



08/10/2018

PASSA



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 Notice de présentation



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

- Approbation du PLU : DCM du 07/12/09
- Approbation de la 1^{ère} modification : DCM du 12/03/12
- Approbation de la 1^{ère} modification simplifiée : DCM du 27/05/2014
- Approbation de la 2^{ème} modification : DCM du 08/10/2018

Introduction : contexte communal et législatif

Perpignan est située dans le Département des Pyrénées Orientales à une dizaine de kilomètres au Sud de Perpignan, non loin de l'autoroute A9 et de la RD900, voies d'envergure internationales.

La Commune connaît une croissance démographique positive depuis près de 20 ans.

Cette situation requiert une attention particulière pour le développement urbain d'une commune « péri-urbaine » ou à tout le moins périphérique à l'agglomération Perpignanaise.

La municipalité, dans cette logique, a engagé depuis 2002, une démarche de projet urbain qui s'est traduite par l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 07/12/09.

Le PLU prévoit l'aménagement d'un grand quartier d'habitat sur le secteur Saint-Pierre. Ce quartier comprend une mixité urbaine et sociale, des équipements publics à l'échelle de la commune, et recherche une efficacité des mobilités alternatives à la voiture.

Une première tranche de réalisation du quartier, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), a porté sur la zone 2AU. Une modification simplifiée a été nécessaire en 2014 pour des ajustements mineurs du PLU concernant un îlot social.

Le PLU prévoit que l'urbanisation de la zone 3AU ne puisse se réaliser qu'après une modification du PLU et que lorsque 80% des constructions de la zone 2AU soient autorisées ; ce qui est le cas aujourd'hui.

La présente modification porte donc sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU à la suite de celle de la zone 2AU, seconde tranche de réalisation de la ZAC Saint-Pierre.

La procédure relève d'une procédure de modification de droit commun telle que définie à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

Article L153-41

Le projet de modification 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 lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente notice complète le rapport de présentation du PLU.

Elle présente dans un premier temps le projet de modification n°2 du PLU et expose ensuite dans la seconde partie les motifs des changements qui y sont apportés.

Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE PASSA

Séance du 30 janvier 2017

L'an deux mille dix-sept et le 30 janvier à 20h00, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BELLEGARDE, Maire,

Présents : Mrs, ROMEU Sébastien, ROSSIGNOL Pascal, REDANT David, LEBON François FONT Jean-Pierre, Mmes VERGNOLE Nathalie, BONET Nathalie, DAVESA Céline, LE BIGOT Nicole, SIMON Sylvie,

Absente : Mrs CULEBRAS Manuel (procuration à Mme BONET N.), BOUFTILA Abdelaziz (procuration à Mr BELLEGARDE), CARRERE Laurence, (procuration à Mr. ROSSIGNOL P.)

Objet : 2ème MODIFICATION DU PLU

Monsieur le Maire expose informe le Conseil Municipal que les conditions imposées pour l'urbanisation de la zone 3AU du PLU sont maintenant réalisées.

Il propose donc d'engager une modification du PLU pour procéder à l'urbanisation de cette zone et rectifier des éléments mineurs du règlement du PLU.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

DECIDE d'engager la 2ème modification du PLU,

DECIDE de confier la réalisation de cette modification à la SCP FERRIER-LEDUC-BOYER-PASTOR-GONTHARET-PRATS et au cabinet d'Avocats Jean COURRECH.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois, et an que dessus.

Le Maire,
Patrick BELLEGARDE



PREFECTURE
PYRÉNÉES - ORIENTALES

- 6 FEV. 2017

COURRIER

Délibération de prescription de la modification n° 2 du PLU

Sommaire

1	Projet de modification	6
1.1	Choix de la procédure	6
1.2	Contexte supracommunal de la modification	9
1.2.1	<i>Compétence de la Commune</i>	<i>9</i>
1.2.2	<i>SCoT plaine du Roussillon</i>	<i>9</i>
1.3	Motif de la modification	10
1.3.1	<i>Le projet urbain de Saint-Pierre</i>	<i>10</i>
1.3.2	<i>Un équilibre démographique à atteindre</i>	<i>10</i>
1.3.3	<i>La zone 3AU.....</i>	<i>12</i>
1.3.4	<i>Projet de l'opération d'aménagement.....</i>	<i>14</i>
1.4	Rapport au PLU.....	15
1.4.1	<i>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	<i>15</i>
1.4.2	<i>Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier</i>	<i>15</i>
1.4.3	<i>Règlement écrit</i>	<i>15</i>
1.4.4	<i>Règlement graphique</i>	<i>16</i>
2	Changements apportés au PLU	17

1 PROJET DE MODIFICATION

1.1 Choix de la procédure

Les procédures de révision et de modification d'un PLU sont définies aux articles¹ **L153-31, L153-41, L153-45 du Code de l'Urbanisme**.

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La Commune n'envisage aucun des 3 cas mentionnés au L153-31, l'objet de la présente modification n'entre pas dans le champ d'application d'une révision du PLU.

Article L153-41

Le projet de modification 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 lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La Commune envisage de modifier le règlement, l'objet de la présente modification entre bien dans le champ d'application d'une modification du PLU.

S'agissant d'ouvrir à l'urbanisation d'une zone « bloquée » et de créer des possibilités de construction donc de les majorer de plus de 20%, le projet de modification est soumis à enquête publique.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification ne peut être effectué selon une procédure simplifiée car il a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction en ouvrant des secteurs « bloqués » à l'urbanisation.

¹ Versions en vigueur au 10/08/17 - Versions à venir au 01/01/18

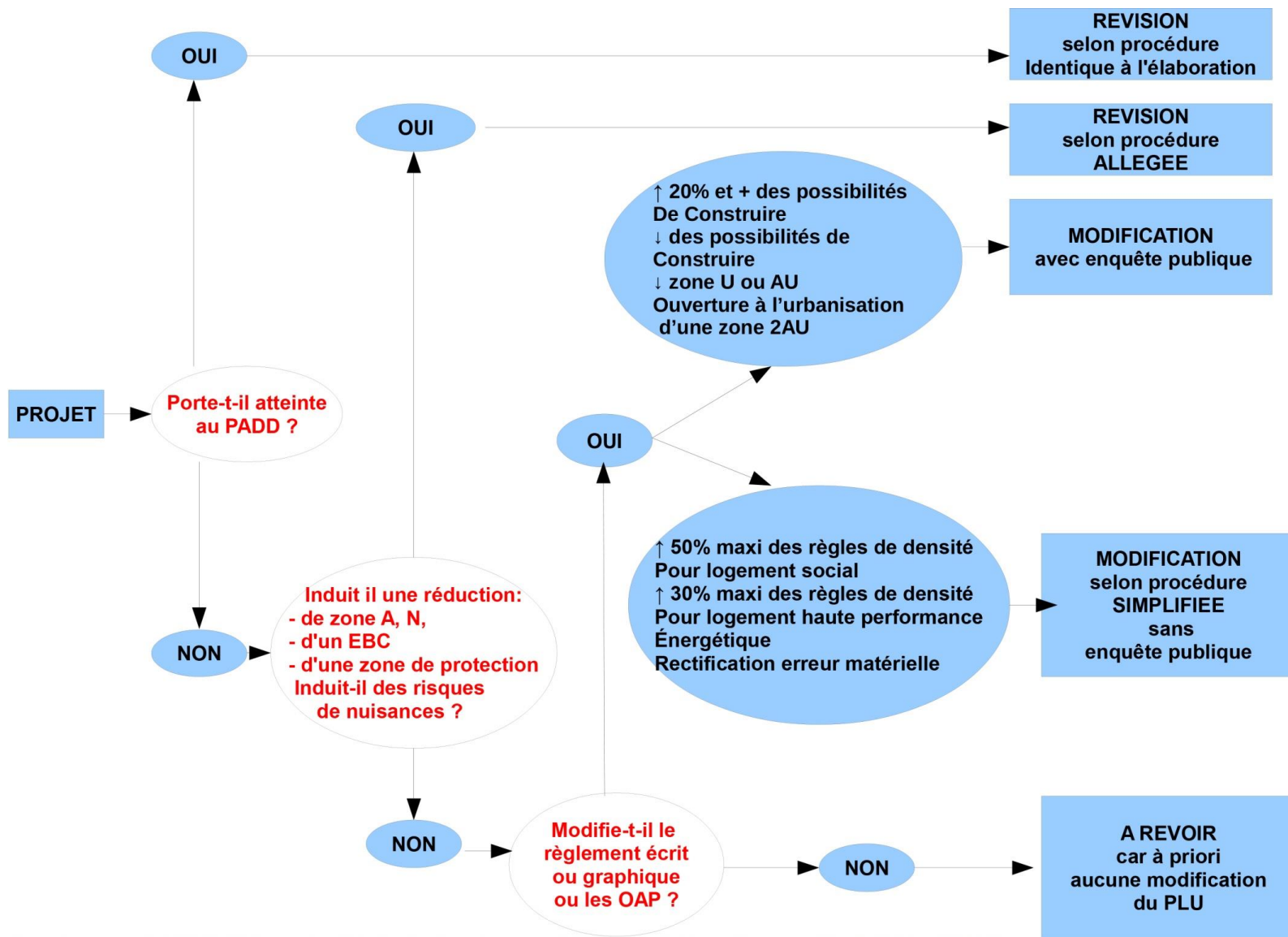


Figure 1 : schéma du choix des procédure

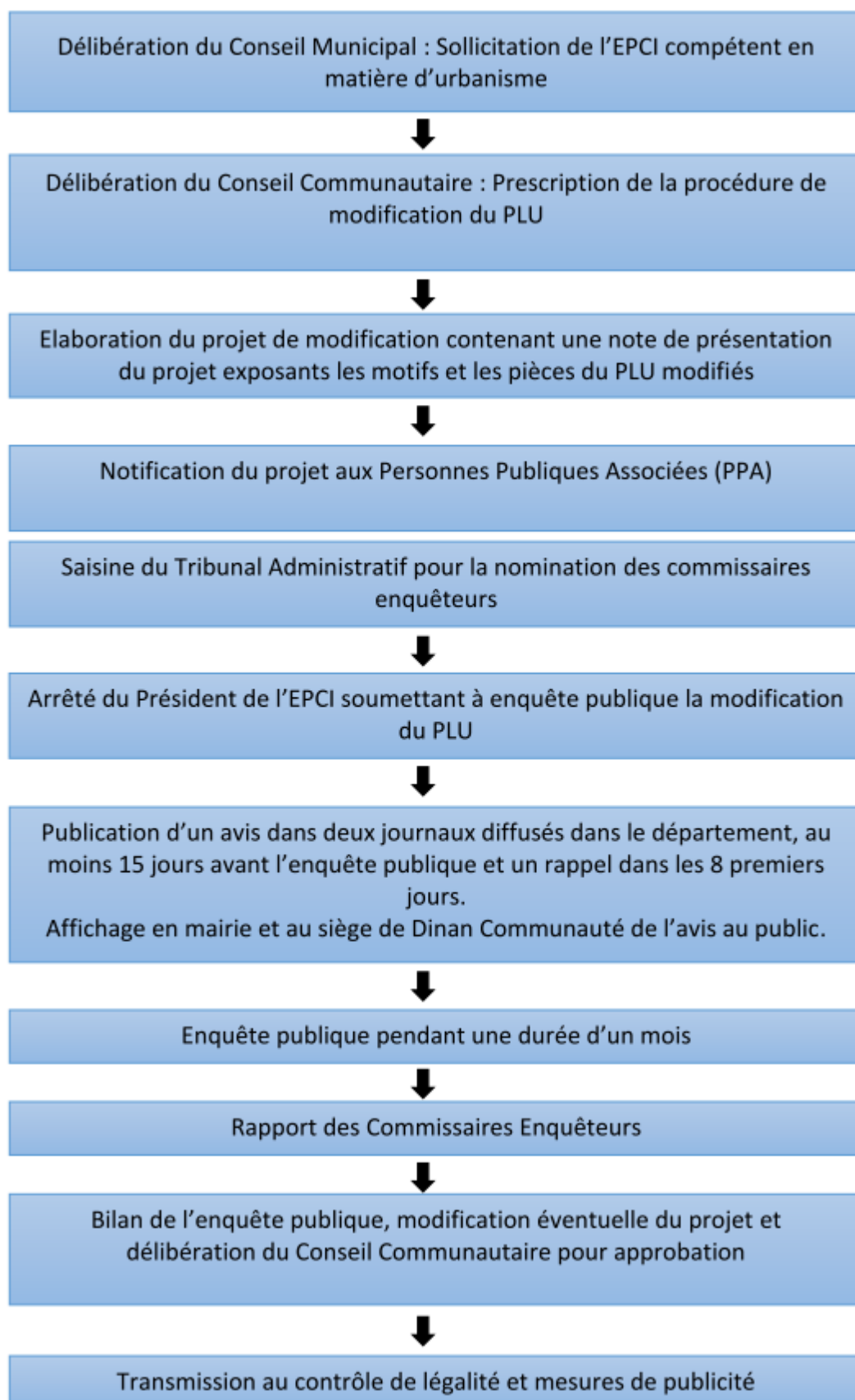


Figure 2 : déroulé de la procédure de modification d'un PLU

1.2 Contexte supracommunal de la modification

1.2.1 Compétence de la Commune

La loi Alur a fixé la date du transfert de compétence des PLU aux Communautés de Communes et aux Communautés d'Agglomération au 27/03/17.

Les Communes membres peuvent, toutefois, conserver la compétence en cas de vote intervenant dans les 3 mois précédant cette échéance regroupant au moins 25% des Communes représentant au moins 20% de la population.

Est-ce le cas pour la Communauté de communes des Aspres à laquelle appartient PASSA ?



Carte 1 : Communauté de Communes des Aspres

Cette règle n'a pas été modifiée, sauf pour le cas de la fusion entre Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière d'urbanisme et EPCI qui ne le sont pas.

Les PLU restent en vigueur tant qu'un PLUi n'est pas adopté par l'EPCI. Les PLU peuvent donc donner lieu à une modification ou mise en compatibilité voire une procédure de révision « allégée ».

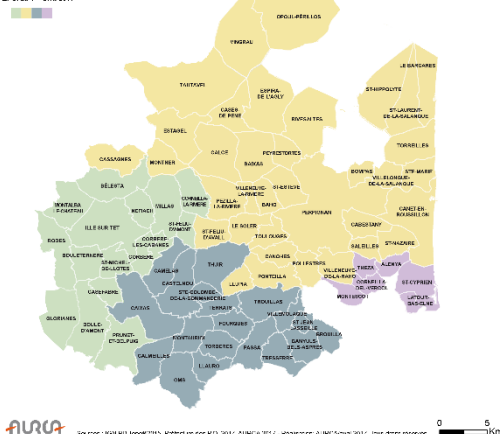
1.2.2 SCoT plaine du Roussillon

La Communauté de Communes des Aspres, à laquelle appartient PASSA, est couverte par le SCoT de la Plaine du Roussillon.

Les Etablissements de Coopération Intercommunale du SCOT Plaine du Roussillon



EPCI au 1^{er} avril 2017



Carte 2 : SCOT Plaine du Roussillon

Le SCOT de la Plaine du Roussillon a été annulé par décision du tribunal administratif de Montpellier le 21/12/2016².

Le schéma a été remis en vigueur par un arrêt de la Cour d'Appel de Marseille le 26/09/17 annulant le jugement du tribunal administratif du 21/12/16.

La révision du SCoT a été prescrite en septembre 2016 et par sécurité juridique, la procédure a été relancée en novembre 2017 et aboutir fin 2019.

La présente modification respecte le principe de compatibilité avec le SCoT, instauré par le PLU approuvé avant l'annulation du SCoT.

² Cette décision ne concerne pas le fond du schéma mais un vice de forme portant sur la délibération de prescription datant de 2006 insuffisamment motivée dans ses objectifs au regard de la jurisprudence qui s'est développée récemment.

La réalisation de cet enjeu d'équilibre démographique est assujettie à la réalisation du secteur de Saint-pierre. En effet, Passa, comptait une population municipale de 702 habitants lors de l'approbation du PLU en 2009 et 692 en 2014 date du dernier recensement officiel avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

C'est donc pour faire suite à la mise en œuvre de son développement raisonné que la commune de Passa souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU dans la logique du phasage de son développement,

1.3.3 La zone 3AU

La zone 3AU poursuit l'aménagement du secteur dans le prolongement de la 2AU en voie d'achèvement.

Située au Sud-Ouest du Village et centrale au projet urbain de Saint-Pierre. Elle couvre une superficie de 1,97 ha (calcul SIG) et accuse une pente Nord-Est / Sud-Ouest.



Carte 4 : zone 3AU

La zone est pour moins de la moitié encore en vigne et le reste en friche. Elle est bordée au Sud-Ouest et seulement sur la moitié de son côté par une bande boisée de chênes blancs et verts ; la zone est en partie colonisée par de jeunes baliveaux. Une haie de cyprès longe la zone sur son côté Sud-Est.



Photo 1 : zone 3AU vue au Nord-Ouest



Photo 2 : zone 3AU vue au Nord avec la 2AU au fond



Photo 3 : : parcelle en cours de boisement



Vue 1 : zone 3AU et environnement (Mars 2017)

1.3.4 Projet de l'opération d'aménagement

Le projet se compose d'une trentaine de lots d'habitations individuelles et d'un lot destiné à des logements sociaux.

La voirie est constituée d'une voie structurante Nord-Sud qui ceinture le Village et d'une voie secondaire Est-Ouest. Les voies prolongent celles réalisées de la zone 2AU. Le projet prévoit une place centrale.

Dans le respect des orientations paysagères et des obligations du développement durable, la commune envisage au sein de la zone 3AU, la réalisation d'un éco-lotissement social à l'étude avec l'office HLM 66.

Des places de stationnement sont prévues le long des voies.



Carte 5 : plan de masse indicatif de l'opération

1.4 Rapport au PLU

1.4.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il n'y a aucun changement impactant le PADD, ce qui aurait impliqué une procédure de révision.

Le projet s'inscrit pleinement en pleine cohérence avec l'orientation n°2 du PADD et ses deux objectifs :

« ACCOMPAGNER
LE DEVELOPPEMENT URBAIN »

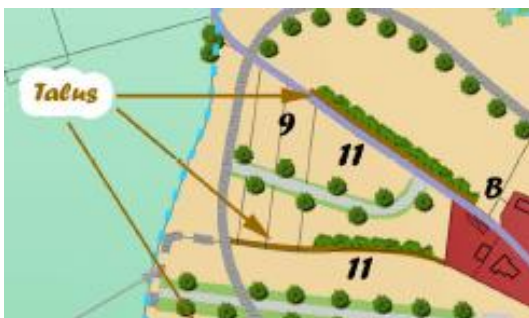
- 1- Poursuivre la dynamique démographique de la commune ;
- 2- Un développement urbain cohérent et harmonieux pour le village

1.4.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier

Il n'y a aucun changement concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation particulière prévue pour le projet de Saint-Pierre

Le projet est en pleine compatibilité avec l'OAP qui reste donc inchangée tant en termes :

- D'éléments structurants d'extensions urbaines, de parti paysager, d'organisation de la circulation et de phasage.



- De densité et de hauteurs



Bâti densité moyenne R+1 maximum

Bâti densité aérée R+1 maximum

Densité moyenne :
de 18 à 22 logements/ha

Ponctuellement, une densité plus élevée pourra être acceptée à la condition de respecter le parti paysager.

- De phasage comme en atteste ce qui reste à commercialiser de la zone 2AU (en jaune).



1.4.3 Règlement écrit

La zone étant bloquée, c'est l'objet même de la modification d'en rédiger le règlement.

Le reste du règlement est inchangé à part un « toilettage » pour les dispositions générales et la suppression du coefficient d'occupation des sols.

L'exposé des motifs est développé avec les changements en seconde partie de la notice, article par article pour la zone 3AU.

1.4.4 Règlement graphique

Aucun changement n'est apporté au règlement graphique.

2 CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Les seuls changements au PLU portent sur la rédaction du règlement écrit et concernant uniquement la zone 3AU. Comme il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation et qu'aucune règle n'avait été rédigée, nous justifions la règle et non un changement ; le règlement reprend pour beaucoup le règlement de la zone 2AU en supprimant la notion d'îlots.

La règle a été écrite selon 3 principes :

- 1) Simplicité : il n'y a pas de formulations compliquées pour un règlement compréhensible par tous,
- 2) Rigueur : la rédaction laisse le moins de place possible aux interprétations.
- 3) Crédibilité : toutes les dispositions réglementaires sont réputées applicables dans le contexte local ; celles qui ne le seraient pas n'ont pas été rédigées.

Article	Justification de la règle
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	La zone est destinée à l'habitat, toutes les occupations et utilisations du sol jugées incompatibles sont donc interdites.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les conditions portent sur la procédure d'une seule opération d'aménagement et sur les travaux qui y sont liés.
Article 3 : Accès et voiries	Toutes les conditions nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone en termes d'accès et de voiries
Article 4 : Desserte par les réseaux	Toutes les conditions nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone en termes de réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains	Aucune caractéristique n'a été émise
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Pour les lots individuels</u> , la forme urbaine retenue est pavillonnaire, sans alignement sur voies avec des prospects minimum jugés suffisants de 4 mètres par rapport aux voies et 3 mètres par rapport aux emprises publiques. <u>Pour le lot destiné aux logements sociaux</u> , l'alignement sur voie est autorisé
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation de la construction est obligatoire sur une des deux limites latérales et doit respecter un prospect minimum jugé suffisant de 3 mètres de l'autre limite.

Article	Justification de la règle
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance minimale entre deux constructions jugée nécessaire est de 3 mètres.
Article 9 : Emprise au sol	Le Coefficient d'Occupation au Sol (COS) étant supprimé et les autres règles gabaritaires (distances d'implantation des constructions et hauteur) pouvant permettre une superficie de plancher jugée trop importante, il est impératif de fixer une Emprise au Sol (CES) limitant la superficie de plancher. <u>Globalement</u> , la superficie maximum de plancher autorisé est de 7.800 m².
Article 10 : Hauteur maximum des constructions	La hauteur maximum retenue permet la construction en R+1 pour une intégration avec l'environnement urbain et paysager.
Article 11 : Aspects extérieurs	Les mêmes dispositions du règlement de la zone 2AU ont été reprises sauf pour les toitures de façon à permettre les toits terrasses. Certaines ne relevant pas du Code de l'urbanisme ont été supprimées (enseignes). Signalons qu'un architecte conseil est mandaté pour viser les constructions.
Article 12 : Stationnement	Les mêmes dispositions du règlement de la zone 2AU ont été reprises.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Difficiles à contrôler chez le particulier, aucune disposition n'est retenue.
Article 14 : Performances énergétiques	Le projet n'a pas bénéficié d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme qui aurait pu notamment porter sur l'exposition des constructions. Aucune disposition n'est retenue.
Article : 15 Communication numérique	Une gaine est prévue en attente notamment pour les communications numériques.



COMMUNE DE PASSA

Plan Local d'Urbanisme

APPROUVÉ

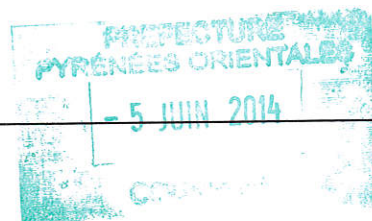
par délibération du Conseil Municipal
en date du 27 MAI 2014

PROCEDURE :	Modification simplifiée n°1 du PLU
PIECE :	Notice de présentation
STADE DE LA PROCEDURE :	Mise à disposition du public
PROCEDURE PRESCRITE :	- 4 FEV. 2014
DATE D'APPROBATION :	27 Mai 2014



Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel SALSAS

143, avenue de la Côte Radieuse - 66100 Perpignan
Tel : 04.68.34.32.74
Fax : 04.68.34.80.48



SOMMAIRE

I . CADRE JURIDIQUE	4
A. Le PLU, un document évolutif.....	4
B. Choix de la procédure	4
II . DEROULEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
A. Prescription	5
B. Notifications aux personnes publiques	5
C. Mise à disposition du public.....	5
D. Approbation de la modification simplifiée	5
III . OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
A. Logements sociaux dans le projet de ZAC	6
B. La réalité du terrain.....	6
IV . INCIDENCES REGLEMENTAIRES INDUITES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	7
A. Ajustements à l'article 7	8
B. Ajustements à l'article 8	9
C. Ajustements à l'article 10	9
V . ANNEXES	10
A. Règlement écrit de la zone 2AU dans le PLU opposable	10
1. Partie écrite.....	10
2. Fiches graphiques concernées par la modification	18
B. Règlement de la zone 2AU après la modification simplifiée	20
1. Partie écrite.....	20
2. Partie graphique.....	28

INTRODUCTION

La commune de Passa est située dans le Département des Pyrénées Orientales à une dizaine de kilomètres au Sud de Perpignan, non loin de l'autoroute A9 et de la RD900, voies d'envergure internationales. Elle connaît une croissance démographique positive depuis près de 20 ans. Cette situation induit une attention particulière à apporter sur le développement urbain de ce type de communes.

La municipalité, dans cette logique, a engagé, depuis 2002, une démarche de projet urbain, qui s'est traduite par l'approbation du Plan Local d'Urbanisme avec l'aménagement d'un grand quartier d'habitat, le secteur Saint-Pierre. Il comprend une mixité urbaine et sociale, des équipements publics à l'échelle de la commune, et recherche une efficacité des mobilités alternatives à la voiture.

Après la procédure publique de choix d'un aménageur pour la construction de ce quartier, le PLU a été adapté pour en permettre la réalisation.

Les études sur le terrain ont été poursuivies. Il apparaît d'après leurs résultats que certaines règles d'urbanisme définies nécessitent des ajustements mineurs au niveau du secteur de l'îlot social.

La modification simplifiée, procédure réglementaire préconisée pour ce cas de figure, concerne donc ces adaptations nécessaires.

I. CADRE JURIDIQUE

A. LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut faire l'objet d'évolutions, par procédures réglementées dans le Code de l'urbanisme, qui vont de la mise à jour jusqu'à la révision générale.

Le degré de complexité et la durée de la procédure dépend entre autres de l'importance de modification à effectuer.

La teneur de l'évolution traitée dans le présent dossier concerne un ajustement léger des règles d'urbanisme définies pour l'îlot comportant les logements sociaux, aux articles 7,8 et 10 de la zone 2AU du PLU applicable. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées.

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard de l'importance et des localisations des adaptations requises pour la bonne réalisation du projet de logements sociaux, c'est la procédure de **modification simplifiée** du PLU qui s'applique.

En effet, le Code de l'urbanisme indique à son article L.123-13-1 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose au titre de l'article L.123-13, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.* ».

L'objet de la procédure n'envisage pas de changer les orientations du PADD ; ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ; ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution [NDR : par rapport au document applicable] de nature à induire de graves risques de nuisances, qui sont les critères pour les procédures de révisions cités à l'article L.123-13.

De plus, la modification du PLU se subdivise en deux types de procédures : la procédure de droit commun, dite 'normale', et la procédure simplifiée.

Considérant la teneur des ajustements réglementaires envisagés, qui ne majoreront pas les droits à construire de plus de 20% sur l'application de toutes les règles du plan, qui ne diminuent pas les possibilités de construire, et qui ne réduisent pas de zone urbaine ou à urbaniser, critères de la procédure 'normale', c'est la procédure simplifiée qui est retenue¹.

Pour information, il n'y a pas de site Natura 2000 ou d'UTN sur la commune, ce qui exclut le présent dossier du régime des évolutions des documents d'urbanisme soumises à évaluation environnementale.

¹ Articles L.123-13-2 et L.123-13-3 du Code de l'urbanisme.

II. DEROULEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. PRESCRIPTION

Le lancement de la procédure est opéré par la production d'une notice commune sur la base des éléments concrets à modifier afin de pouvoir notamment apprécier les critères de la modification simplifiée.

B. NOTIFICATIONS AUX PERSONNES PUBLIQUES

Le dossier monté, comprenant toutes les pièces modifiées du PLU est transmis aux personnes publiques citées aux alinéas I et III de l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme, pour que celles-ci puissent donner un avis, qui n'est pas obligatoire pour la suite de la procédure.

Il s'agit du Préfet, du Conseil Régional du Languedoc-Roussillon, du Conseil Général des Pyrénées Orientales, des chambres consulaires², et du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale de la Plaine du Roussillon.

C. MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Après la notification, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Au moins 8 jours avant, une publication informative relative à cette mise à disposition est effectuée, par affichage en Mairie et dans un journal du Département.

D. APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui délibère dessus et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques et des observations du public par délibération motivée.

La délibération est affichée en Mairie, transmise en Préfecture, et mention est faite dans un journal du Département.

² Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), Chambre des Métiers, et Chambre de l'agriculture.

III. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dans le cadre réglementaire des articles L.123-13-1 à L.123-13-3 du Code de l'urbanisme (cf. ci-avant), la présente modification simplifiée concerne l'évolution du règlement écrit pour assouplir des dispositions qui, compte tenu du contexte topographique rencontré lors des relevés de terrain et des bornages effectués par le géomètre, ne peuvent être tenues avec la rédaction du document applicable.

A. LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PROJET DE ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) 'Saint-Pierre', comporte un 'îlot social' comprenant 15 logements, en partie sud de l'opération. Afin de produire une urbanisation insérée harmonieusement en transition entre la densité du village et les autres habitations de la ZAC, le projet architectural a recherché un parti d'aménagement adapté.

Les logements sociaux ont longtemps souffert d'un manque de préoccupation architecturale. Le principe est de proposer sur la parcelle envisagée, 5 bâtiments de logements individuels groupés, chaque logement disposant d'une entrée indépendante, sans partie commune.

Chaque bâtiment peut accueillir 3 à 4 logements (dépendant de la présence ou non de garages). Cette particularisation des habitations, dans des volumes de bâtiments proches de ceux environnants, garantit une meilleure appropriation du lieu de vie par les locataires.

B. LA REALITE DU TERRAIN

La répartition et l'édiction des règles liées à ces logements (dans le cadre de la modification n°1 du PLU) ont été réalisées sur la base des plans à disposition au moment des études liées à la ZAC 'Saint-Pierre', les données du cadastre et les relevés de terrain sommaires classiques à ce stade de la procédure.

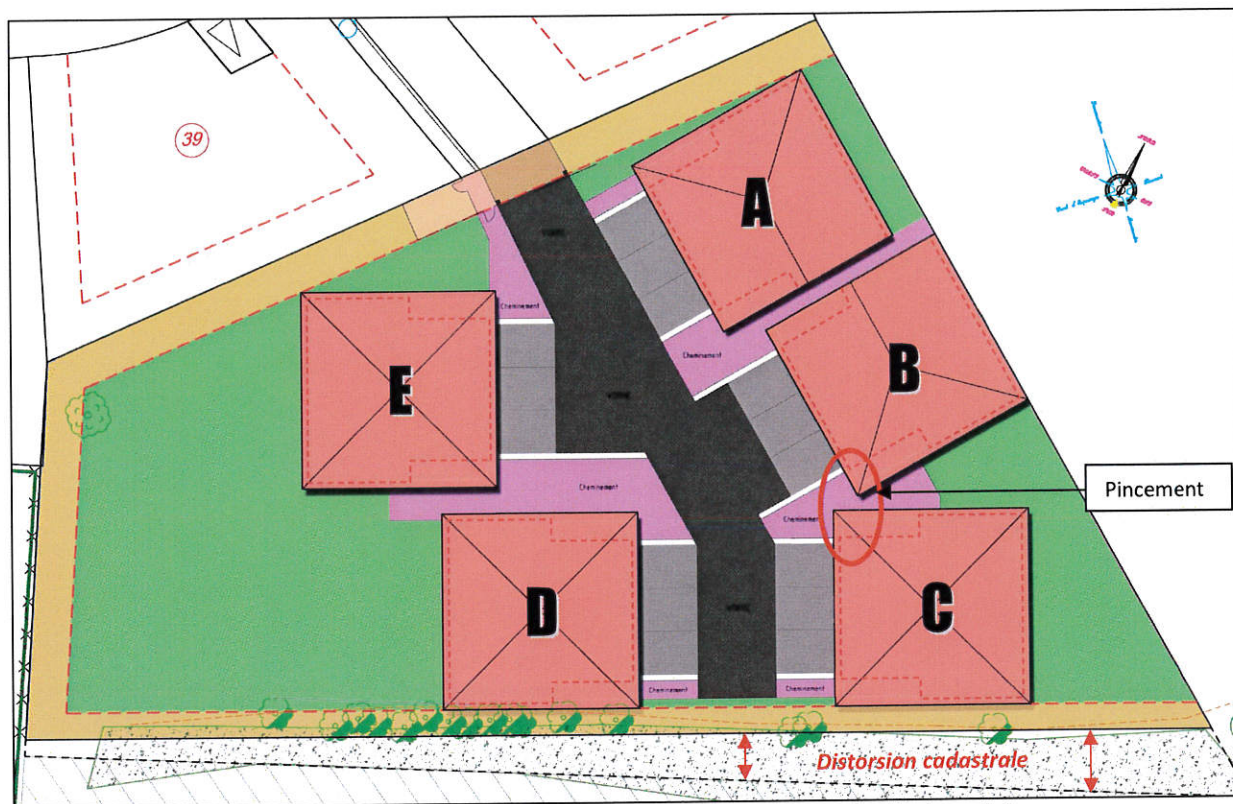
Conformément au déroulement normal de ce type d'opération, les négociations foncières se sont poursuivies, elles mêmes suivies de bornages géométriques et d'études de sols précises pour l'implantation des bâtiments.

Les bornages ont indiqué que la surface de la parcelle exploitable pour les logements sociaux était un peu moins importante que prévu du fait d'une distorsion assez importante entre les données du cadastre et celles relevées par le géomètre. Les localisations initiales ont donc dû être modifiées.

Cette évolution crée un pincement entre les angles de toitures de deux bâtiments (dénommés B et C dans le plan ci-après).

De plus, les études de terrain en vue des travaux ont décelé une microtopographie accidentée, qui peut rendre difficile par endroits l'application des dispositions du règlement d'urbanisme.

Ces contradictions nécessitent des évolutions des règles, qui ne sont que des ajustements quantitatifs mineurs par rapport à celles qui sont existantes. Leurs fondements ne sont pas changés.



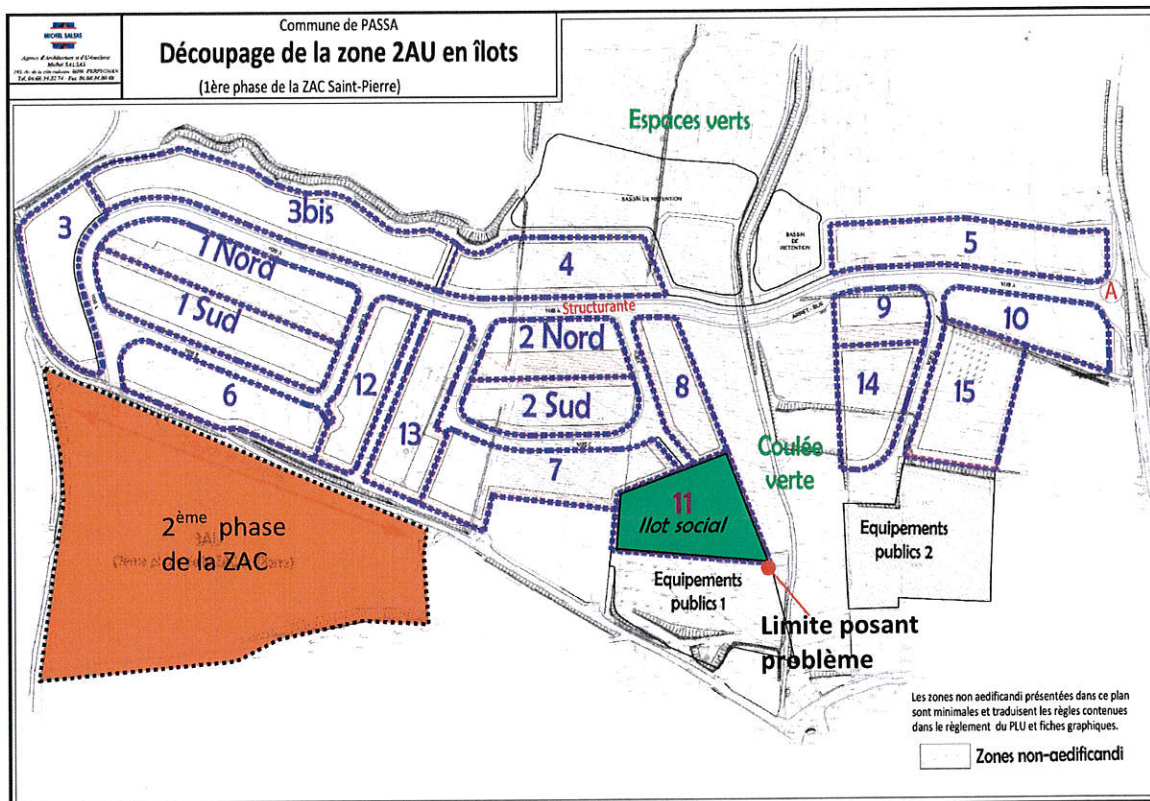
Plan indicatif initial du principe d'aménagement de l'îlot social

IV. INCIDENCES REGLEMENTAIRES INDUITES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification n'impactera qu'une seule pièce du PLU, le règlement écrit, au niveau de la zone 2AU, qui correspond à la phase 1 du projet de la ZAC 'Saint-pierre'.

Cette zone est elle-même divisée en îlots, où s'appliquent des règles adaptées aux micro-problématiques locales, notamment pour optimiser les implantations des bâtiments par rapport au voisinage et aux expositions solaires.

Ainsi quelques règles peuvent être communes à des îlots différenciés, mais toutes disposent d'un bloc commun de dispositions afin de garantir l'homogénéité architecturale de la ZAC.



Découpage de la première la première phase de la ZAC en îlots

L'îlot n°11 (en vert ci-dessus) est celui comprenant les logements sociaux. Les difficultés techniques de terrains rencontrées (cf. partie III), obligent de modifier l'implantation des bâtiments pour conserver les constructions sous forme d'habitations individuelles groupées. Il en résulte que le parti d'aménagement projeté ne satisfait plus à certaines règles édictées dans le règlement de la zone 2AU, essentiellement sur des valeurs (et non des fondements).

La modification simplifiée concerne donc une rédaction ajustée des articles 7, 8 et 10 du règlement de la zone 2AU, pour l'îlot 11.

Pour information, la rédaction actuelle de la zone 2AU ainsi que la rédaction proposée se trouvent en annexes du présent dossier. Dans cette dernière, les modifications sont indiquées en rouge.

A. AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 7

Dans tout règlement d'urbanisme de PLU, l'article 7 lorsque défini, régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour tous les îlots, cet article porte sur deux points, l'implantation par rapport aux limites latérales, et l'implantation par rapport aux limites de fond qui séparent deux propriétés.

A cette dernière, qui concerne de nombreux îlots, la règle fixe un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

A cet endroit, la modification simplifiée ajoute un alinéa spécifique à l'îlot 11, indiquant :
 « Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la limite de parcelle qui en est la plus proche ne pouvant être inférieure à **1.50 mètres** ».

B. AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 8

L'article 8 régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Dans le PLU opposable, cette règle est commune à tous les îlots et fixe une distance minimale de 3.00 mètres.

La distorsion importante de surface relevée par le bornage a obligé à un resserrement de la localisation des entités bâties entre elles, plus particulièrement sur les unités se trouvant au Sud.

Une règle différente est rajoutée pour l'îlot social dans le projet de règlement :

« Dans l'îlot 11, cette distance minimale est ramenée à 0.50 mètre (soit 50 centimètres). ».

Cette valeur peut paraître inadaptée à la cohabitation de deux constructions. Il convient cependant de préciser d'une part qu'elle est minimale, mais surtout qu'elle ne concerne qu'un angle de toiture du bâtiment (et non le corps du bâtiment lui-même) qui serait à une distance de cet ordre de grandeur.

C. AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 10

L'article 10 concerne la hauteur maximale des constructions.

La pente de terrains dans le secteur de l'îlot 11 est la plus importante au sein de la ZAC 'Saint-Pierre'. De plus, la règle de calcul pour les habitations individuelles pose des soucis d'application pour des logements individuels groupés, notamment du fait de la présence de voiries internes à l'îlot, et des bâtiments systématiquement en R+1.

Il est donc proposé de rajouter une phrase spécifique pour l'îlot social :

« Pour l'îlot 11, la hauteur des constructions est mesurée à partir des voies internes à l'opération au droit de chaque bâtiment, et elle ne peut excéder 10.00 mètres. »

V. ANNEXES

A. REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 2AU DANS LE PLU OPPOSABLE

Les modifications attendues sont indiquées dans la marge en mauve.

1. Partie écrite

COMMUNE DE PASSA

REGLEMENT

CHAPITRE 2 : ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ». Elle correspond à la première tranche de la ZAC « Saint-Pierre » créée le 02 Juin 2010.

Un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

La zone AU est divisée en 17 îlots d'habitations individuelles, en 1 îlot destiné à des logements sociaux et 2 îlots destinés à des équipements publics.

Les règles ci-après sont édictées par groupes d'îlots présentant des problématiques d'aménagements communes visées aux différents articles.

Le plan de découpage en îlots et des fiches graphiques descriptives sont portées en annexe au présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles visées à l'article 2AU2 2°.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévus au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévues à l'article R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone 2AU doit être aménagée sous la forme d'une ZAC.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et leurs accès et aux aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, voies, etc.).

Les îlots 1 à 10 et 12 à 15 ne comprendront qu'un seul logement par parcelle, à l'exclusion de l'extrémité Sud de l'îlot 13 ou deux logements par parcelles sont autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent comporter une palette de retournement à leur extrémité afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne doit pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures peuvent être mis en place.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF
D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

NEANT

**ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan
« Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.
D'une manière générale, sont comptés comme alignés les constructions, mais aussi les
artifices d'alignement tels que vérandas, porches, loggias, portiques,...

DISPOSITIONS PARTICULIERES.

- ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 et 10 (voir fiches ci-après pour îlots 1 Nord et 2 Nord).

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres), les habitations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 3 mètres de l'alignement.
Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont imposés :

- les coffrets techniques (donnant directement sur la voirie),
- les boîtes aux lettres (donnant directement sur la voirie),
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »),
- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »).

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOTS 1 SUD ET 2 SUD (Voir fiches ci-après).

Les habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.
Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation,

- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garages,

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les orielles, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOTS 3 BIS, 4, 5, 8, 12, 13, 14 ET 15

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle, les habitations et les garages doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle)
- les aires de stationnements non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnés devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle).

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les orielles, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- EXTREMITES DES ILOTS DETERMINES PAR DES ANGLES DE DEUX VOIES OU PAR UNE VOIE COURBE (ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 1 SUD, 2 SUD, 6, 8, 9 ET 10)

Les habitations peuvent s'implanter à l'alignement des voies, sous réserve du respect de la zone non aedificandi reportée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.

- ILOTS 6, 7, 12 ET 13 (AU DROIT DE LA TRAVERSE DE FOURQUES)

Les habitations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la Traverse de Fourques.

Dans la zone non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOT 11

Les voies internes à l'opération de logements sociaux ne sont pas des voies publiques.

- ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies externes. Pour les voies internes, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Définition : Autres emprises publiques que les voies (Chemins piétonniers, coulée verte, espaces verts, bassins de rétention...)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Dans l'Ilot 11, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la coulée verte.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après. N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul d'implantation les souches de cheminées et les antennes.

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES QUI SEPARENT DEUX PROPRIÉTÉS.

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la parcelle qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/3$) et à 5 mètres pour l'îlot 15 au droit de l'îlot équipements publics 2.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres et de 5 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND QUI SEPARENT DEUX PROPRIETES.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

• ILOTS 1 NORD, 2 NORD ET 9 (Voir fiches ci-après).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 14 mètres ou de 10 mètres (extrémité Ouest de l'îlot 1 Nord et îlot 9) des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 14 mètres et de 10 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les orielles, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

• ILOTS 1 SUD, 2 SUD ET ILOT 7 (AU DROIT DE LA LIMITE DE LA ZAC) (Voir fiches ci-après pour îlots 1 Sud et 2 Sud).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les orielles, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

**Suppression
du '11'**

• ILOTS 3, 3BIS, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/3$).

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

**Ajout d'une règle
spécifique pour l'îlot 11**

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contigües, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir de la voie de desserte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne peut excéder 6 mètres pour les îlots 1 Sud et 2 Sud, 7,80 mètres pour les îlots 6 et 7, et 9 mètres pour le reste de la zone (y compris pour l'îlot 11 et pour les îlots équipements publics ou la hauteur de 9 mètres est mesurée à partir des voies internes à l'opération).

Pour les parcelles d'angles ou « en drapeau » des îlots 12, 13, 14 et 15, la hauteur maximale des constructions de 9 mètres est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. FACADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et mitoyens et les murs aveugles doivent être traités avec le même soin.

Sont autorisés, les enduits, les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

2. CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

3. TOITURES

Les toitures sont recouvertes de tuiles canal de couleur rouge et unie, avec possibilité d'intégrer des verrières, des fenêtres de toit en pente et des dispositifs d'énergie renouvelable.

Les pentes des toitures forment une pente de 30 %.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **ILOTS 1 SUD, 2 SUD, 3BIS, 4, 5 ET 8 (Voir fiches ci-après îlots 1 Sud et 2 Sud)**

Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement de voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasse végétales sont également autorisées.

- **ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 ET 10 (Voir fiches ci-après îlots 1 Nord et 2 Nord)**

Au-delà de la bande de 7, 50 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasses végétales sont également autorisées.

- **ILOTS 11 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2**

Les toitures-terrasses recouvertes de gravillons et les toitures-terrasses végétales sont également autorisées.

Ajout d'un
alinéa pour
l'îlot 11

Suppression
du '11'

Ajout d'un
alinéa pour
l'îlot 11

4. ENSEIGNES

Pour les commerces, les enseignes doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

5. CLOTURES

Les murs des clôtures seront enduits. Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

5.1 CLOTURES LE LONG DES VOIES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.2 CLOTURES SUR AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.3 MURS COFFRETS TECHNIQUES, BOITES AUX LETTRES, AIRES CONTAINERS

Ils sont constitués d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.4 CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE VOIES

Elles sont constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires et horizontales de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties obligatoirement comme suit :

- une aire de stationnement non close de 5 mètres de long par 3,50 mètres de large,
- un garage.

Dans le cas des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle, la largeur de l'aire de stationnement non close est portée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'îlot 11.

En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

Pour les logements sociaux en accession, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties dans l'îlot 11.

Il est également aménagé sur les voies publiques, des places de stationnement visiteurs. Un nombre suffisant de places pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

- Pour les activités, de services, de bureaux et de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de SHON.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

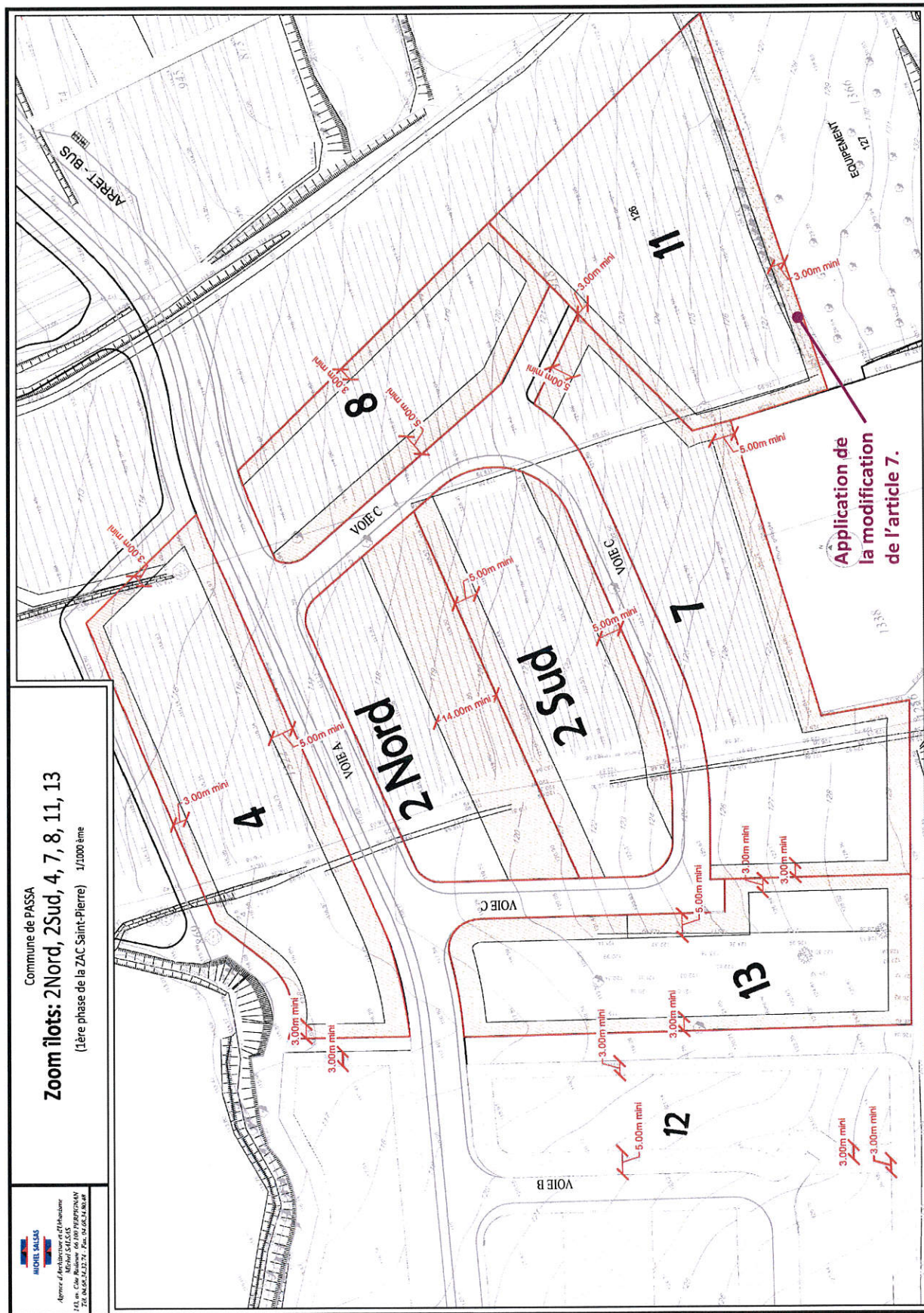
- La coulée verte et les espaces verts identifiés sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » doivent être plantés d'arbres.
- La voie structurante AB identifiée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » doit être plantée d'arbres.
- Le choix des espèces végétales doit être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale, la plantation de cyprès doit être évitée.
- Les surfaces non construites des parcelles ainsi que des aires de stationnement devront être plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres pour une tranche de 100 m². Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute autorisation de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface hors œuvre nette maximale est de 29 000 m².

2. Fiches graphiques concernées par la modification

Cf. page suivante



B. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Pour rappel, les ajustements demandés dans la révision simplifiée sont inscrites en vert.

Les fiches graphiques annexes de la zone 2AU ne sont pas impactées, et ne

1. Partie écrite

COMMUNE DE PASSA

REGLEMENT

CHAPITRE 2 : ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ». Elle correspond à la première tranche de la ZAC « Saint-Pierre » créée le 02 Juin 2010.

Un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

La zone AU est divisée en 17 îlots d'habitations individuelles, en 1 îlot destiné à des logements sociaux et 2 îlots destinés à des équipements publics.

Les règles ci-après sont édictées par groupes d'îlots présentant des problématiques d'aménagements communes visées aux différents articles.

Le plan de découpage en îlots et des fiches graphiques descriptives sont portées en annexe au présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles visées à l'article 2AU2 2°.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévus au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévues à l'article R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone 2AU doit être aménagée sous la forme d'une ZAC.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et leurs accès et aux aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, voies, etc.).

Les îlots 1 à 10 et 12 à 15 ne comprendront qu'un seul logement par parcelle, à l'exclusion de l'extrémité Sud de l'îlot 13 ou deux logements par parcelles sont autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent comporter une palette de retournement à leur extrémité afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne doit pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures peuvent être mis en place.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF
D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

NEANT

**ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan
« Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.
D'une manière générale, sont comptés comme alignés les constructions, mais aussi les
artifices d'alignement tels que vérandas, porches, loggias, portiques,...

DISPOSITIONS PARTICULIERES.

- ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 et 10 (voir fiches ci-après pour îlots 1 Nord et 2 Nord).

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres), les habitations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 3 mètres de l'alignement.
Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont imposés :

- les coffrets techniques (donnant directement sur la voirie),
- les boîtes aux lettres (donnant directement sur la voirie),
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »),
- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »).

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOTS 1 SUD ET 2 SUD (Voir fiches ci-après).

Les habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.
Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation,

- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garages,

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

• ILOTS 3 BIS, 4, 5, 8, 12, 13, 14 ET 15

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle, les habitations et les garages doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle)
- les aires de stationnements non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnés devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle).

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

• EXTREMITES DES ILOTS DETERMINES PAR DES ANGLES DE DEUX VOIES OU PAR UNE VOIE COURBE (ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 1 SUD, 2 SUD, 6, 8, 9 ET 10)

Les habitations peuvent s'implanter à l'alignement des voies, sous réserve du respect de la zone non aedificandi reportée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.

• **ILOTS 6, 7, 12 ET 13 (AU DROIT DE LA TRAVERSE DE FOURQUES)**

Les habitations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la Traverse de Fourques.

Dans la zone non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les orielles, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

• **ILOT 11**

Les voies internes à l'opération de logements sociaux ne sont pas des voies publiques.

• **ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies externes. Pour les voies internes, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Définition : Autres emprises publiques que les voies (Chemins piétonniers, coulée verte, espaces verts, bassins de rétention...)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Dans l'ilot 11, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la coulée verte.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après. N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul d'implantation les souches de cheminées et les antennes.

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES QUI SEPARENT DEUX PROPRIÉTÉS.

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la parcelle qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/3$) et à 5 mètres pour l'îlot 15 au droit de l'îlot équipements publics 2.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres et de 5 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND QUI SEPARENT DEUX PROPRIETES.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

• ILOTS 1 NORD, 2 NORD ET 9 (Voir fiches ci-après).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 14 mètres ou de 10 mètres (extrémité Ouest de l'îlot 1 Nord et îlot 9) des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 14 mètres et de 10 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les orielles, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

• ILOTS 1 SUD, 2 SUD ET ILOT 7 (AU DROIT DE LA LIMITE DE LA ZAC) (Voir fiches ci-après pour îlots 1 Sud et 2 Sud).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les orielles, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

• ILOTS 3, 3BIS, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/3$).

• ILOT 11

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la limite de parcelle qui en est la plus proche ne pouvant être inférieure à 1.50 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

Dans l'îlot 11, cette distance minimale est ramenée à 0.50 mètre (soit 50 centimètres).

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir de la voie de desserte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne peut excéder 6 mètres pour les îlots 1 Sud et 2 Sud, 7,80 mètres pour les îlots 6 et 7, et 9 mètres pour le reste de la zone (y compris pour les îlots d'équipements publics où la hauteur de 9 mètres est mesurée à partir des voies internes à l'opération) à l'exception de l'îlot 11.

Pour l'îlot 11, la hauteur des constructions est mesurée à partir des voies internes à l'opération au droit de chaque bâtiment et elle ne peut excéder 10.00 mètres.

Pour les parcelles d'angles ou « en drapeau » des îlots 12, 13, 14 et 15, la hauteur maximale des constructions de 9 mètres est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. FACADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et mitoyens et les murs aveugles doivent être traités avec le même soin.

Sont autorisés, les enduits, les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

2. CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

3. TOITURES

Les toitures sont recouvertes de tuiles canal de couleur rouge et unie, avec possibilité d'intégrer des verrières, des fenêtres de toit en pente et des dispositifs d'énergie renouvelable.

Les pentes des toitures forment une pente de 30 %.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- ILOTS 1 SUD, 2 SUD, 3BIS, 4, 5 ET 8 (Voir fiches ci-après îlots 1 Sud et 2 Sud)

Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement de voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasse végétales sont également autorisées.

- ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 ET 10 (Voir fiches ci-après îlots 1 Nord et 2 Nord)

Au-delà de la bande de 7, 50 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasses végétales sont également autorisées.

- ILOTS 11 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les toitures-terrasses recouvertes de gravillons et les toitures-terrasses végétales sont également autorisées.

4. ENSEIGNES

Pour les commerces, les enseignes doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

5. CLOTURES

Les murs des clôtures seront enduits. Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

5.1 CLOTURES LE LONG DES VOIES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.2 CLOTURES SUR AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.3 MURS COFFRETS TECHNIQUES, BOITES AUX LETTRES, AIRES CONTAINERS

Ils sont constitués d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.4 CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE VOIES

Elles sont constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires et horizontales de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties obligatoirement comme suit :

- une aire de stationnement non close de 5 mètres de long par 3,50 mètres de large,
- un garage.

Dans le cas des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle, la largeur de l'aire de stationnement non close est portée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'ilot 11.

En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

Pour les logements sociaux en accession, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties dans l'ilot 11.

Il est également aménagé sur les voies publiques, des places de stationnement visiteurs. Un nombre suffisant de places pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

- Pour les activités, de services, de bureaux et de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de SHON.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- La coulée verte et les espaces verts identifiés sur le plan « Découpage de la zone 2AU en ilots » doivent être plantés d'arbres.
- La voie structurante AB identifiée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en ilots » doit être plantée d'arbres.
- Le choix des espèces végétales doit être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale, la plantation de cyprès doit être évitée.
- Les surfaces non construites des parcelles ainsi que des aires de stationnement devront être plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres pour une tranche de 100 m². Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute autorisation de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale est de 29 000 m².

2. Partie graphique

Voir page suivante.



COMMUNE DE PASSA

Plan Local d'Urbanisme

APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
en date du1.2.MAR.2012.....

PROCEDURE :	1^{ère} Modification du PLU
PIECE :	Rapport de présentation
STADE DE LA PROCEDURE :	Approbation
PROCEDURE PRESCRITE LE :	02 février 2011
DATE D'APPROBATION :	12 mars 2012



Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel SALSAS

143, av. Côte Radieuse 66100 Perpignan
Tel : 04.68.34.32.74
Fax : 04.68.34.80.48

SCP COURRECH & ASSOCIES

45, rue Alsace Lorraine 31000 Toulouse
Tel : 05.34.25.59.10
Fax : 05.61.23.51.62

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA 1^{ERE} MODIFICATION DU PLU.....	7
II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	7
A. Situation générale	7
B. Démographie.....	7
C. Habitat.....	8
III. PRESENTATION DE LA ZAC « SAINT-PIERRE ».....	9
A. Présentation générale	9
1. Principe d'aménagement	9
2. Programme prévisionnel global des constructions	9
3. Programme concerné par la modification du PLU	10
B. Contexte environnemental.....	12
C. Les réseaux et les équipements	12
1. L'alimentation en eau potable	12
2. L'assainissement.....	12
3. Les équipements scolaires	13
D. Justification du projet.....	13
1. Conforter la dynamique du village	13
2. Une urbanisation maîtrisée	15
IV. LES DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	18
A. Les caractéristiques règlementaires de la zone 2AU	18
1. Le règlement du PLU	18
2. L'orientation d'aménagement.....	18
B. Aspects règlementaires et servitudes	20
1. Les emplacements réservés	20
2. Eléments paysagers à préserver	20
3. Le risque d'inondation	20
4. La servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques	21
V. LA DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE PLAINE DU ROUSSILLON	22
VI. LE PROJET DE MODIFICATIONS DU PLU EN VIGUEUR.....	22
A. Projet de modification de zonage	22
B. Projet de modifications du règlement	22
1. Adaptation poussée aux micro-problématiques.....	22
2. Une interface espace privé-espace public travaillée	23
3. Un accompagnement graphique.....	23
4. Une rédaction réglementaire alliant flexibilité et homogénéité	25

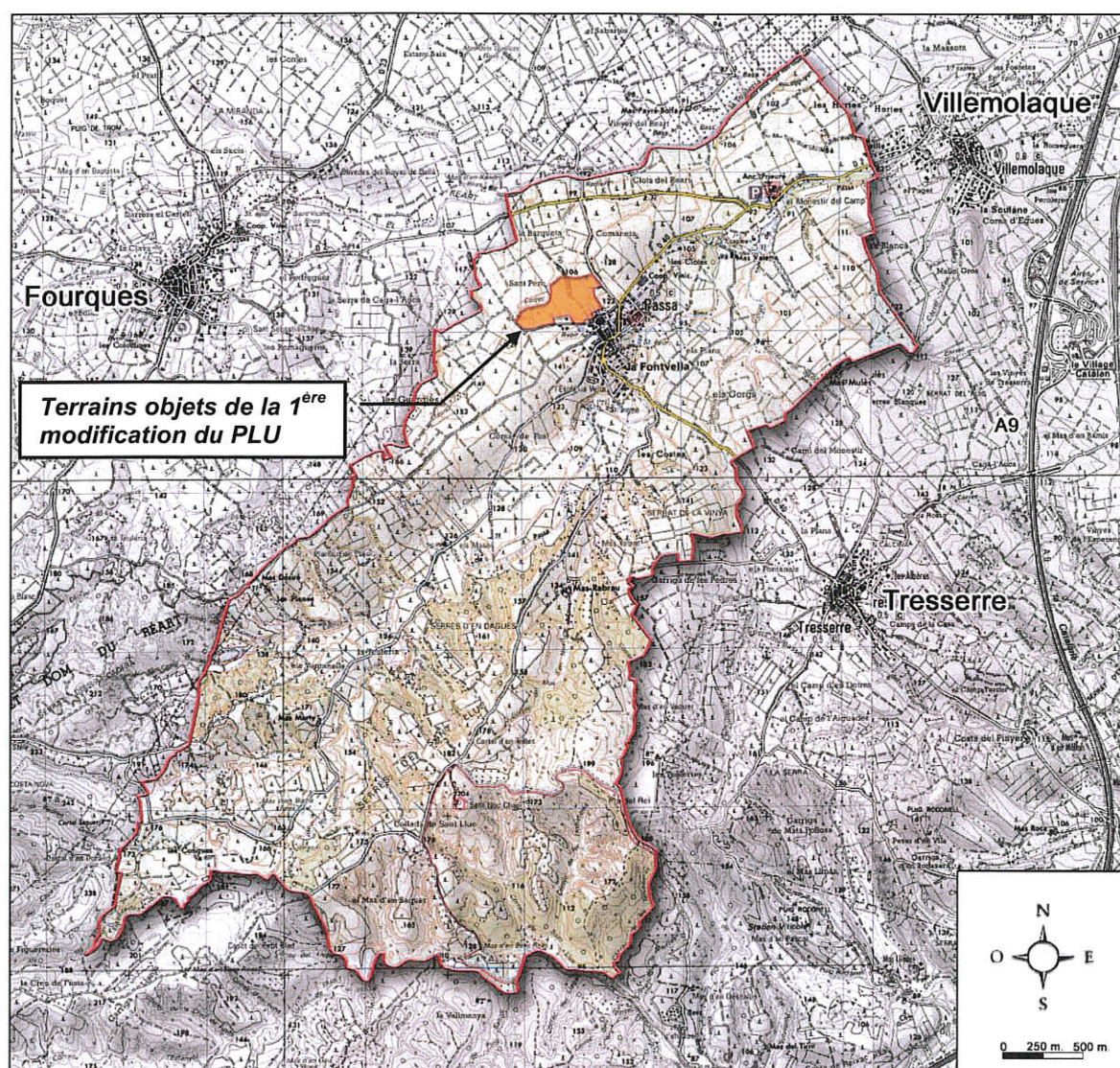
CONCLUSION	28
-------------------------	-----------

ANNEXES	29
----------------------	-----------

Annexe 1 : Règlement de la zone 2AU du PLU opposable.....	30
Annexe 2 : Projet de règlement de la zone 2AU du PLU et ses annexes graphiques	32
Annexe 3 : Avis du comité syndical en charge de l'élaboration du SCOT	50

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : Plan de localisation	5
Illustration 2 : Plan de localisation des terrains objets de la 1 ^{ère} modification du PLU	6
Illustration 3 : Esquisse d'aménagement	11
Illustration 4 : Extraits de l'orientation d'aménagement du PLU	18
Illustration 5 : Zonage du PLU - Localisation des terrains objets de la 1 ^{ère} modification du PLU	19

Illustration 1 : Plan de localisation



I. OBJET DE LA 1^{ERE} MODIFICATION DU PLU

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur :

- ⇒ l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Saint-Pierre ».

La zone 2AU représente une superficie de 11,20 ha. Elle correspond de manière générale à la 1^{ère} phase opérationnelle de la ZAC « Saint-Pierre », dont le dossier de création a été approuvé le 02 juin 2010.

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

A. SITUATION GENERALE

La commune de Passa est située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Perpignan, sur des terres surplombant la rivière de Passa.

La commune est traversée par la rivière de Passa sur un axe S-O / N-E, affectant une partie du territoire par des risques d'inondation.

Le village se localise sur un promontoire dominant la plaine agricole au nord. Le secteur sud de la commune est caractérisé par le relief de piedmont des Aspres, composé principalement d'espaces naturels.

B. DEMOGRAPHIE

La population légale 2008 est de **712 habitants**¹. En 2007, la population était estimée à 686 habitants.

TABEAU D'EVOLUTION DE LA POPULATION

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION (EN %)	-2	+1	+1,4	+1,7	+2,4
DUE AU SOLDE NATUREL (EN %)	-0,4	-0,5	-0,3	-0,6	+0,7
DUE AU SOLDE APPARENT DES ENTREES SORTIES (EN %)	-1,6	+1,5	+1,7	+2,3	+1,6
TAUX DE NATALITE (EN ‰)	+9,8	+7,5	+12,8	+10,8	+15
TAUX DE MORTALITE (EN ‰)	+13,7	+12,6	+15,6	+16,8	+7,5

Source : R.G.P 2009 ; I.N.S.E.E

¹ source : INSEE

La croissance de la population a été relativement importante entre 1999 et 2006. Elle se poursuit avec +26 habitants entre 2007 et 2008. Cette évolution traduit assez fidèlement les mutations de l'aménagement du territoire à l'échelle nationale, avec la fin de l'exode rural et le développement de la périurbanisation.

Il est intéressant de noter que le taux de variation annuelle est en constante augmentation, ce qui témoigne de l'attractivité de la commune et qu'en même temps, la population passanéenc est en rajeunissement (hausse sensible des tranches d'âges inférieures à 45 ans).

C. HABITAT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

	1975		1982		1990		1999		2006	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
TOTAL DES LOGEMENTS	164	100%	248	100%	277	100%	312	100%	354	100%
RESIDENCES PRINCIPALES	153	93,3%	178	71,8%	193	69,6%	229	73,4%	271	76,5%
RESIDENCES SECONDAIRES	0	0%	31	12,5%	22	8%	57	18,3%	47	13,3%
LOGEMENTS VACANTS	11	6,7%	39	15,7%	62	22,4%	26	8,3%	36	10,2%

Source : R.G.P 2009 ; I.N.S.E.E

Le nombre des résidences secondaires est en diminution sur la commune, au profit des résidences principales, signe que Passa s'intègre de plus en plus dans la couronne perpignanaise.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION SUR LA COMMUNE DE PASSA

PERMIS DE CONSTRUIRE	NOMBRE DE CONSTRUCTIONS NEUVES AUTORISEES (RESIDENCE PRINCIPALE)
1999	4
2000	3+ 1 permis de lotir (6 lots)
2001	6
2002	2
2003	8
2004	3
2005	3
2006	3
2007	5
2008	1
2009	3 logements collectifs

Source : Mairie de Passa ; octobre 2007 + Sit@del2

Cependant, la production de logements sur la commune est demeurée à un niveau relativement faible depuis une dizaine d'années.

Un des enjeux de la révision du POS en PLU a été de maintenir l'attractivité communale tout en conservant la maîtrise du développement de l'urbanisation, et en prenant compte des problématiques paysagères et environnementales.

Le projet urbain prévoit dans cette optique, notamment l'urbanisation des zones à urbaniser par des opérations d'aménagement d'ensemble (de type lotissement ou ZAC) devant respecter l'orientation d'aménagement.

III. PRESENTATION DE LA ZAC « SAINT-PIERRE »²

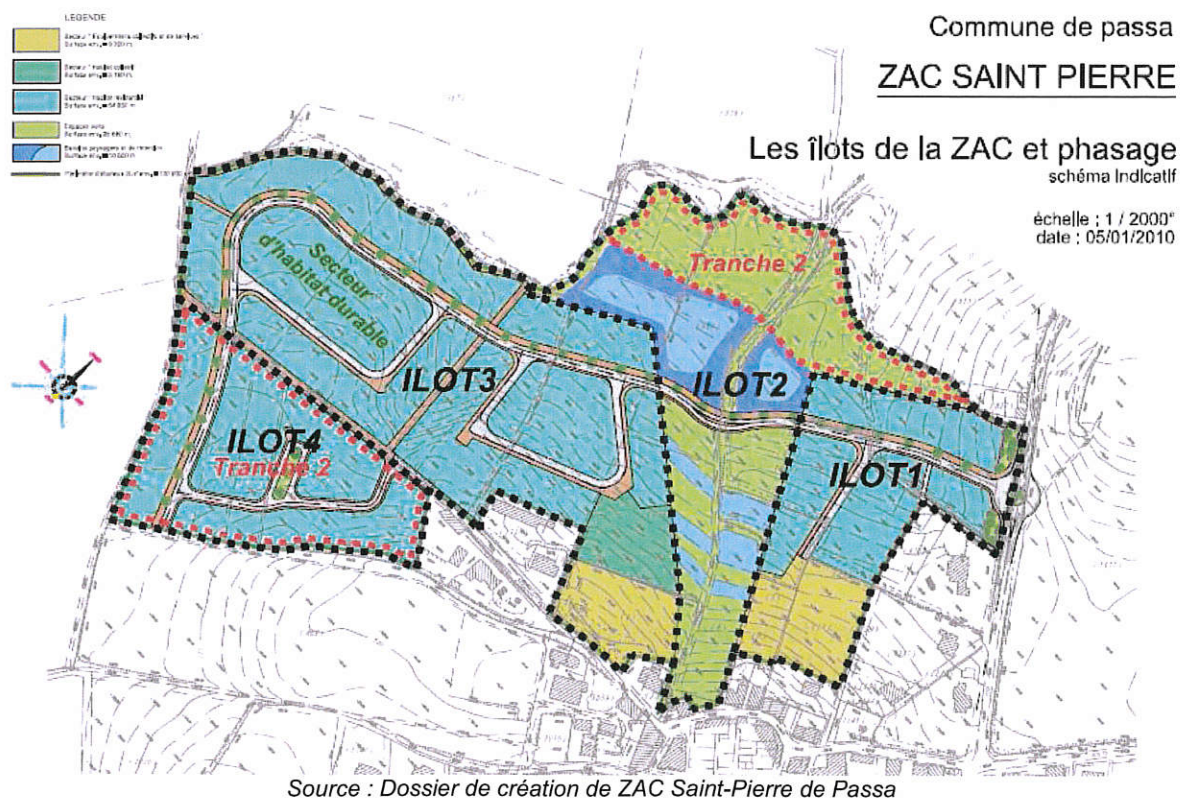
A. PRESENTATION GENERALE

1. Principe d'aménagement

L'opération d'aménagement porte sur la réalisation d'un **quartier résidentiel**, comprenant :

- Des habitations : individuelles, individuelles groupées, intermédiaires ou en petits collectifs ;
- Une part de logements sociaux ;
- Des équipements publics : bâtiment communal, parc de stationnement public, ateliers-relais,...
- Une voie structurante permettant de contourner le centre du village ;
- Une coulée verte le long du chemin de Terrats.

La superficie de la ZAC « Saint-Pierre » est de 13 ha environ, comprenant deux phases opérationnelles correspondant de manière générale aux zones 2AU et 3AU du PLU.



2. Programme prévisionnel global des constructions

Le programme prévisionnel de la ZAC s'établit comme suit :

- 150 à 160 habitations individuelles / habitations individuelles groupées environ
- 15 à 16 logements locatifs sociaux environ en habitat intermédiaire ou petits-collectifs (soit un minimum de 10% de logements sociaux conformément au PLU)

² Pour information, le dossier d'enquête publique de la modification du PLU est complétée par l'étude d'impact du dossier de création approuvé le 2 juin 2010.

- Equipements publics situés en continuité du village existant.

3. Programme concerné par la modification du PLU

a. Globalité

La 1^{ère} modification du PLU correspond à la phase 1 de la ZAC St-Pierre.

Elle comprend la réalisation d'environ 125 logements individuels et entre 15 et 20 logements sociaux³ édifiés sous la forme de constructions individuelles groupées (habitat semi-collectif). Le plan masse a été élaboré dans un souci de compatibilité avec l'orientation d'aménagement du PLU, de sécurité publique, de travail sur les densités et formes urbaines, le paysage et les circulations (automobiles et douces)...

La ZAC fait l'objet d'un dossier 'loi sur l'eau'. Les ouvrages hydrauliques pluviaux nécessaires à l'opération seront réalisés dans le cadre de la phase 1.

Le règlement de la zone est écrit de manière à permettre l'utilisation de techniques et matériaux innovants.

Afin de garantir l'homogénéité et le respect des règles de l'esprit de l'orientation d'aménagement les demandes de permis de construire seront visées par un architecte-coordonateur. Les dossiers ne pourront être instruits qu'avec l'aval de ce dernier.

b. Ecoquartier

Dans le '*secteur d'habitat durable*', les lots concernés font l'objet d'un travail particulier visant un objectif de performances environnementales, traduites dans le plan de masse et dans la rédaction réglementaire de la zone 2AU.

Les délimitations des masses constructibles ont été finement étudiées pour permettre une bonne exposition solaire de base (pour éviter les effets de masques) et favoriser la densité par les mitoyennetés.

Dans cet éco-quartier, les habitations auront l'obligation d'obtenir un label BBC 2005 ($C_{ep} < 40 \text{ kWh/m}^2 \text{ SHON}$)⁴ ou d'être en conformité avec la future Réglementation Technique (RT) 2012. Un travail devra être mené sur les questions techniques liées aux consommations en eau et électriques.

Les permis concernés seront ainsi visés par un ingénieur thermicien, qui pourra aussi être sollicité en amont en tant que conseil. Les permis ne pourront être délivrés s'ils ne respectent pas cette règle (un cahier des charges et d'aide décisionnelle sera fourni aux futurs acquéreurs).

c. Equipements

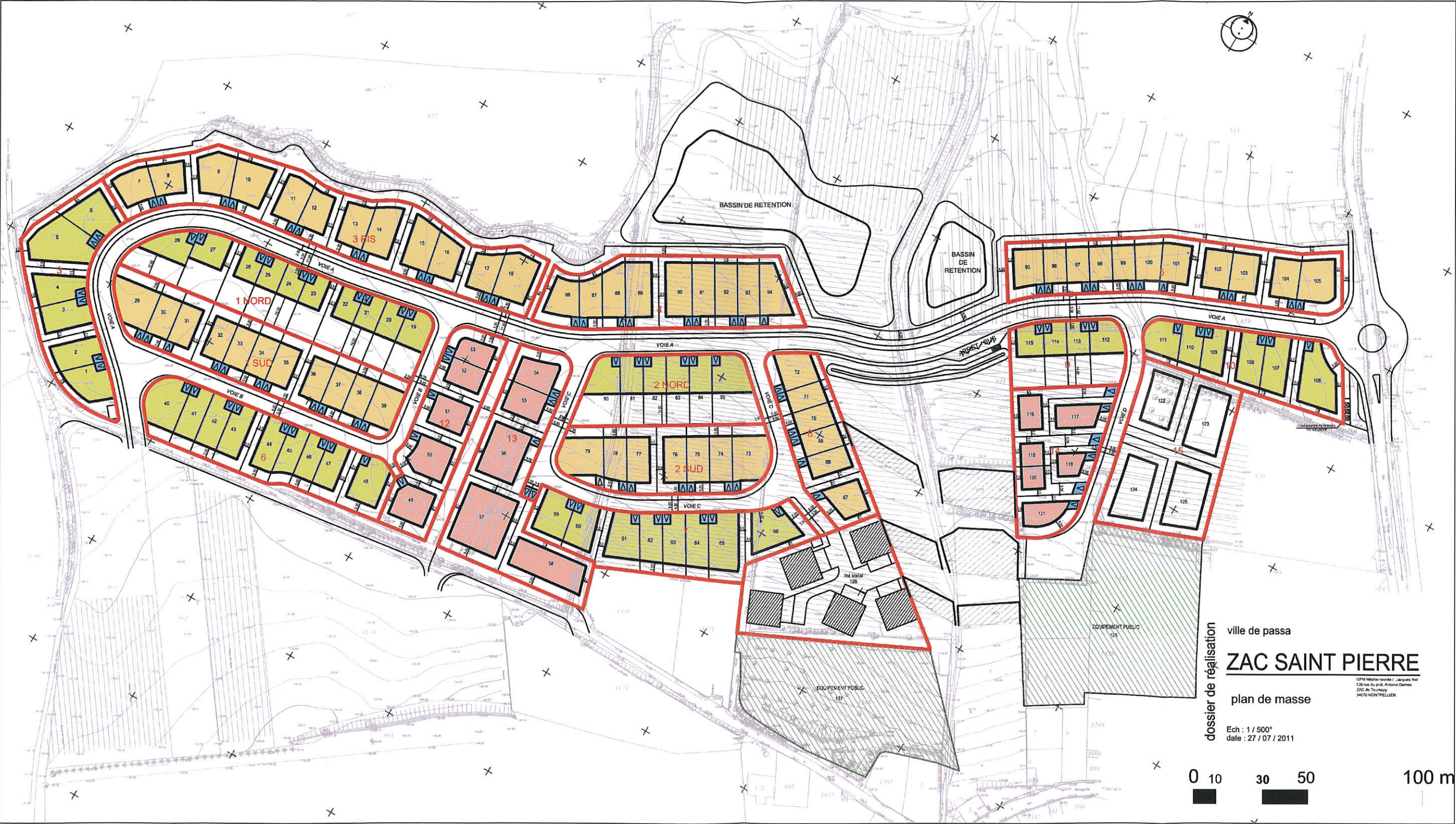
Les équipements publics et de service sont inclus dans le périmètre de la première phase de la ZAC, en zone 2AU du PLU opposable.

Il est prévu d'implanter une salle polyvalente, un parc de stationnement proche du centre du village et un pôle médico-social.

³ Ces valeurs comprennent les logements sociaux de la totalité de la ZAC.

⁴ C_{ep} : Consommation d'énergie primaire, comprenant l'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage)

Illustration 3 : Esquisse indicative d'aménagement



B. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La zone 2AU ne constitue pas un espace écologiquement sensible. Aucun habitat prioritaire n'a été identifié lors des prospections de terrain réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC.

La zone 2AU constitue un espace artificialisé en raison de l'activité viticole et de la forte fréquentation du site par des animaux domestiques (chats et chiens), à l'origine de l'appauvrissement et de la banalisation de la faune.

L'étude d'impact de la ZAC mentionne cependant des zones humides correspondant à des formations de Cannes de Provence. La destruction de cette végétation sera compensée par la création d'une mosaïque de milieux dans la coulée verte et les bassins de rétention paysagers et la conservation de la végétation des berges du ravin de Triniac, de haies et de talus boisés.

C. LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS

Le dossier de création de ZAC (approuvé par délibération du 02 juin 2010) précise les éléments techniques des réseaux cités ci-après.

1. L'alimentation en eau potable

La commune de Passa est alimentée en eau potable depuis les captages gérés par la Communauté de communes des Aspres dont elle est adhérente.

La Communauté de communes des Aspres a réalisé un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable des Communes de La Chaîne de Tordères, qui sont alimentées depuis les deux mêmes ouvrages que Passa et plusieurs autres communes. Ce schéma directeur a pris en compte l'ensemble des communes alimentées pour l'évaluation du Bilan Besoins – Ressources (BBR) à l'horizon 2020.

Dans le cadre de cette étude, la population future moyenne retenue pour Passa a été de 2017 habitants.

La production d'eau potable permet donc d'alimenter jusqu'à 2000 habitants sur la commune de PASSA. Cette capacité a pris en compte le développement des zones du PLU (dont la 2AU).

Conformément aux annexes sanitaires du PLU et au dossier de création de la ZAC, la zone 2AU est desservie par le réseau d'eau potable, correctement dimensionné pour accueillir l'urbanisation envisagée.

Un nombre suffisant de poteaux incendies est prévu au sein de l'opération.

2. L'assainissement

Une nouvelle station d'épuration des eaux usées intercommunale située à Villemolaque est en cours de réalisation dont la capacité a été étudiée jusqu'à 5 000 habitants (dont 2100 alloués pour Passa). La **mise en service est prévue pour le 2^{ème} semestre 2011.**

Le raccordement de l'opération au réseau existant s'opère par la voie communale n°2, avec une canalisation de refoulement (un poste de refoulement se trouvera à l'intérieur de l'opération).

3. Les équipements scolaires

L'école, équipée d'une cantine, se compose d'une classe maternelle et de deux classes primaires soit 68 élèves pour l'année 2009/2010.

Un projet de nouvelle école sur la même parcelle est à l'étude, afin d'améliorer l'accueil des élèves et de permettre la création de classes supplémentaires.

Vu l'apport de population prévue induit par la ZAC, il est envisagé la création d'environ deux classes supplémentaires⁵.

D. JUSTIFICATION DU PROJET

La ZAC Saint-Pierre constitue le cœur du projet urbain du PLU de la commune de Passa en termes d'aménagement et de croissance urbaine.

La réalisation de la première phase de la ZAC aura donc de nombreux effets induits sur le village et sera la première grande application des orientations du PLU. Elle répond aux grandes problématiques d'urbanisme de la commune qui ont été abordées dans ce document.

1. Conforter la dynamique du village

Passa est une commune qui bénéficie d'un dynamisme démographique qui ne se dément pas depuis 1975⁶, notamment du fait de l'expansion de l'aire urbaine perpignanaise et le développement d'activités au Sud de la commune-centre.

En effet, le taux de croissance annuel moyen est en augmentation régulière pour atteindre +2.4%/an entre 1999 et 2006, toutes les capacités d'urbanisation (à l'exception de quelques parcelles) de l'ancien POS étant occupées depuis.

D'après les données disponibles dans le Numéro Unique (recensement de l'offre et de la demande en logements sociaux), Passa compte 24 logements locatifs sociaux et reçoit en moyenne 6 demandes de logements par an, dont la plupart proviennent de personnes extérieures au village.

Il existe donc une réelle demande en logements sociaux sur la commune.

La procédure de révision de ce document en Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de projeter le devenir de Passa en tenant compte de cette attractivité, mais aussi des besoins qu'elle engendre.

a. Un apport de population soutenu...

La ZAC a une vocation principale d'habitat qui aura donc pour effet l'augmentation du parc de logement et donc par conséquence un apport de population.

La phase 1 de l'opération d'aménagement prévoit la construction d'environ 125 logements individuels et 15 logements sociaux.

Avec cette base, et à partir des derniers chiffres légaux de l'INSEE (part croissante des résidences principales, attractivité communale, rajeunissement de la population...), l'apport démographique à terme (c'est-à-dire en période de fonctionnement de la ZAC, après installation et stabilisation des ménages), peut être estimé entre 310 et 350 habitants, ce qui aboutirait par projection à approximativement 1040 habitants à Passa à la fin de la réalisation de la phase 1 (soit sur une période de 5-6 ans).

⁵ Cf. Etude d'impact du dossier de création de la ZAC 'St-Pierre'

⁶ Cf. Partie II.B. Habitat

Le rythme de croissance sera sensiblement accru pendant la période de commercialisation de la première phase de la ZAC (production moyenne de 23 logements par an, soit un peu moins de 57 personnes). Il peut paraître élevé, mais l'accélération de croissance est normale en termes de population lors de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

La zone 2AU et son occupation sont une composante du projet urbain (et des projections démographiques) défini dans le Plan Local d'Urbanisme opposable.

L'apport de population s'inscrit dans une moyenne sur la durée globale du PLU. Le rythme ralentira après la réalisation de la ZAC.

Il est intéressant d'observer que depuis l'approbation du PLU (en 2009), le nombre de permis de construire est en décroissance et portent notamment sur des réhabilitations ou changements de destination⁷.

Méthodes de calcul de projection :

1- POSTULATS :

- Le solde naturel à Passa est positif et en croissance → Besoins à terme en logements (plus grands ou nouveaux, lors du départ des enfants ; plus petits pour des personnes âgées...).
- Le nombre de personnes par logements (2.5) est stable depuis 1990.
- 87% des logements à Passa sont des résidences principales. Ce chiffre est en augmentation
- La phase 1 de la ZAC propose 125 logements (dont certaines pourront être des résidences secondaires) et 15 logements sociaux (à vocation de résidences principales)

2- PROJECTIONS :

HYPOTHESE HAUTE : tous les logements sont à vocation de résidence principale

$$\begin{array}{ccccccc} \text{[Nbre logements]} & \times & \text{[Taille des ménages]} & & & & \\ 140 & \times & 2.5 & & & & = 350 \text{ habitants} \end{array}$$

HYPOTHESE BASSE : une part des logements individuels seront des résidences secondaires :

$$\begin{array}{ccccccccccc} \text{[Nbre logements individuels]} & \times & \text{[part résidences principales]} & + & \text{[Nbre logements sociaux]} & \times & \text{[Taille des ménages]} & & & & \\ [(125] & \times & 0.87) & + & 15] & \times & 2.5 & & & & = 310 \text{ habitants} \end{array}$$

b. ... bénéfique à la croissance globale de Passa

Un apport 'massif' de population ne doit pas être regardé seulement comme une nuisance pour le village existant. Au contraire, et c'est le cas dans ce dossier grâce aux réflexions menées, il permet de pérenniser des activités et services existants et d'apporter une amélioration de la vie quotidienne des habitants.

En effet, l'urbanisation par une opération d'ensemble (qui a fait l'objet d'une étude d'impact) permet de mesurer les incidences du projet sur la commune et de déterminer des mesures propices à profiter à la fois aux habitants de la ZAC, mais aussi à tout le reste du village.

Les orientations d'aménagement ont servi de base à la définition du plan masse et des circulations, en évitant de créer des circulations supplémentaires dans la traversée du centre ancien qui est déjà difficile (rue étroite, problèmes de stationnement...).

Le centre de Passa souffre d'un déficit majeur en stationnement public dont une des conséquences est une pratique de parking sauvage dans les rues et sur l'Avenue Torcatis⁸, causant ainsi également des problèmes de circulations.

La ZAC prévoit, dès sa première phase, une aire de stationnement public qui jouxte le centre ancien et permettra de désengorger ce dernier.

A Passa, le tissu commercial et de services s'étirole petit à petit (perte du bureau de Poste, pas de boulangerie...). L'épicerie reste le seul équipement et regroupe plusieurs types de services (postaux, pain...). La venue d'une population nouvelle est de nature à pérenniser l'activité de l'épicerie et à créer une demande assez élevée pour garantir la rentabilité de commerces et de services de proximité variés.

⁷ Données Mairie, juin 2011.

⁸ Problématiques relevées dans la partie diagnostic du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Une partie de la surface des équipements de la ZAC seront alloués à la réalisation d'un centre médico-social pour personnes âgées et d'aides à la personne qui implantera un nouveau secteur d'activités (médicales) sur la commune.

La construction de 10% de logements sociaux (sur la totalité de la ZAC) permettra de répondre à la demande actuelle et notamment aux jeunes ménages qui ont une trajectoire de vie en devenir (premier logement) et le désir de rester ou s'implanter sur la commune.

2. Une urbanisation maîtrisée

La réflexion menée depuis la révision du POS en PLU⁹ permet de produire un projet qui tient compte des problématiques de l'aménagement du territoire.

a. Une gestion raisonnée de l'espace

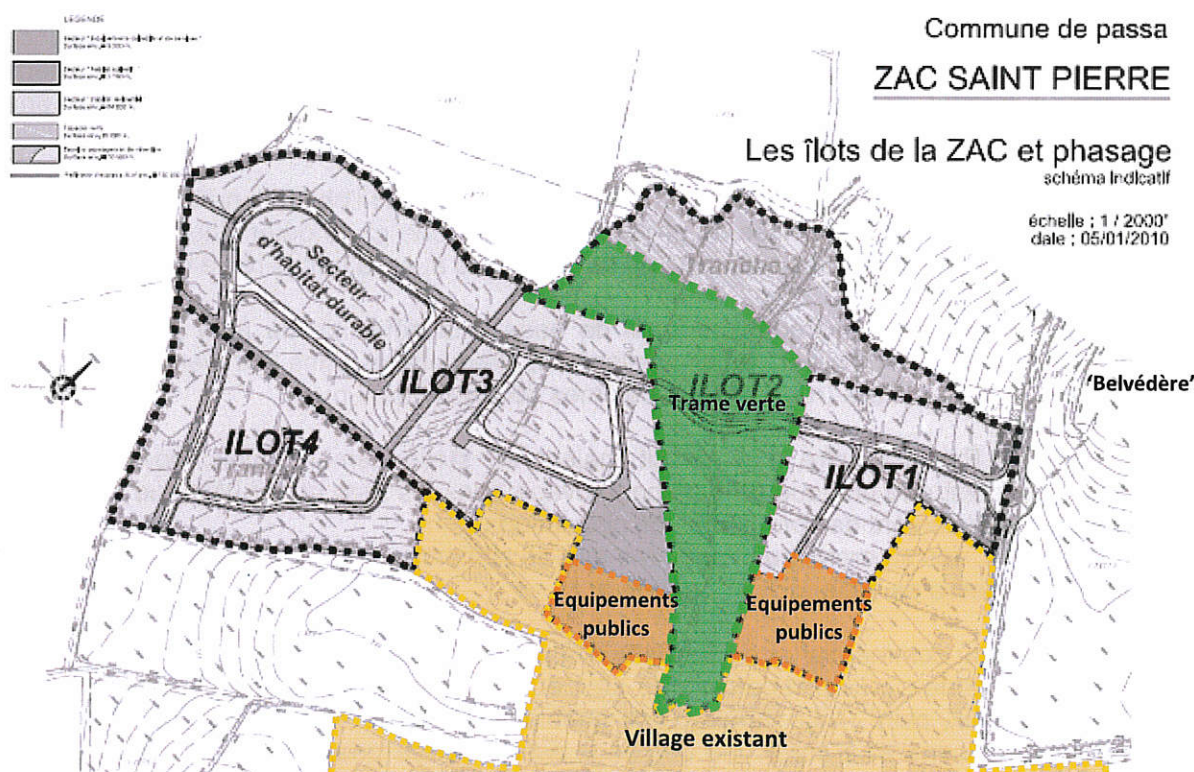
Conformément aux dispositions de l'orientation d'aménagement du PLU, l'organisation spatiale de la ZAC est définie de façon à éviter les surconsommations d'espaces fonciers (optimisation des tracés des voies de circulation, densité urbaine nette minimale de 19 logements par hectare), tout en conservant l'harmonie avec le reste du village (cônes de vues, densités homogènes, hauteurs des constructions autorisées...).

b. Respect des paysages

Située en transition entre massif des Aspres et plaine du Roussillon, Passa propose des paysages intéressants à toutes les échelles.

Les urbanisations nouvelles doivent donc s'intégrer harmonieusement dans une covisibilité entre le centre ancien (et notamment 'le belvédère') et le grand paysage (piémont des Aspres et à moindre mesure, les Albères).

Dans cette logique, une trame verte respectant le cône de vue relevé a été respectée.



Source : Dossier de création de ZAC Saint-Pierre de Passa

La ZAC 'Saint-Pierre', trait d'union entre urbanisation nouvelle et centre ancien

⁹ Cf. Partie IV.

1^{ERE} MODIFICATION DU PLU

c. Mobilités

Les dessertes de la zone 2AU ont été étudiées pour ne pas seulement être une addition de flux circulatoires sur le territoire du village.

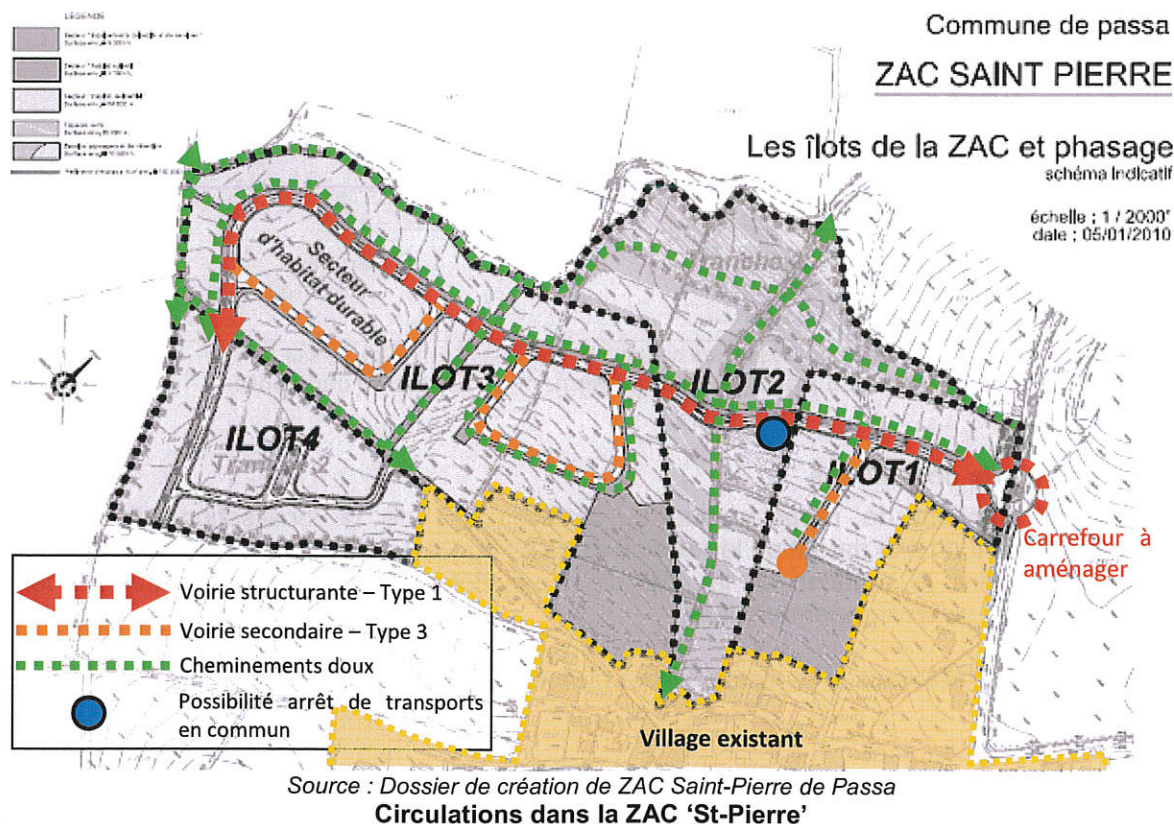
La desserte principale s'effectuera par la voie communale n°2 (via un carrefour giratoire), par ramification aux voies départementales environnantes (RD2 et RD40), afin d'éviter une aggravation des conditions de circulation sur la traversée du village qui est déjà problématique.

L'opération engendrera un flux automobile supplémentaire estimé de 458 véhicules/jour¹⁰, avec des pointes le matin et le soir.

Le tracé de la voie principale respecte l'esprit des orientations d'aménagement du PLU, en 'ceinturant' le village, et permettre, à terme, de se diriger vers Perpignan sans traverser le centre ancien.

Les incidences sur le village seront le plus marquées au niveau de l'école aux horaires d'entrées et de sorties de classes.

Afin de diminuer ces flux au maximum, le projet d'aménagement comportera un réseau de cheminements doux à la fois à vocation de desserte (des espaces et équipements publics, du village), et de loisirs (promenades nature).



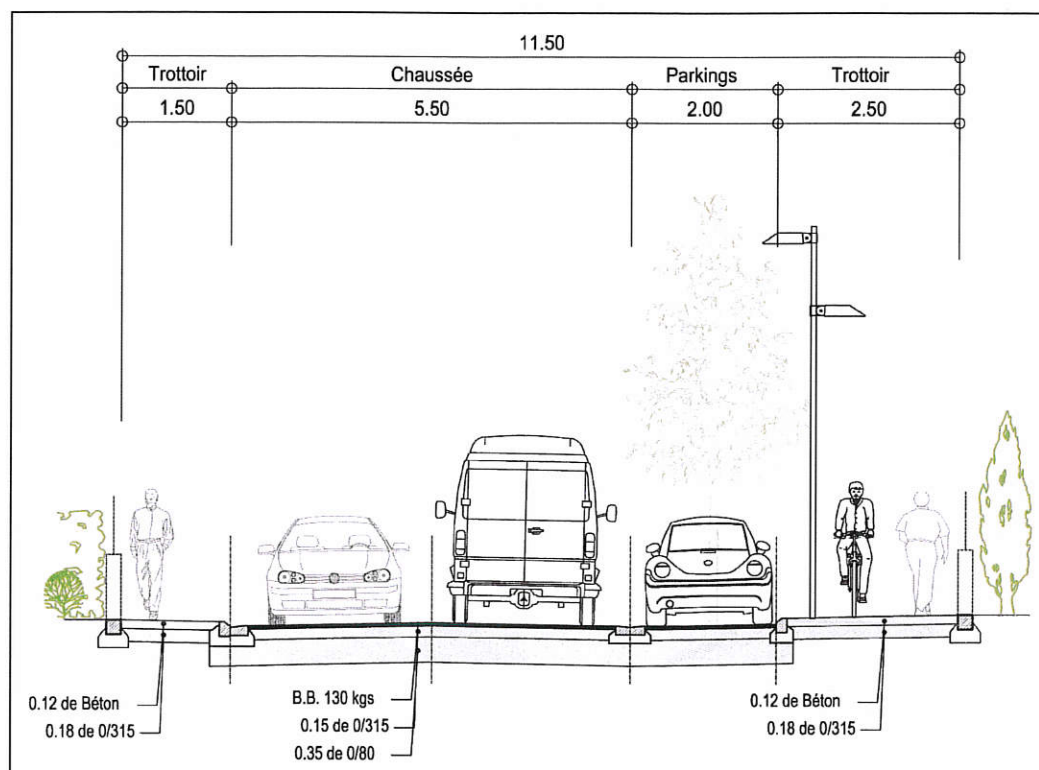
Il est important de noter que toutes les voiries où les circulations sont séparées, à l'intérieur de la ZAC comporteront au minimum un trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite au sens de la loi sur l'égalité des chances de 2005 (1.50 m libre de tout).

Les 'voiries secondaires – Type 3' telles que définies dans le dossier de création de la ZAC (voies en orange dans le plan ci-avant) seront des espaces partagés sans trottoirs mais calibrées pour tous types de circulation (comme des zones de rencontre) où les vitesses sont réduites, avec des zones de refuge pour les piétons.

¹⁰ Cf. Etude d'impact de la ZAC

La voirie de desserte primaire de la ZAC aura un trottoir Nord d'une largeur de 2.50 m afin de proposer un cheminement mixte sécurisé piéton-vélo.

Le long de cette voie, une emprise est prévue pour l'installation à terme d'un emplacement pour cars¹¹, dans le but de permettre la desserte des transports en commun. Même si le projet permet un tel aménagement, les modalités des dessertes devront être étudiées avec l'autorité organisatrice des transports (Actuellement, le Conseil Général).



Source : Dossier de création de ZAC Saint-Pierre de Passa
Coupe du principe d'aménagement de la voie structurante

d. Peu de contraintes

Même s'il convient de rappeler que la détermination de la localisation et de parti d'aménagement du site datent de la révision du POS en PLU de la commune, il est opportun de constater que la situation de la ZAC n'est pas soumise à de fortes contraintes tant administratives qu'environnementales.

Ce point est détaillé dans la partie suivante du rapport.

¹¹ Mesure prise postérieurement au dossier de création.

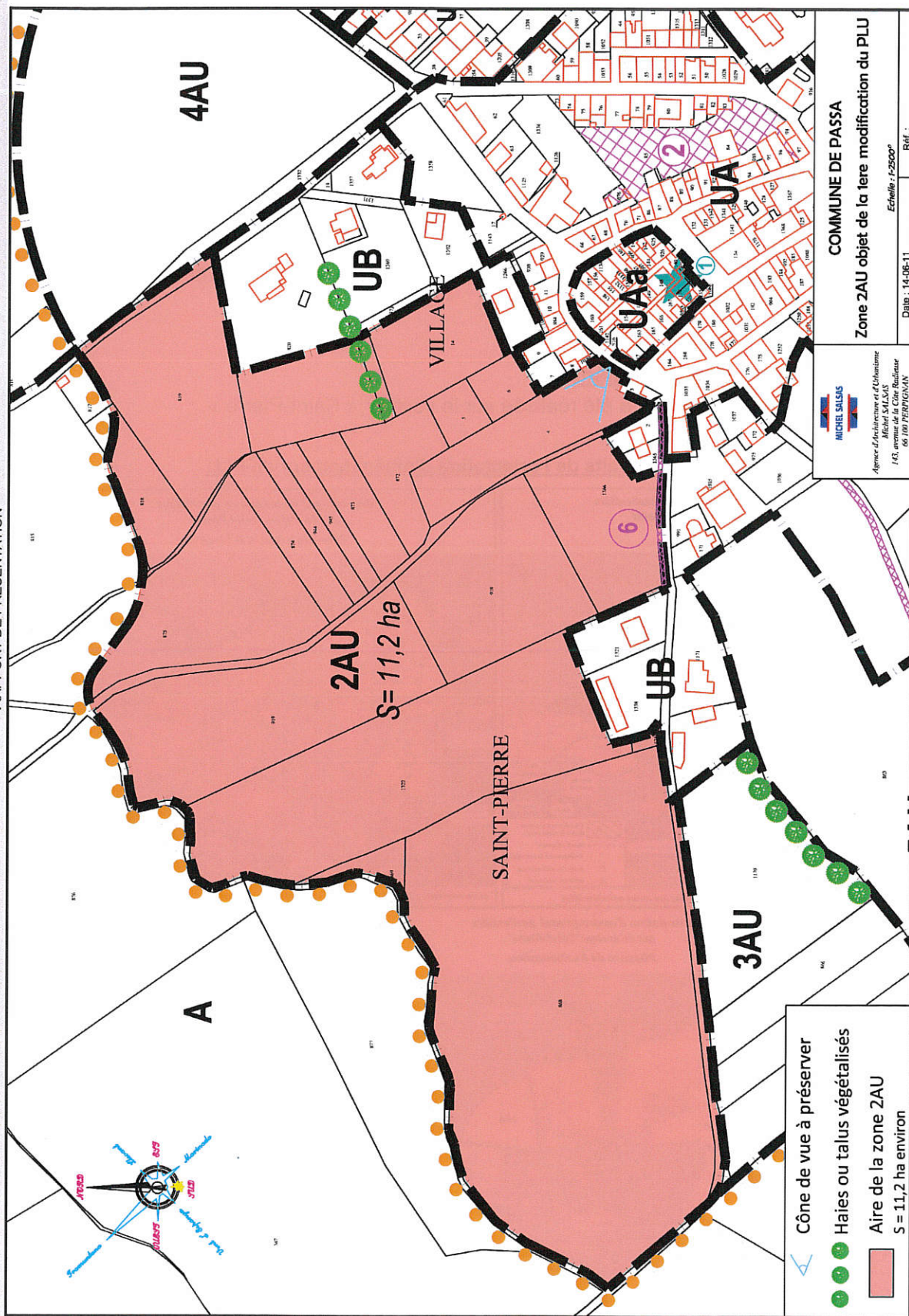
A. LES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est différée. La superficie de la zone est de 11,20 ha. Aucune autorisation ne peut y être délivrée.

2. L'orientation d'aménagement

Illustration 4 : Extraits de l'orientation d'aménagement du PLU





B. ASPECTS REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES

1. Les emplacements réservés

Le chemin de Fourques, au sud de la ZAC, est concerné par l'emplacement réservé n°6 du PLU¹², destiné à l'élargissement de 2 m du chemin de Fourques pour une superficie de 197,7 m², qui est au bénéfice de la commune.

2. Eléments paysagers à préserver

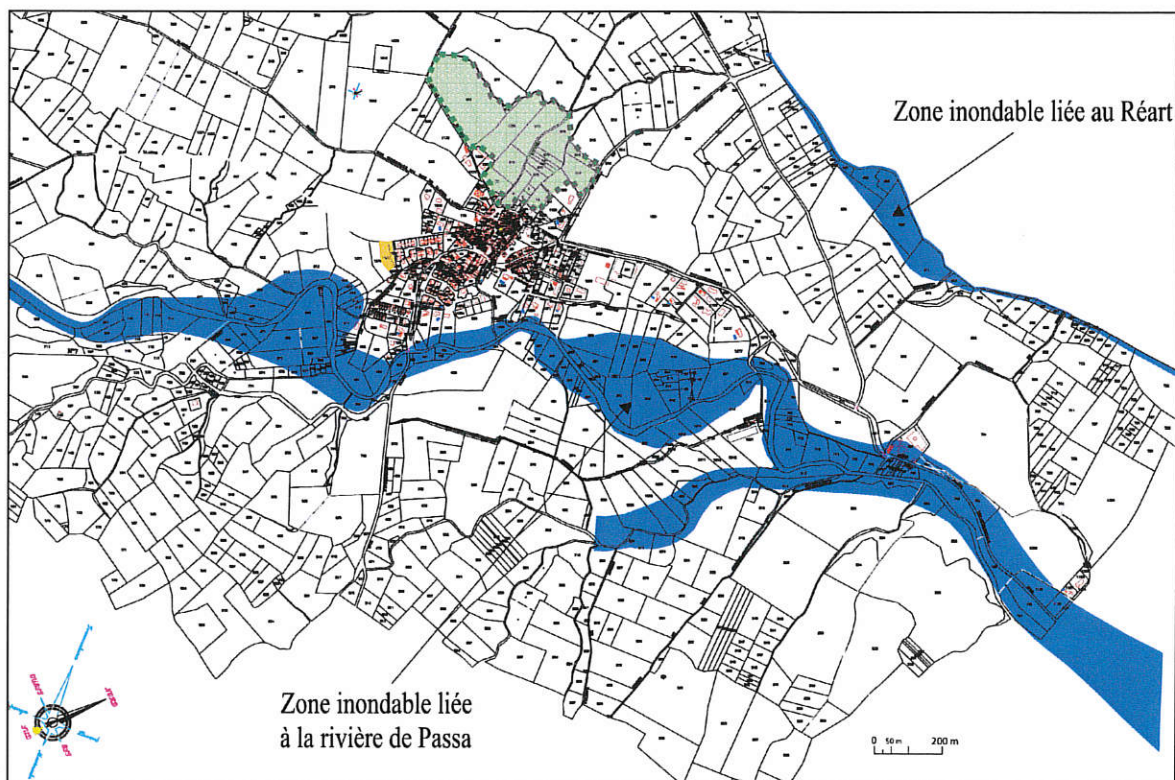
La zone 2AU est concernée par deux éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme²:

- Une haie, à l'ouest de la zone 2AU ;
- Un cône de vue à préserver, au sud de la zone 2AU, qui a été un des éléments de définition de l'orientation d'aménagement pré-citée.

Toute urbanisation devra tenir compte de ces éléments.

3. Le risque d'inondation

La zone 2AU n'est pas concernée par le risque d'inondation, tel qu'étudié dans le PLU opposable.



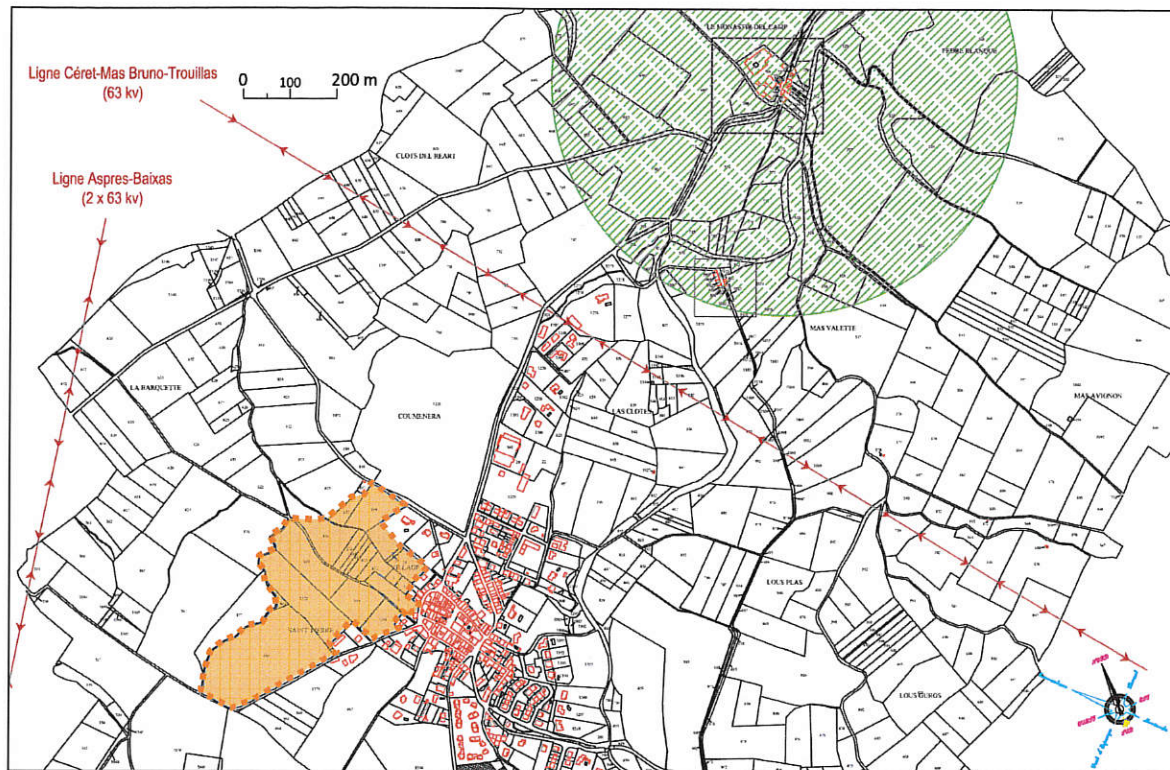
(D'après : Annexes du PLU de Passa – pièce 6-2 : Etude zones inondables- GAEA)

Extrait de la cartographie du risque inondation et périmètre de la zone 2AU (en vert)

¹² Cf. Planche page ci-avant.

4. La servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques

La zone 2AU n'est pas concernée par cette servitude, puisqu'elle ne se situe pas dans le périmètre de protection de l'ancien prieuré du Monastir del camp.



(D'après PLU de Passa – Pièce n°6-3)

Extrait du plan des servitudes du PLU opposable et zone 2AU (en orange)

V. LA DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE PLAINE DU ROUSSILLON

En application de l'article L122-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de demande de dérogation au titre du SCOT a été réalisé pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU.

Extrait de l'article L122-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».

« Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents, ..., jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. »

Le comité syndical en charge de l'élaboration du SCOT a émis un avis favorable avec remarques, par délibération en date du 03 Octobre 2011, jointe en annexe du présent rapport.

Les remarques concernent la part de logements sociaux qui « *pourrait être relevée à environ 20%, compte tenu des orientations du SCOT* ». Les 10% prévus sont conformes au PLU approuvé en 2009, qui détermine ce ratio comme un rattrapage proportionné de constructions de logements sociaux à l'échelle de la commune. De plus, Passa n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, imposant un pourcentage (20%) de production de logements sociaux pour les communes urbaines.

VI. LE PROJET DE MODIFICATIONS DU PLU EN VIGUEUR

A. PROJET DE MODIFICATION DE ZONAGE

Le zonage ne fait pas l'objet de modification.

B. PROJET DE MODIFICATIONS DU REGLEMENT¹³

L'objectif de haute valeur environnementale de l'opération d'aménagement induit un règlement de zone très travaillé.

1. Adaptation poussée aux micro-problématiques

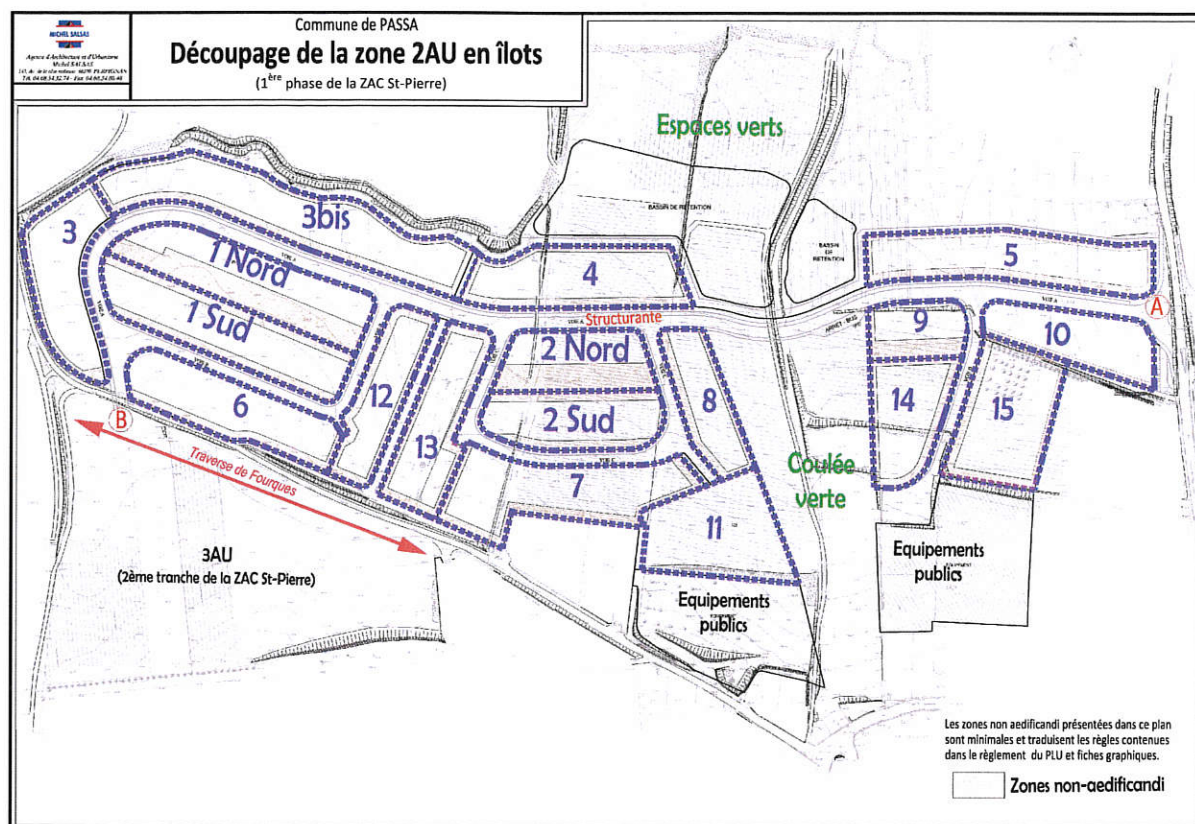
A l'intérieur de la zone 2AU, 18 îlots ont été différenciés selon des thématiques particulières (orientation solaire, densité urbaine, stationnement et garages...) qui couvrent la totalité de l'espace dédiée aux habitations. Les espaces non couverts par un îlot sont les espaces verts, la coulée verte et les équipements publics.

L'îlot 11 est destiné à recevoir des logements sociaux.

La rédaction réglementaire concerne donc une série de règles générales, qui peuvent être différentes dans un îlot donné. Les variations étant parfois très subtiles, il n'a pas été utile de créer des secteurs.

¹³ Afin de faciliter la reprographie du règlement du PLU opposable, les titres de toutes les zones seront en noir et blanc dans cette pièce du document d'urbanisme.

Dans chaque îlot et 'parcelle individuelle', des zones non aedificandi¹⁴ sont déterminées en fonction des orientations et des thématiques choisies, ce qui permet d'appliquer des partis d'aménagement différenciés.



Découpage de la zone 2AU en îlots et zones non-aedificandi
 (Plan joint en annexe du règlement)

Les îlots 1Nord et 1Sud correspondent au secteur d'habitat durable et l'îlot 11 concerne les logements sociaux.

2. Une interface espace privé-espace public travaillée

Toutes les parcelles individuelles disposeront d'une aire de stationnement non close obligatoirement positionnée devant le garage.

La localisation des éléments devant être facilement accessible depuis l'espace public (boîte aux lettres, coffrets techniques) est réglementée dans chaque îlot.

Dans chaque parcelle également une aire de stockage pour les containers de déchets (deux bacs) est prévue et réglementée.

Le règlement liste également précisément par îlot les constructions autorisées dans les zones non aedificandi

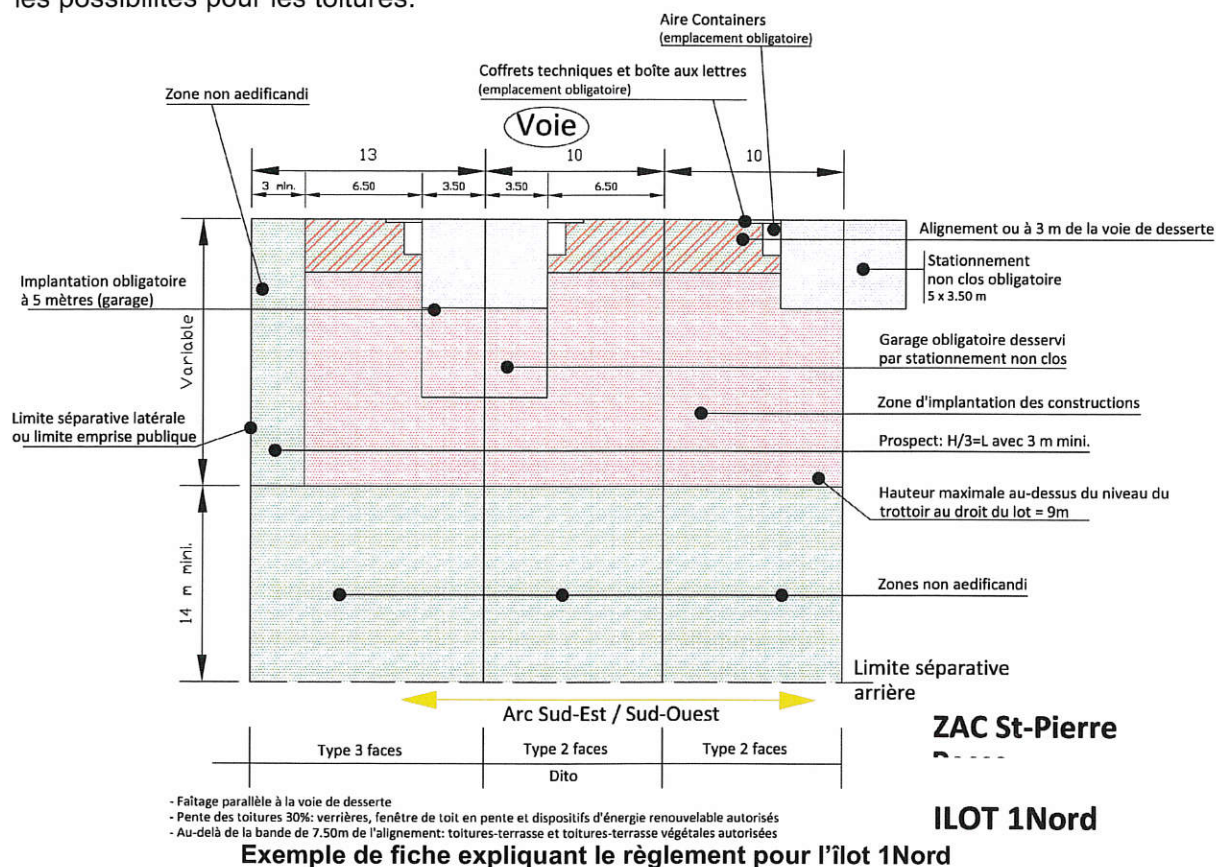
3. Un accompagnement graphique

Plusieurs îlots peuvent avoir toute une série de règles en commun et se différencier seulement sur un seul point.

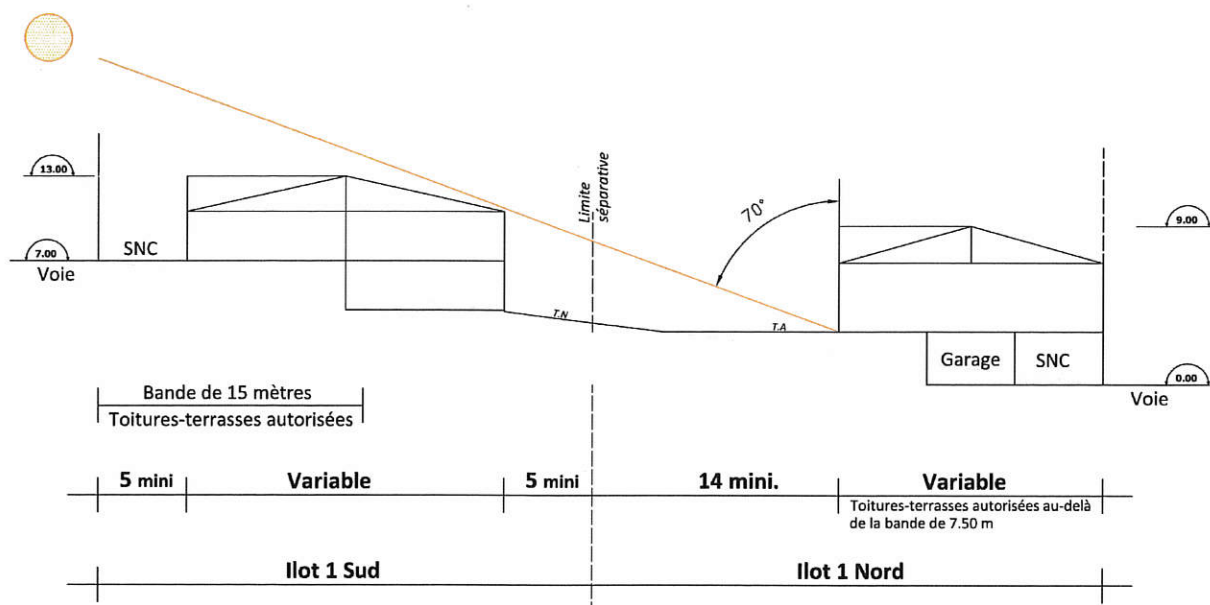
¹⁴ Où seuls quelques types de constructions, listées dans le règlement, sont autorisés.

Afin de faciliter la compréhension des règles lorsque celles-ci sont très nombreuses¹⁵, le règlement de la zone 2AU est accompagné, du plan ci-dessus, de plans agrandis et de fiches explicatives définissant les obligations et marges de manœuvre par îlot.

Pour les îlots 1 et 2, des coupes de terrain ont été rajoutées pour expliquer les zones non-aedificandi (découlant de la volonté de ne pas avoir de masques solaires entre parcelles) et les possibilités pour les toitures.



¹⁵ Cela concerne les îlots 1Nord, 1Sud, 2Nord et 2Sud



Coupe échelle 1/250°

Exemple de coupe pour l'îlot 1

4. Une rédaction réglementaire alliant flexibilité et homogénéité

Du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'ensemble de la rédaction réglementaire a été créée à l'exception du caractère de la zone, dont la première phrase fait maintenant état de la ZAC créée par délibération du 2 juin 2010.

La dernière phrase de ce préambule qui oblige à une modification PLU pour rendre effective toute urbanisation, est supprimée.

L'écriture du règlement retranscrit évidemment les principes des îlots énoncés dans les parties avant. Elle permet des adaptations micro-localisées sur certains points couplées à des règles communes qui garantissent la cohérence de l'opération.

(Pour plus de détails sur les projets de modifications de règlement de zones se reporter au projet de règlement joint au dossier et également situé en annexe du présent rapport.)

a. Articles 1 à 5 – Des règles de portées générales

Les occupations et utilisations interdites (**article 1**) sont classiques pour des zones destinées essentiellement à de l'habitat.

L'**article 2** fait un rappel à l'obligation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) respectant les principes exposés dans l'orientation d'aménagement du secteur saint-pierre.

La rédaction de l'**article 3** reste très généraliste et ne présente aucune particularité liée à l'aménagement de la ZAC.

Il en va de même pour l'**article 4**, bien que soit rajouté une possibilité d'utilisation de systèmes de récupération des eaux pluviales.

L'**article 5** n'est pas réglementé du fait d'un assainissement collectif total sur l'opération d'aménagement.

b. Articles 6 à 11 – Des règles adaptées à chaque situation autour dune base commune

La rédaction de ces articles commence par l'énonciation de dispositions générales, puis de dispositions particulières (qui peuvent être communes à plusieurs îlots) adaptées au site et à la configuration des lieux, dans la recherche d'un urbanisme à haute valeur environnementale répondant aux problématiques actuelles¹⁶. Il est rappelé que le règlement est accompagné de fiches pour certains îlots (1 et 2).

L'article 6 distingue les implantations des constructions par rapport aux voies publiques ou aux autres emprises publiques (chemins piétonniers, équipements, espaces naturels...).

Dans le premier cas, les îlots sont regroupés par problématiques communes qui entraînent donc des règles communes.

Une distance à l'alignement est définie par groupe d'îlots. Dans l'espace situé entre l'alignement et la norme créée, sont listées dans le règlement les constructions qui sont imposées et celles qui sont autorisées (cf. fiches en page précédente pour exemple).

Des règles particulières sont également précisées pour les parcelles situées à l'angle de deux voies.

Pour le deuxième cas (emprises publiques autres que voies), seul l'îlot 11 (habitat social) déroge au retrait minimum imposé de 3 mètres.

Cette flexibilité permet de produire des habitations où l'espace est optimisé, avec des rythmes urbains qui sont marqués localement à l'intérieur de l'opération.

L'article 7 est rédigé sur le même modèle, si ce n'est qu'il n'y a pas de constructions qui sont imposées (ne sont inscrites que celles qui sont autorisées) entre la norme du groupe d'îlots et la limite séparative.

Deux cas sont également distingués, l'implantation par rapport aux limites latérales et celle calculée par rapport aux limites de fond qui séparent deux propriétés.

Pour les limites latérales, le retrait est imposé à 3 mètres, sauf pour l'îlot 15, où il est autorisé à 5 mètres.

Les reculs par rapport aux limites de fond de parcelles ont été déterminés par rapport à leurs orientations et aux limites de l'urbanisation créées par la ZAC. Ils varient de 3 à 14 mètres selon les îlots.

L'article 8 dispose d'une règle commune pour toutes les parcelles, deux constructions non contigües à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

L'article 9 ne crée pas de règle d'emprise au sol.

L'article 10, sur les hauteurs autorisées, après une définition objective du mode de calcul, établit aussi des règles selon les groupes d'îlots. Elles ont été définies pour optimiser l'ensoleillement, tout en respectant les principes de l'orientation d'aménagement du PLU.

Elles varient de 6 mètres (îlots 1sud, 2sud) jusqu'à 9 mètres.

L'îlot social dispose d'une hauteur autorisée de 9 mètres.

L'Article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords se divise en quatre thématiques réglementées (les toitures, les façades, les enseignes et les clôtures) définies pour favoriser une urbanisation optimisée et homogène.

Seules les toitures disposent de dispositions particulières par groupes d'îlots.

¹⁶ Cf. parties ci-avant.

La règle générale impose une pente de 30% recouverte de tuiles canal de couleur rouge, autorisant également les ouvertures et dispositifs d'énergies renouvelables. Un régime spécifique est autorisé selon les îlots.

Pour un premier groupe d'îlots, dans une bande de 15 mètres calculée à partir de l'alignement de voie publique, les toitures-terrasses recouvertes de gravillons ^{et/ou} végétalisées sont autorisées. Dans un second groupe, cette bande est limitée à 7.50 m.

Pour l'îlot social (11) et les équipements publics, les toitures-terrasses sont autorisées.

Les façades peuvent être en enduits, en briques de parement, bardages bois et en pierres. Les climatiseurs doivent être inclus dans le volume bâti.

Les enseignes pour les commerces doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

Les clôtures sont d'une manière générale un mur plein enduit sur toutes ses faces visibles d'une hauteur maximale de 1.60 m (sauf sur les limites séparatives et emprises publiques autres que les voies, où elle est portée à 2.00 m avec un grillage à mailles rectangulaires et horizontales de couleur verte).

c. Articles 12 à 14 - Homogénéité

Les règles de stationnement de l'**article 12** sont communes pour tous les îlots selon la destination de la construction.

Pour l'usage d'habitation (grande majorité de l'opération de ZAC), il est exigé deux places de stationnement par logement avec obligatoirement une aire de stationnement non close de 5m x 3.50 m ET un garage, avec une dérogation possible pour les parcelles d'angles (où les valeurs sont portées à 4m x 5m conformément à l'article 6).

Une mention est faite sur les exigences de conformité à la loi sur légalité des chances relative au stationnement des personnes à mobilité réduite.

L'**article 13** détermine les espaces publics et voies qui doivent être plantés. Il incite également à une attention particulière sur les choix des essences végétales choisies, et d'éviter les plantations de cyprès, espèce hautement allergène.

L'**article 14** détermine la surface hors œuvre nette autorisée dans la zone 2AU, qui est portée à 29.000 m².

CONCLUSION

Le projet de 1^{ère} modification du PLU vise donc les modifications suivantes :

- Elaboration du règlement d'urbanisme pour la zone 2AU

ANNEXES

- *Annexe 1 : Règlement de la zone 2AU du PLU opposable*
- *Annexe 2 : Projet de règlement de la zone 2AU du PLU*
- *Annexe 3 : Avis du comité syndical en charge de l'élaboration du SCOT*

Annexe 1 : Règlement de la zone 2AU du PLU opposable

Commune de Passa - Règlement du PLU

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ».

L'urbanisation correspondante ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes exposés dans l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ».

Un objectif de 10% de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

L'urbanisation ne deviendra effective qu'après une modification du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

NEANT

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NEANT

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

NEANT

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

Commune de Passa - Règlement du PLU

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTONS

NEANT

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

Annexe 2 : Projet de règlement de la zone 2AU du PLU et ses annexes graphiques**CHAPITRE 2 : ZONE 2 AU****CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ». Elle correspond à la première phase de la ZAC « Saint-Pierre » créée le 02 Juin 2010.

Un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

La zone AU est divisée en 17 îlots d'habitations individuelles, en 1 îlot destiné à des logements sociaux et 2 îlots destinés à des équipements publics.

Les règles ci-après sont édictées par groupes d'îlots présentant des problématiques d'aménagements communes visées aux différents articles.

Le plan de découpage en îlots et des fiches graphiques descriptives sont portées en annexe au présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles visées à l'article 2AU2 2°.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévus au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévues à l'article R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La zone 2AU doit être aménagée sous la forme d'une ZAC.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et leurs accès et aux aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, voies, etc.).
4. Les îlots 1 à 10 et 12 à 15 ne comprendront qu'un seul logement par parcelle, à l'exclusion de l'extrémité Sud de l'îlot 13 ou deux logements par parcelles sont autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent comporter une palette de retournement à leur extrémité afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne doit pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures peuvent être mis en place.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.

D'une manière générale, sont comptés comme alignés les constructions, mais aussi les artifices d'alignement tels que vérandas, porches, loggias, portiques,...

DISPOSITIONS PARTICULIERES.

- ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 et 10 (voir fiches ci-après pour îlots 1 Nord et 2 Nord).

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres), les habitations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 3 mètres de l'alignement.

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont imposés :

- les coffrets techniques (donnant directement sur la voirie),
- les boîtes aux lettres (donnant directement sur la voirie),
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »),
- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »).

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
 - les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
 - les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- ILOTS 1 SUD ET 2 SUD (Voir fiches ci-après).

Les habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation,
- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garages,

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,

- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOTS 3 BIS, 4, 5, 8, 12, 13, 14 ET 15

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle, les habitations et les garages doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle)
- les aires de stationnements non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnés devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle).

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- EXTREMITES DES ILOTS DETERMINES PAR DES ANGLES DE DEUX VOIES OU PAR UNE VOIE COURBE (ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 1 SUD, 2 SUD, 6, 8, 9 ET 10)

Les habitations peuvent s'implanter à l'alignement des voies, sous réserve du respect de la zone non aedificandi reportée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.

- ILOTS 6, 7, 12 ET 13 (AU DROIT DE LA TRAVERSE DE FOURQUES)

Les habitations doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de la Traverse de Fourques.

Dans la zone non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOT 11

Les voies internes à l'opération de logements sociaux ne sont pas des voies publiques.

- ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies externes. Pour les voies internes, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Définition : Autres emprises publiques que les voies (Chemins piétonniers, coulée verte, espaces verts, bassins de rétention...)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Dans l'Ilot 11, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la coulée verte.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après. N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul d'implantation les souches de cheminées et les antennes.

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES QUI SEparent DEUX PROPRIETES.

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la parcelle qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/3$) et à 5 mètres pour l'îlot 15 au droit de l'îlot équipements publics 2.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres et de 5 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND QUI SEparent DEUX PROPRIETES.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- ILOTS 1 NORD, 2 NORD ET 9 (Voir fiches ci-après).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 14 mètres ou de 10 mètres (extrémité Ouest de l'îlot 1 Nord et îlot 9) des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 14 mètres et de 10 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
 - les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
 - les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
 - les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
 - les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- ILOTS 1 SUD, 2 SUD ET ILOT 7 (AU DROIT DE LA LIMITE DE LA ZAC)
(Voir fiches ci-après pour îlots 1 Sud et 2 Sud).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOTS 3, 3BIS, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/3$).

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contigues, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir de la voie de desserte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne peut excéder 6 mètres pour les îlots 1 Sud et 2 Sud, 7,80 mètres pour les îlots 6 et 7, et 9 mètres pour le reste de la zone (y compris pour l'îlot 11 et pour les îlots équipements publics ou la hauteur de 9 mètres est mesurée à partir des voies internes à l'opération).

Pour les parcelles d'angles ou « en drapeau » des îlots 12, 13, 14 et 15, la hauteur maximale des constructions de 9 mètres est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. FACADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et mitoyens et les murs aveugles doivent être traités avec le même soin.

Sont autorisés, les enduits, les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

2. CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

3. TOITURES

Les toitures sont recouvertes de tuiles canal de couleur rouge et unie, avec possibilité d'intégrer des verrières, des fenêtres de toit en pente et des dispositifs d'énergie renouvelable.

Les pentes des toitures forment une pente de 30 %.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **ILOTS 1 SUD, 2 SUD, 3BIS, 4, 5 ET 8 (Voir fiches ci-après îlots 1 Sud et 2 Sud)**

Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement de voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasse végétales sont également autorisées.

- **ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 ET 10 (Voir fiches ci-après îlots 1 Nord et 2 Nord)**

Au-delà de la bande de 7, 50 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasses végétales sont également autorisées.

- **ILOTS 11 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2**

Les toitures-terrasses recouvertes de gravillons et les toitures-terrasses végétales sont également autorisées.

4. ENSEIGNES

Pour les commerces, les enseignes doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

5. CLOTURES

Les murs des clôtures seront enduits. Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

5.1 CLOTURES LE LONG DES VOIES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1, 60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.2 CLOTURES SUR AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1, 60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.3 MURS COFFRETS TECHNIQUES, BOITES AUX LETTRES, AIRES CONTAINERS

Ils sont constitués d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1, 60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.4 CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE VOIES

Elles sont constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires et horizontales de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties obligatoirement comme suit :

- une aire de stationnement non close de 5 mètres de long par 3,50 mètres de large,
- un garage.

Dans le cas des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle, la largeur de l'aire de stationnement non close est portée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'ilôt 11.

En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

Pour les logements sociaux en accession, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties dans l'ilôt 11.

Il est également aménagé sur les voies publiques, des places de stationnement visiteurs. Un nombre suffisant de places pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

- Pour les activités, de services, de bureaux et de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de SHON.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- La coulée verte et les espaces verts identifiés sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » doivent être plantés d'arbres.
- La voie structurante AB identifiée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » doit être plantée d'arbres.
- Le choix des espèces végétales doit être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale, la plantation de cyprès doit être évitée.
- Les surfaces non construites des parcelles ainsi que des aires de stationnement devront être plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres pour une tranche de 100 m². Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute autorisation de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale est de 29 000 m².

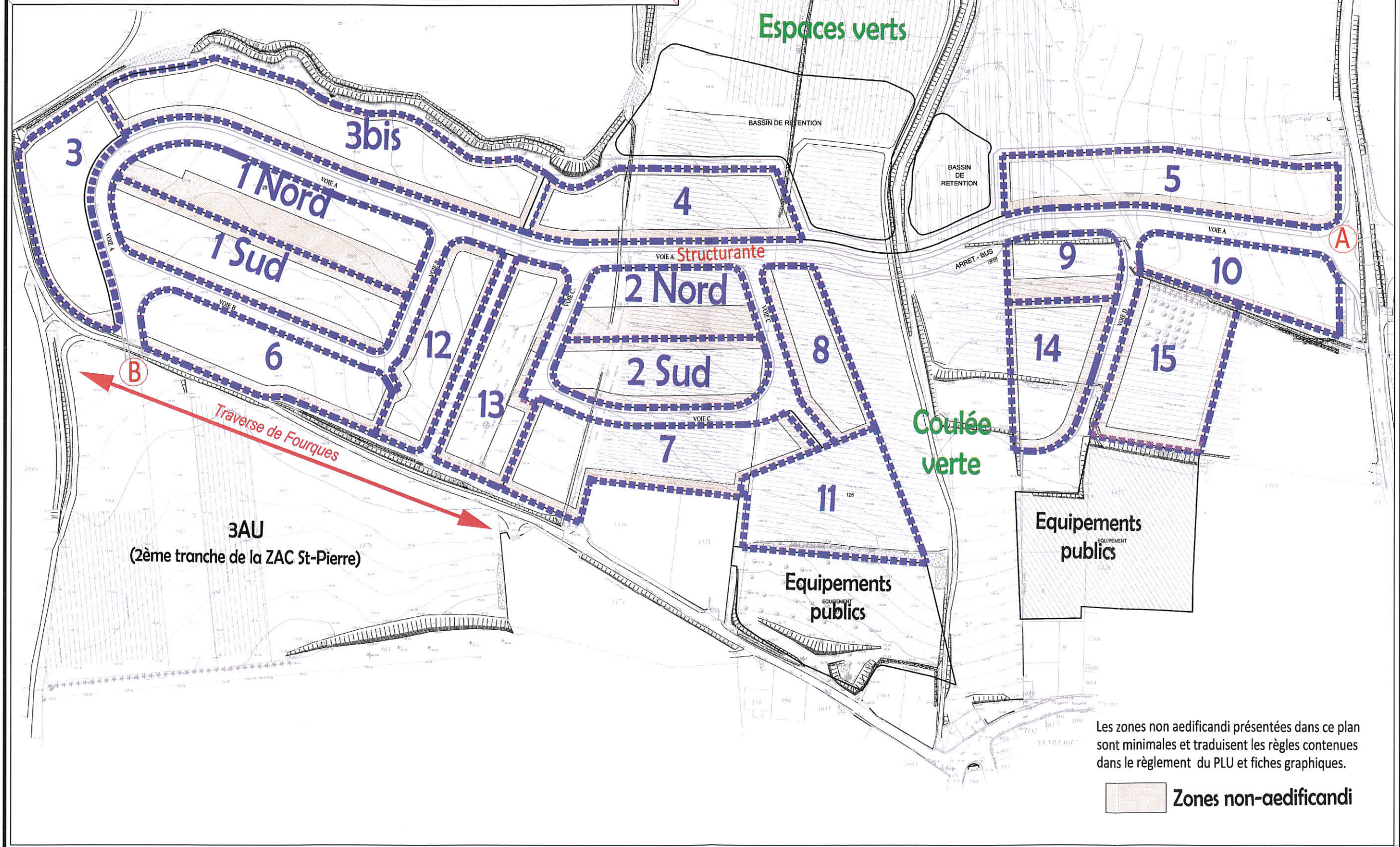


Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
143, Av. de la côte radienne 96100 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

Commune de PASSA

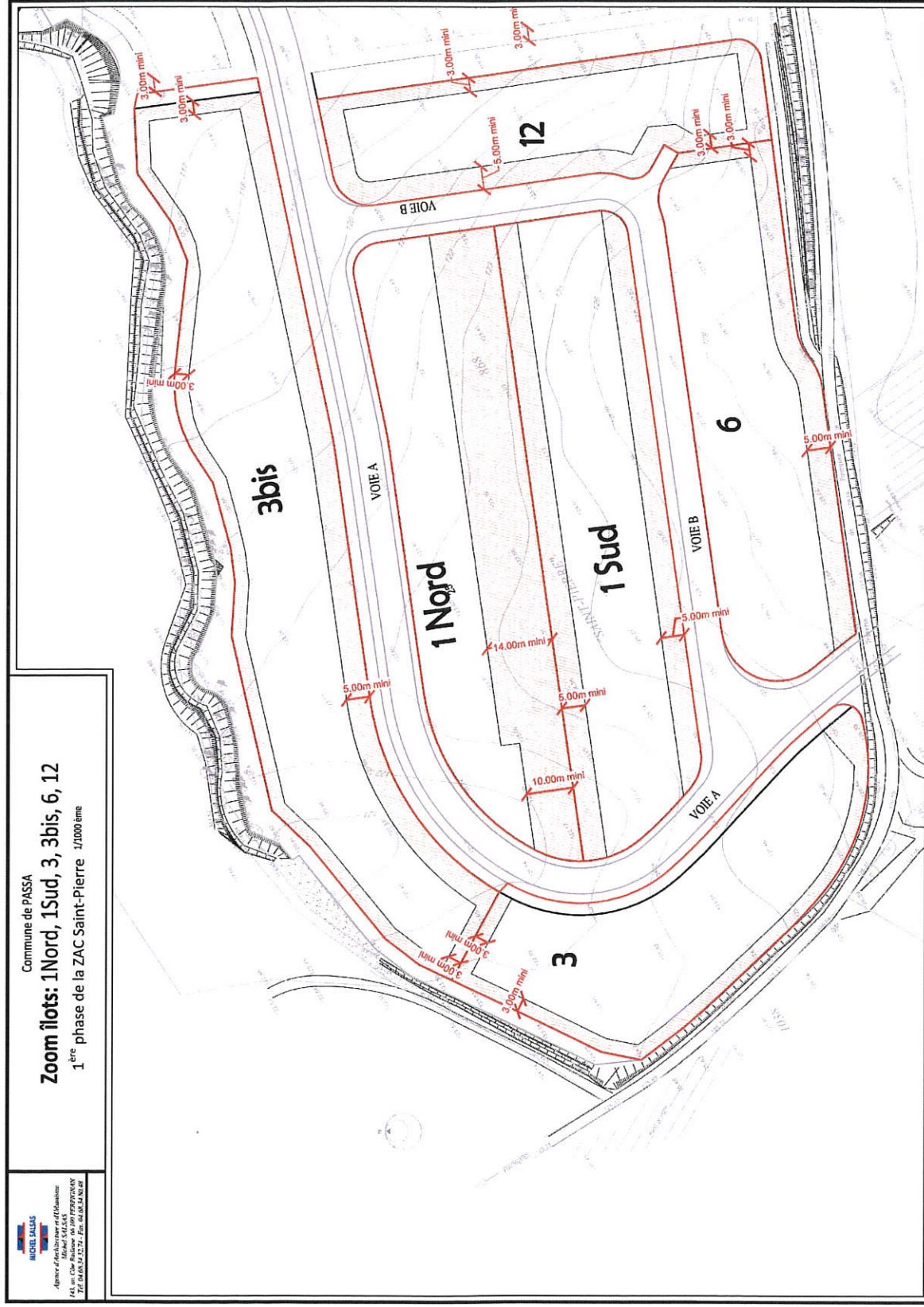
Découpage de la zone 2AU en îlots

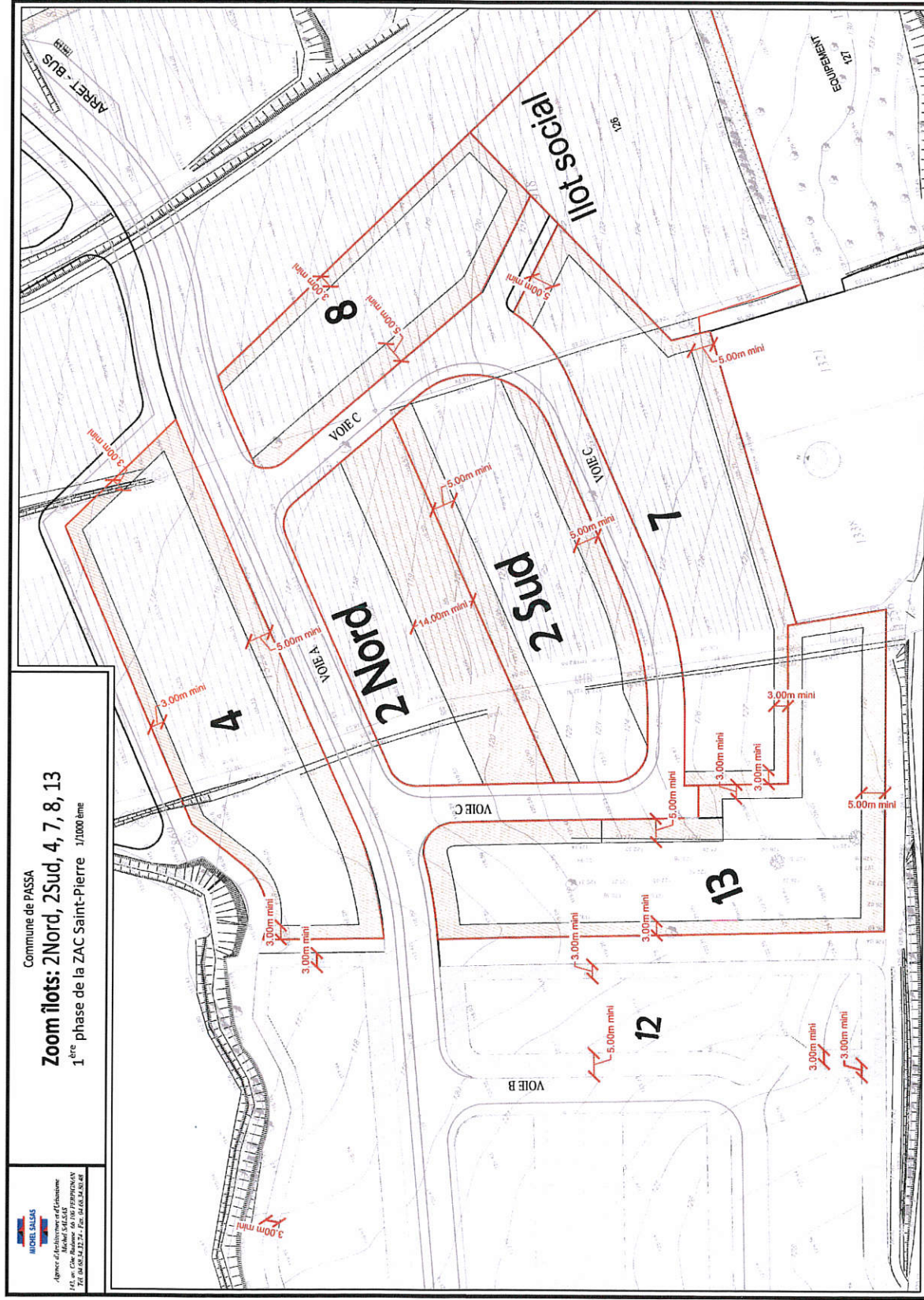
1^{ère} phase de la ZAC Saint-Pierre 1/1500 ème



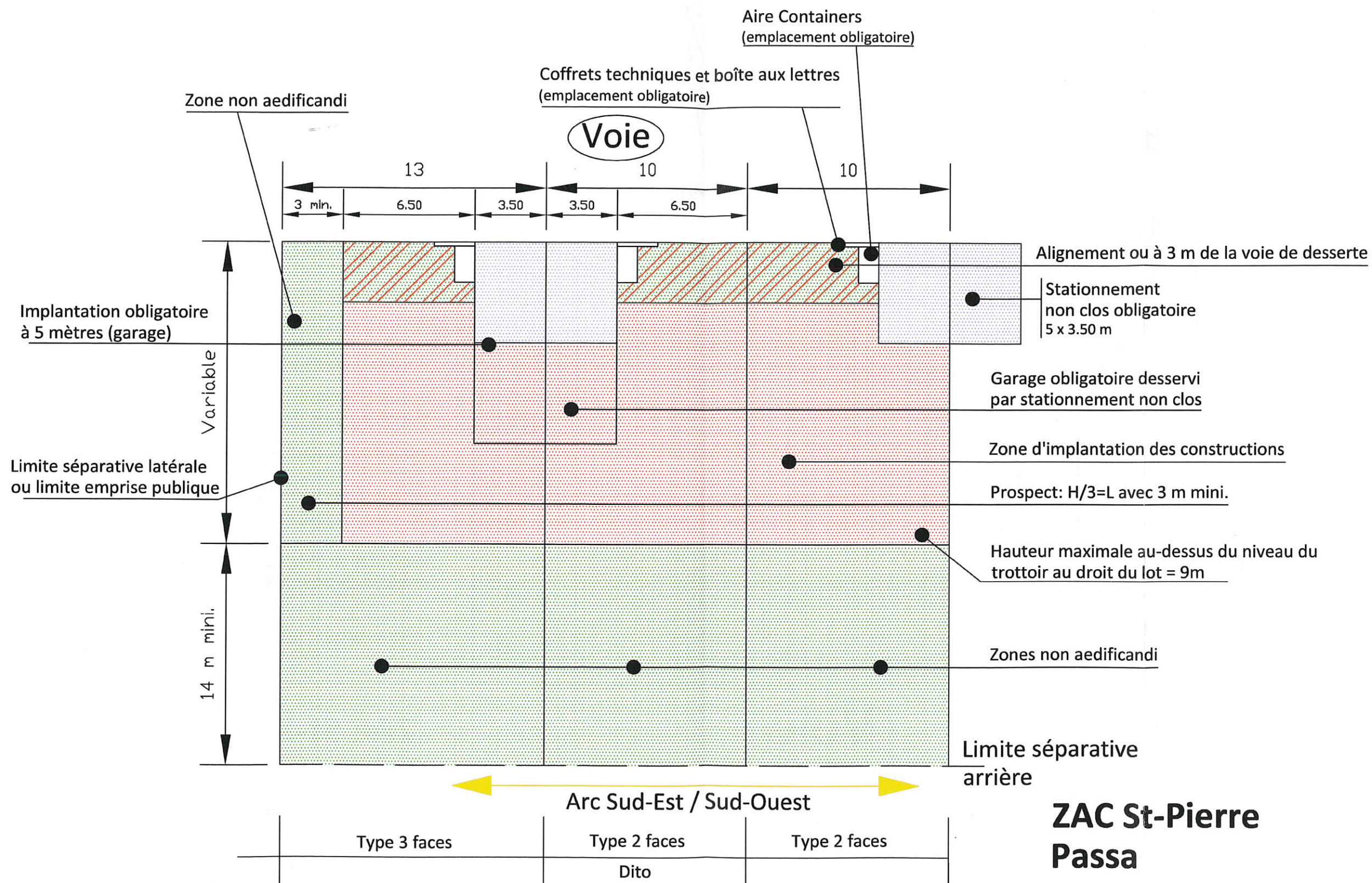
Les zones non aedificandi présentées dans ce plan sont minimales et traduisent les règles contenues dans le règlement du PLU et fiches graphiques.

Zones non-aedificandi





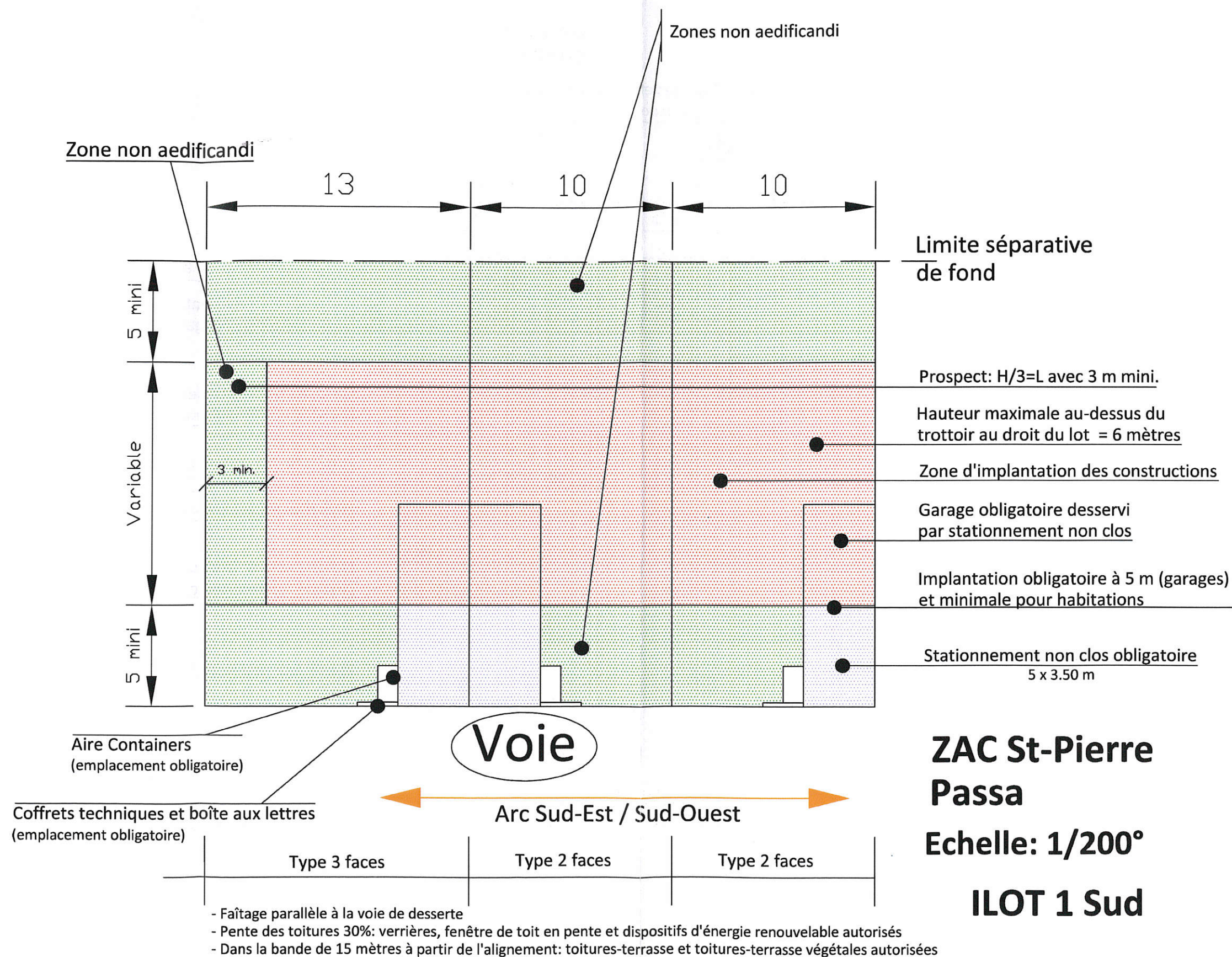


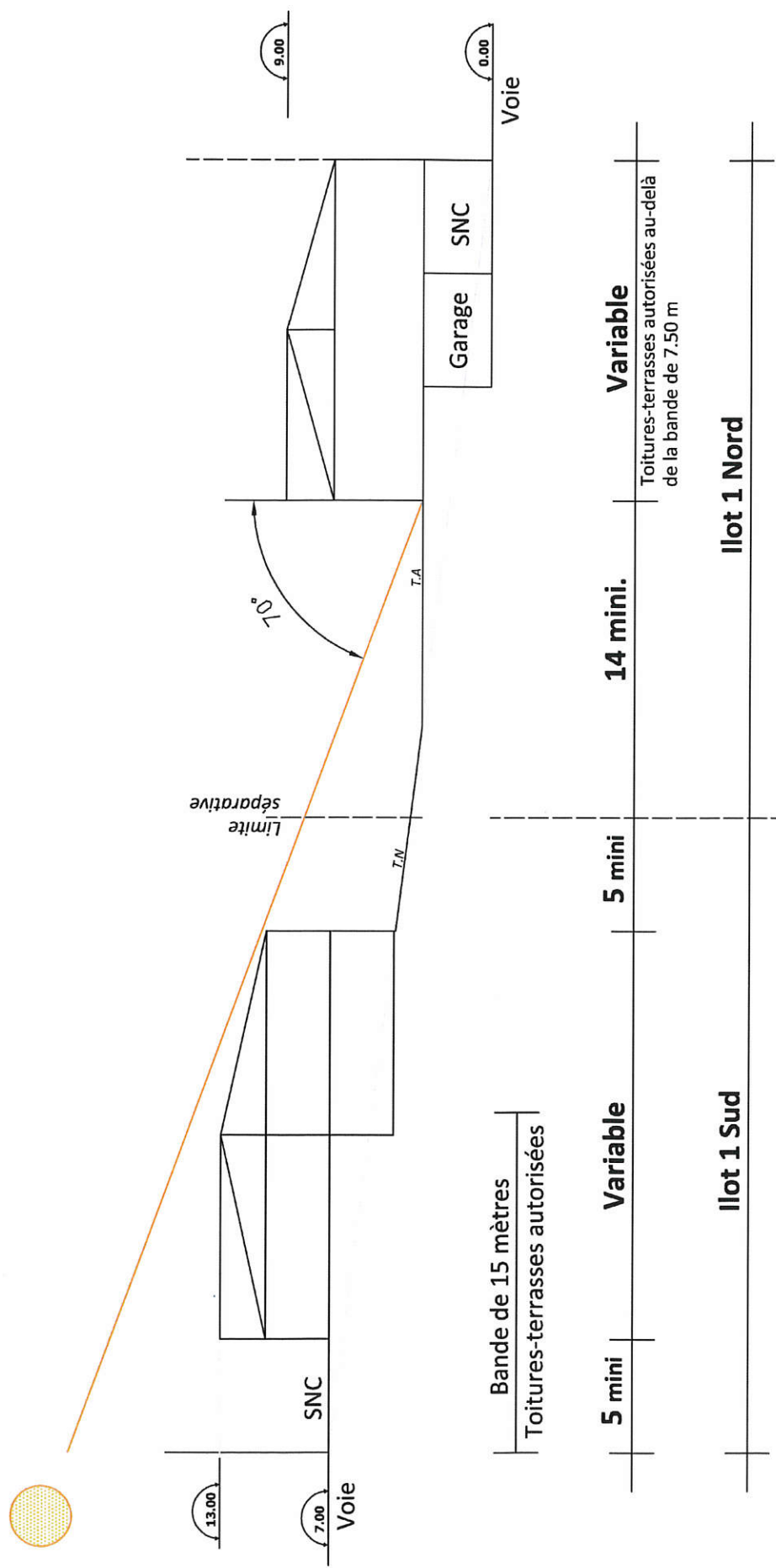


- Faîtage parallèle à la voie de desserte
- Pente des toitures 30%: verrières, fenêtre de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
- Au-delà de la bande de 7.50m de l'alignement: toitures-terrasse et toitures-terrasse végétales autorisées

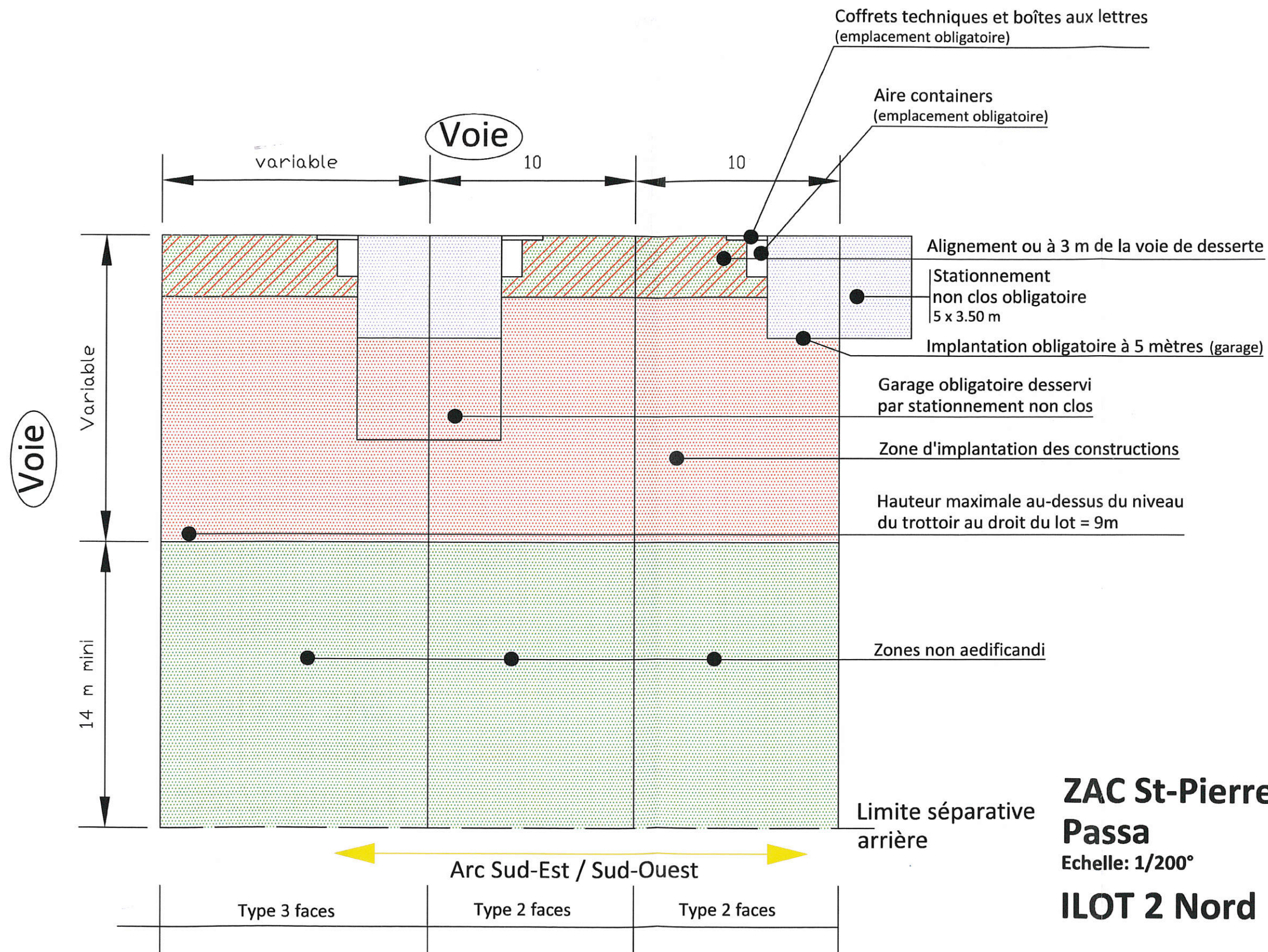
**ZAC St-Pierre
Passa**

ILOT 1Nord



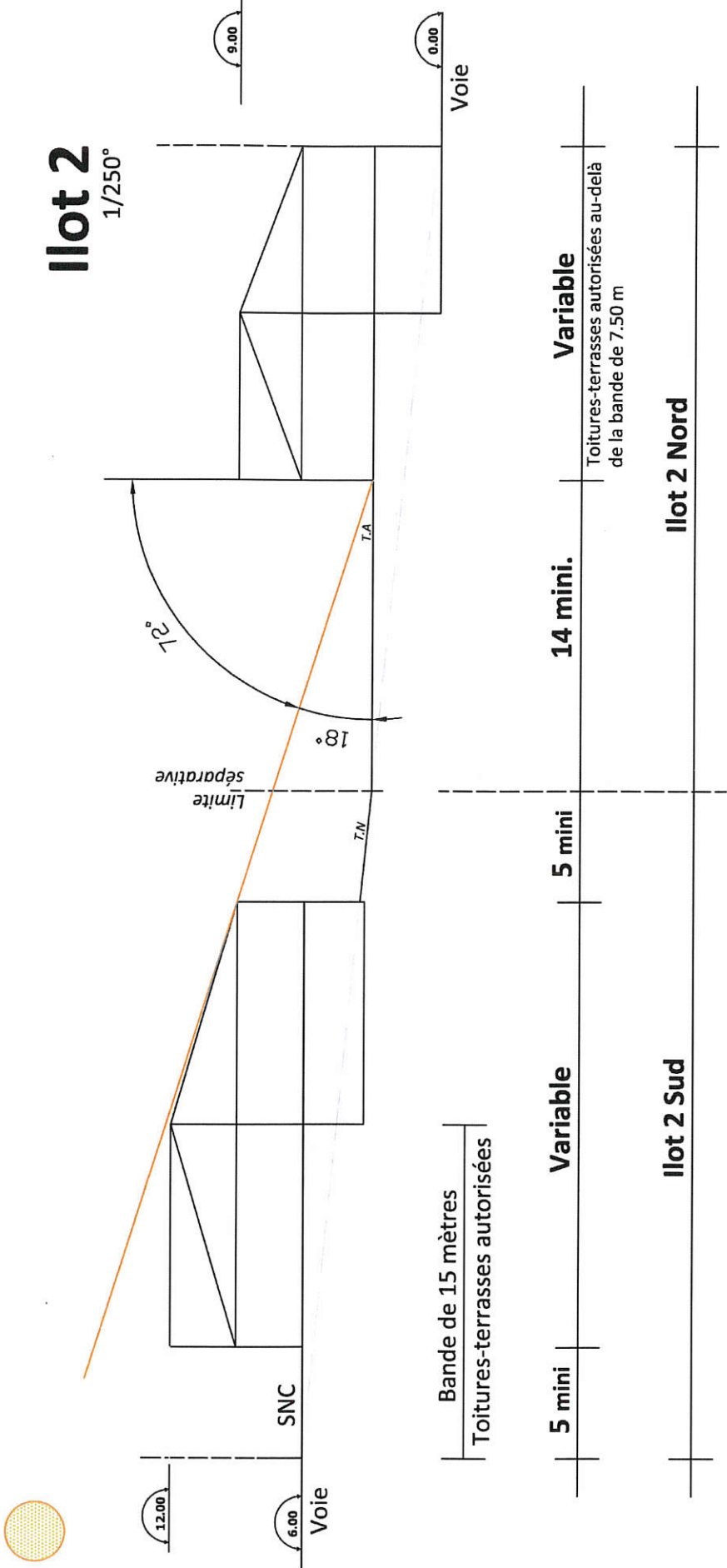


Coupe échelle 1/250°



- Faîtage parallèle à la voie de desserte
- Pente des toitures 30%: verrières, fenêtre de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
- Au-delà de la bande de 7.50m de l'alignement: toitures-terrasse et toitures-terrasse végétales autorisées





Annexe 3 : Avis du comité syndical en charge de l'élaboration du SCOT



DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL n° 41/10

L'an deux mille onze et le trois octobre à dix sept heures, suite à une convocation en date du dix neuf septembre deux mille onze, les membres du comité syndical du SCOT Plaine du Roussillon se sont réunis dans la salle de réunion du SYDETOM66 à Toulouges, sous la présidence de Jean-Paul BILLES, Président du Syndicat mixte.

Etaient présents (délégués titulaires et suppléants) :

Jean AMOUROUX, Joëlle ANGLADE, Jeannine BLANC MARY, Henri BARBAROS, Patrick BELLEGARDE, Emilie BENZAKEN, Frédéric BERLIAT, Jean-Paul BILLES, Jean-Louis BOURDARIOS, Jean-Joseph CALVO, Henri CASTANET, Jean-Louis CHAMBON, Claude CHAPRON, Jean-Pierre COT, Jacques CRESTA, Monique FAGE ABRIBAT, Nicolas GARCIA, Alice GAYET, Marie-Christine GRAU, Jean-Michel HENRIC, Martine HUMBERT, Stanislas JAWOROWSKI, Christian LEGUE, Théophile MARTINEZ, Michel MONTAGNE, Jean-Claude PERALBA, Jacques PUMAREDA, Jean RIGUAL, Fernand ROIG, Jean ROQUE, Aminda QUERALT, André SANCHEZ, Henri SANCHEZ, Paul SCHRAMM, Jean-Louis TOR, Terenci VERA GRAU et Philippe VIDAL.

Absents excusés (délégués titulaires et suppléants) :

Joseph ARMENGOL, Rémy ATTARD, Gérard BIGOURDAN, Gérard BILE, Chantal BRUZI, Thierry DEL POSO, Bernard DUPONT, Patrick GOT, Guy ILARY, Jean-Claude KAISER, Maya LESNE, Jérôme PARRILLA, Alphonse PUIG, Joseph PUIG, René OLIVE, Dominique SCHEMLA et Suzy SIMON NICAISE.

Absents ayant donné procuration :

José ARMENGOL à Henri SANCHEZ
Rémy ATTARD à Jean-Claude PERALBA
Thierry DEL POSO à Frédéric BERLIAT
Suzy SIMON NICAISE à Aminda QUERALT

Secrétaire de séance : Jean-Pierre COT

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de membres présents : 37

Nombre de procurations : 4
Nombre de votants : 41

Objet : Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de la commune de Passa dans le cadre de la Modification n°1 de son PLU.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 ;
VU la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
VU l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2003, fixant le périmètre du SCOT Plaine du Roussillon ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 27 mai 2010, portant extension du périmètre du SCOT Plaine du Roussillon suite à l'adhésion de 4 nouvelles communes ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2003, portant création du Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon ;



CONSIDERANT la demande de dérogation de la commune de Passa reçue le 29 Août 2011 pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone bloquée 2AU d'une surface de 11.20 ha à classer en zone 3AU ;

CONSIDERANT que cette modification a pour objet l'aménagement de la première tranche opérationnelle de la ZAC Saint Pierre au nord-ouest du village ;

CONSIDERANT que cette ouverture à l'urbanisation se caractérisera par la réalisation de 140 logements individuels ou individuels groupés dont une quinzaine de logements sociaux ;

CONSIDERANT que le taux de logements locatifs sociaux annoncé par ce projet (11%) est un objectif qui pourrait être relevé à environ 20% compte tenu du contexte et des orientations du projet de SCOT ;

CONSIDERANT qu'il convient de maîtriser le rythme des nouvelles ouvertures à l'urbanisation et de garantir un phasage cohérent des opérations d'habitat sur une vingtaine d'années comme annoncé lors de l'avis émis au titre de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme sur le projet de PLU arrêté en 2009 ;

CONSIDERANT que la densité annoncée est de l'ordre de 16 logements /ha, ce qui reste faible au regard des objectifs affirmés par le projet de SCOT mais qui doit être relativisé par la qualité du parti d'aménagement retenu prévoyant notamment le maintien d'un cône de vue sur les massifs environnants et l'aménagement de bassins de rétention paysagers ;

CONSIDERANT que sur les 11.20 ha de la ZAC, 2.50 ha seront dédiés à des espaces verts et 1.05 ha seront aménagés en bassins de rétention paysagers ;

CONSIDERANT la qualité et l'exhaustivité de l'orientation d'aménagement du secteur Saint-Pierre qui apporte des précisions sur les modalités d'aménagement et la prise en compte des enjeux ;

CONSIDERANT que la problématique des déplacements est largement abordée par les orientations d'aménagement qui apportent un certain nombre de réponse en la matière, notamment pour la promotion des modes doux de déplacements internes au village et les questions inhérentes au stationnement ;

CONSIDERANT toutefois que l'éloignement relatif des principaux pôles générateurs de déplacements (pôle d'emplois, pôles commerciaux...) et la faiblesse de l'offre en transports collectif (village situé en dehors des grands axes) conduiront de toute évidence à développer l'utilisation massive de la voiture ;

CONSIDERANT que cette urbanisation n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement, la zone concernée étant classée en zone 2AU et ne présentant pas d'intérêt environnemental particulier ;

CONSIDERANT que les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les activités agricoles ne semblent pas excessifs ;



CONSIDERANT que les flux routiers induits par cette opération ne constituent par un inconvénient excessif pour les communes voisines ;

CONSIDERANT que les inconvénients potentiels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines ne paraissent pas excessifs à condition que les opérations d'habitat permises par cette ouverture à l'urbanisation soient échelonnées dans le temps, ces dernières associées avec les zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur permettant de satisfaire les besoins pour les dix ans à venir ;

CONSIDERANT que de nouvelles ouvertures à l'urbanisation pourraient contrarier le développement des autres communes, notamment celles situées dans le voisinage immédiat de Passa ;

CONSIDERANT l'avis positif rendu par les membres du Bureau du Syndicat Mixte qui ont entendu le Maire de la commune présenter le dossier ;

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

CONSIDERE qu'au regard de l'article L.122-2, les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt que représente ce projet pour la commune ;

DONNE au titre de l'article L.122-2 une réponse favorable à la dérogation demandée par la commune de Passa dans le cadre de la Modification n°1 de son PLU assortie de la recommandation suivante :

- Concernant le programme de logements : affirmer un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux et profiter de l'aménagement de ce nouveau quartier pour promouvoir un habitat mixte en matière de formes urbaines et de typologie de logements.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans que dessus.

Pour extrait conforme,

Le Président

Jean-Paul BILLES

Certifiée exécutoire consécutivement à sa transmission en Préfecture, sa notification, sa publication le : 14 OCT. 2011

COMMUNE DE PASSA

REVISION DU POS VALANT **ELABORATION DU PLU**

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N°1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de Passa en date du 07/12/09
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
le Maire,



Agence d'Architecture et d'Urbanisme Michel Salsas
143, avenue de la Côte Radieuse – 66100 Perpignan
Tél : 04-68-34-32-74 Fax : 04-68-34-80-48
michel.salsas@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	1
TABLE DES CARTES	6
INTRODUCTION	7
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	11
I- Présentation et historique de la commune	12
A- Situation générale.....	12
1) Passa, un village à dominante viticole.....	12
2) Passa et l'intercommunalité.....	14
a- La communauté de communes des Aspres	14
b- Le Pays Pyrénées Méditerranée	15
c- Le SCOT Plaine du Roussillon	16
d- Les autres structures intercommunales.....	17
B- Un bref rappel historique.....	19
C- Le patrimoine historique existant	19
1) L'ermitage Saint Luc de Puig Rodon	19
2) L'église romane Saint Pierre.....	20
3) Le Monastir del Camp.....	21
4) Autres éléments remarquables	21
5) Les sites archéologiques	22
II- Une commune rurale attractive	23
A- Une augmentation significative de la population.....	23
B- Une population jeune	24
C- Caractéristiques des ménages	25
III- Un parc immobilier composé en grande partie de résidences principales	27
A- Les caractéristiques du parc immobilier.....	27
1) Un parc ancien mais confortable	27
2) Un effort sur le parc locatif et social à poursuivre	27
B- Une croissance significative du parc immobilier	29
C- Un rythme de construction en accélération.....	29
IV- L'activité économique à Passa	31
A- La population active.....	31
1) L'évolution de l'emploi	31
2) La répartition par âge.....	31
3) La répartition par secteur d'activité	32
B- Les différents secteurs d'activité.....	32
1) La viticulture, activité agricole dominante	32
2) Entreprises, artisans et commerces.....	33
V- Les équipements	35
A- Les réseaux	35
1) Le réseau d'eau potable	35

2) Le réseau d'assainissement	35
a- Les réseaux.....	35
b- La station d'épuration	36
c- Le réseau d'eaux pluviales	36
d- La collecte des ordures ménagères	37
B- Les infrastructures routières	37
C- Les équipements de superstructure	39
1) Les équipements scolaires	39
2) Les équipements sportifs et socioculturels	39
VI- L'analyse de l'état initial du site et de son environnement.....	40
A- Situation géographique	40
B- Le milieu naturel	40
1) Le contexte climatique	40
a- Les précipitations	41
b- Les températures	42
c- Les vents	42
2) Géologie	42
3) Relief	43
4) Le réseau hydrographique	43
5) La Faune et la flore.....	46
a- Flore	46
b- Faune	47
c- Les milieux naturels sensibles :	47
C- Le paysage	51
1) L'occupation du sol	51
2) Organisation du paysage et éléments paysagers remarquables	52
a- La plaine agricole	52
b- Les prémisses du massif des Aspres	52
c- La rivière de Passa et ses ravins.....	53
d- Le bâti	53
D- Les formes urbaines	56
1) L'évolution de l'urbanisation	56
2) Le centre ancien	56
3) Les lotissements.....	57
4) Les entrées du village.....	58
5) Les secteurs potentiellement urbanisables	60
a- Le secteur « Coumenere »	60
b- Le secteur « Saint-Pierre »	62
E- Les risques majeurs.....	71
1) Le risque d'inondation.....	71
a- La rivière de Passa.....	71
b- Le Réart	71
2) Le risque d'incendie de forêt.....	73
3) Le risque sismique.....	73
F- Ambiance sonore	74
1) La Route Départementale n°40	74
2) La voie communale n°2	74
3) Le chemin de Fourques	74
G- Qualité de l'air	75

1) Données générales.....	75
2) Législation en vigueur.....	76
3) Appréciation de la qualité de l'air.....	77
VII- Synthèse du diagnostic	80
VIII- Les perspectives de développement.....	81
SECONDE PARTIE : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU	84
I- Le respect des prescriptions supra-communales	86
A- Les prescriptions nationales	86
1) Les principes généraux de l'urbanisme	86
2) La loi relative à la solidarité et renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000	87
3) La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003.....	87
4) La loi d'orientation pour la ville n°91-662 du 13 juillet 1991	87
5) La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8 janvier 1993	87
6) La loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992.....	88
7) La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 02 février 1995.....	88
B- Les documents supra-communaux à prendre en compte dans le PLU	89
1) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)..	89
2) Le schéma départemental des carrières.....	90
C- Les dispositions particulières applicables au territoire de Passa	90
1) Les servitudes d'utilité publique.....	90
a- La servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques	91
b- La servitude I4 relative à la protection des lignes électriques	91
c- La servitude PT1 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	91
d- La servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.....	92
2) Eléments à prendre en compte pour la protection de l'environnement et du patrimoine	92
a- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (ZNIEFF)	92
b- Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).....	93
c- Le réseau Natura 2000.....	93
d- Les sites archéologiques.....	94
II- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.....	95
A- Fondement du projet urbain.....	95
1) Démarche générale	95
2) Les principaux enjeux du diagnostic.....	95
a- Une croissance démographique continue depuis 1975.....	95

b- Un village dont le développement futur est axé globalement vers le Nord et l'Ouest	96
c- Des équipements publics et des services à mettre à niveau	96
d- Des problèmes de circulation et de stationnement dans le village	96
e- La viticulture, activité dominante sur Passa mais en déclin.....	97
f- Un cadre de vie agréable à proximité de l'agglomération perpignanaise	97
B- Les orientations du PADD.....	97
1) Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain.....	97
2) Accompagner le développement urbain	99
3) Adapter les équipements publics et les services au projet communal	100
4) Mieux circuler dans Passa	100
III- Les justifications de l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre »	102
A- Définition de l'orientation d'aménagement et portée juridique	102
B- L'orientation d'aménagement du secteur Saint-Pierre	102
IV- Evaluation des besoins pour mettre en œuvre le projet urbain	105
A- Les besoins en matière de logements	105
B- Les besoins en matière d'équipements publics	106
V- Les justifications de la délimitation des zones et des règles qui leur sont applicables	107
A- Rappel du rôle du règlement et des différentes zones du PLU	107
B- La délimitation des zones du PLU et les règles qui leur sont applicables	108
1) Les zones urbaines.....	108
a- La zone UA	108
b- La zone UB	113
c- La zone UC	117
d- La zone UE	121
2) Les zones à urbaniser	124
a- La zone 1AU	125
b- Les zones 2AU, 3AU, 4AU et 5AU	128
3) La zone agricole	130
4) La zone naturelle	133
C- Les dispositions complémentaires.....	138
1) Les emplacements réservés.....	138
2) La zone inondable	139
a- La rivière de Passa.....	139
b- Le Réart	139
3) Le droit de préemption urbain.....	139
4) Les éléments naturels et bâtis à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.	140
D- Tableau récapitulatif des superficies	141
TROISIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR PRENDRE EN COMPTE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	142

I- Les incidences des orientations du plan sur le milieu physique.....	144
A- Effets sur le climat	144
B- Effets sur le relief	144
C- Effets sur les risques naturels.....	145
D- Effets sur la qualité des eaux.....	145
1) Les eaux pluviales	145
2) Les eaux usées	146
II- Les incidences des orientations du plan sur les espaces naturels et agricoles.....	148
A- Effets sur les espaces naturels	148
B- Effets sur les espaces agricoles	148
III- Les incidences des orientations du plan sur le paysage	150
IV- Autres incidences.....	152

TABLE DES CARTES

Carte 1 : Plan de zonage du POS de 1995 sur la partie agglomérée	8
Carte 2 : Situation de la commune de Passa	13
Carte 3 : Passa dans le découpage administratif du département.....	18
Carte 4 : Localisation des sites archéologiques	22
Carte 5 : Aire géographique de l'AOC sur Passa	34
Carte 6 : Le réseau routier.....	38
Carte 7 : carte du relief	44
Carte 8 : Réseau hydrographique	45
Carte 9 : ZNIEFF de type II « Les Aspres »	50
Carte 10 : Carte de synthèse du paysage	55
Carte 11 : Zone inondable sur la commune de Passa	72
Carte 12 : Passa dans le secteur Sud Aspres du SCOT Plaine du Roussillon	82
Carte 13 : Carte de synthèse des orientations du PADD	101
Carte 14 : Schéma de principe de l'orientation d'aménagement du « Secteur Saint-Pierre »	104

INTRODUCTION

Le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Passa, Llauro et Tordères (fusion en février 1973) a été approuvé par délibération du conseil municipal du 15 juin 1987. Il a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour respectivement le 19 janvier 1989 et le 18 novembre 1991.

Il a été mis fin à cette fusion des trois communes par arrêté préfectoral du 26 septembre 1989.

La commune a ensuite engagé une révision du POS qui a été approuvée le 9 mai 1995. Le POS révisé a fait l'objet d'une mise à jour en date du 28 mars 2002 et d'une modification en date du 07 novembre 2006.

Ce POS comprend les zones suivantes :

- Zone UA : partie dense agglomérée, dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales, édifiés de manière générale en ordre continu.
- Zone UB : zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.
- Zone UE : zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.
- Zone 1NA : zone destinée à recevoir à court terme, l'implantation d'habitations, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées. Cette zone comprend 3 secteurs (1NAa, 1NAb et 1NAc).
- Zone 2NA : zone destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations après modification du POS ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- Zone 3NA : zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.
- Zone 4NA : zone destinée à recevoir à court terme l'implantation d'activités spécialisées après modification du POS ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- Zone NB : zone d'habitat à caractère résidentiel diffus.
- Zone NC : zone à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol et du sous-sol.
- Zone ND : zone naturelle qui fait l'objet d'une protection naturelle en raison de la valeur des sites et des risques d'incendie notamment.

TABLEAU 1 : TABLEAU DES SUPERFICIES DU POS APPROUVE LE 9 MAI 1995

Zone Secteur	POS 1995	Zone Secteur	POS 1995
Total UA	5,8 ha	Total 2NA	2,6 ha
Total UB	8,5 ha	Total 3NA	4,5 ha
Total UE	2,4 ha	Total 4NA	1,4 ha
1NA	4,7	Total NB	1,4 ha
1NAa	3,9	Total NC/ND	1301,4 ha
1NAb	2,3		
1NAc	2,1		
Total 1NA	13 ha		

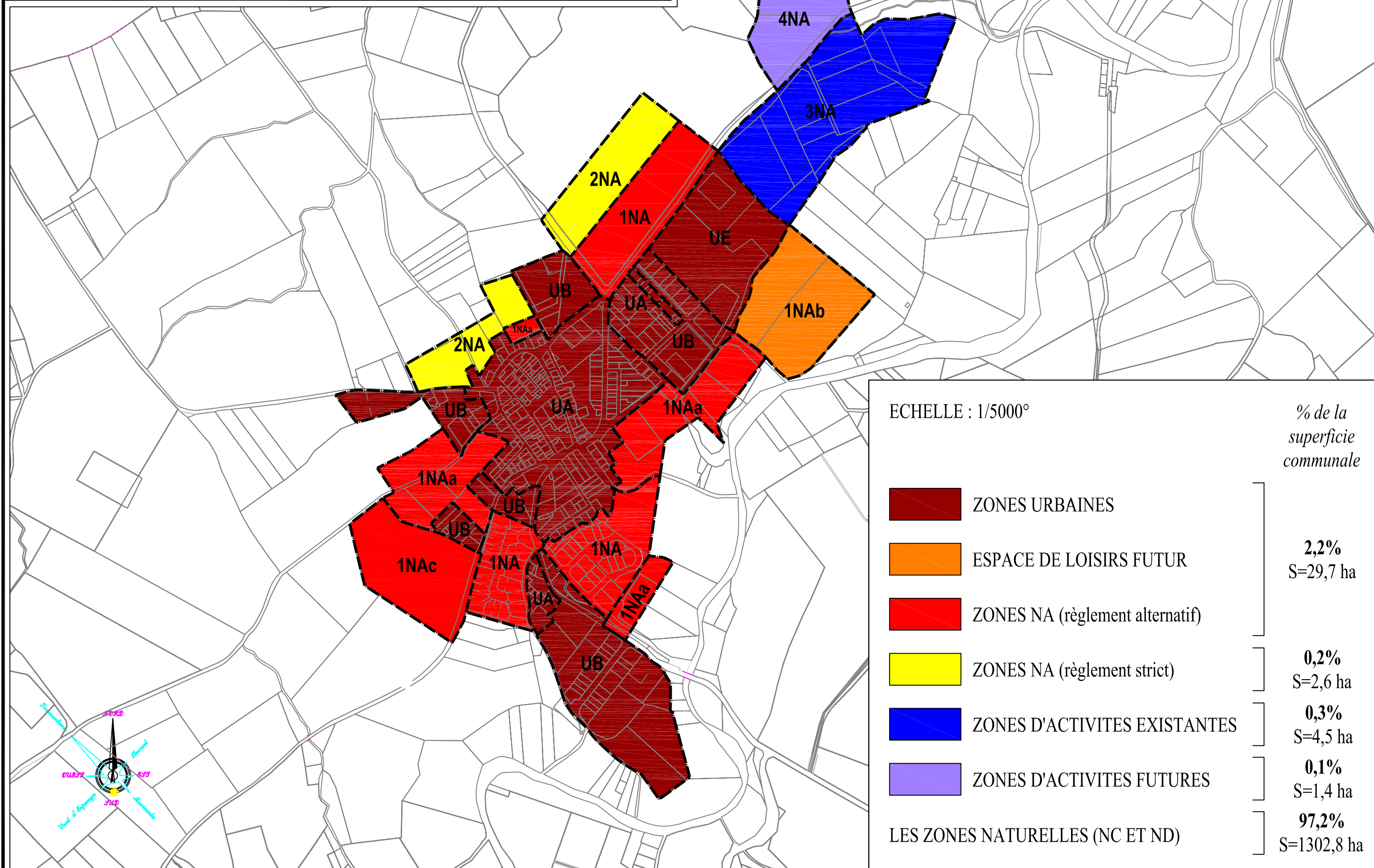


Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

1007-PA-P01-SV

Plan de zonage de la partie agglomérée

Réf : Plan d'occupation des sols approuvé le 09/05/95



Le document ne correspondant plus sur certains secteurs aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du POS par délibération du 28 mars 2002 afin de redéfinir l'affectation des sols et réorganiser l'espace communal.

De plus, il s'agit de mettre en conformité le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) avec la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U) du 13 décembre 2000 qui institue un nouveau régime concernant les documents d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) se substituant au P.O.S. Le PLU, contrairement au POS, est non seulement un document de gestion de l'occupation du sol, mais aussi un outil de prospection avec l'expression d'un projet urbain qui se matérialise par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D).

Le dossier de PLU comprend donc plusieurs éléments :

1- Un rapport de présentation composé :

- d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisant « les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services » (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme),
- d'une étude environnementale qui comporte trois éléments à savoir une analyse de l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences des orientations du plan sur celui-ci et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,
- de l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et délimiter les zones au regard des objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et des normes supérieures mentionnées à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme,
- des motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement et la justification des délimitations des secteurs ou des zones urbaines où vont être réalisées des actions et des opérations d'aménagement,
- de la justification des changements en cas de modification ou révision du plan.

2- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui exprime le projet urbain de la commune. C'est en fonction de ce projet et pour permettre sa réalisation que les prescriptions d'urbanisme et les opérations d'aménagement devront désormais être conçues.

3- Des orientations d'aménagement facultatives qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics à conserver, modifier ou créer.

4- Le règlement qui a pour objet la mise en œuvre sur le territoire communal du zonage prévu par les textes. Le règlement doit répartir le territoire communal en quatre catégories de zone : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Le règlement doit ensuite fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

5- Les documents graphiques délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Les limites parcellaires doivent apparaître sur les plans. Ils doivent en outre faire apparaître, le cas échéant, les emplacements réservés, les espaces boisés classés, etc.(article R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

6- Les annexes qui indiquent à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, l'ensemble des réglementations qui peuvent avoir un effet sur l'utilisation des sols. La liste de ces annexes est fixée aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment des périmètres de droit de préemption, les zones d'aménagement concerté, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (les plans de prévention des risques, périmètre des monuments historiques...), etc.

Elles comprennent également les annexes sanitaires, qui prévoient les extensions et les renforcements des réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et d'assainissement rendus nécessaires par la mise en œuvre du PLU, ainsi que les modalités d'élimination des déchets.

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I- PRESENTATION ET HISTORIQUE DE LA COMMUNE

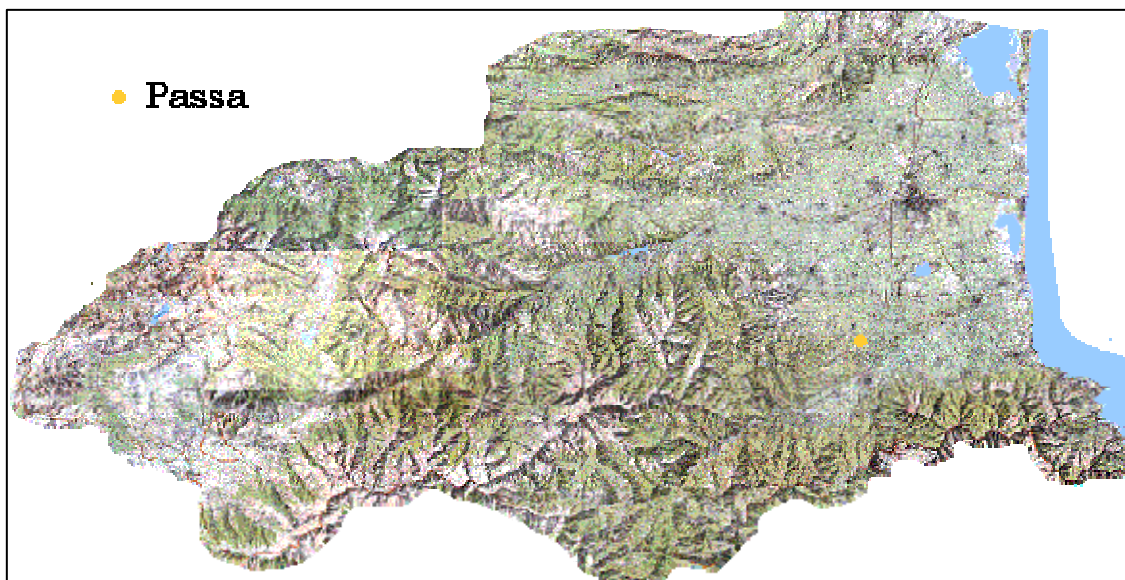
A- SITUATION GENERALE

1) Passa, un village à dominante viticole

Village de 682 habitants¹, la commune de Passa, située au Sud de Perpignan, appartient à l'arrondissement de Perpignan et est comprise dans le canton de Thuir. Sur le plan économique, elle dépend essentiellement de ces deux villes.

« A cheval » sur la plaine du Roussillon et le massif des Aspres, la commune s'étend pour moitié sur le relief marqué des Aspres, où prédominent les espaces naturels et pour l'autre moitié sur un espace essentiellement agricole (vignes) au cœur duquel s'est implanté le village.

Les communes limitrophes à Passa sont : Trouillas, Fourques, Tordères, Llauro, Vivès, Saint-Jean Pla de Corts, Le Boulou, Tresserre, Banyuls dels Aspres et Villemolaque.



Passa est accessible par la RD 900 reliant Perpignan à l'Espagne, puis il convient d'emprunter la RD 40 passant par Villemolaque et ce jusqu'à Passa.

A l'entrée Nord-Est de la commune, la RD 40 longe un site boisé remarquable, le Monastir del Camp, édifice classé monument historique. Après l'embranchement avec la RD 2 qui mène à Fourques, elle traverse le village, franchit la rivière de Passa et rejoint en une large boucle la RD 900 au sud.

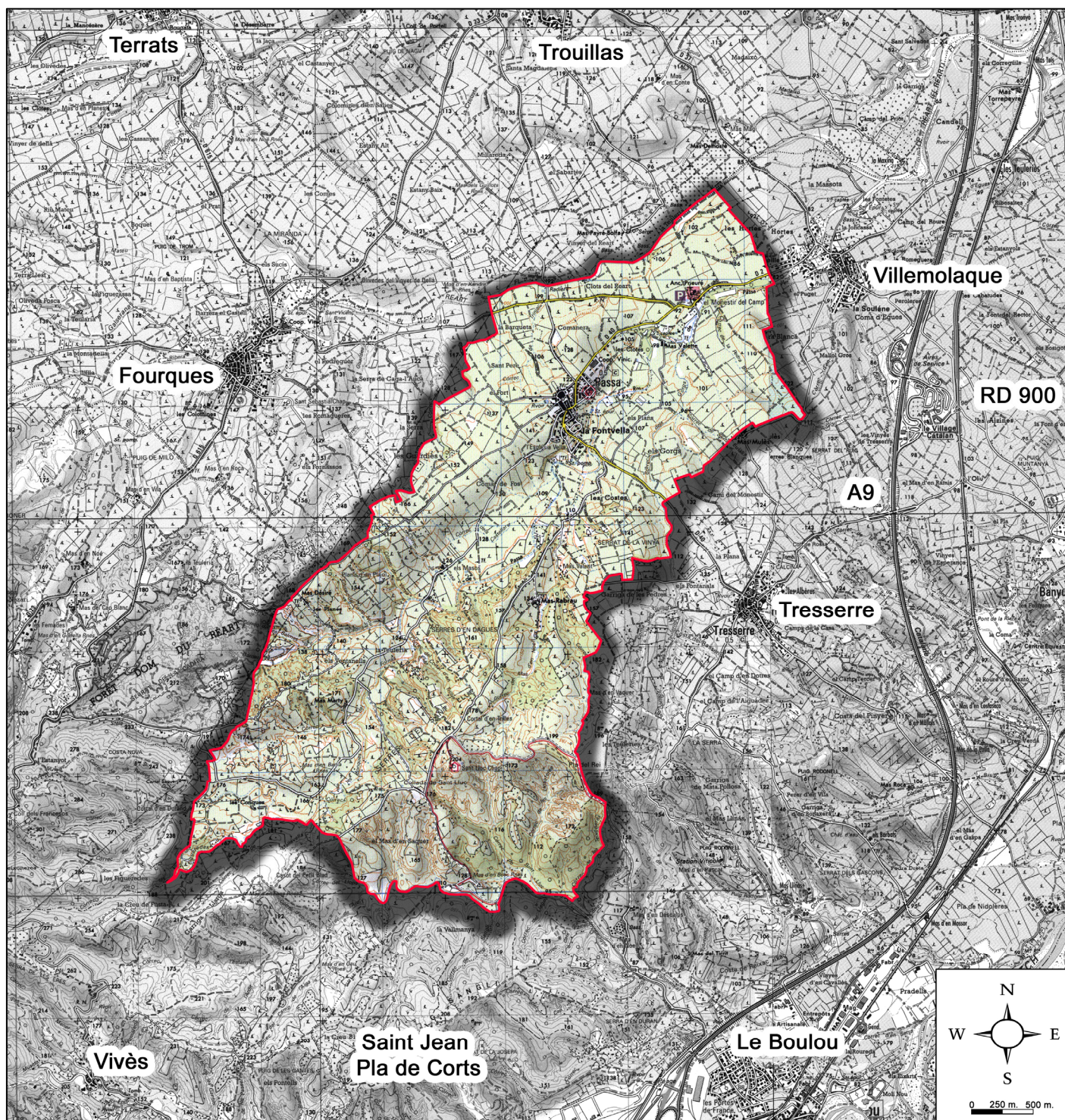
Depuis Passa, de petites routes épousant le relief sillonnent en éventail le reste de la commune (voie communale n°2 menant à Trouillas, voie communale n°4 menant à Llauro, chemin de Fourques, etc.).

Le territoire communal couvre une superficie de 13,48 km² soit 1348 hectares environ. La densité d'habitant est de 42 habitants/km².

La commune de Passa est traversée du nord-est au sud-ouest par un cours d'eau principal : la rivière de Passa, affluent du Réart.

¹ Recensement complémentaire 2006 ; INSEE

CARTE 2 : SITUATION DE LA COMMUNE DE PASSA



Source : Fond de carte IGN TOP 25 – 2449OT et 2549OT

2) Passa et l'intercommunalité

a- La communauté de communes des Aspres

La commune de Passa a adhéré à la communauté de communes des Aspres le 1^{er} janvier 2003. Elle regroupe 21 communes (Banyuls dels Aspres, Brouilla, Caixas, Calmeilles, Camélas, Castelnou, Fourques, Llauro, Llupia, Montauriol, Oms, Passa, Ponteilla, Saint-Jean-Lasseille, Sainte Colombe de la Commanderie, Terrats, Thuir, Tordères, Tresserre, Trouillas, Villemolaque) ce qui représente 19 601 habitants et 25 200 hectares.

Elle s'est vue transférer les compétences suivantes :

1. Aménagement de l'espace :

- Mise en place d'un Programme Local d'Aménagement Concerté (PLAC),
- Aménagements des abords et entrées de ville,
- Conception et mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG).

2. Actions de développement économique :

- Création de Zones d'Activités Economiques et promotion de l'ensemble des zones actuelles et futures,
- Développement et promotion de l'agriculture par la mise en place de la promotion des terroirs, ainsi que les équipements nécessaires à l'accomplissement de cette compétence,
- Développement du tourisme : création de zones touristiques, promotion et équipement de zones touristiques par l'implantation de zones de loisirs (plan d'eau, camping, habitations légères de loisirs...),
- Etude de projets cohérents de développement d'énergie renouvelable sur le territoire intercommunal (éoliennes par exemple),
- Maintien du commerce et de l'artisanat (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce).

3. Politique du logement, des équipements et du cadre de vie :

- Pré-diagnostic de l'habitat ancien sur la Communauté (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat),
- Mise en place d'une politique sociale en faveur des personnes âgées : téléalarmes, repas à domicile,
- Problèmes animaliers,
- Politique du logement social d'intérêt communautaire en faveur des personnes défavorisées et mise en œuvre des actions en découlant,
- Construction ou réhabilitation de salles polyvalentes, de centres aérés et de structures sportives et culturelles,
- Réhabilitation de chapelles.

4. Politique d'élimination et de valorisation des déchets ménagers et assimilés :

- Elimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés : collecte, traitement et valorisation des ordures ménagères et autres déchets hormis les déchets industriels commerciaux banals et les déchets hospitaliers
- Etude, création et fonctionnement de déchetteries.

5- Etude, création et gestion de zones pour l'accueil des gens du voyage

6- Eau et assainissement

- Exploitation par tout mode approprié des réseaux et équipements publics de distribution d'eau potable, d'évacuation et de traitement des eaux usées,
- Travaux de renforcement, de modification, d'extension ou de construction des réseaux et des équipements publics d'eau et d'assainissement (forages, station de surpression, de relevage ou d'épuration).

b- Le Pays Pyrénées Méditerranée

(Source : site internet du Pays Pyrénées Méditerranée : www.payspyreneesmediterranee.org).

Le Pays a été créé par la loi du 4 février 1995 puis modifiée par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) du 25 juin 1999. Il constitue le regroupement de plusieurs bassins de vie et est caractérisé par une cohésion géographique, culturelle, économique et sociale.

Le Pays Pyrénées Méditerranée est un territoire qui regroupe les 5 cantons de l'arrondissement de Céret et le canton de Thuir ce qui représente 57 communes et 84 766 habitants.

L'arrêté préfectoral délimitant le périmètre du pays a été pris le 30 mars 2004 ce qui ouvre la possibilité de conclure un contrat de pays dans le cadre des contrats de plan Etat-Région.

Le Pays n'a pas pour vocation première d'être le maître d'ouvrage des actions qu'il propose, ni à se substituer aux établissements publics de coopération intercommunale existants, ni à imposer des transferts de compétence. Il est un lieu de réflexion, de mise en réseau, de coordination et d'animation pour un projet global de développement de territoire.

Ce projet de territoire est inscrit dans une charte composée d'un diagnostic, la formulation des enjeux de développement et la définition de la stratégie à mettre en œuvre.

Cette stratégie se décompose en 4 axes avec pour chacun d'entre eux différents objectifs :

Axe 1 : Préserver et valoriser les qualités du territoire

- Maîtriser l'évolution des espaces,
- Promouvoir la qualité des produits issus des terroirs et des savoir-faire,
- Affirmer l'identité culturelle catalane.

Dossiers en cours : programme d'accompagnement de la filière bois-énergie, programme d'éducation à l'environnement, etc.

Axe 2 : Capter les flux économiques

- Renforcer l'attractivité des pôles économiques et d'échanges du Pays,
- Mieux répartir les flux touristiques en diversifiant l'offre du territoire,
- Consolider le tissu économique local par des actions collectives.

Dossiers en cours : routes des vins, schéma d'aménagement et de développement touristique.

Axe 3 : Développer les échanges et la coopération transfrontalière

- Faciliter les échanges de proximité avec l'Espagne,
- Développer et diversifier des coopérations régulières entre institutions similaires des deux côtés de la frontière,
- Réaliser des projets en commun.

Dossiers en cours : gestion forestière transfrontalière, atelier transfrontalier de l'eau, etc.

Axe 4 : Articuler le développement des pôles et des territoires

- Améliorer les liaisons internes aux Pays,
- Coordonner à l'échelle du Pays certaines initiatives économiques et sociales,
- Assurer une complémentarité des pôles et des services,
- Structurer les coopérations à l'échelle du Pays.

Dossiers en cours : contrat d'objectifs des stations thermales, mobilisation du monde associatif, etc.

c- Le SCOT Plaine du Roussillon

Enfin, la commune de Passa appartient au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Plaine du Roussillon » (secteur Sud Aspres) qui regroupe 71 communes. Le SCOT est l'un des nouveaux documents de planification urbaine qu'institue la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Le SCOT vise à doter les agglomérations d'un instrument qui met en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipements commerciaux.

Le périmètre du SCOT Plaine du Roussillon a été fixé par arrêté préfectoral du 14 juin 2002.

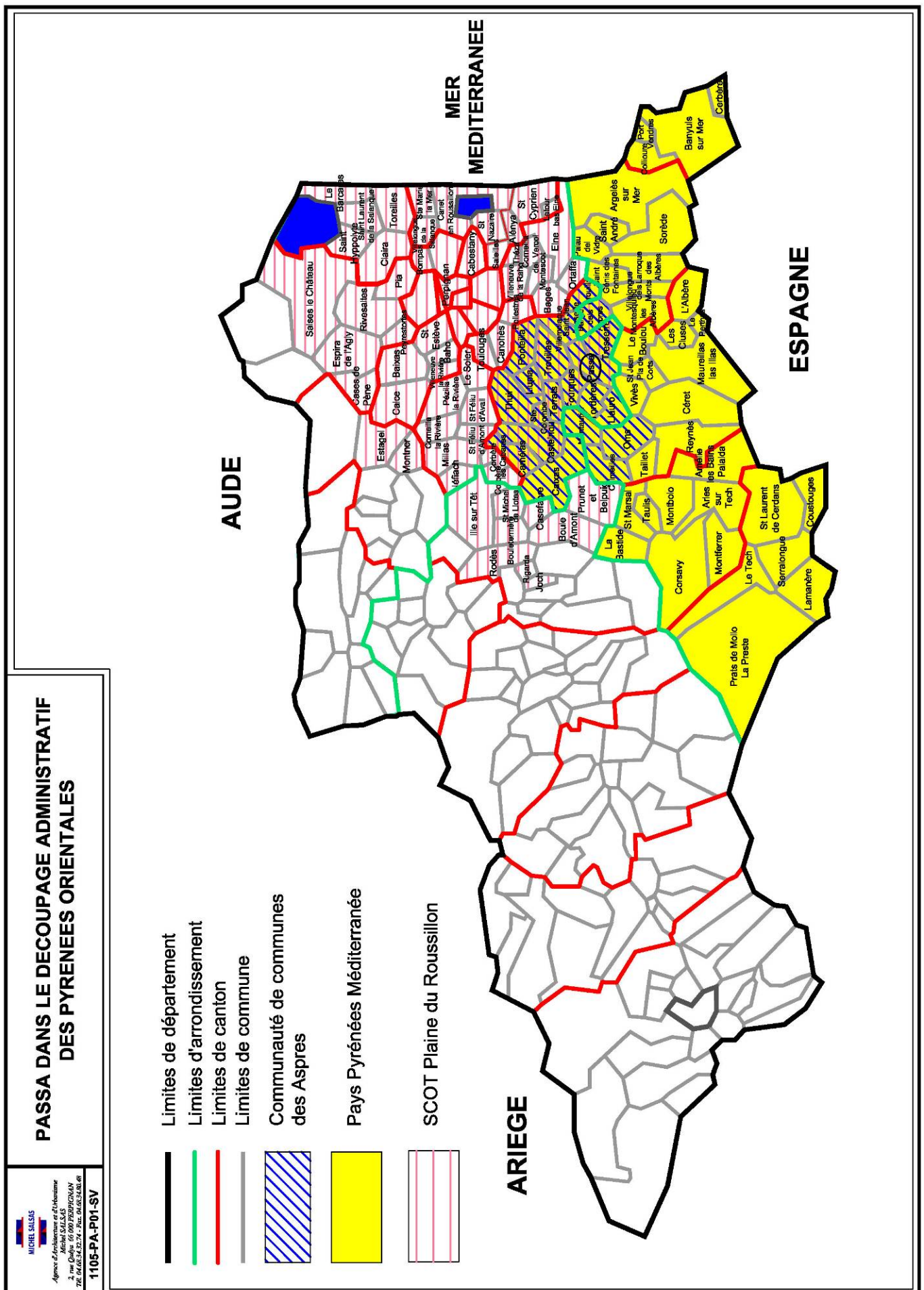
Aux termes de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, la commune de Passa devra, pour déroger au principe de constructibilité limitée posé en l'absence de SCOT applicable, solliciter l'accord du syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou de zones AU (ou NA) délimitées après le 1^{er} juillet 2002.

De plus, l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU doit être compatible avec le SCOT. En l'absence de SCOT applicable, un PLU peut être approuvé mais il doit être mis en compatibilité dans un délai de trois ans à compter de l'approbation dudit SCOT.

d- Les autres structures intercommunales

La commune de Passa adhère à d'autres structures intercommunales :

- Le SIVU des Aspres qui a compétence en matière de voirie
- Le SIVOM de Ponteilla qui a compétence en matière d'éclairage public, obsèques.
- Le SIP des Aspres qui a compétence en matière de prévention d'incendie,
- Le SIE Hautes Aspres Réart qui a compétence en matière d'entretien des cours d'eau.



B- UN BREF RAPPEL HISTORIQUE

Passa aurait pour origine « passus » : le lieu où l'on passe.
Durant la période romaine, le chemin reliant la Narbonnaise à la Tarragonnaise passait aux abords du village.

Il fut emprunté par Charlemagne à son retour de la bataille de Panissar. Ce dernier arrêta ses troupes près du village.

Les soldats assoiffés cherchaient en vain une source quand l'un d'eux planta son épée dans le sol asséché du lit de la rivière. De l'eau en jaillit. L'empereur exigea qu'une chapelle soit érigée à cet endroit.

Les premières mentions du nom passa remonte au IX^{ème} siècle, dans un acte de vente daté de 801.

En l'an 899, le village était constitué de quelques maisons regroupées au sein d'une ceinture de muraille de défense, le castrum.

A l'époque, la moitié des terres servait de pâture aux ovins, ou était parsemée de céréales. L'autre moitié était couverte de chênes verts destinés au chauffage des habitations ou au four à pain de Thuir.

En 1793, les plaines étaient consacrées aux garances, plantes tinctorielles rouges utilisées pour teinter les pantalons militaires.

Après les années 1868, les riches propriétaires se mirent à planter le fameux plant américain, supprimant les céréales. Ils utilisèrent les anciens vignobles pour créer des forêts de chênes lièges, destinés à la vente.

Aujourd'hui, le territoire se divise en 900 hectares de vignes et quelques uns d'arbres fruitiers.

C- LE PATRIMOINE HISTORIQUE EXISTANT

1) L'ermitage Saint Luc de Puig Rodon

Située sur un plateau élevé et aride, entourée de plants de mûriers, d'ajoncs épineux et de cistes aux feuilles brunes et visqueuses, la chapelle fut alternativement occupée par les français et les espagnols, pour sa position stratégique.

Situé à 204m d'altitude, l'ermitage St Luc de Puigrodon est un édifice religieux dont la première trace date de 1031, soit très tôt dans l'histoire. Elle était nommée *Ecclesia de Podio Rotundo*.

Cette chapelle était destinée à fédérer autour d'un édifice religieux les familles vivant dans les environs de Passa. Son histoire ancienne est relativement obscure, on la retrouve en 1368 avec son nom chrétien : *Capela de Sent Luc de Pug Redon*.

Cette chapelle sera peu à peu abandonnée au profit de l'église de Passa, plus importante. Nul doute qu'elle servait de temps à autre, mais pour une activité secondaire et limitée dans le temps.

Il faut savoir qu'au XVII^e siècle commença la grande période de l'érémisme. Les anciens ermites, qui étaient des personnes recherchant la communion avec Dieu à

travers l'isolement, firent place à des ermites séculiers, plus présents dans la société catalane. Ils avaient un rôle important, ils représentaient la sagesse, le bon sens et les habitants des lieux alentours n'hésitaient pas à se déplacer pour leur demander conseil. Ceci explique pourquoi au XVII^e siècle il y eut de plus en plus d'ermitages, dans des lieux de plus en plus accessibles.

Ces ermitages étaient souvent créés dans des anciennes églises abandonnées, remises en état et auxquelles des bâtiments de vie pour l'ermitage étaient ajoutés. Ce fut le cas pour St Luc de Puigrodon.

Cette situation perdura jusqu'à la révolution française. A cette époque, une loi fut votée afin de fermer les lieux de culte ne servant pas de paroisse. Les ermitages furent donc condamnés à fermer, les derniers ermites se dispersant dans la société civile.

Mais ce ne fut pas la fin de l'ermitage pour autant. En mars 1793, les troupes espagnoles envahirent la région. La chapelle fut une des cibles, les soldats espagnols y ayant établi un poste de surveillance et de repli.

Les bombardements répétés la détruisirent en partie. Elle fut reconstruite en 1848, puis restaurée en 1946. Ces dernières années, elle connut de nouvelles rénovations. Elle possède une structure en bois, logée dans une chasse vitrée richement travaillée, qui aurait environ 250 ans.

Elle reçoit chaque année un pèlerinage, le 18 octobre, jour de la Saint Luc.

ILLUSTRATION 1 : LA CHAPELLE SAINT LUC DE PUIG RODON



2) L'église romane Saint Pierre

Elle offre un intéressant mobilier du XVII-XVIII^{ème} siècle.

ILLUSTRATION 2 : L'EGLISE SAINT PIERRE



3) Le Monastir del Camp

C'est un monastère privé composé d'un ensemble de bâtiments sur l'arrière d'une exploitation agricole. La façade est riante et possède une tour d'angle crénelée, les restes d'un chemin de ronde, et de lourdes grilles aux fenêtres et aux portes. Une chapelle romane est accolée, ainsi qu'un patio et un cloître gothique en marbre blanc et aux arcades trilobées de 1307. Le prieuré date du XI^{ème} siècle.

Cette église à nef unique s'aborde par un portail roman de marbre blanc de Céret du XII^{ème} siècle, composé de quatre colonnes rondes surmontées de magnifiques chapiteaux sculptés.

Le Monastir del Camp est classé monument historique.

ILLUSTRATION 3 ET 4 : LE MONASTIR DEL CAMP



4) Autres éléments remarquables

Certains éléments, même s'ils ne font pas l'objet d'une protection particulière, méritent qu'une attention particulière leur soit portée dans le PLU. C'est le cas notamment de la porte du château et de la fontaine « Font Vella ».

ILLUSTRATIONS 5 ET 6 : LA FONTAINE ET LA PORTE DU CHATEAU

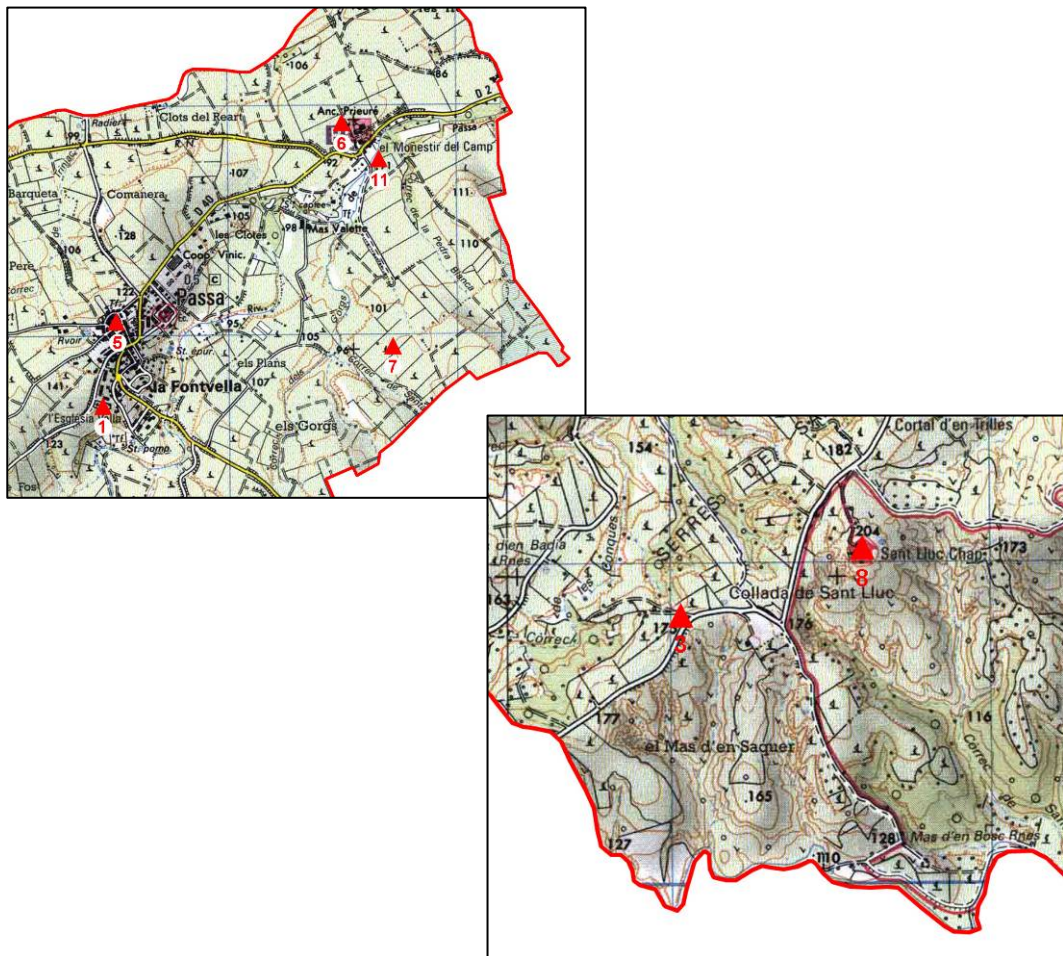


5) Les sites archéologiques

L'état actuel des connaissances sur le territoire de Passa a permis de recenser 7 sites archéologiques :

- 1- Eglise vieille médiévale du village, parcelles A 927, A 1047 à 1050, A 1155,
- 3- Mas d'en Badie I, habitat de l'Age de Fer II, parcelles B 358 et B 361,
- 5- Poterne médiévale de la place de l'église,
- 6- Monastir del Camp d'époque médiévale, parcelle A 769,
- 7- Mas Avignon, site préhistorique, parcelles B2 863 et B2 864,
- 8- Chapelle médiévale de Saint Luc
- 11- Pèdre Blanque, site chalcolithique, parcelle B2 521.

CARTE 4 : LOCALISATION DES SITES ARCHEOLOGIQUES



Source : Service Régional d'Archéologie et Porter à connaissance

II- UNE COMMUNE RURALE ATTRACTIVE

A ce jour, en ce qui concerne le recensement de population de 2006, l'INSEE n'a mis à disposition que la population totale sur la commune de Passa. L'étude démographique se base donc, pour le reste, sur le recensement général de population de 1999.

A- UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DE LA POPULATION

Au dernier recensement de la population en 1999, la commune de Passa comptait 569 habitants (273 hommes et 296 femmes) soit une densité de 42 habitants/km². Passa, qui appartient au canton de Thuir, se situe en 9^{ème} position sur un total de 17 communes en ce qui concerne le nombre d'habitants. La municipalité estime la population de Passa à 720 habitants en 2009.

TABEAU 2 : L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE GENERALE

	Nombre d'habitants	Evolution en % par rapport au recensement précédent
1962	475	-
1968	468	-1,5%
1975	406	-13,2%
1982	435	+7,1%
1990	487	+11,9%
1999	569	+16,8%
2006	682	+19,9%
2009	720	+5,6%

Source : R.G.P 1999 et 2006; I.N.S.E.E et estimation communale pour 2009.

La commune de Passa, comme la plupart des villages ruraux, n'a pas été épargnée par l'exode rural avec une population qui est descendue jusqu'à 406 habitants en 1975.

Au niveau national, la reprise démographique du territoire rural, après le long déclin de l'après guerre, a été enregistrée pour la première fois en 1975. Par la suite, les recensements de 1982, 1990 et 1999 ont confirmé cette évolution. Pour l'ensemble des communes dites « rurales », l'accroissement démographique fut tout à fait significatif. Les années soixante-dix ont donc vu le renversement d'un processus de dépopulation rurale généralement perçu comme irréversible.

La commune de Passa a suivi cette tendance générale puisqu'elle connaît une augmentation de population depuis la deuxième moitié des années soixante-dix, augmentation confirmée lors des recensements de 1990 et 1999.

La population de Passa a diminué entre 1962 et 1975 du fait d'un solde naturel et un solde migratoire négatifs. Comme la plupart des villages ruraux en France, Passa retrouve un solde migratoire positif à partir de 1975 et n'a cessé d'augmenter au cours des différents recensements pour atteindre +110 en 1999.

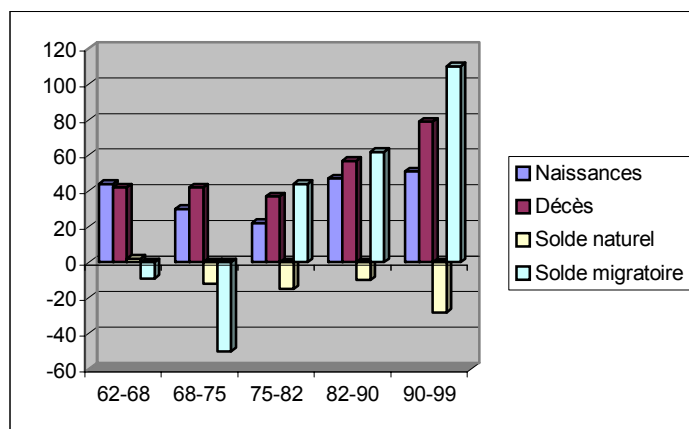
Cette venue de population extérieure va permettre une augmentation de population significative malgré un solde naturel qui reste négatif et qui a même augmenté sur la dernière période intercensitaire avec un solde naturel de -28.

Le déséquilibre entre solde migratoire et solde naturel doit être comblé progressivement afin de s'orienter vers une bonne croissance démographique.

TABLEAU 3 : EVOLUTION DES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	44	30	22	47	51
Décès	42	42	37	57	79
Solde naturel	+2	-12	-15	-10	-28
Solde migratoire	-9	-50	44	62	110
Variation totale	-7	-62	29	52	82

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

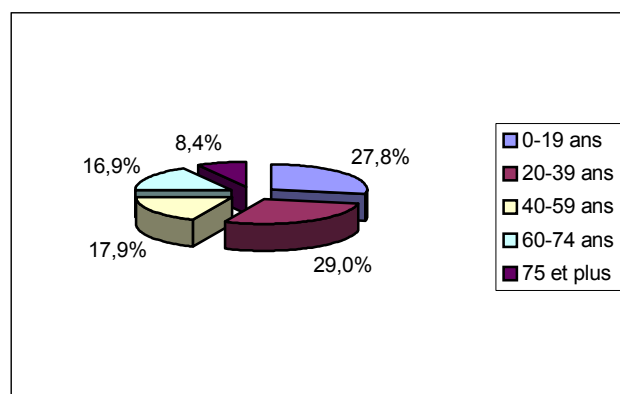


Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

B- UNE POPULATION JEUNE

Les tranches d'âge des 0-19 ans et 20-39 ans sont, en nombre, les plus importantes, et représentent respectivement 27,8% et 29% de la population totale. On peut donc considérer que la population de Passa est jeune.

GRAPHIQUE 1 : POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE EN 1999



Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

Les comparaisons des données communales avec les données départementales et nationales corroborent ces constatations. Les moins de 20 ans représentent 24,6% à l'échelle nationale et 21,8% à l'échelle départementale (27,8% à Passa) et la tranche d'âge 20-39 ans représente 28,1% à l'échelle nationale et 24,4% à l'échelle départementale (29% à Passa).

TABLEAU 4 : REPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE EN 1999 AU NIVEAU LOCAL, DEPARTEMENTAL ET NATIONAL

	Passa	Pyrénées Orientales	France
0-19 ans	27,8%	21,8%	24,6%
20-39 ans	29%	24,4%	28,1%
40-59 ans	17,9%	24,9%	26%
60-74 ans	16,9%	17,8%	13,6%
75 et plus	8,4%	11,1%	7,7%

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

De plus, les moins de 40 ans voient leur proportion augmentée (48,9% en 1990 et 56,8% en 1999) au détriment des plus de 60 ans (35,1% en 1990 et 28,8% en 1999). Le ratio entre les plus de 75 ans et les moins de 20 ans montre qu'en 1999, il y avait une personne âgée pour 3,30 jeunes. Ce ratio était de 1,88 en 1990 ce qui prouve un rajeunissement de la population.

TABLEAU 5 : EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE ENTRE 1982 ET 1999

	1982		1990		1999	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
0-19 ans	99	22,8%	113	23,2%	158	27,8%
20-39 ans	92	21,1%	125	25,7%	165	29%
40-59 ans	113	26%	103	21,1%	102	17,9%
60-74 ans	85	19,5%	86	17,7%	96	16,9%
75 ans et plus	46	10,6%	60	12,3%	48	8,4%

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

C- CARACTERISTIQUES DES MENAGES

Les ménages connaissent une augmentation significative depuis 1982 : il a été recensé 175 ménages en 1982 et 229 ménages en 1999.

Ce sont les ménages d'une et deux personnes qui sont les plus nombreux puisqu'ils représentent 60,7% de l'ensemble des ménages.

Il est à noter également, sur la dernière période intercensitaire, que la part des différentes catégories de grands ménages a diminué à l'exception des ménages de 4 personnes.

Le rajeunissement de la population, notamment avec une augmentation significative de la tranche d'âge 20-39 ans, n'a pas modifié de façon significative la structure des ménages sur Passa qui conserve une part importante de petits ménages.

TABLEAU 6 : STRUCTURE DES MENAGES DEPUIS 1982

	1982		1990		1999	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 personne	44	25,1%	43	22,3%	60	26,2%
2 personnes	64	36,6%	70	36,3%	79	34,5%
3 personnes	29	16,6%	41	21,2%	37	16,1%
4 personnes	24	13,7%	22	11,4%	36	15,7%
5 personnes	7	4%	13	6,7%	12	5,3%
6 personnes et plus	7	4%	4	2,1%	5	2,2%

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

Par ailleurs, le nombre moyen de personne par ménages stagne depuis 1982 ce qui s'explique par la prépondérance des petits ménages.

TABLEAU 7 : EVOLUTION DES MENAGES ENTRE 1982 ET 1999

	1982	1990	1999
Nombre de ménages	175	193	229
Evolution en %	-	+10,3%	+18,7%
Nombre moyen de personnes par ménage	2,48	2,52	2,48

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

BILAN :

- ✓ UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DE POPULATION DEPUIS 1982,
- ✓ UN RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION,
- ✓ UNE FORTE PROPORTION DE PETITS MENAGES,

III- UN PARC IMMOBILIER COMPOSE EN GRANDE PARTIE DE RESIDENCES PRINCIPALES

Au dernier recensement de 1999, la commune de Passa comprenait 312 logements répartis de la façon suivante : 229 résidences principales, 58 résidences secondaires et 25 logements vacants.

TABLEAU 8 : COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENT

Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Ensemble du parc	
Valeurs	Part	Valeurs	Part	Valeurs	Part	Valeurs	Part
229	73,4%	58	18,5%	25	8,1%	312	100%

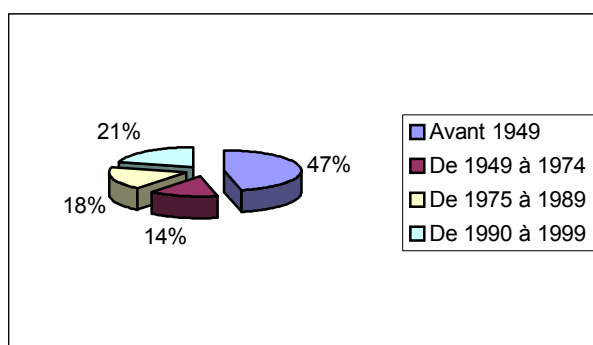
Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

A- LES CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

1) Un parc ancien mais confortable

Le parc de logement est ancien avec 47% des habitations construites avant 1949 (24,8% au niveau départemental) et seulement 39% du parc immobilier date d'après 1975.

GRAPHIQUE 2 : REPARTITION DES LOGEMENTS SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT



Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

La majorité des résidences principales (98,7%) ont au moins une baignoire ou une douche et un WC intérieur. Cependant, 110 résidences principales soit 48% sont encore dépourvues de chauffage central.

2) Un effort sur le parc locatif et social à poursuivre

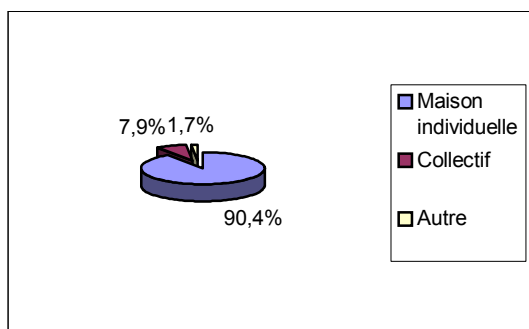
Les maisons principales sont pour la plupart soit des maisons individuelles (90,4%) soit des immeubles collectifs (7,9%).

60,7% des logements sont occupés par les propriétaires, 26,2% des logements sont loués ou sous loués et 13,1% des logements sont occupés à titre gratuit.

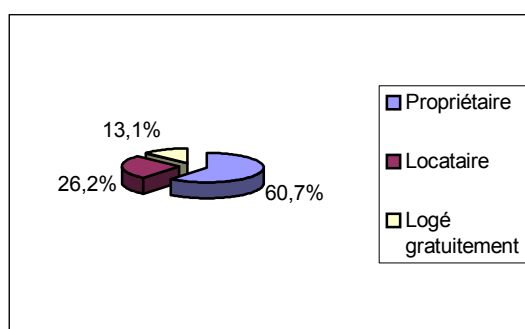
La part des logements locatifs représente un peu plus du quart du parc immobilier de Passa. Cette proportion doit être consolidée afin de se rapprocher de la part de

logements locatifs à l'échelle du canton (27,3%) et à l'échelle départementale (34,7%).

Graphique 3 : Typologie des logements



Graphique 4 : Statut d'occupation



Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

Concernant les logements sociaux, la commune de Passa possède 2 lotissements HLM :

- Le lotissement « Al Soula » construit dans les années 70 qui contient 15 lots destinés au logement HLM avec accession à la propriété,
- Le lotissement « Les Mimosas » construit par l'OPHLM des Pyrénées Orientales qui est constitué de 24 logements locatifs sociaux.

ILLUSTRATION 7 : LE LOTISSEMENT HLM « LES MIMOSAS »



Au total, il y a donc 24 logements locatifs c'est à dire 10,5% des résidences principales ce qui est une proportion tout à fait convenable au regard des proportions à l'échelle du canton (3,3%) et du département (7,5%).

Grâce à la procédure du numéro unique, la demande en logements sociaux sur la commune est quantifiable. En 2006, il y avait 8 demandes de logements sociaux (source : DDE Pyrénées Orientales, service habitat).

La commune de Passa doit donc poursuivre cette offre locative et sociale afin de permettre l'implantation de jeunes ménages, catégorie de ménages garante du renouvellement de la population mais également afin de permettre aux jeunes issus de la commune de s'y implanter lors de leur entrée dans la vie active.

B- UNE CROISSANCE SIGNIFICATIVE DU PARC IMMOBILIER

Le nombre total de logements est passé de 164 logements en 1975 à 312 en 1999 soit une croissance de 90%.

La commune a connu une baisse de ses résidences principales jusqu'en 1975 du fait du phénomène d'exode rural. A partir de 1975, avec le phénomène de rurbanisation, la part des résidences principales a augmenté de façon significative et représentait, en 1999, 73,4% du parc immobilier.

Si les résidences principales représentent la part la plus importante, ce sont les résidences secondaires qui ont connu la plus forte augmentation puisqu'elles sont passées de 0 en 1975 à 57 en 1999 ce qui représente 18,3% du parc total.

Enfin, les logements vacants, après une forte augmentation entre 1975 et 1990, connaissent une baisse spectaculaire sur la dernière période intercensitaire (62 logements vacants en 1990, 26 en 1999 soit une baisse de 58,1%).

TABLEAU 9 : EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

	1975		1982		1990		1999	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
Total des logements	164	100%	248	100%	277	100%	312	100%
Résidences principales	153	93,3%	178	71,8%	193	69,6%	229	73,4%
Résidences secondaires	0	0%	31	12,5%	22	8%	57	18,3%
Logements vacants	11	6,7%	39	15,7%	62	22,4%	26	8,3%

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

C- UN RYTHME DE CONSTRUCTION EN ACCELERATION

Entre 1990 et 1999, 83 logements neufs ont été construits soit un rythme moyen de 9,2 logements par an. Il est en nette augmentation puisqu'il était de 2,8 logements par an pour la période 1982-1990.

Le tableau ci-après démontre que le rythme de construction sur la période 1990-1999 est en accélération avec une hausse des résidences principales et secondaires et une baisse significative des logements vacants.

TABEAU 10 : EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 1975

	1975		1982		1990		1999	
	Nbre	Evolution	Nbre	Evolution	Nbre	Evolution	Nbre	Evolution
Total des logements	164	-	248	+51,2%	277	+11,7%	312	+12,6%
Résidences principales	153	-	178	+16,3%	193	+8,4%	229	+18,7%
Résidences secondaires	0	-	31	-	22	-29%	57	+159%
Logements vacants	11	-	39	+254%	62	+59%	26	-58,1%

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

Enfin, depuis 1999, le nombre de logements a évolué sur la commune. En effet, 41 constructions neuves sont à prendre en compte soit un rythme de constructions depuis 1999 d'environ 4,3 logements par an.

TABEAU 11 : EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION SUR LA COMMUNE DE PASSA

Année de délivrance du permis de construire	Nombre de constructions neuves autorisées (résidence principale)
1999	4
2000	3+ 1 permis de lotir (6 lots)
2001	6
2002	2
2003	8
2004	3
2005	3
2006	3
2007	1

Source : Mairie de Passa ; octobre 2007

Il est important de souligner que le rythme de construction depuis 1999 a baissé. En effet, la demande en logements n'a pas pu être totalement satisfaite du fait de certains blocages fonciers.

Cet élément doit être pris en compte dans les perspectives de développement.

BILAN :

- ✓ UN PARC BATI ANCIEN,
- ✓ UNE PRISE EN COMPTE DE LA DEMANDE LOCATIVE ET SOCIALE A CONFORTER,
- ✓ UNE FORTE BAISSSE DES LOGEMENTS VACANTS.

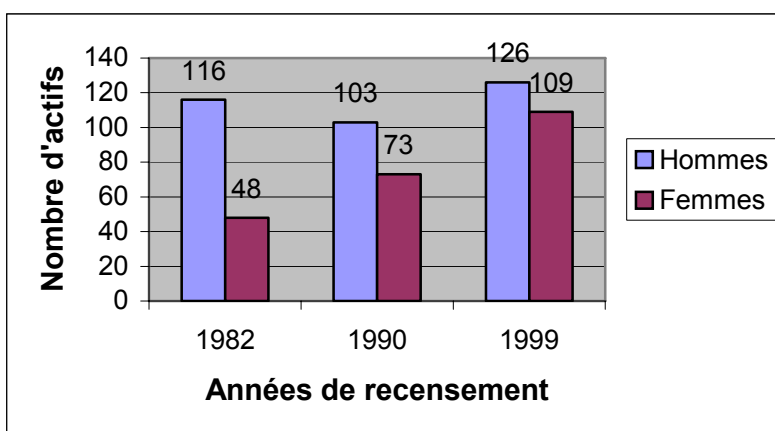
IV- L'ACTIVITE ECONOMIQUE A PASSA

A- LA POPULATION ACTIVE

1) L'évolution de l'emploi

Passa compte 235 actifs au recensement général de population de 1999, dont 126 hommes et 109 femmes. Cet effectif connaît une hausse significative par rapport à 1990 ce qui s'explique notamment par une augmentation démographique consécutive du village.

GRAPHIQUE 5 : L'EVOLUTION GENERALE DE L'EMPLOI



Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

TABLEAU 12 : LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

	Hommes	Femmes	Total	Travaillant sur la commune
1982	114	45	159	92
1990	96	62	158	74
1999	107	91	198	51

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

En 1999, il y avait 37 demandeurs d'emploi soit un taux de chômage de 16,4% (18,9% dans le département).

Parmi les actifs occupés, 41 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, les 157 autres sont salariés. Par ailleurs, 51 actifs occupés travaillent à Passa ce qui représente 25,8% de la population active occupée totale (57,9% en 1982 et 46,8% en 1990).

2) La répartition par âge

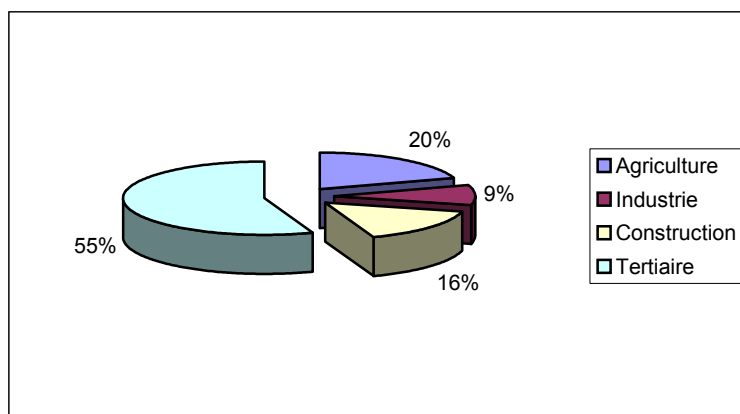
De même que la population totale, la population active connaît un rajeunissement. Depuis 1982, on assiste à un changement de tendance avec une augmentation de la tranche d'âge 20-39 ans au détriment de la tranche d'âge 40-59 ans.

TABEAU 13 : REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR TRANCHE D'ÂGE

	1982		1990		1999	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
- de 20 ans	10	6,1%	4	2,3%	6	2,6%
20 à 39 ans	69	42,1%	101	57,4%	134	57%
40 à 59 ans	71	43,3%	65	36,9%	87	37%
60 ans et plus	14	8,5%	6	3,4%	8	3,4%
Total	164	100%	176	100%	235	100%

3) La répartition par secteur d'activité

L'activité tertiaire est devenu le principal secteur d'activités avec 100 actifs. Le secteur agricole, même s'il est en baisse, représente 20% de la population active et reste devant les secteurs industriel et de la construction.

GRAPHIQUE 6 : LA REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE PAR SECTEURS

Source : R.G.P 1999 ; I.N.S.E.E

B- LES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITE

1) La viticulture, activité agricole dominante

(Source : Recensement Général de l'Agriculture 2000, Ministère de l'agriculture)

D'après le Recensement Général Agricole (R.G.A.) de 2000, la superficie agricole utilisée communale est de 750 ha, soit environ 55,7% de la superficie totale de la commune. La superficie agricole utilisée des exploitations, c'est à dire celle des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles cultivées, est de 705 ha.

Il y a 28 exploitations sur le territoire de Passa. Il y en avait 85 en 1981. Cette baisse significative montre bien le déclin que connaît la viticulture depuis 20 ans. La commune de Passa est passée de 85 à 23 chefs d'exploitation.

Les terres labourables et les cultures fourragères destinées à l'alimentation des animaux occupent une place minime sur le territoire. La vigne, avec 639 ha en 2000, est la culture dominante et presque exclusive représentant environ 90,6% de la surface agricole utilisée des exploitations.

Une étude foncière réalisée par la chambre d'agriculture dénombrait 700 ha de vignes en 1993 soit une baisse de 9% en 7 ans.

On dénombrait 6 ha de vergers en 2000. Il y a stagnation de la surface de vergers puisque la chambre d'agriculture dénombrait 6 ha de vergers en 1993. Il s'agit d'abricotiers, cerisiers et pêchers.

Il est à noter que la superficie fourragère principale à savoir la somme des fourrages et des superficies toujours en herbe est inexistante sur le territoire de Passa.

La filière viticole est organisée par l'intermédiaire d'une cave coopérative et de 4 caves particulières.

Passa et les Appellations d'Origine Contrôlées (AOC)

La commune de Passa appartient à l'aire géographique des AOC viticoles suivantes :

- AOC Côtes du Roussillon (vins rouges, rosés et blancs),
- AOC Côtes du Roussillon « Les Aspres » (vins rouges),
- AOC Grand Roussillon, vins doux naturels,
- AOC Rivesaltes, vins doux naturels (grenat, tuilés, ambrés),
- AOC Muscat de Rivesaltes, vins doux naturels (cépages muscats uniquement),
- AOC Languedoc (AOC régionale).

La majeure partie du territoire de la commune est classée dans les aires des appellations d'origine contrôlées (cf. carte page suivante).

2) Entreprises, artisans et commerces

En 1993, il y avait 5 commerces, 6 entreprises et 6 artisans. On constate que les commerces de proximité ont quasiment disparu puisqu'il ne reste, sur la commune, qu'une épicerie.

Les entreprises connaissent une baisse significative également. Il reste deux entreprises : une entreprise de transport et une entreprise de travaux agricoles.

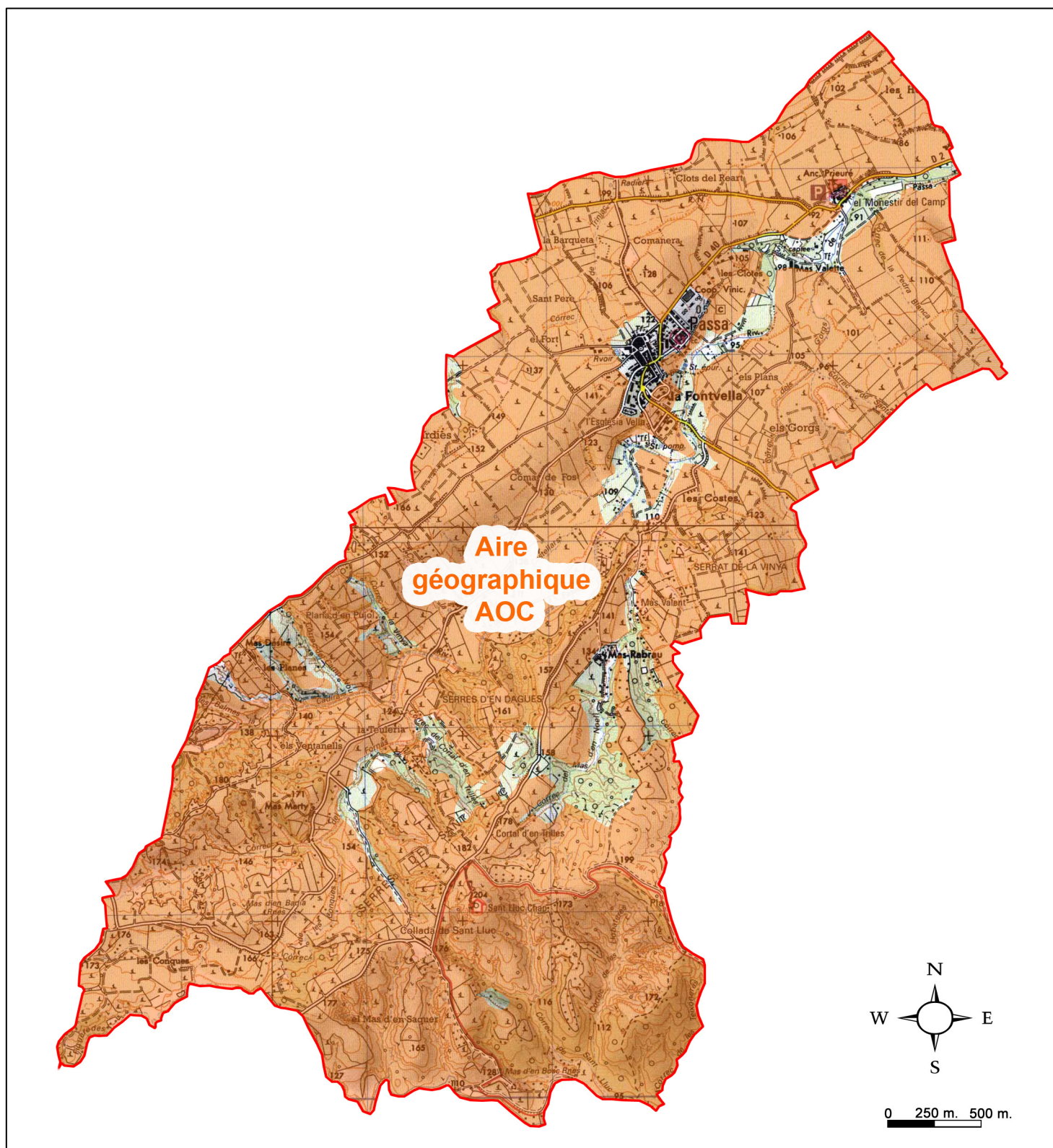
Enfin, le nombre d'artisans stagne. Il y a 5 artisans :

- Deux maçons,
- Un serrurier,
- Un ébéniste
- Un paysagiste.

BILAN :

- DES ACTIFS QUI TRAVAILLENT DE PLUS EN PLUS HORS DE PASSA QUI S'EXPLIQUE PAR LE FAIT QUE L'ACTIVITE DOMINANTE EST LE SECTEUR TERTIAIRE,
- UNE AGRICULTURE EN DECLIN AVEC DES EFFECTIFS EN BAISSSE SIGNIFICATIVE,
- DES COMMERCES ET SERVICES QUI TENDENT A DISPARAITRE.

CARTE 5 : AIRE GEOGRAPHIQUE DE L'AOC SUR PASSA



Source : INAO ; Pyrénées Orientales

V- LES EQUIPEMENTS

A- LES RESEAUX

(Source : bureau d'étude CRB Environnement)

Le développement qui suit constitue une synthèse de l'état initial des annexes sanitaires qui seront jointes au PLU.

1) Le réseau d'eau potable

La gestion du réseau d'alimentation en eau potable est de la compétence de la communauté de Communes des Aspres, et est assurée en affermage par la SAUR.

Le village de Passa est alimenté par deux forages :

- Forage La Clave, situé sur le territoire de Fourques,
- Forage Canterrane sur la commune de Terrats.

Ces captages alimentent également les communes de Brouilla, Ortaffa, Taillet, Calmeilles, Villemolaque, Tresserre, Tordères et Saint Jean Pla de Corts.

Les eaux des forages La Clave (Fourques) et Canterrane (Terrats) sont traitées au bioxyde de chlore au niveau de la station de traitement « La Clave », puis acheminées jusqu'à Passa par une conduite en amiante ciment de 200 mm de diamètre.

Quelques habitations isolées sont alimentées en eau potable par des forages de caractère privé.

En 2001, la consommation était de 29441 m³ pour 301 abonnés soit une consommation moyenne de 142 l/j/abonné.

La qualité de l'eau distribuée est conforme aux normes en vigueur pour l'alimentation humaine, tant du point de vue bactériologique que physico-chimique.

Dans son état actuel, la desserte en eau potable sur la commune de Passa est satisfaisante.

2) Le réseau d'assainissement

a- Les réseaux

Le village de Passa est desservi par des réseaux séparatifs de collecte puis de transport jusqu'à la station d'épuration située sur la commune de Villemolaque.

Ce réseau concerne la quasi-totalité du village à l'exception de 14 habitations isolées dont les eaux usées sont traitées par des assainissements individuels.

Le réseau public de collecte est composé de :

- Conduite en amiante-ciment de Ø 200 mm pour la canalisation de transfert des effluents vers la station d'épuration intercommunale de Villemolaque,
- Conduite en amiante-ciment de Ø 150 mm sur l'ensemble du cœur du village,
- Conduite en PVC de Ø 160 et 200 mm, au sud du village.

b- La station d'épuration

La station d'épuration intercommunale de Villemolaque-Passa a été mise en service en 1983 et fonctionne en boues activées en aération prolongée. Sa capacité est de 2000 eq/hab.

Le milieu récepteur est le Réart, via le ruisseau de Passa.

L'entretien de la station d'épuration est assuré par la SAUR qui gère également l'élimination des boues issues du traitement.

Il y a 2 postes de relevage sur la commune, l'un situé route de Tresserre recueille les eaux usées provenant du lotissement « Al Soula » au Sud-Ouest du village, l'autre permet le relevage de la totalité des eaux usées issues du village, en amont de la RD n°40, permettant leur rejet dans la canalisation principale desservant la station d'épuration intercommunale.

L'étude diagnostique de la station a révélé un dimensionnement correct de l'ensemble des ouvrages de la station intercommunale de Villemolaque-Passa, par rapport à la charge hydraulique et organique habituellement reçue hors période de vendange.

Cependant la capacité de la station d'épuration s'avère insuffisante pour les projets d'urbanisation de la commune de Passa et de Villemolaque.

C'est pourquoi, la communauté de communes des Aspres a lancé l'étude d'un schéma directeur d'assainissement sur les communes de Passa et Villemolaque qui a permis de faire un choix sur les modalités d'assainissement des deux communes :

- Une STEP sur Villemolaque collectant les effluents des deux communes et du village catalan,
- Une STEP neuve sur Passa et raccordement du village catalan sur la STEP de Villemolaque.

Le choix a été porté sur une station d'épuration unique sur le territoire de Villemolaque. La procédure administrative avec la constitution du dossier loi sur l'eau est en cours de réalisation. La station d'épuration aura une capacité de 5000 eq/hab dont 2100 pour la commune de Passa.

c- Le réseau d'eaux pluviales

La commune de Passa se localise dans le bassin versant de la rivière de Passa, affluent du Réart, qui lui-même se jette dans la partie Sud de l'étang de Canet-Saint-Nazaire.

Le réseau hydrographique du secteur est peu dense.

La rivière de Passa, qui coule à l'Est du village, récupère les eaux pluviales de la majeure partie du village, grâce à différents tronçons de réseau. Une petite partie du village, au Nord-Ouest, est drainée vers le Réart par l'intermédiaire du ravin de Triniac.

Le village étant situé sur un promontoire, une ligne de crête délimite les bassins versants collectés par le Réart au Nord, et par la rivière de Passa au Sud.

L'exutoire final des eaux pluviales de la commune est la rivière de Passa, via différents tronçons de réseau.

Un gros émissaire (Ø 800) draine une partie du village le long de la RD40 (vers Villemolaque), et se jette dans un ravin au lieu-dit Les Clotes, ravin qui afflue dans la rivière de Passa en amont du gué du Mas Valette.

On note la présence de nombreux ouvrages d'entrée dans le réseau (grilles, avaloirs), ainsi que l'absence de zones de stagnation des eaux dans le village.

d- La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères de la population de Passa est assurée par le SIVM des Aspres au moyen d'un camion benne.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectue actuellement deux fois par semaine.

Une déchetterie située à Thuir permet aux personnes d'évacuer leurs déchets encombrants.

La collecte des encombrants est programmée une fois par mois.

Une collecte des papiers est organisée une fois par semaine (tri sélectif).

La commune de Passa est équipée de deux gros conteneurs à verre, ainsi que d'une dizaine de plus petite taille, à proximité des containers collectifs d'ordures ménagères.

Les ordures ménagères collectées sont ensuite dirigées vers l'Unité de Traitement et de Valorisation Energétique de Calce.

B- LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Le territoire communal est bien desservi par le réseau routier. Il est traversé par :

- La RD 40 qui débute après le Monastir del Camp et qui dessert Passa puis rejoint Tressere et le RN9,
- La route RD 2 reliant Villemolaque à Fourques traverse au nord du territoire de Passa,
- La voie communale n°2 dite de Passa à Trouillas,
- LA voie communale n°4 dite de Passa à Llauro,
- La voie communale n°7 dite de Passa à Vivès.



Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quésya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

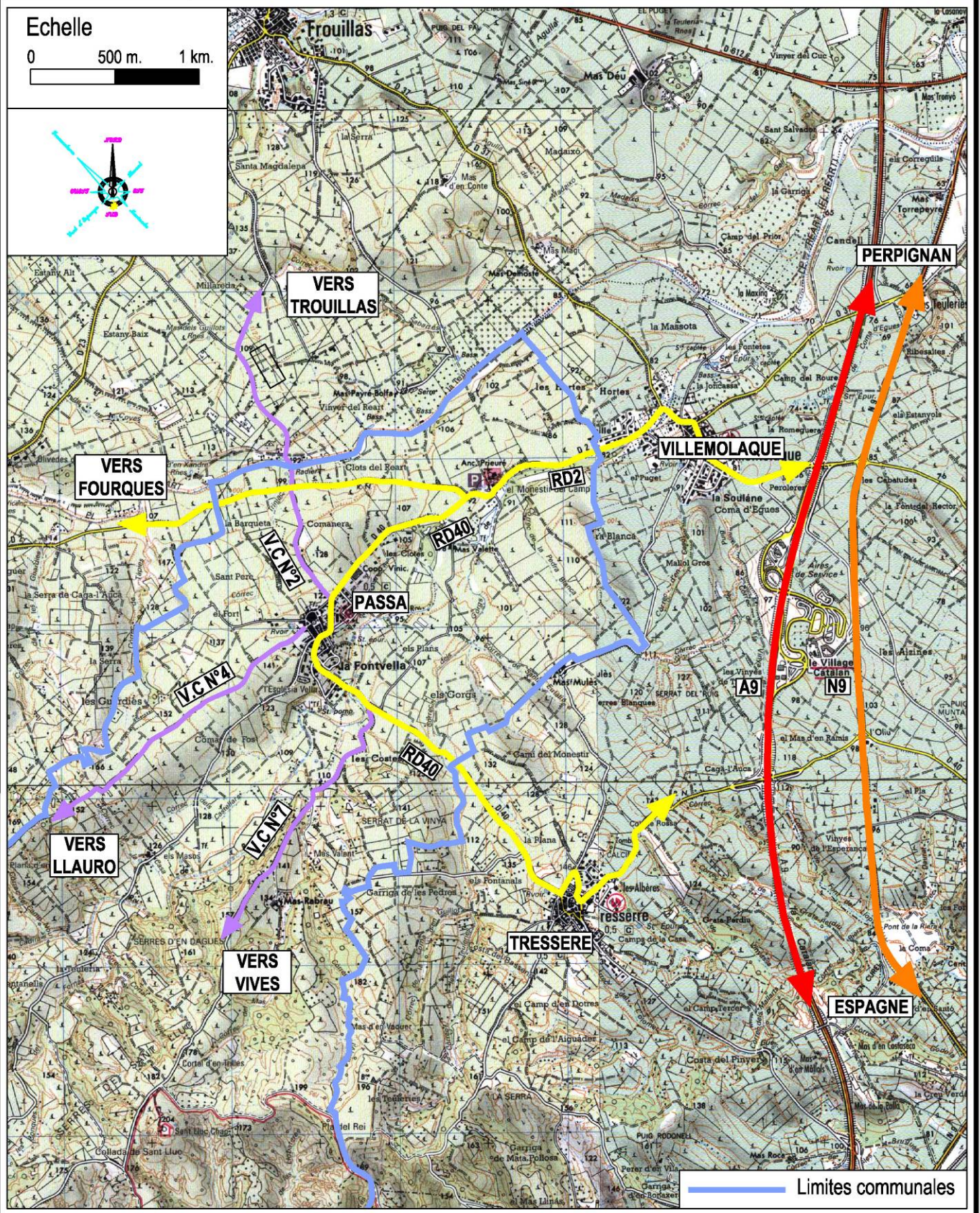
1105-PA-P02-SV

Le réseau routier

Source : carte IGN TOP 25 - 24490T ET 25490T

Echelle

0 500 m. 1 km.



C- LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

1) Les équipements scolaires

Il y a une école avec cantine constituée d'une classe maternelle et deux classes primaires soit 66 élèves pour l'année 2007/2008.

TABLEAU 14 : EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES DEPUIS 2000

	Maternelle	Primaire	Total
2000/2001	17	34	51
2001/2002	29	34	63
2002/2003	24	39	63
2003/2004	25	36	61
2004/2005	26	37	63
2005/2006	22	33	55
2006/2007	23	40	63
2007/2008	20	46	66

2) Les équipements sportifs et socioculturels

La commune de Passa possède :

- Un terrain de tennis,
- Une aire de jeux pour enfants,
- Un terrain de pétanque,
- Une salle des fêtes,
- Une salle polyvalente.

ILLUSTRATION 8 : LA SALLE DES FETES



VI- L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A- SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Passa est située à une dizaine de kilomètres au Sud-Ouest de Perpignan, sur des terres surplombant la rivière de Passa.

Le village est situé au pied des premiers contreforts du massif des Albères.

La commune se développe du Sud-Ouest au Nord-Est en grande partie dans l'axe de la rivière de Passa.

Au Sud-Ouest, près de la moitié de la commune s'étend sur le relief marqué des Aspres où prédominent les espaces naturels. L'autre moitié se développe dans un espace essentiellement agricole (vignes) au cœur duquel est implanté le village.

La partie agglomérée, située sur un promontoire, se concentre en rive gauche de la rivière de Passa.

ILLUSTRATION 9 : VUE SUR LE VILLAGE DEPUIS LE CHEMIN DU MAS VALETTE



B- LE MILIEU NATUREL

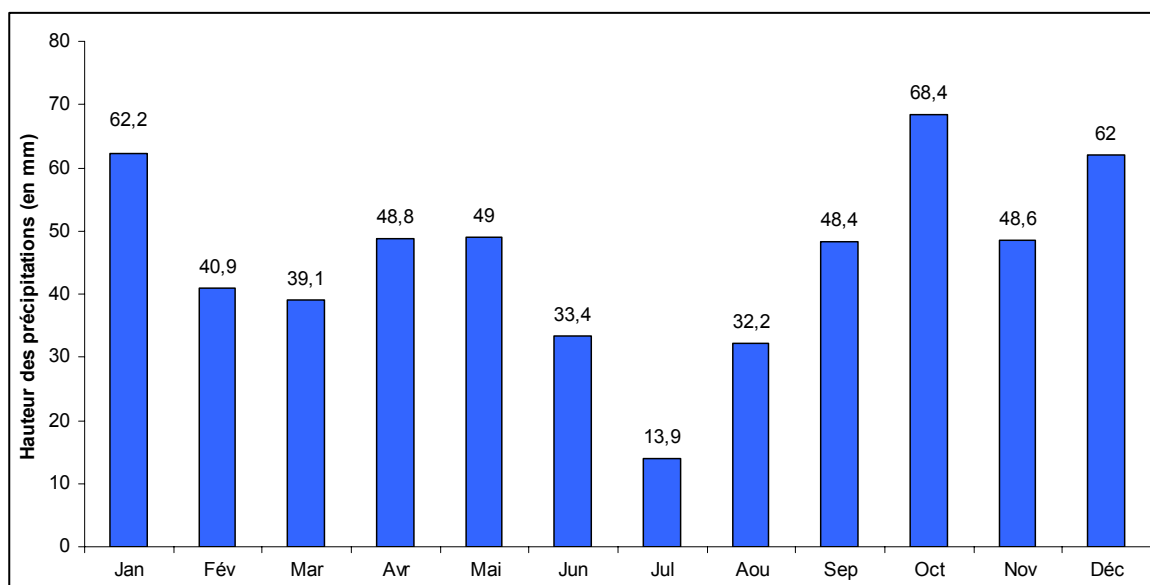
1) Le contexte climatique

Le climat est typiquement méditerranéen et se caractérise par une température douce, une pluviométrie faible mais irrégulière, une durée d'ensoleillement importante et des vents souvent fréquents et violents.

Les données utilisées pour déterminer les caractéristiques climatologiques au niveau du secteur d'étude sont enregistrées au poste météorologique de Perpignan (42 m d'altitude), à 15 km au Nord de Passa. La période d'observation est de 29 ans (1970 – 2000).

a- Les précipitations

GRAPHIQUE 7 : EVOLUTION ANNUELLE DES PRECIPITATIONS



La répartition annuelle des précipitations est irrégulière et révèle les caractéristiques d'un climat méditerranéen dominé par des influences marines, avec des étés chauds et relativement secs et des périodes automnales et hivernales plus arrosées (octobre à mars).

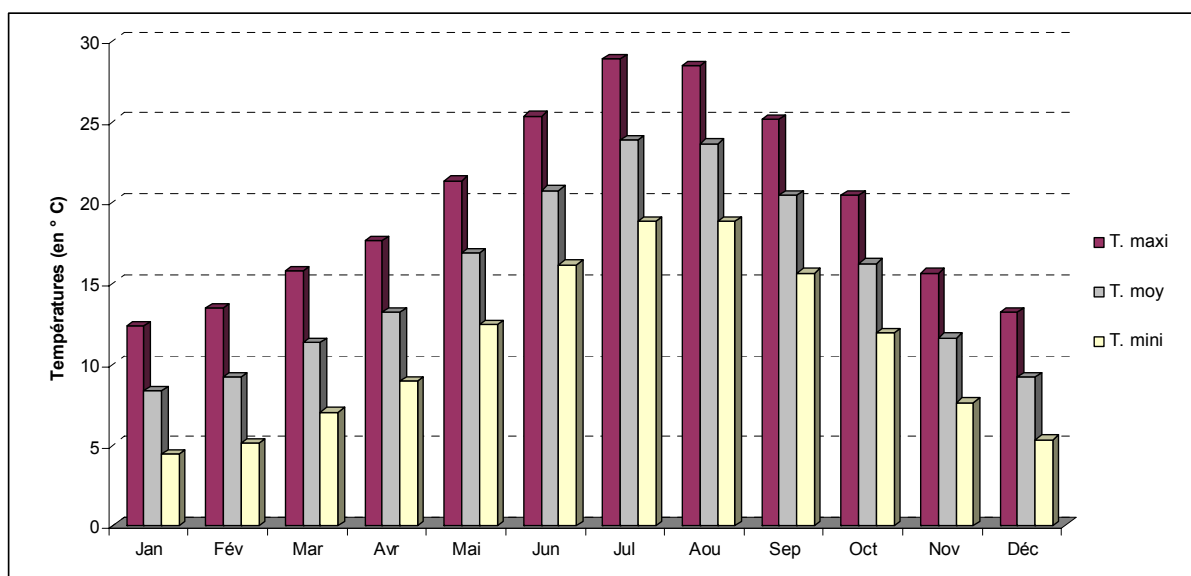
Les pluies sont généralement brèves avec 78 jours en moyenne annuelle à Perpignan. D'un caractère parfois violent, ces pluies peuvent provoquer des inondations catastrophiques, par exemple une précipitation de 435 mm en 24 heures, le 26 octobre 1915 à Perpignan.

Octobre est généralement le mois le plus pluvieux avec 13,5% du total moyen des pluies observées annuellement. Les minimas s'observent généralement en juillet.

Les précipitations neigeuses restent exceptionnelles en durée et intensité. Une hauteur de neige de 60 cm à Perpignan a cependant été enregistrée entre les 4 et 6 février 1954. Cependant, durant les années 1934, 1954, 1981, 1986 et 1992, d'importantes chutes de neige sont constatées à Saleilles, privant la commune d'électricité en 1981, durant une semaine en 1986 et plusieurs jours en 1992.

b- Les températures

GRAPHIQUE 8 : LES TEMPERATURES



La température moyenne annuelle enregistrée sur cette station est de 15,4°C, et traduit la douceur du climat. Cette région se caractérise par une durée élevée d'ensoleillement avec une moyenne annuelle de 2 590 heures à Perpignan.

Le nombre de jours de gelée est faible : une quinzaine de jours en moyenne annuelle. Les températures les plus basses (< à 10°C) sont enregistrées entre les mois de décembre et février. Les mois les plus chauds sont les mois de juillet et août.

c- Les vents

En raison de leur fréquence et de leur intensité, les vents jouent un rôle primordial dans le climat de ce secteur.

Le vent dominant est la tramontane et souffle du Nord-Ouest. Il se caractérise par sa violence en dépassant parfois les 160 km/h, voire plus de 180 km/h (valeur dépassée à Perpignan en 1954). L'intensité maximale s'observe entre novembre et avril. En 1988, la Tramontane a atteint 180 km/h.

2) Géologie

Le contexte géologique date du paléozoïque inférieur. La commune est située dans l'amphithéâtre intermédiaire montagne-plaine composée de schistes de la série de Jujols ; au dessous, ce sont les limo-argileux dits de Passa.

L'aspect général de la commune est celui d'une région de collines ravinées.

3) Relief

La commune de Passa s'étend sur un site de plaine alluviale et de collines. D'une superficie de 1348 hectares, elle se trouve à cheval sur la plaine du Roussillon et les prémisses du massif des Aspres.

Cela se traduit, au niveau du relief, par une pente relativement faible sur la partie Nord de la commune oscillant entre 90 et 150 mètres. Cet espace est occupé principalement par la vigne, on y trouve également quelques vergers.

Le relief change sur la partie Sud avec un ensemble de colline à des altitudes oscillant entre 150 et 200 m avec la chapelle Saint-Luc comme point culminant de la commune à 204 m. d'altitude. Cette partie est composée de vignes, friches et espaces boisés (chênes et pins principalement).

ILLUSTRATION 10 : VUE SUR LA COLLINE DE LAQUELLE DOMINE LA CHAPELLE SAINT-LUC



4) Le réseau hydrographique

Le village se situe dans le bassin versant de la rivière de Passa, affluent du Réart, qui lui-même se jette dans la partie Sud de l'étang de Canet-Saint-Nazaire.

La rivière de Passa, qui traverse le village dans un axe Sud-Ouest/Nord-Est, récupère les eaux pluviales de la majeure partie du village.

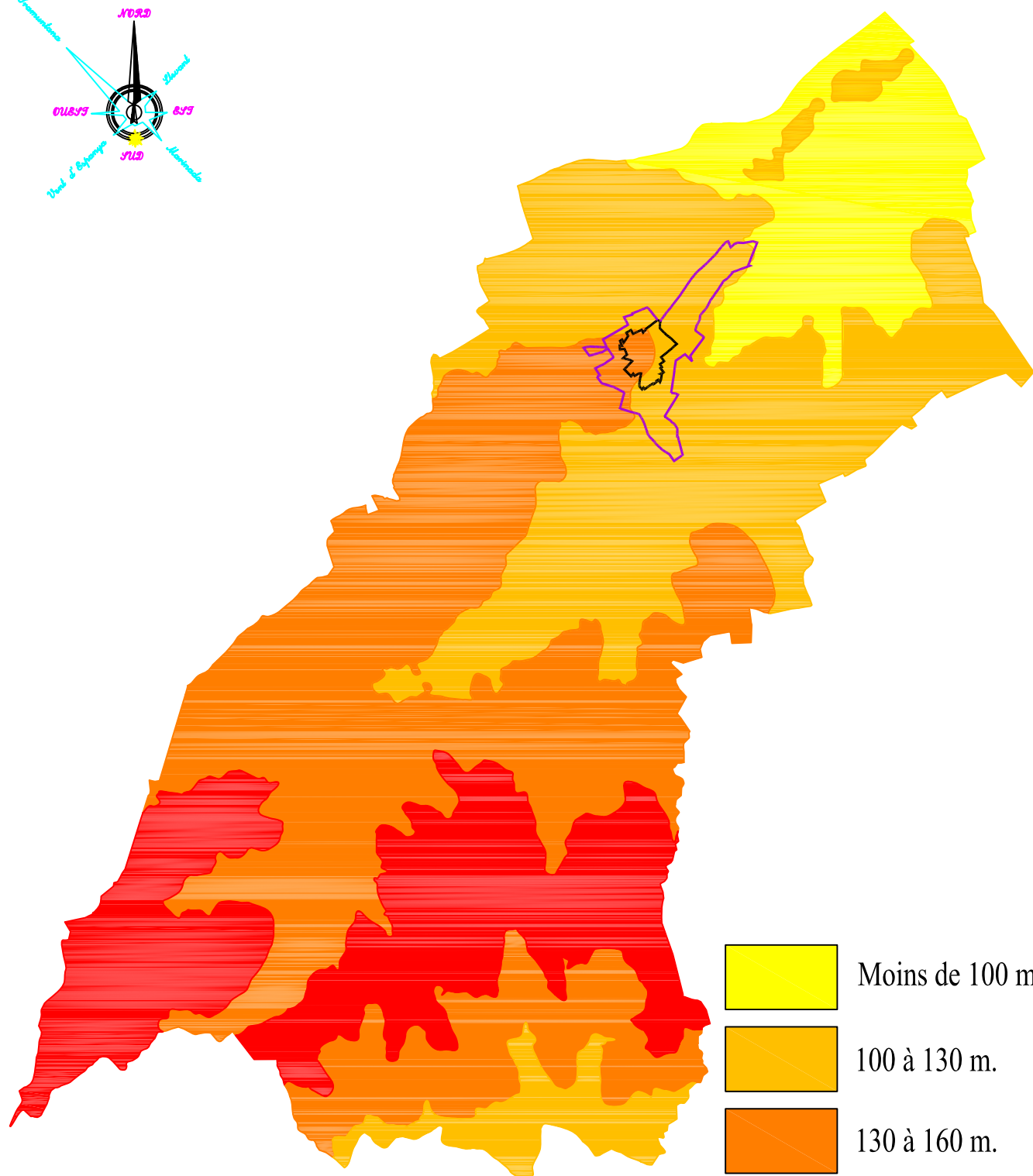
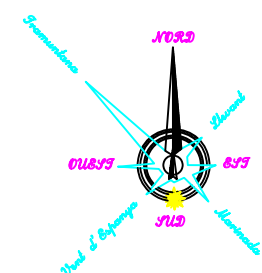
Deux autres secteurs sont drainés vers un exutoire différent :

- Une petite partie du village, au Nord-Ouest, est drainée vers le Réart par l'intermédiaire du ravin de Triniac. Le village étant situé sur un promontoire, une ligne de crête (128 m.) délimite les bassins versants collectés par le Réart au Nord, et par la rivière de Passa au Sud.
- Une autre partie du village, à partir de la chapelle Saint-Luc est drainée vers la rivière du Vivès.

En amont du village, les eaux s'écoulent normalement. Par contre, à partir du pont de Tresserre, à l'Est du village, la pente du lit de la rivière est moins importante, ce qui a occasionné lors des dernières précipitations importantes en septembre 1992, un débordement des eaux jusqu'au Réart inondant une grande partie des cultures riveraines.

Le village de Passa étant situé sur une butte, une falaise bordant la rivière protège en grande partie le village. Mais sur les zones en bordure de la rivière, du fait d'un risque de glissement de terrain, les futures constructions devront se situer à une distance appropriée de la falaise.

Carte du relief



- Moins de 100 m.
- 100 à 130 m.
- 130 à 160 m.
- 160 à 200 m.
- Centre ancien
- Urbanisation actuelle

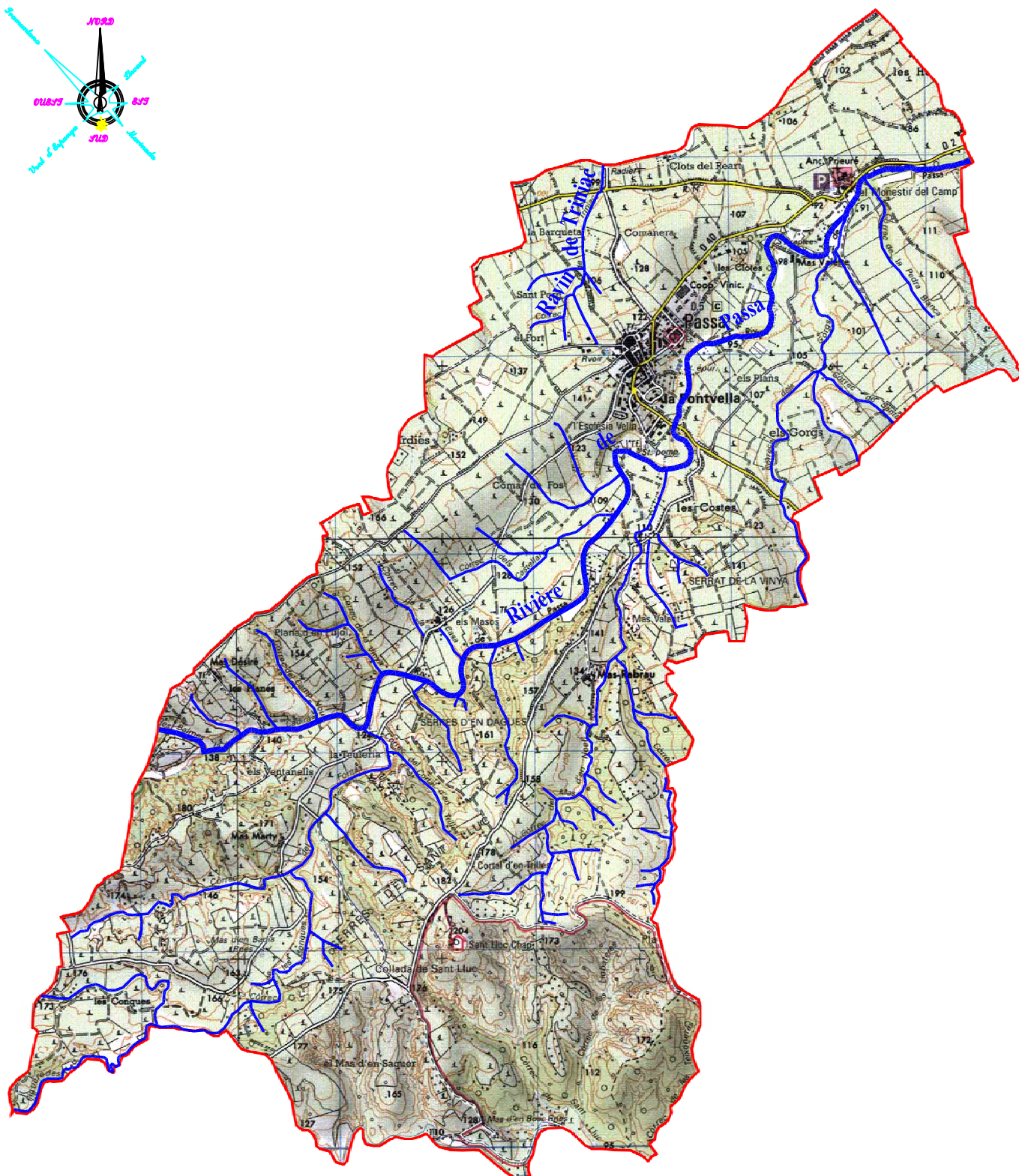
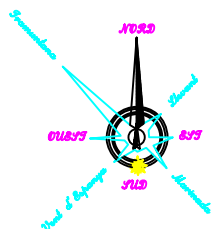


Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

1105-PA-P04-SV

Réseau hydrographique

Source : Carte IGN 24490T et 25490T



0 500 m. 1 km.

5) La Faune et la flore

a- Flore

Le territoire communal peut être divisé en deux entités :

- La plaine agricole où les vignes sont coupées par endroit par des talus végétalisés ou haies composées de chênes blancs, chênes verts, genêts d'Espagne, oliviers, cyprès, frênes, pins, etc.

ILLUSTRATION 11 : EXEMPLE DE TALUS VEGETALISE QUI STRUCTURE LE PAYSAGE



- Les espaces boisés en partie du Sud du territoire qui constituent les prémisses du massif des Aspres. On y trouve différentes sortes de chênes (chêne pubescent, chêne liège, chêne vert, chêne blanc), des pins, des amandiers, des hêtres, des plantations d'oliviers, etc.

ILLUSTRATION 12 : LES PREMISSES DES CONTREFORTS DES ASPRES



Enfin, le bord des rivières et des ravins est constitué de cannes de Provence, frênes, chênes blancs, figuiers, etc.

ILLUSTRATION 13 : LA RIVIERE DE PASSA ET SA RIPISYLVE



b- Faune

La faune est faiblement représentée sur la commune en raison du caractère essentiellement agricole du territoire.

La faune est caractéristique des milieux méditerranéens : lézard ocellé, lézard vert, couleuvre de Montpellier et de nombreux mammifères communs : renard, genette, sanglier, chevreuil, lapin, etc.

c- Les milieux naturels sensibles :

Une petite partie du territoire est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II « Les Aspres » à proximité du Mas Désiré.

Une ZNIEFF représente un indice de qualité pour les espaces naturels. Leur présence sur le territoire d'une commune ne signifie pas l'existence d'une protection car elles n'ont pas de portée réglementaire directe.

Cette désignation n'entraîne donc pas de protection mais a pour objectif de donner une image plus détaillée de la valeur écologique du site par le biais d'une recherche et d'un inventaire. Ces données peuvent ensuite venir étayer des mesures spécifiques de protection.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées,
- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

La ZNIEFF « Les Aspres » :

(Source : Fiche ZNIEFF – DIREN Languedoc-Roussillon)

➤ Richesse patrimoniale

Elles sont d'ordre floristique et faunistique :

1- Floristique : on observe de nombreuses espèces ou sous-espèces végétales rares ou nouvelles pour le département telles que : - Buplerum ranunculoides telonense : seule station connue du département des Pyrénées-Orientales ; - Matricaria inodora : espèce rare mais non menacée ; - Ophrys lutea, Plumbago europaea, Erodium petraeum, Euphorbia flavicoma : moins de 5 stations connues dans ce département ; - Ferula communis ; - Alyssum spinosum.

2- Faunistique : ce site abrite une avifaune rupestre et forestière très intéressante parmi laquelle des espèces peu répandues sur le plan régional et national :

- l'Aigle royal (Aquila chrysaetos) : seulement une cinquantaine de couples dans les Pyrénées et les pré-Pyrénées languedociennes ;
- le Hibou grand-duc (Bubo bubo) : espèce protégée, inscrite sur le livre rouge des espèces menacées en France ;
- le Circaète Jean-le-Blanc (Circaetus gallicus), espèce protégée et inscrite sur le livre rouge des espèces menacées de France (oiseau dont la population n'a pas sensiblement diminué mais dont les effectifs sont faibles donc en danger latent) ;
- la Caille des blés (Coturnix coturnix) : espèce inscrite sur le livre rouge ; - le Crave à bec rouge (Pyrrhocorax pyrrhocorax) : espèce protégée et inscrite sur le livre rouge ;
- le Grand Corbeau (Corvus corax) ;
- l'Hirondelle des rochers (Hirundo rupestris) ;
- le Merle bleu (Monticola solitarius)...

Pour la petite faune, on note chez les mammifères la présence de la Genette (Geneta geneta) : espèce protégée et inscrite sur le livre rouge. On observe également deux espèces d'amphibiens, protégées en France et en Europe et inscrites sur le livre rouge des espèces menacées de France :

- le Discoglosse peint (Discoglossus pictus) : espèce en limite de son aire de distribution ;
- l'Euprocte (Euproctus asper) : espèce endémique des torrents montagnards pyrénéens.

Enfin on peut noter chez les reptiles, la présence du Lézard ocellé (Lacerta lepida), espèce également rare, protégée en France et en Europe et inscrite sur le livre rouge des espèces menacées de France.

➤ Intérêt

Cette grande zone présente un intérêt géologique et écologique. Par leur position géographique, ces grands monts constituent un dernier bastion méditerranéen en limite de l'aire du Chêne vert et du Chêne pubescent. Cela leur confère une position "insulaire" entre la montagne pyrénéenne et la plaine du Roussillon. Ce massif essentiellement schisteux, possède par ailleurs des îlots

calcaires très intéressants d'un point de vue écologique ; ils apportent une diversité au milieu avec notamment une flore caractéristique des sols calcaires, ce qui est rare dans la région des Aspres. La zone comporte également de très beaux peuplements de chênes verts. L'ensemble du site présente enfin une belle population de grands rapaces et de corvidés rupestres.

➤ Dégradation

Le site est facilement accessible et proche de pôles urbains (Thuir, Céret, Ille sur Têt...). Les zones boisées sont sensibles aux coupes et reboisements. Le massif est aussi exposé à des risques de plus en plus forts de fréquentation. Comme tous les massifs boisés méditerranéens, cette zone est aussi particulièrement sensible aux incendies.

Il n'y a pas de Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), de site Natura 2000, d'arrêté de biotope sur Passa.

➤ Gestion du milieu

La présence de richesses écologiques, faunistiques et floristiques importantes nécessite le maintien de l'état actuel du milieu par un contrôle de la fréquentation (interdiction des véhicules tout-terrain, source de dégradations physiques importantes du milieu et de dérangement des animaux), et en imposant une réglementation stricte, pour l'exploitation forestière (les coupes à blanc doivent être très réglementées, voire interdites sur des secteurs sensibles), pour les reboisements (notamment en résineux) et pour la création de pistes

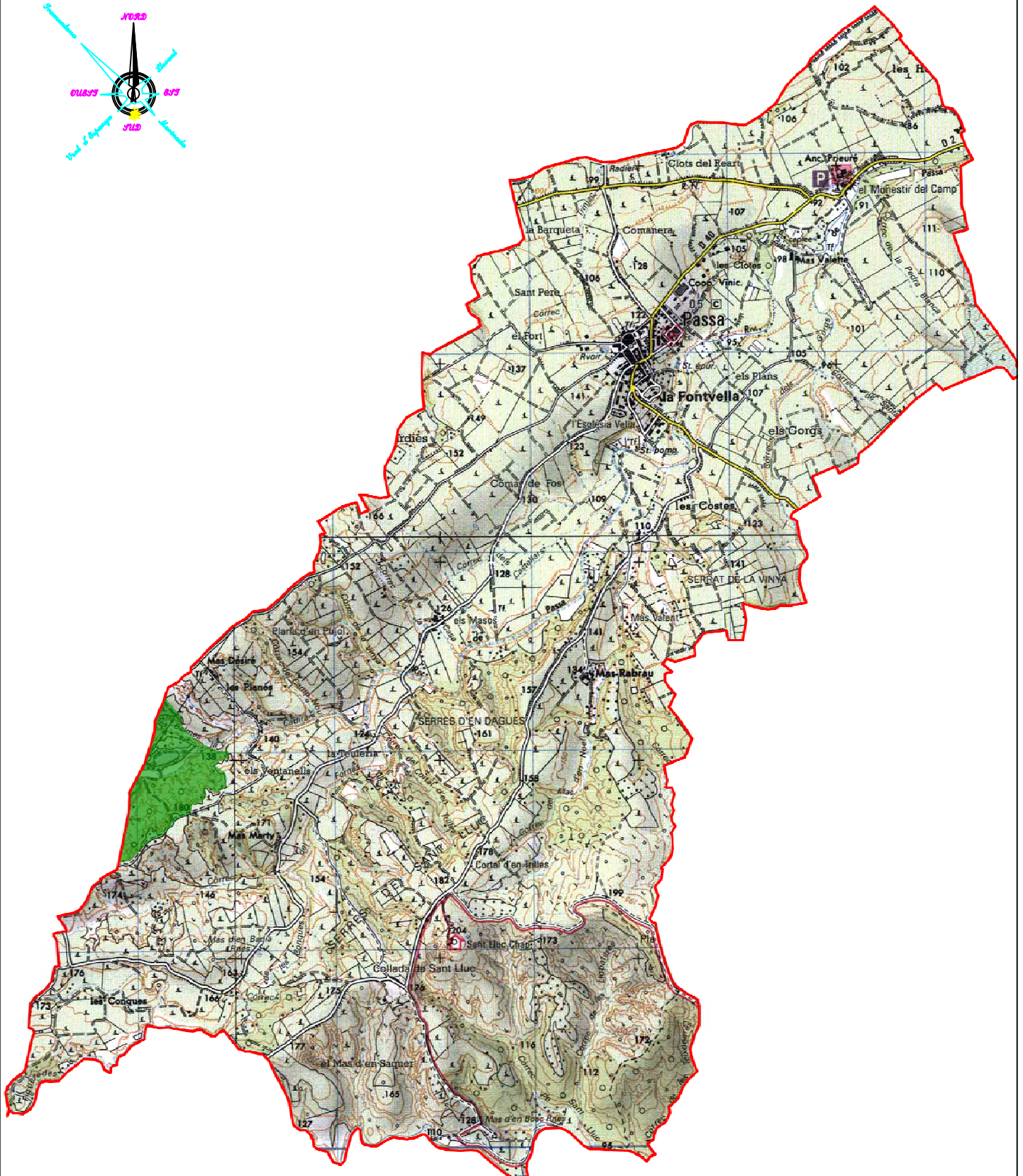


Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

1105-PA-P05-SV

ZNIF de type II "Les Aspres"

Source : DIREN Languedoc-Roussillon et cartes IGN 24490T et 25490T



C- LE PAYSAGE

1) L'occupation du sol²

La source la plus exacte retraçant l'évolution de la répartition des surfaces est le cadastre.

La vigne a fait son apparition en tant que monoculture au milieu du 18^{ème} siècle remplaçant la polyculture à base de céréales et la superficie plantée n'a cessé de progresser rapidement au début du siècle puis plus lentement et régulièrement jusque dans les années 80.

Le déclin s'est donc amorcé plus tard que dans l'ensemble du département, vers le milieu des années 80, lorsque la prime à l'arrachage a été étendue aux AOC. Ce déclin tardif est à mettre en relation avec la nature du terroir et l'absence de réseau d'irrigation qui n'offrent quasiment pas de possibilités de diversification. Les quelques vergers au début du siècle ont peu à peu disparu.

TABEAU 15 : EVOLUTION DE LA REPARTITION DES CULTURES

	Terres	Vergers	Vignes	Bois	Landes	Jardins	Sols
1820	580,7	67,3	118,4	53,1	461,1	3,4	3,5
1913	178,9		593,7	34,1	166,4	5,7	3,7
1963	68,9	31,8	792,9	12,1	364,4	5,6	8,5
1985	67,5	23,3	825,3	12,1	357,7	5,8	10,5
1992	125,4	17,5	784,2	11,1	325,3	7,2	12,5

L'étude foncière réalisée par la chambre d'agriculture en 1993 a dénombré :

- 700 ha de vignes
- 6,5 ha de vergers
- 120 ha de friches

Le Recensement Agricole Général (RGA) de 2000 dénombre :

- 639 ha de vignes
- 6 ha de vergers

Il s'agit ici des superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune de Passa quelle que soit la localisation des parcelles.

Cela permet de constater tout de même que les superficies cultivées en vignes sont en recul.

² Etude foncière réalisée par la chambre d'Agriculture en 1993 et RGA 2000

2) Organisation du paysage et éléments paysagers remarquables

(cf. carte de synthèse page 55)

Les éléments structurants du paysage de Passa sont :

- La plaine agricole,
- Les collines dans la partie Sud du territoire qui annoncent les premiers contreforts du massif des Aspres,
- La rivière de Passa et ses ravins,
- Le bâti.

a- La plaine agricole

Le relief relativement plat par endroit sur la partie Nord du territoire offre de larges perspectives sur le vignoble.

ILLUSTRATION 14 : VUE DEPUIS LE VILLAGE SUR LES VIGNES AVEC EN ARRIERE PLAN LE MASSIF DES ASPRES PUIS LE MASSIF DU CANIGOU



Quelques haies et talus végétalisés viennent casser la monotonie et structurent le paysage agricole.

Ces éléments paysagers sont disséminés sur l'ensemble du territoire et certains peuvent être retenus comme éléments paysagers remarquables.

ILLUSTRATION 15 : HAIE DE CYPRES SIGNIFICATIVE SUR LA ROUTE DE LLAURO AU LIEU-DIT « LOUS GARDIS »



b- Les prémisses du massif des Aspres

Cette partie du territoire offre un paysage formé de collines où se mélangent espaces boisés et vignes. La lisibilité du paysage est difficile ce qui démontre bien

l'espace de transition que constitue le Sud du territoire de Passa, espace entre plaine du Roussillon et Massif des Aspres.

ILLUSTRATION 16 : VUE DEPUIS LE CHEMIN DU MAS D'EN BOSC : ALTERNANCE DE VIGNES ET D'ESPACES BOISES. EN ARRIERE PLAN, LE MASSIF DES ASPRES.



En direction du Sud-Est, une vue dégagée sur le massif des Albères s'offre à nous.

ILLUSTRATION 17 : VUE SUR LE MASSIF DES ALBERES, AVEC EN PREMIER PLAN, SUR LA GAUCHE, LA CHAPELLE SAINT-LUC SUR LA COLLINE, POINT CULMINANT DE PASSA (204 M.)



c- La rivière de Passa et ses ravins

La rivière de Passa et ses ravins ont une grande importance car il est associé à un cordon boisé formé par la ripisylve qui structure le paysage, particulièrement dans la plaine agricole.

d- Le bâti

➤ **Le village**

Le village de Passa constitue également une entité paysagère. En effet, les constructions contribuent également à la mise en scène du territoire. Le bâti est la trace de la sédentarisation de l'homme. De ce fait, les entités paysagères naturelles ont souvent été modifiées afin de satisfaire les besoins de la population installée. Ainsi, des routes viennent traverser la vallée agricole et les collines de la commune.

➤ **Les mas**

Le paysage de la commune est aussi marqué par les mas et casots, qui constituent des éléments essentiels du patrimoine agricole. Ils sont situés pour la plupart au sud du territoire. Seuls le Mas Valette et le mas Llauro se trouvent sur la plaine agricole.

De nombreux mas se trouvent à proximité de boisement ce qui enrichit la qualité paysagère de ces derniers.

Une attention particulière, dans le présent PLU, doit être portée pour que ces constructions ne soient pas dénaturées et conservent leur qualité en tant qu'élément du patrimoine agricole.

ILLUSTRATION 18 : MAS SAINT-LUC



ILLUSTRATION 19 : MAS D'EN BOSC





Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

0206-PA-P07-SV

Carte de synthèse du paysage

Echelle : 1/20 000°



Casot

Mas Valette

Mas d'en Llauro

Casot Planes d'en Pujol

Mas Desire

*Espace de transition entre plaine du
Roussillon et massif des Aspres*

Plaine agricole

Mas Balent

Mas Saint-Luc

Ancienne tuilerie

Casot del Sate

Mas Marty

Ancienne cave Manent

Mas d'en Badie

Mas Saquer/d'en Bosc



Mas et casots présentant un intérêt patrimonial



Haies et talus végétalisés présentant un intérêt paysager

D- LES FORMES URBAINES

1) L'évolution de l'urbanisation

La commune de Passa a connu une évolution de son urbanisation de façon linéaire, le long des voies de communication ce qui donne à la structure bâtie de Passa une forme allongée. L'ensemble de ces voies ayant comme nœud principal le centre ancien.

ILLUSTRATION 20 : VUE AERIEENNE DE LA COMMUNE DE PASSA



Ce développement linéaire cause des problèmes de circulation dans le village. L'urbanisation future de Passa devra rompre avec ce mode linéaire en adoptant le principe d'une voie structurante ceinturant le village pour éviter un accroissement de la circulation dans le centre ancien.

2) Le centre ancien

Il est situé sur un promontoire à 130 m d'altitude et domine le vignoble qui l'entoure. L'hyper centre a une structure circulaire puis les extensions se sont réalisées le long des voies de communication.

ILLUSTRATION 21 : RUE DU CENTRE ANCIEN AVEC VUE SUR LES ALBERES



ILLUSTRATION 22 : IMPASSE DU CHATEAU



Les maisons de village s'organisent en rang serré, et les façades sont alignées de part et d'autre des axes de communication et autour de la place de l'église.

Les parcelles sont étroites et profondes, le bâtiment en occupe toute la parcelle.

Le bâti traditionnel est caractérisé par l'utilisation du cayroux, pierres de carrière et de galets. Certaines maisons de village disposent de balcon en fer forgé.

Le centre ancien est marqué par la place de l'église qui fait office de stationnement et d'arrêt pour les commerçants itinérants.

Le village dispose de peu de place de stationnement. Les véhicules s'approprient certains espaces publics et occupent les ruelles étroites ce qui complique les conditions de circulation dans le village.

Ce phénomène s'est accentué avec la transformation de certains garages en habitation.

ILLUSTRATION 23 : PLACE DE L'EGLISE



3) Les lotissements

Il y a 4 lotissements sur Passa, tous situés au Sud du centre ancien :

- Deux lotissements HLM : le lotissement Al Soula réalisé dans les années 70 et le lotissement « les Mimosas » dans les années 90.

Ils sont tous les deux constitués d'une voie avec palette de retournement.

Les trottoirs sont étroits et font usage accessoirement de stationnement. Il n'y a pas d'espaces plantés mais cela est compensé par les murets des maisons qui sont souvent arborés.

Il s'agit essentiellement de maisons à deux ou trois faces.

ILLUSTRATION 24 : LE LOTISSEMENT « AL SOULA »



- Le lotissement « Font Vella » réalisé dans les années 80 et le clos des Amandiers réalisés dans les années 2000.
- Le premier est composé de maisons individuelles à 2, 3 ou 4 faces desservies par une voie en boucle à sens unique.
- La voie est peu arborée avec des trottoirs souvent monopolisés par les véhicules. Certains murets donnant sur la rue ne sont pas crépis (murs en aggloméré apparent) ce qui nuit à la qualité d'ensemble du lotissement.
- Le lotissement « Le clos des amandiers » est composé de 6 lots, exclusivement des maisons individuelles à 4 faces desservies par une voie avec palette de retournement.

**ILLUSTRATION 25 : LE LOTISSEMENT
« FONT VELLA »**



**ILLUSTRATION 26 : LE LOTISSEMENT « LE
CLOS DES AMANDIERS »**



4) Les entrées du village

L'accès principal se fait par la RD 40 en provenance de Perpignan-Villemolaque.

L'entrée du village a été aménagée avec des plantations de lauriers roses tout au long de la voie au niveau de la « Coumenera ». De l'autre côté de la route, on trouve la zone artisanale bordée de cyprès, puis la cave coopérative avant d'arriver sur la partie agglomérée du village.

ILLUSTRATION 27 : ENTREE NORD PAR LA RD 40



L'entrée Sud par la RD 40 en provenance de Tresserre se caractérise par la traversée de la rivière de Passa. L'entrée Sud est définie par des perspectives relativement limitées : les abords de la route sont arborés et le village, sur son promontoire, s'impose.

ILLUSTRATION 28 : ENTREE SUD PAR LA RD 40



Hormis la RD 40, la voie communale n°2 dite de Trouillas à Passa est aussi un accès important.

Elle offre une large perspective sur le village.

Une partie de la voie (du carrefour formé avec la RD 40 jusqu'à la dernière maison) a été refaite avec la réalisation de trottoirs.

Les nouvelles constructions ne s'intègrent pas de façon harmonieuse au village et nuit à la silhouette générale du village.

ILLUSTRATION 29 : ENTREE DU VILLAGE PAR LA V.C n°2



Enfin, des voies faiblement aménagées constituent des accès secondaires au village. C'est le cas de la voie communale n°4 dite de Llauro à Passa et le chemin de Fourques. Ce sont des voies relativement étroites qui accèdent directement dans le centre ancien du village.

ILLUSTRATION 30 : CHEMIN DE



FOURQUES

ILLUSTRATION 31 : CHEMIN DE LLAURO



5) Les secteurs potentiellement urbanisables

La village de Passa se situe sur un promontoire entouré de vignes avec la rivière de Passa qui coule au Sud de la partie urbanisée de la commune. Le développement du village s'est fait de façon linéaire, le long des voies de communication et principalement le long de la RD 40 avec :

- Vers Perpignan, la cave coopérative, la zone artisanale et le quartier de l'école,
- Vers Tresserre, au Sud du village, les lotissements « Al Soula », « Font Vella », etc.

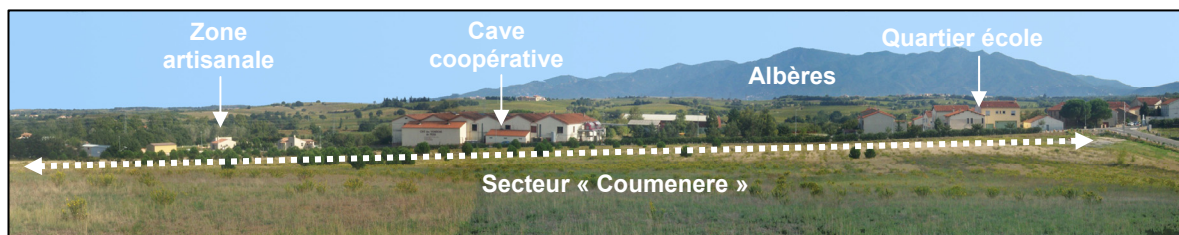
La configuration du site impose un développement du village globalement axé vers le Nord et l'Ouest du village. En effet, la rivière de Passa située au Sud du village et sa zone inondable clairement identifiée (cf. page 71 pour plus de détails) exclut la poursuite de l'urbanisation dans ce secteur.

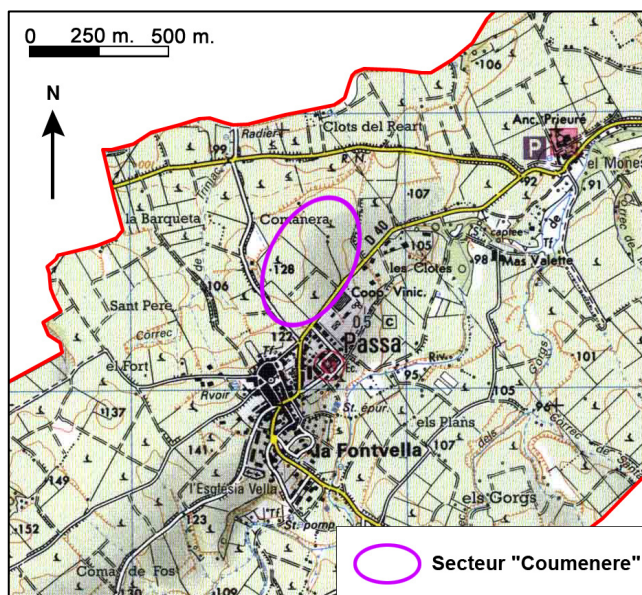
Dès lors, deux secteurs d'urbanisation potentiels semblent se dégager.

a- Le secteur « Coumenere »

Dans un premier temps, la municipalité s'est intéressée au secteur « Coumenere ». Celui-ci est situé en entrée de village, au Nord du centre ancien. Une partie de ce secteur est classée actuellement en zone NA. Aménager ce secteur permettrait de rééquilibrer l'urbanisation le long de la RD 40 puisqu'à ce jour l'urbanisation s'est concentrée que d'un côté de la route départementale avec la cave coopérative, la zone artisanale et le quartier de l'école.

ILLUSTRATION 32 : VUE DEPUIS LE SOMMET DU SECTEUR COUMENERE





➤ Occupation des sols

Ce secteur se présente sous la forme essentiellement de friches herbeuses avec la présence de quelques vignes au Nord-Est. Le long de la RD 40, de nombreux pins colonisent l'espace.

➤ Perceptions extérieures

Le point haut du secteur se situe au Nord-Ouest de la zone (+128 NGF) alors que les altitudes inférieures se situent au Sud, le long de la RD40 aux alentours de +120 NGF.

Depuis le sommet, plusieurs panoramas s'imposent sur les Albères, le village vers le Sud et le massif du Canigou au Nord-Ouest.

Toutes ces vues doivent être préservées. En effet, il faudra prévoir l'interdiction de construire en ligne de crête et prévoir des aménagements pour que les piétons puissent accéder jusqu'à ce lieu qui devra être aménagé en espace vert collectif.

ILLUSTRATION 33 : VUE SUR LE VILLAGE DEPUIS LE SOMMET DU SECTEUR « COUMENERE »



ILLUSTRATION 34 : VUE SUR LES ALBERES DEPUIS LE SOMMET DU SECTEUR
« COUMENERE »



Au regard des contraintes et de l'urbanisation existante sur Passa, le secteur « Coumenere » apparaît comme un secteur pertinent en terme d'aménagement. Cependant, des problèmes fonciers récurrents ne permettent pas d'envisager à court terme l'aménagement de ce secteur. Le PLU met donc en avant les potentialités de celui-ci mais il n'est pas envisagé de l'inscrire à court terme en zone à urbaniser (AU) dans le PLU. Seules les zones NA du secteur actuellement inscrites au POS (environ 3ha) seront maintenues.

b- Le secteur « Saint-Pierre »

Avec la participation de Jean-Marie GARCIA, paysagiste

Le secteur « Saint Pierre » se situe au Nord-Ouest du village en continuité de l'urbanisation existante.

➤ **Les accès (cf. plan page 64)**

Le secteur est délimité et traversé par les voies suivantes (du Nord au Sud) :

- Voie communale n°2 dite de Trouillas à Passa,
- Chemin de Terrats,
- Chemin de Fourques,
- Voie communale n°4, dite de Llauro à Passa
- Chemin du mas Llauro

L'ensemble de ces voies convergent vers le centre ancien. Les problèmes récurrents de circulation dans le village amènent à penser que ces différentes voies ne pourront être que des voies secondaires au secteur « Saint-Pierre » et que le principe d'une voie ceinturant le village (entre la V.C n°2 et le chemin du mas Llauro) pour éviter l'accroissement du trafic dans le centre ancien devra être retenu.

➤ Les entités paysagères (cf. plan page 65 et planches photos page 66 et suivantes)

Quatre entités paysagères peuvent être dégagées :

- Le centre ancien

Le centre ancien, sur son promontoire, est un élément du paysage important. Il domine les vignobles qui l'entourent et notamment le secteur « Saint-Pierre ». Développer ce secteur nécessite une réflexion sur la prise en compte de ce centre ancien notamment en ce qui concerne la préservation de la silhouette du village et la greffe entre celui-ci et la nouvelle urbanisation.

- Le versant sud de la colline de « Coumenere »

Il s'agit d'un secteur en pente dans un axe Nord/Sud. Il offre de larges perspectives sur les Albères et le centre ancien. Comme étudié dans le paragraphe a, ce secteur présente des atouts indéniables mais fait l'objet de problèmes fonciers. C'est pourquoi, seules les zones NA existantes sont incluses dans la réflexion du secteur « Saint-Pierre ».

- Le bassin versant du ravin de Triniac

Il s'agit d'une entité paysagère définie par le ravin de Triniac avec de nombreux microreliefs. Ce secteur vallonné exposé à la tramontane demandera un travail sur le positionnement des bâtiments. En effet, même si les perspectives sur le massif du Canigou sont très dégagées, il sera sans doute préférable dans certains cas de positionner les constructions en direction du village afin d'éviter l'exposition aux vents. De plus, cela permettra de renforcer la place du centre ancien par rapport à la nouvelle urbanisation.

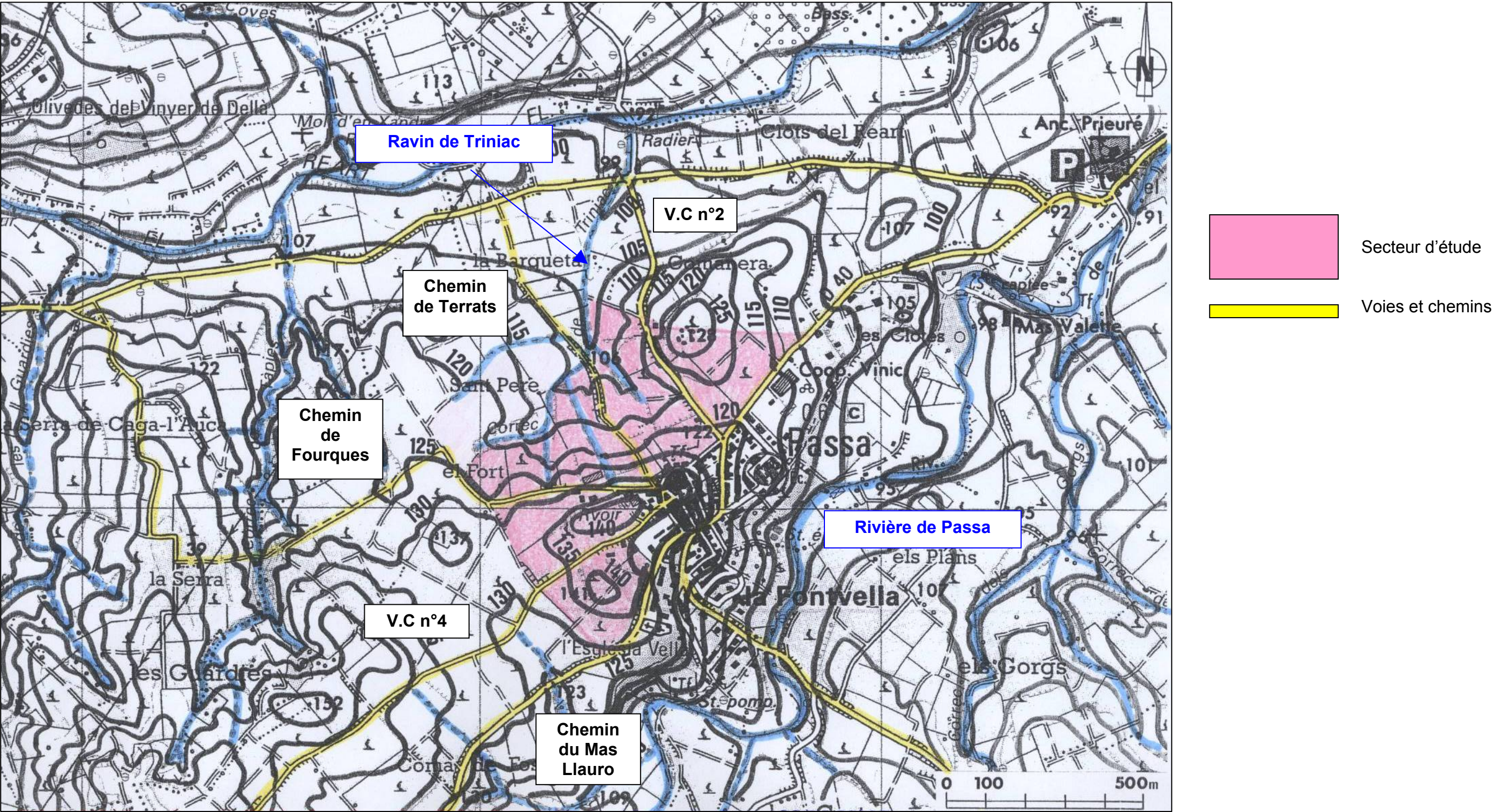
- Le plateau

Comme l'indique le nom de cette entité paysagère, le relief est moins tourmenté avec de larges perspectives sur les Aspres et les Albères.

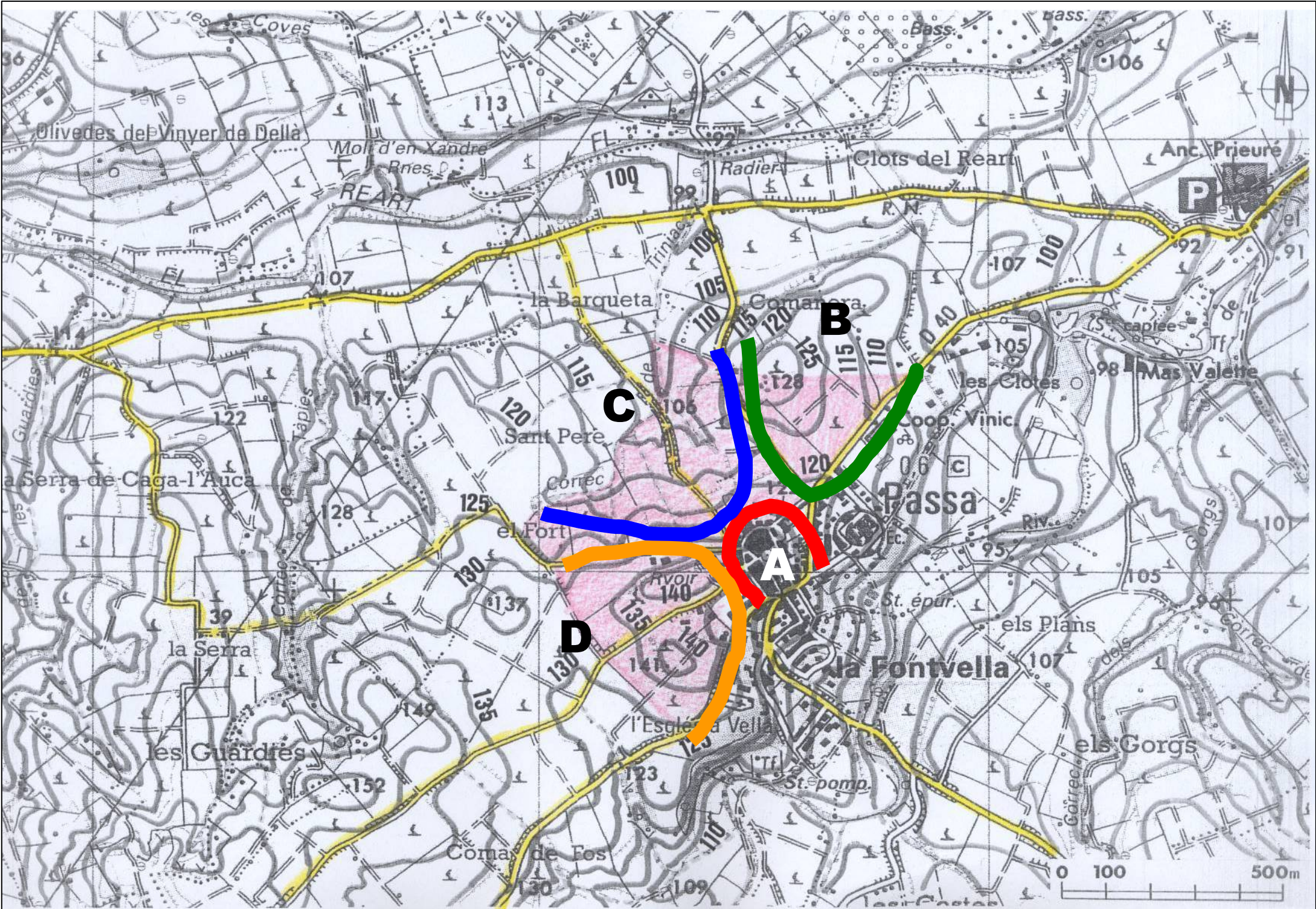
➤ Occupation du sol (cf. plan page 70)

Le secteur « Saint Pierre » est constitué de vignes et de friches. De nombreuses haies d'arbres sont présentes le long des voies ou de talus (amandiers, chênes blancs, cyprès). Le ravin de Triniac avec sa ripisylve constitue également une structure végétale marquante. L'ensemble de ces éléments végétaux devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur.

**ETUDE PAYSAGERE – ANALYSE DU SECTEUR
« SAINT-PIERRE »**



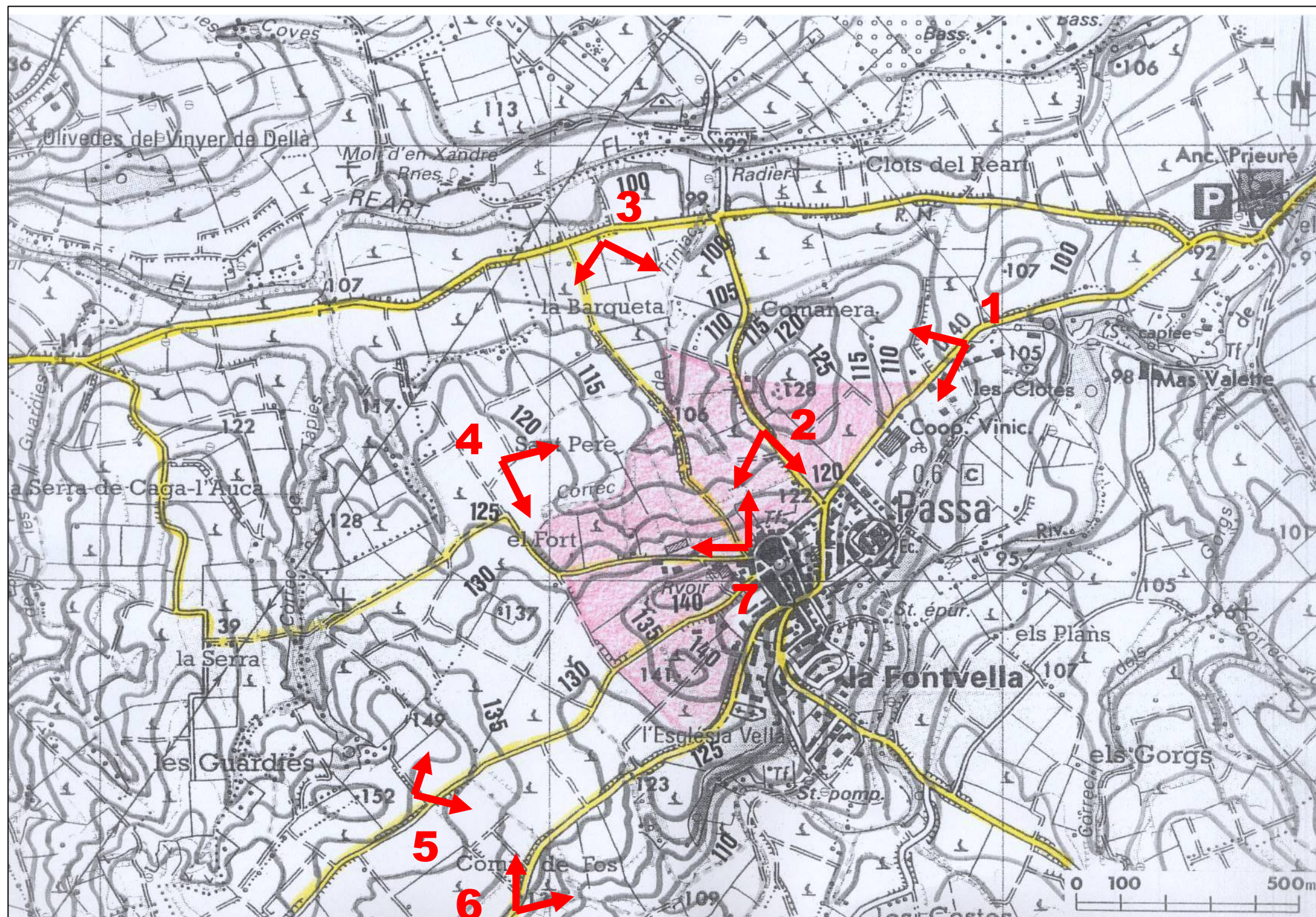
ETUDE PAYSAGERE – ANALYSE DU SECTEUR
« SAINT-PIERRE »



UNITES PAYSAGERES
DU SECTEUR D'ETUDE

- A** le centre ancien
- B** le versant Sud de la colline de Comanera
- C** le bassin versant du ravin de Triniac
- D** le plateau

**ETUDE PAYSAGERE – ANALYSE DU SECTEUR
« SAINT-PIERRE »**

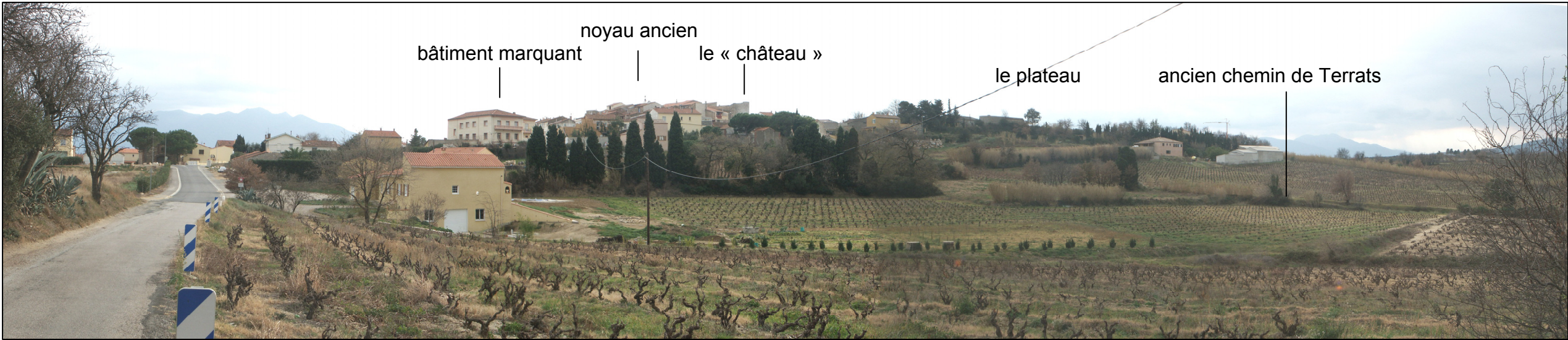


**ANGLES DE VUE
PHOTOS**

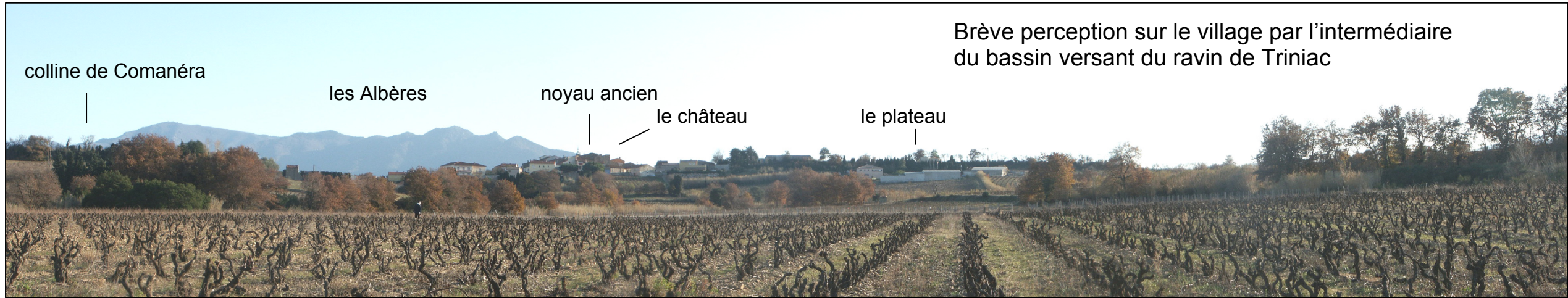
1 ENTREE DE VILLE NORD EST – RD 40



2 ACCES NORD (voie communale « de Trouillas »)



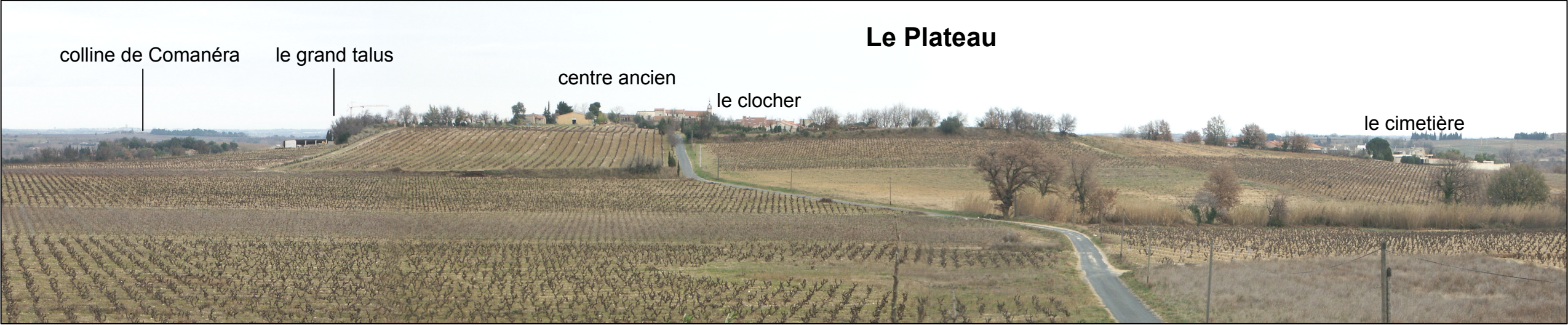
3 DEPUIS LA RD 2 AU NORD



4 DEPUIS L'OUEST (abords du chemin « de Fourques »)



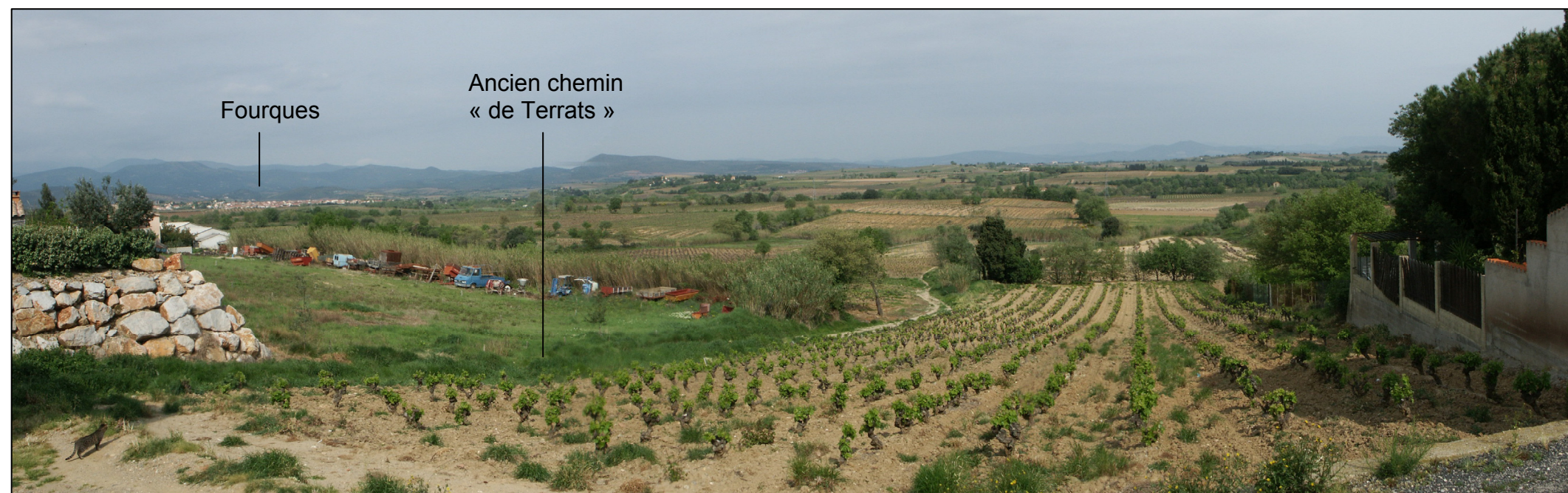
5 DEPUIS LE SUD OUEST (voie communale « de Llauro »)

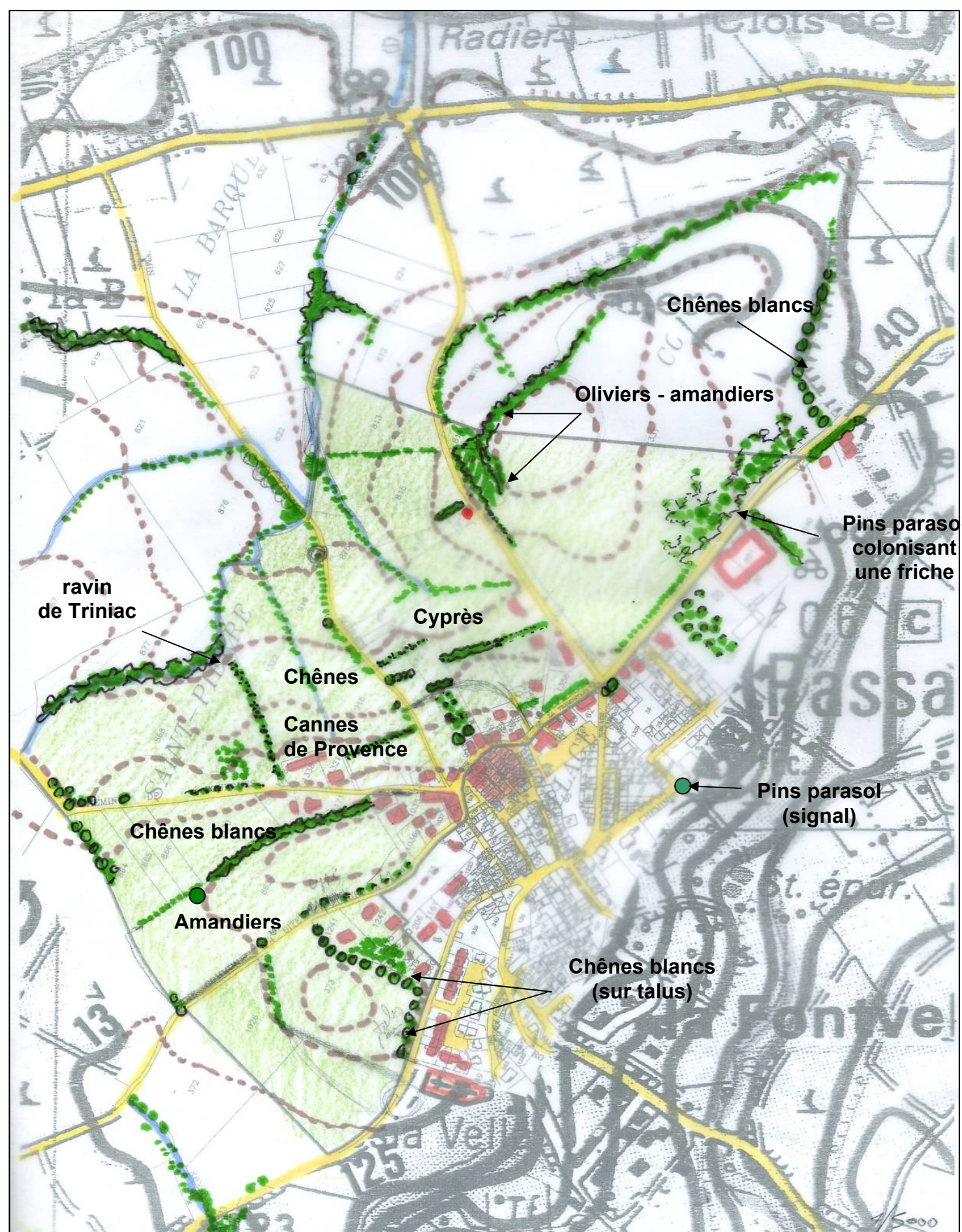


6 DEPUIS LE SUD (« traverse du cimetière »)



7 « LE BELVEDERE » DEPUIS LE CENTRE ANCIEN





ETUDE PAYSAGERE - ANALYSE DU SITE

PRINCIPALES STRUCTURES VEGETALES DU SECTEUR D'ETUDE

E- LES RISQUES MAJEURS

1) Le risque d'inondation

a- La rivière de Passa

(Cf. Etude des zones inondables réalisée par GAEA Environnement jointe en annexes au PLU)

Le principal cours d'eau est la rivière de Passa issue de la confluence de torrents de montagne originaires de la pointe Sud-Est du Canigou. Elle draine un bassin versant orienté Sud-Ouest/Nord-Est de Llauro à Villemolaque et de superficie égale à 18 km² (Cf. carte du réseau hydrographique en page 45). Cette rivière afflue dans le Réart au niveau de Villemolaque en attaquant en falaises le socle argileux des collines des Aspres. Elle est presque toujours à sec en dehors des épisodes pluvieux.

Ses crues peu fréquentes sont rapides et importantes. La plus dévastatrice connue à ce jour est celle du 26 septembre 1992 caractérisée par une pluviométrie exceptionnelle.

Le ravin des Gorgs, affluent de la rivière de Passa au niveau du Monastir del Camp, draine un bassin versant de 3 km². Ce ravin a joué aussi un rôle important dans les crues de 1992.

La municipalité, dans le cadre de sa révision de son POS valant PLU, a donc décidé de lancer une étude afin de déterminer les zones inondables sur son territoire.

Cette étude a été réalisée sur la base de témoignages et de données issues des postes pluviométriques de Montauriol et Villemolaque. Cette démarche a permis de déterminer les niveaux atteints lors de la crue de septembre 1992 et ces niveaux ont été retranscrits sur une carte des zones inondables.

Il s'agira donc d'adapter le zonage du PLU en fonction de cette carte : l'ensemble des zones inondables sera classé en zone naturelle.

L'étude de zone inondable est jointe en annexes du PLU (pièce n°6-2).

b- Le Réart

La zone inondable au Nord du village délimité par l'étude « cartographie des zones inondées » réalisées par la DDE suite aux crues de 1992 et qui concerne le débordement du Réart est maintenue dans le PLU.

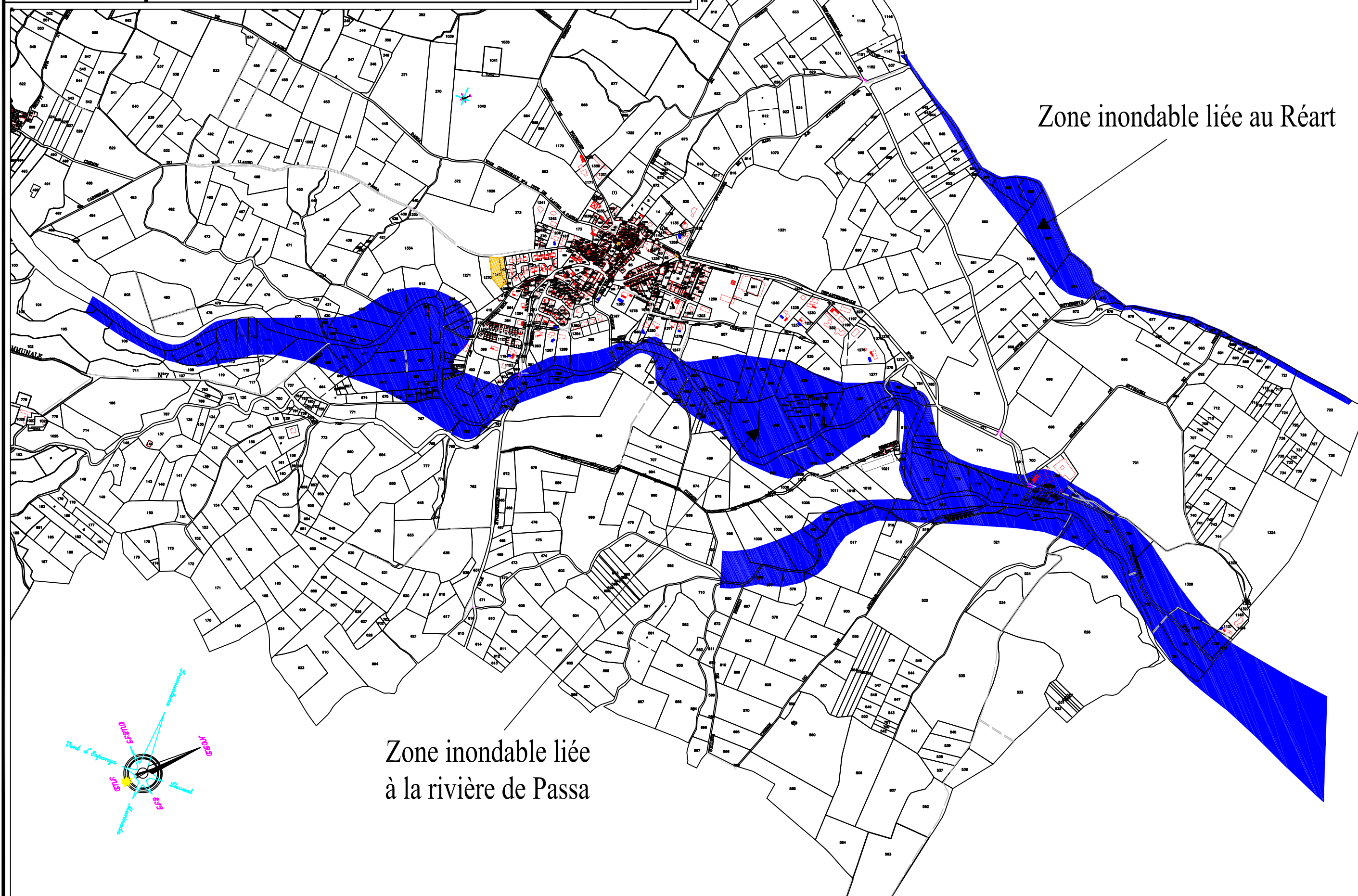


Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Quéya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

1007-PA-P08-SV

Zone inondable sur la commune de Passa

Plan cadastral de Passa- Echelle : 1/10000°



2) Le risque d'incendie de forêt

La commune de Passa et plus généralement le département des Pyrénées Orientales sont soumis à un climat de type méditerranéen à savoir des étés chauds avec une longue période d'ensoleillement et un régime important de vents (notamment la Tramontane qui a une action desséchante). Ce climat favorise les feux de forêt.

Une partie du territoire de Passa se voit donc appliquer des dispositions réglementaires :

- Les règles de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) relevant du code forestier,
- L'arrêté préfectoral n°2002-752 du 14 mars 2002 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêt et réglementant l'usage du feu et le débroussaillage dans les communes du département.

La partie du territoire de Passa relevant du code forestier est la partie Sud composés d'espaces boisés (chênes, pins principalement).

3) Le risque sismique

Le zonage sismique de la France établi en 1985 par le B.R.G.M. fait état de trois niveaux de risques sismiques définissant trois types de zones :

- la **zone 0** : 85 % du territoire français appartient à cette zone où le risque sismique est nul,
- la **zone I** : concerne essentiellement l'Est du pays (Alsace, Alpes) et les Pyrénées avec un risque de sismicité défini en deux sous-zones :
 - zone Ia : englobe le pourtour de ces régions où le risque reste mineur avec une accélération nominale de 1 m²/s ;
 - zone Ib : désigne le centre de ces régions où le risque est présent avec une accélération nominale de 1,5 m²/s ;
- la **zone II** : à forte sismicité (accélération nominale de 2 m²/s).

La commune est classée en zone Ib de risque faible, se référant aux règles de construction stipulées par l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » telle que définie par le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

F- AMBIANCE SONORE

En tant que composante physique du milieu, l'ambiance sonore résulte des activités humaines et des déplacements qu'elles engendrent, alliées aux bruits d'origine naturelle (vent, cours d'eau, ...).

Les axes de communication importants, à savoir l'autoroute n°9 et la RD 900, sont situés à une distance suffisante pour ne pas engendrer de nuisances sonores significatives sur le village.

Cependant le réseau viaire existant (cf. plan des infrastructures routières, page 38) influe sur l'ambiance sonore des secteurs environnants. Les trois voies principales de Passa et la RD40, la voie communale n°2 et le chemin de Fourques.

1) La Route Départementale n°40

Elle traverse la commune du Nord au Sud et traverse le village. Elle n'est pas classée au titre de la loi relative à la lutte contre le bruit. Il n'y a donc aucune réglementation acoustique imposée concernant les constructions aux abords cette route départementale.

Cette voie connaît une circulation relativement modérée, constituant un itinéraire de délestage parallèle aux grands axes de communication, dont le trafic est principalement lié aux déplacements domicile-travail entre Passa et Perpignan. L'ambiance sonore peut être considérée comme relativement modérée.

2) La voie communale n°2

Cette voie permet de relier Passa à Trouillas et la RD 2 en direction de Fourques. Elle est également utilisée par les passencs pour rejoindre Perpignan sans emprunter la RD 900. L'ambiance sonore peut être considérée de faible à relativement modérée.

3) Le chemin de Fourques

Il s'agit d'un chemin desservant les parcelles agricoles qui rejoint la RD 2 menant à Fourques. La circulation sur ce chemin est essentiellement limitée aux propriétaires des terrains, agriculteurs, chasseurs et dans une moindre mesure aux promeneurs. L'ambiance sonore est donc relativement faible.

G- QUALITE DE L'AIR

1) Données générales

L'air contient :

- des gaz dont : 78% d'azote, 21% d'oxygène, 1% de gaz rare (argon), de la vapeur d'eau, du dioxyde de carbone, des gaz polluants,
- des particules liquides incarnées par les nuages et les brouillards,
- des particules solides sous la forme de poussières d'origine organiques, minérales ...

Chaque jour, environ 15 000 litres d'air transitent par nos voies respiratoires. C'est la raison pour laquelle la préservation de la qualité de l'air que l'on respire est un enjeu décisif.

L'homme introduit dans l'atmosphère des substances polluantes qui ont des conséquences dommageables pour la santé et l'environnement. Ces substances proviennent des sources dites fixes ou mobiles : installation de combustion, activités domestiques, industrielles ou agricoles, transports routiers des personnes ou des marchandises ...

Les polluants sont dispersés par les vents, dissous par les pluies, ou bloqués lorsque l'atmosphère est stable.

Les conditions météorologiques jouent un rôle déterminant sur la qualité de l'air. En effet, la température, les vents et les précipitations ont une influence directe sur la dispersion des polluants, ou au contraire leur concentration sur une zone particulière. Ainsi, la pollution se manifeste en toutes saisons, avec cependant des phénomènes propres à certaines périodes de l'année.

➤ La pollution estivale

Durant cette période, l'ozone se forme principalement autour des grandes agglomérations. Cette pollution est notamment provoquée par le trafic routier en ville. Elle se manifeste en cas de fort ensoleillement et de stagnation de l'air. La conjonction des trois éléments : trafic, soleil, absence de vent, favorise la formation d'ozone troposphérique, principal représentant de la pollution photochimique.

La région Languedoc-Roussillon, comme l'ensemble du Sud méditerranéen, est particulièrement affectée par cette pollution. Les concentrations les plus importantes d'ozone sont mesurées de mai à octobre, et coïncident avec l'afflux touristique important que connaît la région, notamment sur le littoral, du fait justement de ses conditions météorologiques particulières.

➤ La pollution hivernale

Cette pollution est essentiellement provoquée par le trafic routier, l'activité industrielle, les centrales thermiques et le chauffage. Elle se manifeste entre autre en présence d'inversion thermique et en situation anticyclonique. C'est principalement en automne et en hiver que les inversions de température se produisent. En ville ce phénomène, couplé à un trafic important peut entraîner des concentrations élevées de NO₂ et des particules. À proximité des industries, des centrales thermiques, ce phénomène peut entraîner des concentrations élevées en SO₂.

2) Législation en vigueur

Conformément à l'article L. 221-1 du code l'environnement « *l'Etat assure, avec le concours des collectivités territoriales (...) la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et l'environnement* ». Pour y parvenir, des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alertes et des valeurs limites ont été fixés, « *après avis de l'agence française de sécurité sanitaire environnementale, en conformité avec ceux définis par l'Union Européenne* ». Chacun de ces seuils est défini ci-après :

- les objectifs de qualité correspondent à un « niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère, fixé sur la base de connaissances scientifiques dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de ces substances pour la santé humaine ou pour l'environnement, à atteindre pour une période donnée »,
- les seuils d'alerte déterminent un « niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine ou de dégradation de l'environnement à partir duquel des mesures d'urgence doivent être prises »,
- les **valeurs limites** désignent « un niveau maximal de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère, fixé sur la base des connaissances scientifiques, dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs des ces substances pour la santé humaine ou pour l'environnement ».

Le tableau suivant présente, à titre indicatif, les concentrations en µg/m³ déterminées à chaque seuil, pour chacun des 7 polluants mentionnés dans le décret susvisé.

Seuils fixés par le décret d'application n°98-360 de la loi sur l'air du 30 décembre 1998

Polluants	Expression seuils	Objectif de qualité	Seuils de recommandations et d'information	Seuil d'alerte
SO ₂	Moyenne annuelle	50	-	-
	Moyenne journalière	-	-	-
	Moyenne horaire	-	300	500 ¹
PM10	Moyenne journalière	-	-	-
	Moyenne annuelle	30	-	-
NO ₂	Moyenne horaire	-	200	400 ²
	Moyenne annuelle	40	-	-
CO	Moyenne sur 8 heures consécutives	-	-	-
O ₃	Moyenne journalière	65 (pour la protection de la végétation)	-	-
	Moyenne sur 8 heures	110 (pour la protection de la santé humaine)	-	-
	Moyenne horaire	200 (pour la protection de la végétation)	180	360
Benzène	Moyenne annuelle	2	-	-
Pb	Moyenne annuelle	0.25	-	-

¹ dépassée pendant 3h consécutives

² 200 µg/m³ en moyenne horaire si la procédure d'information et de recommandation pour le dioxyde d'azote a été déclenchée la veille et le jour même et que les prévisions font craindre un nouveau risque de déclenchement pour le lendemain.

3) Appréciation de la qualité de l'air

Source : Air Languedoc-Roussillon

Les données disponibles sur la qualité de l'air au niveau du secteur Aspres (dont fait partie de la commune de Passa) proviennent de l'association « Air Languedoc-Roussillon ». Cette dernière est agréée par le Ministère chargé de l'Environnement pour la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air et la diffusion de l'information sur les cinq départements de la région.

Le secteur Aspres concerné par le réseau de surveillance de la qualité de l'air comprend 35 communes représentant une population de 36 432 habitants.

Le réseau de surveillance déployé sur ce secteur est composé d'une stations fixe automatiques de mesure en continu (ozone, dioxyde d'azote et poussières < 10 µm).

L'ozone :

Le bilan 2007 révèle que chaque été les seuils réglementaires ont été dépassés mais la fréquence de ces dépassements est l'une des plus faibles depuis le début des mesures en 1999.

Le seuil horaire de $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$ n'a jamais été dépassé. Par conséquent, aucune procédure réglementaire d'information et de recommandations de population n'a été mise en œuvre.

La moyenne estivale reste stable par rapport à 2006 en milieu périurbain ($81 \mu\text{g}/\text{m}^3$) et inférieure à celles observées entre 1999 et 2005.

L'objectif de qualité de $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne sur 8 heures n'a pas été respecté 28 jours sur l'été 2007 en milieu périurbain. C'est équivalent à l'été 2006 mais néanmoins nettement inférieur à celui des étés 2001 à 2005.

La valeur cible pour la protection de la santé humaine, à savoir le seuil de $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne sur 8 heures ne devant pas être dépassé plus de 25 jours par an en moyenne sur 3 ans, n'a pas été respectée sur la période 2005-2007 avec 31 jours. Celle-ci a cependant baissé car elle était à 49 jours sur la période 2003-2005.

Les autres polluants mesurés (NO_2 , PM 10) :

Par rapport aux années précédentes, leurs concentrations moyennes sont stables ou en diminution.

BILAN :

LE CADRE NATUREL :

- UNE FAUNE ET UNE FLORE PEU DIVERSIFIEES. UNE PETITE PARTIE DU TERRITOIRE EST CONCERNEE PAR LA ZNIEFF « LES ASPRES ».
- AUCUN MILIEU NATUREL SENSIBLE N'EST RECENSE.
- LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE EST ESSENTIELLEMENT VITICOLE, LE SUD ETANT CARACTERISE PAR UNE ALTERNANCE DE VIGNES ET D'ESPACES BOISES.
- LE PAYSAGE EST MARQUE PAR LA PRESENCE DE MAS, HAIES ET TALUS VEGETALISES.

LES FORMES URBAINES ET DEPLACEMENT :

- L'EVOLUTION DE L'URBANISATION S'EST FAITE DE FAÇON LINEAIRE, LE LONG DES AXES DE CIRCULATION.
- LE VILLAGE CONNAIT DES PROBLEMES DE STATIONNEMENT.
- DES VOIES DE COMMUNICATION QUI CONVERGENT TOUTES VERS LE CENTRE ANCIEN.

LES RISQUES MAJEURS :

- LE RISQUE D'INONDATION CONSTITUE LE RISQUE LE PLUS IMPORTANT SUR LA COMMUNE.

VII- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

CONSTAT :

- **UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION DEPUIS 1975.**
- **UNE PRISE EN COMPTE DE L'OFFRE LOCATIVE ET SOCIALE.**
- **UNE DEMANDE EN LOGEMENTS QUI N'EST PAS PLEINEMENT SATISFAITE.**
- **DES COMMERCE DE PROXIMITE EN VOIE DE DISPARITION.**
- **L'AGRICULTURE, ACTIVITE TRADITIONNELLE DE LA COMMUNE MAIS EN PERTE DE VITESSE**
- **UN TERRITOIRE CONCERNE PAR LE RISQUE D'INONDATION NOTAMMENT AU NIVEAU DU VILLAGE.**

ENJEUX :

- **PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DU VILLAGE AFIN D'ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION.**
- **PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENT VARIEE DANS LE SENS DE LA MIXITE SOCIALE.**
- **METTRE A NIVEAU LES EQUIPEMENTS PUBLICS NOTAMMENT LA STATION D'EPURATION.**
- **RELANCER L'ACTIVITE COMMERCIALE.**
- **RESOUDRE LES PROBLEMES DE STATIONNEMENT DANS LE VILLAGE.**
- **LIMITER L'ACCROISSEMENT DE LA CIRCULATION DANS LE VILLAGE LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA NOUVELLE URBANISATION.**
- **METTRE EN AVANT LES ESPACES AGRICOLES DYNAMIQUES ET PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**
- **PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION DANS LE ZONAGE DU PLU.**

VIII- LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été réalisées selon trois modes de calcul différents pour une prospective à l'horizon 2030 :

- La première hypothèse se base sur le taux de croissance annuel de la population observé entre les deux recensements INSEE de 1990 et 1999,
- La deuxième hypothèse se base sur la tendance actuelle (taux de croissance annuel entre 1999 et 2007),
- Une troisième hypothèse se base sur le rythme de construction observé sur le secteur Sud Aspres du SCOT Plaine du Roussillon.

Les trois hypothèses utilisent comme mode de calcul le taux moyen d'occupation des logements (nombre moyen de personnes par logement) observé lors du recensement de 1999 soit 2,48.

- 1^{ère} hypothèse (suivant la croissance observée entre 1990 et 1999)

Si l'on se base sur les données du recensement de la population de 1999, la population de Passa a augmenté de 16,8% entre 1990 et 1999 soit une croissance annuelle de 1,68%.

En conservant ce taux annuel, à l'horizon 2030, la commune comptera **242 habitants supplémentaires environ** sur la période 2009-2030 soit une population totale de **962 habitants environ**.

En 1999, le taux moyen d'occupation des logements était de 2,48. En appliquant ce taux, en 2020, la commune disposera de **97 logements supplémentaires environ en résidence principale (242 : 2,48) et 24 résidences secondaires environ (97 : 4)**, la proportion de ces dernières représentant le quart de celle des résidences principales.

- 2^{ème} hypothèse (suivant la tendance actuelle) :

Entre 1999 et 2007, la population de Passa a augmenté de 26,5% soit une croissance annuelle de 3,3%.

En conservant ce taux annuel, à l'horizon 2030, la commune comptera **475 habitants supplémentaires environ** sur la période 2008-2030 soit une population totale de **1195 habitants environ**.

En 1999, le taux moyen d'occupation des logements était de 2,48. En appliquant ce taux, en 2030, la commune disposera de **191 logements supplémentaires en résidence principale (475 : 2,48) et 48 résidences secondaires (191 : 4)**, la proportion de ces dernières représentant le quart de celle des résidences principales.

- 3^{ème} hypothèse (suivant la tendance du secteur Sud Aspres du SCOT « Plaine du Roussillon » :

(Source statistique : base de données sitadel ; Ministère de l'Équipement)

A ces deux éléments, il faut préciser que Passa se trouve dans le secteur Sud Aspres du SCOT « Plaine du Roussillon ».

Le nombre de logements autorisés entre 1999-2006 sur Passa (4,3 logements/an environ) est largement inférieur à celui constaté sur le secteur Sud Aspres du SCOT Plaine du Roussillon (21 communes) dont fait partie Passa à savoir 21,6 logements/an environ entre 1999 et 2006.

En prenant en compte les communes à proximité de Passa à savoir Bages, Villemolaque, Saint Jean Lasseille, Banyuls dels Aspres, Trouillas, Ponteilla, Tresserre, Fourques, Lllupia, le nombre moyen de logements autorisés entre 1999-2006 est de 20,5 logements/an environ.

C'est dans cette perspective que s'inscrit ce troisième scénario avec un développement sur la base de **20,5 logements par an soit 410 logements créés environ à l'horizon 2030** avec 308 résidences principales environ et 102 résidences secondaires environ.

La population supplémentaire sera alors de **763 habitants environ soit une population totale de 1483 habitants environ.**

CARTE 12 : PASSA DANS LE SECTEUR SUD ASPRES DU SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

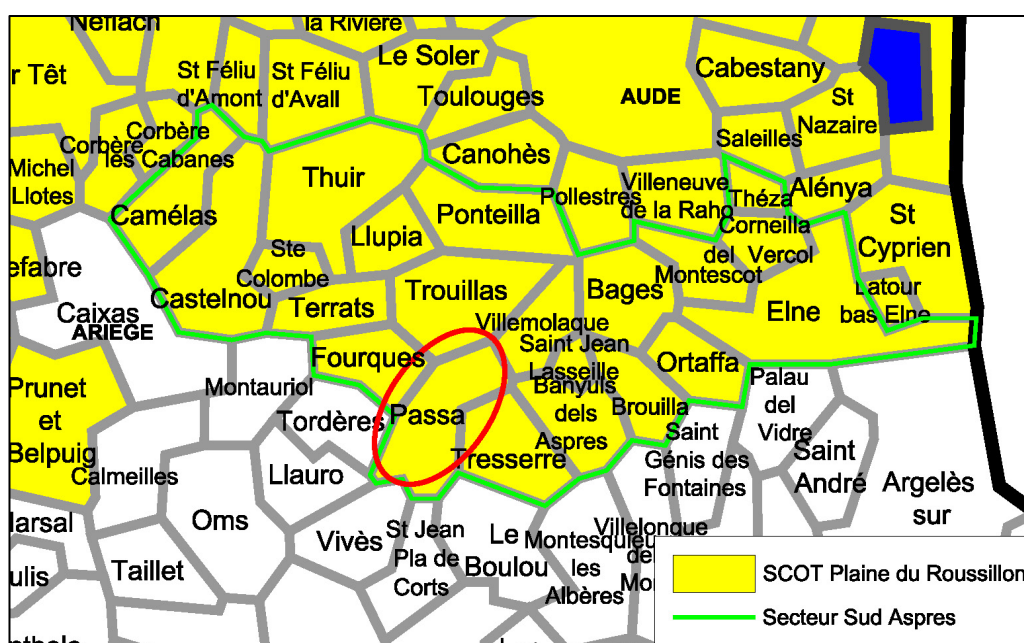


TABLEAU 16 : RECAPITULATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS SELON LES SCENARI DE DEVELOPPEMENT

	Horizon 2030		
	Hyp.1	Hyp.2	Hyp.3
Résidences principales supplémentaires	97	191	308
Résidences secondaires supplémentaires	24	48	102
Total logements à créer	121	239	410
Population totale	962	1195	1483

A ces calculs prospectifs, il faut ajouter deux éléments de réflexion :

- Le rythme de constructions constaté depuis 1999 n'est pas satisfaisant du fait notamment de certains blocages fonciers sur des zones NA existantes. C'est le cas, par exemple, des zones 1NA et 2NA au lieu-dit « Coumenera » qui sont regroupées sur une seule parcelle et dont le propriétaire ne souhaite pas vendre. Cela s'explique également par le fait que la municipalité souhaite intégrer les zones NA existantes non urbanisées dans le projet urbain du PLU pour aboutir à une cohérence d'ensemble.
- Le département des Pyrénées Orientales connaît une augmentation de population essentiellement du fait d'un solde migratoire très largement positif (90% de la croissance démographique est imputable aux migrations en Languedoc-Roussillon). Les études prospectives réalisées à l'échelle du département et plus largement de la région annoncent, pour les prochaines années, une venue de population de l'extérieur importante ce qui va se traduire par une demande en logements en conséquence. Des espaces, auparavant au second plan de la croissance démographique, retrouvent puis renforcent leur attractivité par le simple fait que sur les espaces concurrents (souvent ceux des pôles urbains), le renchérissement du foncier exclut du marché des fractions notables de la population. C'est le cas notamment de la commune de Passa qui, située en deuxième couronne de l'aire urbaine de Perpignan dans un cadre de vie agréable, pourra répondre aux exigences des nouveaux arrivants.

Dans le souci de conforter et développer le statut de Passa tout en préservant son identité et son cadre de vie privilégié, la municipalité a retenu le deuxième scénario à savoir une population permanente de 1200 habitants environ à l'horizon 2030.

C'est donc sur la base des enjeux dégagés dans le diagnostic et du scénario de développement retenu par la commune que le projet urbain s'est formé. Celui-ci est traduit dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n°2) et l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre » (pièce n°3). L'explication des choix retenus par la commune pour aboutir à ces documents est explicitée dans les parties qui suivent.

**SECONDE PARTIE : EXPLICATION ET
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE PLU**

Cette seconde partie du rapport de présentation présente les objectifs du PLU c'est à dire les choix de la commune de Passa en terme d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

En premier lieu, il conviendra de rappeler les différentes prescriptions et réglementations qui s'appliquent sur le territoire communal et dont la commune doit tenir compte pour l'élaboration de son PLU.

En second lieu, les choix de la commune seront explicités ainsi que les différents changements par rapport au POS révisé de 1995.

I- LE RESPECT DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

Lorsqu'une commune procède à l'élaboration ou à la révision de son PLU, elle doit tenir compte d'un ensemble de contraintes et servitudes qui s'appliquent sur le territoire communal.

Ces mesures sont contenues dans un document appelé « porter à connaissance » : Celui-ci récapitule les prescriptions, les projets d'intérêt général et les servitudes d'utilité publique qui s'imposent à la commune (article L.121-2 et R.121-1 du code de l'urbanisme). Le porter à connaissance de la commune de Passa a été reçu en mairie le 28 mars 2002.

La commune de Passa n'est pas concernée par les dispositions d'urbanisme particulières aux zones de montagne et au littoral.

Enfin, il est à noter que le territoire de Passa est compris ni dans le périmètre d'une directive territoriale d'aménagement, ni dans celui d'un parc naturel. De plus, il n'est soumis à aucun projet d'intérêt général.

A- LES PRESCRIPTIONS NATIONALES

1) Les principes généraux de l'urbanisme

Le PLU de Passa doit respecter certains principes généraux d'urbanisme prévus par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.110 indique entre autre les différents objectifs que les collectivités doivent poursuivre « lorsqu'elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'urbanisme » notamment gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages, rationaliser la demande de déplacements et assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'emploi, d'habitat, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

L'article L.121-1 regroupe les principes fondamentaux applicables lors de l'établissement d'un document d'urbanisme notamment lors de l'élaboration ou la révision d'un PLU. Ces principes sont regroupés en trois catégories :

- Ceux qui relèvent du principe d'équilibre entre aménagement et protection notamment l'objectif de renouvellement urbain qui tend à une reconstruction de la ville sur elle-même afin de limiter la consommation excessive d'espace et régénérer les territoires dégradés,
- Ceux qui se rattachent au problème de la mixité urbaine et sociale,
- Ceux qui ont trait à la gestion économe de l'espace et au respect de l'environnement notamment la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile.

2) La loi relative à la solidarité et renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000

Elle opère une véritable refonte de la planification urbaine. Notamment, les plans d'occupation des sols (POS) cèdent la place aux plans locaux d'urbanisme (PLU), nouveaux instruments de l'urbanisme réglementaire mais aussi opérationnel. En effet, le rôle des POS se limitait à fixer les règles du droit « commun » de l'utilisation des sols. Leurs dispositions s'effaçaient en présence des grandes opérations d'extension ou de restructuration urbaine qui étaient soumises à des régimes particuliers. Ils ne permettaient pas de lutter efficacement contre l'éclatement de la ville.

Les POS conçus à une époque où l'on privilégiait les extensions urbaines avaient une approche essentiellement foncière de l'urbanisme. C'est insuffisant dès lors que l'on souhaite orienter l'aménagement vers le renouvellement urbain.

Les PLU s'efforcent de répondre à cette nouvelle préoccupation. En effet, si, comme les POS, les PLU fixent le droit des sols, ils s'en différencient par leur aspect plus stratégique avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et leur caractère d'instrument d'urbanisme opérationnel.

3) La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003

Cette loi a pour objectif de supprimer certaines contraintes excessives que la loi SRU avait instauré. S'agissant du contenu du PLU, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été allégé et a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

En complément du PADD, la loi permet d'instaurer des orientations d'aménagement. Ce nouveau document, en cohérence avec le PADD, détaille les opérations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à aménager.

4) La loi d'orientation pour la ville n°91-662 du 13 juillet 1991

Elle vise à une notion nouvelle de mixité de l'habitat. Elle prescrit le fait d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat favorisant une bonne cohésion sociale et de nature à faire disparaître les phénomènes de ségrégation.

A ces fins, chaque acteur de la vie urbaine, notamment les communes, doit, en fonction de leurs compétences, prendre toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements, d'équipements et de services.

L'article 31 pose notamment que la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national.

5) La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8 janvier 1993

Depuis cette loi, le PLU doit identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter des quartiers, rues et monuments, sites et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'esthétique, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions pour assurer leur protection.

L'article 3 de cette loi modifie l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme en introduisant la prise en compte et la préservation de la qualité de ces paysages, et la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éléments de paysage remarquables peuvent être pris en compte dans le rapport de présentation, le règlement (article R.123-9-11° du Code de l'Urbanisme) et les documents graphiques (article R.123-11-h° du Code de l'Urbanisme).

La commune de Passa a recensé un certain nombre d'édifices et de sites naturels au titre de la loi Paysage, à protéger en raison de leur valeur patrimoniale, historique, naturelle, affective ou symbolique. En règle générale, ont été inscrits les sites qui ne bénéficient pas de protection.

La commune de Passa concourt donc à ce que le patrimoine naturel et urbain qui composent son territoire soient protégés et préservés au titre de la loi Paysage. L'objectif n'étant pas moins de protéger les sites précédemment répertoriés que de faire prendre connaissance aux Passanencs de la richesse de leur patrimoine et de l'intérêt à l'entretenir et à le conserver.

6) La loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992

Elle pose le principe d'une approche globale de l'eau et des milieux aquatiques. Elle impose une gestion équilibrée de la ressource en eau afin de préserver les éléments aquatiques, les zones humides et de protéger les eaux superficielles et souterraines contre les atteintes qu'elles peuvent subir.

L'article 10 soumet notamment les aménagements entraînant une imperméabilisation importante des sols (lotissements, ZAC, infrastructures routières...) à un régime de déclaration (entre 1 et 20 ha) ou un régime d'autorisation avec enquête publique (plus de 20 ha).

Le dossier qui comprend notamment un document d'incidence est instruit par la Mission Inter-Services de l'Eau (MISE).

De plus, le PLU doit comprendre les annexes sanitaires (article R.123-14 du Code de l'Urbanisme). Elles comprennent les schémas des réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et d'assainissement ainsi qu'une notice explicative des réseaux et collecte des déchets. Enfin, elles présentent les dispositions relatives à la prise en compte de la loi sur l'eau.

7) La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 02 février 1995

La loi précise notamment que les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du capital commun de la nation et que leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général.

L'un des objectifs de la Loi Barnier est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable sur l'aménagement futur des abords des autoroutes, des voies express, des dérivations et des routes classées à grande circulation afin d'améliorer la qualité des entrées de ville.

Le dispositif consiste à subordonner les possibilités d'urbanisation le long de ces voies à l'existence de règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur PLU une telle réflexion, aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée à moins de 100 mètres (pour les autoroutes) ou 75 mètres (pour les routes classées à grande circulation), de l'axe de l'infrastructure concernée.

La commune de Passa n'a pas de routes classées à grande circulation.

La loi Barnier est venue aussi compléter la loi sur l'eau notamment en matière de prévention des risques d'inondation. En effet, les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) viennent remplacer tous les documents relatifs aux risques existants avant la loi Barnier : les Plans d'Exposition aux Risques (PER), les périmètres institués en application de l'article R.111-3 abrogé du Code de l'Urbanisme, les Plans des Surfaces Submersibles (PSS) et les Plans de Zones Sensibles aux Incendies de Forêts (PZSIF).

Le PPR constitue une servitude d'utilité publique, opposable aux tiers et qui doit être annexé au PLU.

Il n'a pas de PPR sur la commune de Passa mais une étude sur les zones inondables a été réalisée. Toutes les parcelles inscrites en zone inondable par cette étude seront classées en zone naturelle dans le PLU.

B- LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PLU

1) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau en affirmant que l'eau est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général. La loi a mis en place des outils de planification décentralisée pour faciliter la mise en oeuvre de cette politique :

- Les SDAGE, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.
- Les SAGE, élaborés à une échelle plus locale (bassin versant d'une rivière, système aquifère, etc...), lorsque cela est nécessaire, par une Commission Locale de l'Eau.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse a été adopté et approuvé le 20 décembre 1996.

Le bassin Rhône-Méditerranée-Corse correspond à l'ensemble des fleuves français et de leurs affluents qui se déversent en Méditerranée. Il couvre 9 régions et 30 départements dont 11 partiellement (Ardèche, Ariège, Aude, Côte d'Or, Gard, Hérault, Loire, Lozère, Haute-Marne, Saône-et-Loire, Vosges).

Les particularités du bassin sont : une superficie de 130 000 Km², soit environ 25 % du territoire national, 6 500 cours d'eau de plus de 2 Km, 13,9 millions d'habitants, 20 % de l'activité agricole et industrielle française, 50 % de l'activité touristique.

Les principales orientations du SDAGE RMC sont :

- Poursuivre la lutte contre la pollution,
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages,
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
- Mieux gérer avant d'investir,
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux,
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés,
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire,
- Renforcer la gestion locale et concertée.

Le PLU de Passa prend en compte les objectifs du SDAGE à travers plusieurs mesures :

- Le risque inondation présent au niveau de la rivière de Passa a été réévalué (voir étude hydraulique en annexe pièce n°6-2). Il est représenté sur les documents graphiques par une trame bleue (pièce n°5). Celle-ci implique l'interdiction de toute nouvelle construction sur ces secteurs.
- La commune de Passa a fait l'objet d'une démarche globale afin de fixer les modalités d'assainissement sur l'ensemble du territoire. A cet effet, un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2003 afin de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. La commune dispose d'un système d'assainissement collectif sur l'ensemble de la partie agglomérée du village. Les zones d'urbanisation future du PLU seront toutes raccordées à celui-ci.

2) Le schéma départemental des carrières

Il est élaboré par la Commission Départementale des Carrières et approuvé, après avis du Conseil Général, par le représentant de l'Etat dans le département. Il est rendu public dans les conditions fixées par décret.

Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant l'utilisation économe des matières premières. Il fixe aussi les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Il n'y a pas de carrières sur la commune de Passa.

C- LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DE PASSA

1) Les servitudes d'utilité publique

Le projet communal, traduit dans le présent PLU, tient compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au territoire de Passa (articles L.126-1 du Code de l'Urbanisme). Elles sont reportées sur un document graphique annexé au PLU ainsi que sur un document écrit : la liste des servitudes d'utilité publique (cf. pièce n°6).

Elles entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions, ou des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol. Elles ont un caractère d'ordre public. Les dispositions du PLU respectent chacune d'entre elle.

a- La servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques

Il y a un monument historique sur le territoire de Passa qui fait l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 m au titre de la loi du 31 décembre 1913 : l'ancien prieuré du Monastir del Camp.

Tous les permis de construire et déclaration de travaux concernant les immeubles situés dans le périmètre de protection d'un monument historique est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

b- La servitude I4 relative à la protection des lignes électriques

Deux lignes électriques sont concernées sur le territoire de Passa :

- La ligne 2 X 63 000 volts Aspres-Baixas,
- La ligne 63 000 volts Céret-Mas Bruno-Trouillas.

L'article 12 de la loi modifiée du 15 juin 1906 dispose que le propriétaire d'un terrain situé en dessous d'une ligne électrique devra, un mois avant d'entreprendre les travaux de démolition, réparation, surélévation, clôture ou bâtiment, prévenir le concessionnaire par lettre recommandée.

c- La servitude PT1 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Il s'agit de la station de contrôle de l'occupation du spectre des fréquences radioélectriques de Vivès.

La servitude a été instituée par décret du 08 janvier 2002. Le centre de Vivès est classé en 2^{ème} catégorie et la servitude institue une zone de garde d'un rayon de 500 mètres et une zone de protection d'un rayon de 1500 mètres.

La commune de Passa est concernée par la zone de protection sur l'extrémité Sud de son territoire.

Les effets de cette servitude en ce qui concerne la zone de protection sont les suivants :

- Obligation pour les propriétaires et usagers d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception de se conformer aux dispositions qui leur sont imposés par l'administration pour faire cesser le trouble : investigation des installations, modification et maintien en bon état desdites installations (article L.61 du code des postes et télécommunications).
- Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre (article R.30 du code des postes et télécommunications).
- Obligation pour l'établissement d'installations nouvelles de se conformer aux servitudes établies pour la zone. Lors de la transmission des demandes de permis de construire, le ministre exploitant du centre peut donner une réponse

défavorable ou assortir son accord de restrictions quant à l'utilisation de certains appareils ou installations électriques.

d- La servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Il s'agit de la station de contrôle de l'occupation du spectre des fréquences radioélectriques de Vivès.

La servitude a été instituée par décret du 23 octobre 2001. Celui-ci institue une zone de dégagement primaire d'un rayon de 400 mètres et une zone de dégagement secondaire d'un rayon de 2000 mètres.

La commune de Passa est concernée par la zone de dégagement secondaire sur l'extrémité Sud de son territoire.

Les effets de cette servitude en ce qui concerne la zone de dégagement secondaire sont les suivants :

- Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression.
- Obligation pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature aux termes des articles 518 et 519 du code civil.
- Limitation de la hauteur des obstacles comme indiqué sur le plan annexé au décret instituant la servitude. Le plafond croît linéairement de 262,5 mètres NGF à la station à 306 mètres NGF à 2000 mètres de la station.
- Droit pour les propriétaires de créer des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

2) Eléments à prendre en compte pour la protection de l'environnement et du patrimoine

a- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (ZNIEFF)

Elles représentent un indice de qualité pour les espaces naturels. Leur présence sur le territoire communautaire ne signifie pas l'existence d'une protection car elles n'ont pas de portée réglementaire directe. Cependant, certaines espèces faunistiques et floristiques rares sont protégées par des arrêtés ministériels interdisant notamment leur destination.

Cette désignation n'entraîne donc pas de protection mais a pour objectif de donner une image plus détaillée de la valeur écologique du site par le biais d'une recherche et d'un inventaire. Ces données peuvent ensuite venir étayer des mesures spécifiques de protection.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées,

- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Il y a une ZNIEFF sur le territoire de Passa : la ZNIEFF n°00000042 « les Aspres » (type II).

b- Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

La directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite "directive Oiseaux" vise à assurer une protection de toutes les espèces d'Oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire Européen.

Elle impose aux États membres l'interdiction de les tuer ou de les capturer intentionnellement, de détruire ou d'endommager leurs nids, de ramasser leurs œufs dans la nature, de les perturber intentionnellement ou les détenir (exception faite des espèces dont la chasse est autorisée).

Chaque pays de l'Union Européenne a charge d'inventorier sur son territoire les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux et d'y assurer la surveillance et le suivi des espèces.

En France, l'inventaire des ZICO a été conduit en 1990/1991 par la Ligue pour la Protection des Oiseaux et le service du Patrimoine Naturel du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du ministère de l'Environnement.

Ces zones ne confèrent aux sites concernés aucune protection réglementaire.

Le territoire de la commune ne comporte pas de ZICO.

c- Le réseau Natura 2000

L'annexe I de la directive Oiseaux énumère les espèces les plus menacées de la Communauté; elles doivent donc faire l'objet de mesures de conservation spéciales concernant leur habitat afin d'assurer leur survie et leur reproduction. À cet effet, chaque État classe les ZICO les plus appropriées en nombre et en superficie à la conservation de ces espèces en Zones de Protection Spéciales (ZPS) afin que puissent y être mises en œuvre des mesures de protection et/ou de restauration.

À la suite de l'adoption de la directive "Habitats" du 21 mai 1992, les États membres doivent constituer un réseau cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dénommé NATURA 2000 afin de permettre la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage. Ce réseau intégrera également les ZPS désignés au titre de la directive Oiseaux, d'où l'appellation commune "Site Natura 2000" qui sera donnée en France aux ZSC comme aux ZPS.

La création d'un site Nature 2000 a deux conséquences :

- La mise en œuvre d'un programme de gestion issu du document d'objectif (DOCOB) Natura 2000, avec notamment la possibilité pour les acteurs du site de passer des contrats de gestion avec l'Etat,
- Les autorisations d'urbanisme des projets nouveaux doivent comprendre un document d'incidence.

Il n'y a pas de site Natura 2000 sur le territoire de Passa.

d- Les sites archéologiques

5 sites ont été recensés sur le territoire de Passa par le Service Régional d'Archéologie (cf. page 18 et 19 pour la localisation des sites archéologiques).

L'archéologie préventive est régie par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2004-490 du 3 juin 2004.

L'article 1 de ce décret dispose que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

L'article 4 du décret précise les opérations d'urbanisme qui sont soumis à l'article 1^{er}. C'est le cas notamment de la « réalisation de ZAC créées conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares » ou encore « les opérations de lotissement régies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha ».

Afin de respecter ces mesures de détection, l'article 8 de ce décret précise que le préfet de région doit être saisi préalablement à toute autorisation d'urbanisme afin de savoir si un diagnostic archéologique puis éventuellement des fouilles sont nécessaires sur les terrains d'assiette du projet.

Toutefois, l'article 10 de ce même texte prévoit la possibilité d'une saisine anticipée du Préfet avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme. Le Préfet de région doit faire connaître dans un délai de 2 mois, si le projet donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Par ailleurs, il faut signaler que l'article 9 de la loi du 1^{er} août 2003 précitée, instaure la redevance d'archéologie préventive due par « toutes personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme ou donnant lieu à une étude d'impact en application du Code de l'Environnement (...) ».

Cette redevance de 0,34 euros par m² est indexée sur le coût de la construction. Les modalités d'assiette, de liquidation, de recouvrement et d'affectation de cette redevance ont été précisées par la circulaire n° 2003/019 du 05 novembre 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive.

Néanmoins, en cas de découverte fortuite lors des travaux, conformément à la loi du 27 septembre 1941, toute découverte, de quelque ordre que ce soit, doit impérativement et immédiatement être déclarée auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Les vestiges ne devant en aucun cas être détruits avant examen par un spécialiste.

II- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime le projet urbain de la commune à travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. Le développement suivant met en exergue les objectifs retenus qui ont abouti au PADD.

A- FONDEMENT DU PROJET URBAIN

1) Démarche générale

L'élaboration du PADD de Passa résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent en combinant :

- Les éléments de constat et les perspectives de développement dégagés par le diagnostic,
- La volonté politique de la commune de proposer une vision durable de son territoire en terme de développement urbain.

C'est dans ce contexte que le PADD s'est défini en suivant une méthodologie en deux phases avec, dans un premier temps, la définition des enjeux résultant des éléments du diagnostic puis, dans un deuxième temps, la formulation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme au regard des différents enjeux identifiés et bien sûr en lien avec les options politiques retenues.

Cette démarche a permis de concevoir un projet qui respecte les principes fondamentaux posés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, notamment les principes suivants :

- « *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable, »*
- « *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, »*
- « *L'utilisation économe et équilibrée des différents espaces et la maîtrise des déplacements. »*

2) Les principaux enjeux du diagnostic

a- Une croissance démographique continue depuis 1975

Constat : la commune de Passa, qui compte à ce jour 700 habitants environ, se caractérise par une progression régulière de population du fait essentiellement d'un solde migratoire positif. Cette augmentation régulière traduit une maîtrise du développement de l'urbanisation de cette commune attractive du fait de sa proximité avec l'agglomération de Perpignan et de son cadre de vie agréable.

La définition d'un objectif démographique pour Passa est liée à la prise en compte d'un ensemble de critères :

- ✓ La maîtrise démographique avec la définition d'un rythme d'évolution qui permette le maintien d'un équilibre démographique,

- ✓ L'accueil de jeunes ménages afin de dynamiser le village et pérenniser les équipements actuels,
- ✓ La maîtrise des besoins en équipement : l'objectif démographique fixé suppose une réflexion sur l'adaptation des équipements.

Enjeux : *la commune souhaite donc poursuivre le développement du village en prévoyant une évolution encadrée et maîtrisée du développement démographique pour arriver à une population d'environ 1200 habitants à l'horizon 2030. Cet apport de population nécessitera une mise à niveau des équipements publics.*

b- Un village dont le développement futur est axé globalement vers le Nord et l'Ouest

Constat : l'extension du village, ces trente dernières années, s'est opérée principalement au Sud (lotissements « Font Vella », « Le Clos des Amandiers » et « Al Soula », groupes d'habitations). Du fait de la présence de la rivière de Passa et de sa zone inondable, la poursuite de l'urbanisation n'est pas envisageable dans ce secteur.

A l'Est, les terres agricoles du secteur « Las Clotes » doivent être préservées.

C'est pourquoi, la commune envisage l'aménagement du secteur Saint Pierre au Nord et à l'Ouest du village.

Enjeux : *l'urbanisation du secteur « Saint Pierre » doit permettre de renforcer le village et d'accueillir un nouveau quartier d'habitat ainsi que les équipements et services nécessaires à la vie du village et de ses habitants.*

c- Des équipements publics et des services à mettre à niveau

Constat : la commune de Passa possède quelques équipements publics (une école, une salle des fêtes, une aire de jeux) mais qui seront insuffisants au regard de l'apport de population projeté. De plus, le village a connu ces dernières années la disparition des derniers commerces de proximité.

Enjeux : *l'apport de population généré par l'aménagement du secteur « Saint Pierre » va engendrer des besoins supplémentaires auxquels la commune va devoir faire face (création de classes supplémentaires, mise à niveau de la station d'épuration, commerces de proximité, etc.)*

d- Des problèmes de circulation et de stationnement dans le village

Constat : Passa est traversé par de nombreuses voies communales et routes départementales dont le nœud principal est le centre ancien. Cette configuration entraîne des problèmes de circulation récurrents qui, de plus, sont accentués par le stationnement anarchique dans les ruelles du village.

Enjeux : *l'aménagement du secteur « Saint Pierre » doit prendre en compte cette problématique en limitant le trafic au sein du centre ancien. Dans le village, des poches de stationnement devront être créées.*

e- La viticulture, activité dominante sur Passa mais en déclin

Constat : la viticulture sur Passa est organisée autour d'une cave coopérative et de treize caves privées. Les effectifs agricoles sont en baisse constante depuis 20 ans.

Enjeux : *le monde viticole est en pleine mutation et on assiste au développement d'activités complémentaires comme l'agrotourisme (création de gîtes par exemple). La commune doit donc encourager et faciliter l'installation de ce type d'activité qui contribue à préserver un paysage agricole vivant.*

f- Un cadre de vie agréable à proximité de l'agglomération perpignanaise

Constat : le village de Passa est situé au milieu d'un vignoble avec des perspectives dégagées sur les Aspres, les Albères et le Canigou tout en étant proche de Perpignan. Cette situation privilégiée contribue largement à l'attractivité de la commune.

Enjeux : *Ces caractéristiques patrimoniales, garantes d'un village où il fait bon vivre, doivent être préservées et mises en valeur.*

Ces différents enjeux ont servi de base à la réflexion communale et a permis l'élaboration des orientations d'urbanisme et d'aménagement du PADD.

B- LES ORIENTATIONS DU PADD

1) Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain

La commune de Passa bénéficie d'un cadre de vie agréable. En effet, celle-ci se trouve dans un espace de transition entre la plaine du Roussillon et le massif des Aspres. Cela se caractérise par un paysage constitué d'un vignoble et de collines boisées avec de larges panoramas sur les massifs environnants.

La commune peut donc être dissociée en trois entités distinctes : l'espace agricole (essentiellement de la vignes), l'espace naturel (garrigues boisées) et l'espace bâti avec le village situé sur son promontoire.

Soucieuse de préserver cette identité, la commune, dans le cadre du PLU, a posé comme préalable à tout développement urbain, la mise en œuvre d'une approche paysagère mettant en exergue les enjeux paysagers essentiels afin de préserver le cadre de vie de Passa.

Cela a débouché sur un ensemble d'objectifs qui ont permis d'aboutir à l'élaboration du PADD.

➤ Sur l'espace agricole et naturel

La viticulture est l'activité traditionnelle de la commune et celle-ci, même si elle est en déclin, garde une place importante sur le territoire de Passa en terme d'activité et d'occupation des sols mais aussi en terme patrimonial.

La commune a donc voulu dans un premier temps identifier les espaces agricoles dynamiques afin d'assurer aux exploitations existantes des conditions satisfaisantes de maintien et d'évolution de leur activité en les préservant de toute extension de l'urbanisation à proximité.

Ensuite, la commune a souhaité donner la possibilité aux agriculteurs de mettre en place des activités complémentaires (vente sur place de produits locaux, gîtes ruraux, etc).

Ensuite, le patrimoine agricole caractérise pleinement l'identité de la commune. De nombreux casots et mas sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal. Certains d'entre-eux sont particulièrement bien conservés et méritent qu'une attention particulière y soit portée afin que d'éventuels aménagements ou extensions ne viennent dénaturer l'intérêt architectural et patrimonial de la construction.

D'autre part, des éléments remarquables du paysage doivent être préservés :

- Le vignoble est scindée par endroit par des talus et des haies végétalisées qui viennent casser la monotonie du paysager agricole. Certaines d'entre-elles sont identifiées comme élément du paysage remarquable au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- La commune dispose de larges perspectives sur les massifs environnants. Certains cônes de vues sont à préserver notamment celui situé dans le village au niveau de la rue des remparts qui offre un panorama sur le massif du Canigou, le massif du Fenouillèdes et les Corbières.

Enfin, l'un des objectifs principal pour la commune est de redélimiter l'emprise de la zone inondable de la rivière de Passa identifiée dans le POS.

Pour cela, la commune a réalisé une étude hydraulique qui a abouti à une nouvelle délimitation de la zone inondable dans laquelle aucune nouvelle construction n'est possible.

➤ Sur l'espace bâti ou à bâtir

L'intégration de nouveaux quartiers passe par un maillage des liaisons cyclables et piétonnes qui permettra de relier les futurs quartiers au tissu urbain et ainsi éviter les effets de coupure de l'urbanisation.

Ensuite, le végétal doit avoir une place de premier ordre dans le développement urbain de la commune. Pour cela, l'aménagement du secteur « Saint-Pierre » s'articule autour d'une large coulée verte de part et d'autre du chemin de Terrats (3,5 ha environ). Cette dernière constituera une liaison entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels avoisinants.

Avec l'aménagement sur son territoire de nouveaux quartiers, il est important pour Passa de bien identifier et valoriser les entrées du village en s'assurant d'un traitement paysager de qualité.

Enfin, les constructions des futurs quartiers doivent s'orienter vers des démarches environnementales et de développement durable. La démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) n'est pas du ressort direct du PLU. Cependant, la collectivité a souhaité inscrire cette action dans le PADD pour impulser sa volonté forte de voir se développer des quartiers respectueux de leur environnement sur son territoire. Ce type de démarche pourra être lancée à l'occasion d'opération d'ensemble dont la commune aura l'initiative (ZAC, lotissement communal par exemple) avec la construction d'éco-quartiers.

2) Accompagner le développement urbain

➤ Un objectif de population de 1200 habitants environ à l'horizon 2030

Les hypothèses d'évolution de population présentées dans le diagnostic évoquent 3 scénarios différents qui aboutissent à une population totale variant entre 962 et 1483 habitants.

La municipalité a retenu la deuxième hypothèse afin d'atteindre un seuil de population de 1200 habitants environ à l'horizon 2030 (cf. les perspectives de développement en page 81 et suivantes).

➤ Le choix de l'aménagement du secteur Saint-Pierre

Pour répondre à cet objectif de développement, la commune a mis en place dans le PLU des secteurs d'urbanisation.

Le diagnostic a identifié en fonction des contraintes naturelles et réglementaires les secteurs potentiels d'urbanisation.

Compte tenu de la présence de la rivière de Passa au sud du village et de certains problèmes fonciers au Nord (secteur Coumenere), la municipalité a opté pour développer l'urbanisation sur le secteur « Saint-Pierre » au nord-ouest et à l'ouest du village.

En effet, le secteur « Coumenere » apparaît comme un secteur pertinent en terme d'aménagement. Cependant, des problèmes fonciers récurrents ne permettent pas d'envisager à court terme l'aménagement de ce secteur. Le PLU met donc en avant les potentialités de celui-ci mais il n'est pas envisagé de l'inscrire à court terme en zone à urbaniser (AU) dans le PLU.

Seules les zones NA du secteur actuellement inscrites au POS (environ 3ha) seront maintenues sur ce secteur.

➤ Diversifier l'habitat pour répondre aux besoins de la population

Le diagnostic a identifié que le parc immobilier avait évolué avec un effort ressenti en terme de production de logements sociaux et locatifs. La municipalité entend poursuivre cet effort.

Les opérations d'aménagement devront donc proposer une offre de logement diversifiée au niveau de la typologie du bâti (individuel, individuel groupé, habitats intermédiaires ou petits collectifs) afin de répondre aux besoins de toutes les catégories de population.

Cette diversité sera recherchée dans les formes de l'habitat mais également dans le sens de la mixité sociale. A ce titre, la municipalité se pose comme objectif 10% de logements sociaux pour l'aménagement du secteur « Saint-Pierre ».

Elle doit permettre également de répondre aux divers besoins de la population, à ceux des personnes âgées et des personnes handicapées notamment, par la construction de logements adaptés.

➤ Assurer un développement cohérent et harmonieux

Les nouveaux quartiers doivent être aménagés de façon à aboutir à une intégration optimale dans le site notamment en terme de préservation de la silhouette du village mais également en terme d'organisation des circulations. C'est pourquoi, le PADD relayé ensuite par l'orientation d'aménagement du « Secteur Saint-Pierre » apporte les garanties d'un projet cohérent et harmonieux par la mise en place de prescriptions architecturales et paysagères.

3) Adapter les équipements publics et les services au projet communal

L'objectif de population de 1200 habitants à l'horizon 2030 demande également que la commune anticipe sur la mise à niveau des équipements publics pour que ceux-ci soient en adéquation avec l'apport de population généré par le projet communal.

Cet apport de population de 500 habitants supplémentaires environ à terme entraîne le recalibrage de certains équipements publics :

- L'école va devoir être agrandie d'une ou deux classes supplémentaires. Le site actuel permet cette extension. A cette occasion, la commune montrera l'exemple en matière de HQE.
- Une nouvelle station d'épuration va être construite sur le territoire de Villemolaque. Elle aura une capacité de 5000 eq/hab dont 2100 eq/hab pour la commune de Passa ce qui permettra d'être en adéquation avec les projets communaux.
- La commune ne dispose pas à ce jour d'un équipement sportif et de loisirs. Ce manque doit être comblé dans le cadre du PLU. Un secteur avait été réservé dans le POS au secteur « Las Clotes ». Celui-ci est conservé dans le PLU mais réduit d'une parcelle.

Enfin, la commune est caractérisée par la disparition des commerces de proximité dans le village. Le développement du village envisagé demande à ce que la commune dispose de quelques commerces pour répondre aux besoins de la population.

4) Mieux circuler dans Passa

Le diagnostic met en avant les problèmes de circulation dans le village liés à la configuration du village avec des voies et chemins qui convergent tous vers le centre ancien et ses rues étroites. Ces difficultés sont accentuées par le fait que la commune ne dispose pas d'aire de stationnement dans le village ce qui conduit les habitants à se garer dans les ruelles.

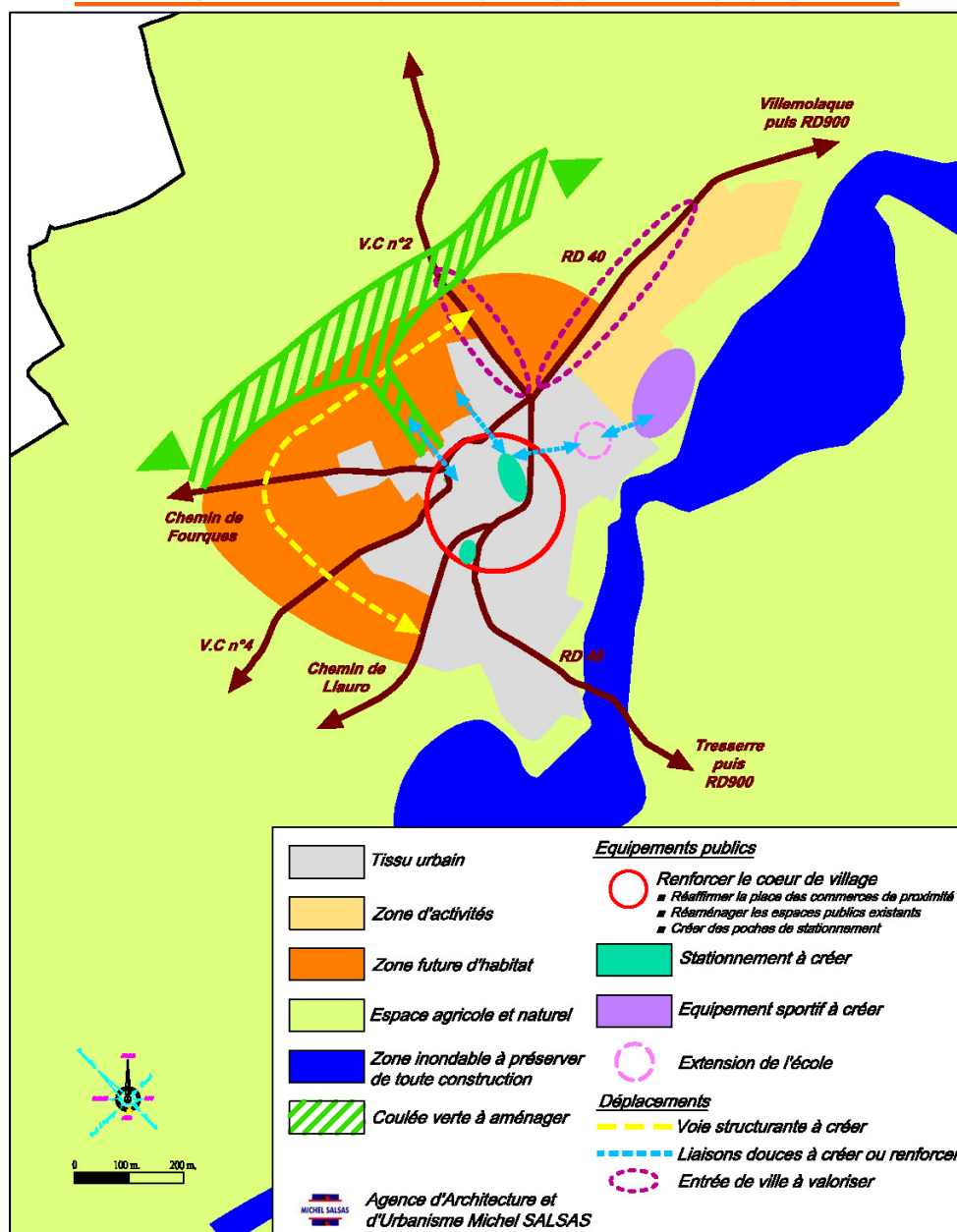
Pour remédier à cette problématique, la municipalité souhaite :

- Limiter la circulation dans le village en créant une voie structurante sur le secteur « Saint-Pierre » ceinturant le village qui à terme permettra à l'ensemble des nouveaux quartiers de circuler sans traverser le village,
- Promouvoir les mode de déplacements doux (cycles, piétons) pour aboutir à un maillage inter-quartiers,
- Créer des poches de stationnement dans le village sur des dents creuses.

L'ensemble des objectifs retenus par la municipalité exposés ci-avant a permis d'élaborer un projet urbain cohérent prenant en compte l'ensemble des préoccupations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ces objectifs ont abouti à l'élaboration du PADD (pièce n°2).

Ainsi, la municipalité réalisera, sur la rue du Canigou et l'avenue Torcatis, des aménagements destinés à ralentir la vitesse des véhicules (type coussin berlinois ou autres). Le carrefour formé par ces deux voies, véritable point noir de la circulation dans le village, sera élargi après acquisition d'un bâtiment au droit du carrefour.

CARTE 13 : CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



III- LES JUSTIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « SAINT-PIERRE »

A- DEFINITION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PORTEE JURIDIQUE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU. Selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, ces orientations particulières d'aménagement, qui sont facultatives, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- Lutter contre l'insalubrité,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, conformément à l'article L.123-5 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables : *« à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan »* ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Equipeement).

Le secteur « Saint-Pierre » fait l'objet d'une orientation d'aménagement sur la commune de Passa.

B- L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR SAINT-PIERRE

Elle fait l'objet d'un document distinct (pièce n°3) composé de plusieurs schémas d'aménagement accompagnés de textes explicatifs.

Il s'agit d'un secteur situé au Nord-Ouest du village et dont le projet urbain a été construit avec le souci permanent de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en place une approche paysagère fine afin de dégager les grands principes paysagers à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. En effet, la mise en valeur du paysage et de l'environnement a été une préoccupation constante de la commune dans l'élaboration de cette orientation.

- Répondre à la mixité urbaine et sociale posée par la loi SRU en diversifiant les types d'habitat.
- Penser l'aménagement de ce secteur avec le souci d'éviter au maximum l'accroissement de la circulation dans le village.

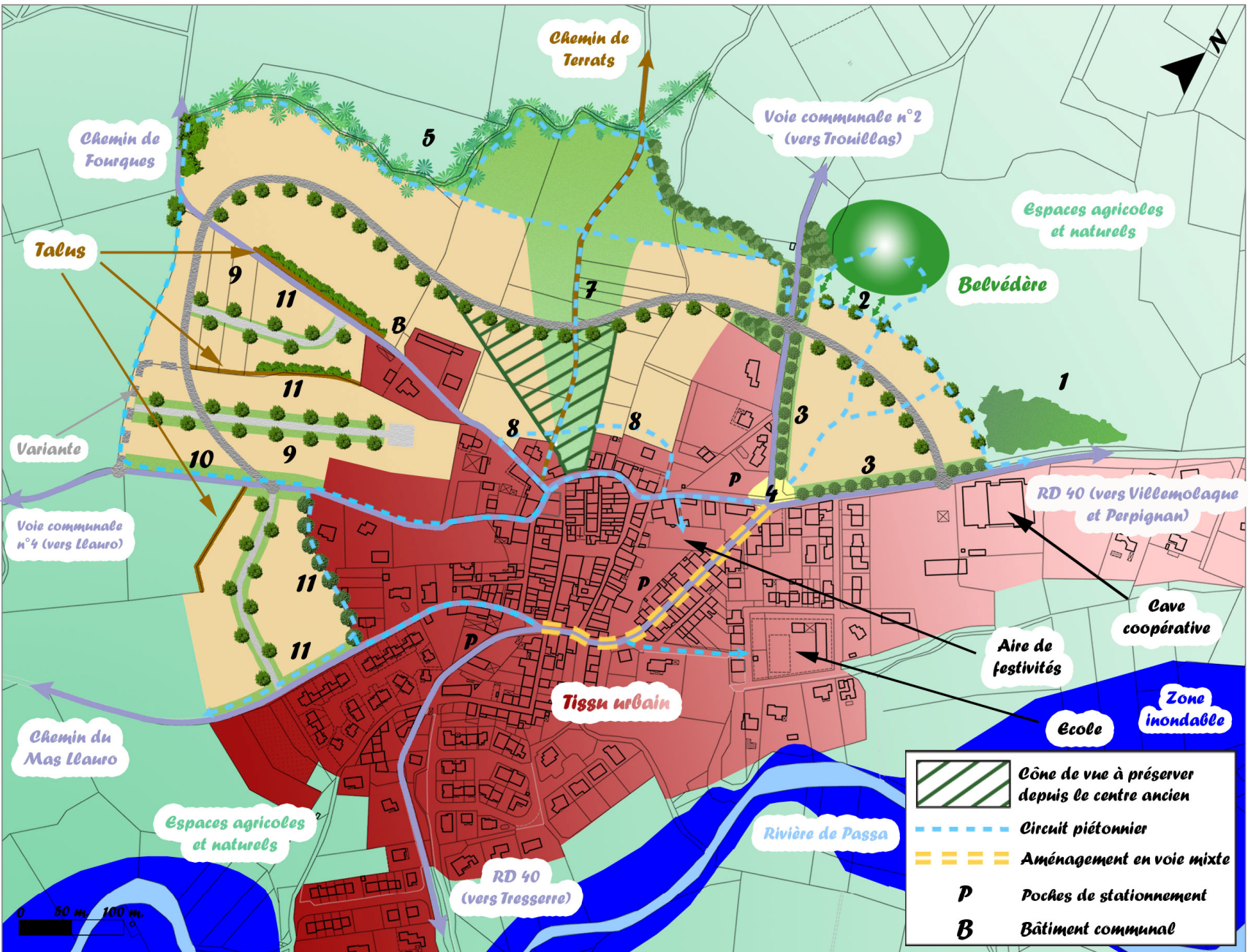
Ces objectifs ont permis de mettre en avant certains principes d'aménagement forts :

- L'un des objectifs principaux de l'aménagement du secteur Saint-Pierre est de limiter l'accroissement de la circulation dans le village. Pour cela, une voie structurante ceinturant le village desservira l'ensemble des futurs quartiers. A terme, elle permettra d'éviter de traverser le village pour se diriger vers Perpignan.
- Créer un véritable maillage de liaisons douces permettant de relier les nouveaux quartiers au village, aux équipements publics structurants (la mairie, l'école) mais aussi aux lieux de promenade (belvédère, coulée verte, etc.).
- Conserver le chemin de Terrats qui a une valeur patrimoniale et paysagère. Une large coulée verte le long de ce chemin est prévue qui servira d'espaces de loisirs et de détente mais permettra également la récupération et la gestion des eaux pluviales.
- Proposer une offre de logement diversifiée dans le sens de la mixité sociale.
- Etablir une densité en accord avec la morphologie urbaine existante : l'orientation d'aménagement définit une densité selon des secteurs qui varie entre 18 et 22 logements/ha. Sur l'ensemble du projet urbain, on peut retenir une densité moyenne de 19 logements/ha. Cependant, ponctuellement des densités plus importantes sont autorisées pour accorder une certaine souplesse opérationnelle et permettre des projets de densités plus élevées, sous réserve de respecter le parti paysager.

CARTE 14 : SCHEMA DE PRINCIPE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR SAINT-PIERRE »

**Orientation d'aménagement particulière
sur le secteur "Saint-Pierre"
Parti paysager**

**Commune de Passa
Révision du POS valant PLU**



- 1- Mise en valeur de la pinède en entrée de ville
- 2- Traitement de la transition avec le sommet de la colline (belvédère)
- 3- Aménagement paysager des voies d'accès existantes
- 4- Traitement du carrefour façon place urbaine
- 5- Mise en valeur et complément de la "ripisylve" du ravin de Triniac
- 7- La "Grande Coulée Verte", de part et d'autre de l'ancien chemin de Terrats en provenance du centre ancien - Vocation d'espaces verts et de loisirs et de bassin de rétention
- 8- Espace de transition en pourtour du centre ancien (espaces publics)
- 9- Quartiers desservis par les voies existantes ou à créer en rayonnant depuis le centre ancien avec des perspectives sur le massif du canigon à l'Ouest
- 10- Aménagement de la route de Llauro avec des larges accotements (cône de vue vers le centre ancien)
- 11- Mise en valeur des talus boisés et replantation après élargissement du chemin du mas Llauro

 Agence d'Architecture
et d'Urbanisme Michel SALSAS

J.M GARCJA - Paysagiste

* Le tracé des voies est donné à titre indicatif et pourra être adapté lors des études opérationnelles

IV- EVALUATION DES BESOINS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET URBAIN

L'un des rôles de la révision du PLU est d'anticiper les besoins de la commune de Passa afin de répondre aux objectifs définis dans le PADD et l'orientation d'aménagement.

Comme cela a été développé dans le diagnostic, Passa voit sa population augmenter de manière significative depuis les années 80. La commune souhaite donc poursuivre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir cette dynamique démographique.

Accueillir de nouveaux ménages suppose donc d'avoir réfléchi en amont à ses besoins en logements comme en équipements.

A- LES BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENTS

En 2006, la commune de Passa comptait 682 habitants. On peut estimer la population actuelle à 720 habitants.

L'objectif du PLU annoncé dans le PADD est d'accueillir à l'horizon 2030 environ 475 habitants supplémentaires soit une population totale de 1200 habitants environ.

Cet apport de population va générer un besoin en matière de logements de l'ordre de 240 logements (Cf. les perspectives de développement en page 81 et suivantes).

Avec une densité moyenne de 18,5 logements/hectare comme annoncé dans l'orientation d'aménagement, **13 ha « brut » sont nécessaires.**

A ce calcul « brut », d'autres paramètres sont à ajouter :

- Tout d'abord, le projet urbain de Passa s'inscrit dans une volonté d'intégrer au mieux les nouveaux quartiers au village existant. Cette démarche a conduit la commune à adopter une approche paysagère qui a débouché sur l'inscription **d'une coulée verte de 3,5 ha** dans l'orientation d'aménagement du « Secteur Saint-Pierre ».
- Afin de permettre une greffe satisfaisante de ce nouveau quartier, **une zone d'équipements publics de 0,80 ha** qui pourraient accueillir notamment du stationnement est prévu en pourtour du centre ancien et inscrit dans l'orientation d'aménagement du « Secteur Saint-Pierre ».
- Les bassins de rétention doivent se positionner dans les zones constructibles. Pour la zone 2AU et 3AU, la coulée verte servira également de bassin de rétention. Pour les zones 1AU, 4AU et 5AU, les bassins de rétention sont estimés à **une surface d'environ 0,80 ha.**
- Enfin, le phénomène de rétention foncière doit être pris en compte. En effet, la commune ne maîtrise pas de foncier sur les zones AU et elle conditionne l'urbanisation de ces nouveaux quartiers à des opérations d'ensemble. On peut estimer **ce phénomène à 15% de l'emprise totale soit 2,7 ha.**

Au total, **il est donc estimé nécessaire 21 hectares environ** pour répondre aux besoins de la commune afin que celle-ci puisse assurer son développement dans le respect des objectifs annoncés dans le PADD et l'orientation d'aménagement.

B- LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune est dotée d'un certain nombre d'équipements publics avec notamment une école, une salle polyvalente et une salle des fêtes.

Les objectifs de population annoncés par la commune amène celle-ci à avoir une réflexion sur le niveau des équipements publics existants.

Tout d'abord, l'école va connaître un agrandissement avec la création d'une ou deux classes supplémentaires afin de répondre aux besoins générés par les nouveaux habitants.

Le projet d'équipements sportifs et de loisirs qui avait été inscrit au POS est maintenu.

Enfin, la nouvelle station d'épuration de Villemolaque dont les études sont en cours aura une capacité de 5000 équivalent habitants dont 2100 pour la commune de Passa, ce qui est largement suffisant pour répondre au projet de développement de la commune.

V- LES JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES

A- RAPPEL DU ROLE DU REGLEMENT ET DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement et les documents graphiques sont deux pièces du PLU indissociables. En effet, les seconds ont pour principal objet de délimiter le champ d'application territorial des prescriptions du premier.

Le règlement a pour objectif de mettre en œuvre les orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune (PADD et orientation d'aménagement particulière) à travers la répartition du territoire communal en quatre catégories de zone qui sont différentes en partie de celles du POS : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) avec des règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Tableau de correspondance des zones du POS et du PLU	
POS	PLU
Zone U	Zone U
Zone NA	Zone AU
Zone NC	Zone A
Zone ND	Zone N

Ces règles figurent dans un règlement de zone dont la structure est identique à toutes les zones du PLU. L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme donne la structure type d'un règlement de zone :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (...) ;

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des

éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol.

Le PLU n'est pas tenu de réglementer tous les articles énumérés ci-dessus. Seuls l'édition des règles des articles 6 et 7 est obligatoire.

Le contenu des documents graphiques du PLU est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent bien sûr en premier lieu délimiter les zones U, AU, A et N. Ensuite, ils font apparaître s'il y a lieu les espaces boisés classés, les emplacements réservés, etc.

B- LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ET LES REGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES

Le PLU de Passa se compose des quatre grands types de zones avec pour certaines d'entre-elles la création de secteurs avec des règles spécifiques.

1) Les zones urbaines

Aux termes de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

La zone urbaine englobe la partie agglomérée du village. On peut distinguer :

- Les zones à vocation principalement d'habitat : zones UA, UB et UC,
- La zone UE à vocation d'activités spécialisées.

a- La zone UA

➤ La délimitation de la zone et des secteurs

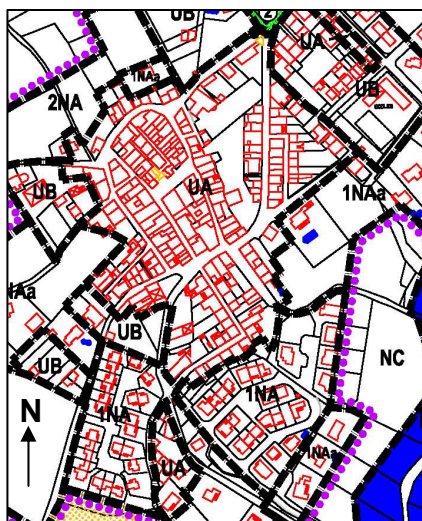
La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Passa ainsi que le Monastir del Camp sur la route de Villemolaque au Nord-Est de la commune.

Sur la zone UA, le zonage du PLU reprend globalement le zonage du POS. Cependant, deux secteurs sont créés :

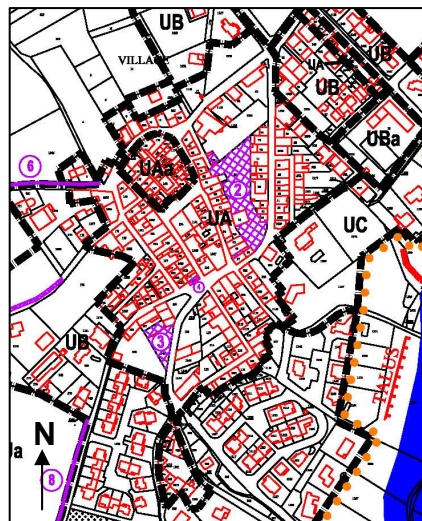
- Le secteur UAa qui est constitué de l'ensemble bâti délimité par la rue des remparts. Il s'agit du centre historique du village.
- Le secteur UAb qui correspond au Monastir del Camp.

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Zone UA	5,76 ha	0,43%	Zone UA	7,01 ha	0,52%
			dont		
			secteur UAa	0,33 ha	
			secteur UAb	0,95 ha	

POS

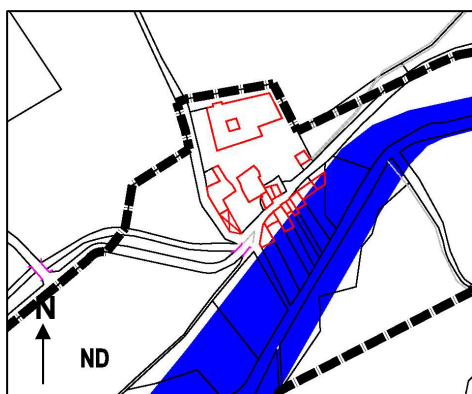


PLU

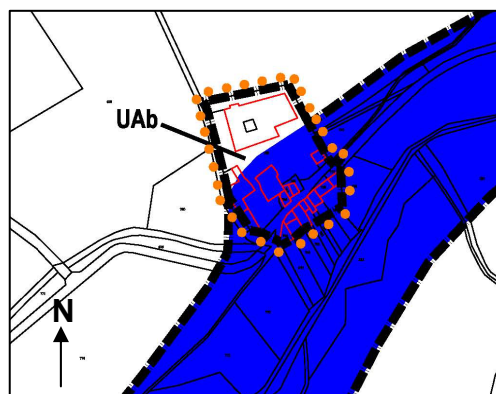


Le Monastir del Camp

POS



PLU



➤ Les changements apportés par rapport au POS de 1995

Le changement principal par rapport au POS est la création des deux secteurs UAa et UAb.

Le secteur UAa, correspondant au centre historique du village, a été créé pour permettre l'institution de règles spécifiques en terme d'aspect extérieur afin de mieux préserver le patrimoine bâti de ce secteur.

Le secteur UAb correspond aux entités bâties du Monastir del Camp. Classé en zone naturelle dans le POS, il a été jugé opportun de le classer en zone U dans le PLU, la vocation urbaine de cet ensemble bâti étant plus adaptée.

La création d'un secteur UAb s'explique du fait :

- d'une part de la volonté d'instituer des règles spécifiques en terme d'aspect extérieur des constructions comme c'est le cas en secteur UAa,
- d'autre part pour prendre en compte la zone inondable de la rivière de Passa présent sur le Monastir del Camp. Cela a conduit à poser des règles spécifiques en terme d'occupation des sols, de clôtures, etc.

Deux emplacements réservés sont institués pour la création de deux aires de stationnement accompagnées d'espaces verts (ER n°2 et ER n°3) et un emplacement réservé pour l'agrandissement du carrefour formé par le rue du Canigou et l'avenue Louis Torcatis (ER n°4).

Enfin, le droit préemption urbain est étendu au secteur UAb nouvellement créé.

➤ **Les règles d'urbanisme applicable**

Occupation et utilisation du sol (article UA1 et UA2) :

La zone UA est constituée par un tissu urbain avec des maisons de ville et des anciens bâtiments agricoles.

Cette zone à vocation mixte est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales et aux équipements collectifs. Cette mixité est nécessaire pour maintenir l'attractivité du cœur du village.

L'urbanisation est caractérisée par des constructions édifiées à l'alignement des voies et en continuité les unes par rapport aux autres.

Le règlement vise à un respect de cette trame bâtie et aux caractéristiques architecturales du bâti existantes. Pour cela, l'article UA1 vise à limiter les occupations du sol qui viendraient perturber l'homogénéité du cœur du village. Sont interdits notamment les lotissements industriels, les dépôts de véhicules, etc.

Parallèlement, afin de maintenir une mixité urbaine dans le village, la zone UA peut comporter des équipements collectifs et des commerces, qui sont nécessaires dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Des règles spécifiques d'occupation du sol sont posées pour le secteur UAb, ce dernier étant concerné par la zone inondable de la rivière de Passa.

Dans ce secteur, les remblais sont interdits et seul le réaménagement des constructions existantes dans le volume initial est autorisé. Ce réaménagement ne doit aboutir ni à la création d'un nouveau logement ni à la création de nouvelles pièces de vie en rez-de-chaussée.

Ces dispositions ont pour but de ne pas aggraver le risque vis à vis des personnes.

Desserte des terrains par les voies (article UA3) :

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Les réseaux (article UA4) :

La zone UA étant suffisamment équipée, les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'eaux pluviales.

Superficie minimale des terrains (article UA5) :

Cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions (articles UA6 à UA8) :

Afin de conserver et poursuivre les implantations et volumétries du bâti d'origine, les constructions devront respecter les limites d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions voisines existantes (article UA6). L'alignement des constructions est donc conditionné par l'environnement immédiat, celles-ci doivent s'implanter à l'alignement quand celui-ci est matérialisé ou en recul en harmonie avec les constructions voisines.

D'une manière générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, la règle de continuité du bâti d'une limite séparative à l'autre permettant de poursuivre les alignements du bâti dans le centre ancien ce qui participe à son caractère et lui confère une réelle densité (article UA7).

Cette règle générale connaît des exceptions notamment si le terrain voisin n'est pas construit, si la construction sur le terrain voisin n'est pas implantée en limite séparative.

Dans tous les cas, le retrait par rapport à la limite séparative ne doit jamais être inférieur à 3 mètres, la distance de discontinuité permettant le passage d'un véhicule.

Le centre ancien étant caractérisé par des parcelles plus ou moins étroites, il est autorisé un retrait des piscines de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans le même objectif, les constructions annexes tels que les abri-jardins sont autorisés en limite séparative.

Enfin, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée (article UA8).

Emprise au sol des constructions (article UA9) :

Il s'agit d'une zone dense qui est caractérisée par de nombreuses constructions qui occupent l'ensemble de la parcelle. C'est pourquoi, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU pour conserver le caractère dense de la zone.

Hauteur des constructions (article UA10) :

La hauteur maximale est réglementée selon deux critères : la hauteur absolue et la hauteur relative.

La hauteur absolue est fixée à 13 mètres. Elle se calcule à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction à l'exclusion des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.

Cette règle a été fixée afin de garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent.

Il est prévu une dérogation à la hauteur relative dans l'hypothèse d'une nouvelle construction voisine de constructions existantes qui dépassent la hauteur telle que définie ci-dessus. Dans ce cas, la construction peut atteindre la hauteur moyenne des constructions voisines.

Cette exception permet une meilleure intégration des constructions dans le tissu urbain du cœur du village.

Aspect extérieur des constructions (article UA11) :

L'aspect extérieur est un élément important dans le centre ancien que le PLU a pris en compte en fixant un certain nombre de règles.

L'objectif du PLU est de préserver l'architecture et le bâti ancien, dans son esprit et ses matériaux. Il n'est pas question de figer définitivement le village, mais d'imposer le respect des formes urbaines existantes afin de pérenniser l'identité du tissu urbain. C'est pourquoi, le principe général est que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cependant, afin de prendre en compte les projets innovants, les constructions présentant des éléments inventifs et pertinents en matière de développement durable et de paysage peuvent être acceptées par dérogation aux dispositions générales posées à l'article UA11.

A défaut, des prescriptions notamment en terme de façades, toiture, matériaux, clôtures doivent être respectés.

En ce qui concerne les ouvertures, celles-ci doivent être plus hautes que larges (tendance verticale). Cette règle permet d'uniformiser le dimensionnement des ouvertures et de maintenir les caractéristiques des ouvertures que l'on peut observer sur les façades des constructions anciennes du cœur du village.

Dans les secteurs UAa et UAb qui correspondent respectivement au centre historique du village et le Monastir del Camp, seuls la pierre est autorisée en façades et le bois au niveau des menuiseries (PVC/alu interdit). Ces règles témoignent du souhait de la commune de conserver la valeur patrimoniale de ces deux sites.

Un nuancier de couleur disponible en mairie permettra de préserver une certaine harmonie des constructions dans le village.

Enfin, en secteur UAb, les clôtures devront respecter une perméabilité supérieure à 80% pour ne pas aggraver le risque inondation présent sur ce secteur.

Stationnement (article UA12) :

Les prescriptions en matière de stationnement ont pour objectif de satisfaire les besoins en matière de stationnement en dehors des voies publiques pour éviter tout encombrement de celles-ci et améliorer la circulation dans le centre ancien où l'étroitesse des rues ne facilite pas la circulation.

Les normes de stationnement obligatoires sont les suivantes :

- Une place de stationnement par logement,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les services et bureaux,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les commerces. Afin de favoriser l'installation de commerce. Cette règle ne s'applique pas pour les commerces de moins de 50 m² de SHON.
- Une place de stationnement par chambre pour les hébergements hôteliers.

Cette règle doit s'appliquer aux constructions nouvelles mais également au changement de destination d'une construction existante ou à l'extension d'une construction aboutissant à la création d'un nouveau logement.

En cas d'impossibilité technique, les dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Espaces libres et plantations (article UA13) :

Afin d'assurer le cadre de vie des habitants, il est obligatoire de traiter en espaces verts les espaces libres.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations afin de permettre une meilleure intégration dans le site (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement).

Coefficient d'occupation du sol (article UA14) :

Aucun COS n'est défini. Ce sont notamment les contraintes en terme d'implantation et de hauteur qui réglementent les possibilités d'occupation du sol.

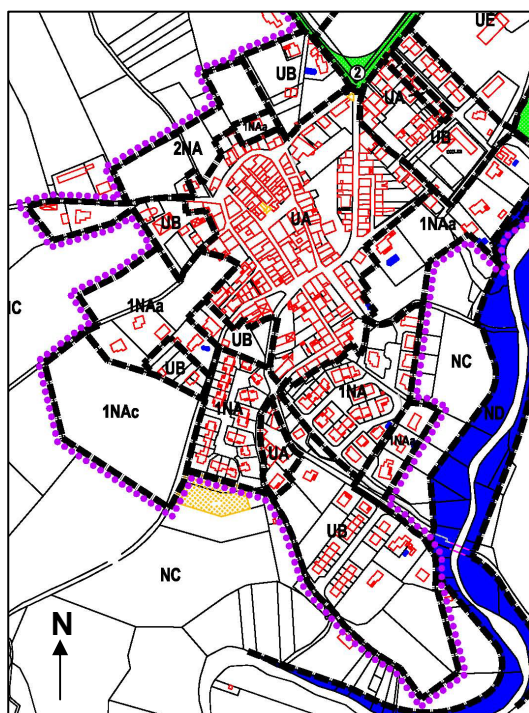
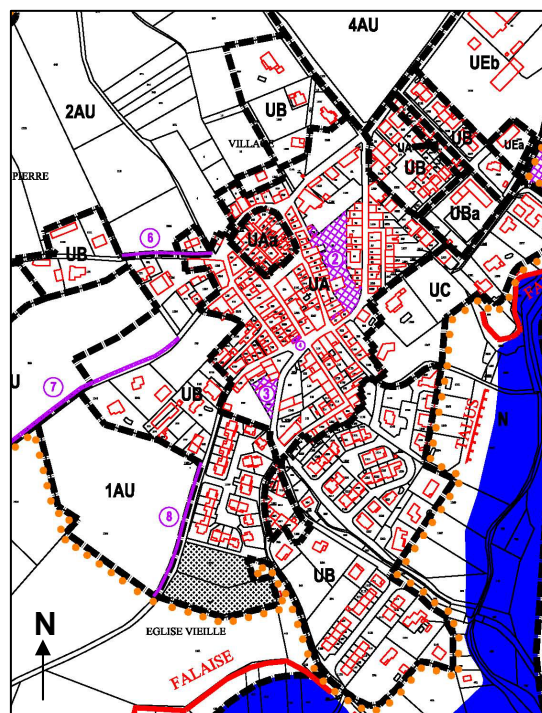
b- La zone UB**➤ La délimitation de la zone et du secteur UBa**

La zone UB correspond aux extensions du centre ancien. Elle est composée :

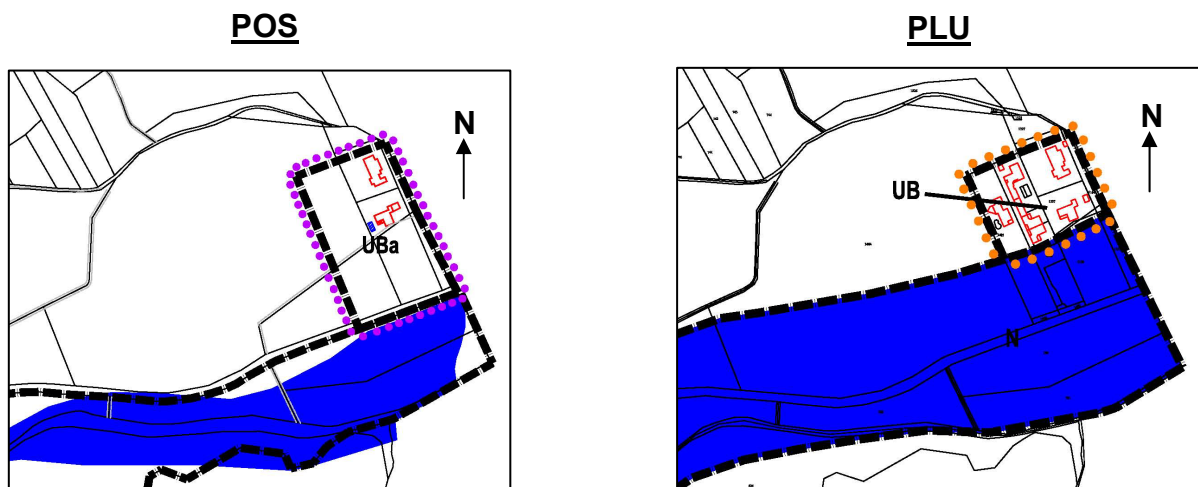
- De la zone UB du POS à savoir les premières extensions du village ainsi que le groupe d'habitations au Nord-Est du village en limite communale avec Villemolaque.
- Certaines zones NA du POS désormais construites.

Le secteur UBa du POS est supprimé et un nouveau secteur UBa est créé au niveau de l'école.

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Zone UB	8,25 ha	0,61%	Zone UB	13,46 ha	0,99%
dont secteur UBa	1,34 ha		dont secteur UBa	0,46 ha	

POS**PLU**

Le groupe d'habitations en limite communale avec Villemolaque



➤ **Les changements apportés par rapport au POS de 1995**

La zone UB connaît une profonde transformation du fait de l'intégration de certaines zones NA du POS urbanisées :

- La zone 1NA correspondant au lotissement « Les Mimosas »
- La zone 1NA correspondant au lotissement « Font Vella » et au lotissement « Le Clos des Amandiers ».
- Le secteur 1NAa le long de la voie communale n°4 correspondant à un groupe d'habitation.

Le cimetière, classé en zone agricole dans le POS, est intégré en zone UB.

Enfin, une partie de la zone UB au sud du village est déclassée en zone naturelle dans le PLU pour prendre en compte la nouvelle délimitation de la zone inondable de la rivière de Passa.

Le secteur UBa du POS est supprimé et intègre la zone UB dans le PLU. En effet, le secteur UBa du POS avait été créé car des règles spécifiques en terme d'occupation du sol avaient été prescrites suite à l'étude zone inondable du bassin du Réart. Avec la nouvelle délimitation de la zone inondable dans le PLU, ces règles spécifiques n'ont plus lieu d'être d'où la suppression du secteur UBa du POS. Cela implique également une réduction de la zone UB sur ce secteur.

La zone UB comporte un nouveau secteur UBa qui correspond à l'école. Ce secteur est créé afin d'instituer des règles spécifique en terme d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

➤ **Les règles d'urbanisme applicable**

Occupation et utilisation du sol (article UB1 et UB2) :

La zone UB est constituée des secteurs urbains récents situés en périphérie du centre ancien.

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel. Elle correspond en grande partie à des opérations d'ensemble de type lotissement mais également à la marge des secteurs où l'urbanisation s'est faite au « coup par coup ».

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de cette zone c'est pourquoi les activités industrielles, les dépôts de véhicules, etc. y sont interdits.

Toutefois, les activités complémentaires aux habitations telles que les commerces, services et équipements collectifs sont autorisées.

Il n'y a pas de création de secteur spécifique pour ces activités, le règlement vise donc à une mixité des fonctions sans que l'implantation de ces constructions dont la vocation n'est pas l'habitat viennent transformer l'aspect architectural de la zone.

Desserte des terrains par les voies (article UB3) :

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées avec palette de retournement et avec une possibilité de prolongation ultérieure ceci afin de permettre une liaison éventuelle avec un futur quartier voisin.

Les réseaux (article UB4) :

La zone UB étant suffisamment équipée, les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'eaux pluviales. De plus, pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution devront être établis en souterrain.

Superficie minimale des terrains (article UB5) :

Cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions (articles UB6 à UB8) :

Afin d'affirmer le caractère et l'identité de ces secteurs en périphérie du centre ancien, les constructions doivent s'implanter à un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (article UB6).

Cette règle connaît des exceptions :

- Dans le cas où les constructions voisines sont édifiées différemment,
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations. En effet, le long des voies intérieures de ces opérations, des règles différentes peuvent être acceptées.
- Dans le secteur UBa, les constructions en limite des emprises publiques sont autorisées. Ce secteur correspond à l'école qui, avec l'apport de population projeté, va connaître une extension (une ou deux classes supplémentaires). Cette extension nécessite la possibilité de construire en limite d'emprise publique.

En ce qui concerne l'article UB7, la règle fixée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, le retrait étant variable en fonction de la hauteur des dites constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette règle connaît deux exceptions :

- Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres,
- Les constructions annexes telles que les garages, abri-jardins, locaux techniques de piscine peuvent être édifiée sur les limites séparatives à condition de respecter des conditions de hauteur et de superficie.

Enfin, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété est fixée en fonction de la hauteur des constructions (moyenne des hauteurs des deux constructions) sans être jamais inférieur à 4 mètres (article UB8).

Emprise au sol des constructions (article UB9) :

L'emprise au sol n'est pas réglementée sur la zone UB.

Hauteur des constructions (article UB10) :

La hauteur maximale est réglementée selon deux critères : la hauteur absolue et la hauteur relative.

La hauteur absolue est fixée à 9 mètres. Elle se calcule à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction à l'exclusion des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.

Cette règle a été fixée afin de garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent.

Aspect extérieur des constructions (article UB11) :

Le principe général est que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cependant, afin de prendre en compte les projets innovants, les constructions présentant des éléments inventifs et pertinents en matière de développement durable et de paysage peuvent être acceptées par dérogation aux dispositions générales posées à l'article UB11.

A défaut, des prescriptions notamment en terme de façades, toiture, matériaux, clôtures doivent être respectés.

En ce qui concerne les ouvertures, celles-ci doivent être plus hautes que larges (tendance verticale). Cette règle permet d'uniformiser le dimensionnement des ouvertures et de maintenir les caractéristiques des ouvertures que l'on peut observer sur les façades des constructions anciennes du cœur du village.

Un nuancier de couleur disponible en mairie permettra de préserver une certaine harmonie des constructions.

Stationnement (article UB12) :

Les prescriptions en matière de stationnement ont pour objectif de satisfaire les besoins en matière de stationnement en dehors des voies publiques pour éviter tout encombrement de celles-ci.

Les normes de stationnement obligatoires sont les suivantes :

- Deux places de stationnement par logement,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les services et bureaux,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les commerces. Cette règle ne s'applique pas pour les commerces de moins de 50 m² de SHON.
- Une place de stationnement par chambre pour les hébergements hôteliers.

Cette règle doit s'appliquer aux constructions nouvelles mais également au changement de destination d'une construction existante ou à l'extension d'une construction aboutissant à la création d'un nouveau logement.

En cas d'impossibilité technique, les dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Espaces libres et plantations (article UB13) :

Afin d'assurer le cadre de vie des habitants, il est obligatoire de traiter en espaces verts les espaces libres (un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite). Les aires de stationnement doivent également être accompagnées de plantations afin de permettre une meilleure intégration dans le site (d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement).

Coefficient d'occupation du sol (article UB14) :

Le COS sur la zone UB est de 0,40 ce qui correspond à un COS classique pour une zone à vocation résidentielle composée essentiellement de maisons individuelles.

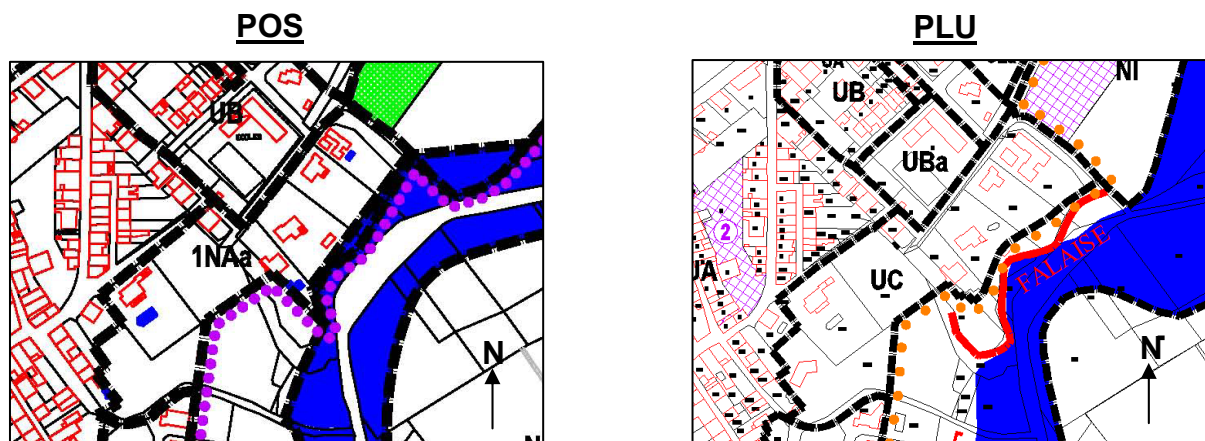
La commune a exprimé dans le PADD son souhait d'inciter à la démarche HQE. Le règlement ouvre donc la possibilité de dépasser le COS dans la limite de 20% pour les constructions soucieuses de l'environnement conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

c- La zone UC**➤ La délimitation de la zone**

La zone UC correspond à une extension récente entre le village et la rivière de Passa.

Il s'agit du secteur 1NAa du POS dont la superficie est sensiblement la même.

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Secteur 1NAa (Est)	1,76 ha	0,13%	Zone UC	1,89 ha	0,14%



➤ **Les changements apportés par rapport au POS de 1995**

Le secteur 1NAa à l'Est du village devient une zone UC car elle est urbanisée en grande partie et elle est desservie correctement par les réseaux.

Ce secteur n'a pas été inclus dans la zone UB du PLU car il ne s'agit pas de la même morphologie urbaine : il s'agit d'une zone résidentielle mais avec des parcelles plus aérées qui n'a pas été aménagée sous forme d'opération d'ensemble.

➤ **Les règles d'urbanisme applicable**

Occupation et utilisation du sol (article UC1 et UC2) :

La zone UC est constituée d'un secteur urbain récent situé en périphérie du centre ancien.

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de cette zone c'est pourquoi les activités industrielles, les dépôts de véhicules, etc. y sont interdits.

Toutefois, les activités complémentaires aux habitations tels que les commerces, services et équipements collectifs sont autorisées.

Il n'y pas de création de secteur spécifique pour ces activités, le règlement vise donc à une mixité des fonctions sans que l'implantation de ces constructions dont la vocation n'est pas l'habitat viennent transformer l'aspect architectural de la zone.

Desserte des terrains par les voies (article UC3) :

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées avec palette de retournement et avec une possibilité de prolongation ultérieure ceci afin de permettre une liaison éventuelle avec un futur quartier voisin.

Les réseaux (article UC4) :

La zone UC étant suffisamment équipée, les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'eaux pluviales. De plus, pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution devront être établis en souterrain.

Superficie minimale des terrains (article UC5) :

Cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions (articles UC6 à UC8) :

Afin d'affirmer le caractère et l'identité de ces secteurs en périphérie du centre ancien, les constructions doivent s'implanter à un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (article UC6). Cette règle connaît une exception : le long des voies intérieures des lotissements et groupes d'habitation, des règles différentes peuvent être acceptées.

En ce qui concerne l'article UC7, la règle fixée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, le retrait étant variable en fonction de la hauteur des dites constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette règle connaît deux exceptions :

- Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres,
- Les constructions annexes telles que les garages, abri-jardins, locaux techniques de piscine peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de respecter des conditions de hauteur et de superficie.
- La zone étant bordée d'une falaise, les constructions devront s'édifier en retrait d'une limite égale à deux fois la hauteur de la falaise calculée depuis sa crête.

Enfin, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété est fixée en fonction de la hauteur des constructions (moyenne des hauteurs des deux constructions) sans être jamais inférieur à 4 mètres (article UC8).

Emprise au sol des constructions (article UC9) :

Afin de ne pas altérer le caractère de la zone qui est constituée de parcelles aérées, une emprise au sol de 45% est attribuée à la zone UC.

Hauteur des constructions (article UC10) :

La hauteur maximale est réglementée selon deux critères : la hauteur absolue et la hauteur relative.

La hauteur absolue est fixée à 8 mètres. Elle se calcule à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction à l'exclusion des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.

Cette règle a été fixée afin de garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent.

Aspect extérieur des constructions (article UC11) :

Le principe général est que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cependant, afin de prendre en compte les projets innovants, les constructions présentant des éléments inventifs et pertinents en matière de développement durable et de paysage peuvent être acceptées par dérogation aux dispositions générales posées à l'article UC11.

A défaut, des prescriptions notamment en terme de façades, toiture, matériaux, clôtures doivent être respectés.

En ce qui concerne les ouvertures, celles-ci doivent être plus hautes que larges (tendance verticale). Cette règle permet d'uniformiser le dimensionnement des ouvertures et de maintenir les caractéristiques des ouvertures que l'on peut observer sur les façades des constructions anciennes du cœur du village.

Un nuancier de couleur disponible en mairie permettra de préserver une certaine harmonie des constructions.

Stationnement (article UC12) :

Les prescriptions en matière de stationnement ont pour objectif de satisfaire les besoins en matière de stationnement en dehors des voies publiques pour éviter tout encombrement de celles-ci.

Les normes de stationnement obligatoires sont les suivantes :

- Deux place de stationnement par logement,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les services et bureaux,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les commerces. Cette règle ne s'applique pas pour les commerces de moins de 50 m² de SHON.
- Une place de stationnement par chambre pour les hébergements hôteliers.

Cette règle doit s'appliquer aux constructions nouvelles mais également au changement de destination d'une construction existante ou à l'extension d'une construction aboutissant à la création d'un nouveau logement.

En cas d'impossibilité technique, les dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Espaces libres et plantations (article UC13) :

Afin d'assurer le cadre de vie des habitants, il est obligatoire de traiter en espaces verts les espaces libres (un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite). Les aires de stationnement doivent également être accompagnées de plantations afin de permettre une meilleure intégration dans le site (d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement).

Coefficient d'occupation du sol (article UC14) :

Le COS sur la zone UC est de 0,30 ce qui correspond à un COS classique pour une zone aérée à vocation résidentielle composée essentiellement de maisons individuelles.

La commune a exprimé dans le PADD son souhait d'inciter à la démarche HQE. Le règlement ouvre donc la possibilité de dépasser le COS dans la limite de 20% pour les constructions soucieuses de l'environnement conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

d- La zone UE

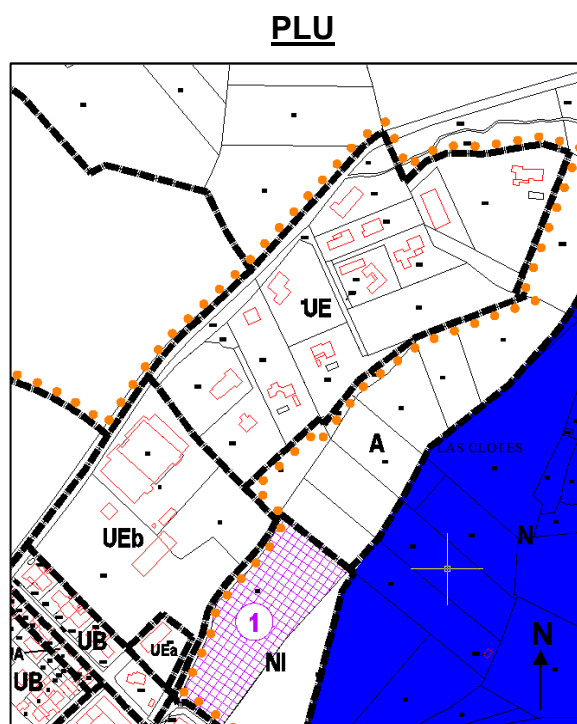
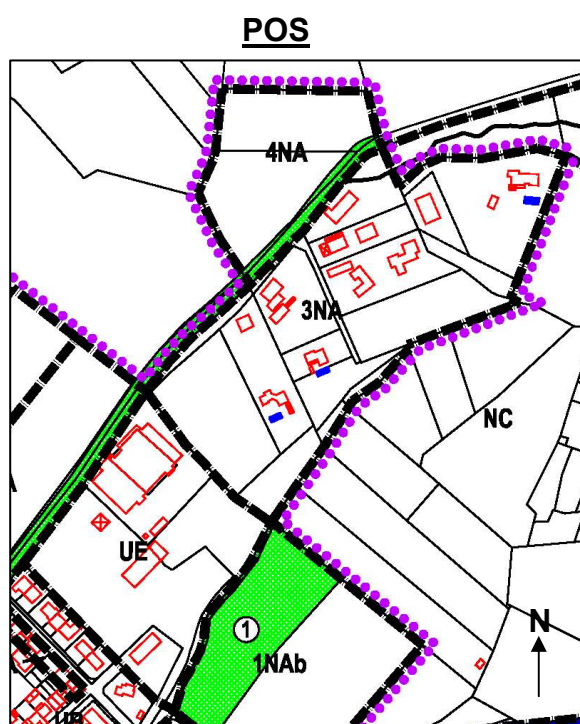
➤ La délimitation de la zone et des secteurs

La zone UE correspond à la cave coopérative, la zone d'activités et les ateliers municipaux.

Deux secteurs sont créés :

- Le secteur UEa qui correspond aux ateliers municipaux,
- Le secteur UEb qui correspond à la cave coopérative.

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Zone UE	2,46 ha	0,18%	Zone UE	7,01 ha	0,52%
Zone 3NA	4,53 ha	0,34%	dont		
			secteur UEa	1,61 ha	
			secteur UEb	2,35 ha	



➤ Les changements apportés par rapport au POS de 1995

Tout d'abord, la zone UE du POS qui correspondait à la cave coopérative et aux ateliers municipaux augmente de manière significative dans le PLU avec l'intégration de la zone 3NA du POS correspondant à la zone d'activités. En effet, le

classement de cette dernière en zone urbaine s'explique par le fait qu'elle est urbanisée en grande partie.

Deux parcelles situées dans la zone 3NA du POS (bordure Sud) sont classées en zone agricole dans le PLU du fait qu'il n'existe aucun accès pour desservir ces deux parcelles.

Deux secteurs sont créés :

- Le secteur UEa : il s'agit des ateliers municipaux où des règles particulières sont prescrites principalement en terme de retrait par rapport aux limites séparatives.
- Le secteur UEb : il s'agit de la cave coopérative où des règles particulières sont prescrites notamment en terme de retrait par rapport aux emprises publiques et de hauteur.

Enfin, la zone 4NA qui était destinée à l'extension de la zone d'activités est classée en zone agricole dans le PLU, le projet d'extension étant abandonné par la municipalité.

➤ **Les règles d'urbanisme applicable**

Occupation et utilisation du sol (article UE1 et UE2) :

La zone UE est dédiée aux activités spécialisées.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises consistent principalement en des activités artisanales et agricoles (cave privée en zone UE, cave coopérative en secteur UEb).

L'habitat est limité du fait des nuisances que provoque la fonction de la zone. En effet, seules les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité sont autorisées à condition que l'habitation soit attenante et réalisée simultanément à l'activité.

Desserte des terrains par les voies (article UE3) :

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées avec palette de retournement.

Enfin, la zone d'activité étant située en entrée de ville et en bordure de la RD 40, les accès direct sur celle-ci devront être étudiés en collaboration avec le gestionnaire de la voirie.

Les réseaux (article UE4) :

La zone UE étant suffisamment équipée, les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'eaux pluviales. De plus, pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution devront être établis en souterrain.

Superficie minimale des terrains (article UE5) :

Cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions (articles UE6 à UE8) :

Les constructions doivent s'implanter à un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (article UE6).

Cette règle connaît deux exceptions :

- Dans le cas où les constructions voisines sont édifiées différemment,
- Dans le secteur UEb, le retrait est porté à 10 mètres.

En ce qui concerne l'article UE7, la règle fixée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, le retrait étant variable en fonction de la hauteur des dites constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette règle connaît deux exceptions principales :

- Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres,
- En secteur UEa, les constructions en limite séparative sont autorisées.

Enfin, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété n'est pas réglementée (article UE8).

Emprise au sol des constructions (article UE9) :

L'emprise au sol n'est pas réglementée sur la zone UE.

Hauteur des constructions (article UE10) :

La hauteur maximale est réglementée selon deux critères : la hauteur absolue et la hauteur relative.

La hauteur absolue est fixée à 9 mètres. Elle se calcule à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction à l'exclusion des cheminées et ouvrages techniques.

Cette hauteur absolue est portée à 10,50 mètres pour la cave coopérative en secteur UEb.

La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.

Cette règle a été fixée afin de garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent.

Aspect extérieur des constructions (article UE11) :

Le principe général est que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cependant, afin de prendre en compte les projets innovants, les constructions présentant des éléments inventifs et pertinents en matière de développement durable et de paysage peuvent être acceptées par dérogation aux dispositions générales posées à l'article UE11.

A défaut, des prescriptions notamment en terme de façades, toiture, matériaux, clôtures doivent être respectés.

Stationnement (article UE12) :

Les prescriptions en matière de stationnement ont pour objectif de satisfaire les besoins en matière de stationnement en dehors des voies publiques pour éviter tout encombrement de celles-ci.

Les normes de stationnement obligatoires sont les suivantes :

- Deux places de stationnement par logement,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les services et bureaux,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les commerces. Cette règle ne s'applique pas pour les commerces de moins de 50 m² de SHON.
- Une place de stationnement par chambre pour les hébergements hôteliers.
- En ce qui concerne le personnel des activités présentes sur la zone, une place de stationnement pour 3 emplois.

Cette règle doit s'appliquer aux constructions nouvelles mais également au changement de destination d'une construction existante ou à l'extension d'une construction aboutissant à la création d'un nouveau logement.

En cas d'impossibilité technique, les dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Espaces libres et plantations (article UE13) :

Afin d'assurer le cadre de vie des habitants, il est obligatoire de traiter en espaces verts les espaces libres (un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite). Les aires de stationnement doivent également être accompagnées de plantations afin de permettre une meilleure intégration dans le site (d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement).

Coefficient d'occupation du sol (article UE14) :

Le COS sur la zone UE est de 0,70.

La commune a exprimé dans le PADD son souhait d'inciter à la démarche HQE. Le règlement ouvre donc la possibilité de dépasser le COS dans la limite de 20% pour les constructions soucieuses de l'environnement conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Les zones à urbaniser

Aux termes de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, « *les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.* »

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- La zone 1AU dont l'urbanisation est prévue à court terme sous la forme d'une opération d'ensemble.
- Les zones 2AU, 3AU, 4AU et 5AU dont l'urbanisation est prévue à moyen ou plus long terme sous la forme d'opérations d'ensemble et dont

l'ouverture à l'urbanisation de chacune d'entre-elles est subordonnée à une modification du PLU.

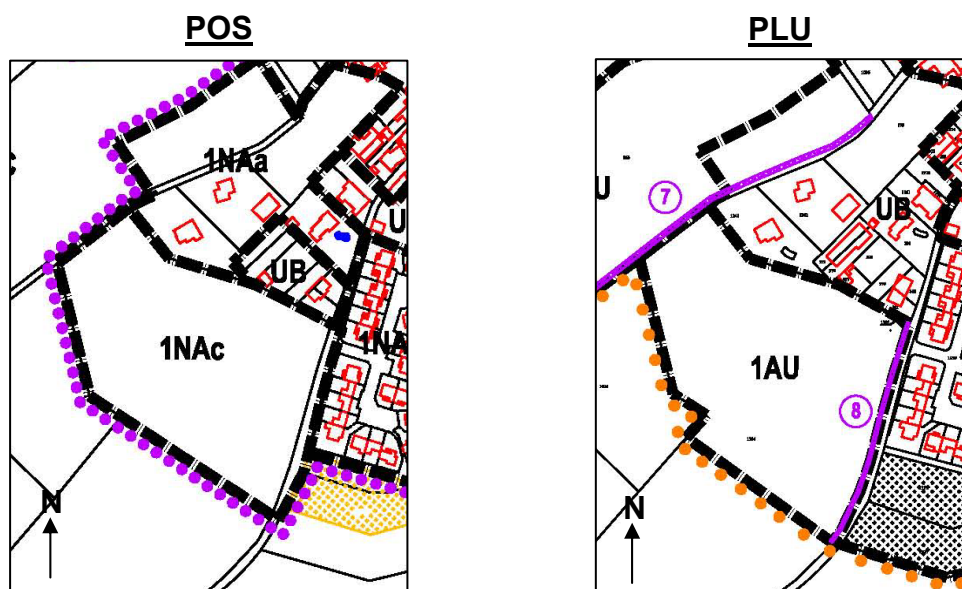
Rappel : les zones AU font l'objet d'une orientation d'aménagement (pièce n°3) qui est directement opposable aux autorisations d'urbanisme dans une relation de compatibilité. Le règlement de chaque zone AU renvoie à cette orientation d'aménagement.

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
secteur 1NAc	2,09 ha	0,16%	Zone 1AU	2,30 ha	0,17%

a- La zone 1AU

➤ La délimitation de la zone

La zone 1AU correspond sensiblement au secteur 1NAc du POS. Il s'agit d'un secteur situé en bordure du chemin du Mas Llauro en face du cimetière et du lotissement « les Mimosas ».



➤ Les changements apportés par rapport au POS de 1995

La zone 1AU conserve la même vocation résidentielle que le secteur 1NAc du POS. Les changements principaux sont :

- La zone doit être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble
- La superficie minimale des terrains portée à 400 m² dans le secteur 1NAc n'a pas été retenue en zone 1AU. La municipalité souhaite laisser la possibilité de réaliser un programme sur ce secteur avec des tailles de parcelle diversifiées.
- Les normes de stationnement sont réévaluées.
- L'institution d'un emplacement réservé n°8 sur la zone 1AU sur une bande de deux mètres le long du chemin du Mas Llauro afin d'élargir celui-ci et donc améliorer les conditions de circulation du secteur dont le trafic va augmenter avec l'urbanisation de la zone 1AU.

- La réalisation de la zone devra prévoir globalement 10% de logements sociaux environ, à adapter suivants les différents secteurs de cette zone.

➤ **Les règles d'urbanisme applicable**

Occupation et utilisation du sol (article 1AU1 et 1AU2) :

La zone 1AU est dédiée principalement aux constructions à usage d'habitation.

Les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains : les activités complémentaires aux habitations tels que les commerces, services et équipements collectifs sont autorisés.

Il n'y pas de création de secteur spécifique pour ces activités, le règlement vise donc à une mixité des fonctions sans que l'implantation de ces constructions dont la vocation n'est pas l'habitat viennent transformer l'aspect architectural de la zone.

Pour préserver la morphologie urbaine et éviter les nuisances provoquées par certaines activités sur le voisinage, les activités agricoles et industrielles sont interdites.

Desserte des terrains par les voies (article 1AU3) :

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de collecte des déchets sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées avec palette de retournement.

Les réseaux (article 1AU4) :

Les constructions de la zone 1AU doivent être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'eaux pluviales.

De plus, pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution devront être établis en souterrain.

Enfin, le système de récupération des eaux pluviales provenant des toitures est évoqué.

Superficie minimale des terrains (article 1AU5) :

Cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions (articles 1AU6 à 1AU8) :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (article 1AU6).

En ce qui concerne l'article 1AU7, la règle fixée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, le retrait étant variable en fonction de la hauteur des dites constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette règle connaît deux exceptions principales :

- Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 mètres,
- Les saillies telles que balcons, débordements de toiture ne sont pas prises en compte dans le calcul dans la limite de 0,8 mètre.

Enfin, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété est fixée en fonction de la hauteur des constructions (moyenne des hauteurs des deux constructions) sans être jamais inférieur à 4 mètres (article 1AU8). Cela ne concerne pas les piscines non couvertes et les constructions annexes telles que les abri-jardins par exemple.

Emprise au sol des constructions (article 1AU9) :

L'emprise au sol n'est pas réglementée sur la zone 1AU.

Hauteur des constructions (article 1AU10) :

La hauteur maximale est réglementée selon deux critères : la hauteur absolue et la hauteur relative.

La hauteur absolue est fixée à 9 mètres. Elle se calcule à partir de la voie de desserte jusqu'au sommet de la construction à l'exclusion des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.

Cette règle a été fixée afin de garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent.

Aspect extérieur des constructions (article 1AU11) :

Le principe général est que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cependant, afin de prendre en compte les projets innovants, les constructions présentant des éléments inventifs et pertinents en matière de développement durable et de paysage peuvent être acceptées par dérogation aux dispositions générales posées à l'article 1AU11.

A défaut, des prescriptions notamment en terme de façades, toiture, matériaux, clôtures doivent être respectés.

Stationnement (article 1AU12) :

Les prescriptions en matière de stationnement ont pour objectif de satisfaire les besoins en matière de stationnement en dehors des voies publiques pour éviter tout encombrement de celles-ci.

Les normes de stationnement obligatoires sont les suivantes :

- Deux places de stationnement par logement,
- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les services et bureaux,

- Une place de stationnement par 25 m² de SHON pour les commerces. Cette règle ne s'applique pas pour les commerces de moins de 50 m² de SHON.
- Une place de stationnement par chambre pour les hébergements hôteliers.

Cette règle doit s'appliquer aux constructions nouvelles mais également au changement de destination d'une construction existante ou à l'extension d'une construction aboutissant à la création d'un nouveau logement.

En cas d'impossibilité technique, les dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Sur l'emprise publique, les opérations d'aménagement doivent également prévoir une place de stationnement visiteurs pour deux logements.

Espaces libres et plantations (article 1AU13) :

Afin d'assurer le cadre de vie des habitants, il est obligatoire de traiter en espaces verts les espaces libres (un arbre de haute tige par fraction de 50 m² de surface non construite). Les aires de stationnement doivent également être accompagnées de plantations afin de permettre une meilleure intégration dans le site (d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement).

Coefficient d'occupation du sol (article 1AU14) :

Le COS sur la zone 1AU est de 0,30.

La commune a exprimé dans le PADD son souhait d'inciter à la démarche HQE. Le règlement ouvre donc la possibilité de dépasser le COS dans la limite de 20% pour les constructions soucieuses de l'environnement conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.

b- Les zones 2AU, 3AU, 4AU et 5AU

➤ La délimitation des zones

Les zones 2AU, 3AU, 4AU et 5AU sont des zones bloquées qui constituent le projet urbain du secteur « Saint-Pierre ». Elles sont délimitées par le ravin de Triniac au Nord-Ouest, un chemin agricole à l'Ouest et la voie communale au Sud.

2			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Zones 2NA (secteur « Saint Pierre »)	1,09 ha	0,08%	Zone 2AU	11,20 ha	0,83%
			Zone 3AU	2,30 ha	0,15%
Zone 1NA + zone 2NA (secteur « Coumenere »)	3,52 ha	0,26%	Zone 4AU	3,07 ha	0,23%
			Zone 5AU	2,77 ha	0,20%
Total	4,61 ha	0,34%	Total	19,34 ha	1,41%



3) La zone agricole

Aux termes de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, « les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

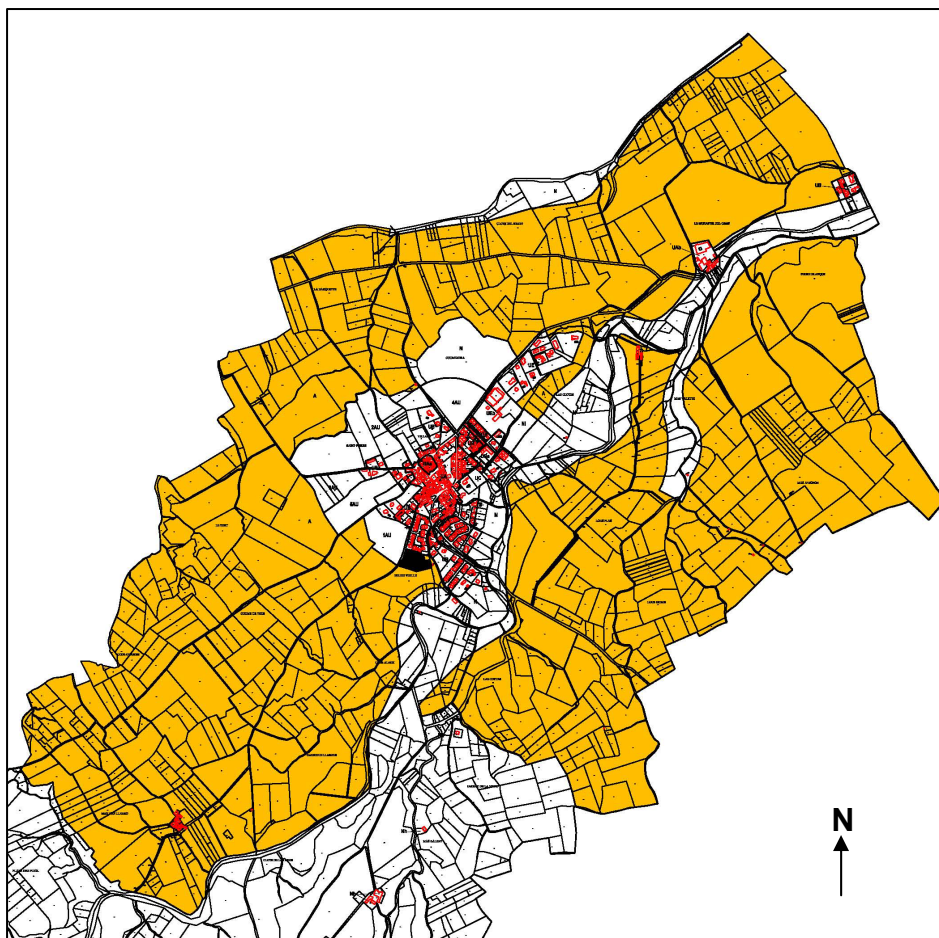
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ La délimitation de la zone

La zone agricole se situe sur la moitié Nord du territoire de Passa. Il s'agit de la partie qui peut être rattaché à la plaine du Roussillon.

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Zone NC	542,8 ha	40,48%	Zone A	494,25 ha	36,66%

La zone agricole du PLU



➤ **Les changements apportés par rapport au POS de 1995**

La réduction de la zone agricole s'explique :

- En faible partie par le projet de développement du village (14,7 ha environ soit 2,4% de la zone agricole vont être ouverts à l'urbanisation à terme),
- Par le classement en zone naturelle de l'ensemble de la zone inondable de la rivière de Passa qui est en partie classée en zone agricole dans le POS.
- Le classement en zone naturelle d'une partie de la zone Coumenere constituée de friches avec des colonies de pins qui était classée en zone agricole dans le POS (6,9 ha environ).

A l'inverse, la zone 4NA (1,4 ha environ) du POS destinée à l'extension de la zone artisanale sera classée en zone agricole dans le PLU.

➤ **Les règles d'urbanisme applicable**

Occupation et utilisation du sol (article A1 et A2) :

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitants en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Toute occupation, à l'exception des constructions directement liées aux activités agricoles, des équipements publics, sont interdits , ceci dans un souci de préservation de la richesse agricole que constitue cette zone.

Desserte des terrains par les voies (article A3) :

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de collecte des déchets sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées avec palette de retournement.

Les réseaux (article A4) :

Les constructions de la zone A doivent être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'eaux pluviales.

A défaut, les constructions doivent respecter les normes en vigueur en matière de forage d'eau potable et d'assainissement autonome.

De plus, pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution devront, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Superficie minimale des terrains (article A5) :

Cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions (articles A6 à A8) :

Les constructions doivent s'implanter à un retrait minimum de 15 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (article A6).

En ce qui concerne l'article A7, la règle fixée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, le retrait étant variable en fonction de la hauteur des dites constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Emprise au sol des constructions (article A9) :

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone A.

Hauteur des constructions (article A10) :

La hauteur maximale est réglementée selon deux critères : la hauteur absolue et la hauteur relative.

La hauteur absolue est fixée à 8 mètres. Elle se calcule à partir de la voie de desserte jusqu'au sommet de la construction à l'exclusion des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.

Aspect extérieur des constructions (article A11) :

Le principe général est que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cependant, afin de prendre en compte les projets innovants, les constructions présentant des éléments inventifs et pertinents en matière de développement durable et de paysage peuvent être acceptées par dérogation aux dispositions générales posées à l'article A11.

A défaut, des prescriptions notamment en terme de façades, toiture, matériaux, clôtures doivent être respectés.

Stationnement (article A12) :

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations (article A13) :

Cet article n'est pas réglementé.

Coefficient d'occupation du sol (article A14) :

Il n'est pas fixé de COS en zone A.

4) La zone naturelle

Aux termes de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites zone N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

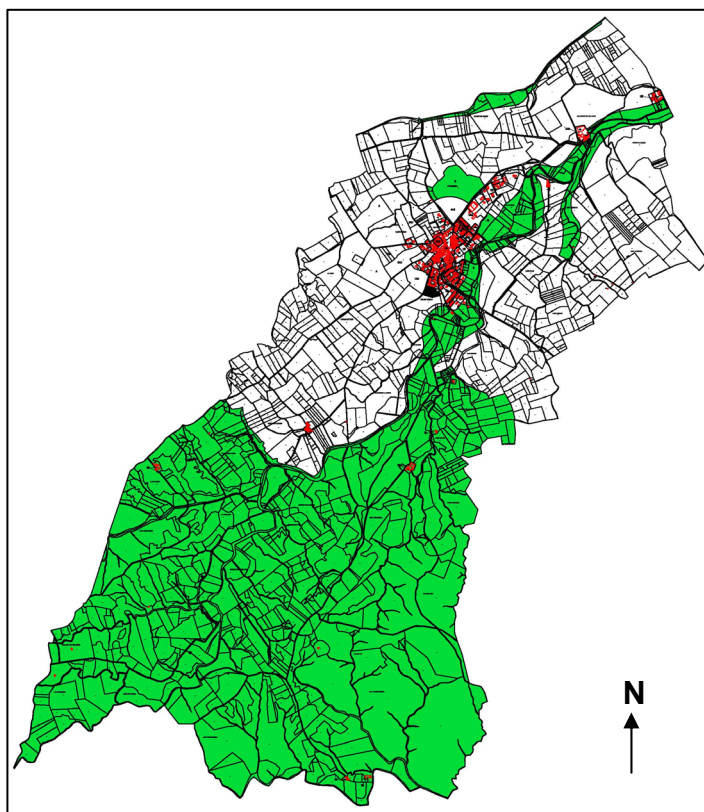
➤ La délimitation de la zone

La zone naturelle est présente sur la partie du Sud du territoire communal constituée d'un enchevêtrement de garrigues, boisements et vignes correspondant aux terminaisons du Massif des Aspres.

La zone inondable de la rivière de Passa est également inscrite en zone naturelle ainsi que la zone inondable délimitée au Nord du territoire.

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Zone ND	758,6 ha	56,58%	Zone N dont secteur Nh secteur NI	803,39 ha 0,66 ha 1,68 ha	59,59%

La zone naturelle du PLU



Le PLU créé également des secteurs Nh. Il s'agit de prendre en compte un certain nombre de mas présents sur l'ensemble du territoire au sein de la zone naturelle ou agricole.

En effet, ces mas sont constitués d'un ensemble de bâtiments dont certains ont perdu leur vocation agricole. Cette occupation mixte des mas (agriculteurs et particuliers) a amené la municipalité à créer des secteurs spécifiques Nh afin que les particuliers puissent faire des extensions mesurées des constructions existantes sans création de nouveaux logements et que les agriculteurs puissent conforter leur exploitation agricole par la construction d'un nouveau hangar par exemple ou par la création de gîtes pour diversifier leur activité.

Ce secteur Nh englobe notamment la partie bâtie du secteur NB du POS qui correspondait au Mas d'en Bosch.

Enfin, il y a deux emplacements réservés dans la zone naturelle :

- L'emplacement réservé n°1 qui correspond au secteur NI destiné à un équipement sportif et de loisirs,
- L'emplacement réservé n°5 qui permettra d'agrandir la voie communale n°2 dans une partie sinueuse et sans visibilité avant l'entrée dans le village.

➤ **Les règles d'urbanisme applicable**

Occupation et utilisation du sol (article N1 et N2) :

Par définition, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont particulièrement limitées dans un souci de préservation des richesses écologiques et paysagères de ces zones. Ainsi sont interdites par principe les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Néanmoins, un certain nombre de mas sont disséminés sur le territoire communal. La nécessité d'une gestion de ces constructions a conduit à la création de secteurs Nh avec la mise en place d'un règlement un peu plus souple mais ne portant pas atteinte aux sites naturels et au paysage.

En secteur Nh, la constructibilité est donc limitée à l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes (cet aménagement peut aboutir à la création de gîtes ruraux).

Ces mas étant occupé en partie par des agriculteurs et en partie par des particuliers, les bâtiments permettant le confortement de l'exploitation agricole existante sont autorisés.

Enfin, en secteur NI, les équipements destinés aux activités sportives, de plein air ou de loisirs sont autorisés.

Desserte des terrains par les voies (article N3) :

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de collecte des déchets sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées avec palette de retournement.

Les réseaux (article N4) :

Les constructions de la zone N doivent être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'eaux pluviales.

A défaut, les constructions doivent respecter les normes en vigueur en matière de forage d'eau potable et d'assainissement autonome.

De plus, pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution devront, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Superficie minimale des terrains (article N5) :

Cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions (articles N6 à N8) :

Les constructions doivent s'implanter à un retrait minimum de 15 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (article N6).

En ce qui concerne l'article N7, la règle fixée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, le retrait étant variable en fonction de la hauteur des dites constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Emprise au sol des constructions (article N9) :

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone N.

Hauteur des constructions (article N10) :

La hauteur maximale est réglementée selon deux critères : la hauteur absolue et la hauteur relative.

La hauteur absolue est fixée à 8 mètres. Elle se calcule à partir de la voie de desserte jusqu'au sommet de la construction à l'exclusion des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.

Aspect extérieur des constructions (article N11) :

Le principe général est que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cependant, afin de prendre en compte les projets innovants, les constructions présentant des éléments inventifs et pertinents en matière de développement durable et de paysage peuvent être acceptées par dérogation aux dispositions générales posées à l'article N11.

A défaut, des prescriptions notamment en terme de façades, toiture, matériaux, clôtures doivent être respectés.

Stationnement (article N12) :

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations (article N13) :

Cet article n'est pas réglementé.

Coefficient d'occupation du sol (article N14) :

Il n'est pas fixé de COS en zone N.

C- LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1) Les emplacements réservés

La commune a inscrit huit emplacements réservés dans le PLU. La liste des emplacements réservés ainsi que leur destination et les bénéficiaires figurent au document graphique n°1 « *Plan de découpage en zone au 1/1500° - Plan d'agglomération* ». Les emplacements réservés figurent au document graphique n°1 par des croisillons mauves et répertoriés par un numéro de référence qui renvoie à la liste. Cette dernière est également présente en annexe du PLU (pièce 6-5).

L'emplacement réservé fait partie des outils mis à la disposition de la commune pour mettre en œuvre son projet urbain matérialisé dans le PADD et l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ».

Réservés notamment aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme), ces emplacements traduisent un engagement de la commune dans la réalisation de son projet.

L'inscription d'un emplacement réservé gèle l'occupation du sol sur l'emprise de celui-ci. Les propriétaires des terrains concernés ne peuvent donc avoir un usage contraire à la destination future définie par la commune qui envisage de l'acquérir pour un usage d'intérêt général.

Le POS comportait deux emplacements réservés : un emplacement réservé destiné à un équipement sportif et un emplacement réservé à l'aménagement de l'entrée du village. Le premier est maintenu dans le PLU, le second est supprimé, l'aménagement de l'entrée du village ayant été réalisé.

Les emplacements réservés du PLU relèvent des objectifs du PADD suivant :

- Adapter les équipements publics au projet communal (orientation 3 du PADD) : l'emplacement réservé n°1 est destiné à la création d'un équipement sportif et de loisirs. Le projet urbain de la commune envisage une population de 1200 habitants à l'horizon 2030. Dans cette perspective, la commune souhaite donc disposer d'un tel équipement. La localisation qui avait été retenue dans le POS est maintenue. En effet, la parcelle se situe à proximité de l'école ce qui est pertinent pour un équipement sportif (activités sportives dans le cadre scolaire).
- Mieux circuler dans Passa (orientation 4 du PADD) :
 - Les emplacements réservés n°2 et n°3 sont destinés à la création de deux aires de stationnement accompagnées d'espaces verts. Ces emplacements réservés permettront de répondre à un des objectifs principaux de la commune à savoir remédier aux difficultés de stationnement dans le village et aux difficultés récurrentes de circulation.
 - Les emplacements réservés n°4 à n°8 : ils sont destinés à améliorer la circulation dans le village par l'élargissement des principales voies de communication qui convergent vers le centre ancien (voie communale n°2, chemin de Fourques, voie communale n°4 et chemin du Mas Llauro) et à

agrandir le carrefour formé par la rue du Canigou et l'avenue Louis Torcatis.

2) La zone inondable

a- La rivière de Passa

La zone inondable de la rivière de Passa identifiée dans le POS a été délimitée par une étude hydraulique réalisée par les services de l'Etat sur le bassin du Réart suite aux crues des 26 et 27 septembre 1992.

L'un des objectifs de la commune lors de la prescription de la révision du POS valant PLU était de redéfinir la zone inondable de la rivière de Passa par le biais d'une étude hydraulique.

La nouvelle emprise de la zone inondable est classée en zone naturelle dans le PLU à l'exception d'une partie du Monastir del Camp classé en secteur UAb. Pour ce secteur, des prescriptions particulières en terme notamment d'occupations des sols sont posées (cf. page 110).

b- Le Réart

La zone inondable au Nord du village délimité par l'étude « cartographie des zones inondées » réalisées par la DDE suite aux crues de 1992 et qui concerne le débordement du Réart est maintenue dans le PLU.

Les documents graphiques (Pièce n°5 - documents graphiques n°1 « *Plan de découpage en zone au 1/1500° - Plan d'agglomération* » et n°2 « *Plan de découpage en zones au 1/5000° - Plan d'ensemble* ») reprennent la délimitation de la zone inondable de la rivière de Passa identifiée par l'étude hydraulique annexée au PLU (pièce n°6-2) et celle du débordement du Réart.

3) Le droit de préemption urbain

Conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite étendre le droit de préemption urbain sur les nouvelles zones U et AU du PLU. L'instauration de ce nouveau droit de préemption urbain fait l'objet d'une délibération concomitante à celle approuvant le PLU.

Le droit de préemption urbain est un droit qui permet à son titulaire d'acquérir par priorité un bien mis à la vente par son propriétaire.

Tout propriétaire d'un bien situé dans le périmètre du droit de préemption urbain doit donc, s'il met son bien en vente, adresser une déclaration d'intention d'aliéner à la commune. Celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer sur la décision de préempter ou pas.

Dans l'hypothèse où la commune souhaite préempter et à défaut d'accord amiable entre les parties, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Le périmètre du droit de préemption urbain est reporté en annexe (pièce n°6) et, pour une meilleure lisibilité, sur le document graphique n°1 « *Plan de découpage en zone au 1/1500° - Plan d'agglomération* » (pièce n°5).

4) Les éléments naturels et bâtis à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Les plans de zonage (pièce n°5, documents graphiques n°1 et n°2) identifient quelques éléments naturels ou bâtis dont la valeur patrimoniale ou paysagère a été reconnue.

Ces éléments ne faisant l'objet d'aucune protection particulière, la commune de Passa a décidé de les mettre en valeur dans le cadre du PLU au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces éléments, recensés dans le diagnostic, sont caractéristiques du patrimoine naturel, historique du village. La préservation de ces éléments est donc un des objectifs du projet de la commune.

Ce classement emporte deux conséquences principales :

- Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition en tout ou partie d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à l'obtention d'un permis de démolir (sauf exceptions prévues à l'article L.421-29 du Code de l'Urbanisme).
- Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En ce qui concerne le patrimoine bâti, il s'agit de la porte du Château et la fontaine Font Vella.

En ce qui concerne le patrimoine naturel, il s'agit de haies ou talus végétalisés disséminés dans le paysage agricole qui présente un intérêt paysager remarquable.

Enfin, le cône de vue depuis le village sur les massifs environnants indiqué dans l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre » est également identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

D- TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES

POS			PLU		
Zone	Superficie	%	Zone	Superficie	%
Zones urbaines (U)			Zones urbaines (U)		
Zone UA	5,76 ha	0,43%	Zone UA <i>dont</i> <i>secteur UAa</i> <i>secteur UAb</i>	7,01 ha <i>0,33 ha</i> <i>0,95 ha</i>	0,52%
Zone UB <i>dont</i> <i>secteur UBa</i>	8,25 ha <i>1,34 ha</i>	0,61%	Zone UB <i>dont</i> <i>secteur UBa</i>	13,46 ha <i>0,46 ha</i>	0,99%
			Zone UC	1,89 ha	0,14%
Zone UE	2,46 ha	0,18%	Zone UE <i>dont</i> <i>secteur UEa</i> <i>secteur UEb</i>	7,01 ha <i>1,61 ha</i> <i>2,35 ha</i>	0,52%
Total zone U	16,47 ha	1,22%	Total zone U	29,37 ha	2,17%
Zones naturelles			Zones à urbaniser (AU)		
Zone 1NA <i>dont</i> <i>secteur 1NAa</i> <i>secteur 1NAb</i> <i>secteur 1NAc</i>	13,02 ha <i>3,86 ha</i> <i>2,32 ha</i> <i>2,09 ha</i>	0,97%	Zone 1AU	2,30 ha	0,17%
Zone 2NA	2,65 ha	0,20%	Zone 2AU	11,20 ha	0,83%
Zone 3NA	4,53 ha	0,34%	Zone 3AU	1,96 ha	0,15%
Zone 4NA	1,41 ha	0,10%	Zone 4AU	3,07 ha	0,23%
			Zone 5AU	2,77 ha	0,20%
Total zone NA	21,61 ha	1,61%	Total zone AU	21,3 ha	1,58%
			Zone agricole (A)		
Total Zone NC*	542,8 ha	40,48%	Total Zone A	494 ha	36,65%
			Zone naturelle (N)		
Total Zone ND*	758,6 ha	56,58%	Total Zone N	803,64 ha	59,6%
Total Zone NB	1,44 ha	0,11%	<i>dont</i> <i>secteur Nh</i> <i>secteur NI</i>	 <i>0,91 ha</i> <i>1,68 ha</i>	
Surface totale	1340,92 ha	100%	Surface totale	1348,31 ha	100%

*Les surfaces des zones NC et ND du POS sont données à titre indicatif du fait d'erreur de zonage entre le plan au 1/1250° et le plan au 1/5000° du POS de 1995. De plus, le rapport de présentation du POS ne donne pas les surfaces des zones NC et ND. Les données ont donc été calculées sur la base d'un fichier numérique réalisé à partir d'un document papier du POS. L'ensemble de ces imprécisions explique la différence entre les superficies de la commune entre 1995 et 2009.

**TROISIEME PARTIE : EVALUATION DES
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR
PRENDRE EN COMPTE SA PRESERVATION ET SA
MISE EN VALEUR**

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

A travers le PADD et l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre », la municipalité a fixé un certain nombre d'options d'urbanisme et d'aménagement qui vont consolider ou modifier l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic.

Le présent chapitre vise donc à évaluer ces transformations c'est à dire à dégager les effets positifs voire négatifs le cas échéant des orientations d'aménagement du PLU sur l'environnement.

Néanmoins, l'évaluation des incidences réalisée ci-après est à replacer dans le contexte du PLU qui est un document de planification. En effet, certaines orientations du PLU vont faire l'objet d'études plus approfondies au niveau opérationnel et seront encadrées par des réglementations particulières : étude d'impact, dossier « loi sur l'eau », etc. Celles-ci permettront d'évaluer de façon plus précise les incidences du projet sur l'environnement et apporteront des mesures de préservation adaptées.

I- LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LE MILIEU PHYSIQUE

A- EFFETS SUR LE CLIMAT

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le climat ne sont pas évidentes à évaluer. Néanmoins, l'augmentation de l'urbanisation et de ce fait, de la population, implique inévitablement une augmentation du trafic routier et par voie de conséquence une augmentation de la concentration en gaz à effet de serre.

Mesures :

Dans un souci de développement durable, la commune prévoit de promouvoir les déplacements doux en créant un réseau de cheminements piétonniers et de pistes cyclables qui permettra d'une part des liaisons entre les nouveaux quartiers mais également des liaisons avec le village et les équipements publics existants (école, équipements sportifs, etc.). Ce maillage, inscrit dans l'orientation d'aménagement du secteur Saint-Pierre, constituera une alternative aux véhicules automobiles pour les petits trajets.

Toujours dans une logique de développement durable, la municipalité souhaite encourager l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les zones à urbaniser (zone AU). Cette ambition est traduite dans le PADD et le règlement (panneaux solaires, récupération des eaux de pluies provenant des toitures, etc.)

B- EFFETS SUR LE RELIEF

La commune de Passa est située en transition entre la plaine du Roussillon et le Massif des Aspres. Au niveau du relief, cela se caractérise par une moitié Nord du territoire relativement plat et une moitié Sud avec les prémices du massif des Aspres et donc un paysage plus vallonné.

Les zones à urbaniser du PLU se situent sur le secteur Saint-Pierre en continuité du village. Ce secteur est caractérisé par un ensemble de microrelief avec des ruptures de pentes matérialisées le plus souvent par des éléments de paysage structurants (talus végétalisés notamment).

Mesures :

Le diagnostic a identifié ces éléments de paysage (voir page 70) et ceux-ci sont pris en compte dans l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre » et pour certains dans les documents graphiques.

En effet, certains talus et haies végétalisés sont protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sur les zones AU.

De plus, sur le secteur « Coumenere » (zone 4AU), la partie haute est préservée (classement en zone naturelle) et constituera un belvédère depuis lequel s'ouvre un large panorama sur les massifs environnants.

C- EFFETS SUR LES RISQUES NATURELS

La commune est traversée par la rivière de Passa. La municipalité a décidé dans le cadre du PLU d'affiner la délimitation de la zone inondable de cette rivière suite aux inondations de 1999. Une étude hydraulique réalisée par modélisation et suite à des témoignages est jointe en annexe (pièce n°6). De plus, l'étude fait apparaître les falaises et talus qui sont susceptibles de créer des éboulements. La zone inondable, les falaises et talus sont reportés sur les documents graphiques pour une meilleure lisibilité.

Mesures :

L'ensemble de la zone inondable identifiée dans cette étude hydraulique à l'exception d'une partie du secteur UAb qui concerne le Monastir del Camp est classée en zone naturelle (zone N). Cette zone inondable justifie donc d'une réglementation stricte où toute forme de construction est interdite.

En ce qui concerne la partie du Monastir del Camp concernée par la zone inondable, le règlement du secteur UAb pose des règles restrictives : seul le réaménagement des constructions existantes dans le volume initial est autorisé. Ce réaménagement ne doit aboutir ni à la création d'un nouveau logement ni à la création de nouvelles pièces de vie en rez-de-chaussée.

En ce qui concerne le risque de glissement de terrains au niveau de la falaise présente à proximité de la zone UC, le règlement de cette dernière impose un recul minimum des constructions par rapport à cette falaise.

A travers ces dispositions, le PLU prend en compte les risques inondation et glissement de terrain et les orientations du plan n'auront pas d'incidences négatives sur ces risques identifiés sur la commune.

D- EFFETS SUR LA QUALITE DES EAUX

1) Les eaux pluviales

La principale incidence des orientations du plan sur l'hydrologie est l'imperméabilisation des sols des zones à urbaniser (zone AU).

En effet, le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales. La viabilisation des terrains, l'imperméabilisation des surfaces de voirie, la mise en place de nouveaux réseaux a pour conséquence :

- Une accélération des écoulements, et donc une augmentation des débits de pointe,
- Une diminution de l'absorption de l'eau par les sols et donc une augmentation des volumes ruisselés,
- Une augmentation des flux de pollution transportés (des émissions de poussières résultant de l'usure des revêtements des chaussées et des pneumatiques, l'émission des gaz d'échappement qui contiennent des oxydes de carbone et d'azote, des fuites d'hydrocarbures contenant des composés du plomb, des macro-déchets solides rejetés dans les rues et sur les trottoirs),
- Une dégradation des milieux récepteurs.

Mesures :

➤ Au niveau de l'aménagement de chaque zone AU

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 modifiée affirme la nécessité de maîtriser les eaux pluviales, à la fois sur les plans quantitatifs et qualitatifs, dans les politiques d'aménagement de l'espace.

A ce titre, les opérations d'aménagement d'une certaine taille sont soumises à un dossier « loi sur l'eau ». Ce dernier a pour objet de définir notamment dans les opérations d'aménagement les dispositifs de stockage et de traitement des eaux de ruissellement.

Les projets d'urbanisation doivent donc intégrer les dispositions permettant de limiter les débits et leurs conséquences dommageables, de façon notamment à prévoir les réserves foncières nécessaires pour l'installation des ouvrages de stockage et/ou de dépollution.

Le règlement du PLU conditionne l'urbanisation de chaque zone à urbaniser (zone AU) à une opération d'ensemble ce qui nécessitera pour chaque opération un « dossier loi sur l'eau ».

➤ Au niveau des constructions

Le règlement dans son article 4 prévoit des dispositions pour assurer une gestion alternative des eaux pluviales :

« Les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures devront être étudiés et pourront être mis en place. »

2) Les eaux usées

La création des nouvelles zones AU concerne essentiellement des secteurs reliés à l'assainissement collectif ou qui à terme seront reliés à l'assainissement collectif.

Pour la zone 1AU débloquée, l'article 4 du règlement indique : *« Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite. »*

La station d'épuration actuelle située sur le territoire de Villemolaque n'a pas une capacité suffisante pour recevoir les effluents des futures constructions des deux communes.

Une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 5000 eq/hab dont 2100 pour la commune de Passa doit voir le jour en 2010.

Le problème de pollution par les effluents individuels se pose donc pour les maisons anciennes non équipées ou équipées un système de traitement autonome obsolète. Les annexes sanitaires, jointes en pièce n°6, recensent les constructions en assainissement autonome ainsi que les dysfonctionnements constatés et les réhabilitations à prévoir pour permettre une qualité de rejet dans le milieu naturel optimale.

II- LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

A- EFFETS SUR LES ESPACES NATURELS

A l'exception d'une petite fraction du territoire sur le secteur en dessous du Mas Désiré qui fait partie de la ZNIEFF de type II « Les Aspres » (cf. plan page 50), les espaces naturels de la commune ne font pas l'objet d'inventaire ou de protection environnementale particulière.

Le PLU est toutefois attentif à la gestion des ces espaces naturels.

Mesures :

Le classement en zone naturelle (zone N) de la moitié Sud du territoire est maintenu. Ce zonage confère une protection particulière à ces espaces puisque par principe les constructions y sont interdites y compris les nouveaux bâtiments d'exploitation (les terres pourront naturellement continuer à être exploitées).

Toutefois, le PLU s'attache à donner un cadre réglementaire aux entités bâties existantes en zone naturelle.

La volonté du PLU est de limiter le développement de ces constructions afin de préserver le caractère naturel de la zone.

Pour cela, ces constructions sont classées en secteur Nh avec des possibilités d'évolution restreintes : réaménagement ou extensions mesurées autorisées mais sans création de nouveaux logements, bâtiments permettant le confortement de l'exploitation agricole existante. Ces secteurs Nh ne représentent que 0,91 ha.

B- EFFETS SUR LES ESPACES AGRICOLES

Le projet urbain du PLU implique la consommation d'espaces agricoles. Comme annoncé dans l'évaluation des besoins en page 105, la commune a besoin de 21 hectares pour mettre en œuvre son projet de développement énoncé dans le PADD et détaillé dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur Saint-Pierre.

Les zones à urbaniser du PLU (zone AU) sont pour partie des zones NA du POS. Le bilan fait donc apparaître que le projet de PLU nécessitera à l'horizon 2030 une ouverture à l'urbanisation de 14,7 ha initialement classé en zone agricole.

Mesures :

L'impact sur l'activité agricole existe puisqu'il y a réduction des espaces agricoles mais celui-ci est minime puisque la consommation d'espaces agricoles représentent 2,4% de la zone agricole et que quelques friches sont disséminées sur l'ensemble des zones AU.

Toutefois, il est prévu un phasage dans le PLU (zones 1AU à 5AU). Certaines zones AU ne seront ouvertes à l'urbanisation que dans 15/20 ans, elles pourront continuer à être exploitées pendant cette période.

A l'inverse, la commune a déclassé la zone 4NA du POS qui était destinée à l'extension de la zone artisanale en faveur de la zone agricole dans le PLU (1,4 ha). De plus, le projet urbain de la commune se structure autour d'une large coulée verte (3,5 ha environ). Celle-ci est intégrée en zone AU mais elle conférera en partie un caractère naturel à cette zone.

Pour s'assurer de sa réalisation effective, la coulée verte fait partie des éléments inscrits dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint Pierre ».

III- LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR LE PAYSAGE

La commune envisage d'atteindre une population de 1200 habitants environ à l'horizon 2030.

Le PLU a été élaboré avec le souci permanent de prendre en compte le paysage comme enjeu principal de conception du projet afin de permettre une greffe réussie des nouveaux quartiers au village existant et que ceux-ci s'inscrivent dans la trame paysagère.

Mesures :

Plusieurs mesures ont été prises pour préserver la qualité paysagère et les éléments identitaires de la commune.

Tout d'abord, une orientation particulière d'aménagement a été élaborée sur l'ensemble des zones à urbaniser (zones débloquées et bloquées). Celle-ci a été élaborée sur la base d'une approche paysagère qui met en exergue les enjeux paysagers des secteurs concernés et présente un véritable parti paysager avec un certain nombre de principe à respecter pour permettre une intégration paysagère du projet.

Cette démarche a permis d'aboutir à une orientation particulière d'aménagement qui repose sur plusieurs principes paysagers :

- La création d'une coulée verte de part et d'autre du chemin de Terrats, chemin patrimonial de la commune. Celle-ci permettra une liaison verte entre le village et les espaces agricoles avoisinants. Cet espace sera un lieu de promenade et de loisirs qui constituera une trame verte, traversant les nouveaux quartiers.
- La préservation du Belvédère sur le secteur « Coumenere ».
- Aménagement paysager le long des voies structurantes.
- L'orientation d'aménagement met en avant un cône de vue à préserver depuis le vieux village. Celui-ci est de plus inscrit aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme ce qui lui confère une protection supplémentaire.
- Mise en valeur du ravin de Triniac qui constitue une limite physique de l'urbanisation du secteur « Saint-Pierre ».
- Certaines voies de desserte des futurs quartiers sont inscrites dans l'orientation d'aménagement car elle repose sur un principe paysager qui est de conserver la desserte en rayonnant depuis le centre ancien avec des perspectives sur le massif du Canigou. Il s'agit de donner un principe général, le tracé des voies pourra être adapté au niveau des études opérationnelles.

L'ensemble de ces principes, garantis par leur inscription dans l'orientation particulière d'aménagement, permettent une prise en compte effective du paysage dans l'élaboration du projet de développement de la commune.

Au delà de l'orientation particulière d'aménagement, il existe des éléments de paysage plus ponctuels qu'il convient de préserver dans le PLU.

C'est le cas de certaines haies ou talus végétalisés disséminés dans le paysage agricole de la commune qui sont identifiés aux documents graphiques. Cela implique que ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune avant toute transformation.

IV- AUTRES INCIDENCES

L'augmentation projetée induira une augmentation de la circulation automobile donc des nuisances sonores et une augmentation de la pollution de l'air.

Mesures :

Ces conséquences seront atténuer par la mise en place d'un aménagement en faveur des déplacements doux inscrit dans l'orientation particulière d'aménagement qui permettra un maillage des nouveaux quartiers mais également du village existant et de ses équipements publics structurants (mairie, école, équipements sportifs, etc.). Ces cheminements piétonniers permettront d'inciter les habitants à privilégier les modes de déplacements doux (piétons, cycles) pour les trajets de courte distance.

De manière plus générale, une des préoccupations du PLU est de ne pas accroître la circulation dans le village. Pour cela, l'orientation d'aménagement du secteur « Saint-Pierre » pose le principe d'une voie ceinturant le village qui, à terme, permettra à l'ensemble des nouveaux quartiers de circuler sans traverser le centre ancien.

Les difficultés de circulation dans le village sont accentuées également par du stationnement anarchique dans les rues. La municipalité a donc souhaité répondre à cette problématique en créant des poches de stationnement dans le village. Cette intention est matérialisée dans le PLU par l'institution de deux emplacements réservés destinés à la création de deux aires de stationnement.