



SOMMAIRE

A - synthèse sur les besoins et possibilités d'urbanisation	1
B. justification des choix pour le PADD	12
C. justification des choix pour les OAP	23
D. justification des choix pour la délimitation des zones et les règles applicables	41
E. justification des choix pour la délimitation des autre éléments de zonage	56
F. modification des règles PLU2007/PLU2021	60
G. justification des choix retenus en faveur des grands équilibres	74

LES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins issus du " point mort "

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée, permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

La mutation des résidences secondaires : période 2011-2016 : mutation de 12 logements vers du logement principal pour les deux commune déléguées. Tendances futures : continuation du phénomène légèrement freiné du fait d'une réserve de logement déjà fortement sollicitée.

Chiffre retenu pour Passins : - 12 logements

Le renouvellement des logements et les logements vacants : période 2010-2020, la production de logements par renouvellement est de 8 logements à Passins. Tendances futures : continuation du phénomène déjà amorcé depuis 2010 et qui sera conforté par le projet de PLU qui privilégie le renouvellement urbain.

Chiffre retenu pour Passins : -10 logements

Le desserrement des ménages :

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement reste stable sur la commune depuis deux recensements. Néanmoins le nombre important des moins de 14 ans dans la population communale laisse augurer d'une décohabitation dans les années à venir et d'un besoin de logements nouveaux. Ce desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale. Ce desserrement pourrait par ailleurs être compensé par la tranche notable des moins de 30 ans qui devrait relancer le taux de natalité. La taille des ménages de 1.5 devrait donc commencer à décroître selon la dynamique enregistrée dans le secteur, L'hypothèse d'une taille de ménages de 2.4 personnes par ménage à l'horizon 2030 a été retenue pour établir la simulation. Il faut dans ce cas produire environ 17 logements en 10 ans pour le même nombre d'habitants (491 résidences principales pour 1180 habitants)

Chiffre retenu pour Passins : 17 logements

Ainsi, le Point Mort 2020-2030 est établi à - 9 logements environ.

LES BESOINS LIÉS À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE DOO DU SCOT

Le Scot prévoit la production de 150 logements à l'horizon 2040 pour la commune de d'Arandon Passins, cela correspond en "temps PLU" à un objectif de 75 logements. Doivent être intégrés et donc soustraits à ce total les permis délivrés depuis le 1er janvier 2018 et dont le chantier a commencé soit 9.

L'objectif total à atteindre choisi par les élus est la production de 39 logements pour la commune déléguée de Passins ce qui, avec un point mort négatif, définit la croissance démographique.

La commune a pour objectif de maintenir un niveau de croissance démographique légèrement inférieur à celui connu pour la période 2006 2016. Sachant que la population de Passins est établie à 1180 habitants en 2016, il en découle un objectif de croissance de l'ordre de 106 habitants supplémentaires sur la période 2020-2030 pour une population totale d'environ 1286 habitants. Il faudrait alors environ 39 logements de plus pour accueillir ces nouveaux habitants selon l'hypothèse de taille des ménages choisie de 2.4 pers/ ménage.

Synthèse des besoins quantitatifs de logements entre 2020 et 2030

LES PHENOMENES	LES BESOINS	TOTAL
Renouvellement des logements : - 12 lgts	POINT MORT Estimé à - 5 logements entre 2018 et 2028	Total besoins constructions estimé à 39 logements
Mutation des résidences secondaires : - 10 lgts		
Desserrement des ménages : + 17 lgts		
+	+	
maintenir le dynamisme démographique et éviter la décroissance des effectifs scolaires	CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE Env. 44 logements entre 2020 et 2030 (environ 106 habitants et 2.6 pers/logt)	

Ainsi les hypothèses de scénario donnent des besoins estimés à 39 logements, selon le scénario de croissance démographique choisi.

Le besoin estimé correspond la production de 4 logements par an (incluant la réhabilitation et la mobilisation des logements vacants et hors production de logements aidés).

Cette projection s'appuie sur :

- La "couverture" des besoins du Point Mort ;
- Le souhait d'une croissance démographique conforme aux objectifs du PADD pour un renouvellement de la population et un dynamisme démographique, gage de préservation des effectifs scolaires et de lutte contre le vieillissement amorcé de la population communale. Avec l'hypothèse de 2.4 personnes par ménage, ce sont environ 94 nouveaux habitants qui seraient attendus, répondant ainsi aux objectifs de la commune de déléguée de Passins.

Les objectifs de PLU approuvé en 2007

Les prévisions en capacité d'accueil de logements ont été calculées à partir d'un lot de base d'environ 1000m² (espace commun et circulations compris) pour les secteurs centraux, et 1500m² pour les secteurs périphériques ce qui correspondait aux dernières opérations constatées alors sur la commune

En tenant compte de la rétention foncière constatée sur la commune et de son amplification prévisible liée à la pression foncière, un coefficient de 1,5 a été appliqué en 2007.

La superficie prévue pour l'urbanisation et sa capacité d'accueil en logement, cohérente avec les objectifs de croissance démographique, propose alors dans le PLU 21,9 hectares disponibles à la construction.

La répartition selon les zones est la suivante :

ZONE au PLU	SUPERFICIE	CAPACITE EN LOGEMENT
UA zone d'habitat dense (centre village et hameau)	1,7 hectare environ	17 logements environ
UB zone d'habitat diffus (secteur de Crevières et extension du village)	14,7 hectares environ	98 logements environ
AUa-AUb zone de future urbanisation	5,5 hectares environ	55 logements environ
TOTAL	21,9 hectares environ	170 logements environ

La densité projetée par le PLU est de 1250m² par lgt pour une densité de 8 lgts /ha ; On constate donc une densité effective supérieure.

Par ailleurs, cette densité reste très en deçà des documents de planification urbaine supra-communales, le SCOT fixant un objectif de densité de 500m²/lgt

L'objectif de densification exprimé dans le PLU de 2007 n'a pas eu de traduction concrète.

Les surfaces consommées sont essentiellement des surfaces agricoles, les surfaces forestières et naturelles ne sont pas touchées par l'urbanisation.

La densité de logement à l'hectare correspond à un prédominance de la maison individuelle et à un faible taux de logements collectifs ou d'habitat groupé.

Les nouvelles constructions depuis 2007 concernent essentiellement des maisons individuelles, type d'habitat grand consommateur de surface. L'objectif de densification exprimé dans le PLU n'a pas de conséquences concrètes.

Par ailleurs, l'objectif de mixité sociale et de favorisation du locatif n'a pas été suivi d'effet notable.

Le parc locatif reste en effet restreint avec 11,9% des logements.

Les logements locatifs concernent 142 personnes pour 68 logements.

De plus, le pourcentage de logements en locatif est en baisse (15,1% en 1999 (42 logements)), en corrélation avec l'augmentation du pourcentage de construction de maisons individuelles.

Le parc de logement aidé est faible, en 2011 sont recensés 10 appartements locatifs aidés.

Le secteur de futur urbanisation AUb situé à l'est du Village dans lequel une contrainte de réalisation de 10% de logement aidé est appliqué en 2007 par le PLU n'a pas été urbanisé et ne fait l'objet d'aucun projet à court ou moyen terme.

La consommation d'espace agricole et naturel à Passins concernant l'habitat : 73 logements neufs sont construits depuis l'approbation du PLU en 2007, Consommation de surface de 81 144 m².

48 logements depuis 10 années pour une consommation de surface de 54 632m² ; 1 1311 m²/lgt pour une densité de 9 lgt/ha

Activité :

20 permis déposés pour une consommation de surfaces de 84 093m² depuis l'approbation du PLU en 2007, 65281m² depuis dix années.

Equipements :

1 990m² sont consommés dans le secteur du village pour la réalisation d'équipements sportifs.

Une consommation totale de 12.19ha toutes destinations confondues depuis dix ans, soit 12 190 m² consommés en moyenne par an.

La réalisation de 48 logements.

Une moyenne de 1 111m² de surface consommée pour un logement neuf.

Une densité moyenne de 9 logements par hectare.

PLU2021 - Surface pour la construction habitat - densité et typologie des logements :

Lieu-dit	Zone	Surface constructible	Nombre de logements	Type de logements	densité
Village	Ua, Ub	8 065 m ²	31	individuel groupé, collectif	38.5 lgts/ha
Crevières	Ub	6 152 m ²	8	Individuel	13 lgts/ha
TOTAL		14 217m²	39		27.5lgts/ha

La surface pour l'accueil de nouveaux logements est fortement réduite entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU 2021 du fait de l'abandon de nombreux terrains classés en zone de future urbanisation AU.

La surface de construction au PLU a été minorée de la surface correspondant aux parcelles dont la vente et l'urbanisation est peu probable (fond de parcelle sans accès, jardin privatif de superficie limitée, dents creuses de taille inférieure à 300m²). Cette surface correspond à des terrains classés en zone urbanisable mais qui ne seront pas utilisés pour de l'accueil de logement.

PLU - Surface pour la construction équipements

Les équipements présents sur le territoire de Passins sont répartis de manière cohérente. Le secteur du bourg est l'entité urbaine la mieux équipée. Elle dispose d'un ensemble d'équipements diversifiés et structurant à l'échelle communale.

Le PLU propose le maintien de la situation actuelle. Une zone spécifique Ubd est créée dans le secteur du village afin de permettre l'évolution du pôle socio-éducatif. Un secteur Ubd est créé à Crevières pour permettre l'évolution des services techniques communaux.

Lieu-dit	Zone	Surface constructible
Village	Uad	1 648m ²
Crevières	Ubd	1 312m ²
TOTAL		3 112m²

En prévoyant un potentiel de densification et d'extension de 1.4 ha sur la durée du PLU, soit 0.14 ha/an, la politique adoptée par le PLU pour mettre en œuvre les orientations du PADD d'environ 39 logements sur 10 ans (soit 4 logements/an lissés sur la durée du PLU) tendent bien vers le besoin estimé.

Cela témoigne de la gestion raisonnée des surfaces d'urbanisation dans le PLU et est cohérent avec les objectifs d'économie de surface de la commune avec une densité moyenne de l'ordre de 27.5 logements à l'hectare.

PLU - Surface pour la construction activité économique

Lieu-dit	Zone	Surface constructible
Lantey	Ue	8 132m ²
Lantey	1AUe1, 1Aue2	44.700 m ²
TOTAL		52 832m²

Le PLU ne consomme pas d'espace supplémentaire spécifiquement dédié à l'activité économique par rapport au PLU 2007. Le projet de PLU resserre les superficies dédiées dans le cadre du PLU 2007 soit 5.28 ha au lieu de 7.7 ha. et prévoit une réduction importante du périmètre de la zone au PLU approuvé en 2007.

En revanche et au regard des besoins existants à court terme sur le secteur, est prévue une évolution de la zone sur une surface de 4.4 ha.

Cette surface correspond à une demande identifiée d'installation de commerces de la zone de chalandise de Morestel/Lantey. La possibilité de poursuivre l'installation de structures de taille moyenne permettra de compléter l'offre commerciale avec les commerces de proximités existants. L'installation de structures artisanales doit également être prévue pour faire face à l'évolution de la demande sur le secteur qui est croissante.

Si le Scot prévoit une extension urbanisée à l'horizon 2040 le dynamisme de l'économie locale permet d'envisager une urbanisation à 10 ans. Néanmoins et afin de maîtriser ce rythme supérieur aux prévisions, le PLU phase dans le temps l'urbanisation de ce secteur.

Notons que cette surface est significativement inférieure à celle connue par le secteur depuis dix ans (6.1 ha).

La surface effectivement consommée toutes destinations confondues sera donc de l'ordre de 6.94 ha.

Cet objectif s'inscrit également en cohérence au regard des besoins répertoriés selon le rythme de construction observé sur la dernière décennie. Pour satisfaire les prévisions d'accueil démographique en cohérence avec le statut de la commune déléguée de Passins, environ 39 logements devront être produits.

Ces chiffres sont inférieurs à la consommation foncière de la dernière décennie (12.15 ha dont 5.1 ha pour le logement). Ceux-ci sont de plus à mettre en perspectives au regard de la diminution très importante par rapport aux capacités d'accueil qu'offre le PLU en vigueur.

DENSIFICATION	1.42 ha	Dents creuses identifiées en secteurs urbanisés	100% du potentiel densification
Sous-total	1.42 ha		100% du potentiel foncier
EXTENSION PURE	0 ha	Zones U ou AUa hors de l'enveloppe du périmètre actuellement Urbanisé	0% du potentiel d'extension
Sous-total	0 ha		0% du potentiel foncier
TOTAL POTENTIEL	1.42 ha		100%

	Typologie, Nombre logements, Pourcentage			Localisation	
	Collectif	Intermédiaire	Individuel	Centralité	Secteur secondaire
Proposition PLU	12 lgts 30.77% du total	19 lgts 48.72% du total	8 lgts 20.51 % du total	Village 31 lgts 79.5% du total	Crevières 8 lgts 20.5% du total
Objectifs SCOT	30% minimum	40% minimum	30% maximum	80% minimum du total	20% maximum du total

Zones	Dénomination PLU 2007	Superficie en hectares		Dénomination PLU 2021
		PLU 2007	PLU 2021	
ZONES URBAINES	UA, UAa	22.15	8.37	Ua
	UB, Uba, UBri	48.62	21.25	Ub
	UC		24.44	Uc
			1.51	Ubd
	UE, UEa, UEb	19.60	14.13	Ue
	Total	89.95	71.14	Total
	AUe	23.40	4.4	AUe
	AUa, Aub	8.75		
	Total	31.17	4.4	Total
ZONE AGRICOLE	A	753.08	798.66	A, Ap, As, Av, Ae
ZONE NATURELLE	N, NA, Nb, Ns, Nv, Np, Ne, NI	459.90	456.51	N, Nt, Np, Nad, Ned, Ns, Nf, Nj
	Total	1 209.98	1255.56	Total
TOTAL GENERAL		1 331.1	1 331.1	

Zone PLU 2007	Superficie PLU 2007 (ha)	% commune	Delta (ha)	% évolution relative	Superficie PLU (ha)	% commune	Zone PLU 2021
UA, UAa, UB, UBa, Ubri, UE, UEa, UEb	89.95	6.75%	- 13.35	- 14.84	76.6	5.75%	Ua, Ub, Ubd, Uc, Ue
AUa, AUb, AUe	31.17	2.34%	-26.77	-85.88%	4.4	0.33%	AUe
A	753.08	56.57%	+40.25	+5.34%	793.33	59.6%	A, As, Ap, Av, Ae
N, Na, Nb, Ns, Nv, Np, Ne, Ni	459.90	34.55%	-3.39	-0.7%	456.51	34.30%	N, Ns, Np, Na, Nj, Nt, Nad, Ned, Nf
Territoires artificialisés (U, AU)	121.12	9.09%	- 40.12	- 33.12%	81	6.08%	Territoires artificialisés (U, AU)
Territoires agro naturels (A,N)	1209.98	90.9	+ 40.12	+ 3.3%	1249.9	93.9%	Territoires agro naturels (A, N)
TOTAL	1331.1	100%	-	-	1331.1	100%	TOTAL

Localisation des surfaces pour la construction nouvelle d'habitat

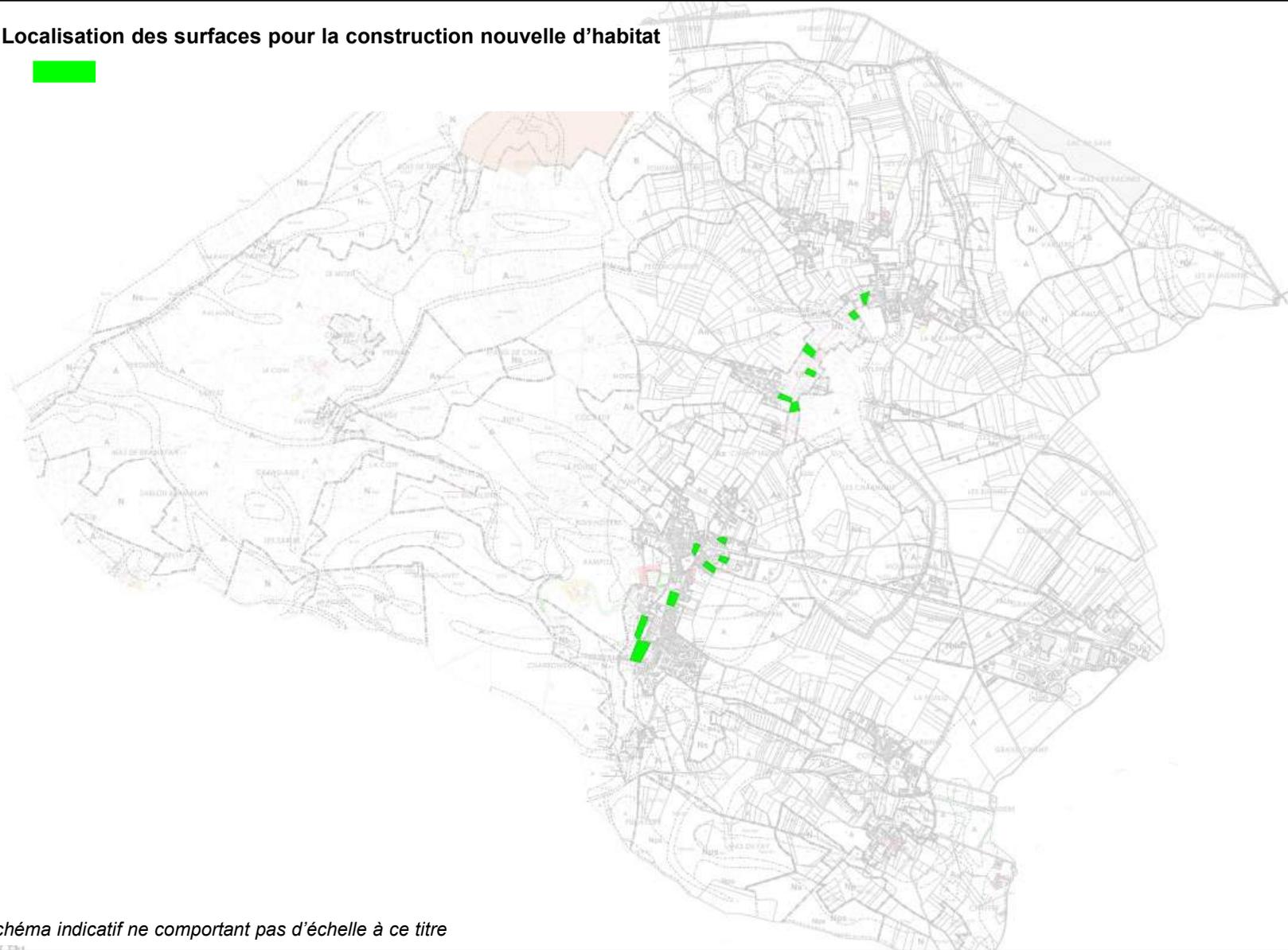
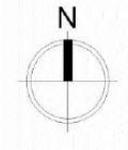


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

Localisation et surfaces rendues à la zone A ou N

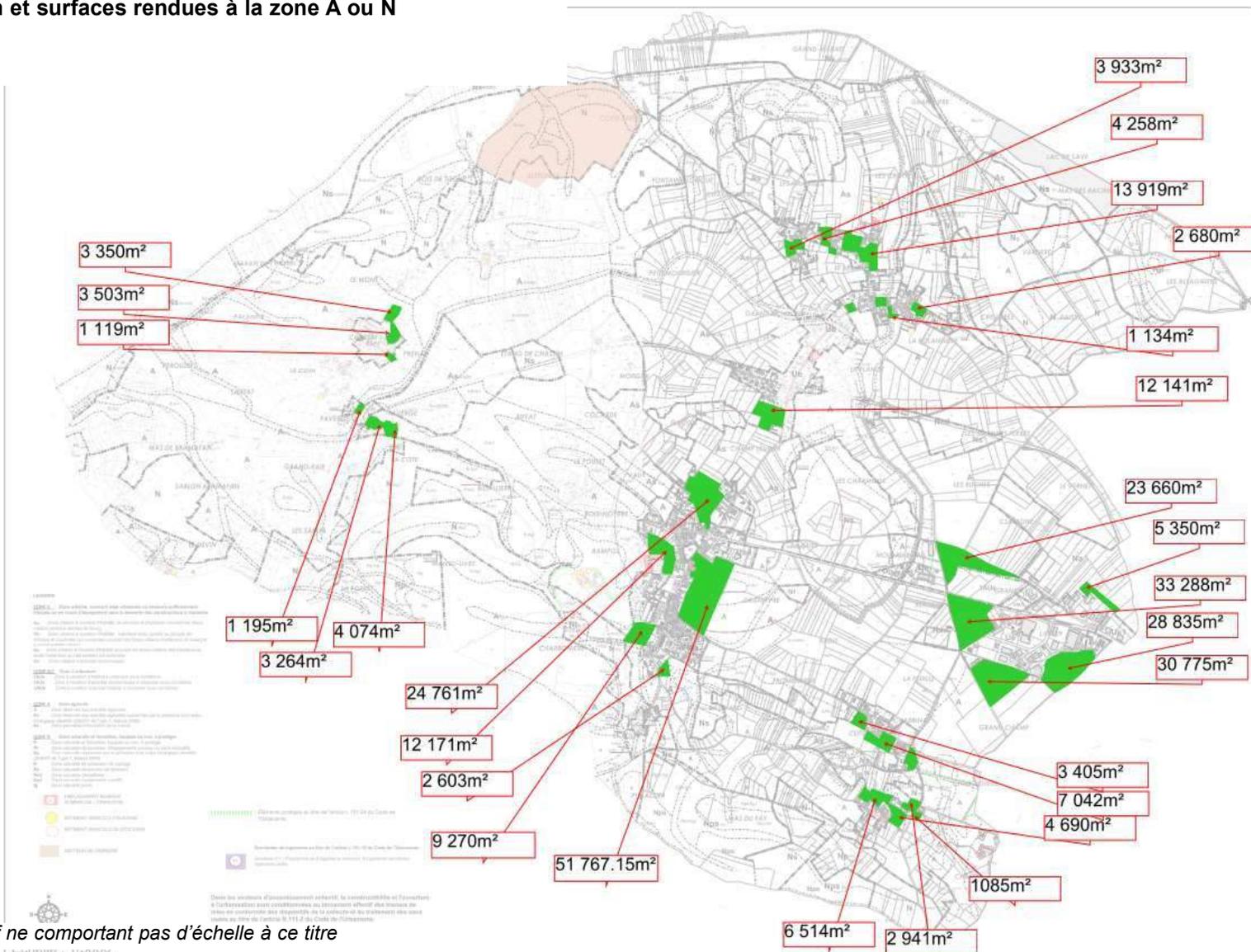


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

Le PADD définit les orientations que la municipalité a souhaité inscrire, privilégiant les préoccupations actuelles.

De manière générale, il est envisagé pour la commune un développement conciliant les enjeux urbains aux enjeux environnementaux et paysagers.

L'objectif est de maîtriser l'avenir de Passins pour garantir une commune pour tous, ancrée dans le Développement Durable

La préservation et la mise en valeur des caractéristiques naturelles, patrimoniales, touristiques, agricoles et paysagères, sont ainsi des priorités qui doivent s'inscrire dans un projet urbain à long terme. Cette préservation ne doit pas empêcher une croissance de l'économie et de l'habitat tout en évitant une évolution vers un statut de secteur dortoir pour les agglomérations Lyonnaise et Grenobloise voisines.

L'identité et l'attractivité du territoire communal reposent sur la présence d'une double richesse :

- des éléments naturels, agricoles, patrimoniaux et paysagers de grande qualité,
- des caractéristiques et des fonctions urbaines résidentielles et économiques favorables.

L'objectif du développement de Passins est de pérenniser ces atouts qui peuvent paraître contradictoires : la préservation et la protection des premiers " contre " le dynamisme et le développement des seconds.

Afin de rester un véritable pôle, l'évolution de la commune doit donc viser :

- la promotion d'un développement organisé,
- la préservation des équilibres qui constituent l'identité de la commune,
- le développement de l'attractivité et la maîtrise de la croissance démographique.

Ainsi, a partir du diagnostic effectué et des enjeux relevés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Passins s'articule en trois grands axes :

- 1. Préserver l'équilibre social, urbain et économique**
- 2. Préserver les équilibres qui constituent l'identité de la commune**
- 3. Accompagner la dynamique de projets et de renouvellement urbain dans le cadre d'un développement raisonné**

AXE 1. Préserver l'équilibre social, urbain et économique**> Objectif 1 : Œuvrer au développement de la mixité sociale**

Permettre la réalisation des parcours résidentiels des ménages dans leur diversité (composition familiale, ressources) en développant une offre de logements adaptée

Répondre aux objectifs de constructions neuves prévus dans les documents supracommunaux (le SCOT arrêté prévoit un objectif de 170 logements à l'horizon 2040 pour la commune d'Arandon Passins)

> Objectif 2 : Œuvrer en faveur du rééquilibrage habitat / emploi

Maintenir et développer l'activité économique, prioritairement dans le secteur de Lantey.

La commune de Passins, joue un rôle de pôle commercial important pour l'agglomération de Morestel. La zone de Lantey garde sa vocation à accueillir des équipements commerciaux de grandes dimensions tout en étant redimensionnée en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui limite l'extension possible à 20% de la surface existante.

Cet objectif permettra d'accompagner le développement démographique souhaité dans le cadre du projet de PLU par le renforcement de l'offre d'emploi sur le territoire communal.

Permettre le développement des activités touristiques.

Favoriser une diversification des offres d'emploi, par la possibilité d'installation de structures économiques de petites tailles dans les secteurs urbains et adaptées aux contraintes locales. Le règlement permet également l'implantation et le développement de commerces dans les zones urbaines afin d'améliorer la mixité des fonctions urbaines des secteurs d'habitats.

> Objectif 3 : Maîtriser la structuration de l'organisation urbaine

- Assurer le maintien de la centralité existante (Village)

Le PLU souhaite densifier la partie la mieux équipée et la mieux desservie. Cela concerne ainsi toute la partie centrale de la commune (Village) qui est appe-

lée à accueillir la totalité des nouveaux logements.

La recherche permanente d'économie d'espace pour toute opération d'aménagement nécessite par ailleurs d'appréhender les secteurs d'urbanisation future selon une logique globale, non à la parcelle.

- Développer l'attractivité de la commune en renforçant la centralité du pôle principal (Village de Passins), support prioritaire du développement urbain

En s'appuyant sur :

- > La présence d'équipements et de services adaptés
- > La présence d'éléments repères visuels existants (Eglise, Ecole, Mairie, Salle polyvalente ...)

En développant :

- > Une offre en habitat diversifié,
- > Le potentiel d'évolution de équipements publics

- Préserver les hameaux

Proposer la possibilité d'une confortation pour les hameaux, dans le cadre d'une densification limitée à l'extension du bâti existant et en lien avec les capacités des équipements existants, en prenant en compte les investissements réalisés par la collectivité.

- Maintenir une offre complète et adaptée d'équipements publics

> Optimiser les équipements existants (notamment scolaires et assainissement et eau potable)

> S'appuyer sur le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire afin de répondre :

- aux besoins des habitants,
- et aux nécessités du développement des activités économiques (activités tertiaires, co-travail,...)

- Développer les liaisons entre les quartiers

> Le projet de la municipalité en termes de développement démographique reste adapté et proportionné aux équipements communaux en matière de transports et déplacements ;

> Le parti urbanistique de développement du secteur central et de préservation de la configuration urbaine actuelle permet de limiter les besoins en nouvelles infrastructures et déplacements ;

- > L'incitation aux circulations piétonnes est renforcée et accompagnée par l'aménagement de circulations douces de liaison entre les différents quartiers ;
- > Une réorganisation des stationnements par l'aménagement des aires existantes ;
- > renforcer la fonctionnalité résidentielle et touristique ;
- > limiter la circulation automobile dans les espaces urbains ;

> Objectif 4 : Mettre en oeuvre une politique d'accompagnement et de préservation de l'agriculture

- Préserver des zones agricoles homogènes en stoppant le mitage dans l'espace agricole.
 - > Les territoires à forte valeur agricole sont protégés de l'urbanisation.
 - > L'urbanisation linéaire le long des voies existantes est stoppée, y compris dans des secteurs desservis ou pouvant être desservis par des réseaux afin d'éviter l'enclavement des parcelles agricoles.
- Tenir compte de la dynamique des activités agricoles existantes ;
 - > La diversification et la vente directe sont des moyens pour apporter une valeur ajoutée aux produits en valorisant le potentiel touristique de la commune.
 - > Préserver le potentiel d'installation de nouvelles structures.
 - > Pérenniser l'activité agricole pour son rôle culturel, économique et sa fonction d'entretien de l'espace ;
 - > Pour assurer une intégration paysagère des constructions agricoles et favoriser l'agrotourisme, des prescriptions réglementaires sont mises en place pour une bonne intégration paysagère.

AXE 2. Valoriser le bien commun**> Objectif 1 : Renforcer l'intérêt écologique et les usages autour de la Trame Verte et Bleue**

- Protéger les espaces naturels et agricoles participant au maillage des continuités écologiques.

> Ces espaces ont vocation à être préservés afin d'assurer la pérennité des continuités écologiques sur le territoire communal.

> En outre, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des quartiers porteurs du développement urbain de la commune des espaces naturels à créer ou à préserver ont été intégrés ;

- Affirmer un véritable réseau cohérent de Trame Verte et Bleue en protégeant et en valorisant ses composantes naturelles

> Garantir la pérennité de la trame de jardins et d'espaces d'agrément privés dans la zone du village,

> Protéger les zones humides linéaires ou isolées, recensées lors du diagnostic. La commune souhaite préserver ces espaces naturels qui participent du maintien de la biodiversité sur le territoire communal et plus largement à l'échelle du massif.

Cet objectif se traduit par :

- des orientations d'aménagement intégrant la création de trames paysagère ;

- un règlement du PLU qui impose une diversité biologique par l'intermédiaire de son article 13 notamment ;

- la protection des zones agricoles et des espaces boisés ;

- la protection des grands espaces naturels ;

- la protection des espaces naturalistes identifiés (ZNIEFF de type 1, zones humides et zone Natura 2000)

- la protection des zones humides ponctuelles et linéaires ;

- la protection de jardins présents dans le tissu urbain du village.

> Objectif 2 : Préserver le caractère rural du territoire communal, préserver les paysages.

Les secteurs naturels du territoire communal sont des éléments dont la protection doit être prolongée pour la richesse de la biodiversité et des milieux qu'ils abritent.

Par ailleurs, la prise en compte des milieux et ressources naturels est un enjeu à mettre en œuvre dans le cadre du potentiel touristique " vert ".

L'urbanisation étant concentrée au village et dans quelques hameaux, le territoire communal est assez peu mité et dispose d'espaces naturels vastes et préservés offrant un paysage rural de grande qualité. Face à ce constat, la commune souhaite poursuivre la préservation de ses espaces naturels, affirmer le caractère rural et agricole de son territoire et pérenniser les activités agricoles.

Sont ainsi préservées les coupures " vertes " qui caractérisent l'implantation des hameaux sur le territoire de la commune.

> Objectif 3 : Valoriser le bâti traditionnel, témoin et repère pour l'avenir de la commune

- respecter la forme urbaine et architecturale des hameaux ;
- requalifier les espaces disponibles existants pour densifier les zones bâties ;

- proposer une densification limitée à la gestion de l'habitat existant des hameaux,

> en cohérence avec les capacités des équipements existants

> en intégrant les investissements réalisés par la collectivité.

> en s'intégrant au paysage et à la topographie des sites

> en s'inscrivant dans la trame bâtie existante.

Objectif 4 : protéger le patrimoine archéologique

Le site de la villa Gallo romaine et protégé de l'urbanisation par un classement en zone agricole spécifique.

Axe 3. En accompagnant la dynamique de projets et de renouvellement**Maîtriser l'avenir de Passins pour garantir une ville pour tous, ancrée dans le Développement Durable****3. En accompagnant la dynamique de projets et de renouvellement**

Passins souhaite affirmer et assumer le rôle d'une commune active garantissant un équilibre et une cohérence de développement entre espaces bâtis et espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce rôle passe par l'accueil de nouveaux habitants en adéquation avec les équipements existants, de leur évolution future, en tenant compte des investissements de la collectivité.

> Objectif 1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré, en rapport avec les objectifs démographiques et économiques de la commune.

- intégrer les tendances des dix dernières années notamment la baisse de la taille des ménages
- tenir compte des besoins en logements lié à la décohabitation et à la croissance démographique.
- intégrer la demande en résidences secondaires.

Le PLU prévoit la réalisation de 39 logements pour une population d'environ 98 habitants supplémentaires en 2031.

> Objectif 2 : Maintenir la diversification de l'offre de logement

- favoriser un développement des différentes typologies d'habitat

Le PLU prévoit 31% du nombre total de nouveaux logements en habitat collectif, 49% en habitat intermédiaire, 30% en habitat individuel.

- maintenir la croissance démographique afin de pérenniser les équipements et services existants ;

- poursuivre la politique de mixité sociale

Une servitude de logement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urba-

nisme impose la réalisation de 10 logements aidés minimum dans le cadre de l'urbanisation du village.

- limiter l'habitat individuel pur et favoriser l'habitat groupé et intermédiaire.

Seul 30% du total des nouveaux logements prévus par le PLU concerne l'habitat individuel pur.

- permettre le rapprochement sur le centre de vie communale et de ses commerces des personnes âgées ou dépendantes des hameaux

La réalisation de petits collectifs dans le village et de logements aidés répond à cet objectif.

> Objectif 3 : Travailler sur l'enveloppe urbaine actuelle et réinvestir les espaces libres. Utiliser les capacités de densification des zones urbaines avant d'investir de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

100% de la surface prévue pour l'accueil de nouveaux logements est situé dans la poche urbaine et correspond ainsi à une urbanisation en densification de l'espace urbain existant.

- Modérer la consommation de surface par l'urbanisation qui sera inférieure à celle consommée ces dix dernières années.

Pour atteindre ses objectifs, le PLU mobilise 14 200m² avec une densité moyenne prévue de l'ordre de 27 logements /hectare.

C'est une consommation totale de surface inférieure à celle des dix dernières années (5.1 ha pour le logement) et une densité nettement supérieure (9 logements par hectare depuis dix ans) conformément à l'objectif d'économie affiché.

Concernant la consommation d'espace pour les activités économiques, le PLU prévoit une réduction importante du périmètre de la zone au PLU approuvé en 2007. La poursuite du développement de la zone de Lantey prévoit une consommation de surface de 4.4 ha., inférieure à celle connue par le secteur depuis dix ans (6.1 ha).

- Eviter les extensions sur l'espace agricole, proscrire les extensions en zones naturelles et en zones de risques.

- Mobiliser les « dents creuses » des secteurs centraux déjà urbanisés

;

- Limiter les extensions à la périphérie immédiate du village ;

- Promouvoir pour les zones d'urbanisation future des formes urbaines moins consommatrices d'espace et adaptées à la forme actuelle de l'urbanisation des différents secteurs du village pour tendre vers une densité moyenne d'environ 27 logements à l'hectare.

- Densifier la partie la mieux équipée du territoire communal par :

- > le renforcement du bourg central
- > la densification des parties urbanisées existantes

- Préserver la morphologie des secteurs d'habitat, caractéristiques de l'identité de la commune, ainsi que l'omniprésence de la trame de jardins, perceptible depuis l'espace public et source de richesse pour le maintien de la biodiversité au sein du tissu bâti,

- Permettre l'évolution dans les hameaux.

Le PLU permet l'aménagement du bâti existant dans les hameaux ou la constructibilité limitée, en fonction des contraintes d'équipements, de l'éloignement du village et des liaisons interquartiers.

> **Objectif 4 : préserver le caractère des hameaux en tenant compte des spécificités du bâti, de leur situation géographique et en les adaptant aux équipements existants.**

Les hameaux ont une valeur paysagère et patrimoniale, garante de leur attractivité résidentielle et touristique propre, et plus largement de celle de la commune. Ils ont par ailleurs des contraintes spécifiques en terme d'équipements qui doivent guider les possibilités de développement.

> **Objectif 5 : Favoriser des projets responsables vis-à-vis des risques et nuisances et offrir un cadre de vie préservé**

- Adapter les modalités de développement urbain aux contraintes imposées par l'environnement naturel

- Maîtriser l'exposition des habitants aux risques naturels

Le PLU adapte la possibilité de construction aux prescriptions issues des documents de connaissance (carte des aléas).

- Offrir un cadre de vie sain aux habitants et futurs habitants de Passins en préservant durablement les zones vertes.

> **Objectif 6 : Encourager l'utilisation des énergies renouvelable dans l'habitat**

La réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par une réduction des consommations énergétiques des logements. Il est donc important de développer l'usage des énergies non fossiles. A conditions que les dispositifs utilisant les énergies renouvelables ne génèrent pas de nuisances pour les habitations voisines.

- Favoriser la cohérence architecturale et les économies d'énergie

- > imposer une qualité urbaine des extensions
- > Anticiper la mise en œuvre des zones à urbaniser en respectant l'organisation urbaine actuelle et en optimisant l'usage du foncier (OAP).

- Favoriser la récupération et une gestion économe des eaux pluviales

Le PLU impose aux nouvelles constructions et aménagement une gestion raisonnée des eaux de ruissellements qu'ils génèrent. l'existant et les constructions nouvelles et le retranscrire dans le règlement (intégrer le nouveau bâti, dans le respect du bâti ancien, réfléchir aux volumes, aux ouvertures, au sens de façades, ...)

- Anticiper la mise en œuvre des zones à urbaniser en respectant l'organisation urbaine actuelle et en optimisant l'usage du foncier.

Les deux zones de future urbanisation prévues par le PLU font l'objet d'orientations d'aménagement qui optimise l'occupation du sol et les liaisons avec les quartiers périphériques.

Le parti urbanistique du PADD**Le secteur urbain central :**

Il s'agit de conforter le pôle urbain du village existant et de stopper le phénomène d'étalement urbain.

Cette politique s'inscrit donc dans le souci d'un développement urbain raisonné, adapté au contexte communal.

L'affirmation du pôle du village passe par le renforcement de son espace urbain central, cela se traduit en termes :

- d'habitat (type de logements (locatifs, accession), formes urbaines) ;
- d'espaces publics (places, priorité aux piétons, espaces verts...) ;
- d'équipements publics ;
- d'accueil et de préservation des activités.

La préservation de l'identité de Passins nécessite une protection et mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et naturel. L'espace urbain doit être accessible, en terme résidentiel mais aussi de déplacements. Le village a vocation à accueillir la majeure partie du développement des prochaines années, basé sur le développement résidentiel. Ce développement s'appuie sur l'aménagement programmé des liaisons entre les quartiers avec pour objectif de "rapprocher" les équipements des zones d'habitat et d'encourager la circulations douces.

Les zones d'activité économique:

Le maintien des emplois sur site est une préoccupation concrète de la municipalité qui a choisi de préserver une emprise de développement réduite de la zone d'activité du Lantey afin de permettre son évolution possible. Parallèlement, l'essentiel du développement des surfaces dédiées à l'économie reposera sur les structures intercommunales.

Les hameaux "périphériques"

La préservation et la mise en valeur du cadre de vie nécessitent :

- d'assurer le maintien des espaces ouverts ;
- de protéger les espaces naturels ;
- de maîtriser l'urbanisation et de favoriser les constructions en densification de l'existant .

La prise en compte des conséquences de l'étalement urbain en termes d'assainissement, de déplacements, d'imperméabilisation des sols, de préservation, des équilibres de fonctionnement du territoire agricole, est incontournable.

Le développement urbain doit donc être stoppé dans les secteurs à dominante

agricole et dans les secteurs excentrés présentant des contraintes d'équipements inappropriées.

Il est important de contenir et de limiter l'urbanisation des hameaux excentrés à une constructibilité limitée à la gestion de l'existant et de la stopper dans les secteurs concernés par des enjeux fort de connectivité écologique.

Le secteur agricole

Il apparaît essentiel de préserver et de conforter les secteurs à dominante agricole de la commune en établissant un classement agricole en zone A des terrains concernés et en garantissant les accès aux parcelles. Ainsi, il est nécessaire de stopper l'urbanisation actuelle des hameaux périphériques et surtout leur étalement. Leur confortation par l'urbanisation des dents creuses et des parcelles enclavées est en revanche sans conséquence dommageable pour l'agriculture dans les secteurs concernés.

Cet enjeu concerne à la fois la pérennité de l'agriculture dans les espaces identifiés et homogènes mais participe aussi à la protection des paysages spécifiques environnant le bâti et plus largement à la défense de l'environnement, avec le maintien des éléments végétaux.

Le Paysage et le patrimoine

Gages de l'attractivité résidentielle et touristique de la commune, éléments déterminants de son identité urbaine, les grands ensembles paysagers sont à préserver de l'impact négatif de l'urbanisation. Leur classement en zone N ou A les protège de l'urbanisation.

Axe 1
Préserver l'équilibre social, urbain et économique



-  DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE EN RENFORÇANT LA CENTRALITÉ DU PÔLE PRINCIPAL (VILLAGE), SUPPORT PRIORITAIRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN
-  PRÉSERVER LES HAMEAUX
-  GARANTIR LA PRÉSENCE D'UNE OFFRE D'EMPLOI ET D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
-  MAINTENIR UNE OFFRE COMPLÈTE ET ADAPTÉE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

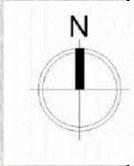


schéma indicatif

Axe 2
valoriser le bien commun



PRÉSERVER DES ZONES AGRICOLES HOMOGENES
EN STOPPANT LE MITAGE DANS L'ESPACE AGRICOLE



TENIR COMPTE DE LA DYNAMIQUE DES ACTIVITES
AGRICOLES EXISTANTES

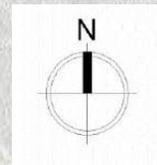
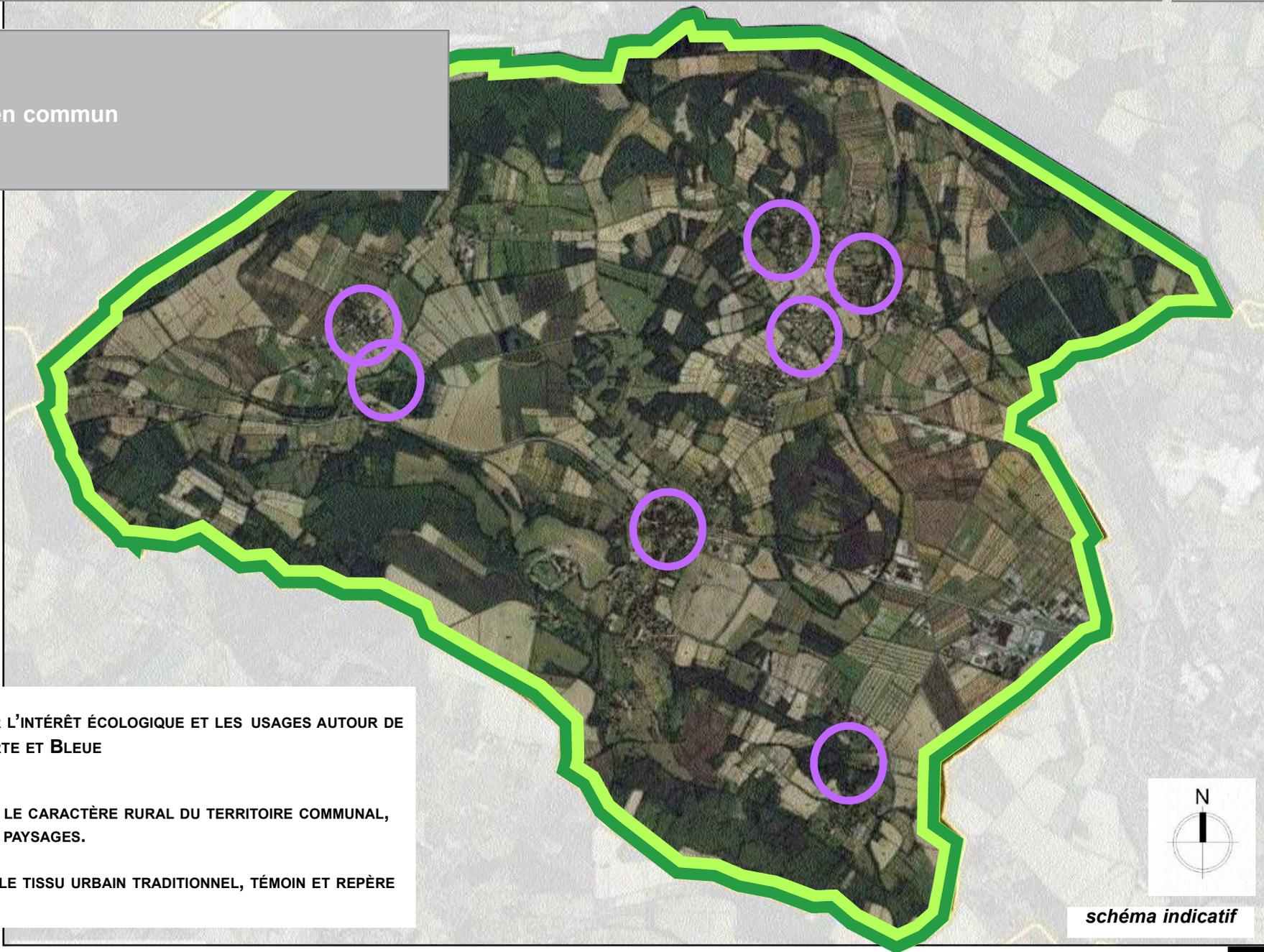


schéma indicatif

Axe 2

valoriser le bien commun



 **RENFORCER L'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET LES USAGES AUTOUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

 **PRÉSERVER LE CARACTÈRE RURAL DU TERRITOIRE COMMUNAL, PRÉSERVER LES PAYSAGES.**

 **VALORISER LE TISSU URBAIN TRADITIONNEL, TÉMOIN ET REPÈRE DE LA COMMUNE**

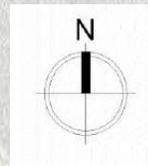
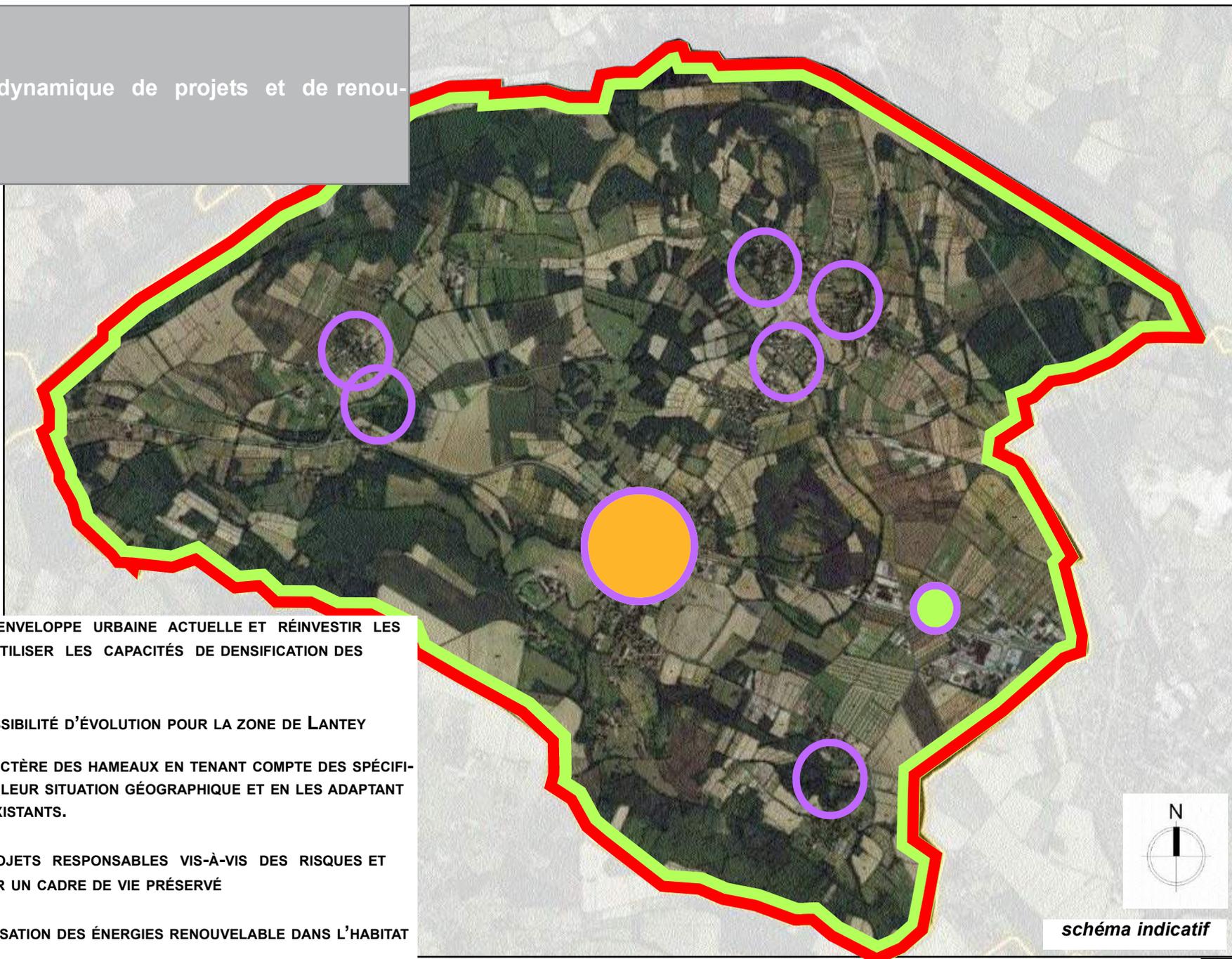


schéma indicatif

Axe 3

Poursuivre la dynamique de projets et de renouvellement



-  TRAVAILLER SUR L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE ET RÉINVESTIR LES ESPACES LIBRES. UTILISER LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION DES ZONES URBAINES
-  PRÉSERVER UNE POSSIBILITÉ D'ÉVOLUTION POUR LA ZONE DE LANTEY
-  PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX EN TENANT COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI, DE LEUR SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET EN LES ADAPTANT AUX ÉQUIPEMENTS EXISTANTS.
-  FAVORISER DES PROJETS RESPONSABLES VIS-À-VIS DES RISQUES ET NUISANCES ET OFFRIR UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ
-  ENCOURAGER L'UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLE DANS L'HABITAT

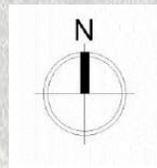


schéma indicatif

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 s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

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 AU 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 1151-3 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 donc dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain de Passins. Elles font également aux axes définis dans le projet com-

munal (PADD du PLU), qu'elles complètent.

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 uns par rapport aux autres.

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrit des orientations particulières sur les 3 secteurs stratégiques suivants :

1. Le secteur du Village : 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. Il nécessite à cet égard une réflexion sur l'aménagement de l'espace public.
 2. Le secteur de l'école, secteur du centre village où un projet d'extension du pôle scolaire et à l'étude et où une organisation des circulations et stationnements souhaitable.
 3. Le secteur de la zone économique de Lantey où une extension potentielle devra s'opérer en optimisant la qualité architecturale et urbanistique l'utilisation des terrains et des circulations et en minimisant l'imperméabilisation des sols.
- Ce dernier secteur correspond à l'ensemble des zones à urbaniser définies dans les pièces réglementaires du PLU.

OAP Bourg

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Améliorer la qualité de vie
 - en rééquilibrant la place des différents modes de déplacement dans l'espace du village ;
 - en maîtrisant le trafic automobile dans la traversée du village sur la rd244 ;

- Assurer la mobilité et l'accessibilité de tous
 - Améliorer la sécurité (objective et subjective) des déplacements ;
 - Faire reculer le sentiment d'insécurité pour favoriser le vélo, la marche et la fonction sociale des rues ;
 - Promouvoir une mobilité durable pour toute la collectivité ;
 - Infléchir la part des déplacements en voiture et promouvoir les modes alternatifs : marche et vélo
 - Offrir une bonne accessibilité des pôles et équipements du village, pour tous et par tous les modes de déplacement ;
 - Résorber activement les difficultés de déplacement des personnes à mobilité réduite.

- Renforcer la structure spatiale
 - Eviter l'augmentation des distances des trajets ;
 - Limiter les besoins de motorisation des ménages ;
 - Favoriser les projets d'aménagements dans le pôle urbain du village.

Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Améliorer le cadre de vie des riverains du village
 - Assurer et encadrer leur besoin en stationnement ;
 - Créer des zones à circulation minimum (zone 30, zones résidentielles,...).

- Redistribuer progressivement l'espace public entre les différents modes de déplacement
 - Poursuivre, le long de la majorité des voiries du village, les efforts visant à accorder une place suffisante / une cohabitation harmonieuse de tous les usagers, que ce soit par :
 - o la modération du trafic / le retraitement qualitatif des espaces publics o la mise en

place / le bon entretien de voies destinées à ces usagers, o la bonne commodité des traversées privilégiées ;

- Accorder une attention prioritaire à la situation de ces usagers le long des axes structurants du village ;
- Améliorer la continuité des cheminements piétonniers ;
- Accorder une attention particulière aux "effets de coupure" dans le parcours du village.

- Inciter à une meilleure utilisation de l'espace public
 - Intégrer les nouveaux projets envisagés dans le cadre du PLU;
 - Organiser et structurer les espaces de stationnement ;
 - Le cas échéant, prévoir des mesures de gestion du stationnement, comme favoriser le stationnement de courte durée dans les zones stratégiques.

Les objectifs suivants sont à retenir en particulier :

- Promouvoir la réappropriation de l'espace des rues par les résidents ;

- Maîtriser le trafic de transit dans la traversée du village par la RD244 ;
- Valoriser les chemins, et promouvoir leur liaison dans un réseau global ;
- Etendre le réseau le réseau de circulation douce ;
- organiser la circulation lié à la dépose des élèves de l'école avec la densification urbaine proposé par le PLU.

Eléments de diagnostic et justification

Le village s'organise autour d'un triangle défini par trois routes d'importance décroissante :

La traversée depuis Morestel se signale par un pincement de la voirie comprise entre un alignement bâti d'une part et d'autre de la route, constitué de bâtisses traditionnelles du nord Isère. L'accompagnement vers le centre depuis la rue Gallay est soulignée par le mur du parc public, repère urbain notable et particularité d'une grande qualité paysagère ;

Le centre village et son animation résultante sont donc localisés exclusivement au sud de la rd517 et à l'intersection des deux voies secondaires qui se prolonge par la rd244a en direction de Sermerieu. La vie du village s'organise autour de ce carrefour avec la présence des principaux pôles du tissu urbain du village : mairie, école, commerce, locaux associatifs...

L'espace devant la mairie est utilisé comme place à la fonction principale de stationnement pour la mairie et l'école (aux heures d'entrée et de sorties des élèves). Des stationnements sont également présents le long du parc, rue Berthet.

Le village présente des limites claires avec un centre ancien constitué d'un tissu urbain de front bâti soulignant les voiries. Parallèlement, les extensions récentes, situées au sud du village, ont poursuivi le front bâti avec de l'habitat collectif ou se sont étendues en une forme plus diluée de lotissements d'habitat individuel.

On peut parler par la surface et le nombre de logements d'un nouveau quartier à part entière dont la liaison avec le centre historique est à améliorer par des circulations douces plus aisées.

Deux pôles urbains d'importance sont situés relativement à l'écart du centre proprement dit :

- L'église, dont l'implantation prédomine le paysage du village, constitue un repère déterminant la qualité paysagère du site et la silhouette urbaine avec sa butte naturelle environnante. Elle est reliée au village par la montée dite de caperon, élément patrimonial fort de Passins ;
- La salle polyvalente est située à l'est du village dans une position bien adaptés à sa fonction et aux contraintes de son usage mais peu liée au centre de vie de la commune.

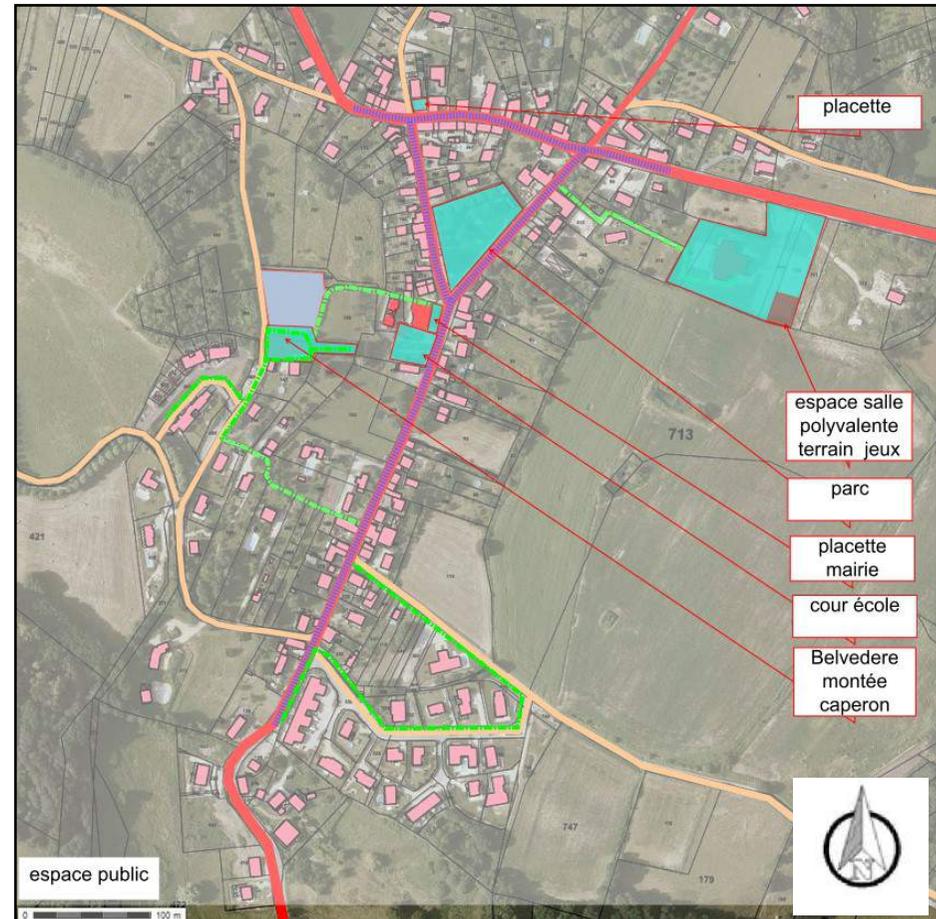
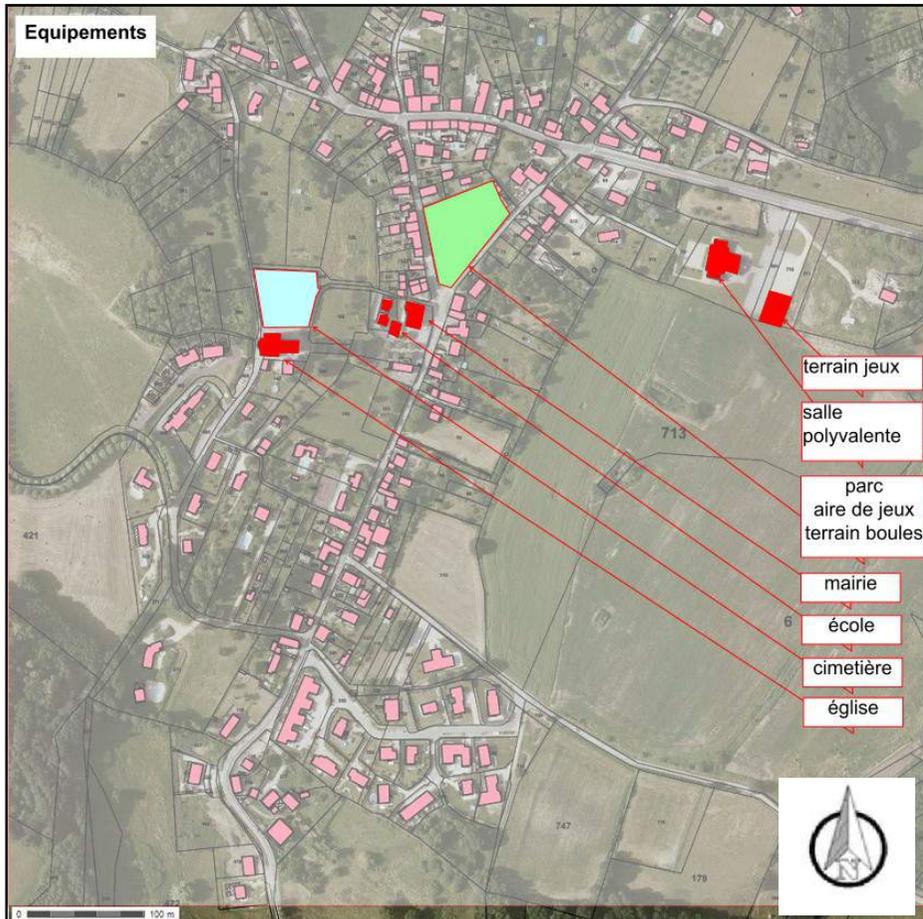
Les points d'appuis

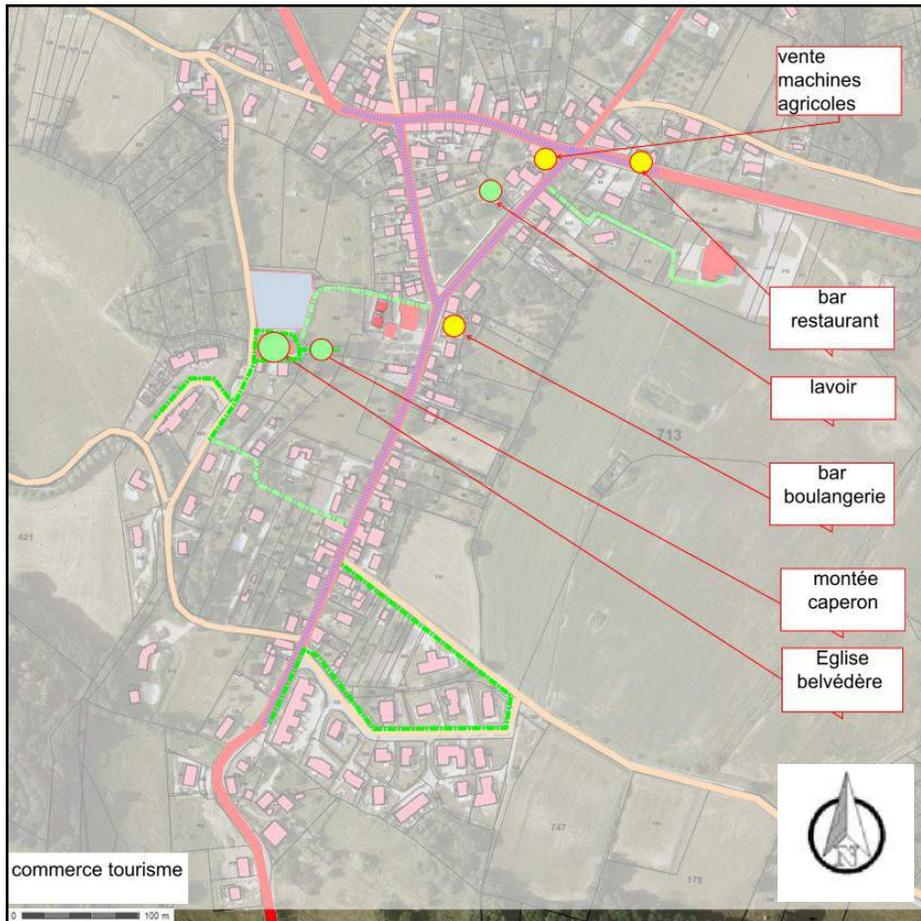
- Tissu urbain de centre bourg aux fonctions urbaines variées ;
- Le cœur de village est excentré par rapport à la route de grand passage qu'est la rd517 ;
- Bon potentiel du foncier privé à moyen et long termes pour la densification urbaine ou pour l'évolution des équipements ;
- Activité commerciale existante centrale ;
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer et développer ;
- Existences de nombreux repères urbains rythmant les parcours ;
- Élément paysagers forts déterminant la qualité du site.

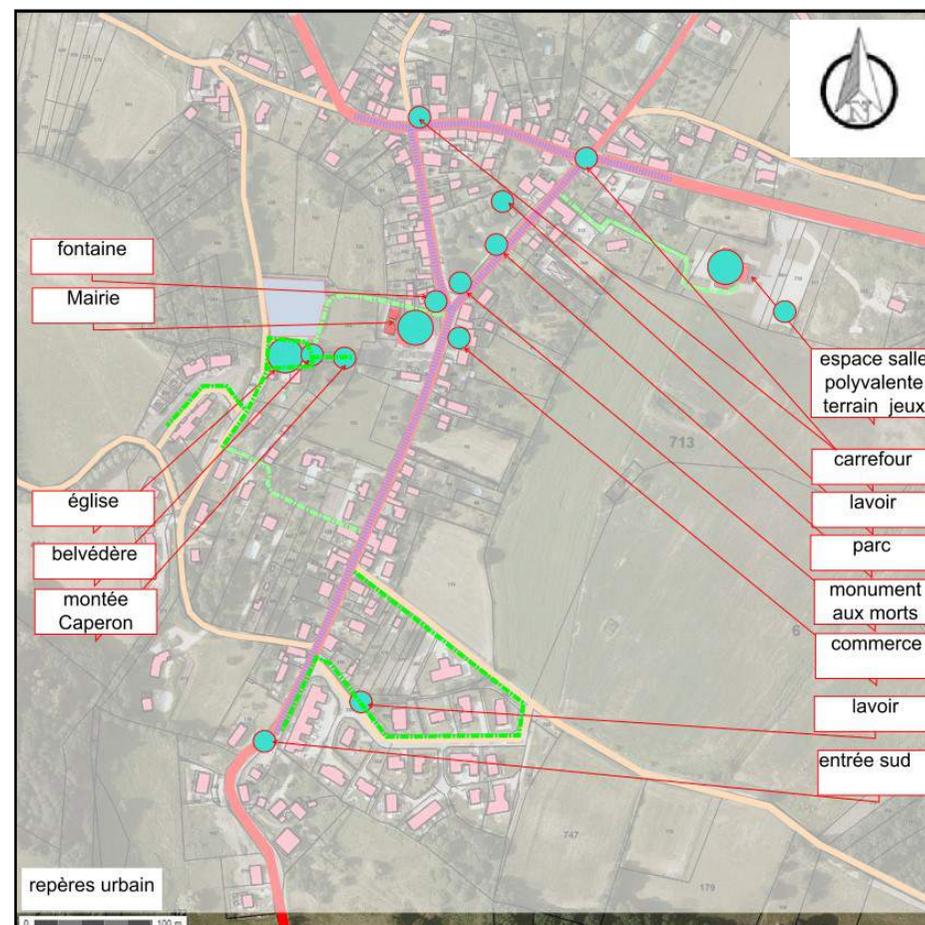
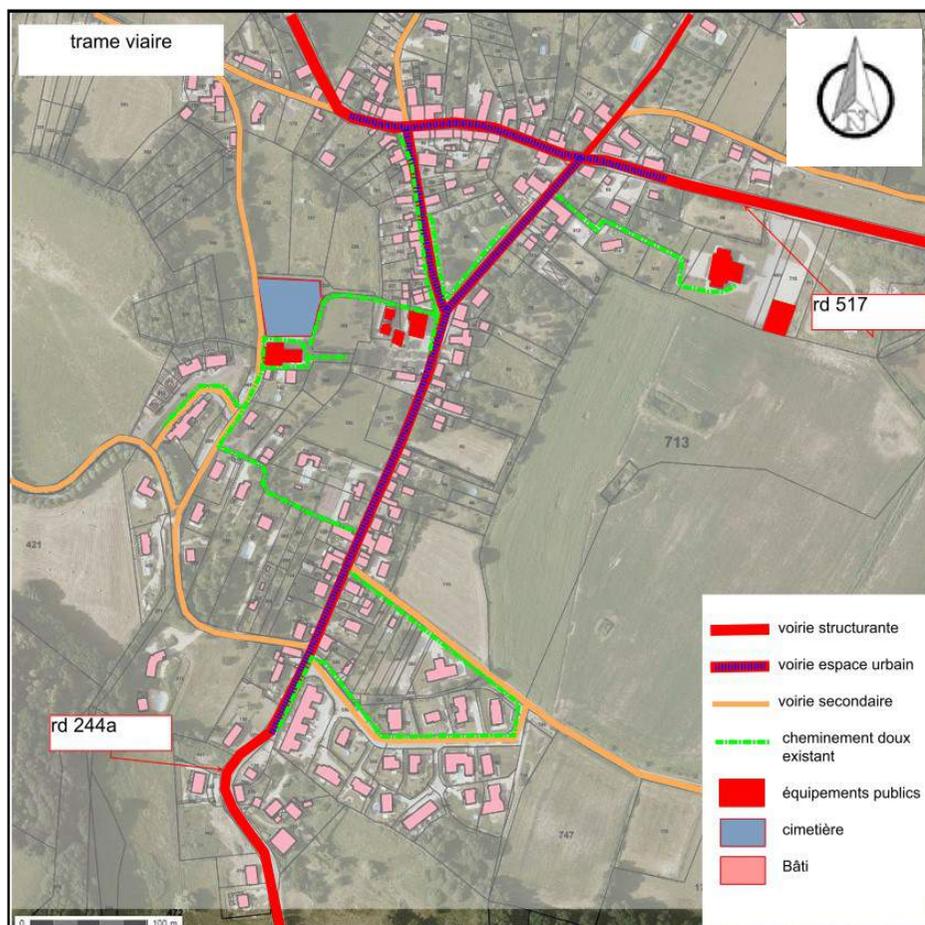
Les contraintes

- Difficulté d'un schéma de circulation tout modes intégré aux circulations existantes dans la portion de la rd244 entre le sud du village et le secteur central mairie école parc ;
- Espace de l'école à protéger des nuisances liées à la circulation automobile ;

- Maillage de circulations entre l'habitat existant et futur ;
- Liaison urbaine à réaliser avec l'espace de la salle polyvalente ;
- Impact sur les tènements privés.







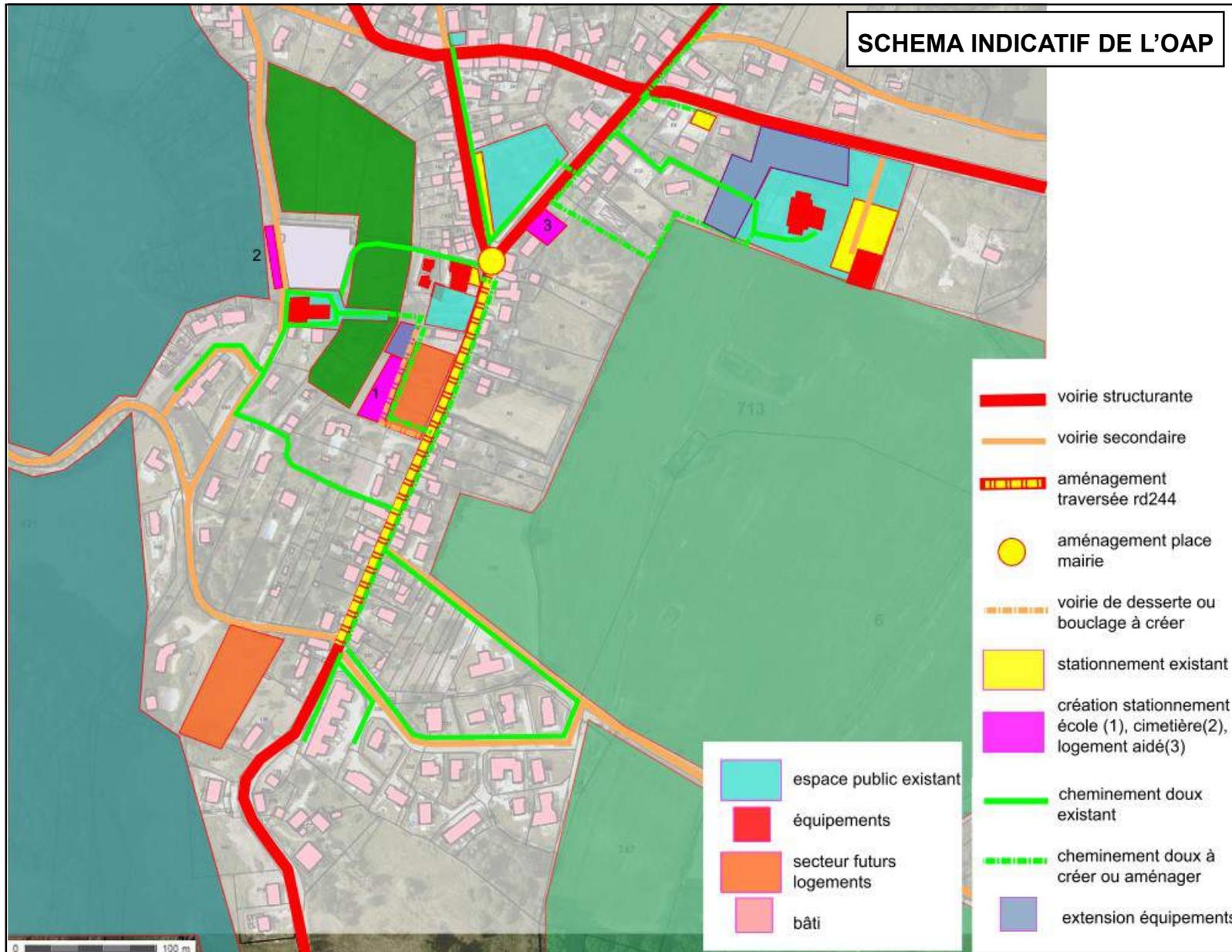
■ Les principes :

L'objectif de l'OAP est de permettre dans le cadre de l'urbanisation existante et future organisée autour ou à proximité des équipements existants (mairie, école, salle polyvalente) et pôles urbains (parc, commerce...), la mise en place d'un schéma de circulations tous modes permettant une liaison entre les différents secteurs du village.

- Urbanisation ménageant les espaces sensibles et paysagers (butte naturelle de l'église) et valorisant le bâti résidentiel ;
- Desserte des terrains potentiellement urbanisables par une voirie de bouclage d'accès relié à l'espace de la salle polyvalente
- Mise en place d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles.
- Extension de l'espace scolaire sur une partie des terrains privés jouxtant la cour de récréation avec la possible création d'une cantine et l'aménagement d'un espace de stationnement;
- Création d'un parking pour l'école et de dépose des élèves qui libérera la placette de la mairie, d'une capacité de 20 places VL (surface de 800m² environ sur une base de 25m²/place VL plus espace de circulation).
- Aménagement de la portion de la rd244 située entre la mairie et l'entrée sud du village avec pour objectif de limiter la vitesse à l'intérieur de l'agglomération et faciliter la liaison avec les opérations de logements récents par des cheminements doux :

- signaler les entrées du bourg,
- rompre la linéarité de la voie,
- créer des trottoirs et un espaces publics à la fois fonctionnels, esthétiques et accessibles.

- Préservation du commerce existant dans un espace urbain valorisé et la création de nouveaux logements à proximité dans un maillage de voiries douces.



OAP zone Ua Village centre**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

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.

- Conforter et développer le pôle du principal quartier résidentiel et d'équipements de la commune.
- Valoriser les espaces vert dans le village 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.

Les principes à respecter :

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.



Schéma de principe à adapter, notamment en fonction des disponibilités foncières, lors de la réalisation des opérations d'aménagement du secteur.

OAP zone Lantey

■ Contexte et localisation

Situé en périphérie immédiate de la zone économique de Lantey, ce secteur d'une surface de l'ordre de 4.47 hectare jouxte un tissu urbain de bâtiments d'activité le long de la route départementale. Afin de prendre en compte un projet d'extension futur dans le cadre d'une bonne intégration paysagère, de structurer et d'optimiser le développement de cette extension et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

Le tènement concerné par l'OAP est aujourd'hui à vocation agricole. Il est plat et visible depuis de nombreux points de vue, plus ou moins éloignés du secteur.

Le tènement n'est pas traversé par des voiries ou des cheminements piétons mais il est relié au Sud à la route départementale 517 par la voirie communale dite chemin de Crevières et à l'Est par une voirie communale connectée au carrefour giratoire récent.

■ Objectifs

Pour permettre le développement de la zone d'activités de Lantey, le tènement situé à l'Ouest de la zone existante sera connecté à la voirie de cette dernière pour les entrées et sorties en particulier des camions. Une desserte interne permettra de créer une sortie véhicules sur la RD par le carrefour giratoire en projet et de préserver l'accès aux terrains agricoles plus au Nord par le chemin de Crevières.

Pour intégrer cet agrandissement de la zone d'activités de Lantey dans le paysage, il est souhaité un traitement paysager des limites Nord qui passera notamment par la réalisation d'un écran vert de type haie avec intégration de végétation d'essences variées et locales.

Ce secteur d'extension est proposé pour un classement en zone de future urbanisation indicée, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation des dispositifs d'assainissement (collecte et traitement), l'aménagement de la totalité de la zone dans le cadre d'une opération d'ensemble et le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

ZONAGE PLU / SURFACE	4.47 hectares en 1AUe1 et 1AUe2
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	Dans le cadre du SGA, les réseaux arriveront au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
Paysage et patrimoine	Cette zone est un secteur agricole à la périphérie immédiate du secteur Nord de la zone économique du Lantey. Elle est bordée au Sud par la route départementale, à l'Est et à l'Ouest par du tissu urbain d'activité économique.
Risques et nuisances	Pas de risques identifiés. Proximité de l'axe de grande circulation de la RD 517
Mobilité et Mode doux	Zone accessible par la RD 517 et par un chemin communal.

■ Orientations d'aménagement

La zone 1AUe est un espace d'extension de la zone économique de Lantey. Elle représente une possibilité notable de confortation d'une zone économique dynamique. Les parcelles concernées par cette extension sont déjà mobilisées par la communes ou facilement mobilisables. Dans le cadre de la compatibilité avec le projet de SCOT la surface choisie représente 24.14% de la surface existante des secteurs déjà urbanisés en zone économique (19.47ha).

Le site est sensible en terme d'urbanisme en raison de sa localisation en bordure de voirie et en entrée de la commune. Il est donc indispensable d'encadrer plus précisément l'urbanisation de ce secteur.

Les principaux enjeux sont d'optimiser l'utilisation du foncier et d'obtenir une urbanisation qualitative.

- Répondre aux objectifs liés au développement des activités commerciales.
- Favoriser la mise en œuvre de principes de qualité tels que l'optimisation de l'espace, l'aménagement paysager, la qualité des constructions et des abords, la gestion des déchets ou encore le traitement des questions énergétiques.
- Développer une logique d'intégration paysagère soignée de l'opération.
- Permettre une transition avec les espaces agricoles situés au nord de la zone avec pour objectif leur préservation à long terme.
- Permettre une organisation structurée et une circulation s'appuyant sur le

giratoire réalisé à l'Est du secteur.

- Permettre une mutualisation des espaces de stationnement afin de limiter concrètement leur emprise.
- Renforcer des connexions avec les secteurs existants de la zone ;
- Mettre en place un aménagement paysager de qualité notamment le long de la RD517 et des voiries internes de la zone, aménagement intégrant des liaisons douces.

Aménagement de la zone d'activités 1AUe

- aménager la partie Nord-Ouest de la zone du Lantey en zone vouée aux activités économiques, principalement commerciales,
- les commerces s'implanteront prioritairement le long de la route départementale RD517,
- les activités tertiaires/artisanales seront privilégiées dans la partie Nord pour assurer la localisation des zones de stockage hors de la vitrine du secteur,
- valoriser les franges Sud de la zone, en raison de leur position « vitrine » du nouveau secteur, par un aménagement paysager qualitatif,
- traiter l'ensemble des façades des bâtiments (avant, latérales et arrières) avec des matériaux nobles,
- aménager un espace vert paysager en limite Nord du secteur d'une dizaine de mètres de largeur, afin d'assurer la transition entre le nouveau quartier d'activités et les espaces agricoles existant. Cet aménagement végétalisé sera constitué de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales.
- aménager une desserte de la zone exclusivement par une traversante interne Est/Ouest qui assurera une circulation tous types sécurisée. Aucun accès véhicu-

le direct depuis la RD517 ne pourra être possible.

- aménager une continuité piéton/cycle permettant l'accès aux secteurs existants de la zone de Lantey et qui s'articulera avec les circulations mises en oeuvre ou projetées en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone commerciale,
- favoriser la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long de la voie traversante. Les aires de stationnement seront accessibles exclusivement depuis la desserte automobile aménagée depuis cette traversante.

Dessertes et accès

Un accès sera créé à partir de la voie interne existante de la zone d'activités permettant d'accepter les gabarits des camions mais aussi les déplacements piétons au sein de la zone.

Une liaison uniquement destinée aux véhicules légers avec un sens unique sortant pourra être créée à partir du chemin de Crevières.

L'espace préférentiel de stationnements des différentes activités sera implanté le long des voies de circulation internes. Les circulations piétonnes doivent être intégrées au schéma de circulation.

Composition urbaine et paysagère

Valorisation le paysage : construction de bâtiments et d'espaces communs de qualité, végétalisation du site, notamment des espaces de stationnement, intégration dans l'environnement urbain et paysager, valorisation de la situation en entrée de ville, maîtrise des publicités .

Des préconisations en termes de qualité architecturale et de sobriété énergétique : orientation, volumétrie, couleurs, matériaux sont intégrées aux OAP et au règlement écrit. Il s'agira de favoriser un traitement qualitatif de la zone en particulier le long des linéaires de façade sur la route départementale et les voies de pénétrantes.

L'espace préférentiel de stationnements des différentes activités sera implanté le long des voies de circulation internes.

- Typologie :

Activité économique. L'intégration paysagère des façades bâties le long de la RD et le long de l'axe interne devra être justifiée lors de la demande d'autorisation de construire. En particulier, les façades visibles depuis de nombreux points de vue devront être traitées de façon à créer une «façade urbaine» de qualité.

Une intégration urbaine optimale est à favoriser par une attention particulière portée aux aspects extérieurs des bâtiments et à l'aménagement paysager des parkings ainsi qu'à leur mutualisation. l'insertion visuelle du bâti doit s'appuyer sur une qualité architecturale et paysagère des unités commerciales et artisanales ainsi que de leur environnement (traitement paysager des infrastructures, traitement des bâtiments...). Des préconisations en termes de qualité architecturale et de sobriété énergétique : orientation, volumétrie, couleurs, matériaux sont intégrées au règlement écrit. Il s'agira de favoriser un traitement qualitatif de la zone en particulier le long des linéaires de façade sur la route départementale et les voies de pénétrantes.

Recommandation en faveur du développement durable :

Les toitures végétalisées sont recommandées car s'inscrivant dans une démarche de développement durable :

- En absorbant différents polluants urbains contribuant ainsi à diminuer la pollution atmosphérique
- En participant aux économies d'énergie induites par le rôle d'isolation thermique
- En améliorant le confort thermique et acoustique et en humidifiant l'air ambiant.
- En améliorant la qualité du paysage, la biodiversité et en favorisant l'intégration du bâtiment dans l'environnement urbain
- En utilisant des produits renouvelables et nécessitant peu d'entretien tout en augmentant de la durée de vie de l'étanchéité.
- En ralentissant et régulant les écoulements des précipitations en limitant le rejet des eaux de pluie dans les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.

- Implantation :

- L'implantation doit être en retrait de 15 mètres minimum de l'axe de la voirie départementale afin de permettre un traitement paysager de qualité, l'intégration de voiries douces et une gestion des eaux de ruissellement. Cet espace de retrait inclura un aménagement végétalisé constitué de deux strates (arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales.
- l'implantation des bâtiments devra ménager des perspectives ouvertes depuis la RD sur l'intérieur de la zone et depuis la voirie interne sur les paysages environnants. Ces ouvertures rythmeront le parcours le long de la RD ainsi qu'à l'intérieur de la zone d'activité.
- Les bâtiments s'implanteront de façon à éviter les effets de stockage non maîtrisés et peu valorisants.
- Les apports solaires seront optimisés 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).
- L'implantation des espaces techniques (stockage etc...) se fera sur le côté des bâtiments afin de les masquer depuis les voies d'accès. Elles seront masquées par des clôtures ou espaces végétalisées.

Circulation interne :

- La ou les voiries structurantes assureront la desserte sécurisée, et intégreront les liaisons douces et des espaces de stationnements paysagés. La perméabilité du secteur d'implantation sera renforcée par la création de liaisons douces, la hiérarchisation du traitement des voies en fonction de leur usage futur améliorera leur lisibilité.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation existante et future. Les voiries internes d'accès aux lots incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.

- Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

- Les voies de desserte secondaire, qui desserviront la plupart des constructions auront une orientation principale Nord Est-Sud Ouest.

Des places de retournement devront être prévues en bout des voies en impasse. Dans le cadre d'une réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

Les voies seront hiérarchisées entre les voies de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

Toute voie en impasse sera obligatoirement prolongée par une voie piétonne la reliant à une autre voirie ou à un espace commun. La voie piétonne ne se trouvera pas obligatoirement à l'extrémité de l'impasse, mais au plus près de cette extrémité.

- Les principes précédents ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'ilot piétonnier:

Les principes de l'ilot piétonnier sont:

- des espaces partagés sans voiture,
- une limitation de la place de la voiture, uniquement pour du stationnement minute et le passage occasionnel des véhicules
- légers ou de secours,
- du stationnement prévu sur les espaces périphériques des ilots piétonniers,
- des espaces libérés sur les parcelles privées.

Les voiries seront accompagnées d'aménagements paysagers de type noue végé-

tale, jardin ouvert qui participeront d'une bonne gestion des eaux pluviales.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée
- L'opérateur favorisera la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long de la voie traversante. Les aires de stationnement seront accessibles exclusivement depuis la desserte automobile aménagée depuis cette traversante.
- la superficie des stationnements est plafonnée au trois quarts maximum de la surface du bâti. Les stationnements visiteurs doivent rester ouverts pour permettre une mutualisation de l'offre sur la zone.
- Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaires sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.
- Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être implantées.

Gestion des eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements favoriseront la récupération des eaux de pluie, limiteront l'imperméabilisation des sols, ainsi que les débits de rejets pour une meilleure gestion

des eaux pluviales et de l'assainissement. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

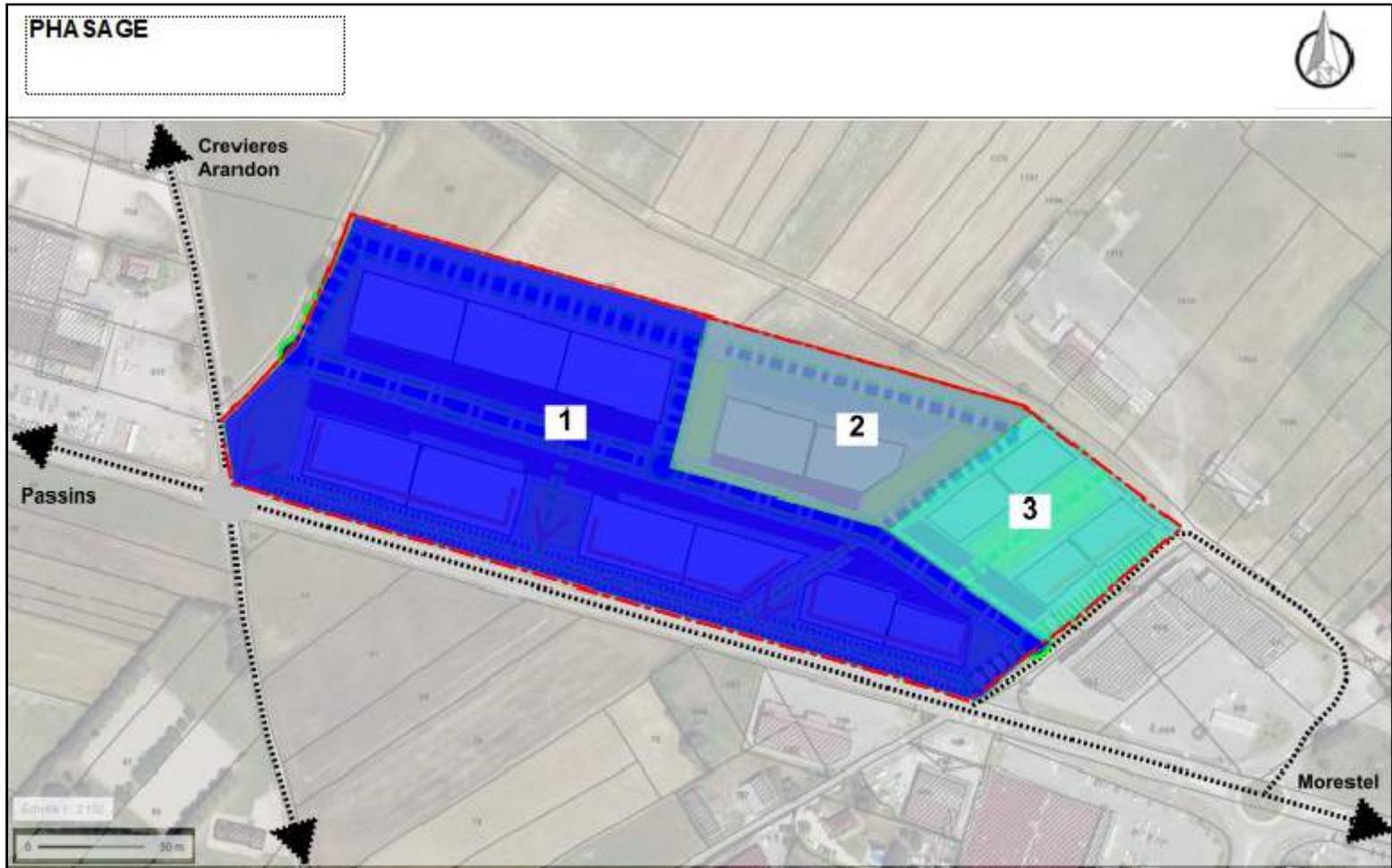
- Une surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 80% de la parcelle d'implantation est demandée.
- Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement de bassins de rétention. Les bassins de rétention auront un caractère paysager marqué, la pente des rebords des bassins sera minimisée autant que cela sera techniquement possible, de manière à disposer d'ouvrages ne présentant pas de danger et qui ne seront pas clos par des grillages. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en oeuvre.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

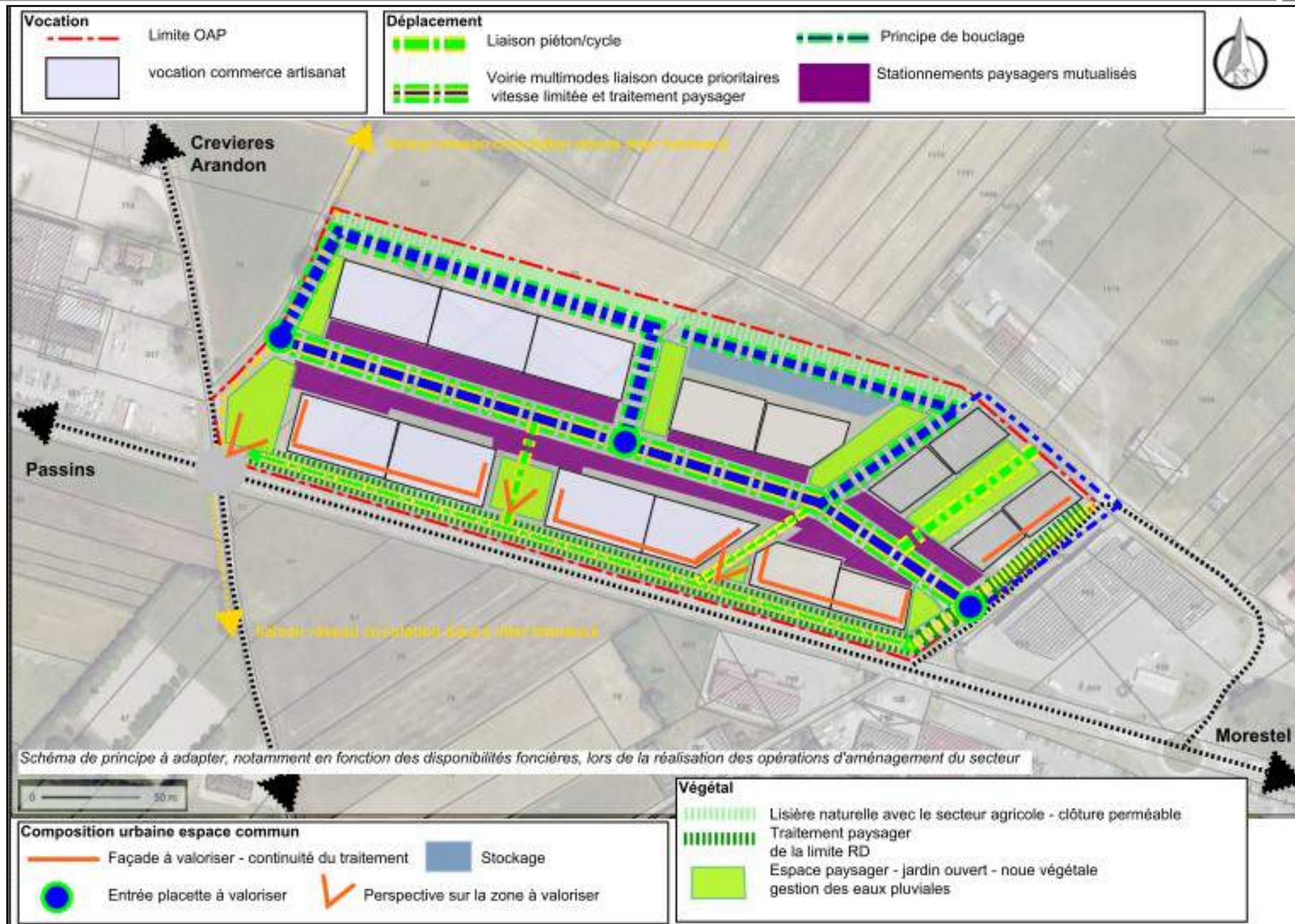
. Equipements publics préalables à l'ouverture de la zone :

- Collecte et traitement effectif des eaux usées.

. Phasage de l'ouverture de la zone :

- secteur 1 : court terme (5 ans)
- secteur 2 : moyen terme (10 ans)
- secteur 3 : long terme (15 ans)





Le diagnostic du PLU et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de l'agglomération dans les domaines de l'habitat, des équipements et des services à la population. Ils ont permis de prendre connaissance des richesses naturelles, agricoles et patrimoniales, et des actions à entreprendre pour en assurer la protection dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation.

Partant de la lecture croisée de l'ensemble de ces données, de l'application notamment de la loi SRU, de la mise en œuvre du Grenelle I et II et de la loi ALUR, le PLU identifie les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

La géographie du PLU a ainsi été définie en prenant en compte d'une part de la morphologie du tissu urbain (les zones U), la multifonctionnalité des zones, et d'autre part la spécialisation des espaces dédiés aux activités et aux équipements.

L'application des textes conduit à distinguer quatre types de zone : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), les zones naturelles et forestières (zones N). D'autre part, le contenu et la structure du règlement écrit est modifié.

La stratégie globale d'équilibre du territoire est assurée dans le PLU via des règles différenciées et adaptées à chacune des 4 grandes familles de zones : U, AU, A et N.

Cette stratégie a conduit au classement en zones agro naturels de parcelles initialement classées en zones urbaines ou de futures urbanisations au PLU de 2007.

Les zones urbaines U

Il s'agit des secteurs et quartiers déjà urbanisés de la commune et que la municipalité, dans le cadre des orientations du P.A.D.D., souhaite densifier en autorisant de nouvelles constructions. Les réseaux desservent déjà ces secteurs.

Quatre types de zones urbaines U ont été délimités :

- La zone U :

Elle correspond aux secteurs d'habitat du village ancien et de ses extensions périphériques, caractérisé par un habitat dense composé de maisons de rue alignées le long des voies, mais aussi d'un tissu urbain plus lâche. Les capacités de constructions nouvelles y sont très réduites sur la partie "historique" bien que quelques tènements libres persistent aujourd'hui en jardins. Elle compte également quelques logements vacants.

La zone U englobe également les extensions récentes du village qui se sont développées en périphérie dans le secteur de Varcilleux, Grand Pré et de Champs Lévrier. Elle englobe également le pôle urbain secondaire constitué par le quartier de Crevières

Les hameaux :

Les hameaux, dès lors qu'ils constituent un noyau urbain, sont classés en zone U. Ils présentent une urbanisation dense à peu dense constituée d'habitat ancien autour duquel s'est souvent développé des constructions plus récentes sous forme de pavillon.

Ces hameaux ne disposent plus que d'une capacité d'accueil très réduite ou inexistante pour de nouvelles constructions.

Le règlement de la zone U vise à affirmer les formes urbaines existantes. Toutes les occupations du sol compatibles avec l'habitat y sont admises.

La zone U comporte plusieurs secteurs particuliers :

- Le secteur Ua correspond au tissu urbain du centre village de Passins, bâti en ordre continu ou semi-continu, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisana-

les sont autorisés dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat. C'est la zone par excellence de mixité et de densité urbaine. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver, valoriser et à conforter.

Les constructions à l'alignement et à une hauteur moyenne égale aux bâtiments les plus proches du projet sont imposées. Ce secteur Ua concerne le village uniquement constituées de maisons de village en ordre continu et de construction en implantation plus diffuse. L'objectif est de préserver la forme et l'organisation urbaine de ce quartier en privilégiant la densification.

Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle ;
- Mixité sociale ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et paysager ;
- Gestion du stationnement.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone Ua se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie existante ;
- Des règles architecturales concernant l'aspect extérieur ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au renouvellement urbain.

- Le secteur Ub est historiquement à usage d'habitation collective, individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités (petit artisanat). Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel groupé ou individuel seul et de l'habitat collectif, mais aussi des équipements et services divers. Dans le cadre du PLU, ce secteur limite la constructibilité en cohérence avec les objectifs du PADD compatible avec le SCOT.

Il comprend un sous-secteur spécifiques :

un secteur Ubd, réservé à la gestion et au développement des équipements existants et à la construction de nouveaux équipements ;

La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

Principaux objectifs

- Mixité fonctionnelle, notamment préservation des commerces ;
- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, hébergement touristique, etc.) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager ;
- Gestion du stationnement.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone Ub se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie existante ;
- Des règles architecturales concernant l'aspect extérieur ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au renouvellement urbain.

Dans le secteur Ubd :

- Des règles permettant la gestion, l'aménagement et le développement des équipements existants et la construction d'équipements.

- **Le secteur Uc** correspond au tissu urbain des hameaux pour lesquels la capacité des équipements et les règles de compatibilités avec les objectifs du PADD compatible avec le SCOT entraîne une constructibilité réduite à l'extension limitée des constructions existantes.

La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités d'hébergement touristique et des commerces liés sont autorisées.

Il comprend un sous-secteurs spécifiques :

un secteur Uc1, concerné par des contraintes de sol autorisant l'assainissement non collectif ;

Principaux objectifs

- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et paysager ;
- Gestion du stationnement.
- limitation de l'urbanisation

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone Uc se caractérise par :

- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie existante ;
- Des règles architecturales concernant l'aspect extérieur ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au renouvellement urbain.
- des règles limitatives en termes d'emprise, de volume, de surface de plancher, de localisation des annexes de l'habitat.

- Le secteur Ue :

La zone Ue correspond aux secteurs où les équipements existants permettent les constructions. Elle concerne les secteurs à dominante d'activités économiques (aires d'activités artisanales et commerciales de Lantey).

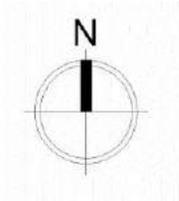
Principaux objectifs

- Préservation des possibilités d'évolution des structures économiques existantes ;
- installation de structures de taille limitée.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone Ue se caractérise par :

- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie existante ;
- Des règles architecturales concernant l'aspect extérieur ;
- Des règles strictes en matière de stationnement, .
- des règles limitatives en termes de surface de plancher, de localisation des logements de fonction.



ZONE Ua et Ub

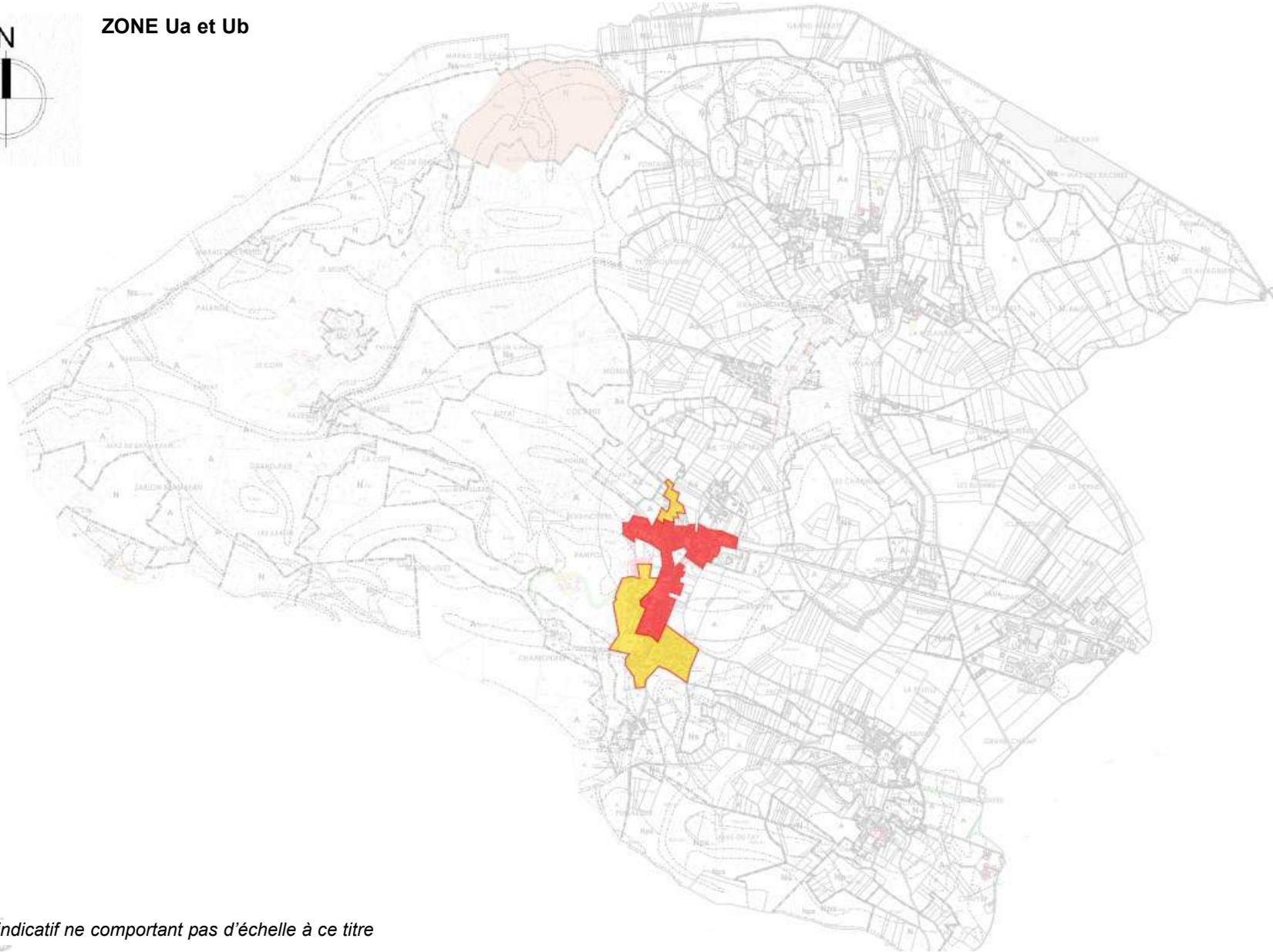
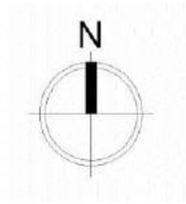


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre



ZONE Uc et Ubd

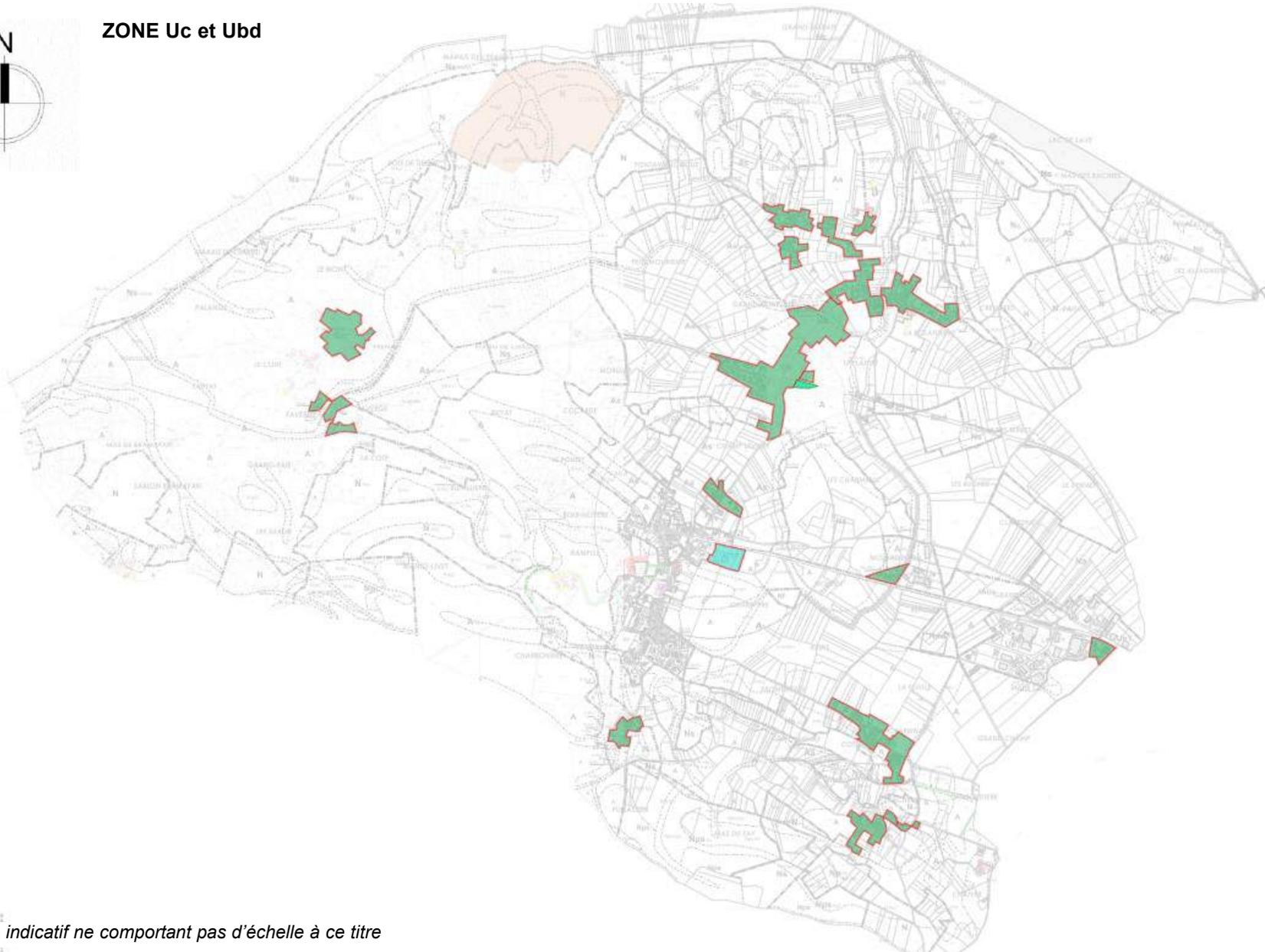


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

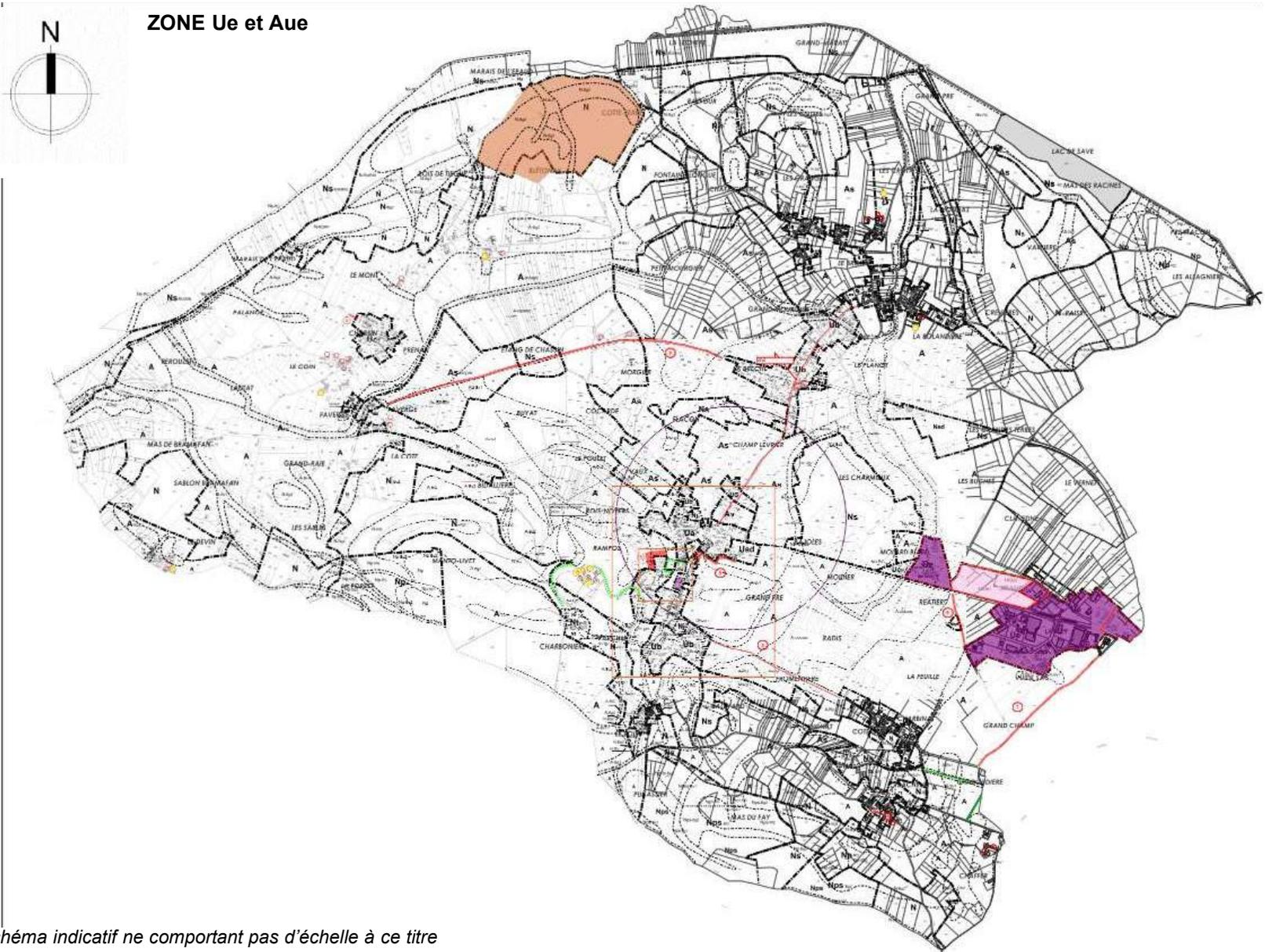


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

Les zones de future urbanisation :

Les zones AUe :

Elle correspondent à deux zones à urbaniser, dans le secteur de Lantey, destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement, si la capacité des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone est suffisante.

Ces zones sont à vocation principale d'activité économique, y sont admises les activités d'accompagnement telles que les bureaux et services.

La principale condition d'ouverture à l'urbanisation est qu'elles devront s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'ensemble par zone, afin de garantir une organisation urbaine cohérente et d'éviter une progression des constructions au coup par coup sans pertinence d'ensemble.

Dans le respect de la politique définie dans le PADD, ces zones à urbaniser ont été délimitées en vue de permettre l'évolution du secteur du Lantey et le renforcement de l'offre d'emplois sur le territoire communal.

Les zones AUe sont situées en densification et extension immédiate de la tâche urbaine de la zone de Lantey.

Principaux objectifs

A moyen terme :

- Confortation du pôle économique de Lantey ;
- Assurer une offre d'emplois sur la commune.

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, les zones Aue, destinées à faire partie d'un véritable quartier économique, se caractérisent par :

- Des règles favorisant la qualité de fonctionnement (optimisation de l'usage des surfaces, qualité d'usage);
- Des règles favorisant la qualité architecturale et paysagère.
- Des règles limitant fortement l'imperméabilisation des sols

L'ensemble des zones urbaines et de future urbanisation couvre une surface de 75.54 ha avec une surface prévue pour l'accueil de nouvelles constructions à destination d'habitat de 1.42ha, Compte tenu des objectifs de croissance démographique arrêtés dans le PLU, cette superficie est suffisante pour répondre aux besoins de la commune en terme de développement de l'habitat, des activités et des équipements. Ce qui explique que les autres zones d'urbanisation futures présentes au PLU ont été supprimées.

Ce sont ainsi plus de 45 ha de zones constructibles U ou de future construction U et AU du PLU qui ont été rendus à la zone agricole traduisant concrètement la volonté :

- de limiter très largement la consommation foncière : le PLU privilégiera la densification des zones déjà urbanisées.
- de préserver les zones agricoles qui sont épargnées par les zones d'extension de l'habitat. Les capacités d'accueil sont localisées exclusivement dans l'enveloppe urbanisée .

- La zone agricole A :

Comme le stipule le code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

La vocation et l'affectation à l'agriculture des terres ayant un bon potentiel agricole sont clairement affirmées par un classement en zone A de ces espaces.

Ont ainsi été classés en zone agricole :

- Les sièges d'exploitation et bâtiments agricole de la commune,
- Les terrains présentant un potentiel agricole et qui sont d'ailleurs aujourd'hui exploités et non concerné par des projet d'importance extra-communale à court ou moyen termes

La zone agricole comprend des secteurs particuliers :

- **le secteur Ap** correspondant aux périmètres de protection du captage d'eau où toutes les occupations du sol non lié à la gestion et l'entretien du captage sont interdites.
- **Le secteur Av**, d'intérêt patrimonial lié à la présence des vestiges de la villa gallo-romaine
- **Le secteur Ae**, concernant la présence d'une entreprise et permettant une évolution limitée de cette dernière,
- **le secteur Ap** concernant les périmètres de protection de captage d'eau potable.
- **Le secteur As** concernant la présence d'une, zone humide, d'une ZNIEFF de type 1 ou de secteur Natura 2000, toutes les occupations et utilisations du sol y sont interdites à l'exception de celles visant à l'entretien ou à la bonne gestion de la zone humide et des enjeux naturalistes identifiés.

La zone A couvre une superficie d'environ 792.13 hectares.

Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A:

- Maintien/développement de l'activité agricole
- protection des terrains à potentiel agronomique ;
- protection des structures existantes ;

Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par:

- Des règles autorisant les bâtiments agricoles ;
- Des règles autorisant la diversification des activités agricoles ;
- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité, surtout dans les secteur Al,Ac, Ap Azh et As.

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et plus particulièrement des paysages ruraux et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence de risques naturels, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est concernée par l'application de la Loi Littoral et la définition de la bande des 300 m en particulier, reportée sur les documents graphiques.

La zone naturelle comprend des secteurs particuliers :

- **Le secteur Nj** concernant les jardins et parcs urbains.
- **Le secteur Nf** concernant le lagunage et permettant la gestion et les aménagements liés à cet équipement .
- **Le secteur Ns** concernant la présence d'une, zone humide, d'une ZNIEFF de type 1 ou de secteur Natura 2000, toutes les occupations et utilisations du sol y sont interdites à l'exception de celles visant à l'entretien ou à la bonne gestion de la zone humide et des enjeux naturalistes identifiés.
- **Le secteur Nt** concernant le château et permettant la gestion et l'aménagement limité des bâtiments existants.
- **Le secteur Ned** concernant la déchetterie intercommunale et permettant la gestion et les aménagements liés à cet équipement .
- **Le secteur Nad** concernant l'aérodrome de Morestel et permettant la gestion et les aménagements liés à cet équipement .
- **le secteur Np** concernant les périmètres de protection de captage d'eau potable.

La zone N couvre une superficie d'environ 456.51 hectares.

Principaux objectifs et traductions réglementaires :

- Ensemble de la zone: préservation et maintien des espaces naturels et des paysages/constructibilité limitée voire interdite ;
- Ns (ZNIEFF1, Natura2000, zone humide) : Activités pédagogiques/ respect des intérêts écologiques identifiés ;
- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité, surtout dans les secteurs Ned,Nf, Nad, Nt et Ns.

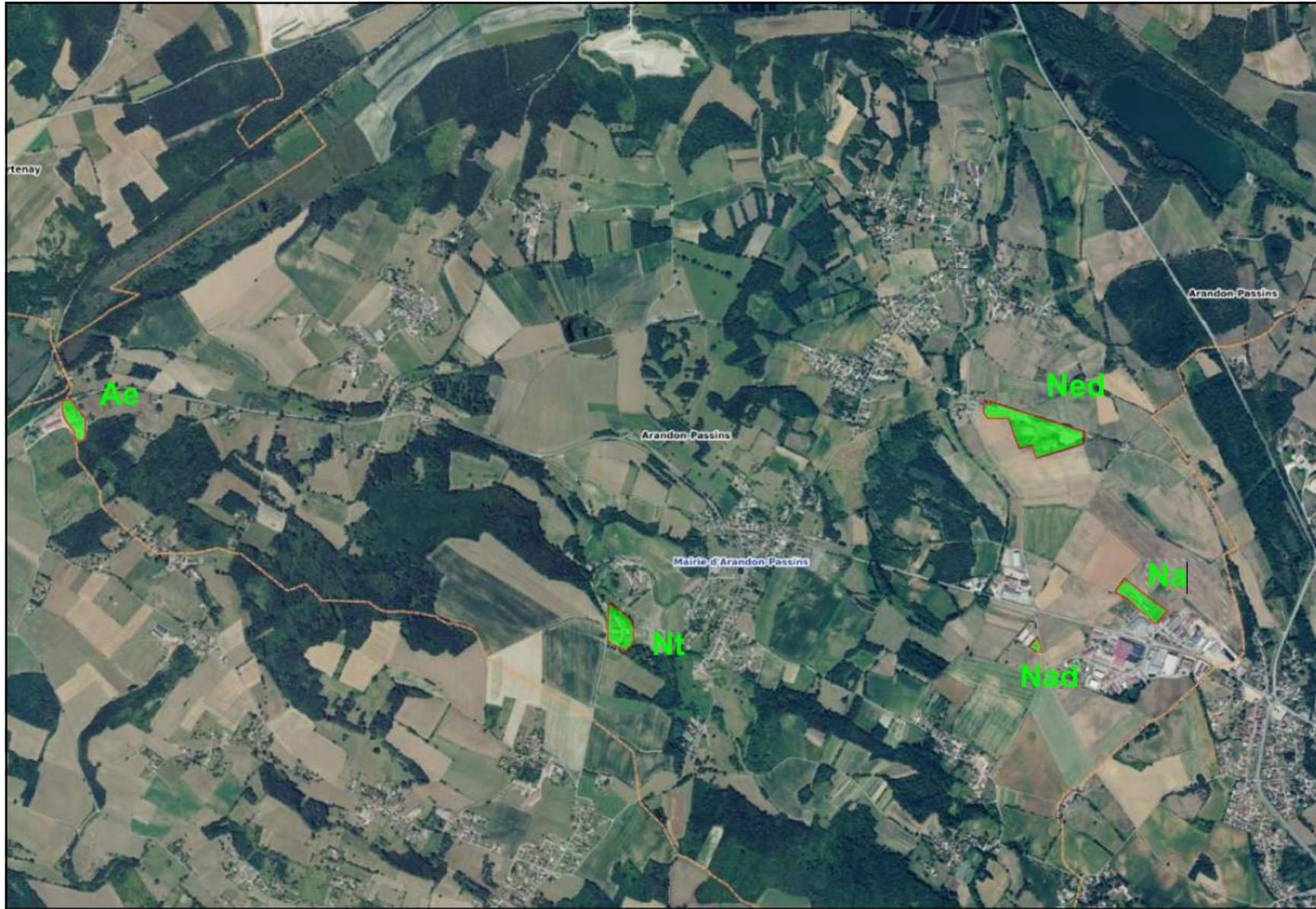
STECAL

En application de l'article L-151-13 du Code de 'Urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

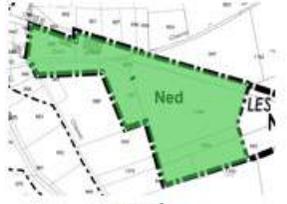
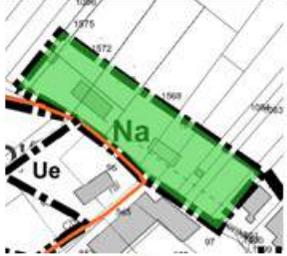
Aussi dans les zones A et N peuvent être définis des secteurs dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

La délimitation de 5 secteurs dans le PLU est le seul moyen pour permettre l'évolution et l'adaptation limitée de structures présente dans la zone A et N.

La liste localisation et justification de ces éléments sont présentées dans la pages suivantes.



STECAL				Conditions règlement			
Localisation	Zone Secteur	Surface (ha)	Vocation	Justification	Densité	Implantation	Hauteur maximale
 Route de Crémieu	 Ae	1.46	Activité économique existante : scierie	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité du site dans la zone agricole et de lui donner des possibilités limitées d'évolution et/ou d'adaptation. La superficie concernée est actuellement largement anthropisée (zone de stockage, circulation stationnement des engins)	emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation	à proximité immédiate des bâtiments existants	6m au faitage
 Château	 Nt	1.4	Activité économique existante : espace de réunions centre de séminaires avec hébergement Salle de réception	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité à vocation « commerciale et de service » et « touristique » et « hébergement » du site dans la zone agricole et de lui donner des possibilités limitées d'évolution et/ou d'adaptation	aménagement des constructions existantes	Sans objet	Sans objet
 Stade municipal	 Nad	0.27	Activité existante : Stade municipal, vestiaires et stationnements	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité à vocation sportive du site dans la zone agricole et de lui donner des possibilités limitées d'évolution et/ou d'adaptation	emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m ² .	à proximité immédiate des bâtiments existants	hauteur de 5 mètres au faitage

Localisation	Zone Secteur	Surface (ha)	Vocation		Densité	Implantation	Hauteur maximale
 Déchetterie	 Nad	4.6	Activité existante : déchetterie intercommunale	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité du site dans la zone agricole et de lui donner des possibilités limitées d'évolution et/ou d'adaptation. La superficie concernée est actuellement largement anthropisée (zone de stockage, circulation stationnement des engins)	emprise au sol de 10% maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150m ² .	à proximité immédiate des bâtiments existants	hauteur de 5 mètres au faitage
 Aérodrome	 Na	1.4	Activité existante : aérodrome	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité du site dans la zone agricole et de lui donner des possibilités limitées d'évolution et/ou d'adaptation			

Le règlement graphique prévoit des dispositions qui se superposent au zonage et dont les effets s'ajoutent à l'application du règlement.

Il s'agit des éléments suivants :

- de Servitudes au titre de l'Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme « Programme de logement »

Cette servitude résulte des outils instaurés par la Loi portant Engagement National pour le Logement de juillet 2006, permettant de mettre en œuvre la diversification de l'offre de logements affichée dans les objectifs du P.A.D.D., et du P.L.H.

Cette possibilité a été utilisée dans le cadre du PLU pour le secteur des écotes, destinés au développement de l'habitat n'étant pas la propriété de la commune afin d'y permettre une maîtrise des projets qui pourront s'y réaliser conformément avec les objectifs du PADD.

Servitude n°1 : Programme de 10 logements minimum dont 8 du nombre de logements en logements sociaux.

- Eléments protégés au titre de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme :

Trois éléments de ce type ont été identifiés qui nécessiteraient une protection particulière :

- Allée d'arbres montant au château ;
- Haies d'arbres dans le secteur de Chassin Est ;
- Montées paysagère vers l'Eglise.

- Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les bâtiments patrimoniaux remarquables peuvent faire l'objet d'une protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Il n'a pas été identifié d'éléments de ce type qui nécessiterait une protection.

- Bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

Certaines constructions situées dans la zone agricole peuvent présenter un intérêt architectural ou patrimonial qui justifie qu'elles puissent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole (en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme introduit par la loi UH du 2 juillet 2003).

Il n'a pas été repéré d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui inhabités, non rénovés et situés en zone A.

- Espace Boisés Classés :

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Cette protection, utilisée dans le PLU de 2007 pour protéger le paysage a été jugée inadaptée dans le PLU 2020. Les espaces boisés classés apportent une contrainte très forte et rédhitoire concernant le potentiel d'aménagements possibles liés à la circulation dans les massifs, au tourisme ou à l'exploitation forestière. Les EBC ont donc été supprimés.

Le classement en zone N ainsi que le code forestier auxquels sont soumis les espaces boisés du territoire communal suffisent à leur protection. A ce titre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation.

- Emplacements Réservés (ER) au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme :

Les emplacements réservés pour la commune ont pour objectifs de créer ou d'améliorer des équipements collectifs et la voirie ainsi que pour créer des liaisons piétonnes. Le tableau et le plan pages suivantes détaillent la liste des emplacements réservés mis en place par le PLU et leur localisation.

Emplacement réservé N°	Destination	Superficie en m²	Bénéficiaire
ER1	Agrandissement du cimetière et création de stationnements	4 112	commune
ER2	Création espace public et stationnements	600	commune
ER3	Création voirie douce	1 155	commune
ER4	Création de stationnements	260	commune
ER5	Aménagement voirie douce	460	commune
ER6	Aménagement voirie douce	506	commune
ER7	Aménagement voirie douce	780	commune
ER8	Aménagement voirie douce	1300	commune
ER9	Aménagement voirie douce	1638	commune

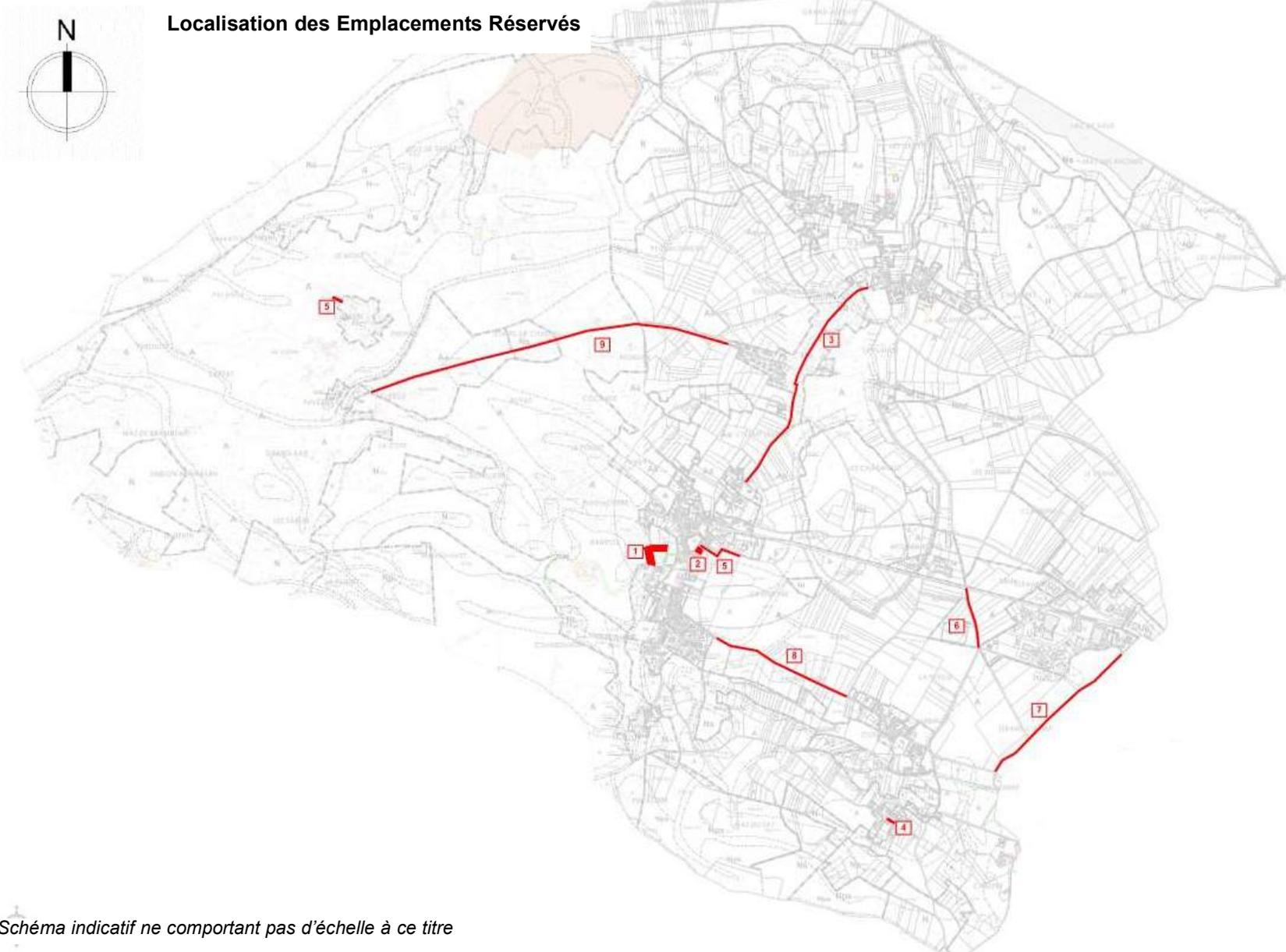
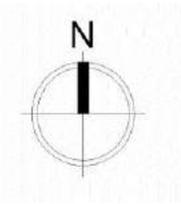


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre



Localisation des éléments protégés au titre de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme



Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES REGLES

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle de 2007:

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet urbain de développement ;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.

Le règlement du PLU de Passins a donc été "repensé", dans son esprit, comme dans sa règle par rapport au PLU 2007.

Principes généraux

Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le rôle du règlement, est de traduire des objectifs stratégiques, définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Cet objectif peut être rempli de plusieurs façons :

- *La règle quantitative*

La règle «quantitative» constitue une norme absolue, principalement exprimée sous forme métrique (distances minimales, hauteurs maximales, etc.) pour exprimer une obligation stricte.

- *La règle qualitative*

La règle «qualitative» ou «appréciative» constitue une norme relative, rédigée en mentionnant l'objectif à atteindre, sans imposer de moyens.

- *La règle alternative*

La règle «alternative» constitue également une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies.

Structure et contenu

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par neuf paragraphes regroupés en trois chapitres qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Les neuf articles regroupés en trois chapitres que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1 : Destinations et sous-destinations (paragraphe 1) : R.151-27 à R.151-29

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (paragraphe 2) : R.151-30 à R.151-36

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (paragraphe 3) : R.151-37 et R.151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (paragraphe 1) : R.151-39 et R.151-40

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (paragraphe 2) : R.151-41 et R.151-42

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (paragraphe 3) : R.151-43

Article 7 : Stationnement (paragraphe 4) : R.151-44 à R.151-46

III- Équipement et réseaux

Article 9 : Desserte par les voies publiques ou privées (paragraphe 1) : R.151-47 et R.151-48

Article 10 : Desserte par les réseaux (paragraphe 2) : R.151-49 et R.151-50

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés. En effet, Le décret n° 2015-1783 consacre le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, en cohérence avec les articles L. 151-8 et L. 151-17 issus de la recodification.

Chapitre 1 du règlement écrit PLU - Destinations et sous-destinations, Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations Mixité fonctionnelle et sociale (Articles 1 et 2 du POS)

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur les catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément au CU. L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du PADD notamment de protection du patrimoine naturel et agricole et de la mixité des fonctions urbaines. Néanmoins, en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires : elles sont synthétisées dans les tableaux ci-dessous.

	Habitat, logement, hébergement	commerce activités de service	commerce de détail restauration	activité de service accueillant du public	hébergement touristique	artisanat, secteur secondaire tertiaire	Equipements publics et/ou collectifs	Agricole, forestier
Ua Ub	limité en Ub					limité		
Ubd								
Uc	limité à la gestion de l'existant					limité		
Ue	limité au logt de fonction							
Aue	limité au logt de fonction							
A					si lié à l'activité agricole		Limité	
N		Interdit, Limité en Nt					Interdit, Limité en Nad, Ned	

autorisé	autorisé sous conditions	interdit
----------	--------------------------	----------

Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent : dépôts de toute nature, affouillements et exhaussements, établissements classés, caravanes isolées, HLL et terrains de camping.

Paragraphe 3 du règlement écrit PLU - Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de favoriser la réalisation de logements sociaux sur le territoire communal, la zone 1AUa est concernées par une obligation aux opérateurs ou pétitionnaires de réaliser un minimum de 18 logements sociaux .

Evolution par rapport au PLU 2007

Introduction de cette disposition liée à l'évolution réglementaire.

Paragraphe 4 du règlement écrit PLU - Volumétrie et implantation des constructions (articles 5, 6, 7, 8, 14 et 15 du POS)

Une des orientations du PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. Ainsi, en zone U, la règle générale consiste à s'implanter à l'alignement, en retrait ou en limites séparatives. Des règles différentes sont instaurées selon les secteurs afin de privilégier des formes urbaines plus ou moins aérées, sans toutefois en interdire la construction dans l'optique d'une densification du tissu urbain existant. L'objectif étant différent pour les zone A et N, la règle n'est pas la même.

Chaque paragraphe est assorti de modalités de calcul de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, ou autres dispositions particulières à certaines zones.

Evolution par rapport au PLU 2007

Ajustement des normes aux évolutions législatives, en particulier concernant la surface minimum de parcelle autorisant la construction (devenue illégale avec la loi SRU) Réduction des reculs par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives, de la distance entre deux bâtiments non accolés sur une même parcelle (qui n'est plus réglementé), avec pour objectif de permettre la densification des zones urbanisées. Assouplissement des règles en zone A et N adapté à la nature du secteur. Les articles 14 et 15 du POS relatifs au COS et à son dépassement sont supprimés conformément à la suppression du COS par la loi ALUR.

Paragraphe 5 du règlement écrit PLU - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Promouvoir et préserver le paysage architectural de la commune constitue une orientation affirmée du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble en imposant un soin particulier au traitement des volumes, façades, ouvertures, toitures, en préconisant une insertion au site harmonieuse.

Elles favorisent la diversité architecturale en recommandant l'utilisation de matériaux de qualité mis en œuvre et sans imposer de règles trop contraignante pouvant empêcher l'expression d'une architecture contemporaine.

Le règlement aborde les prescriptions relatives aux clôtures. Il s'agit d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans la ville. Il assure le lien entre l'espace public et l'espace privé et est donc très visible.

Les pastiches d'architecture régionale non locale sont interdits.

Des dispositions sont prévues pour les clôtures, les ouvrages techniques cheminées, etc., dans un souci d'harmonie et d'esthétisme.

Des dispositions sont prévues pour les constructions traditionnelles existantes afin de sauvegarder leur caractère spécifique.

Les dispositions sont plus allégées dans les zones Ue, AU et N compte tenu de la vocation spécifique et du caractère d'urbanisation future pour lesquelles des prescriptions relatives au bâti ancien ne sont pas judicieuses dans le cadre de ce PLU (leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU pour la zone AU par exemple). La zone A comporte un volet spécifique concernant les bâtiments agricoles, où des règles de bonne insertion du bâti dans le paysage et de qualité architecturale sont édictées.

Evolution par rapport au Evolution par rapport au PLU 2007

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme. Elles sont précisées et plus détaillées qualitativement. L'aspect des bâtiments agricoles est réglementé.

Paragraphe 6 du règlement écrit PLU - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (Article 13 du POS)

Les dispositions du paragraphe 6 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager du tissu urbain de la commune. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, des obligations qualitatives de plantations contribuent à préserver la biodiversité.

Evolution par rapport au PLU 2007

Ajustement des règles pour une meilleure application.

Paragraphe 7 du règlement écrit PLU - Stationnement (Article 12 du POS)

Les dispositions doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques mais également de permettre une densification concrète de l'urbanisation en limitant la surface de stationnement.

Evolution par rapport au PLU 2007

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations. Définition d'une taille d'emplacement de stationnement.

Paragraphe 8 du règlement écrit PLU - Desserte par les voies publiques ou privées (Article 3 du POS)

Ce paragraphe, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones. Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic. Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Evolution par rapport au PLU 2007

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application.

Paragraphe 9 du règlement écrit PLU - desserte par les réseaux (Article 4 du POS)

Ce paragraphe précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires. Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Evolution par rapport au PLU 2007

Cet article connaît des évolutions en intégrant une distinction de la réglementation d'assainissement selon que le terrain est en assainissement autonome ou collectif. En fonction des orientations du schéma et du règlement d'assainissement, ses dispositions ont été actualisées notamment pour favoriser la rétention d'eau à la parcelle chaque fois que les sols le permettent. Pour les réseaux électriques et télécommunications, l'obligation de les réaliser en souterrain est généralisée. Pour les réseaux de communications électroniques, les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

Du PLU 2007		...au projet de PLU 2021	
UA	village historique	Ua	Bourg centre
UB	extensions pavillonnaires, hameaux	Ub	extensions pavillonnaires
		Uc	hameaux
		Ubd	équipements publics et collectifs

Du PLU 2007		...au projet de PLU 2021	
AUa	zone de future urbanisation habitat	Pas de zone de future urbanisation habitat dans ce PLU	
Aue	zone de future urbanisation activité économique	1AUe	zone de future urbanisation activité économique

Du PLU 2007		...au projet de PLU 2021	
A	zone agricole	A	zone agricole
As	zone agricole ZNIEFF 1 et Natura 2000	As	zone agricole Zone humide, ZNIEFF 1 et Natura 2000
		Av	zone agricole de protection archéologique
		Ae	zone agricole activités
		Ap	zone agricole de protection captage

Du PLU 2007		... au projet de PLU 2020	
N	zone naturelle	N	zone naturelle
		Nj	zone naturelle jardins et parcs urbains
Np	zone naturelle de protection captage	Np	zone naturelle de protection captage
		Ned	zone naturelle équipement (déchetterie)
		Ns	zone naturelle Zone humide, ZNIEFF 1 et Natura 2000
Na	zone naturelle équipement (aérodrome morestel)	Na	zone naturelle équipement (aérodrome Morestel)
Ne	zone naturelle habitat existant		
Nv	zone naturelle de protection archéologique		
Nl	zone naturelle de loisir	Nt, Nad	zone naturelle Château, zone naturelle stade
Nb	zone naturelle fuseau projet A48		

Du PLU 2007		...au projet de PLU 2021	
UE	zone d'activités économiques	Ue	zone d'activités économiques
UEb	zone d'activités économiques déchetterie		
UEa	zone d'activités tertiaire, commerciales et médicosociales		

	PLU 2007	Projet de PLU 2021
zone	UA, UAa, UB	Ua, Ub, Uc
Desserte par les voies	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé. Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.</p>	<p>Tout terrain doit être desservi par une voie existante ou à créer adaptée aux besoins. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et accès créés sur les terrains doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations desservies. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Ils doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>
Taille minimale des Parcelles constructibles	<p>non réglementé en UA En UB et pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, 1000m² est exigée par le Règlement Sanitaire Départemental.</p>	<p>non réglementé</p>
Implantation /voies et espaces publics	<p>A l'alignement en UA, à l'alignement avec un recul de 5m maximum en UAa respectant une continuité avec les bâtiments voisins. Recul de 5m minimum en UB</p>	<p>La construction à l'alignement actuel des bâtiments existants, lorsqu'il existe, sera respectée en Ua. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.... En Ub, Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 5 mètres.</p>

<p>Implantation /limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - autorisée sur limites si hauteur inférieure ou égale à 3 m ou si construction existante voisine sur limites. - moitié de la hauteur de la façade la plus haute s'il existe des vues sur l'une des façades en vis-à-vis, avec un minimum de 3 m. 	<p>En Ua et Ub, les constructions peuvent joindre les limites. Les constructions seront implantées en retrait avec des distances minimales égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la moitié de la hauteur de la façade la plus haute s'il existe des vues sur l'une des façades en vis-à-vis, avec un minimum de 3 m. <p>Sauf dispositions particulières pour : - les bâtiments annexes qui doivent être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. En Ub, dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, les constructions devront être établies à 3 m minimum des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements ou services d'intérêt collectif ;
<p>Implantation/autres construction sur même propriété</p>	<p>au moins égale à 3m si constructions non accolées.</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.</p>
<p>Emprise au sol</p>	<p>Non réglementée</p>	<p>Non réglementée en Ua - L'emprise au sol est autorisée jusqu'à 10% sans pouvoir dépasser 150m² en Ub et Uc.</p>
<p>Hauteurs</p>	<p>Faîtage - à 12 m en zone UA. - A 9 m en zone UAa et UB</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout de toiture en Ua et 6m à l'égout de toiture en Ub et Uc. Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions existantes plus hautes ; - Les bâtiments annexes dont La hauteur maximale à l'aplomb de la limite est fixée à 3,00 m maximum à l'égout des toits et 4,5m maximum au faîtage; - les équipements ou services d'intérêt collectif. - Les clôtures, limitées à 1,80 m entre le domaine public et l'espace privée et à 2,00m en limites séparatives.
<p>COS</p>	<p>En UA : non réglementé En UB : 030 pour les constructions à usage d'habitation.</p>	<p>Pas de COS (supprimé par la loi ALUR)</p>

zone	PLU 2007	Projet de PLU 2021
	UE, UEa, UEb	Ue
Desserte par les voies	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit. Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.	Tout terrain doit être desservi par une voie existante ou à créer adaptée aux besoins. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et accès créées sur les terrains doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations desservies. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le long de la route départementale 522, les accès directs sont interdits.
Taille minimale des parcelles constructibles	Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.	non réglementé
Implantation /voies et espaces publics	Avec un recul de 5m maximum en respectant une continuité avec les bâtiments voisins. recul de 25 m le long de l'axe de la route départementale.	Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.
Implantation /autres construction sur même propriété	au moins égale à 5 m si constructions non accolées.	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que l'emprise au sol est non réglementée.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de l'opération pour les bâtiments d'activités.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, en priorité sur la parcelle de la construction. Les normes à prendre en compte sont définies ci-après, par fonction : - Construction à usage d'habitation : 2 places par logement, dont une couverte. - Construction à usage commercial et industriel : 1 place pour 50 m ² de surface de vente. - Constructions à usage artisanal : 1 place pour 80 m ² de surface de plancher. - Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 35 m ² de surface de plancher.

	PLU 2007	Projet de PLU 2021
zone	A, As	A, As, Av, Ap, Ae
Taille minimale des parcelles constructibles	Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur. Une surface minimum de 1000m ² est exigée par le Règlement Sanitaire Départemental.	non réglementé
Implantation /voies et espaces publics	recul de 5m minimum. Les accès automobile devront respecter un recul minimal de 5m ou permettront le stationnement hors espace public.	recul de 5m minimum.
Implantation /autres construction sur même propriété	au moins égale à 5 m si constructions non accolées.	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ainsi que l'emprise au sol est non réglementée.
Emprise au sol	Non réglementée	l'emprise au sol est autorisée jusqu'à 10% de la parcelle d'implantation et pour l'extension les bâtiments d'habitation existants dont la surface de plancher ne peut dépasser 150m ² . L'emprise au sol des annexes de l'habitat est limitée à 40 m ² .
Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Un minimum de deux places de stationnement par unité de logement est exigé.	<ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, en priorité sur la parcelle de la construction. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance de la construction. - Les dimensions minimales d'une place de stationnement doivent être de 2,5m sur 5m ; Les aires de manœuvre et de retournement doivent être prévues.
COS	Les constructions, aménagements et extensions à usage d'habitation, sont admises dans la limite d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne dépassant pas 150m ² .	Pas de COS (supprimé par la loi ALUR)

	PLU 2007	Projet de PLU 2021
zone	N, Np, Na, NE, Nv, NI, Nb	N, Nj, Np, Ned, Na, Ns, Nt, Nad
Taille minimale des parcelles constructibles	la superficie minimale de terrain est de 1200m ²	non réglementé.
Implantation /voies et espaces publics	recul de 5m maximum en respectant une continuité avec les bâtiments voisins. Les accès automobile devront respecter un recul minimal de 5m ou permettront le stationnement hors espace public.	non réglementé.
Implantation /limites séparatives	autorisée sur limites ou égale au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire sans être inférieure à 4 m. La distance d'implantation par rapport à la limite de la zone A doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10,00 m.	La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum, au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 3 m. Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, les constructions devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives.
Implantation/autres construction sur même propriété	au moins égale à 4 m si non accolé	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est non réglementée.
Emprise au sol	non réglementé.	l'emprise au sol est autorisée jusqu'à 10% de la parcelle d'implantation et pour l'extension les bâtiments d'habitation existants dont la surface de plancher ne peut dépasser 150m ² . L'emprise au sol des annexes de l'habitat est limitée à 40 m ² .
COS	L'aménagement et l'extension des	Pas de COS (supprimé par la loi ALUR)

Les risques naturels

Sources cartes des Aléas - ERGH - Août 2017

Le document de connaissance

- Carte des aléas réalisée au 1/10 000ème et 1/5000ème en 2015) et ses documents graphiques, règlements et prescriptions en découlant respectifs, annexés au PLU.

Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants :

- Inondations

- Inondation en pied de versant
- Inondation de plaine

- Crue rapide des rivières**- Ruissellement sur versant et ravinement****- Mouvement de terrain**

- Glissement de terrain
- Chutes de pierres et de blocs

- Séisme

Un report sur le règlement graphique des zones d'interdiction et des zones de construction sous prescriptions a été réalisé.

Le règlement précise les dispositions applicables à ces zones, délimitées au document graphique en fonction du risque identifié par un indice et en conformité avec les règlements des documents de connaissance.

La traduction réglementaire de la carte des aléas

La traduction réglementaire de la carte des aléas est le processus qui a permis d'identifier les règles d'urbanisme à appliquer en fonction des niveaux d'aléas de la carte.

Cette traduction réglementaire a été faite en deux étapes :

- *l'identification du zonage réglementaire*, qui permet de connaître le caractère constructible ou inconstructible de la zone. Une table de correspondance issue des services de l'état (Tableau de correspondance aléa – zonage DDT38-SSR) permet d'identifier le zonage réglementaire en fonction du niveau d'aléa et du caractère urbanisé ou non de la zone ;

- *l'identification des règles d'urbanisme*, qui précisent de manière fine ce qui est autorisé ou non, et sous quelles conditions. Ces règles sont développées pour chaque zonage réglementaire dans le règlement écrit associé à la carte d'aléas.

Afin de pouvoir traduire ces nouvelles connaissances dans le PLU, il est nécessaire de disposer d'un document qui définit les règles de chaque type et de chaque niveau d'aléas.

Pour ce faire, les services de l'État ont rédigé une table de correspondance Aléas/risques et un règlement adapté à ces méthodologies de qualification des aléas qui ont servis de supports à la prise en compte des risques dans le cadre du PLU.

La table de correspondances définit les zonages réglementaires à appliquer en fonction des aléas identifiés sur ces nouvelles cartes.

Par ailleurs, dans certains zonages de ce règlement type, les projets ne peuvent être accordés qu'en respectant certaines prescriptions qui ne peuvent pas être imposées réglementairement par les PLU. C'est en particulier le cas pour les règles constructives et les prescriptions d'études (de non-aggravation du risque, géotechniques, etc.).

Le respect de ces règles est cependant nécessaire pour garantir la sécurité des personnes et des biens et donc pour pouvoir autoriser les projets dans les zones concernées. En cas de non-respect de ces règles, il reviendra à l'autorité compétente de refuser de délivrer les autorisations d'urbanisme au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

L'alternative choisie a été de rendre ces zones inconstructibles.

Le règlement graphique identifie les secteurs soumis à des risques grâce à des indices ainsi que les zones d'interdiction ou de construction sous prescriptions.

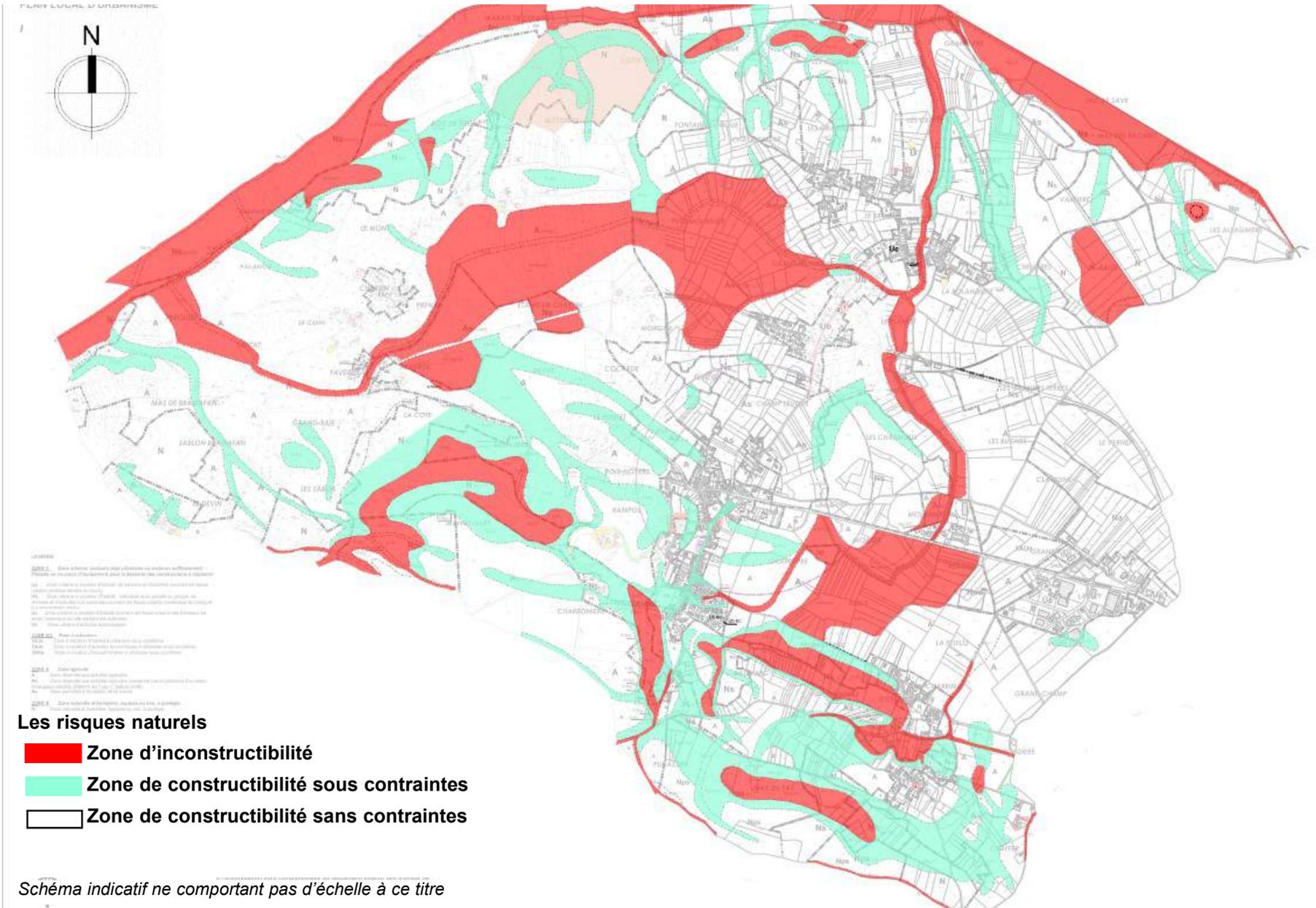
Le règlement écrit détaille ces règles dans son titre II.

Traduction réglementaire de la carte des aléas

Nature aléas	Niveau aléas	Traduction Risque
Inondation		
Crue rapide des rivières	C3	RC
	C2	RC
	C1	RC
Inondation en pied de versant	I'4	RI'
	I'2	RC hors zone Urbanisée
	I'1	Bi'1 en zone urbanisée RC hors zone Urbanisée
Remontée de nappe	I1	RIA-RIN
Ravinement et ruissellement sur versant		
	V1	Bv1
	V2	RV
	V3	RV
Mouvement de terrains		
	G3	RG
	G2	RG
	G1	Bg2
	P2	RP
	P1	Bp1

Secteur à principe d'interdiction

Secteur de construction sous prescriptions



La justification des choix retenus dans le PLU (les effets attendus)**Le renouvellement urbain, la structuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux**

Le développement durable de Passins ne peut se faire sans une stratégie de valorisation et densification du tissu existant et la revalorisation des espaces urbanisés existant.

Cet objectif s'appuie sur le traitement qualitatif du bâti existant et des espaces publics ainsi qu'une préservation de l'harmonie du paysage urbain traditionnel. Il implique également une politique volontariste favorisant la mixité de l'habitat et des usages, par la réhabilitation des logements vacants voire potentiellement Le PLU de la commune en définit les principes forts:

- la protection et la valorisation de l'identité communale,
- l'intégration et la complémentarité de la politique de renouvellement urbain aux stratégies de développement résidentiel tertiaire sur la commune.
- le développement de la mixité et des solidarités sociales, en imposant 6 logements sociaux dans la zone du village.

Le Plan Local d'Urbanisme, à travers ses diverses dispositions, est l'occasion de soutenir et de renforcer cette politique de renouvellement urbain.

Le développement urbain maîtrisé

La politique de développement durable, en plus de la reconquête du tissu urbain existant, implique une meilleure maîtrise de la consommation de l'espace et donc une meilleure protection des espaces naturels et agricoles.

Dans le cadre du PLU, cet enjeu ne doit pas se traduire par une limitation stricte de toute extension spatiale urbaine. Il implique plutôt deux types d'exigences :

L'ajustement des extensions urbaines aux besoins, prévisibles en matière de développement de l'habitat et de développement économique :

- maintien ou inscription dans l'enveloppe urbaine des différentes extensions urbaines ;
- pour le résidentiel, 39 logements nouveaux à produire sur 10 ans (dont une part en renouvellement urbain) ;
- pour l'économie, un territoire agricole protégé et une surface prévue pour l'évolution des structures économiques existantes.

L'adaptation de ces extensions, en termes de localisation et de vocation, par la prise en compte des limites bâties actuelles, le respect des paysages sur les marges de l'urbanisation, ainsi que le refus du mitage :

- définition le cas échéant d'une logique d'extension en continuité (zone1AUe);
- préservation et amélioration des espaces naturels et agricoles ;

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Dans son article premier, la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains de décembre 2000 souhaite que se réalise un «équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des objectifs du développement durable.» (Article L 101-2 du code de l'urbanisme).

Pour ce faire, elle préconise «une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.»

Le projet de la commune est axé sur un principe de préservation et de mise en valeur de l'environnement, des paysages, de l'agriculture ainsi que sur la maîtrise du développement et de la croissance urbaine

La mise en œuvre du PLU de Passins s'articule ainsi plus particulièrement autour d'un principe fort de préservation des espaces agricoles et naturels.

Les secteurs d'urbanisation nouvelle sont réalisés soit dans la tâche urbaine existante. Ce parti pris s'inscrit en droite ligne du principe d'un développement progressif et contenu à partir des polarités bâties préexistantes. Cette extension/densification progressive va principalement se réaliser sur le site du bourg.

Ainsi les zones urbaines et de future urbanisation représentent 6.08% dans le PLU 2020 contre 9.09% dans le PLU 2007. La part des zones d'urbanisation future est largement revue à la baisse, elles représentent 0.33% du territoire contre 2.34% pour un delta négatif de plus de 26 hectares.

Les zones agricoles et naturelles représentent 93.9% de la surface du territoire contre 90.9% dans le PLU de 2007.

Le scénario démographique retenu impacte directement les besoins d'espaces à urbaniser. Ces besoins ont été réajustés en fonction de l'urbanisation opérée entre 2007 et 2020.

Cela engendre une ouverture mesurée de nouvelles zones urbanisables, limitant de fait la consommation d'espace. De plus, l'ouverture à l'urbanisation en densification de l'enveloppe urbaine existante permet d'éviter une trop grande mutation des sols et ainsi de préserver au maximum les espaces agricoles, naturels, forestiers et paysagers.

Les besoins de mobilité

Le PLU s'appuie sur les réseaux de voies douces à l'échelle des quartiers du bourg qui permet de les relier entre eux et aux principaux équipements.

Dans une même logique, le document d'urbanisme conforte les projets de voies piétonnes permettant de «relier» les quartiers existants aux futures opérations.

Le PLU met en oeuvre ces principes en les précisant au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

La consommation d'espace

Les zones urbaines comprennent des constructions existantes.

Elles sont desservies par des voies publiques, par le réseau d'eau potable existant et un réseau d'assainissement particulièrement développé.

Dans ces zones, la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'extension et la rénovation devront s'effectuer en conformité avec le PLU dont les dispositions prises sont compatibles avec les principes du code de l'Urbanisme.

En effet, le PLU permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural.

Son élaboration a consisté essentiellement :

- A limiter l'urbanisation aux quartiers déjà occupés, dont les équipements en réseaux sont suffisants pour les besoins ;
- A contenir l'urbanisation pour lutter contre l'étalement urbain ;
- A prendre en compte les éléments de connaissance des risques naturels et leurs impacts en terme de constructibilité.

Les capacités d'urbanisation définies par le zonage du PLU sont suffisantes pour les besoins présents et futurs.

De plus, les périmètres non urbanisables déterminés par le PLU assurent la pré-

servation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la préservation et protection des sites, des milieux et paysages naturels (ZNIEFF de type 1, Natura 2000 et zones humides).

Les incidences sur le monde agricole

La protection des terres agricoles est un axe fort du PLU qui s'est attaché à classer les espaces ayant un potentiel agronomique, biologique et économique en zone agricole, à la lumière des investigations de terrain qui ont été réalisées.

Ainsi, l'élaboration du PLU a été l'occasion de réajuster le zonage et le règlement par rapport aux évolutions des occupations et des utilisations du sol résultant de la mise en œuvre du PLU de 2007 mais également par rapport au projet communal.

Le PADD s'attache à préserver l'espace agricole du mitage et de l'urbanisation.

Cette action est retranscrite par la mise en œuvre d'un zonage adapté. Le classement en zone agricole permet de protéger l'ensemble des espaces de tout mitage afin de garder intact leur potentiel.

Néanmoins, dans le secteur de Lantey, est prévue une consommation limitée de surface agricole dans le cadre d'une compatibilité du DOO du SCOT approuvé.

Le DDO pose des prescriptions précises concernant le développement économique du territoire avec des possibilités détaillées d'évolution des zones d'activité économique existantes et notamment la zone de Lantey.

L'avis des PPA rend ses prescriptions stratégiques et leur respect dans le document PLU d'une grande importance dans le cadre de l'association avec l'état.

Prescriptions surfaces

- Les PLU et les projets d'aménagement identifient en site économique d'échelle locale tout site économique ne relevant ni d'un site économique stratégique, ni d'un site économique " spécifique ".

- Avant tout projet d'extension d'un site économique d'échelle locale, un bilan du site devra être réalisé pour identifier le foncier mobilisable au sein du site existant. Ce foncier devra être aménagé prioritairement.

- Pour l'extension de sites économiques d'échelle locale, le Scot alloue une surface maximale de consommation foncière nette correspondant à 20 % maximum - dans le temps du Scot - de la surface de chaque site économique existant dans les documents d'urbanisme locaux à la date d'approbation du Scot, dans la limite maximale de 4 hectares par site.

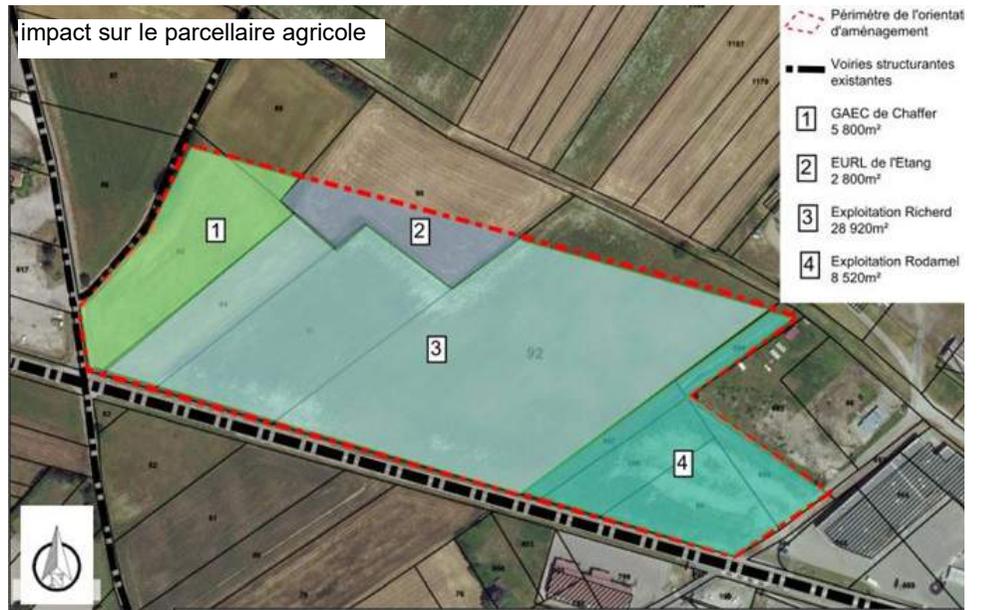
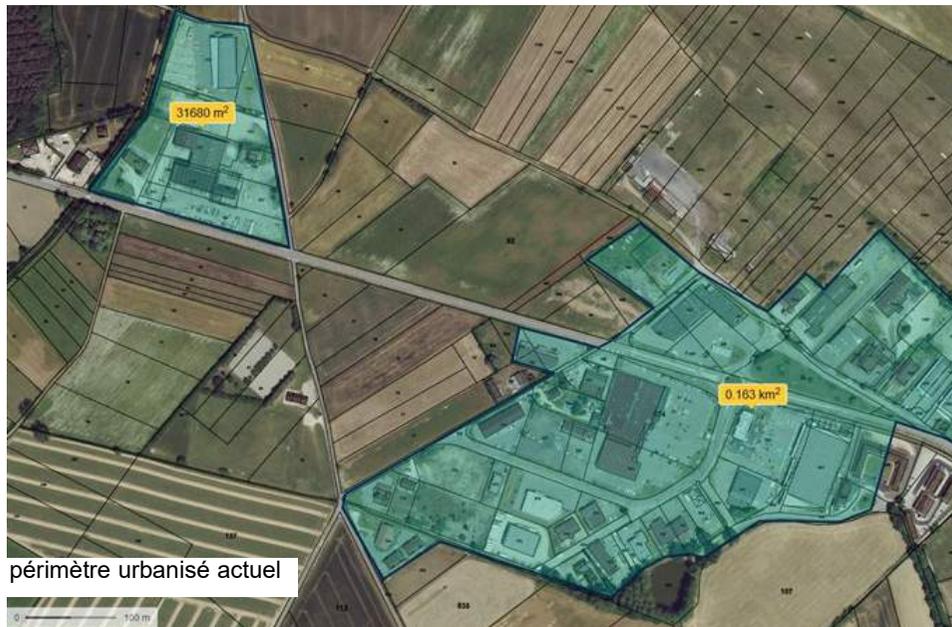
" ...

" Les extensions des sites économiques d'échelle locale devront être localisées en continuité directe du site existant.

Le prescriptions en termes d'aménagement sont intégrées au PLU.

- une intégration paysagère soignée ;
- un renforcement des connexions avec les quartiers existants ;
- la mise en place d'un aménagement paysager de qualité notamment le long des axes routiers traversant ou bordant les zones d'activités ;
- localiser les espaces techniques (stockage, etc.), lorsque cela est possible, à l'arrière des bâtiments afin de les masquer depuis les voies ;
- Des préconisations en termes d'accès et de stationnements.
- Des préconisations pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement : favoriser la récupération des eaux de pluie, limiter l'imperméabilisation des sols, limiter les débits de rejets.

La consommation par l'urbanisation projetée impactera 4 exploitations tel que détaillé dans les planches suivantes, La surface impactée reste minime par rapport aux surfaces exploitées par les 4 structures concernées.



	Superficie totale exploitée	Type d'exploitation	Type d'activité (élevage avec nombre et type d'animaux, céréales, etc...)	Age de l'exploitant	Nombre de travailleurs sur l'exploitation	Parcelles
Eurl de l'Étang (JUPPET Sylvain)	Non renseigné. En revanche, l'exploitant a précisé que la parcelle concernée ne représentait qu'une superficie très faible de son exploitation.	EUFL	Polycultures Élevage bovins 110 bêtes en propriété 80 bêtes en pension	42	2,5	B90
GAEC de Chaffer (JUPPET Daniel et Michel)	188 ha	GAEC	Céréales Élevage bovins, bêtes à viande 20 bêtes en propriété 250 bêtes en pension	59	2	B84-91-92
RICHERD Jean Paul	50 ha	Personnel	Élevage bovins, bêtes à viande 38 mères	69	1	B94-694-695-696-697
RODAMEL Eric	123 ha	Personnel	Polycultures Élevage bovins 100 bêtes en propriété et pension	52	1	B85-B89

La capacité des réseaux

Eaux usées - Eaux pluviales

La maîtrise des rejets des zones urbanisées est une problématique prioritaire à l'échelle du syndicat intercommunal.

Dans ce cadre, tous les secteurs prévus en assainissement collectifs seront équipés et rattachés à la station d'épuration des Avennières en cours d'extension. Le rattachement du secteur du village de Passins est prévu et programmé pour fin 2022. Le rattachement des autres secteurs urbains de la commune déléguées ne sont pas encore programmés.

Dans ce cadre et en application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme la constructivité des zones concernées est suspendue à la réalisation de la mise aux normes.

Eau Potable

La bonne qualité et la taille de la ressource permet d'assurer l'alimentation de la population sans problème.

Le réseau est même surdimensionné par rapport à la population actuelle : sa capacité peut aller bien au-delà des 1280 habitants actuels.

Le réseau peut faire face à l'augmentation démographique prévue par le PLU.

La justification des choix en faveur de la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité

L'objectif du PLU de Passins est d'optimiser les fonctions urbaines dans le souci d'offrir un panel de services plus étendu à la population et de promouvoir le renouvellement urbain.

C'est en ce sens que le zonage a été élaboré en prenant compte des différentes catégories de formes et de fonctions urbaines présentes sur le territoire communal, des potentialités de raccordement au réseau d'assainissement collectif et des contraintes liées aux différents types de risques existants.

Le secteur du village va se développer dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.

Il s'agira de favoriser le parcours résidentiel en variant les typologies de logements. Ainsi, l'aménagement de cette densification urbaine permettra d'offrir une diversité de logements accessibles au plus grand nombre dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PADD a pour objectif de produire un parc de logement adapté et en cohérence avec les nouveaux enjeux, cela implique de diversifier le parc de logement.

Afin de développer le parc de logements sociaux sur la commune, le PLU de Passins impose dans la zone AUa un minimum de 6 logements locatifs sociaux.

La justification des choix en faveur de l'environnement

Voir dans l'Évaluation Environnementale Rapport 1b.

