

Commune de PANOSSAS

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 1 du P.L.U.,
en date du 25 avril 2018.

Le Maire,
Marc CHIAPPINI



Avril 2018

Les orientations d'aménagement retenues concernent trois thèmes :

- **Le confortement du village,**
- **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 sur laquelle s'installe le marché hebdomadaire 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 pourraient proposer des locaux pour des services ou commerces notamment complémentaires à l'offre du marché du vendredi (2017), ou, des logements adaptés pouvant permettre l'installation de professions médicales ou paramédicales ou autres professions libérales susceptibles de recevoir du public et/ou en recherche d'une lisibilité sur un itinéraire régulier ou facile du secteur.

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 éventuellement les nouveaux services et sur les parcelles jouxtant les équipements scolaires notamment devront proposer d'autres formes d'habitat. Des « maisons de village » s'appuyant sur la typologie du bâti ancien et/ou d'autres formes urbaines, avec le souci de préserver la qualité paysagère et architecturale de Panossas pourraient s'intégrer dans le cœur de village. Cet habitat participera à produire une offre nouvelle visant à faciliter le parcours résidentiel sur la commune. Sur ce secteur d'entrée Nord du centre-bourg privilégié pour l'accueil de services de proximité, des logements locatifs sociaux ou en accession sociale pourront être réalisés pour participer à la diversification de l'offre avec un nombre minimum de un logement en locatif social. En effet, quatre logements, dont deux locatifs sociaux, ont été construits 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 en proposant un projet urbain s'inscrivant dans le 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 MARSA

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

0 m

200 m



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