



PRÉFECTURE
PYRÉNÉES - ORIENTALES

19/12/17

15 OCT. 2018

COURRIER

PASSA



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 Notice de présentation



12 Avenue d'Elie
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : peliau@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 rectificative : DCM du 27/05/2014
- Approbation de la 2^{ème} modification : DCM du XX/XX/2017

Introduction : contexte communal et législatif

Passa est située dans le Département des Pyrénées Orientales à une dizaine de kilomètres du 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 » où à tout le moins périphérique à l'agglomération Perpignanaise.

La municipalité, dans cette optique, 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 le lit 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 23 janvier 2018

L'an deux mille dix-huit et le 23 janvier à 19 h 00, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BELLEGARDE, Maire,
Présents : Mrs ROMEU Sébastien, REDANT David, CULEBRAS Manuel, LEBON François, ROSSIGNOL Pascal, Mmes VERGNOLE Nathalie, BONET Nathalie, DAVESA Céline, SIMON Sylvie,
Absents : Mrs FONT Jean-Pierre, (procuration à ROSSIGNOL P.), BOUFTILA Abdelaziz, CARRERE Laurence, LE BIGOT Nicole (procuration à M. CULEBRAS M.)

Objet : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Monsieur le Maire rappelle l'approbation du PLU en date du 7 décembre 2009, puis ses modifications successives en date du 12 mars 2012 et du 27 mai 2014.

Il rappelle la création de la ZAC St Pierre par délibération en date de 2 juin 2010 et l'approbation du dossier de réalisation de cette ZAC en date du 12 mars 2012.

Il rappelle que le vieux village n'offre aucune possibilité d'évolution, que ce soit en terme de construction comme en terme de réhabilitation de l'ancien,

Il rappelle que la commune, faisant le choix d'un développement raisonné du village, avait prévu dans son PLU un phasage des futures zones à urbaniser (1AU à 5AU)

Il précise que le périmètre de la ZAC inclut les zones 2AU et 3AU, que la zone 2AU, 1ère tranche de la ZAC, est en cours d'achèvement avec plus de 80% de constructions et que par conséquent l'ouverture de la zone 3AU est possible,

Il dit que le projet urbain de la ZAC St Pierre est à vocation principalement résidentielle avec un objectif de mixité sociale de 10% de logements sociaux,

Il expose que la zone 3AU est bloquée et nécessite une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, sachant que cette modification n°2 portera sur la rédaction du règlement de cette zone, que la station épuration est prévue pour faire face à l'urbanisation prévue au PLU, que le chemin de Fourques accédant à la parcelle 3AU a déjà élargi de 2 mètres.

Monsieur le Maire expose que l'ouverture à l'urbanisation peut être effectuée par délibération du conseil municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DECIDE

- 1- D'engager une procédure de modification de PLU, conformément aux dispositions des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2- De donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU.
- 3- De solliciter de l'Etat, pour les dépenses liées à la modification de PLU, une dotation, conformément à l'article L132-15 du code de l'urbanisme ;
- 4- Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,

Le Maire,

Patrick BELLEGARDE



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	Compétence de la Commune	9
1.2.2	SCoT plaine du Roussillon	9
1.3	Motif de la modification	10
1.3.1	Le projet urbain de Saint-Pierre	10
1.3.2	Un équilibre démographique à atteindre	10
1.3.3	La zone 3AU	12
1.3.4	Projet de l'opération d'aménagement	14
1.4	Rapport au PLU	15
1.4.1	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	15
1.4.2	Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier	15
1.4.3	Règlement écrit	15
1.4.4	Règlement graphique	16
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 articles 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 cas de 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 Voir en annexe du L153-41 - Yéppan à verser au 0161718

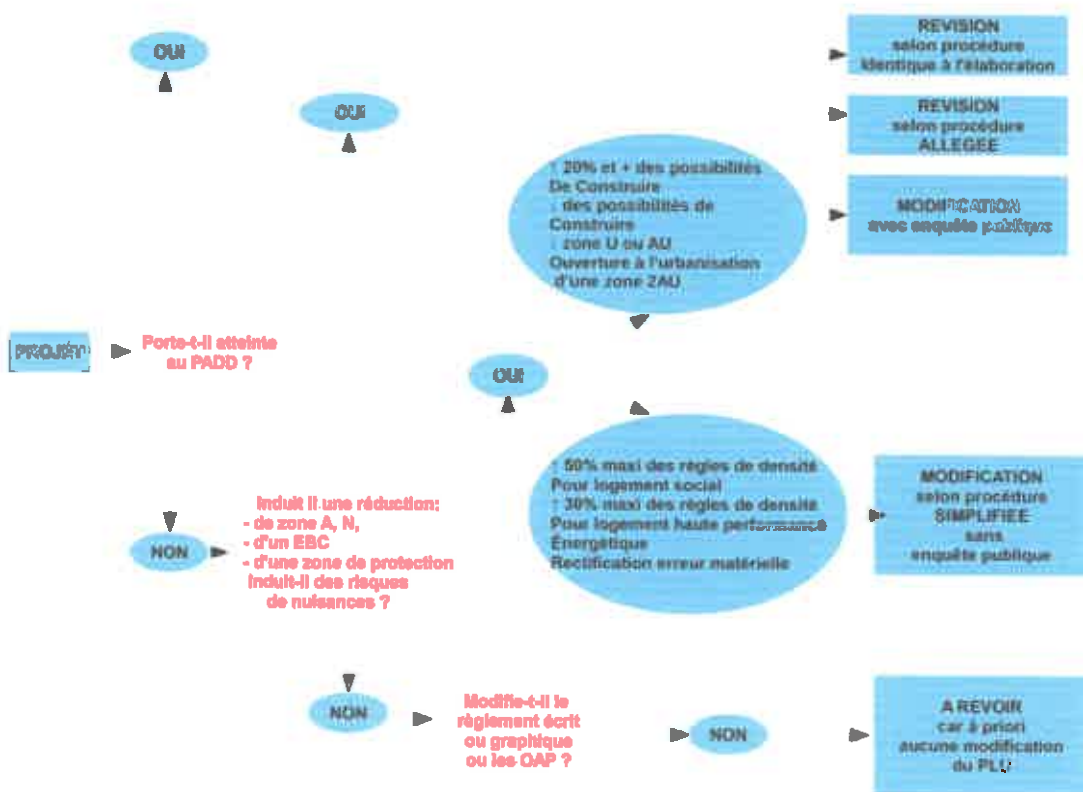


Figure 1 - schéma du choix des procédures



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 AUR 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 PLU 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



Carte 2 : SCOT Plaine du Roussillon

Le SCOT de la Plaine du Roussillon a été annulé par décision du Tribunal administratif de Montpellier le 21/12/2016.

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 aboutie fin 2019.

La présente modification respecte le principe de compatibilité avec le SCOT, énoncé 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 aspects de regard sur la jurisprudence qui l'est dévalorisée récemment.

1.3 Motif de la modification

1.3.1 Le projet urbain de Saint-Pierre

Les zones 2AU, 3AU, 4AU et 5AU constituent le projet urbain du secteur « Saint-Pierre ». Elles sont délimitées par le ravin de Trinac au Nord-Ouest, un chemin agricole à l'Ouest et la voie communale au Sud.



Carte 3 : extrait du zonage du projet urbain de Saint-Pierre

La zone 2AU est en cours d'achèvement. Les autres zones sont délimitées.

Zone	Superficie
2AU	11,20 ha
3AU	2,30 ha
4AU	3,07 ha
5AU	2,77 ha
Total	19,34 ha

Tableau 1 : superficie des zones 2 à 5AU

Les zones (2AU) à 5AU, constituant le projet urbain, ont une vocation principalement résidentielle avec un objectif de mixité sociale de 10% de logements sociaux.

L'urbanisation de chaque zone est subordonnée

- à une opération d'ensemble.
- à une modification du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

L'opération d'aménagement de chaque zone doit respecter les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement.

Les zones 3AU, 4AU et 5AU ne peuvent être débloquées que si les constructions de la zone précédente sont autorisées.

Le chemin de Fourques a été élargi de 2 mètres lors de la réalisation de la 2AU pour améliorer la circulation du secteur. Un emplacement réservé sur la 5AU avec une bande de 3 mètres le long de la voie communale n°2 a le même objectif.

1.3.2 Un équilibre démographique à atteindre

Rappelons que le projet urbain de Saint-Pierre vise à répondre aux objectifs de développement de la commune et d'atteindre une population de 1 200 habitants à l'horizon 2030.

La Commune a connu une progression régulière de population essentiellement due à un solde migratoire positif du fait de son attractivité par sa proximité avec l'agglomération de Fesignon et la qualité de son cadre de vie.

Population	468	406	435	487	569	702	692
------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

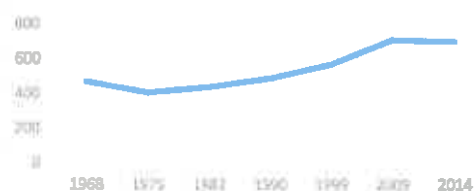


Tableau 2 : série historique population

L'objectif démographique pour Passa a été fixé pour maintenir un équilibre démographique avec l'accueil de jeunes ménages. L'objectif de population est nécessaire pour garder à la commune son école et ouvrir certains services (agence postale, bibliothèque, docteur, etc.).

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 occupe 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 friches. 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

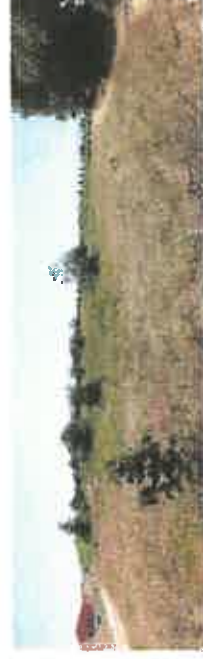


Photo 3 : parcelle en cours de boisement



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

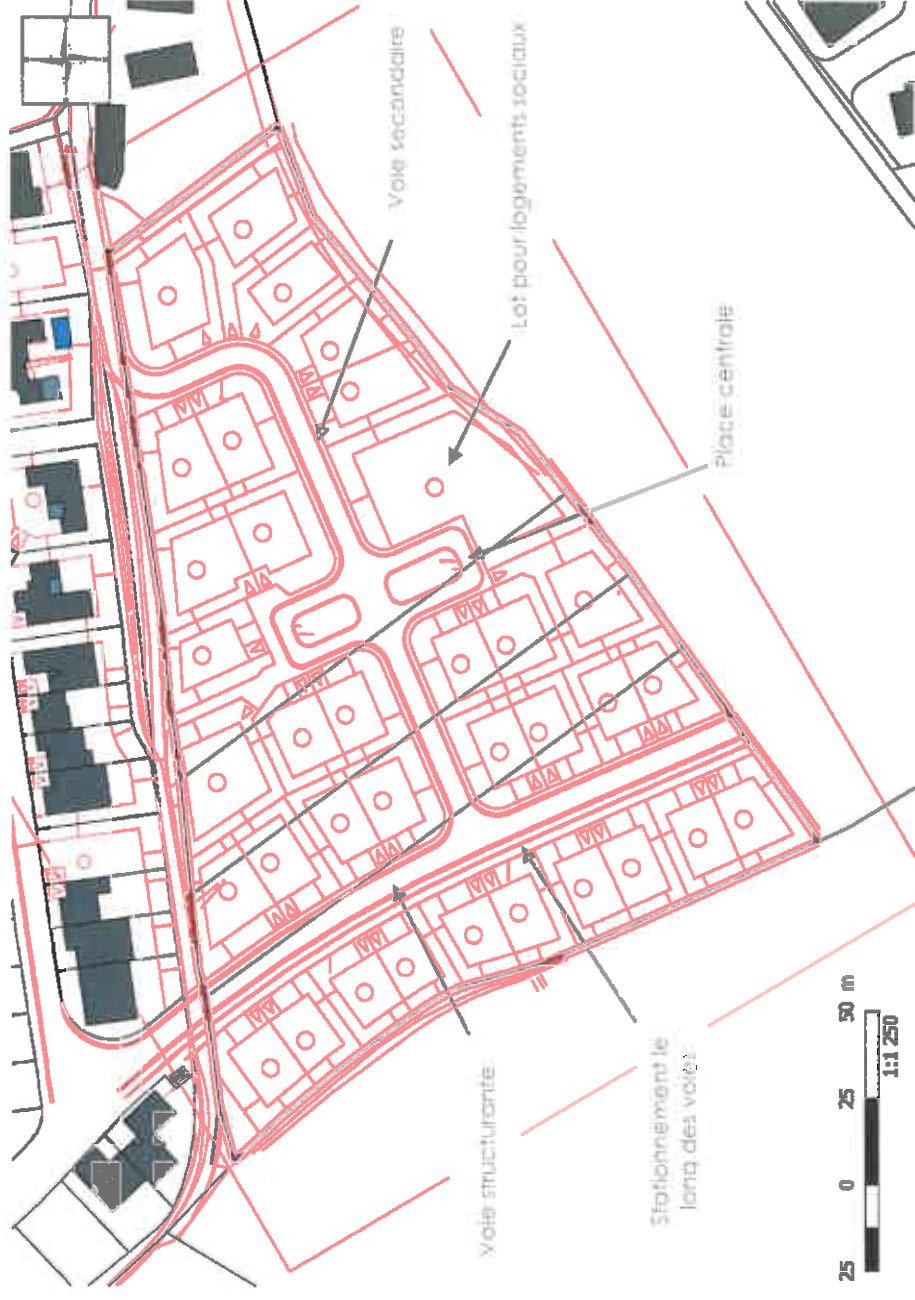
1.3.4 Projet de l'opération d'aménagement

Le projet se compose d'une trentaine de lots d'habitat individuel 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 ZAU. Le projet prévoit une place centrale.

Dans le respect des orientations paysagères et des obligations au développement durable, la commune envisage au sein de la zone ZAU, 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- Fournir 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**

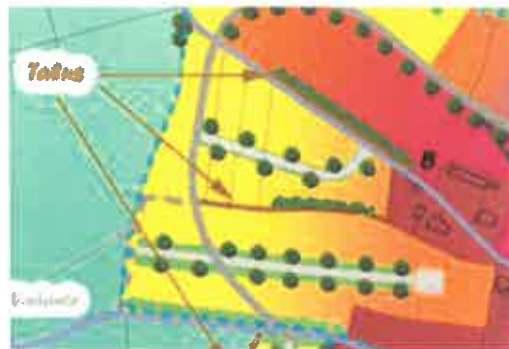
Il n'y a aucun changement concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation particulière prévue pour le projet de Saint-Pierre

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 « foietage » 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	Pour les lots individuels, la forme urbaine retenue est pavillonnaire, sans alignement sur voies avec des prospect minimum jugés suffisants de 4 mètres par rapport aux voies et 3 mètres par rapport aux emprises publiques. Pour le lot destiné aux logements sociaux, 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. Globalement, la superficie maximum de plancher autorisé est de 7.800 m ² .
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 soit 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.