

COMMUNE DE PASSA

REVISION DU POS VALANT **ELABORATION DU PLU**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE **DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

PIECE N°2

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
I- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'expression d'un projet urbain	4
A- Qu'est-ce que le développement durable ?.....	4
1) Définition générale	4
2) Développement durable et urbanisme.....	4
B- Le contenu du PADD	5
1) Le PADD, un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000	5
2) La portée juridique du PADD.....	5
C- Les enjeux dégagés par le diagnostic	6
1) Une croissance démographique continue depuis 1975.....	6
2) Un village dont le développement futur est axé globalement vers le Nord et l'Ouest	6
3) Des équipements publics et des services à mettre à niveau	7
4) Des problèmes de circulation et de stationnement dans le village	7
5) La viticulture, activité dominante sur Passa mais en déclin.....	7
6) Un cadre de vie agréable à proximité de l'agglomération perpignanaise	7
II- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune de Passa	8
Orientation n°1 : Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain.....	9
Objectif n°1 : Maintenir l'agriculture, activité traditionnelle sur Passa.....	9
Objectif n°2 : Préserver les éléments paysagers remarquables	10
Objectif n°3 : Prendre en compte le risque d'inondation.....	11
Objectif n°4 : Inciter à la mise en place de la démarche HQE pour les nouvelles constructions	11
Objectif n°5 : Structurer le paysage urbain	12
Orientation n°2 : Accompagner le développement urbain	14
Objectif n°1 : Poursuivre la dynamique démographique de la commune	14
Objectif n°2 : Un développement urbain cohérent et harmonieux pour le village	15
Orientation n° 3 : Adapter les équipements publics et les services au projet communal	16
Objectif n°1 : Créer une nouvelle station d'épuration.....	16
Objectif n°2 : Agrandir l'école	16
Objectif n°3 : Proposer un équipement sportif et de loisirs	16
Objectif n°4 : Favoriser l'installation de commerces de proximité.....	16
Orientation n° 4 : Mieux circuler dans Passa	17
Objectif n° 1 : Limiter la circulation dans le village.....	17

Objectif n°2 : Promouvoir les modes de déplacements doux	17
Objectif n°3 : Créer des poches de stationnement dans le village.....	17

INTRODUCTION

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a institué une nouvelle démarche dans la planification urbaine qui consiste à faire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), non plus seulement un outil de réglementation de l'usage des sols comme était le Plan d'Occupation des Sols (POS), mais aussi un outil de prospection pour que le PLU devienne un document « politique » d'aménagement et de développement durable du territoire communal. En effet, il ne s'agit plus de rendre simplement compte d'un parti d'urbanisme mais bien d'exposer un véritable projet urbain.

Pour cela, le PLU doit comporter un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce document définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et sa réalisation a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les citoyens, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal.

Le PADD présente donc le projet communal pour les années à venir, ce n'est en aucun cas un projet opérationnel et figé. C'est pourquoi les éléments cartographiques du document sont des cartes de synthèse qu'il convient de considérer comme des schémas de principe dont le contenu est général et indicatif.

I- LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET URBAIN

A- QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

1) Définition générale

L'expression « développement durable » est apparue de manière officielle en 1987, dans le rapport « Our common future » du premier ministre norvégien, madame Gro Harlem Brundtland. Depuis, cette préoccupation a gagné le monde entier, avec des incidences croissantes sur tous les secteurs d'activités.

D'où l'émergence de questions fondamentales : comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète ? Comment faire pour léguer une terre en bonne santé à nos enfants ? C'est pour répondre à ces questions qu'est né le concept de développement durable. Un concept que l'on peut résumer d'une phrase simple :

« un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Pour atteindre ce but, la société doit réussir à concilier trois univers qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

2) Développement durable et urbanisme

La notion de ville durable peut se définir selon 3 critères :

- C'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle et de projets multidimensionnels.
- La ville durable doit pouvoir offrir une qualité de vie en tous lieux et des différentiels moins forts entre les cadres de vie. Cette exigence appelle une mixité sociale et fonctionnelle, ou, à défaut, des stratégies pour favoriser l'expression de nouvelles proximités : commerces et services de proximité, nature et loisirs de proximité, démocratie de proximité, proximités aussi entre les différentes cultures de la ville, entre les groupes sociaux, entre les générations.
- Une ville durable est, en conséquence, une ville qui se réapproprie un projet politique et collectif, renvoyant à grands traits au programme défini par l'Agenda pour le XXI^e siècle (Agenda 21) adopté lors de la Conférence de Rio, il y a dix ans. Les villes qui entrent en résonance avec ces préoccupations définissent, à l'échelon local, quelles formes donner à la recherche d'un développement équitable sur un plan écologique et social, vis-à-vis de leur territoire et de l'ensemble de la planète, et elles

reformulent par là même un sens collectif. Il s'agit à la fois de réduire les inégalités sociales et les dégradations écologiques, en considérant les impacts du développement urbain à différentes échelles.

B- LE CONTENU DU PADD

1) Le PADD, un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

La loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) avec son nouveau document que constitue le PADD. Cette loi a été modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat notamment en ce qui concerne le contenu du PLU et plus particulièrement le PADD. Aux termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU *« comportent un PADD qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. *« C'est un document simple (quelques pages), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal »* (« service après vote », volet urbanisme, Direction Départementale de l'Équipement).

Dans un document distinct du PADD, les orientations particulières d'aménagement permettent à la commune 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.

2) La portée juridique du PADD

La loi SRU a déclaré le PADD opposable aux tiers, mais la loi Urbanisme et Habitat lui ôte ce caractère. Toutefois, il n'est pas sans effet juridique puisque l'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit de manière expresse une obligation de cohérence entre le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement si elles existent.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement deviennent un élément du PLU et peuvent, secteur par secteur, prévoir des actions particulières à mettre en œuvre pour la réalisation du PADD. Elles sont facultatives, mais si elles existent, les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Une orientation particulière d'aménagement est élaborée pour l'aménagement du secteur « Saint Pierre » et fait l'objet d'un document distinct du PADD.

En résumé :

Le PLU contient un PADD qui définit le projet communal (non opposable aux permis de construire) qui se traduit par :

- Sur certains quartiers, des orientations particulières d'aménagement, facultatives dont l'esprit doit être respecté,
- Sur toute la commune, le règlement obligatoire dont la lettre doit être respectée.

(« service après vote », volet urbanisme, Direction Départementale de l'Équipement)

C- LES ENJEUX DEGAGES PAR LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial, première étape de la révision du POS valant PLU de Passa, a permis d'établir un constat sur la situation de la commune. De ce constat, des enjeux ont été dégagés, enjeux qui ont servi de base à l'élaboration du PADD.

1) 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.*

2) 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.***

3) 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.)***

4) 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.***

5) 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.***

6) 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 ci-après.

II- LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE PASSA

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent du village.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Passa est donc décliné sur deux axes forts :

- Renforcer l'attractivité du territoire,
- Préserver l'identité du territoire à travers le paysage, l'agriculture et le bâti.

Ainsi le projet urbain de Passa est constitué de quatre orientations qui répondent à ces deux problématiques :

ORIENTATION N°1 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET URBAIN

ORIENTATION N°2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

ORIENTATION N° 3 : ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES AU PROJET COMMUNAL

ORIENTATION N°4 : MIEUX SE DEPLACER DANS PASSA

ORIENTATION N°1 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET URBAIN

Marquée par une tradition rurale et une vocation viticole encore présente, la commune entend préserver et valoriser les éléments qui mettent en avant cette identité. En effet, les caractéristiques paysagères de Passa, à savoir un village sur un promontoire entouré d'un vignoble avec de larges perspectives sur les massifs environnants, doivent être affirmées. C'est dans cette démarche que le projet communal s'est forgé afin de prendre en compte les éléments garants d'un paysage diversifié et d'un cadre de vie agréable.

OBJECTIF N°1 : MAINTENIR L'AGRICULTURE, ACTIVITE TRADITIONNELLE SUR PASSA

1. Préserver les espaces agricoles dynamiques

La commune est occupée principalement par la vigne même si celle-ci laisse peu à peu la place à des friches du fait du déclin agricole ce qui transforme les paysages et donc l'identité de la commune. Pour maintenir cette identité, le terroir à fort potentiel doit être préservé afin d'éviter le mitage du paysage agricole. C'est le cas notamment des terres viticoles autour des mas mais aussi du secteur « Las Clotes » à l'Est du Village. Dans ces secteurs, seuls seront autorisés les activités agricoles et complémentaires (activités liées à la découverte et à la promotion du monde rural, aménagement des mas existants, etc.). L'occupation des sols dans les zones agricoles sera donc strictement encadrée.



2. Permettre une diversification de l'activité agricole

Avec la déprise agricole, les exploitants sont amenés à exercer une activité complémentaire. La commune, par l'intermédiaire de son PLU, doit prendre en compte cette diversification en autorisant dans les bâtiments existants l'aménagement de ces nouvelles activités pour en permettre l'exercice (gîtes, vente directe de produits, etc.).

OBJECTIF N°2 : PRESERVER LES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

La commune dispose d'un paysage diversifié qui doit être mis en exergue avec la plaine agricole au Nord, les prémisses des Aspres au Sud et les mas présents sur l'ensemble du territoire.

Conformément à l'article L.123-1 7° du code de l'Urbanisme, le PLU a identifié des éléments du paysage à mettre en valeur, qui ne faisaient pas l'objet de protection particulière jusqu'à maintenant.

1. Les mas et casots

Ils font partie de l'identité de la commune et certains d'entre eux se trouvent à proximité de boisement ce qui enrichit la qualité paysagère de ces mas.

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. C'est pourquoi, le règlement identifiera de manière précise les aménagements possibles dans les mas et casots.



2. Les haies et talus végétalisés

Sur la plaine agricole, quelques haies et talus végétalisés viennent structurer le paysage. Ils sont disséminés sur l'ensemble du territoire et certains peuvent être retenus comme éléments paysagers remarquables.

Ces éléments concourent à faire de Passa un village où il fait bon vivre et doivent donc être préservés pour offrir un cadre de vie agréable aux habitants de Passa.



3. Préserver les cônes de vue les plus emblématiques

Il s'agit ici :

- De conserver la silhouette du village sur son promontoire. A cet effet, le développement futur de l'urbanisation devra faire en sorte de conserver les perceptions sur le village depuis les grands axes.
- De mettre en valeur les perceptions sur les espaces paysagers limitrophes depuis le village. En effet, la commune offre de larges perspectives sur le massif du Canigou et les Albères.



OBJECTIF N°3 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

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 est presque toujours à sec mais peut connaître des crues importantes lors de forts épisodes pluvieux. La commune a donc réalisé une étude des zones inondables de la rivière. Celle-ci est prise en compte dans le PLU avec le classement des zones inondables identifiées en zone naturelle.

OBJECTIF N°4 : INCITER A LA MISE EN PLACE DE LA DEMARCHE HQE POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La démarche HQE est une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation des bâtiments. Cette démarche vise à maîtriser les impacts des bâtiments sur l'environnement extérieur (amélioration de la performance énergétique, limitation des émissions de polluants, réduction de la production de déchets) et à créer un environnement intérieur sain et confortable. Il s'agit d'une réponse opérationnelle à la nécessité d'intégrer les critères du développement durable dans l'activité du bâtiment.

Afin d'aider les maîtres d'ouvrage dans la définition des objectifs environnementaux, l'association HQE a défini 14 cibles indicatives (les maîtres d'ouvrages fixent en effet librement leurs objectifs) :

1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des procédés et produits de construction
3. Chantier à faibles nuisances
4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

- 8. Confort hygrothermique
- 9. Confort acoustique
- 10. Confort visuel
- 11. Confort olfactif
- 12. Qualité sanitaire des espaces
- 13. Qualité sanitaire de l'air
- 14. Qualité sanitaire de l'eau

OBJECTIF N°5 : STRUCTURER LE PAYSAGE URBAIN

1. Encourager le végétal en milieu urbain

Il s'agit d'aménager des cheminements piétonniers au sein et entre les quartiers. Dans le secteur Saint Pierre, l'ancien chemin de Terrats sera conservé et aménagé en coulée verte et permettra une jonction entre le centre ancien et les espaces agricoles et naturels avoisinants.

Il s'agit également de conforter les structures arborées présentes afin de les intégrer pleinement à l'aménagement du secteur « Saint Pierre ».

Enfin, la silhouette du village doit être préservée :

- Par un traitement des franges urbaines ce qui passe par des règles architecturales et paysagères pour les fronts bâtis donnant sur les espaces agricoles,
- Par la réalisation d'un espace de transition entre le village et la nouvelle urbanisation pour aboutir à une greffe entre les deux entités urbaines.

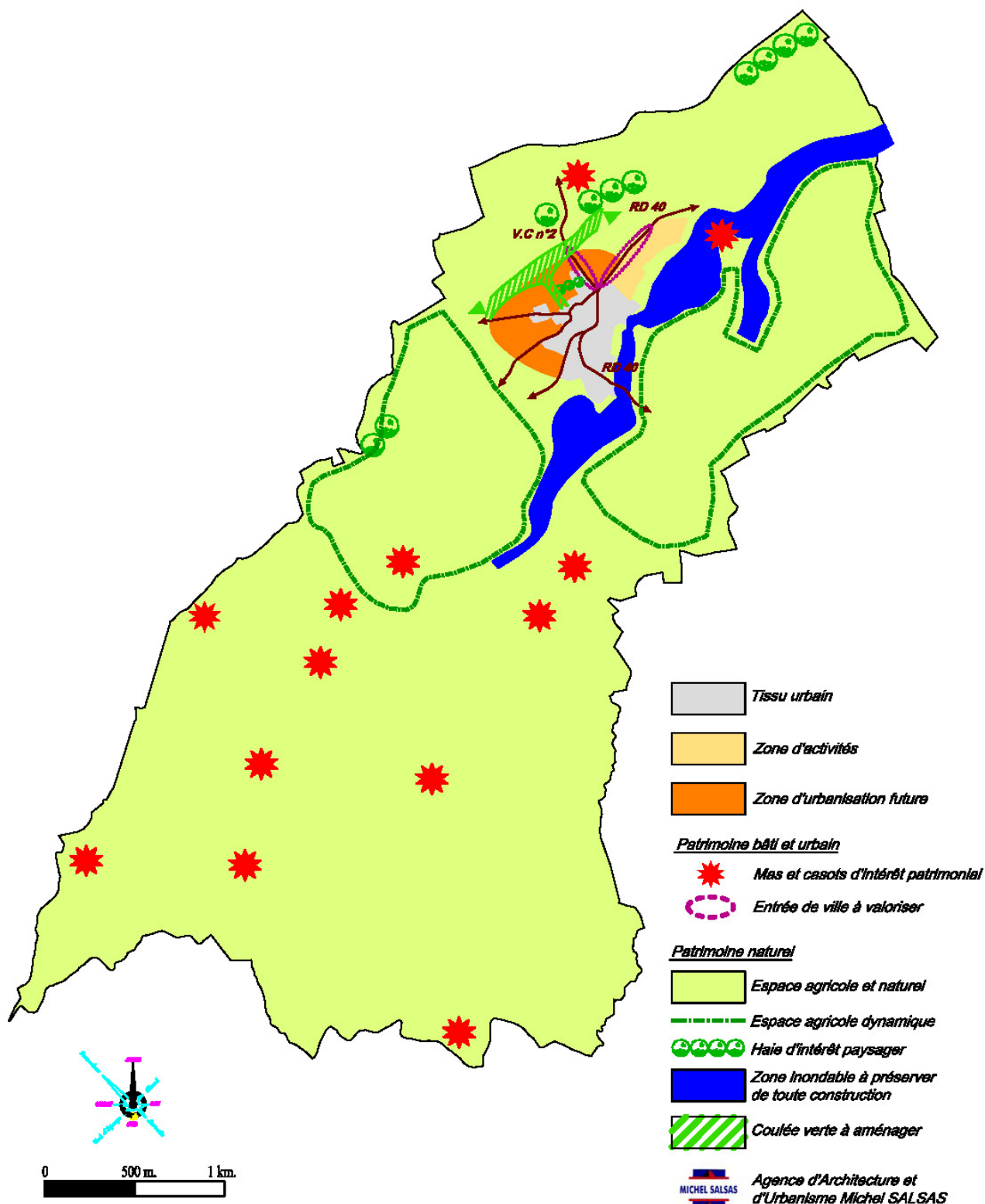
Pour plus de détails, cf. orientation particulière d'aménagement du « Secteur Saint Pierre ».

2. Valoriser les entrées du village

Avec l'aménagement du secteur « Saint Pierre », la commune souhaite poursuivre l'effort engagé pour la mise en valeur des entrées du village qu'elle avait engagée sur la RD 40 avec la mise en place de trottoirs et d'arbustes.

En effet, la nouvelle urbanisation devra aboutir à un traitement architectural et paysager de qualité de l'entrée du village depuis la RD 40 et la voie communale n°2 dite de Passa à Trouillas.

Orientation n°1 : Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain



ORIENTATION N°2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

OBJECTIF N°1 : POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Passa connaît une croissance démographique depuis ces dernières décennies. Elle souhaite donc poursuivre cette dynamique avec comme objectif une population de 1200 habitants à l'horizon 2030 et ceci afin de répondre à plusieurs préoccupations :

1- Maintenir une population jeune, garante d'une bonne croissance démographique

Il s'agit de permettre aux jeunes de Passa ou des communes voisines quittant le domicile familial de s'installer sur la commune, d'offrir des possibilités à des jeunes ménages en quête d'une première accession dans des conditions financières abordables.

2- Répondre à une forte demande en logements dans le secteur

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.

3- Poursuivre les efforts engagés en faveur d'une offre de logements diversifiée

La réalisation de logements sociaux devrait répondre à la demande d'habitants locaux à revenus modérés (personnes âgées, jeunes partant du domicile familial, jeunes familles à revenus modestes).

La réalisation d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs devrait faciliter le maintien ou l'accueil de jeunes sur la commune.

Enfin, l'offre de terrains à bâtir devrait répondre aux nombreuses demandes en logements sur le secteur.

OBJECTIF N°2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET HARMONIEUX POUR LE VILLAGE

L'urbanisation du secteur « Saint Pierre », qui se réalisera dans le cadre d'opérations d'ensemble, devra répondre à trois préoccupations majeures :

1- Un programme qui prend en compte la notion de mixité de l'habitat

L'opération proposera des logements à la typologie variée (forme, taille) et aux financements multiples (social, location, accession)

2- Un souci de qualité

Tout d'abord, un traitement particulier des franges entre le nouveau quartier et le village devra être réalisé afin que la greffe entre les deux entités soit, autant que de possible, la plus naturelle.

Une approche paysagère fine permettra d'aboutir à un plan végétal, avec des orientations fortes en terme d'intégration paysagère et architecturale à travers des prescriptions liées aux futures constructions (densité et hauteur), afin notamment de préserver les cônes de vue remarquables.

Un schéma de circulation privilégiera les circulations douces et limitera le trafic au sein du village grâce à la création d'une voie structurante ceinturant le centre ancien.

Une démarche de développement durable sera instituée sur certaines opérations avec la mise en œuvre de l'approche HQE (Haute Qualité Environnementale) au niveau des matériaux utilisés pour les constructions, les énergies renouvelables, la valorisation des déchets, etc.

3- Un phasage de l'opération

L'urbanisation du secteur sera étalée dans le temps afin de permettre d'adapter les équipements en fonction des besoins générés par les nouveaux habitants.

L'opération sur le secteur « Saint Pierre » fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (document distinct du PADD) telle que prévu par l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

LES DISPOSITIONS D'URBANISME, DE PAYSAGE ET DE CIRCULATION SONT EXPOSEES DANS L'ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR SAINT-PIERRE ».

ORIENTATION N° 3 : ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES AU PROJET COMMUNAL

Le projet communal doit aboutir à une population de 1200 habitants à l'horizon 2030. Cet apport de population va générer des besoins auxquels la commune va devoir faire face.

OBJECTIF N°1 : CREER UNE NOUVELLE STATION D'EPURATION

La commune de Passa est actuellement raccordée à la station d'épuration de Villemolaque qui arrive à saturation. La communauté de communes des Aspres, compétente en matière d'assainissement, a lancé les études qui doivent aboutir à la création d'une nouvelle station d'épuration sur le territoire de Villemolaque de 5000 eq/hab dont 2100 eq/hab pour Passa. Le calibrage envisagé est en adéquation avec le projet de la commune.

OBJECTIF N°2 : AGRANDIR L'ECOLE

L'arrivée de nouveaux habitants va entraîner l'augmentation des effectifs scolaires. A cet effet, une à deux classes supplémentaires vont devoir être créées. Le site actuel de l'école sera en mesure d'accueillir ces nouvelles classes.

OBJECTIF N°3 : PROPOSER UN EQUIPEMENT SPORTIF ET DE LOISIRS

Un équipement sportif et de loisirs pourrait prendre la forme d'un terrain de jeu mixte (volley-ball, basket-ball et hand-ball) accompagné d'un vestiaire et d'un espace récréatif de plein air (jeux d'enfants, aire de pique-nique, etc.).

Cet aménagement se situera dans le long du chemin de Las Clotes sur le haut de l'ancienne zone 1NAb.

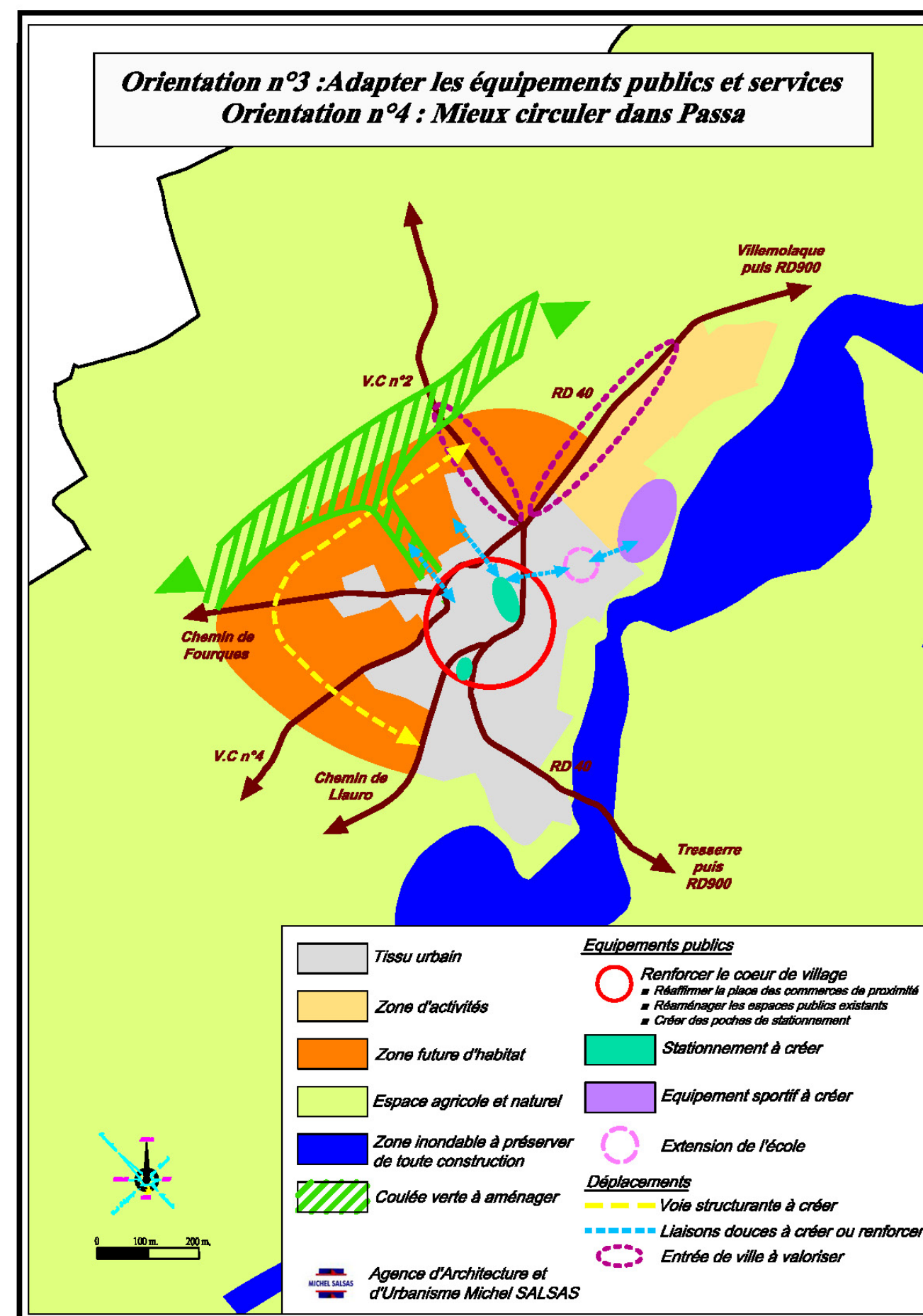
Situé à proximité immédiate de l'école, les enfants accéderont facilement et en toute sécurité à cet espace dans le cadre des activités scolaires.

OBJECTIF N°4 : FAVORISER L'INSTALLATION DE COMMERCES DE PROXIMITE

A l'heure actuelle, il n'y a plus de commerce sur la commune. Celle-ci doit favoriser la venue de nouveaux commerces afin de répondre aux besoins de première nécessité de la population actuelle et future (épicerie, boulangerie, etc.).

Parallèlement à la réorganisation des équipements publics, le souhait de voir s'installer des petits commerces s'inscrit aussi dans la volonté de la commune de redynamiser le centre ancien et de ne pas faire de scission entre celui-ci et la nouvelle urbanisation.

C'est pourquoi, dans le village, des possibilités d'aménagement et de construction de commerces doivent être ouvertes à travers le règlement du PLU.



ORIENTATION N° 4 : MIEUX CIRCULER DANS PASSA

La commune connaît des problèmes de circulation dans le village, l'ensemble des voies de communication ayant comme nœud principal le centre ancien. Les ruelles étroites et le stationnement anarchique ne font qu'aggraver la situation.

OBJECTIF N° 1 : LIMITER LA CIRCULATION DANS LE VILLAGE

Le projet d'urbanisation du secteur « Saint-Pierre » ne devra pas aggraver le trafic dans le village. Pour cela, l'urbanisation future devra adopter le principe d'une voie structurante ceinturant le village pour éviter un accroissement de la circulation dans le centre ancien.

OBJECTIF N°2 : PROMOUVOIR LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

L'objectif est d'aboutir à un meilleur partage de la voirie, une utilisation commune et équitable du réseau viaire mais aussi d'assurer les liaisons entre les différents quartiers. En effet, il s'agit d'assurer des liaisons douces entre et au sein des différents quartiers existants et futurs dans le but de promouvoir un maillage inter quartiers.

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il faudra réaliser des aménagements spécifiques, favorables aux déplacements doux (piétons, cycles).

De plus, les nouveaux quartiers devront intégrer des espaces publics permettant de sécuriser les conditions de déplacements de ces modes doux (cour urbaine, esplanade, etc.).

OBJECTIF N°3 : CREER DES POCHES DE STATIONNEMENT DANS LE VILLAGE

Le village dispose de peu de places de stationnement ce qui entraîne un stationnement désordonné dans les ruelles et sur les espaces publics. La commune a donc décidé de créer :

- Une aire de stationnement sur le terrain derrière la Mairie.
- Une aire de stationnement à proximité de la salle polyvalente.

Ces projets feront l'objet d'emplacements réservés.

Enfin, des poches de stationnement pourraient être envisagées dans des anciens hangars agricoles inoccupés dans le village. Ces espaces pourraient être maîtrisés par la commune, le cas échéant par voie de préemption.

