



SOMMAIRE

A. Préambule	1
B. Les axes de développement du projet de PLU	4
C. La délimitation des zones, synthèse des changements POS/PLU	16
D. Les règles applicables, synthèse des modifications des règles POS/PLU	18
E. Les autres éléments de règlement	29
F. La concertation	32

Maître d'Ouvrage responsable du PLU :**Commune d'Arandon-Passins**

12 place Léon-Thomas
38510 Arandon-Passins
Tél : 04 74 80 10 86

Courriel : mairie.arandon-passins@orange.fr

Site internet : <http://www.passins.fr>

Objet de l'enquête publique :

L'enquête publique prévue du **15 mai 2022 au 15 juin 2022** porte sur :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Passins.

Les différentes étapes de la révision du PLU :

La révision du document d'urbanisme sur le territoire de la commune déléguée de Passins a été réalisée conformément aux dispositions des articles L153-8 et suivants, du code de l'urbanisme. L'enquête publique est organisée selon le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par la maire d'Arandon-Passins.

Les différentes étapes de la révision du document d'urbanisme se déroulent de la manière suivante :

Autorité chargée de la procédure

Article L153-8 code urbanisme : Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

Prescription de la révision du plan local d'urbanisme

Article L153-11 : L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L153-8 prescrit la révision du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

A compter de la publication de la délibération prescrivant la révision d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

Article L153-12 code urbanisme : Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Arrêt du projet de plan local d'urbanisme

Article L153-14 code urbanisme : L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme.

Article L153-15 code urbanisme : Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Article L153-16 code urbanisme : Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat.

Article L153-17 code urbanisme : Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :

1° Aux communes limitrophes

2° Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés

3° A la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Enquête publique

Article L153-19 code urbanisme : **Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.**

Approbation du plan local d'urbanisme

Article L153-21 code urbanisme : **A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :**

1° **L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale** à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

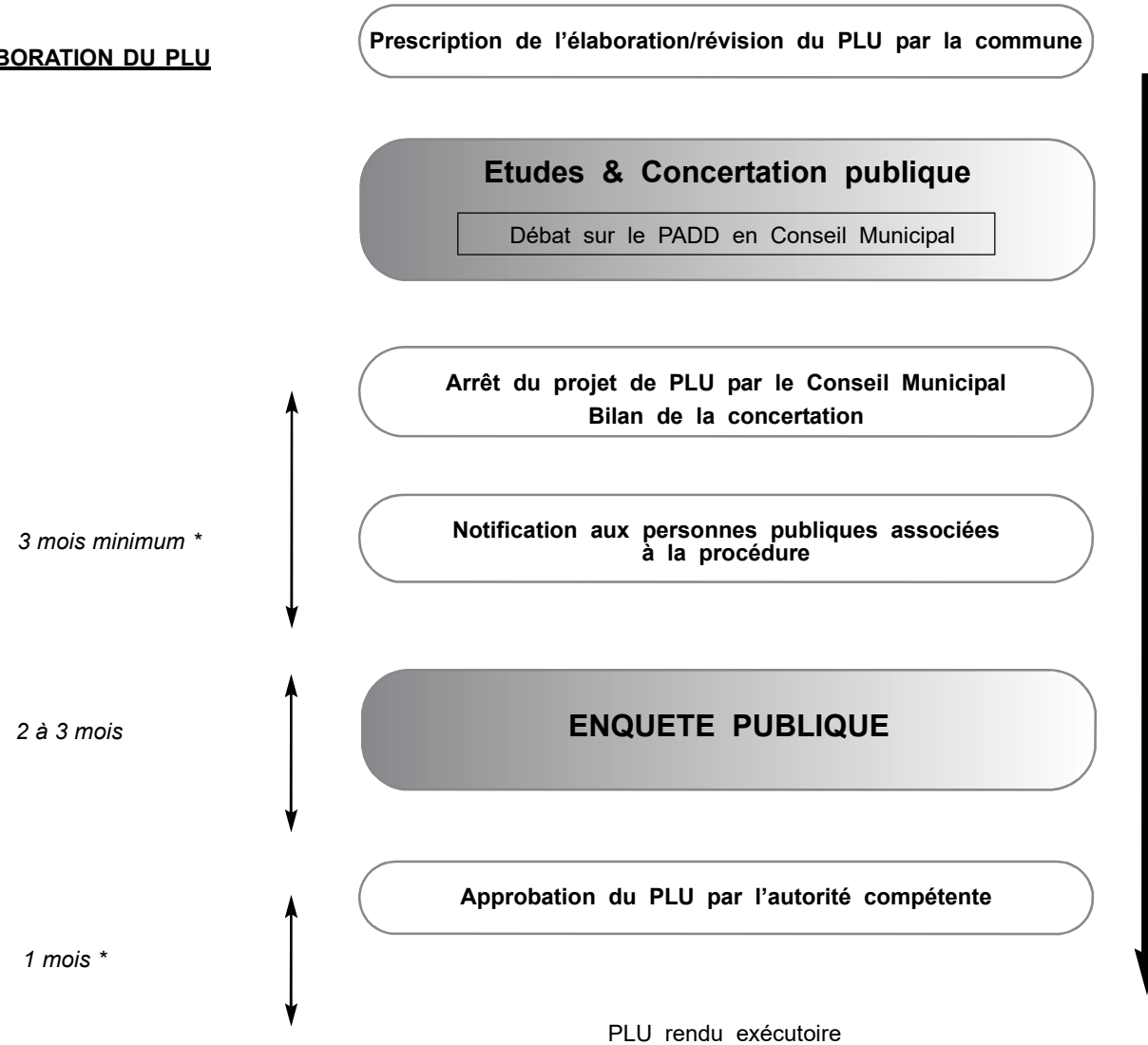
2° **Le conseil municipal** dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Article L153-22 code urbanisme : Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Caractère exécutoire du plan local d'urbanisme

Article L153-23 code urbanisme : Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

SCHÉMA SYNOPTIQUE DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU



(* selon dispositions du code de l'urbanisme)

LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DU PROJET DE PLU

La phase de diagnostic a permis d'identifier par thèmes des enjeux, faiblesses, tendances...

POPULATION**ENJEUX :**

Nous sommes face à une population avec une démographie présentant des atouts et opportunités :

- Un dynamisme démographique porté par le solde migratoire positif
- Un territoire très attractif pour les familles
- Une population relativement jeune en raison d'un important renouvellement
- Un fort potentiel de décohabitation des jeunes

mais aussi des faiblesses :

- Un départ de la commune des jeunes décohabitants
- Une stabilité du solde migratoire et du vieillissement de la population entraînant un risque de perte de dynamisme démographique
- Une évolution pouvant entraîner une modification des besoins en équipements (diminution des effectifs scolaires à l'échelle communale et intercommunale...).

La municipalité souhaite maîtriser sa croissance démographique tout en favorisant le maintien du renouvellement de la population et l'installation de jeunes ménages, avec pour objectif majeur de conserver son équilibre et son dynamisme démographique.

LOGEMENT**ENJEUX :****Diversifier l'offre de logements et privilégier la densité**

Le parc de logements d'Arandon Passins connaît une croissance stable à l'instar de la démographie communale. Si le parc est plutôt ancien, il présente peu de mixité; il se compose essentiellement de grands logements et son développement récent est fondé sur une typologie sensiblement dominante: l'habitat individuel de type pavillonnaire, voyant le jour parfois dans le cadre d'opérations successives de lotissements mais le plus souvent en opération individuelle.

Or, cette typologie est plutôt accessible aux tranches les plus aisées de la population, au détriment de la mixité sociale: par définition l'habitat pavillonnaire nécessite de grands terrains et donc un investissement foncier conséquent. Il induit également un développement urbain assez consommateur de la ressource foncière : cela peut s'avérer problématique dans un contexte où celle-ci tend à se raréfier (accentuation de la pression, contrainte forte des risques naturels et de la topographie).

Cette typologie se prête aussi moins bien que d'autres à la création de logement social (par exemple, l'habitat collectif permet de mutualiser le foncier et donc d'en amoindrir le coût).

Enfin, le développement des lotissements "au coup par coup" peut nuire à la qualité et à la structuration du tissu urbain.

C'est pourquoi, avec le PLU, le projet communal doit définir une politique globale en termes d'accueil de population, de logement et de développement urbain pour :

> Développer le parc locatif et notamment le parc de logements aidés

- Pour préserver une certaine mixité sociale et générationnelle, il s'agit notamment de permettre le maintien ou l'accueil des jeunes (seuls ou en couples) pour lesquels le logement aidés est la première étape du parcours résidentiel.

> Stopper l'étalement urbain

Afin de stopper l'étalement urbain, la consommation d'espace doit être maîtrisée.

Dans le secteur d'accueil de construction, il convient donc de favoriser une certaine densité: les opérations d'ensemble (à la forme maîtrisée) et la diversification des types de logements (habitat collectif, groupé ou en bande, plus denses et plus aptes à répondre à une demande variée), doivent être privilégiés.

> Renouveler le tissu existant

Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, des solutions doivent être recherchées aussi du côté du renouvellement urbain et, dans la mesure du possible, de la densification du tissu existant. Le fait que la vacance soit assez importante, offre un potentiel de renouvellement urbain non négligeable.

> Intégrer la problématique de mutation de résidences secondaires

L'attractivité de la commune se traduit par le grand nombre de résidences secondaires devenant des résidences principales. Ce phénomène reste stable et doit être pris en compte.

ENJEUX :

Si l'intercommunalité est porteuse du développement des structures et activités économique de grande échelle, le PLU doit intégrer des éléments à prendre en compte à l'échelle locale.

Protéger le cadre paysager attractif du territoire communal

- Afin de protéger le potentiel de vente direct et d'agrotourisme.

Poursuivre le développement et l'accueil de nouveaux habitants

- Afin de fixer et pérenniser l'offre en commerce de proximité.

- Pour pérenniser la dynamique commerciale globale sur la commune.

Mobiliser du foncier de superficie limitée à l'accessibilité favorable

-Afin de permettre le développement de la zone du Lantey et répondre à la demande existante.

Préserver l'agriculture et son espace de travail

Le PLU doit préserver les secteurs permettant une activité agricole fonctionnelle, préserver leur accessibilité et limiter les possibilités de mitage urbain ainsi que la linéarité le long des voiries qui enclavent les parcelles travaillées.

Ces zones vulnérables nécessitent la mise en place d'une protection notamment et vis-à-vis de la consommation par l'urbanisation.

Le PLU doit définir un schéma de développement favorisant toutes les occupations du sol en déterminant une politique d'occupation des sols économe de l'espace qui favorise la densité sur les parcelles destinées à l'urbanisation.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
ATOUTS/FAIBLESSES / OPPORTUNITÉS / MENACES**Atouts pour le territoire :**

- Pas de risques technologiques ;
- Etude aléa portée à connaissance ;
- Schéma d'assainissement pluvial.

Faiblesses

- Nombreux risques naturels présents sur le territoire contraignant des secteurs habités ;

Tendances :

- Mesures de protection sur le territoire à prendre en compte dans l'urbanisation future.

BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS
ATOUTS/FAIBLESSES / OPPORTUNITÉS / MENACES**Atouts pour le territoire :**

- Nombreuses zones d'inventaire et de protection, une grande partie du territoire communal est couverte ;
- Bonne biodiversité aussi bien dans les espaces des collines qu'au niveau de la plaine ;
- Présence de milieux naturels remarquables.

Faiblesses

- l'extension de l'urbanisation menace des espaces naturels et agricoles
- Nombreuses contraintes sur le territoire à prendre en compte dans l'urbanisation future.

Tendances :

- Mesures de protection.

RESSOURCES NATURELLES**ATOUPS/FAIBLESSES / OPPORTUNITÉS / MENACES****Atouts pour le territoire :**

- un système de collecte et de traitement des eaux usées efficace et en amélioration programmée ;
- une bonne qualité des cours d'eau principaux de la commune ;
- une bonne qualité de l'eau potable ;
- un réseau de distribution de l'eau potable efficace.
- bon potentiel en énergie renouvelable.

Faiblesses

- un système de collecte des eaux pluviales à améliorer ;

Tendances :

- Augmentation de la capacité de la station d'épuration intercommunale en cours ;
- Raccordement des secteurs concernant les eaux usées en voie de finalisation ;
- Système de collecte des eaux pluviales en amélioration programmée ;
- Augmentation de la population à prévoir associée à une augmentation de la consommation en eau potable.

POLLUTIONS ET NUISANCES**ATOUPS/FAIBLESSES / OPPORTUNITÉS / MENACES****Atouts pour le territoire :**

- un système de collecte de déchets efficace et en constante amélioration ;
- pas d'installation classée sur le territoire

Faiblesses

- un trafic automobile important lié au trajet habitat/emploi ;

Tendances :

- Augmentation de la population à prévoir associée à une augmentation des déchets produits et de la circulation en zone habitées.
- L'augmentation démographique prévue ne devrait pas améliorer la situation concernant les pollutions domestiques difficilement maîtrisables.

PAYSAGE**ATOUPS/FAIBLESSES / OPPORTUNITÉS / MENACES****Atouts pour le territoire :**

- Une cohérence paysagère d'ensemble du territoire forte et clairement identifiable.

Faiblesses

- Anthropisation du paysage par la progression linéaire des espaces bâtis.

Tendances :

- Des cônes de vue constitutifs du paysage communal à protéger ;
- Des grandes unités paysagères à protéger ;
- structuration de l'urbanisation par des organisation d'aménagements et de programmation ;
- protection de l'activité agricole pour maintenir des espaces ouverts autour des groupements bâtis et préserver les ouvertures visuelles panoramiques associées.

L'ESPACE BÂTI**ATOUPS/FAIBLESSES / OPPORTUNITÉS / MENACES****Atouts pour le territoire :**

- Un centre regroupant l'essentiel des équipements et service à proximité des principales zones de population ;
- Une bâti traditionnel de qualité identifiant et caractérisant l'identité de la commune ;
- Un maillage de jardins favorisant l'insertion paysagère du bâti.
- Les hameaux offrent des groupements bâtis identifiables dans le paysage.

Faiblesses

- Dilution du caractère des espaces bâtis par une extension urbaine récente au "coup par coup" et le long des voiries ;
- constructions récentes apportant des ruptures paysagères par un vocabulaire architecturale parfois peu adapté.

Tendances :

- Densification des espaces bâtis existants en privilégiant le renouvellement urbain autour des espaces publics ou à proximité ;
- La poursuite de la construction sur le territoire va avoir un impact paysager sur l'espace bâti communal.
- Le PLU doit favoriser l'insertion des aménagements et constructions pour limiter les ruptures paysagères dans le paysage urbain ;
- Préservation des silhouettes bâties des hameaux et du village.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Passins s'est appuyé sur ces éléments de diagnostic et propose les axes de développement suivant :

Le renouvellement urbain, la structuration des espaces urbanisés, la revitalisation du centre

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.

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 sur la commune
- le développement de la mixité et des solidarités sociales, en imposant des logements sociaux dans la zone AUa.

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 se traduit par une limitation stricte de l'urbanisation nouvelle à la tâche urbaine existante

L'ajustement de surface disponible aux besoins prévisibles en matière de développement de l'habitat :

- densification de l'enveloppe urbaine ;
- 39 logements nouveaux à produire sur 10 ans (dont une part en renouvellement urbain) ;
- préservation et amélioration des espaces naturels et agricoles ;

La protection 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.

Ainsi les zones urbaines représentent 6.08% du territoire communal dans le PLU contre 9.09% dans le PLU 2007. La part des zones d'urbanisation future est largement revue à la baisse, elles représentent 0.33% de la superficie de la commune contre 2.34% pour un delta négatif de 26.77 hectares.

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

Un rééquilibrage habitat / emploi

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.

Parralèlement, le PLU permettra le développement des activités touristiques en favorisant 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.

La consommation d'espace

La surface résiduelle est fortement réduite entre le PLU de 2007 et le PLU révisé du fait de l'abandon de nombreux terrains classés en zone de future urbanisation AUa mais aussi de secteur UA et UB ne respectant pas le principe d'économie de surface, les contraintes liés aux risques naturels ou la nécessaire protection de terrains agricoles.

Pour une surface pour l'accueil d'habitat de 1.42 ha, le PLU prévoit un potentiel de densification représentant 100% du total correspondant à la politique adoptée par le PLU pour mettre en œuvre les orientations du PADD d'environ 39 logements sur 10 ans.

Cela témoigne de la gestion raisonnée des surfaces d'urbanisation et est cohérent avec les objectifs d'économie de surface de la commune avec une densité moyenne de l'ordre de 27 logements à l'hectare.

Consommation d'espace pour les équipements et activités économiques

Les équipements :

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

Le PLU propose donc le maintien de la situation actuelle et ne propose qu'une extension de 1300 m² dans le secteur de Crevière.

Les activités économiques :

La révision du PLU apporte une nette réduction de l'emprise surfacique des secteurs à vocation économique. La zone de Lantey, dont la gestion est devenue communale en 2017 voit ainsi son périmètre fortement réduit. Elle reste destinée à des structures d'activité économiques de type artisanales ou commerciales et une surface de 4.4 ha est conservée pour le développement de la zone dans ce cadre. Les zones urbaines permettent par ailleurs l'installation de structures non nuisantes pour l'habitat ainsi que les commerces. La gestion des activités économiques plus impactantes de type industrielles se fera dans le cadre de l'intercommunalité sur les zones prévues à cet usage.

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.

Analyse simplifiée du PLU de 2007 et du PLU de 2020

Globalement, la révision du PLU représente une plus-value pour l'environnement avec une augmentation de plus de 40 ha (soit 3.3% du territoire communal) des espaces à vocations agricole et naturelle.

Le tableau ci-dessous présente les superficies du zonage du PLU de 2007 et du PLU évalué dans le présent document, selon des catégories simplifiées du zonage et des règlements associés.

Les espaces urbanisables voient leur surface réduite de plus de 14%, en passant de 89.95 ha à 76 ha. Cette diminution se fait au prix d'une forte réduction (- 26.77 ha) des espaces à urbaniser à plus ou moins long terme. Les surfaces agricoles voient leur surface connaître une augmentation de 5.34% avec une hausse de 40 ha.

La part des espaces naturels diminue de 3 ha du fait d'une meilleure prise en compte des espaces agricoles. L'identité paysagère naturelle reste donc non seulement conservée mais renforcée.

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

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)	

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.

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

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.

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 .

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-secteurs 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).

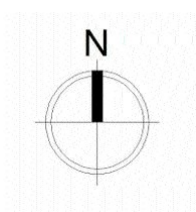
Principaux objectifs

- 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

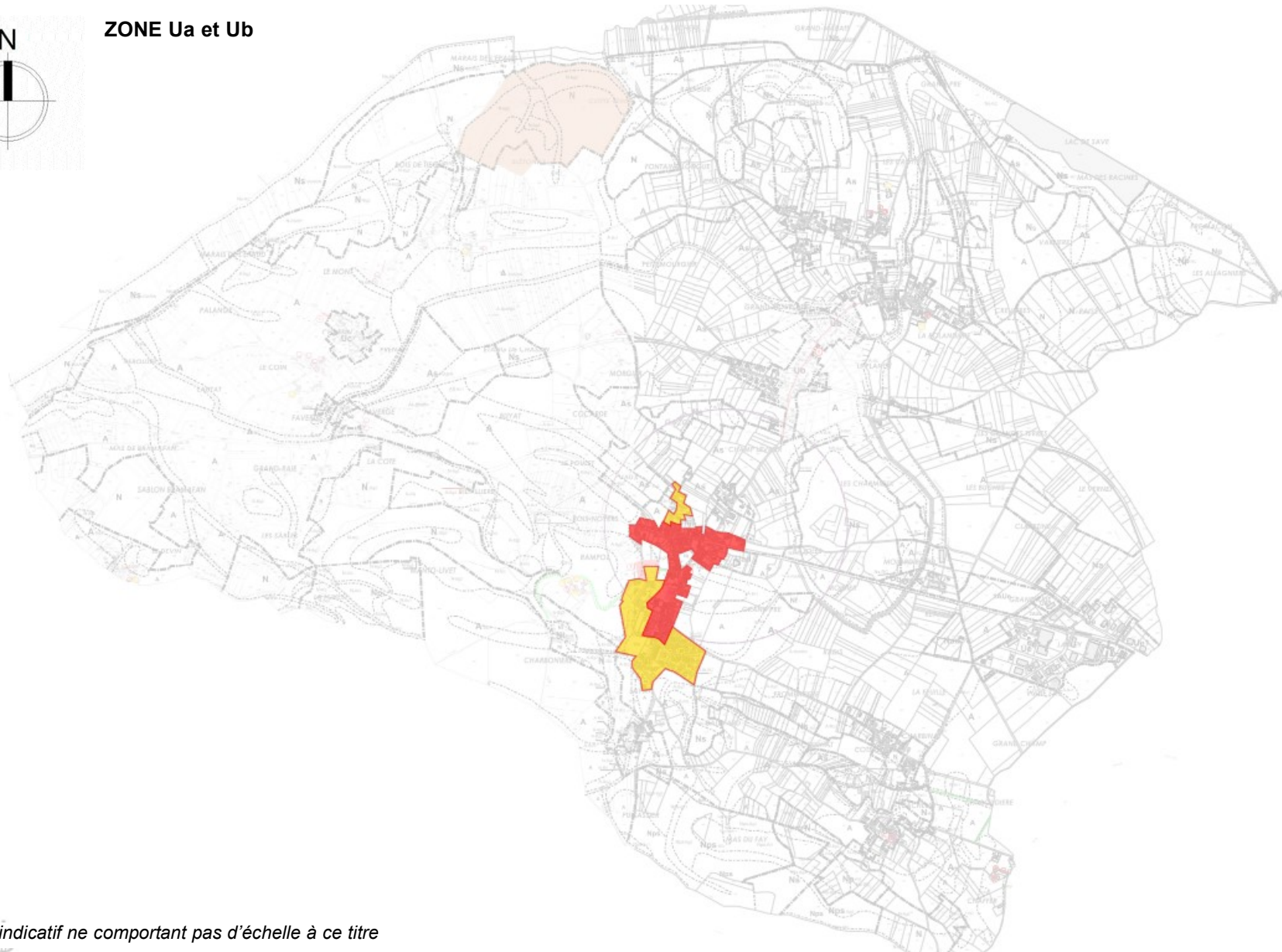


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

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'elle 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.

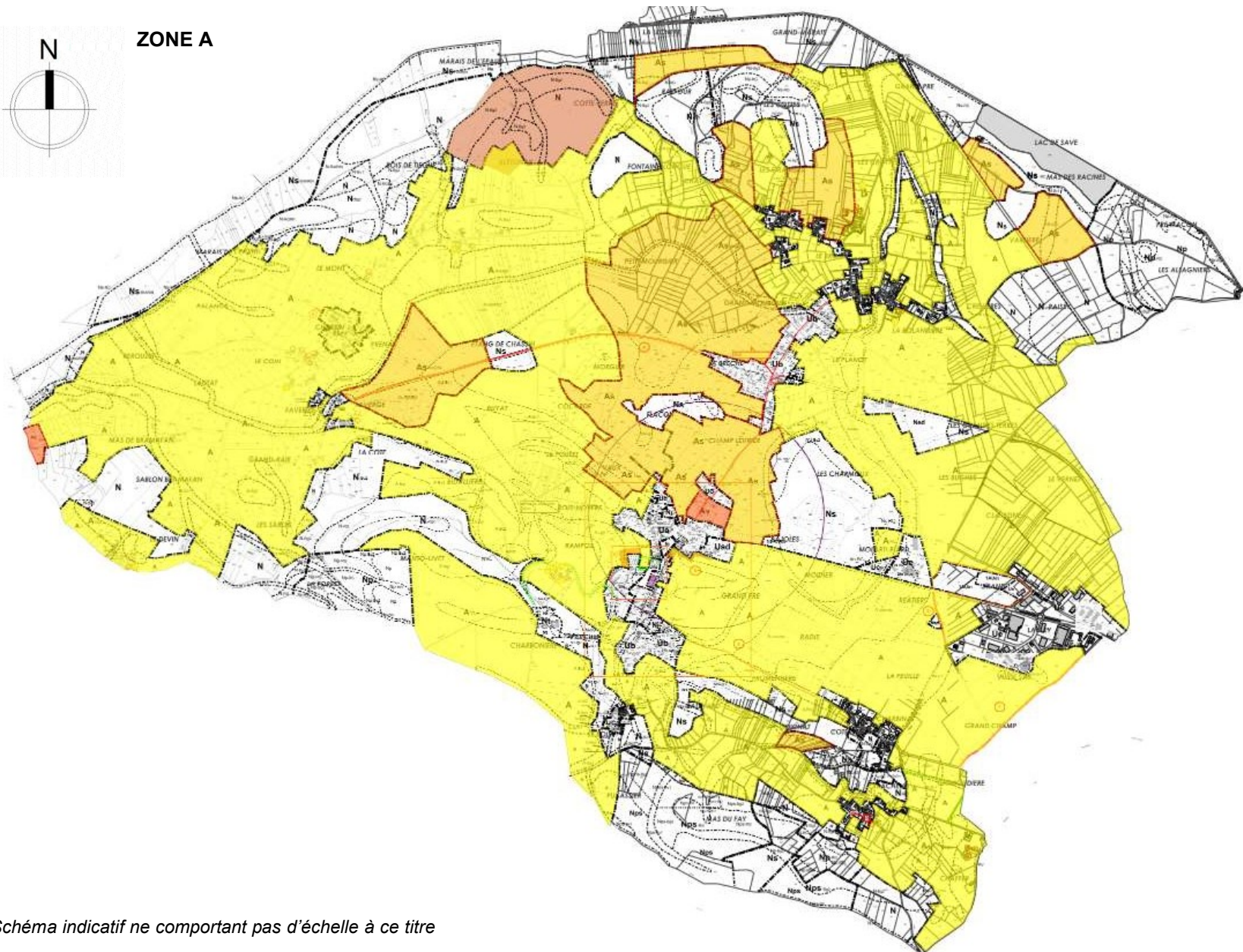
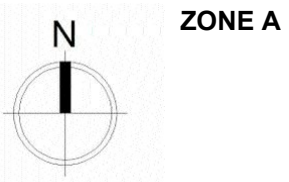


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

- La zone naturelle N :

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.

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
----------	--------------------------	----------

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 éco-les, 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.

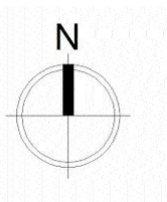
Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

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.



Localisation des Emplacements Réservés

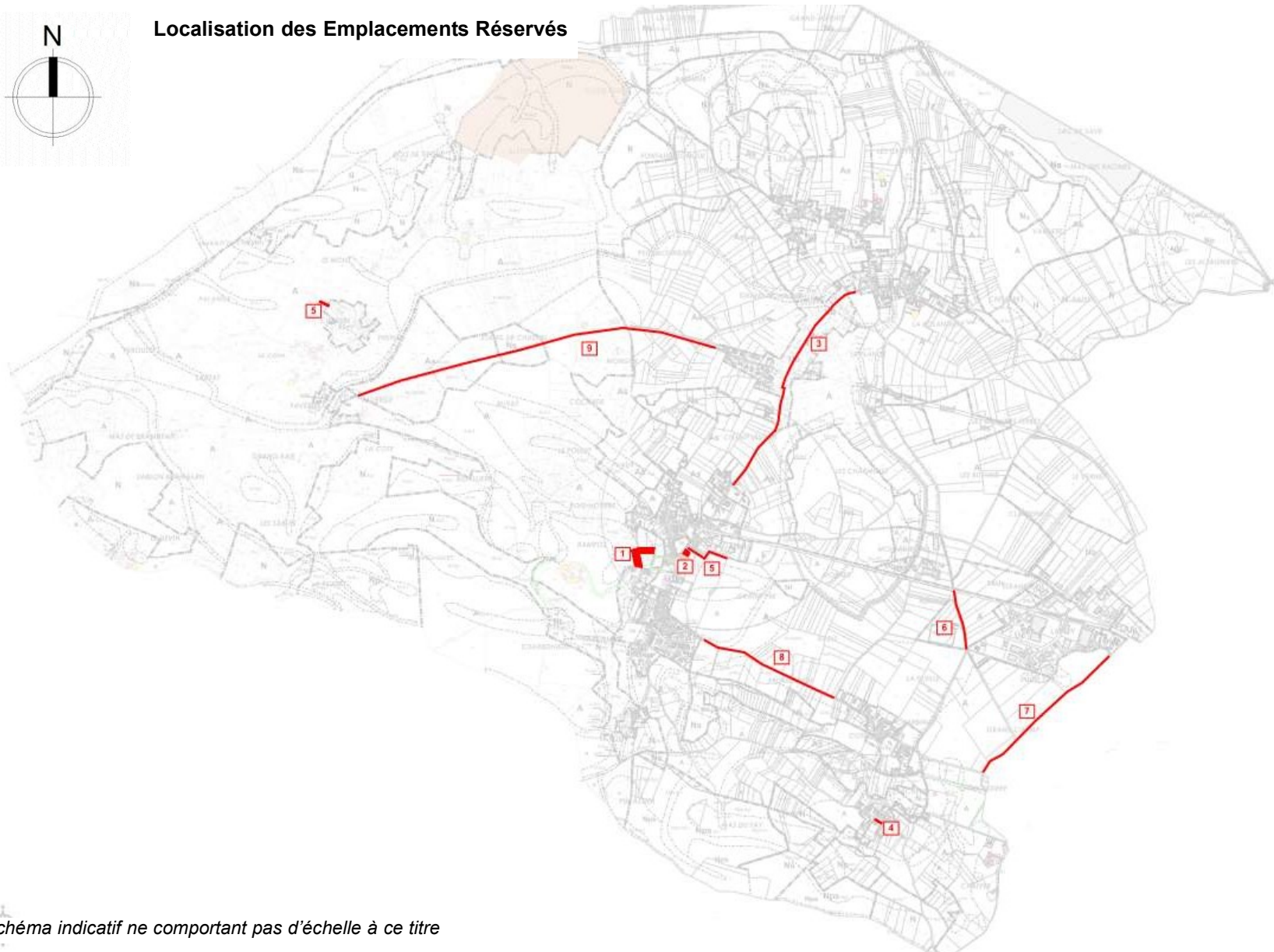
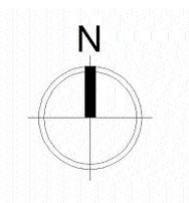


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre



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

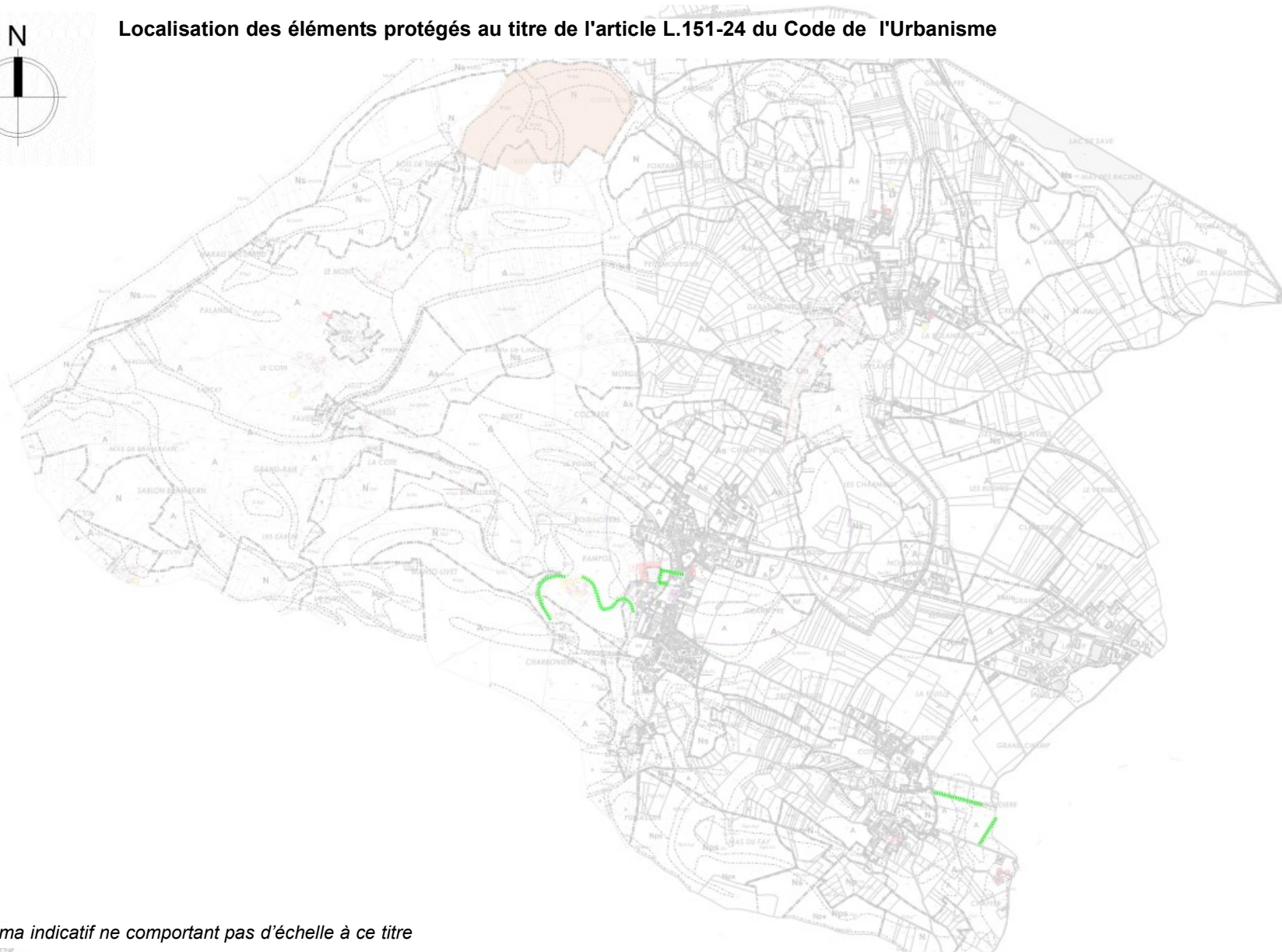


Schéma indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

1- La concertation

Selon la Commission Nationale de Débat Public, « la concertation est un dispositif participatif dont l'objectif est de recueillir l'ensemble des avis des parties prenantes, du grand public sur un projet, avant que la décision ne soit prise.

L'autorité, qui veut prendre une décision, présente son projet aux personnes concernées et engage un dialogue avec elles.

L'autorité reste libre de sa décision, mais s'engage néanmoins généralement à la justifier et à l'explicitier au regard du résultat de la concertation.

La concertation peut être engagée très en amont de la décision, dès les études préalables.

Les formes prises par la concertation peuvent être très variables ainsi que la méthode d'animation. »

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation du sol en Plan Local d'Urbanisme, le code de l'urbanisme impose de recourir à une concertation associant pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (article L103-2 cu).

2- Ouverture de la concertation relative au Plan Local d'Urbanisme

La concertation relative au Plan Local d'Urbanisme a été ouverte lors de la prescription de l'élaboration du PLU, par délibération du conseil municipal, qui en a précisé les modalités.

3- Conduite de la concertation

Moyen d'information au public :

- 5 réunions publiques de concertation en dates des
 - 23 Mars 2012 = Thème : cadre réglementaire et législatif de la révision - objectifs de la révision ;
 - 16 Octobre 2013 = Thème : synthèse du diagnostic et présentation des enjeux urbanistiques ;
 - 10 juillet 2017 = Thème : Synthèse de législative et présentation du PADD

;

13 Septembre 2017 = Thème : présentation des OAP, du projet de zonage et du règlement

4 novembre 2021 = Thème : présentation des changements apportés par la nouvelle municipalité

- Une publication dans le bulletin municipal de janvier 2012 ;
- Des informations régulières sur le site internet de la commune.
- La mise à disposition des éléments du dossier PLU en mairie aux heures d'ouvertures (un registre d'observation a été mis à la disposition des visiteurs) pendant toute la durée de la procédure de révision du PLU.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture :

Aucune observation n'y a été consignée

- 5 réunions publiques ont été organisées aux dates précisées plus haut

4- Bilan

Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont donc été mises en œuvre et complétées tout au long de la procédure de révision.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la Commune.

Cette concertation a révélé les points suivants qui ont fait l'objet d'un débat lors du processus de la concertation :

- Densité des zones urbanisables :

La densité urbaine demandée par les textes et les documents supra-communaux a été fortement discutée et son principe a été contesté. Les participants aux débats considèrent que ce principe n'est pas adapté aux demandes du marché immobilier et à la réalité des communes rurales comme Passins. Les formes urbaine et architecturale impliquées par cette densité ne correspondraient pas au paysage et à la qualité de vie sur la commune.

- Demande de terrains constructibles :
De nombreux propriétaires de parcelles sur le territoire communal ont fait état de leur demande de classement en zone constructible.
- Protection des éléments paysagers et du cadre de vie de la commune :
Les participants à la concertation ont souligné la nécessité de maintenir la qualité du cadre de vie de la commune et de protéger les espaces naturels et paysagers.
- Protection de l'activité agricole :
Il a été exprimé la nécessité de protéger l'activité agricole qui participe à l'identité du territoire communal.

Les informations apportées par la concertation au cours de la procédure ont fait l'objet de débats au sein de la commission PLU. Les demandes et observations exprimées ont ainsi été examinées avec attention et la commission urbanisme en a tenu compte dans la mesure du possible dans l'élaboration du document d'urbanisme.

- La qualité paysagère de la commune est préservé, notamment par la mise en place de secteurs classés en zone naturelle N, mais également et plus généralement par le parti urbanistique global qui stoppe l'étalement urbain et le développement hors village et densifie le village de PASSINS. Par ailleurs, les jardins présents dans le village sont protégés.
- La protection de l'activité agricole présente sur la commune est assurée par un classement en zone A des terrains cultivés et par la prise en compte de la protection des bâtiments d'exploitation.
- La maîtrise de l'évolution de l'urbanisation et du développement de la commune est assurée par la forte réduction de la surface dévolue à l'accueil d'habitat nouveau par rapport au PLU de 2007.
- Concernant la densité urbaine et l'impossibilité d'imposer une surface minimale de parcelle conditionnant la construction, Monsieur le Maire rappelle que ce principe est prescrit par les textes et les documents supra communaux.
- Il rappelle qu'il en est de même pour la capacité d'accueil de la commune qui est

encadrée par le SCOT.

- Concernant la consommation du surface pour les activités économiques, le projet de PLU 2020 réduit fortement ces surfaces. Les choix effectués sont compatibles avec le DOO du SCOT.

En conclusion, les éléments apportés lors du déroulement de la concertation ont enrichi le travail de la commission municipale d'urbanisme et n'ont pas apporté de remise en cause sur le fond du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Ces réponses sont désormais incluses dans le PLU arrêté.

5- Effets de la concertation

Les différentes réunions publiques, les échanges constants entre élus et population ont permis un échange d'informations et de réflexions sur le développement durable futur de la commune de Passins, contribuant à l'amélioration du projet de PLU.

Le conseil municipal a délibéré sur le bilan de la concertation lors du conseil municipal arrêtant le projet de PLU.

