

SOMMAIRE

1- LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU DE SAINT-JEAN-DE-BARROU

Les enjeux de la révision du PLU

Les objectifs poursuivis

2- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE

- Le renouvellement urbain
- La préservation de la qualité architecturale et l'environnement.

ANNEXES

CODE DE L'URBANISME ARTICLE L.123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable 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 projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes 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... »

CODE DE L'URBANISME ARTICLE R.123-3 :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

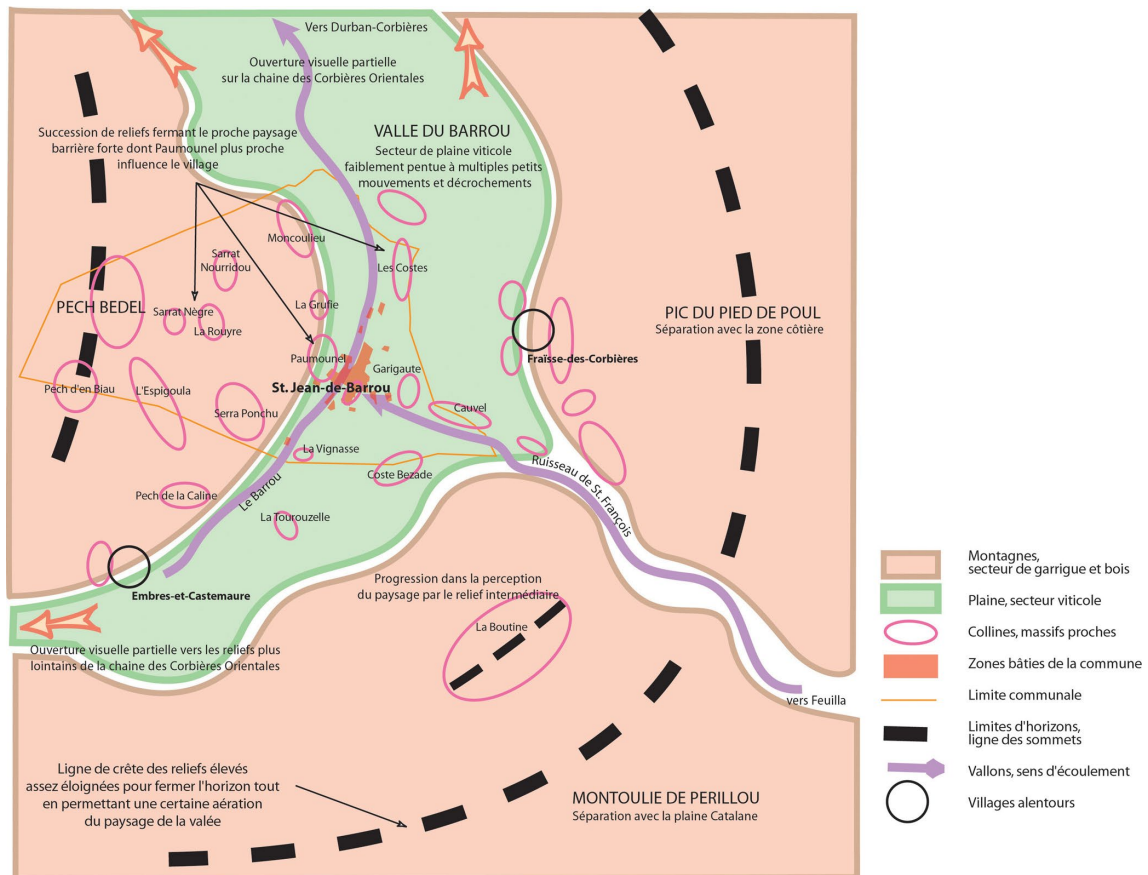
Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
- Les conditions d'aménagement des entrées de villes en application de l'article L.111-1-4 ;*
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »*

1/

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU DE SAINT-JEAN-DE-BARROU :

Situé dans les Corbières Orientales, dans la vallée du BARROU, le village DE SAINT-JEAN-DE-BARROU, sur son petit territoire, se mêle aux petites collines boisées et au vignoble qui l'entourent et en font le charme naturel.



Autrefois, le village était bien plus peuplé (500 habitants au début du XX^{ème} siècle) qu'aujourd'hui c'est dû à l'exode rural et à la vie dure malgré le climat méditerranéen.

De nos jours, le village semble avoir retrouvé un attrait pour des populations à la recherche du cadre naturel et de la qualité de vie que peut leur offrir SAINT-JEAN-DE-BARROU qui atteint les 200 habitants.

► Les enjeux de la révision du PLU consistent à :

*RECONQUERIR LE VILLAGE, NOTAMMENT EN RE-OUVRANT L'ECOLE
ET
REORGANISER LE VILLAGE VERS UNE GESTION COHERENTE DES ESPACES*

► Les objectifs poursuivis par la municipalité :

Ils ont fait l'objet de débats organisés au sein du conseil municipal, lors de la présentation du diagnostic communal puis pour la détermination des objectifs et des partis d'aménagement.

Les objectifs validés par le conseil municipal sont les suivants :

- Maintenir la population permanente de SAINT-JEAN-DE-BARROU et attirer de nouveaux foyers sur la commune, notamment des populations jeunes.
- Favoriser la création d'emplois sur la commune.
- Analyser les bâtiments vacants du centre ville et les moyens à mettre en œuvre pour leur réemploi.
- Encourager l'accroissement et la mixité des résidences principales.
- Reconsidérer les potentialités d'extension du village.
- Etudier et coordonner les investissements structurants sur la commune.
- Préserver les meilleures terres agricoles.
- Prendre en compte les éléments remarquables, les espaces naturels et les paysages.
- Maintenir, organiser et développer les équipements et services publics.
- Favoriser le développement économique et touristique de la commune.



Ramener à SAINT-JEAN-DE-BARROU le niveau de population de 1975, soit environ 300 habitants

Comme la plupart des villes et villages du canton de DURBAN, la population de SAINT-JEAN-DE-BARROU connaît une décroissance irrégulière depuis plus de trois décennies. La municipalité souhaite inverser cette tendance et ambitionne de réouvrir l'école communale peut-être dans le cadre d'un partenariat avec des communes voisines.

Aujourd'hui, on peut déjà noter que, selon les informations fournies par la mairie, la population aurait légèrement augmenté (15 à 20 personnes supplémentaires depuis le dernier recensement). La demande en nouveaux logements semble s'intensifier et ne trouve pas de débouchés faute de terrains adéquats en périphérie du village, et dans le centre, les logements à la vente ou en locatif manquent.

La municipalité souhaite reconquérir le village en attirant des populations jeunes, en incitant à la création d'emplois, en offrant des logements adaptés aux demandes.

Objectifs :

- *Maintenir la population permanente de SAINT-JEAN-DE-BARROU et attirer de nouveaux foyers sur la commune, notamment des populations jeunes.*
- *Favoriser la création d'emplois sur la commune.*
- *Favoriser le développement économique et touristique de la commune.*
- *Encourager l'accroissement et la mixité des résidences principales.*



Opérer une véritable reconquête du centre par un programme de renouvellement urbain

La baisse démographique observée à SAINT-JEAN-DE-BARROU, cumulée avec les phénomènes de vacance et de secondaire très présents dans le village tendent à un sentiment de désertion du centre et de remise en cause des commerces et équipements publics.

En 1934, on comptait à SAINT-JEAN-DE-BARROU, une douzaine de commerces plus un crédit rural et 2 hôtels. Aujourd'hui les deux seuls commerces qui subsistent pourraient être remis en cause si la population continue de baisser ou lors des départs à la retraite des gérants.

La municipalité est consciente que la vie du village passe par une reconquête du centre au moyen d'un programme de renouvellement urbain comprenant :

- La lutte contre la vacance des maisons, granges et caves détenant un fort potentiel encore peu exploité.
- La sauvegarde des commerces par la mise en place d'un atelier relais sur un terrain communal pour palier au départ à la retraite de l'épicier.
- Le maintien des équipements et services publics, notamment la réouverture de l'école à terme.
- l'aménagement d'espaces convivial autour des lieux de rassemblement : une aire de pique-nique a été aménagée près de la fontaine et une place doit être réalisée près du lavoir.

Objectifs :

- *Analyser la vacance du centre ville et les moyens à mettre en œuvre pour le réemploi des maisons et caves inutilisées*
- *Maintenir, organiser et développer les équipements et services publics.*
- *Etudier et coordonner les investissements structurants sur la commune.*



Préserver les activités agricoles et l'environnement

La commune de SAINT-JEAN-DE-BARROU, malgré son petit territoire, bénéficie d'un patrimoine naturel, paysager et environnemental riche. L'agriculture est encore la seule activité à générer des emplois sur la commune. Elle permet également d'entretenir le paysage. Les vignobles sont concernés par une Appellation d'Origine Contrôlée réputée.

La municipalité souhaite organiser le développement du village tout en préservant les terres agricoles et les paysages. Elle a d'ores et déjà procédé à un reboisement de sa forêt. Les zones d'urbanisations futures développées dans le PLU ont été étudiées par un paysagiste :

- les zones d'urbanisation futures sont localisées dans les secteurs de faible impact paysager.
- les zones de mitage doivent être soit limitées à l'existant, soit redensifiées.

Objectifs :

- *Préserver les meilleures terres agricoles.*
- *Prendre en compte les éléments remarquables, les espaces naturels et les paysages.*
- *Reconsidérer les potentialités d'extension du village en prenant en compte les zones inondables et les paysages.*

2/

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA COMMUNE

L'ensemble des orientations municipales exposées ci-après sont évoquées dans la carte synthétique page 11.

Le renouvellement urbain :

Sauvegarde de la diversité commerciale :

Afin de pérenniser le petit commerce sur le village, la municipalité a décidé de mettre en place un atelier relais sur une parcelle communale en bordure de la route de DURBAN (RD205). La création de cet espace devrait permettre le maintien de l'épicerie sur la commune suite à la fermeture celle située route de la mer. Même si la nouvelle épicerie sera quelque peu excentrée du village, elle répond néanmoins aux principales exigences : le nouveau bâtiment devant respecter certaines normes, il était impossible d'effectuer les travaux nécessaires dans les locaux actuels de l'épicerie ; l'emplacement de l'atelier relais se réalisera sur le seul terrain communal semblant propice à l'opération , d'autant plus qu'il répond à un besoin actuel d'accès facile par les automobilistes et qu'il que des livraisons à domicile sont assurées par l'épicier.

- ➔ La mise en place de secteurs spécifiques aux activités commerciales, artisanales et viticoles, dans le nouveau projet de PLU, encouragera la pérennisation des activités.

Lutte contre la vacance :

Maintient du droit de préemption urbain sur les zones U et AU afin de procéder, au besoin, à des acquisitions d'immeubles et réhabilitations en logements locatifs à l'année ou en gîtes communaux.

Inciter à la réhabilitation des logements vacants ainsi que des anciennes granges ou caves afin de redynamiser le centre ancien et favoriser l'entretien du patrimoine bâti.

- ➔ Les règles d'urbanisme applicables dans le vieux village, permettront des réhabilitations en logements tenant compte les contraintes du village : rues étroites, densité du bâti, hauteur des constructions existantes... sans pour autant dénaturé l'aspect des constructions et la forme traditionnelle du village.

Maintien des équipements et services publics :

Pour la municipalité, le maintien des équipements et services publics est vital. Ainsi, elle a mis en place des dispositions visant à conforter et accroître ces équipements :

- Remise en état de l'ancienne école dans l'attente de sa réouverture dans le bâtiment de l'ancienne mairie (historiquement groupe scolaire).
- Création d'une nouvelle station d'épuration au nord du village, suite à l'inondation de l'ancienne en 1999.
- étude et acquisition de terrains en cours visant à protéger la source alimentant le village en eau potable.
- L'organisation de la principale zone d'extension de l'urbanisation devrait s'organiser autour d'une liaison routière entre les deux départementales permettant d'accéder au village. La tranquillité du centre serait ainsi préservée et les conditions de circulation améliorées.

- ➔ La politique municipale en matière d'équipements et de services se traduit par la création d'emplacements réservés, hors terrains communaux.

Aménagement d'espaces publics :

Afin de renforcer les atouts de SAINT-JEAN-DE-BARROU, la municipalité envisage de réaliser certains aménagements visant à embellir et à rendre plus convivial le village.

- Aménagement d'espaces piétonniers verts reliant les zones futures d'urbanisation vers le centre du village.

- ➔ La création d'espaces publics et de piétonniers sera assurée par un schéma de principe d'organisation de la zone et si nécessaire des emplacements réservés.

La préservation de la qualité architecturale et de l'environnement.

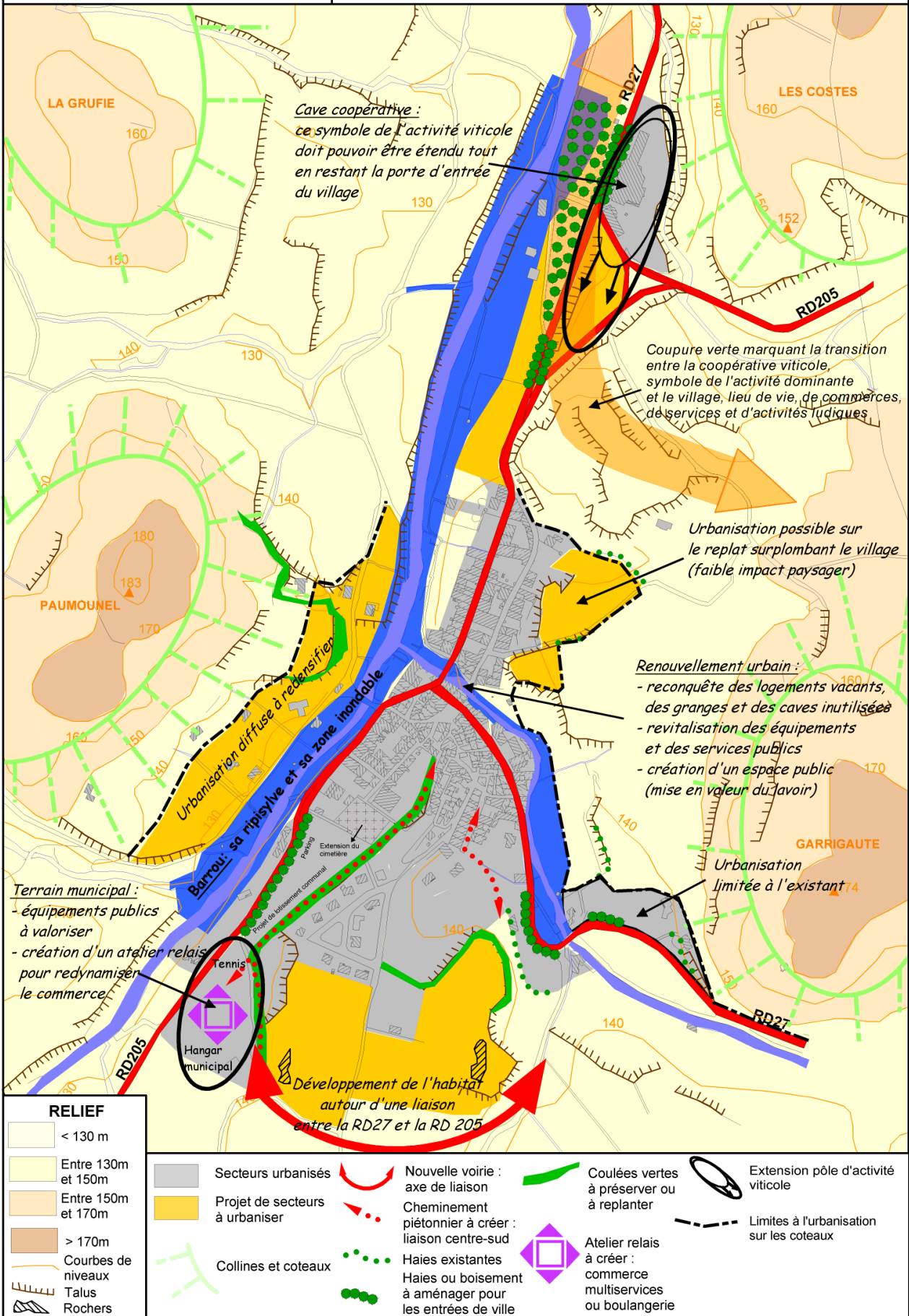
A l'occasion des études de la révision du PLU, une étude paysagère a été réalisée sur le territoire de SAINT-JEAN-DE-BARROU. Cette étude a permis, de réorganiser les espaces destinés à la construction (développement de zone d'habitat principalement) vers un projet global prenant mieux en compte les préoccupations paysagères et respectant l'organisation traditionnelle du village.

➔ Les principes retenus et développés dans les pièces du PLU :

- La préservation des collines et limitation de l'urbanisation sur les coteaux qui entourent le village.
- l'atténuation du phénomène de mitage par l'inconstructibilité des secteurs à fort impact visuel et la recherche de densification des autres secteurs.
- préservation de la ripisylve du Barrou et du Saint-François dans le village avec prise en compte des informations connues sur le risque d'inondation.
- le maintien des activités agricoles par la préservation des principales terres cultivées
- le maintien d'une coupure verte entre la cave coopérative, symbole de l'activité dominante du village et le cœur du village.
- la préservation et création de haies boisées dans les zones d'extension de l'urbanisation.
- la création d'une coulée verte permettant de relier la principale zone d'extension de l'urbanisation au village par un cheminement piétonnier prenant en compte la topographie et les cheminements existants.
- la mise en œuvre d'un petit espace boisé entre la route de Durban et l'emplacement de la nouvelle station d'épuration permettant d'atténuer les nuisances visuelles et olfactives de la station et d'aménager une aire conviviale à l'entrée du village.

SAINT-JEAN DE BARROU

ORGANISATION DU VILLAGE : VERS UNE GESTION PLUS COHERENTE DES ESPACES



ANNEXES

Extraits du nouveau code de l'urbanisme :

L.121-1 :

« ... les plans locaux d'urbanisme ... permettent d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes, pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystème, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L.110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité des besoins et des ressources, de gérer la sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidants dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L.111-1-4 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grandes circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédent ne s'applique pas dès que les règles concertation ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieux, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages.

... »