

**DÉPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE PASSINS**

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DOCUMENT DE CONCERTATION 2017**

LATUILLERIE

ATELIER D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT F.LATUILLERIE
Tel : 06 77 80 43 00 / mail : f.latuillerie@orange.fr .

SOMMAIRE

A. Introduction	p.2
B. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	p.3
C. Orientations d'aménagement	p.7
- C1. Zone 1AUa Eglise	p.7
- C2. Zones 2AUa Charbinat	p.12
- C3. OAP Secteur Ecole	p.16

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones à urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, et principalement sur les zones d'extensions urbaines, qu'elles soient à vocation résidentielle, touristiques ou économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat, Grenelle II et ALUR. Une fois définies par la commune, elles font partie intégrante du dossier de PLU selon les articles L.1151-1 à 151-3 du Code de l'urbanisme.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLU tient lieu de PDU ou PLH (ce qui n'est pas le cas à Passins).

“ En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ”

Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain de Passins

Outre l'approche quantitative (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, d'équilibre entre les quartiers ou de valorisation environnementale. Elles doivent aussi garantir la cohérence de chaque projet les un par rapport aux autres. Les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des secteurs particuliers de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Passins sont organisées en 3 parties :

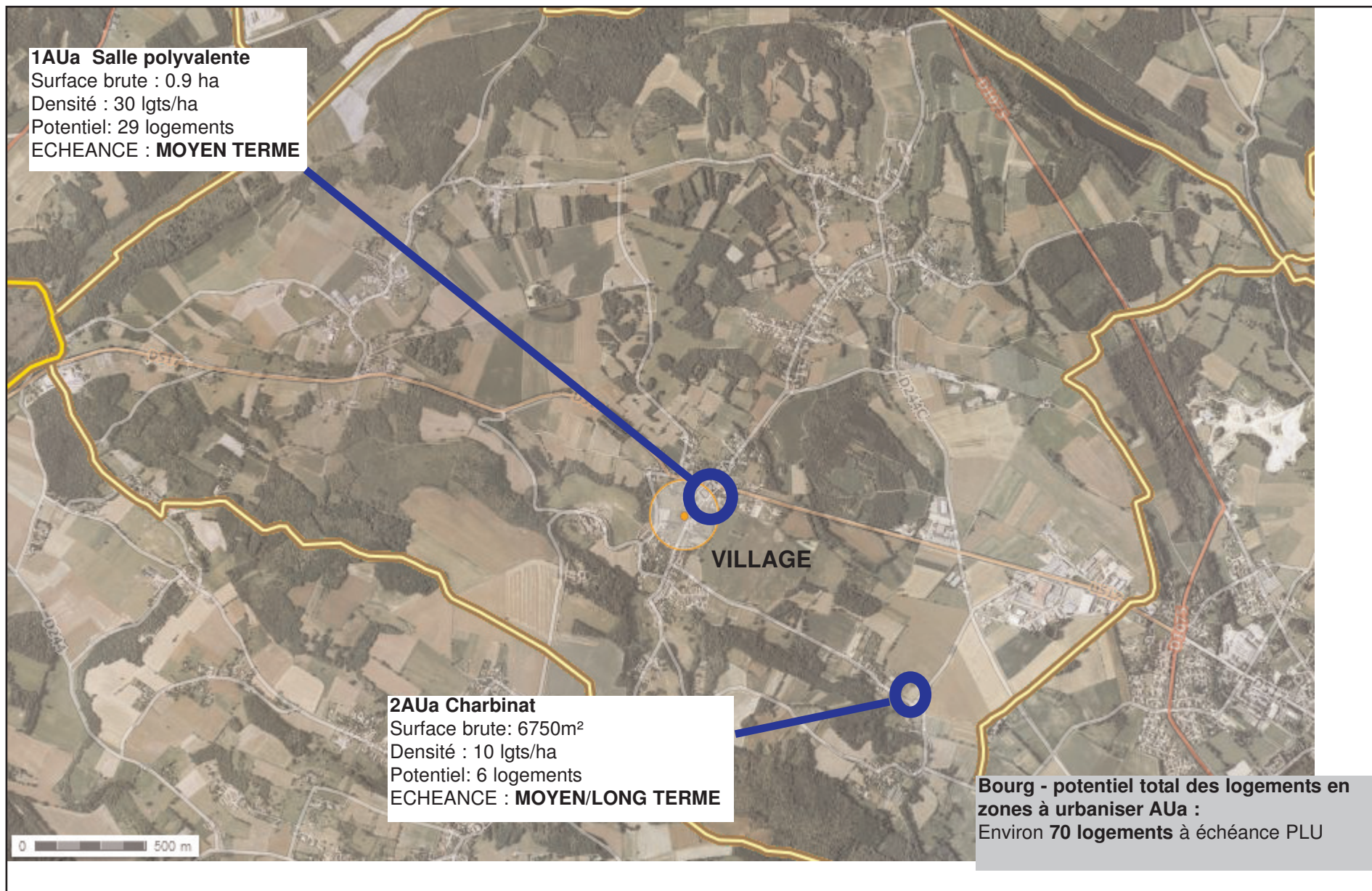
- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation concernant le bourg ;
- un troisième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser (AUa), principaux secteurs de projet à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Repérage des 2 sites sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrits des orientations particulières sur les 2 secteurs stratégiques suivants :

1. Le secteur du Village : (extension urbaine) en lien avec le paysage et l'environnement urbain immédiat et qui représente l'essentiel des possibilités de développement d'accueil résidentiel de Passins à moyen et long terme et qui renforcera la centralité sur la commune.
2. Le secteur de Charbinat, secteur résidentiel où un projet de lotissement nécessite une mise en place de règles d'insertions dans le hameaux.

Ces secteurs correspondent à l'ensemble des zones AUa à urbaniser définies dans les pièces réglementaires du PLU.



Le tableau page suivante recense le potentiel de logements réalisables à Passins sur toute la durée de vie du PLU. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de fixer des échéances à l'urbanisation par zones et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones au regard des objectifs inscrits dans le PADD.

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité que s'est fixée la commune (environ 30 logements / hectare en densification du bourg et 10 logements / hectare en secteurs d'extension récents : ces objectifs sont des minimum à atteindre). L'échéancier prévisionnel a notamment été fixé, pour les zones à urbaniser en extension du bourg ou du hameau de Charbinat, en fonction des projets connus mais également de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, ainsi qu'en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-village, à ses services et équipements.

Le potentiel brut estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de Passins est de l'ordre de 35 logements.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat AUa, une estimation fixe à environ 35 le nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, les zones à urbaniser du secteur du bourg central 1AUa et 2AUa à Charbinat se situent pour la première en comblement d'une enveloppe urbaine ayant enclavé des terrains qui ne relèvent aujourd'hui plus d'une vocation agricole ni naturelle affirmée pour l'autre en périphérie immédiate du tissu urbain du hameau.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (zone à vocation d'habitat)

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectare)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	Toute la commune			35 logements	Sur la durée de vie du PLU Estimée à 10 ans
Zones à urbaniser	1AUa – secteur village	0.9 ha	30 logements / ha	29 logements	Moyen/long terme
	2AUa - secteur école	0.6 ha	10 logements / ha	6 logements	Moyen/long terme
TOTAL	Zones AUa	1.5 ha	24 logements/ hectare en tenant compte des zones à urbaniser uniquement	35 logements	
			commune	70 logements	

Contexte et localisation

Le secteur situé à l'est du bourg centre se compose d'une zone à urbaniser 1AUa d'environ 0.9 hectare dont la maîtrise foncière est privée.

L'aménagement de cette zone constitue un épaississement du bourg à proximité du pôle urbain central rassemblant les zones d'équipements principales (salle polyvalente).

L'aménagement de ce secteur permet de renforcer ce secteur du village historique.

Ce quartier se caractérise aujourd'hui par un tissu urbain peu dense et peu profond et les extensions du village correspondent à de l'habitat de type pavillonnaire présentant une absence de liens. Par ailleurs les vues sur le village avec le clocher comme repère marquent les perspectives.

ZONAGE PLU / SURFACE	0.9 hectare en 1 AUa - surface réellement utilisable pour l'urbanisation : 9000m ²
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
Agriculture	Zone en culture et prairie
Gestion de l'eau et réseaux	Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est un secteur périphérique du développement urbain du village. Elle est bordée d'habitat individuel. Il s'agit d'une urbanisation relativement lâche (les constructions à usage d'habitation présentent une densité faible). Cette zone présente un enjeu paysager car visible depuis les perspectives lointaines sur le village. Son urbanisation doit respecter la silhouette du village historique, notamment en termes de hauteur des bâtiments et de traitement paysager des limites urbaines.
Risques et nuisances	Pas de risques identifiés.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible, notamment par un chemin communal. Chemin piétonnier existant de liaison avec le secteur de la place centrale du village et de la place polyvalente.

Orientations d'aménagement

La zones 1AUa est un espace d'extension "stratégique" du bourg, particulièrement sensible en terme d'urbanisme en raison de sa localisation à proximité du centre village. Elle représente une possibilité notable de confortation de ce dernier. Il est indispensable d'encadrer plus précisément l'urbanisation de ce secteur proche du « coeur de ville ». Les principaux enjeux sont de permettre l'accueil d'une urbanisation organisée autour d'espaces communs et de circulations fonctionnelles et sécurisées, tout en étant intégré au tissu existant périphérique, assez hétérogène, comportant principalement du logement individuel.

Dans la logique de renforcement du rôle du village de Passins, objectif fondamental inscrit au PADD, les orientations d'aménagement suivantes sont retenues :

- Densité minimale à atteindre à l'échelle de l'opération à vocation habitat :

- 1AUa = **30 logements / hectare** (29 logements environ)

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

- Des densités et des formes urbaines différenciées en fonction du positionnement des programmes de construction vis-à-vis des centralités (existantes ou à créer).

- Développer une logique d'intégration paysagère des opérations.

- Mettre en œuvre des liaisons douces internes aux opérations mais permettant également de relier les centralités et de se connecter aux liaisons douces existantes ou futures.

- Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).

- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité,

- Préserver un cheminement piéton de liaison avec les quartiers périphériques.
- Créer des linéaires de haies permettant de garantir l'intégration paysagère de l'opération dans la silhouette générale du village de Passins.
- Afin d'atteindre l'objectif que s'est fixé la commune en matière de mixité sociale, une servitude de logement au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme est appliqué à la zone 1AUa2. Est imposé un programme de 25 logements minimum. 10 logements seront des logements aidés.. Cette contrainte s'applique à l'ensemble des opérations menées sur la zone (hors reliquats aménagés en fin d'opération).

Il s'agit de densifier l'espace urbain sans effet de coupure, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une occupation du sol raisonnée, économe de superficie de terrain..

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : petit collectif, habitat groupé et maisons jumelées
- Voirie interne structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs peuvent grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics existants.

Contexte et localisation

Situé en périphérie immédiate du hameau de Charbinat, ce secteur d'une surface de l'ordre de 0.6 hectare jouxte un tissu urbain s'étant développé en linéaire le long de la route du charbinat. Afin de prendre en compte un projet de lotissement existant dans le cadre d'une meilleure intégration au tissu urbain existant, de structurer le développement de ce quartier et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement à long terme du hameau, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

La zone bénéficie de sa position bien intégrée dans le tissu urbain du village.

ZONAGE PLU / SURFACE	0.6 hectare en 2 AUa - surface réellement utilisable pour l'urbanisation : 6000m ²
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
Agriculture	Zone de jardin privé.
Gestion de l'eau et réseaux	Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est une extension au hameau de Charbinat, concernée par un projet de lotissement. Elle est périphérique à de l'habitat qui constitue le cœur du hameau. Il s'agit cependant d'une urbanisation relativement lâche du fait de la présence de nombreux espaces verts
Risques et nuisances	Pas de risque identifié.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible, accès direct par la route communale

Orientations d'aménagement

La zone 2AUa est un espace d'extension du hameau de Charbinat sur lequel un projet de lotissement est à l'étude. Il est sensible en terme d'urbanisme en raison de sa localisation en périphérie du hameau. Elle représente une possibilité notable de confortation de ce dernier. Il est indispensable d'encadrer plus précisément l'urbanisation de ce secteur. Le principal enjeu est de permettre l'accueil d'une urbanisation bien insérée avec le tissu existant périphérique.

- Développer une logique d'intégration paysagère de l'opérations penant en compte le bâti existant.
- Permettre une extension du hameau avec un quartier structuré en lien avec le tissu urbain actuel.

- Typologie de l'habitat :

Zone 2AUa :

habitat individuel.

- Implantation :

- implantation en retrait de la voirie communale afin de permettre une protection vis à vis des nuisances de la circulation.
- Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).

Circulation et espaces commun :

- Voirie structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espace commun pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placette.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et l'espace commun à créer. Les voiries internes d'accès à l'ilôt de logements incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles.

Superficie résiduelle et capacité d'accueil de la zone pour l'habitat :

zone2 AUa : 6750 m² dont 1324m² ; nombre de 6 logements minimum - densité : 10 lgts à l'hectare.

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

Equipements publics préalables :

- Collecte et traitement effectif des eaux usées.
- Mise aux normes des dispositifs de défense incendie.



1. Contexte

■ Justification de l'OAP

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Poursuivre et densifier l'aménagement du secteur central du bourg.
- Pérenniser l'activité des commerces de proximité.
- Mailler le territoire et les mobilités pour tous.
- Valoriser les paysages du bourg.
- Mettre en valeur et renforcer les continuités vertes.

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Conforter et développer le pôle du principal quartier résidentiel et d'équipements de la commune.
- Valoriser les espaces vert dans le bourg pour le tourisme et les loisirs.
- Dessiner une organisation claire pour mieux valoriser le secteur concerné.
- permettre une intégration optimale de l'urbanisation nouvelle (stationnements, accès, limitation des nuisances).
- Optimiser les possibilités de stationnement et d'évolution du groupe scolaire.

■ Enjeux

Les points d'appuis

- Situation urbaine stratégique.
- Tissu urbain de centre bourg aux fonctions urbaines variées.
- Foncier municipal disponible et bon potentiel foncier privé à moyen terme.
- Activité commerciale existante.
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer.
- Possibilité d'un schéma de circulation intégré aux circulations existantes.

Les contraintes

- Espace patrimoniale de la montée de l'Eglise à protéger.
- Espace des écoles à protéger des nuisances.
- Protection de l'habitat existant des nuisances (vue, bruit, circulation...).
- Utilisation du foncier communale afin de limiter l'impact sur les tènements privés.

2. Présentation de l'OAP

La zone concernée est un espace de densification "stratégique" du bourg, particulièrement sensible en termes d'urbanisme en raison de sa localisation. Les principaux enjeux sont de permettre l'accueil d'une urbanisation organisée avec le pôle scolaire avec des circulations fonctionnelles et sécurisées.

Aujourd'hui le secteur présente un potentiel d'urbanisation important et une mixité de fonctions urbaines notable. Le développement du quartier doit intégrer l'impact de l'implantation de la future cantine et permettre une organisation urbaine raisonnée respectant les enjeux identifiés. L'objectif est de permettre un développement fonctionnel du cœur du village de Passins.

■ Les principes :

Cette OAP permet une urbanisation future organisée autour des équipements existants ou futurs (mairie, école, cantine), dans le cadre d'un schéma de circulations permettant une liaison entre les différents secteurs du village.

- Urbanisation ménageant certains espaces sensibles et paysagers, valorisant le bâti résidentiel
- Desserte des terrains potentiellement urbanisables par une voirie adaptée et commune.
- Mise en place et renforcement d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles et renforçant les liaisons inter quartiers.
- Intégration du projet de cantine.
- Création d'un stationnement mutualisant l'usage entre les groupe scolaire et l'habitat futur.

