

COMMUNE DE PASSA

REVISION DU POS VALANT **ELABORATION DU PLU**

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT **DU SECTEUR « SAINT-PIERRE »**

PIECE N°3

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

Jean-Marie GARCIA – Paysagiste
1, esplanade de la Bastide- 66100 Perpignan
Tél : 04-68-67-57-07 Fax : 04-68-50-97-49
jm.garcia66@wanadoo.fr

INTRODUCTION

Les orientations particulières 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).

I- OBJET DE L'ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT « SECTEUR SAINT-PIERRE »

Comme annoncé dans le rapport de présentation et le PADD, la commune souhaite atteindre une population de 1200 habitants à l'horizon 2030. Pour cela, un secteur d'extension à vocation résidentielle a été retenu sur le secteur « Saint-Pierre ».

Pour assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations ainsi que leur continuité avec le tissu urbain existant, la municipalité a choisi d'élaborer une orientation particulière d'aménagement sur ce secteur.

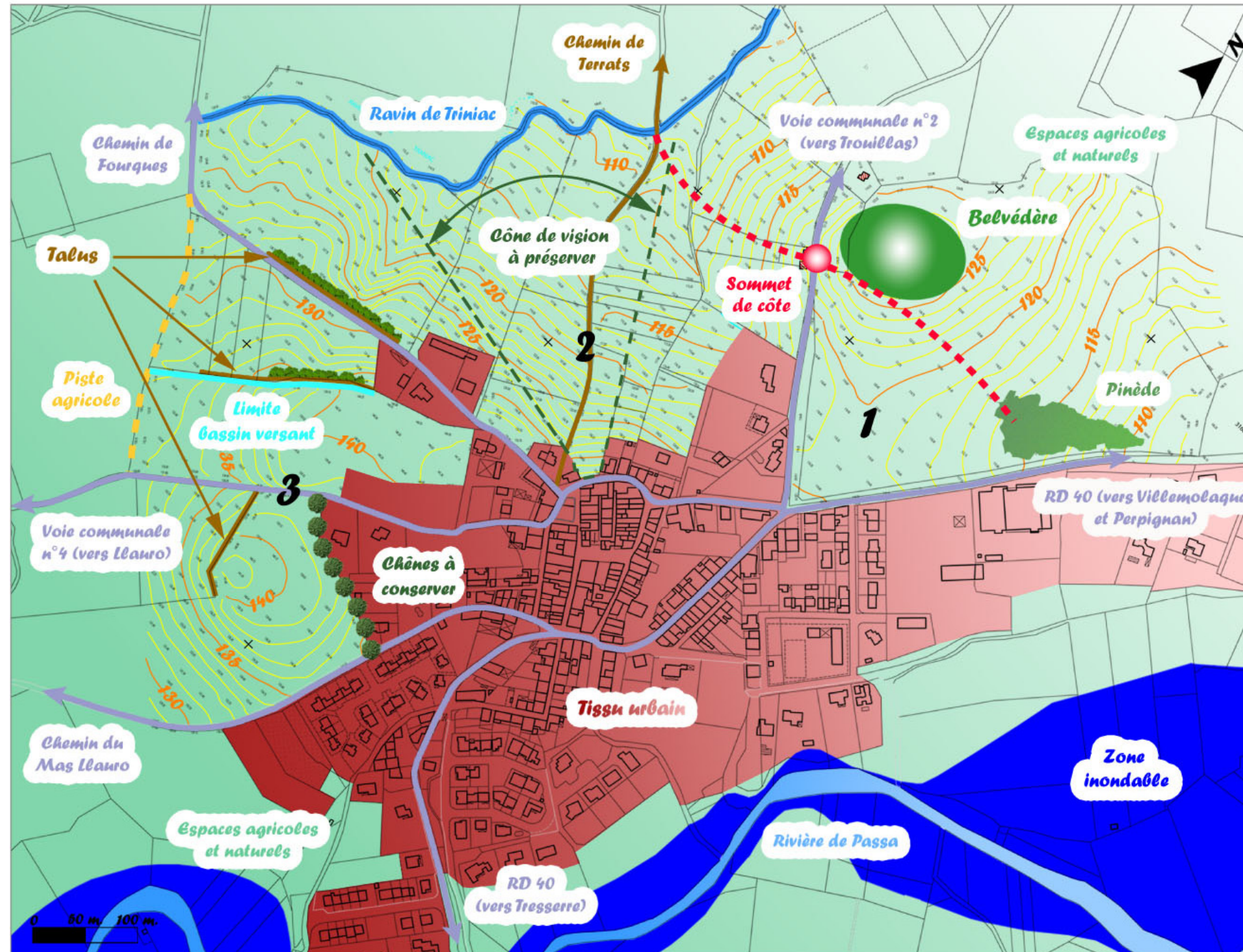
En adéquation avec les principes dégagés dans le PADD, l'orientation particulière d'aménagement a été construite avec le souci permanent de répondre aux objectifs suivants :

- 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.
- Phaser le développement de ce secteur pour pouvoir mettre en adéquation le niveau des équipements publics et les besoins générés par la nouvelle population (station d'épuration, école, etc.).

II- UN PARTI PAYSAGER IMPORTANT

Orientation d'aménagement particulière sur le secteur "Saint-Pierre" Caractéristiques des éléments structurants l'extension urbaine

Commune de Passa Révision du POS valant PLU

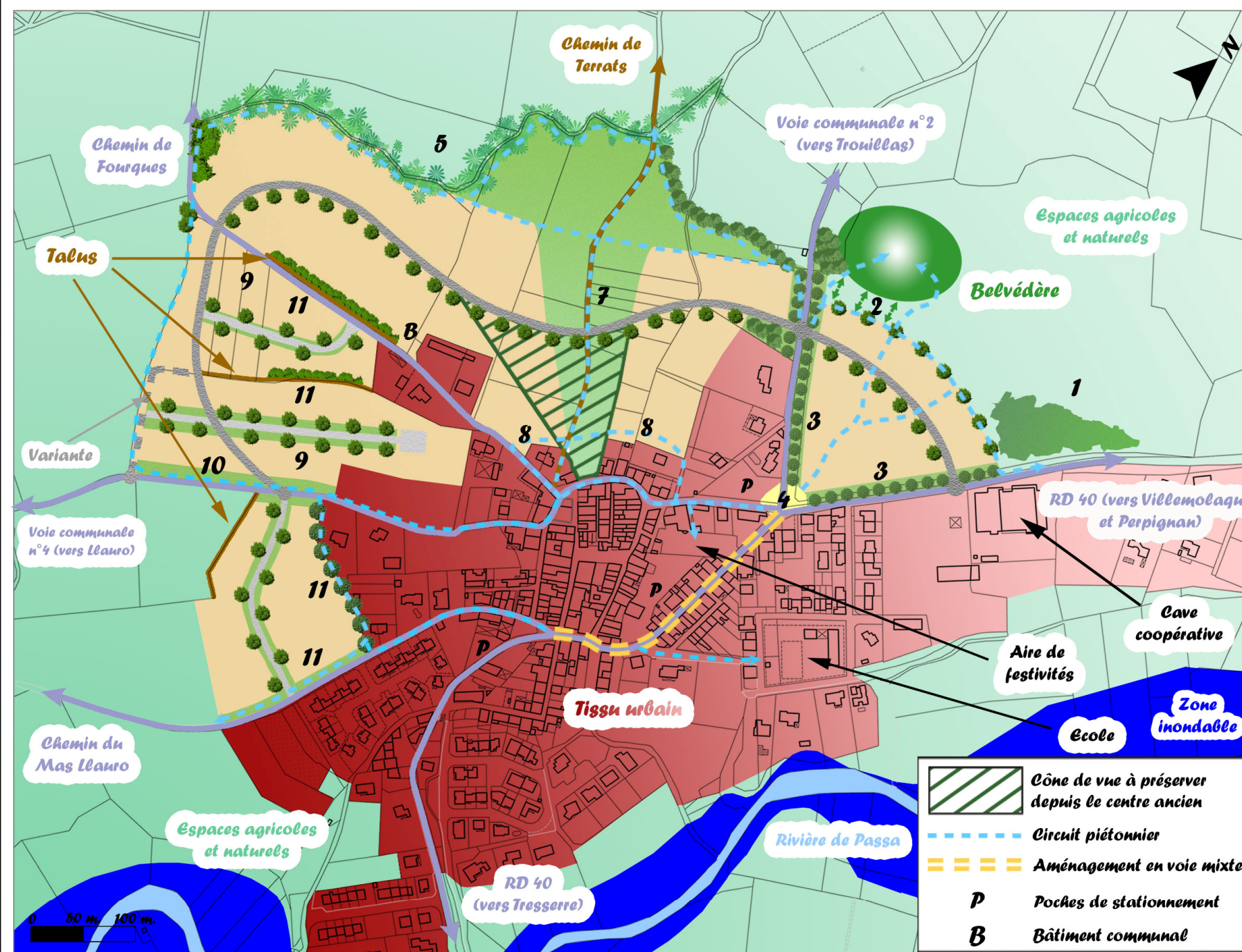


- 1- Le versant Sud de la colline "Camenère"
- 2- Le bassin versant du ravin de Triniac
- 3- Le plateau

Agence d'Architecture
et d'Urbanisme Michel SALSAS

J.M GARCIA Paysagiste

Orientation d'aménagement particulière sur le secteur "Saint-Pierre" Parti paysager



* Le tracé des voies est donné à titre indicatif et pourra être adapté lors des études opérationnelles

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 Coulee 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. GARCIA - Paysagiste

III- LES PRINCIPES D'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Voir plan page suivante

A- DIVERSIFIER LES TYPES D'HABITAT

Le programme des constructions devra répondre à une double attente : proposer une typologie de bâti diversifiée mais aussi des tailles de parcelle variées afin de répondre à l'attente des futurs occupants en fonction de leur budget. Cela permettra également une certaine mixité urbaine qui sera renforcée par l'aménagement de la trame viaire proposée et les îlots avec des tailles variées qui en découlent.

L'aménagement du secteur « Saint-Pierre » supposera également une typologie d'habitat variée, composée de petits collectifs, d'habitat individuel groupé, de maisons de village et de logements traditionnels.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a fixé un objectif de 20% de logements sociaux à atteindre pour les communes répondant aux critères fixés par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat modifié par la loi DALO du 05 mars 2007.

La commune de Passa n'est pas soumise à cette obligation, néanmoins, elle souhaite poursuivre les efforts engagés en matière de construction de logements sociaux. C'est pourquoi, un objectif de 10% de logement sociaux est assigné à l'aménagement du secteur « Saint-Pierre ».

Les logements devront répondre aux divers besoins de la population et s'adapter à ceux des personnes handicapées et à ceux générés par le vieillissement de la population.

B- POSER DES REGLES DE DENSITE ET DE HAUTEUR

Les petits collectifs et les maisons de village seront privilégiés dans les parties donnant sur les espaces publics (place, cour urbaine, etc.) et sur les éléments forts du paysage comme la coulée verte par exemple. Ces constructions auront une hauteur R+2 maximum.

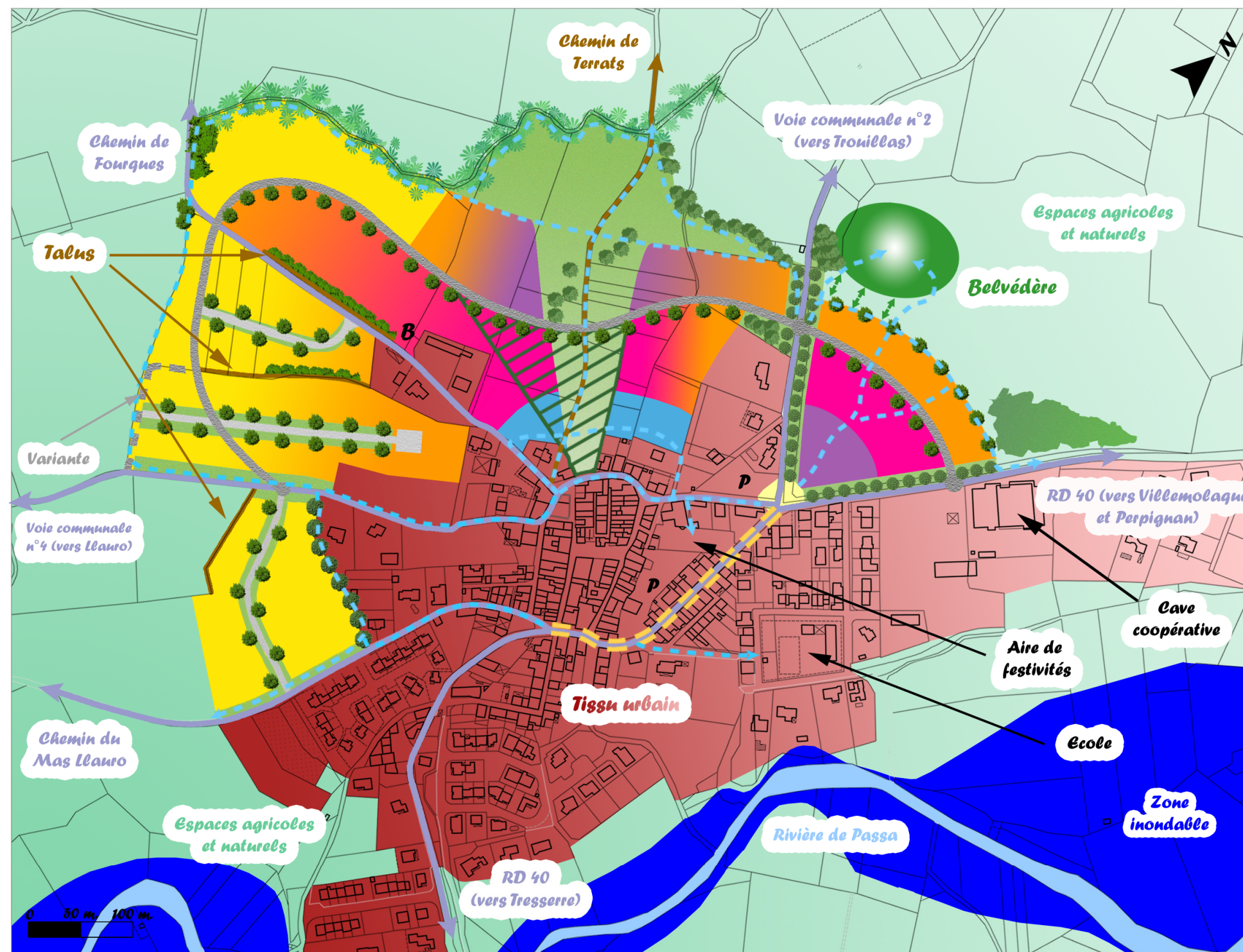
De manière générale, le principe est d'obtenir une densité conséquente en bordure du tissu urbain pour obtenir une meilleure greffe avec l'existant puis la densité sera dégressive en se dirigeant vers les franges extérieures du secteur.

Ce principe connaîtra une exception : une densité élevée sera préférée tout le long de la coulée verte ce qui permettra de structurer cet espace public.

Enfin, la hauteur des constructions devra être limitée en R+1 jusqu'à la voie structurante au niveau du cône de vision pour préserver le panorama sur les massifs environnants et perceptibles depuis le centre ancien. Après la voie structurante, les constructions qui pourront éventuellement atteindre R+2 au niveau de la coulée verte ne viendront pas obstruer cette perspective du fait de la déclivité du terrain.

Orientation d'aménagement particulière sur le secteur "Saint-Pierre" **Plan des densités et hauteurs**

Commune de Passa
Révision du POS valant PLU



- Equipements publics
- Bâti densité forte R+2 maximum
- Bâti densité forte R+1 maximum
- 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.**

**Agence d'Architecture
et d'Urbanisme Michel SALSAS**

J.M. GARCIA - Paysagiste

*** Le tracé des voies est donné à titre indicatif et pourra être adapté lors des études opérationnelles**

IV- ORGANISATION DES CIRCULATIONS

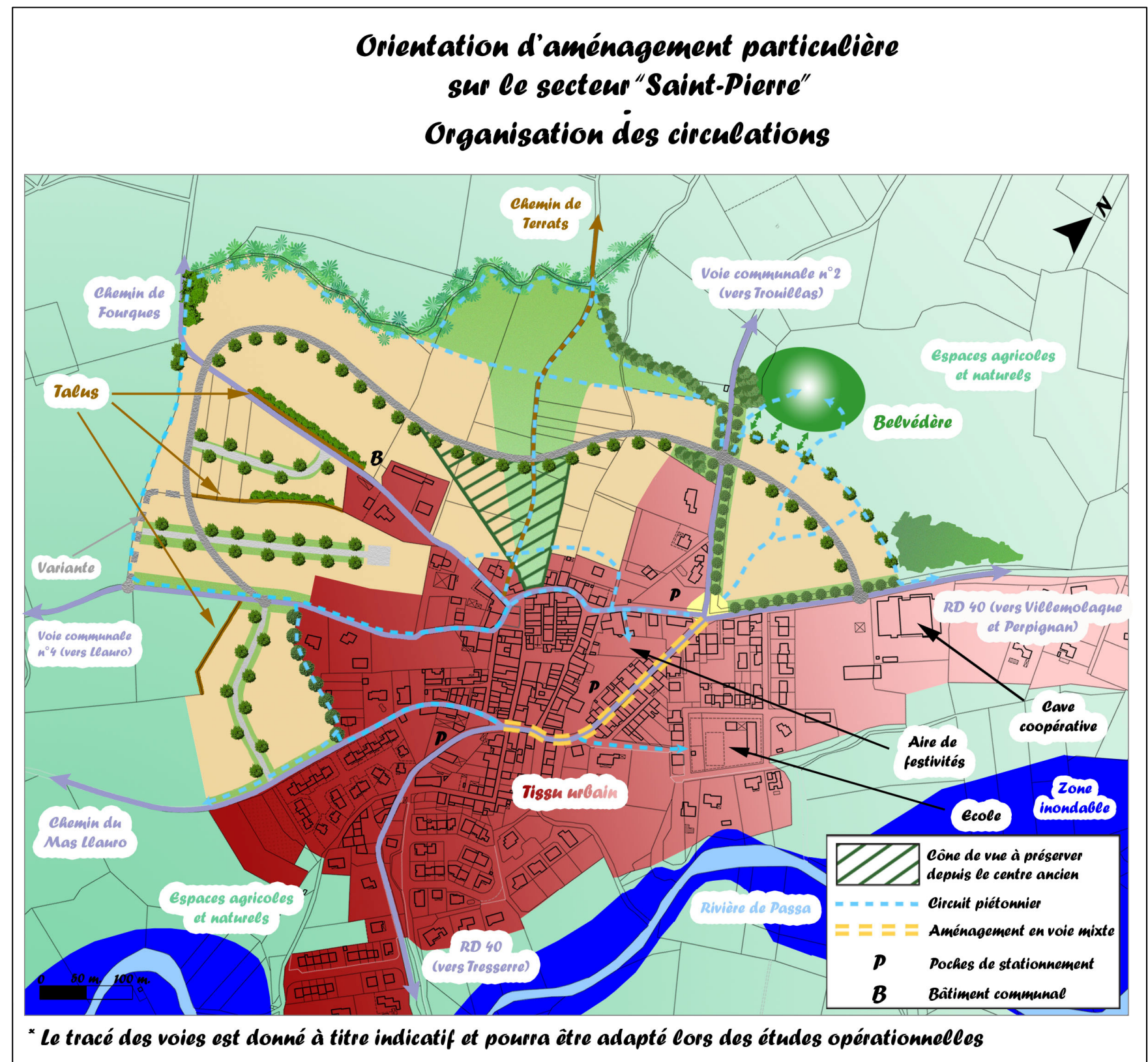
A- PRINCIPE D'UNE VOIE STRUCTURANTE CEINTURANT LE VILLAGE

L'un des objectifs principaux de l'aménagement du secteur 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.

B- CREATIONS DE LIAISONS PIETONNIERES INTER-QUARTIERS

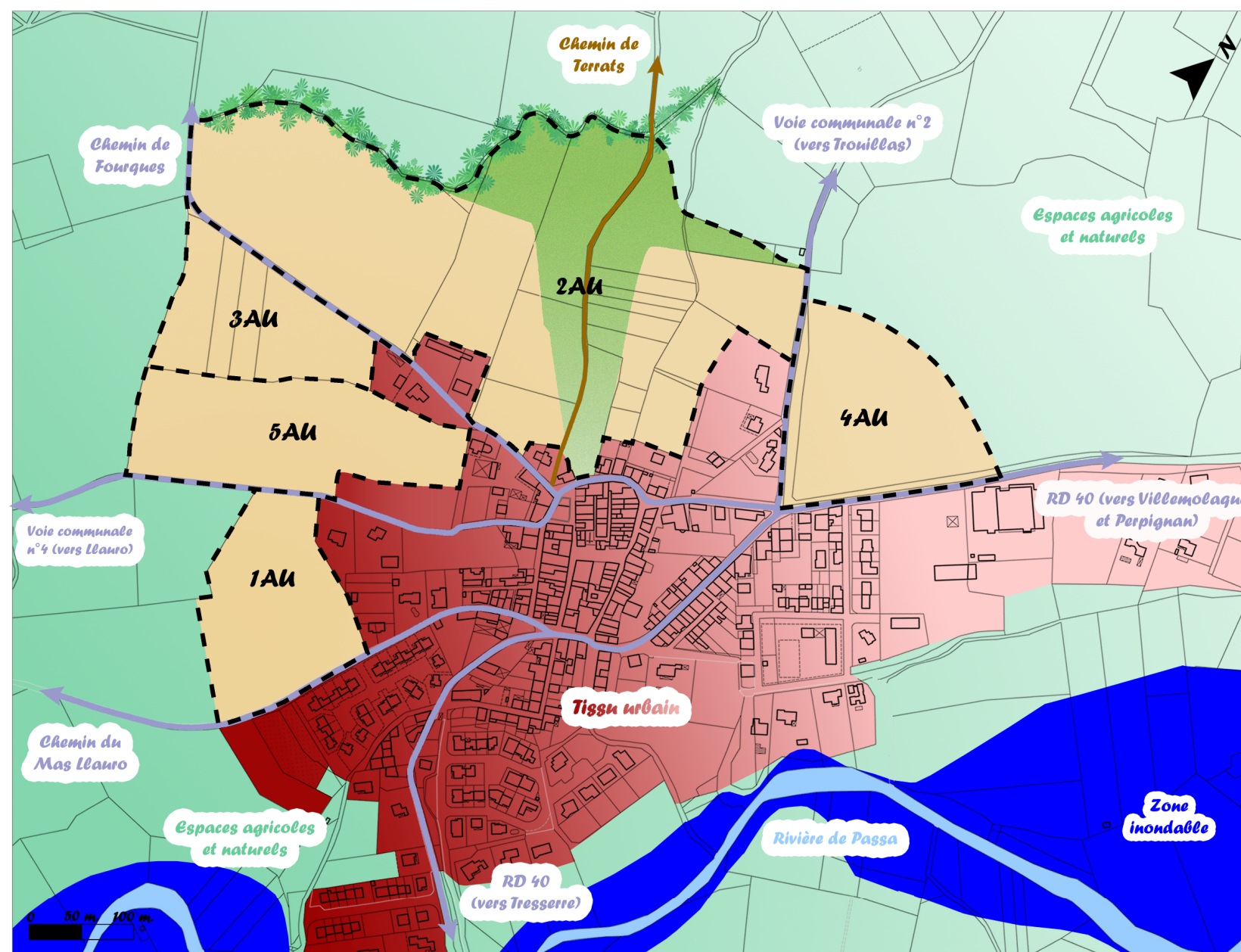
Il s'agit de créer un véritable maillage permettant de relier les nouveaux quartiers au village, aux équipements publics structurants (la mairie, l'école) mais aussi aux lieux de promenade (belvédère, coulée verte, etc.). En accompagnement, la rue Torcatis sera aménagée en voie mixte (piétons/véhicules).



V- PHASAGE DE L'URBANISATION

**Orientation d'aménagement particulière
sur le secteur "Saint-Pierre"
Phasage de l'urbanisation**

**Commune de Passa
Révision du POS valant PLU**



Zone 1AU Zone débloquée

Zone 2AU
Zone 3AU
Zone 4AU
Zone 5AU

Zones bloquées

**Agence d'Architecture
et d'Urbanisme Michel SALSAS**

J.M GARCJA - Paysagiste