

Commune de PANOSSAS

Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 3

**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la révision n° 3 du PLU,
en date du 22 mars 2012.

Le Maire,
Pierre Perrot



Mars 2012

INTRODUCTION

Le territoire de la commune d'une superficie de 799 hectares se caractérise par des reliefs marqués :

- au Nord-Ouest par un espace collinaire,
- au Sud, la plaine agro-naturelle, regroupe les étangs de Charamel et de Marsa,
- au centre, le plateau principal aux pieds duquel se sont développés des hameaux au Sud et le village sur le flanc Est. Ce dernier s'est implanté dans une cuvette bordée à l'Est par la colline de la Garenne en limite communale, et traversée du Nord au Sud par la RD 18.

L'évolution importante de la population depuis une vingtaine d'années a provoqué le développement de l'urbanisation au niveau du village et des hameaux. Afin de limiter l'étalement urbain et de maîtriser l'accueil de nouveaux habitants en fonction des équipements publics à conforter, le choix a été de contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes existantes ou ponctuellement étendues sur des espaces contenus dans une même logique géographique.

Depuis 1962, le réseau d'eau potable dessert la totalité du village. Le captage, situé sur notre commune, possède un fort potentiel. Cependant, la pression sur certains secteurs « hauts » du Bourg est insuffisante (position du château d'eau et diamètre des canalisations).

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

L'objectif du conseil municipal est de poursuivre un développement maîtrisé selon un rythme de trois à quatre maisons ou logements par an pour les 10 prochaines années, afin de limiter à environ 620 le nombre d'habitants à horizon 2020 respectant ainsi une évolution de 10 % de la population sur 15 ans, et ainsi préserver une certaine qualité de vie.

Pour répondre aux besoins de cette nouvelle population, nous aimerions voir se développer les locaux destinés à des services ou commerces de proximité. Pour cela, une implantation à l'intérieur du village, en rez-de-chaussée de nouvelles constructions et en face du seul commerce de la commune, semble stratégique. Un parking déjà existant à proximité et de nouvelles places en bordure de l'ilot permettraient de répondre aux besoins de stationnement générés par ces activités.

La création de logements locatifs semble également indispensable pour prendre en compte une demande existante de personnes du village ou cherchant à s'installer à Panossas. Cette diversification du parc de logements permettrait l'accueil de jeunes mais aussi le maintien de personnes âgées grâce à des logements plus adaptés.

La municipalité a souhaité contenir essentiellement ces nouvelles constructions, estimées à une trentaine environ, dans le tissu existant du village (95 % des capacités), en particulier dans sa partie haute, mais aussi dans les hameaux (5 %). Par conséquent, l'urbanisation s'effectuera :

- dans le cœur du village grâce à deux secteurs encore non bâtis situés le long de la RD 18, et en liaison avec les équipements publics. Du Nord au Sud, ils permettront de réaliser un petit ensemble de constructions sur la base de la volumétrie des bâtiments traditionnels du bourg (tels que le café et ses dépendances) proposant, au Nord, des locaux de services en rez-de-chaussée ayant une vitrine sur la route départementale notamment et des logements. Ces programmes rejoignent l'objectif de diversité et de mixité de l'habitat, en produisant des logements plus petits en accession ou en locatif. En prolongement et au contact de l'école, une possibilité d'extension des équipements scolaires et périscolaires sera gardée.

- très ponctuellement au lieudit Au Fayet à l'extrémité Nord-Ouest du village, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement d'électricité et à l'aménagement de la voirie. A plus long terme, Aux Fesses et Au Girerd, pourraient être envisagés quelques logements si nécessaires,
- dans un programme particulier de petits logements inscrits dans un cadre paysager, à La Raclette au Nord-Ouest du village, pour assurer une solution de maintien d'une population souhaitant vieillir sur Panossas,
- le confortement des hameaux de Coutieu et Bon Repos et le resserrement des hameaux de Serre, Antouillet et En Billieud.

Le développement de l'urbanisation et de l'accueil de la population se fera de manière maîtrisée, par étapes, en fonction des équipements scolaires et autres mais aussi de la capacité des réseaux publics (eau, électricité, assainissement, voirie), donc des capacités financières de la commune.

L'urbanisation se fera en respectant le caractère traditionnel du village ; en imposant aux constructeurs des règles d'aménagement permettant ainsi de pérenniser un « bien vivre » dans la commune.

La limitation de l'urbanisation au tissu existant permettra la préservation de l'environnement et des zones agricoles afin que les agriculteurs encore présents puissent se maintenir et continuer leur activité en contribuant à l'entretien des terres et du patrimoine du village.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Il est nécessaire de garder l'activité de la Société ex Sodem Michut, seule entreprise importante implantée sur la commune. Grâce à un classement de terrains correspondant à la nature de leur activité, un développement pourra être envisagé dans le respect des réglementations en vigueur.

Un commerce (bar, tabac, journaux, pain) est à l'heure actuelle présent dans la commune et pour lequel nous sommes attentif à son développement. Afin de renforcer la présence d'activités répondant aux besoins de la population, nous envisageons, comme présenté précédemment, de réserver un terrain en face pour y apporter des activités de commerces de proximité ou de services. Celles-ci seront développées en rez-de-chaussée des bâtiments qui seront réalisés.

ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

La commune est couverte par des secteurs de ZNIEFF de type 1 et 2, Natura 2000 et Espace Naturel Sensible qui permettent de protéger le patrimoine naturel, environnemental et écologique. Parmi les secteurs à enjeux, les espaces autour des étangs de Marsa et de Charamel sont particulièrement intéressants et sont concernés par l'ensemble de ces classements. Ces espaces seront donc préservés de l'urbanisation. La Commune s'est d'ailleurs engagée avec le Conseil Général et Lo Parvi pour l'étang de Marsa, à travers le classement ENS.

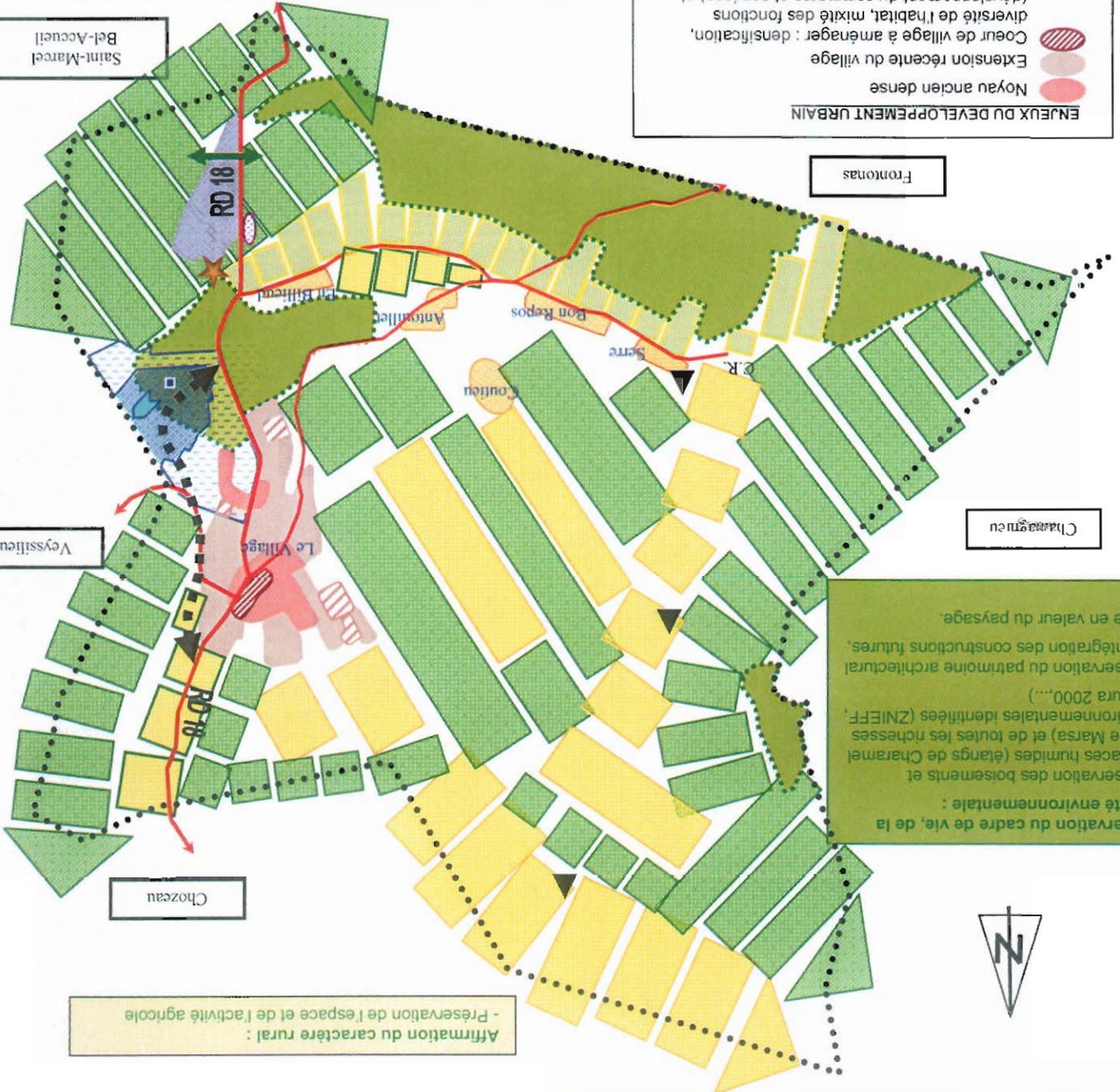
La municipalité a également souhaité protéger l'ensemble du couvert végétal du territoire. Aussi, chacun des boisements existants sera inscrit en Espaces Boisés Classés, mais également les haies et les arbres remarquables dont le Tilleul de Sully au hameau de Serre.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE Commune de PANOSSAS

Affirmation du caractère rural :
- Préservation de l'espace et de l'activité agricole

Confortement principal du village
et des hameaux de Serre, Bon Repos, Coutieu, En Billieud et
Antouillet :
- Développement maîtrisé de l'urbanisation dans le village en cohérence
avec les équipements et les réseaux et la topographie.
- Diversification des logements par la création de logements locaux
sociaux pour les habitants de tous âges et catégories sociales.
- Développement des services de proximité dans le village.
- Maintien des activités artisanales non nuisantes et compatibles avec les

Préservation du cadre de vie, de la
qualité environnementale :
- Préservation des boisements et
espaces humides (étangs de Charnel
et de Marsa) et de toutes les richesses
environnementales identifiées (ZNIEFF,
Natura 2000,...)
- Préservation du patrimoine architectural
et intégration des constructions futures.
- Mise en valeur du paysage.



ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN

- Noyau ancien dense
- Extension récente du village
- Coeur de village à aménager : densification, diversité de l'habitat, mixité des fonctions (développement du commerce et services) et développement des équipements publics
- Confortement du village à long terme
- Hameau
- Changement de destination du bâtiment
- Activité agricole liée à l'élevage
- Développement des activités, notamment artisanales
- Déchetterie
- Projet de déviation de la RD 18

ENJEUX DU MILIEU NATUREL

- Zone naturelle d'intérêt scientifique
- Continuité naturelle à préserver (continuum ou coupure verte)
- Secteur agricole à enjeux paysagers
- Secteur à enjeux naturels et agricoles
- Secteur à enjeux agricoles
- Zones de protection de captage
- Projet de déplacement du captage
- Maintien du corridor écologique

Pour conserver son caractère rural et permettre à l'agriculture de se maintenir, nous avons gardé des espaces ouverts à l'agriculture. Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en contenant l'urbanisation dans le village et les principaux hameaux offre donc des conditions favorables à la poursuite de l'activité agricole et permet aux agriculteurs de continuer à vivre de leur activité. Cet objectif est très important et doit permettre d'éviter la disparition de cette activité peu représentée avec seulement trois exploitations présentes sur la commune.

Quelques règles simples devront permettre la conservation des bâtiments de type architectural particulier dits « remarquables ». Sept bâtiments ont été identifiés et retenus, situés dans le village et les hameaux de Bon Repos, Antouillet et Marsa.

EQUIPEMENTS

Compte tenu de l'augmentation actuelle et future de notre population et afin de répondre aux besoins éventuels, des terrains sont réservés pour le développement d'équipements publics : parkings dans le centre du village, bâtiments communaux, sentiers pour les piétons pour leur permettre de traverser le village de façon plus sécurisée, etc.

La déchetterie aménagée récemment par la Communauté de Communes de l'Isle Crémieu constitue un équipement d'intérêt communautaire participant à la préservation de l'environnement.

ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement, conforté par le diagnostic du Schéma directeur, répond pour la décennie à venir, aux besoins de la population. Suite à la dernière tranche 2009, les grandes lignes sont les suivantes :

- Totalité du centre bourg, à l'exception des premières maisons côté nord (problème de relief) et du haut des « Bruyères » (problèmes géologiques),
- Totalité des hameaux du Girerd et du Fangeat, due à la présence du périmètre éloigné du captage
- Totalité des hameaux ou lieudits : Coutieu, Antouillet, Bon Repos, En Billieud.

Restent en assainissement individuel, pour des raisons de financement ou pour un nombre insuffisant d'habitations : Serre, Maupertuis, Mare, Marsa, Quincieu.

DEPLACEMENTS

L'augmentation de la circulation automobile grandissante a provoqué la saturation de la RD 18 à l'intérieur du village, rendant son utilisation dangereuse pour les piétons et les cyclistes. Par conséquent, le projet de déviation du centre du village reste indispensable afin de sécuriser ces déplacements, parallèlement à l'aménagement progressif d'un itinéraire alternatif pour les « modes doux » par l'intérieur du bourg déjà bien avancé.

Un réseau de sentiers de randonnée est bien établi sur la commune.

Le Conseil Municipal

Commune de PANOSSAS

Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 3

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la révision n° 3 du PLU,
en date du 22 mars 2012.

Le Maire,
Pierre Perrot



Les orientations d'aménagement retenues concernent trois thèmes :

- **Le confortement du village et le développement de services de proximité,**
- **La diversification des logements,**
- **L'aménagement de la zone d'activités En Marsa.**

Ces principes affichés visent notamment au développement cohérent de l'urbanisation au regard de l'environnement existant dans un cadre de qualités architecturale et environnementale préservées.

LES MESURES DE NATURE A DEVELOPPER

LE CENTRE-VILLAGE ET LES SERVICES DE PROXIMITE

1. LE CENTRE-VILLAGE

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **conserver son caractère de Village et la qualité du cadre de vie existante** avec la maîtrise de l'évolution démographique conformément aux orientations et préconisations du SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Déterminé également par rapport aux capacités des équipements publics, le développement urbain très limité vise à la préservation de l'activité agricole et des sites naturels remarquables rencontrés sur le territoire, c'est à dire trouver un équilibre entre le développement urbain (habitat et activités) et la protection des milieux agricoles et naturels.

Le confortement progressif du Centre-Village se trouve différé au regard des capacités à construire à l'intérieur des tissus urbains existants. Les zones à urbaniser feront l'objet d'orientations d'aménagement lors de leur ouverture à l'urbanisation. Le principe de phaser le déblocage du secteur de La Raclette a été retenu par rapport à la maîtrise de l'évolution démographique avec une hiérarchisation du haut vers le bas (ou du Nord au Sud). L'organisation devra donc prévoir, même si la partie Sud n'est pas portée dans le présent PLU en zone d'urbanisation future, un fonctionnement à terme intégrant cette seconde phase ultérieure.

Le développement du Centre-Village correspond à une volonté de son confortement en nombre d'habitants vis-à-vis des hameaux. La morphologie du site, les continuités naturelles et le seuil de population fixé par le SCOT ont limité les zones d'extension urbaine.

En effet, il existe encore au cœur du bourg des terrains disponibles et notamment un, précédemment inscrit en emplacement réservé, situé en bordure de la RD 18 en entrée Nord, en face de la place et des jeux de boules, mais aussi à proximité du bar-tabac-presse. Cette parcelle a été identifiée, de par sa situation stratégique, à enjeux pour l'implantation de nouveaux services de proximité (effet vitrine) sur la commune pour répondre aux besoins à terme de la population de Panossas, mais également des communes voisines. Aussi, les surfaces des rez-de-chaussée des bâtiments implantés en bordure de la RD 18 devront proposer des locaux pour des services ou commerces à hauteur de 50 % minimum.

2. LA DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

Le développement de la population est lié à la création de nouveaux logements sans oublier le mode d'occupation, locatif notamment, mais aussi la taille. En effet, le parc actuel de logements locatifs ou de petites tailles sur la commune reste très réduit.

C'est pourquoi, les programmes de logements à réaliser au cœur du bourg intégrant les nouveaux services et sur les parcelles jouxtant les équipements scolaires notamment devront proposer d'autres formes d'habitat de type « maisons de village » s'appuyant sur la typologie du bâti ancien implanté à proximité immédiate (nouvelle offre en locatif et en accession) afin de répondre à l'ensemble du parcours résidentiel sur la commune. Sur le secteur destiné à l'accueil de services de proximité, des logements locatifs sociaux devront être réalisés pour participer à la diversification de l'offre avec un nombre minimum de un logement. En effet, quatre logements sont en cours de construction par la SEMCODA sur la parcelle à l'Est du parking de ce secteur répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'une part dans lequel deux logements étaient inscrits et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné fixant à un minimum de 10 % des nouveaux logements, le taux des logements abordables.

Ces constructions sauront respecter des volumes simples inscrits dans des espaces verts (jardins et parcs) à terme ; l'enjeu étant double :

- remplir ce centre vide suivant la même logique que celle des noyaux anciens pour s'intégrer au tissu environnant,
- produire des logements différents en particulier par la taille et la surface de terrain s'y rattachant.

Ces formes permettront de marquer également le Centre du village parallèlement aux aménagements urbains, paysagers et de sécurité programmés dans la traverse.

Il est à noter que pour la cohérence de ces deux projets, un schéma d'aménagement global et d'intégration au cœur de village en appui sur une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme pour chacun des secteurs devra être défini au préalable de tout permis (avec les propriétaires et la Mairie) notamment :

- regroupant les accès afin de limiter leur nombre pour des raisons de sécurité, mais aussi de fonctionnement interne, avec une placette de retournement aménagée ou un principe de bouclage sur des voiries communales. La largeur des voies internes (chaussée, cheminement piétons et stationnements éventuels longitudinaux) prendra en compte l'importance à terme de l'opération. Les propositions de profil des voies pourront prendre différentes formes sans rechercher systématiquement à identifier les vocations (par exemple sans bordures hautes). Des espaces collectifs intégreront des places de stationnement visiteurs et des espaces verts,
- proposant le traitement commun des clôtures et des abords des constructions (cahier des charges ou règlement spécifique) afin d'intégrer paysagèrement ces projets dans leur environnement bâti (préservation et entretien des murs en pierre, plantations d'arbustes et d'arbres d'essences locales et variées).

3. L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES EN MARSAS

Les orientations du projet d'aménagement découlent très directement du volet paysager et de l'état initial de l'environnement ayant mis en évidence des échanges Est/Ouest entre la plaine et le massif boisé au Nord de la zone d'activités, mais aussi au niveau du passage d'eau transversal au Sud du site de l'activité existante.

En effet, la zone implantée en bordure de la RD 18 bénéficie d'une « vitrine » sur cet axe de transit. Les projets devront donc être intégrés au site naturel environnant dans le choix de couleur et même, éventuellement, des matériaux, mais également de par le traitement paysager de leurs abords, en particulier le type de clôtures limité à des grillages (si nécessité de clore le terrain).

D'autre part, une transparence devra être maintenue au sein de la zone, c'est-à-dire un espace majoritairement végétalisé non clos traversant l'ensemble du secteur et reliant ainsi le boisement à la plaine via le fossé constituant un corridor écologique matérialisé, mais surtout pérennisé. La définition et l'aménagement de cet espace seront obligatoirement étudiés avec les Associations locales de protection de l'Environnement et/ou Services de l'Etat ou du Département compétents, très présents sur le secteur au regard des nombreux sites remarquables du territoire de Panossas (entre autres, l'étang de Marsa classé Espace Naturel Sensible).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ZONE D'ACTIVITES EN MARSA



Limite de zone



Principe de maintien du corridor
écologique (largeur environ 50 mètres)

0 m

200 m

