PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

COMMUNE DE SAINT JEAN LASSEILLE






RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 27 septembre 2012
Modification 1 - approuvée le 08 novembre 2018
Modification simplifiée 2 - approuvée le 25 novembre 2020
Modification simplifiée 3 - approuvée le 8 février 2024

ARCHI concept

SOMMAIRE

SOMMAIRE..... 2
PREAMBULE..... 3
1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE..... 6
2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22 7
3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT UA ET UB 11
4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE 18
5. TABLE DES MATIERES 19

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée dans les conditions prévues par l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme. En effet, les adaptations proposées n'ont pas pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit de majorer des droits à construire prévus à l'article L151-28.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, « le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Au regard des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques, la Communauté de communes des Aspres a soumis la procédure de Modification Simplifiée à une procédure d'avis au cas par cas « ad hoc » informant l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'autorité environnementale après examen du dossier, rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable.

L'article L153-47 du code de l'Urbanisme indique qu'à « l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la Communauté de Communes des Aspres souhaite donc procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU de Saint-Jean-Lasseille a été révisé et approuvé le 27 septembre 2012.

Depuis, plusieurs procédures d'adaptation du document ont été menées :

- Modification n°1 approuvée le 08 novembre 2018 ;
- Modification n°2 simplifiée approuvée le 25 novembre 2020 ;

Il s'agit aujourd'hui de la procédure de Modification simplifiée n°3.

OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée a trois objets :

- Rectifier une erreur matérielle présente sur le règlement graphique.

- Supprimer l'emplacement réservé (ER n°22) destiné à la création d'un parking public, situé en bordure de la rue des artisans, afin de permettre l'extension d'une activité commerciale.

- Modifier certaines dispositions du règlement écrit de la zone UA et UB pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur la totalité des toitures des équipements publics.

Conformément aux dispositions des articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour effet :

- **De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction de plus de 20 % puisque l'évolution des règles ne concerne que :

- L'encadrement de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture sur les équipements publics en zones UA et UB, déjà urbanisées, dont la vocation est quasi exclusivement résidentielle.
- La suppression de l'ER n°22, d'une superficie de 387 m^2, pour permettre l'extension d'une activité commerciale existante et pérenniser cette activité. La construction sur la totalité de ce foncier représente que 0,11 % de la zone UB. Les possibilités de construction ne sont donc pas majorées de plus de 20 %.

  - **De diminuer ces possibilités de construire ;**

  Les possibilités de construire ne sont pas diminuées par les évolutions projetées.

  - **De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

  Il n'est envisagé aucune réduction de la zone urbaine ou à urbaniser.

DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de cette procédure de modification ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation,** spécifique à la procédure de modification simplifiée**,** faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.

- Le **règlement écrit**.

- Le **règlement graphique**.

- La **liste des emplacements réservés**.

  Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

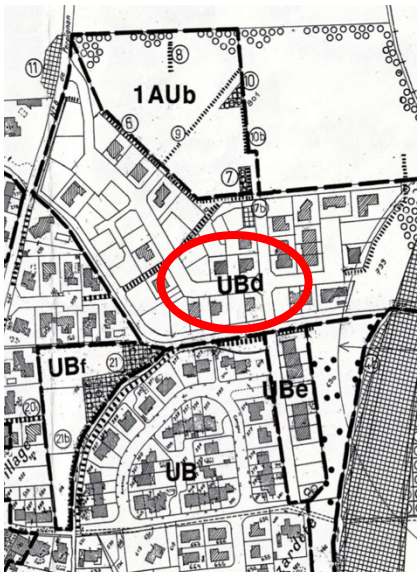
1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Lors de la modification n°1 du PLU, une erreur matérielle a eu lieu dans le règlement graphique du PLU de Saint-Jean-Lasseille. La zone UBd, située au Sud de la commune n'a pas été correctement retranscrite. Elle a été classée par erreur en zone UBf.

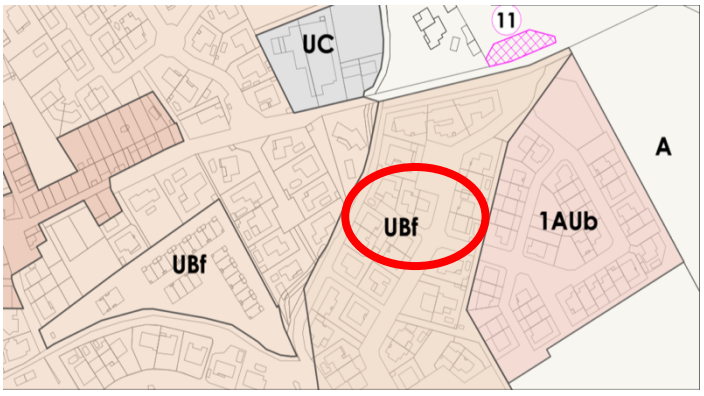
Il s'agit par le biais de cette présente modification simplifiée de corriger cette erreur matérielle. Le règlement graphique sera modifié en ce sens.

1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

Extrait du plan de zonage, PLU approuvé le 27 septembre 2012

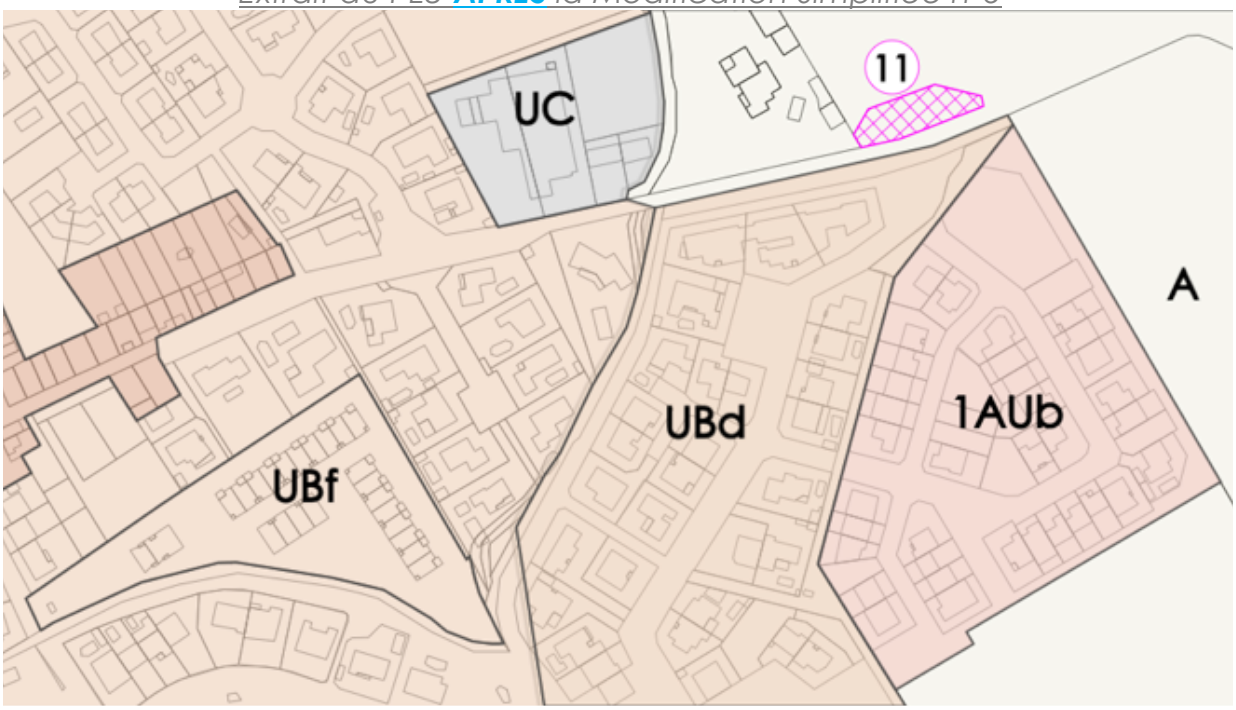


Extrait du plan de zonage, Modification simplifiée n° 1 approuvée le 08 novembre 2018



Identification de l'erreur matérielle

*Extrait du PLU **APRES** la Modification Simplifiée n°3*



2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22

2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification simplifiée doit permettre la suppression de l'emplacement réservé n°22 destiné à la création d'un parking public, situé en bordure de la rue des artisans, afin de permettre l'extension d'une activité commerciale existante et pérenniser cette activité.

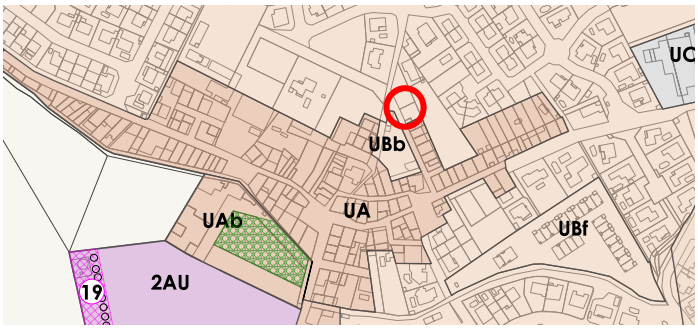
Lors de la modification n° 1 du PLU de Saint-Jean-Lasseille, l'emprise de l'emplacement réservé n°22, n'a pas été retranscrite sur le plan de zonage dû à une erreur matérielle, et n'apparaît donc pas sur le plan de zonage avant modification du PLU.

Par conséquent, pour répondre à cet objectif, seule, la liste des emplacements réservés est modifiée.

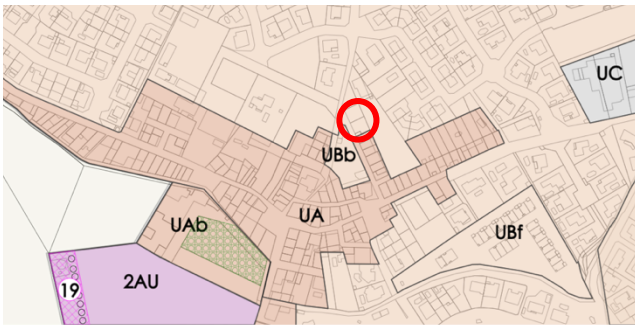
2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

2.2.1. Adaptation du règlement graphique

Extrait du plan de zonage, PLU approuvé le 27 septembre 2012

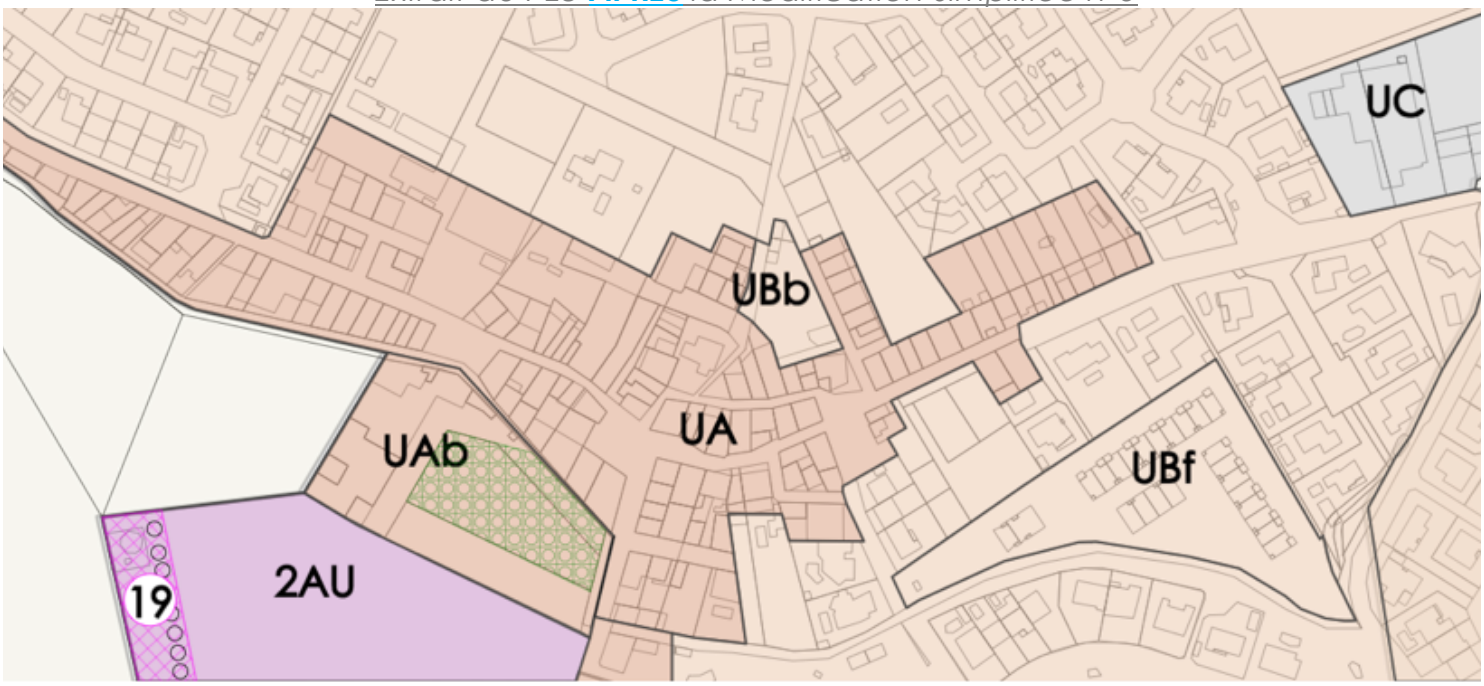


Extrait du plan de zonage, Modification simplifiée n° 1 approuvée le 08 novembre 2018



Localisation de l'emplacement réservé n° 22

*Extrait du PLU **APRES** la Modification Simplifiée n°3*



2.2.2. Adaptation de la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés **AVANT** modification du PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Symbole	**Définition**	**Destinataire**	**Superficie indicative**
1	Projet de déviation de la RD 2 au Sud de la commune	Département	60 800 m2
2	Réalisation du bassin de rétention des eaux au départ de la déviation avec plantations (parcelles 65p, 66p et 69p)	Commune	17 900 m2
2b	Réalisation du bassin de rétention des eaux du Salt de la Foïlle (parcelles 53p et 63p)	Commune	9 250 m2
3	Réalisation du fossé de détournement des eaux (1er tronçon de la RD2) (parcelles 65p, 69p, 201p, 72p, 252p, 254p, 255p et 95p)	Commune	5 180 m2
3b	Réalisation du fossé d'interception des eaux (2ème tronçon de la RD2) (parcelles 97p, 390p, 391p, 94p, 93p, 92p et 90p)	Commune	2 100 m2
4	Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 390p, 391p et 94p)	Commune	600 m2
4b	Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 90p et 92p)	Commune	1850 m2
5	Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelle 738p) largeur 5 m	Commune	600 m2
5b	Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelles 739p, 102p 103p, 237p et 486p) largeur 5 m	Commune	425 m2
6	Cheminement piétonnier et plantations alignées (parcelle 792p) largeur 4 m	Commune	548 m2
7	Création d'une placette arborée avec piétonnier (parcelle 801p)	Commune	240 m2
7b	Création d'un espace vert/jeux en requalification d'un espace de stationnement et voirie (parcelle 793p)	Commune	225 m2
8	Création d'un passage piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m	Commune	100 m2
9	Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m	Commune	300 m2
10	Création d'un espace vert public, avec plantations d'arbres (parcelle 801p)	Commune	265 m2
10b	Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m	Commune	160 m2
11	Aménagement du giratoire sur la RD 2 (parcelle 439p)	Commune	415 m2
12	Aménagement d'un giratoire et raccordement à la RD 40b (parcelle 85p)	Commune	405 m2
12b	Création d'un espace vert avec stationnement attenant au cimetière (parcelle 85p)	Commune	180 m2
13	Création d'un espace vert en relation avec l'espace vert existant du lotissement Jammes (parcelle 354)	Commune	600 m2
13b	Création d'un passage piétonnier vers parcelle B354 prévue en espace vert	Commune	50 m2
17	Elargissement et aménagement de la RD 2 (parcelles 64p, 65p, 69p, 200p et 201p)	Commune	1 930 m2
18	Création d'un espace paysager arboré (parcelles 320p et 321p) largeur 4m	Commune	440 m2
19	Création d'un espace vert et de son accès arboré (parcelle 320p) largeur de l'accès 7m	Commune	2 375 m2
20	Chemin piétonnier (parcelle 822) largeur 2m et 4m	Commune	138 m2
21	Création d'un parc public arboré (parcelles 115p et 116p)	Commune	1 600 m2
21a	Chemin piétonnier (parcelle 114p, 115p et 116p) largeur 43m	Commune	570 m2
22	Création d'un parking public, rue des artisans (parcelles 114 et 115)	Commune	325 m2

Extrait de la liste des emplacements réservés **APRES** modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Symbole	**Définition**	**Destinataire**	**Superficie indicative**
1	Projet de déviation de la RD 2 au Sud de la commune	Département	60 800 m2
2	Réalisation du bassin de rétention des eaux au départ de la déviation avec plantations (parcelles 65p, 66p et 69p)	Commune	17 900 m2
2b	Réalisation du bassin de rétention des eaux du Salt de la Foïlle (parcelles 53p et 63p)	Commune	9 250 m2
3	Réalisation du fossé de détournement des eaux (1er tronçon de la RD2) (parcelles 65p, 69p, 201p, 72p, 252p, 254p, 255p et 95p)	Commune	5 180 m2
3b	Réalisation du fossé d'interception des eaux (2ème tronçon de la RD2) (parcelles 97p, 390p, 391p, 94p, 93p, 92p et 90p)	Commune	2 100 m2
4	Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 390p, 391p et 94p)	Commune	600 m2
4b	Aménagement bordure du ravin de la Pagèse (parcelles 90p et 92p)	Commune	1850 m2
5	Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelle 738p) largeur 5 m	Commune	600 m2
5b	Cheminement piétonnier, piste cyclable et plantations alignées (parcelles 739p, 102p 103p, 237p et 486p) largeur 5 m	Commune	425 m2
6	Cheminement piétonnier et plantations alignées (parcelle 792p) largeur 4 m	Commune	548 m2
7	Création d'une placette arborée avec piétonnier (parcelle 801p)	Commune	240 m2
7b	Création d'un espace vert/jeux en requalification d'un espace de stationnement et voirie (parcelle 793p)	Commune	225 m2
8	Création d'un passage piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m	Commune	100 m2
9	Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m	Commune	300 m2
10	Création d'un espace vert public, avec plantations d'arbres (parcelle 801p)	Commune	265 m2
10b	Création d'un parcours piétonnier arboré (parcelle 801p) largeur 4m	Commune	160 m2
11	Aménagement du giratoire sur la RD 2 (parcelle 439p)	Commune	415 m2
12	Aménagement d'un giratoire et raccordement à la RD 40b (parcelle 85p)	Commune	405 m2
12b	Création d'un espace vert avec stationnement attenant au cimetière (parcelle 85p)	Commune	180 m2
13	Création d'un espace vert en relation avec l'espace vert existant du lotissement Jammes (parcelle 354)	Commune	600 m2
13b	Création d'un passage piétonnier vers parcelle B354 prévue en espace vert	Commune	50 m2
17	Elargissement et aménagement de la RD 2 (parcelles 64p, 65p, 69p, 200p et 201p)	Commune	1 930 m2
18	Création d'un espace paysager arboré (parcelles 320p et 321p) largeur 4m	Commune	440 m2
19	Création d'un espace vert et de son accès arboré (parcelle 320p) largeur de l'accès 7m	Commune	2 375 m2
20	Chemin piétonnier (parcelle 822) largeur 2m et 4m	Commune	138 m2
21	Création d'un parc public arboré (parcelles 115p et 116p)	Commune	1 600 m2
21a	Chemin piétonnier (parcelle 114p, 115p et 116p) largeur 43m	Commune	570 m2

3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT UA ET UB

3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Cette modification simplifiée du PLU à également pour objectif de modifier le règlement écrit de la zone UA et UB dans le but de permettre aux équipements publics de déroger à la règle liée aux éléments de productions d'énergie solaire.

Aujourd'hui, le PLU autorise l'installation d'éléments de productions d'énergie solaire en toiture, cependant il n'est possible de couvrir qu'à moitié les pans de toitures, ce qui représente un frein dans la mise en place de modules photovoltaïques et dans le potentiel de production d'énergie solaire. Cette modification vise donc à autoriser les équipements publics à déroger à cette règle en leur permettant d'installer sur la totalité des pans de toiture, des modules photovoltaïques, qui leur permettent d'augmenter leur capacité d'énergie solaire.

L'article 11 du règlement des zones UA et UB sont modifiés en ce sens.

3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF

3.2.1. Adaptation du règlement zone UA

La modification simplifiée n°3 vient modifier l'article 11 du règlement de la zone UA.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article UA-11 aspect exterieur **APRES** modification

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage environnant.
Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé.
Aussi, avant toute exécution pour l'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits. Les éléments d'architecture représentant une valeur historique devront être replacés et/ou reconstitués dans une figuration à l'identique en cas de travaux de surélévation, réfection ou d'aménagement des constructions.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments des huisseries et fermetures :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.
Les éléments d'occultation ou de fermeture des ouvertures seront soit en bois plein et peint, ou soit en PVC ou aluminium de couleur dans le cas de volets roulants.
Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.
Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation. Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits par défaut sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges.

Cependant les tuiles ayant une dominante rouge et aspect vieillis (coloris Paysage, Rouergue) sontadmises.
Les tuiles ayant les coloris paille, flammée, tabac, brun, vieux pastel, sable, rose ou ayant desdominantes claires sont interdites. Les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Leur pente sera de 25 à 33 %, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si lestoits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celle des pentes mitoyennes.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :
Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :
Les gouttières pendantes et les descentes réalisées en éléments de terre cuite, ainsi que le zinc (denature d'emploi courant) sont conseillés et admis.
Dans le cas d'emploi de gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales en PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.
Les chéneaux existants en tuiles vernissées de couleur seront conservées ou repris à l'identique.

c) Eléments de productions d'énergie :
-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
-Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. **Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.**

5. Terrasse :
Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses accessibles sont admises, sous réserve d'une part de s'intégrer au volume bâtiet à condition d'autre part que leurs surfaces ne dépassent pas le 1/4 de la surface totale couverte dela construction.
Les terrasses accessibles sont autorisées dans les cas suivants : elles reçoivent une couverture sur l'ensemble de leur surface, ou bien elles sont attenantes à une partie principale d'habitation sans toutefois ne pas dépasser 1/3 de la surface bâtie du niveau correspondant.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivents'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie ne devra pas excéder 0,30m deprofondeur.
Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents par rapport à la façade en alignement sur rue sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisentpas avec l'ensemble des éléments de la façade, leurs saillies auront les mêmes caractéristiques que les balcons.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservirpas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :
Les souches de cheminée et autres ouvrages de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situeren applique sur les murs de façades.
Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôture :
Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonieavec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.
Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.
La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00 mètres de hauteur.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2,00 mètres de hauteur maximum. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m. au dessus du sol.

9. Enseignes et pré enseignes :
Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :
Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades riveraines du domaine public. S'ils se situent dans des alcôves de la façade, ils doivent êtrehabillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

13. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UA-11.

3.2.1. Adaptation du règlement zone UB

La modification simplifiée n°3 vient modifier l'article 11 du règlement de la zone UB.

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessous :

En bleu : éléments ajoutés

Rédaction de l'article UB-11 aspect exterieur **APRES** modification

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera de préférence du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis en mairie pour avis avant toute exécution.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits dès lors qu'ils ne s'intègrent pas au projet et à l'environnement urbain et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation. Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).
Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.

Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.
Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.
Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :
Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits. Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :
Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) Eléments de productions d'énergie :
- Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. **Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.**

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.
Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renfoncement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels en général.

Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
Les clôtures maçonnées en pierres apparentes ou enduites doivent répondre au précédent paragraphefaçades.
La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2.00 m. Toutefois, les clôtures grillagées sur voies, doublée de végétation et d'arbustes, ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront enharmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.
Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.
Dans les secteurs UBd et UBe, toutes les clôtures présenteront une perméabilité de 80%, et où un mur de 0,20 m de haut est toléré.
Dans le secteur UBf, le long du ravin, les clôtures en murs pleins sur toute la hauteur sont interdites.

9. Enseignes et préenseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité dumilieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porteratteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être protégés par une grille à claire voie demême couleur que la façade.

12. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UB-11.

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE

En l'espèce, les changements portés dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU ne sont pas de nature à avoir des effets notables sur l'environnement :

- **Rectification d'une erreur matérielle présente sur le règlement graphique.**

Il s'agit d'une erreur de retranscription ayant eu lieu lors de la modification n°1 du PLU.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°22 destiné à la création d'un parking public, situé en bordure de la rue des artisans, afin de permettre l'extension d'une activité commerciale existante et pérenniser cette activité.**

L'emplacement réservé est situé dans la zone UB, une zone déjà urbanisée. La zone UB n'est située dans aucun inventaire naturaliste ou zonage réglementaire. L'impact sur l'environnement est donc faible.

- **Adaptation du règlement écrit de la zone UA et UB pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur la totalité des toitures des équipements publics.**

Les zones UA et UB sont des zones déjà urbanisées. Les zones UA et UB ne sont pas concernées par un périmètre ABF. Le seul impact engendrer par ces adaptations des zones UA et UB est paysager. Pour pallier cet impact, le porteur de projet devra assurer une intégration au bâti. Ainsi, l'installation photovoltaïque devra être installé dans le pan de la toiture comme cela est prescrit dans l'article 11 du règlement du PLU.

Les modifications apportées au PLU ne concernent que des zones d'ores et déjà « urbanisées », aussi l'impact sur l'environnement, que ce soit en termes de travaux ou d'aménagements projetés, est faible.

5. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 2
PREAMBULE 3
HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME 4
OBJETS DE LA MODIFICATION 4
DOCUMENTS CREES OU MODIFIES 5
1. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE 6
1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 6
1.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 6
2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22 7
2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 7
2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 8
2.2.1. Adaptation du règlement graphique 8
2.2.2. Adaptation de la liste des emplacements réservés 9
3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT UA ET UB 11
3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 11
3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REPONDRE A CET OBJECTIF 11
3.2.1. Adaptation du règlement zone UA 11
3.2.1. Adaptation du règlement zone UB 14
4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE 18
5. TABLE DES MATIERES 19

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

COMMUNE DE SAINT-JEAN-LASSEILLE

Rapport de présentation / Modification Simplifiée n°2

Compléments au rapport de présentation :
Exposé des motifs des changements apportés

DOSSIER APPROUVE
PAR DCM DU 25/11/2020

COGEAM
Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

COGEAM
Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

SOMMAIRE

I. PREAMBULE 4
A. L'encadrement législatif de la procédure 4
B. Le PLU en vigueur et le projet de 2ème modification simplifiée 5
C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU 7
II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES 9
III. CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU 10
A. Liste des pièces modifiées 10
B. Les changements apportés au règlement 10
IV. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES 30
V. ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L'ENVIRONNEMENT 31

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

I. PREAMBULE

A. L'encadrement législatif de la procédure

Article L153-36 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-45 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L153-47 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

B. Le PLU en vigueur et le projet de 2ème modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 27 septembre 2012, qui a été modifié une première fois le 8 novembre 2018 (ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa « La Cabane » et « Al Bigné d'Aquidalt » avec un phasage en 3 secteurs).

La présente modification porte uniquement sur une évolution du règlement, afin d'adapter les règles des zones UA et UB pour permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif au sein de l'enveloppe urbanisée.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :

➢ Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La 2ème modification simplifiée du PLU de Saint-Jean-Lasseille s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD, structuré autour des orientations suivantes :

1. Orientation 1- Le choix de mixité sociale et diversité de l'habitat :
   Accueillir les populations nouvelles dans une urbanisation maîtrisée et un souci d'équilibre social.
2. Orientation 2 – Le choix de veiller à la qualité de l'environnement sur l'ensemble du territoire communal :
   Préserver, valoriser, diversifier l'environnement agricole, urbain et naturel.
3. Orientation 3 – Le choix de conforter, d'améliorer la vie dans les quartiers en relation avec le village ancien :
   Améliorer le cadre de vie et renforcer la diversité des fonctions urbaines.
4. Orientation 4 – Le choix de favoriser l'implantation aussi bien d'activités que d'hébergement :
   Donner à la Commune une fonction qu'elle n'a su développer dans le passé.

Les changements apportés au règlement du PLU via cette modification ne sont pas en contradiction avec ces grandes orientations.

➢ Ne réduit pas 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

Les modifications envisagées ne concernent pas l'évolution du périmètre d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, et n'ont aucun impact sur les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

➢ Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les modifications projetées ne sont pas de nature à générer des nuisances.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

➢ N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les modifications projetées n'ouvrent aucune zone à l'urbanisation. Elles concernent les zones urbaines existantes.

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour effet :

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

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction de plus de 20% puisque l'évolution des règles ne concerne que l'encadrement des équipements d'intérêt collectif en zones UA et UB, déjà urbanisées, dont la vocation est quasi exclusivement résidentielle.

➢ De diminuer ces possibilités de construire ;

Les possibilités de construire ne sont pas diminuées par les évolutions projetées.

➢ De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il n'est envisagé aucune réduction de la zone urbaine ou à urbaniser.

➢ D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme sur les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat.

La commune n'est pas concernée par ces dispositions.

Le choix de la procédure de modification simplifiée est donc adapté aux modifications envisagées.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU

Jusqu'à présent, en matière de soumission des modifications du PLU à évaluation environnementale, les textes applicables étaient les suivants :

Article L104-2 Code de l'urbanisme :
« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :
1° Les plans locaux d'urbanisme :
a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;
(...)
Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale ».

Article L104-3 Code de l'urbanisme :
« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

Article R104-8 Code de l'urbanisme :
« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Le Conseil d'Etat, dans sa décision n° 400420 du 19 juillet 2017 a considéré « qu'en ne prévoyant pas les conditions dans lesquelles une évaluation environnementale doit obligatoirement être réalisée dans les autres situations où le recours à la procédure de la modification du plan local d'urbanisme est légalement possible, alors qu'il n'est pas exclu par principe que les évolutions ainsi apportées à ce plan soient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, les dispositions attaquées ont méconnu l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme ».

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

En conséquence, il a annulé les « articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ».
Cette annulation contentieuse étant rétroactive, et la décision ne prévoyant pas d'application différée de cette annulation, il y a lieu de considérer que les dispositions annulées n'ont jamais existé, et ne sont donc plus applicables.

Seul l'article L104-3 du Code de l'urbanisme demeure et celui-ci prévoit une **évaluation environnementale uniquement dans le cas où des changements seraient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.**

Le rapport de présentation de la présente modification analyse les effets sur l'environnement des changements apportés et il est démontré que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Dans le cadre de cette procédure, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme n'impose donc pas d'évaluation environnementale.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Résumé des changements apportés au PLU		Motifs principaux des changements apportés
Règlement	Modification de l'encadrement des zones UA et UB	- Intégration d'une dérogation quant à l'aspect extérieur des équipements d'intérêt collectif, afin de répondre à la diversité de ces derniers (impératifs structurels, fonctions,…) et de permettre, le cas échéant, la réalisation de bâtiments « repères » affirmant l'identité communale. */ Modification des articles UA 11 et UB 11* - Encadrement du stationnement lié aux équipements d'intérêt collectif afin que les règles soient adaptées aux besoins et usages. */ Modification des articles UA 12 et UB 12* - Assouplissement quant aux règles d'implantation des équipements d'intérêt collectif par rapport aux limites séparatives : autorisation d'implantation sur les limites séparatives à condition de traiter qualitativement les façades. Il s'agit de prendre en compte la spécificité des équipements d'intérêt collectif (impératifs structurels, fonctions,…), tout en assurant une bonne intégration du bâti dans le tissu existant et en préservant le cadre de vie des privés limitrophes. */ Modification de l'article UB 7* - Précision quant à la hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif : cette dernière est fixée à 10m (hors secteurs UBc et UBe). Il s'agit d'encadrer la hauteur des équipements d'intérêt collectif, tout en reconnaissant leurs particularités. Dans la même philosophie et pour prendre en compte notamment les contraintes techniques attachées aux équipements d'intérêt collectif, précision quant au niveau des plancher : il est fixé à 0.20m au moins par rapport au terrain naturel. */ Modification de l'article UB 10*
Rapport de présentation	Mémoire explicatif de la présente modification simplifiée	Justification des évolutions apportées au document d'urbanisme

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

III. CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme :
« 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. »

A. Liste des pièces modifiées

Seul le règlement, pièce 4 du PLU, est modifié via la présente procédure.

B. Les changements apportés au règlement

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extraits concernant les zones faisant l'objet d'évolutions : UA et UB) est repris ci-dessous en gris et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- ~~En rouge~~ : modification du règlement par suppression
- En vert : modification du règlement par ajout
- En bleu : justification des changements

// ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense du village, dont l'intérêt architectural ancien est affirmé, construit de manière générale en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère traditionnel.
Elle comprend un secteur UAa dont la trame est discontinue et où la construction à l'alignement de la voie n'est pas obligatoire.
Elle comprend un secteur UAb où existe un mas ancien avec son parc boisé dépendant.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel
a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UA-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes
a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UA-1.
b) Les constructions à usage industriel.
c) Les lotissements industriels et artisanaux
d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- les garages collectifs
- les affouillements et exhaussements de sols.
e) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
g) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
h) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

1). Accès
a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…
c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
2). Voirie
a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
b) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1). Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2). Assainissement
a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

3). Eaux pluviales
a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain existant, et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

3. Dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement de la voie en tenant compte du bâti environnant et à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

4. Dans le secteur UAb, les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement, et à une distance ne pouvant être inférieure à 20 mètres en dehors de l'emprise de l'espace boisé classé inscrit au PLU.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf dans les secteurs UAa et UAb. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants implantés différemment, en cas de restauration, d'aménagement et d'extension.

2. Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les deux cas suivant :
- le terrain voisin n'est pas construit ;
- il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (L≥ H/3).

3. Dans le secteur UAb, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (L≥ H/3).

4. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m. de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation.
Ces constructions doivent respecter les règles de l'article UA11.

5. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Dans le secteur UAb, deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres (L=H+H'/2).

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.

3. Dans le secteur UAb, des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative :
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=2L).
Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.
Entre ces deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue :
La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11 mètres, sauf dans le secteur UAb où celle-ci ne peut excéder 9 mètres.
Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel, sauf en cas de rénovation ou restauration – sans surélévation – de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure.
Pour les constructions nouvelles le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage environnant.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades
Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).
Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé.
Aussi, avant toute exécution pour l'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits.
Les éléments d'architecture représentant une valeur historique devront être replacés et/ou reconstitués dans une figuration à l'identique en cas de travaux de surélévation, réfection ou d'aménagement des constructions.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments des huisseries et fermetures :
Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.
Les éléments d'occultation ou de fermeture des ouvertures seront soit en bois plein et peint, ou soit en PVC ou aluminium de couleur dans le cas de volets roulants.
Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.
Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation.
Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :
Les toits par défaut sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges.
Cependant les tuiles ayant une dominante rouge et aspect vieillis (coloris Paysage, Rouergue) sont admises.
Les tuiles ayant les coloris paille, flammée, tabac, brun, vieux pastel, sable, rose ou ayant des dominantes claires sont interdites. Les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

Leur pente sera de 25 à 33 %, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celle des pentes mitoyennes.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :
Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :
Les gouttières pendantes et les descentes réalisées en éléments de terre cuite, ainsi que le zinc (de nature d'emploi courant) sont conseillés et admis.
Dans le cas d'emploi de gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales en PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.
Les chéneaux existants en tuiles vernissées de couleur seront conservées ou repris à l'identique.

c) Eléments de productions d'énergie :
-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :
Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasses accessibles sont admises, sous réserve d'une part de s'intégrer au volume bâti et à condition d'autre part que leurs surfaces ne dépassent pas le 1/4 de la surface totale couverte de la construction.
Les terrasses accessibles sont autorisées dans les cas suivants : elles reçoivent une couverture sur l'ensemble de leur surface, ou bien elles sont attenantes à une partie principale d'habitation sans toutefois ne pas dépasser 1/3 de la surface bâtie du niveau correspondant.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie ne devra pas excéder 0,30m de profondeur.
Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents par rapport à la façade en alignement sur rue sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade, leurs saillies auront les mêmes caractéristiques que les balcons.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

7. Souches de cheminée :
Les souches de cheminée et autres ouvrages de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façades.
Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôture :
Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.
Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.
La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00 mètres de hauteur.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2,00 mètres de hauteur maximum.
Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m. au dessus du sol.

9. Enseignes et pré enseignes :
Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :
Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades riveraines du domaine public. S'ils se situent dans des alcôves de la façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

13. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UA-11.

Les équipements d'intérêt collectif sont pensés et dimensionnés pour répondre à des besoins spécifiques au service de la collectivité (santé, culture, loisirs, sport,…).
Leurs vocations imposent certains impératifs structurels (emprise au sol, volumes,…) et marquent le fonctionnement villageois (accessibilité, visibilité, fréquentation,…).

Aussi, l'encadrement de l'aspect extérieur des équipements d'intérêt collectif ne peut être similaire à celui adapté aux constructions destinées notamment à l'habitat, aux services et aux commerces. Les enjeux et le rôle/la place des équipements d'intérêt collectif dans le fonctionnement villageois sont différents, tout comme leurs aspects (constructions d'ampleur, visibilité accrue, accessibilité,…).

Il s'agit de pouvoir adapter l'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures et éléments de fermeture, couvertures, terrasse, loggias, balcons, escaliers, auvents, souches de cheminée, clôtures) à

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

la diversité des équipements d'intérêt collectif et de permettre, le cas échéant, la réalisation de bâtiments « repères » affirmant l'identité communale.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations neuves, aux réhabilitations, aménagements, changement de destination d'existants, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même ;

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévu au paragraphe 2, ci-après.
- soit à réaliser directement sur un terrain situé dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2, ci-après.
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'Urbanisme.

c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements d'intérêt collectif doit être suffisamment dimensionné pour satisfaire les usages réguliers de ces derniers. Au sens du présent règlement, l'usage régulier se distingue des évènements exceptionnels (moins de 10 fois par an).

La problématique du stationnement est centrale dans le fonctionnement villageois, d'autant plus lorsqu'il s'agit de secteurs captifs comme les équipements d'intérêt collectif qui connaissent une fréquentation non négligeable.

Pour autant, le règlement opposable du PLU ne prévoyait aucun encadrement en la matière. Une précision a donc été apportée afin de prévenir certains dysfonctionnements potentiels (conflits d'usage, stationnement sauvage,…).
Il est prévu que la capacité de stationnement liée à un équipement d'intérêt collectif doit être suffisante pour répondre aux usages réguliers / quotidiens anticipés.

Concernant les événements dits exceptionnels (moins de 10 fois par an) dont l'ampleur est par définition plus importante que les usages récurrents, des solutions temporaires et/ou réversibles doivent être mises en place.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors œuvre.
c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.
d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
e) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente ou d'atelier.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ET ESPACES BOISES CLASSES

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
b) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit.
Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat, en contrepartie sur le terrain, pour les surfaces restantes non construites, il est demandé de respecter l'alinéa précédent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprises, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

// ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements collectifs, dont le caractère architectural est contemporain. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc, ainsi que les secteurs UBd, UBe, UBf et UBg.
Le secteur UBa correspondant au mas existant avec son parc, le secteur UBb à un espace ouvert proche de l'église et contigu à la trame du vieux village, le secteur UBc à l'espace de loisirs, petits jeux et espaces verts.
Les secteurs UBd et UBe correspondent à des opérations récentes où les constructions et habitations ont été admises dans le cadre d'opérations d'ensembles ou groupées.
Le secteur UBf correspond à une urbanisation du type collectif pour l'accueil de personnes agées ou handicapées, associée à des espaces verts publics.
Le secteur UBg correspond à quelques habitations à créer et existante dans un secteur peu dense, en limite de la zone UB.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel
a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UB-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
d) Les affouillements et exhaussements de sol au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes
a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB1.
b) Dans le secteur UBc, ne sont admises que les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'un espace sportif, de loisirs et récréatif, ainsi que les aménagements d'accompagnement (espaces verts, plantations, parking).
c) Les constructions à usage industriel.
d) Les lotissements industriels et artisanaux
e) Les dépôts, hangars industriels et artisanaux
f) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- les garages collectifs.
- les affouillements et exhaussements de sols dans le secteur UBd, sauf ceux nécessité pour les ouvrages hydrauliques et les accès.
g) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
i) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

j) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
b) aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…
d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.
d) Les cheminements figurants sous la légende cheminement piétonnier existant à conserver sont à maintenir.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
b) Il en va de même pour les lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

d) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales
a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
4. Réseaux divers
a) Pour les constructions nouvelles les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
- à 10 mètres le long des départementales depuis le bord extérieur de la chaussée.
- à 9,50 mètres le long du CVn°4 depuis le bord extérieur de la chaussée.
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Dans le secteur UBb cette distance est ramenée à 3 mètres.

3. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

4. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

5. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum de la clôture sur voie, sauf dans le secteur UBb où cette distance est portée à 3,00 m.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (L=H/2), sauf dans le cas de jumelage par des garages où L=H/2, minimum 3,50 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

3. De même, dans les lotissements existants, à moins qu'elles ne soient établies sur la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite parcellaire qui est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (L=H/2).
4. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
6. En outre, des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m2 de superficie hors oeuvre et 6 mètres de profondeur, quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
7. ~~Enfin, les~~ Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
8. Un recul de bâtiment de 9 mètres par rapport à la berge des ravins devra être appliqué pour tous bâtiments sur les terrains, sauf dans le secteur UBf ou celui-ci est ramené à 5 mètres.
9. Les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sur la limite séparative sous réserve que le pignon soit traité avec le même soin que les autres façades.

Eu égard à la vocation particulière des équipements d'intérêt collectif et aux impératifs structurels associés (emprise au sol, volume,…), une exception est faite quant au recul minimal imposé entre l'implantation des constructions et les limites séparatives.
Ainsi, les équipements d'intérêt collectif pourront être implantés sur la limite séparative. Toutefois, cet assouplissement permettant de répondre aux besoins équipementiels de la commune n'est possible qu'à condition de traiter qualitativement les façades situées justement sur les limites séparatives. Il s'agit de favoriser la bonne intégration du bâti dans le tissu existant et de rationaliser l'espace. Une attention spécifique devra être portée à la façade en elle-même (matériaux, teintes,…), mais également à son environnement immédiat (végétalisation, accès,…). L'objectif est ainsi de préserver le privé limitrophe d'éventuels désagréments et de ne pas dégrader son cadre de vie.

L'intérêt général ressort doublement sans mettre à mal les intérêts privés des habitants potentiellement impactés : permettre l'implantation d'équipements collectifs au sein du tissu villageois (réponse aux besoins de la population, proximité, accessibilité,…), tout en participant à l'attractivité de l'espace public sans affecter l'espace privatif via un traitement spécifique des façades (aspect esthétique et fonctionnel, élément attractif et distinctif,…). Ainsi, il s'agit de valoriser, d'affirmer et d'intégrer les espaces captifs et essentiels au fonctionnement villageois.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

4. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres (L=H+H'/2).
5. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
6. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain constituant la propriété.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative :
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

3. Hauteur absolue :
a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,50 m en zone UB et dans ses secteurs UBd et UBg.

b) Cette hauteur est limitée dans les secteurs suivants à :
- 8,00 m dans le secteur UBf.
- 9,00 m dans le secteur UBb.
- 12,00 m dans le secteur UBa.
- 6,00 m dans les secteurs UBc et UBe.

c) Pour les équipements d'intérêt collectif, cette hauteur est limitée à 10,00m (hors secteurs UBc et UBe).

De par leur nature spécifique et les fonctions qu'ils assurent, les équipements d'intérêt collectif peuvent générer des volumes plus importants que ceux des autres constructions (salle des fêtes, gymnase,…).
Aussi, une distinction prenant en compte la destination des constructions/équipements est faite.
Il s'agit d'encadrer la hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif afin de s'inscrire dans le contexte environnant, tout en reconnaissant leurs particularités pour que leur réalisation ne soit pas bloquée par un principe général inadapté à ce cas spécifique servant l'intérêt général.
Ainsi, la hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif est fixée à 10,00m (sauf dans les secteurs UBc et UBe pour lesquels la hauteur reste limitée à 6m).

~~c)~~ d) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.
Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis motivé des services compétents :
- de terrains en pente transversale très importante.
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

~~d)~~ e) Le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au-dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain. Ce niveau est de 0,70 m par rapport au terrain naturel dans le secteur UBd.
Pour les équipements d'intérêt collectif, le niveau des planchers se situera à 0,20 m au moins par rapport au terrain naturel.

Afin d'intégrer les spécificités attachées aux équipements d'intérêt collectif, une précision est apportée concernant le rehaussement des planchers par rapport au terrain naturel : le niveau des planchers des équipements d'intérêt collectif est fixé à 0.20 m au moins par rapport au terrain naturel.
Ce seuil, moins contraignant que celui fixé pour l'habitat (0.40 m), permet de donner un cadre général adapté aux contraintes techniques liées aux équipements d'intérêt collectif (accessibilité notamment).

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera de préférence du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis en mairie pour avis avant toute exécution.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits dès lors qu'ils ne s'intègrent pas au projet et à l'environnement urbain et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.
Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation.
Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).
Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.
Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.
Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.
Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :
Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :
Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) Eléments de productions d'énergie :
-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.
Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renfoncement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

8. Clôtures :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels en général.
Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
Les clôtures maçonnées en pierres apparentes ou enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.
La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2.00 m.
Toutefois, les clôtures grillagées sur voies, doublée de végétation et d'arbustes, ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.
Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.
Dans les secteurs UBd et UBe, toutes les clôtures présenteront une perméabilité de 80%, et où un mur de 0,20 m de haut est toléré.
Dans le secteur UBf, le long du ravin, les clôtures en murs pleins sur toute la hauteur sont interdites.

9. Enseignes et préenseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades.
S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être protégés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UB-11.

Les équipements d'intérêt collectif sont pensés et dimensionnés pour répondre à des besoins spécifiques au service de la collectivité (santé, culture, loisirs, sport,…).
Comme cela a été souligné précédemment (*Cf. Justification / Evolution de l'article UB7*), certains impératifs accompagnent donc la réalisation d'équipements d'intérêt collectif (fréquentation, emprise au sol, volumes, accessibilité, visibilité,…).

Aussi, l'encadrement de l'aspect extérieur des équipements d'intérêt collectif ne peut être similaire à celui adapté aux constructions destinées notamment à l'habitat, aux services et aux commerces. Les enjeux et le rôle/la place des équipements d'intérêt collectif dans le fonctionnement villageois sont différents, tout comme leurs aspects (constructions d'ampleur, bâtiment repère, accessibilité,…).

Il s'agit de pouvoir adapter l'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures et éléments de fermeture, couvertures, terrasse, loggias, balcons, escaliers, auvents, souches de cheminée, clôtures) à la diversité des équipements d'intérêt collectif et de permettre, le cas échéant, la réalisation de bâtiments « repères » affirmant l'identité communale.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations neuves, ainsi que ceux correspondant aux réhabilitations, aménagements, changement de destination d'existants, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements d'intérêt collectif doit être suffisamment dimensionné pour satisfaire les usages réguliers de ces derniers. Au sens du présent règlement, l'usage régulier se distingue des évènements exceptionnels (moins de 10 fois par an).

La problématique du stationnement est centrale dans le fonctionnement villageois, d'autant plus lorsqu'il s'agit de secteurs captifs comme les équipements d'intérêt collectif qui connaissent une fréquentation non négligeable.

Pour autant, le règlement opposable du PLU ne prévoyait aucun encadrement en la matière. Une précision a donc été apportée afin de prévenir certains dysfonctionnements potentiels (conflits d'usage, stationnement sauvage,…).
Il est prévu que la capacité de stationnement liée à un équipement d'intérêt collectif doit être suffisante pour répondre aux usages réguliers / quotidiens anticipés.

Concernant les événements dits exceptionnels (moins de 10 fois par an) dont l'ampleur est par définition plus importante que les usages récurrents, des solutions temporaires et/ou réversibles doivent être mises en place.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement.
b) Pour les opérations groupées, lotissements existants : une place visiteur pour 2 logements, les places de stationnements visiteurs seront réparties en tenant compte de la sécurité des piétons et des possible accès aux cheminements piétonniers et en s'inspirant des schémas préconisés dans les orientations d'aménagement.
c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors œuvre.
d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.
e) Pour les structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.
f) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente, d'atelier ou de stock.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
b) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit.
Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat, en contrepartie sur le terrain, pour les surfaces restantes non construites, il est demandé de respecter l'alinéa précédent.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

d) Les clôtures grillagées seront doublées de haies végétales et arbustes.
e) Pour les lotissements et groupe d'habitation, il doit être réalisé un espace" libre de rencontre" planté d'arbustes et buissons et accompagné de bancs, en dehors des aires de stationnements.
f) Les plantations à réaliser figurant au plan graphique du PLU devront être effectivement réalisées, elles concernent les traitements des limites de l'urbanisation. Ces plantations situées sur les franges dites végétales seront diversifiées.
g) Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs le long des voies privées et publiques les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons en nombre suffisant.
h) Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations d'arbres, arbustes et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40.
2. Le C.O.S. applicable à la zone UBa est fixé à 0,40.
3. Le C.O.S. applicable au secteur UBb est fixé à 0,50.
4. Le C.O.S. applicable au secteur UBd et UBe est fixé à 0,30.
5. Le C.O.S. applicable au secteur UBf est fixé à 0,25.
6. Le C.O.S. applicable au secteur UBg est fixé à 0,15.
7. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 400m2, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 ci-avant.
8. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.
9. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que dans les secteurs UBa et UBc.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

IV. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-Lasseille doit être compatible, si nécessaire, avec les documents listés ci-après (article L.131-4 du Code de l'urbanisme) :

Schémas de cohérence territoriale	SCoT Plaine du Roussillon
Schémas de mise en valeur de la mer	Néant
Plans de déplacements urbains	Néant
Programmes locaux de l'habitat	Néant
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Néant

La commune de Saint-Jean-Lasseille fait partie du périmètre couvert pas le SCoT Plaine du Roussillon qui a été approuvé le 13 novembre 2013. Il est aujourd'hui en cours de révision.

Il convient ainsi de démontrer la compatibilité des évolutions projetées dans le cadre de la modification simplifiée avec les dispositions du SCoT opposable, afin de s'inscrire dans l'esprit de ce texte d'ordre supérieur.

Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT, dans la mesure où elles ne concernent que des points « précis et mineurs » propres à la commune :

- Adaptation du règlement afin de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif au sein de la zone urbanisée

Les évolutions projetées dans le cadre de la présente modification simplifiée sont donc compatibles avec le SCoT Plaine du Roussillon.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

V. ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (*Partie C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L.104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, les changements portés dans le cadre de la modification simplifiée n° du PLU ne sont pas de nature à avoir des effets notables sur l'environnement :

- Adapter le règlement des zones UA et UB afin de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif au sein de la zone urbanisée

Les changements apportés au règlement ne touchent que les zones d'ores et déjà « urbanisées », aussi l'impact sur l'environnement, que ce soit en termes de travaux ou d'aménagements projetés, est faible. De plus, les zones UA et UB du PLU ne sont situées dans aucun périmètre d'inventaire naturaliste ou zonage réglementaire.

➔ Ainsi, la présente modification simplifiée visant à adapter le règlement des zones UA et UB afin de faciliter la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, n'emporte pas de conséquences manifestes sur l'environnement.

Sans effet notable sur l'environnement, la présente modification simplifiée n'impose pas d'évaluation environnementale.

COGEAM Urbanisme / Environnement
940 Av. Eole 66 100 PERPIGNAN / 04 68 80 54 11 / contact@cogeam.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODICATION 1

COMMUNE DE SAINT JEAN LASSEILLE







2

RAPPORT ADDITIF DE PRÉSENTATION

Modification approuvée en Conseil Municipal le 8 novembre 2018

ARCHI concept

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

PREAMBULE 3

1. CONTEXTE ET SITUATION 4

2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 8

3. LES ADAPTATIONS NECESSAIRES APRES MODIFICATION DU PLU 10

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 24

5. L'ADAPTATION DU REGLEMENT 25

TABLE DES MATIERES 52

PREAMBULE

La présente procédure de modification doit permettre à la municipalité d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AUa aux lieux-dits « La Cabane » et « Al Bigné d'Aquidalt ». Cette zone 1AUa est destinée à recevoir une urbanisation à caractère d'habitat, de services publics et d'activités tertiaires, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Une adaptation des OAP est nécessaire afin d'apporter une meilleure cohérence en termes d'aménagement de ce secteur, en planifiant une urbanisation qui prendra en compte les déplacements, l'environnement, et les connexions avec le reste du village.

Cette modification doit également permettre la modification du règlement et du plan de zonage par la création de trois secteurs 1AUa-1, 1AUa-2 et 1AUa-3 afin de mettre en place un phasage de l'urbanisation et d'assurer la continuité dans l'aménagement de la zone.

Enfin, pour permettre la réalisation d'un projet cohérent à l'échelle globale de la zone, des adaptations doivent être apportées aux Emplacements Réservés.

1. CONTEXTE ET SITUATION

1.1. LE PLU ACTUEL

1.1.1. Rappel du document d'urbanisme

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2012, la Municipalité a travaillé sur la définition d'un projet d'aménagement global sur l'ensemble du territoire à court, moyen et long termes. En ce sens, elle a défini des secteurs de développement potentiel de l'urbanisation qui sont identifiés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du plan de zonage du PLU et qui ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini plusieurs orientations dont une porte sur la volonté de poursuivre l'accueil de nouvelles populations par une urbanisation maîtrisée dans un souci d'équilibre social.

Le projet identifie un développement sur des espaces se situant dans le prolongement du bâti existant, favorisant ainsi les continuités avec l'urbanisation. L'objectif est également d'intégrer ces secteurs de développement dans le paysage, en déterminant des limites d'urbanisation s'appuyant notamment sur les espaces verts et les transitions végétales, afin de préserver les espaces agricoles. Ces aménagements permettront d'offrir une silhouette de qualité au village et de créer une transition visuelle et physique entre l'espace urbain et l'espace naturel.

Dans le PADD, la commune de Saint-Jean-Lasseille a identifié le secteur « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt », objet de la présente modification comme potentiel d'urbanisation existant. La commune a fait le choix de classer ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation (1AUa), ceci afin de maîtriser le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux habitants tout en étant compatible avec le document hiérarchiquement supérieur qu'est le SCOT.

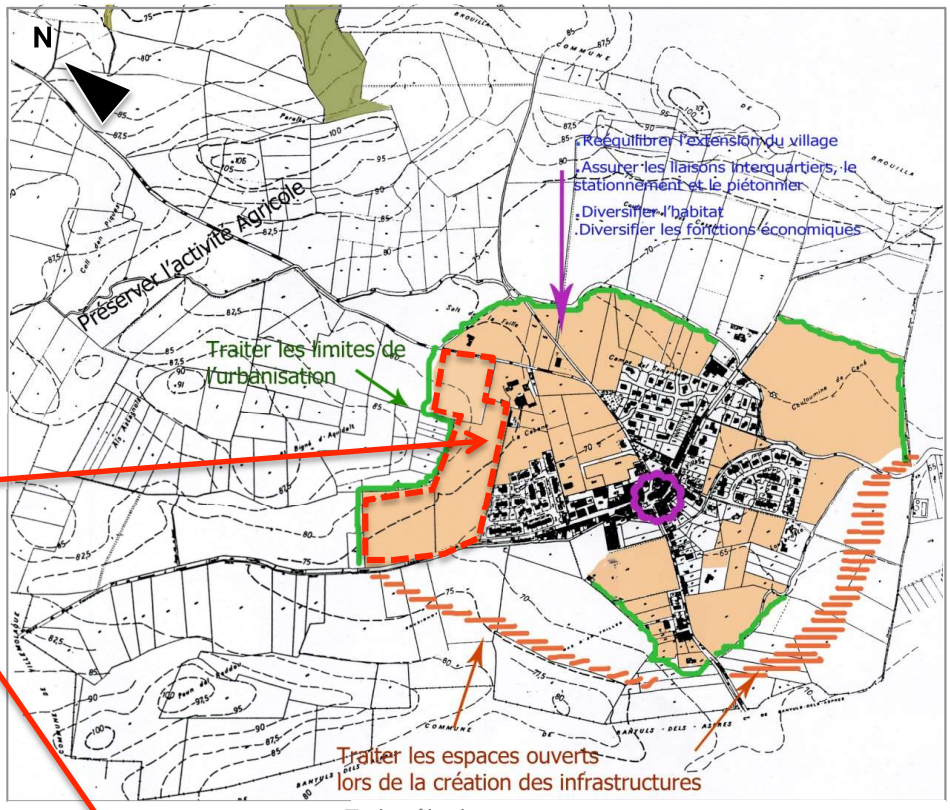
Cf. plan « Extrait du PADD, orientations générales » page suivante.
Cf. plan « Extrait du plan de zonage » page suivante.

La commune, dans le cadre de la révision de son PLU, a inscrit le secteur « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt » en zone 1AU, ouverte à l'urbanisation. Située dans la continuité de la zone UB, elle est destinée à accueillir des logements résidentiels et à orientation agricole, ainsi que des locaux commerciaux, de bureaux et de services .destinés a des activités commerciales et tertiaires, dans l'optique d'anticiper la réponse aux besoins futurs des habitants en terme de commerces et de services.

Concernant les équipements publics la commune souhaite satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs en étayant son offre avec la création sur le secteur :

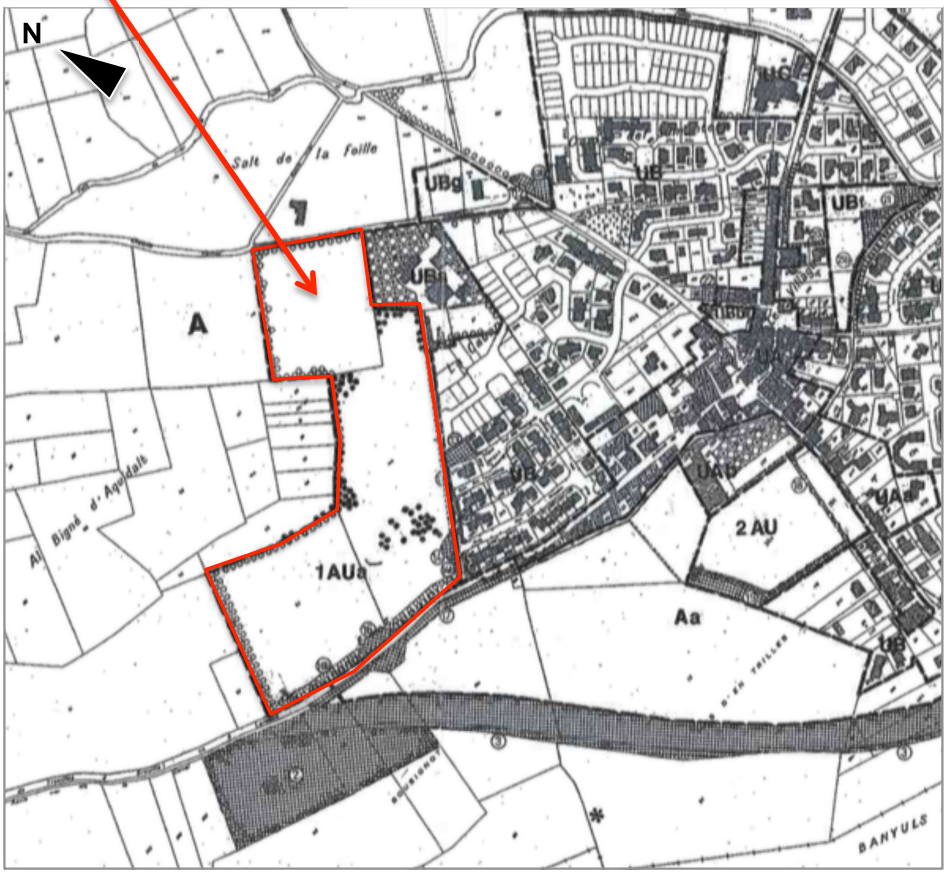
- D'une crèche et d'un accueil loisir communautaire ;
- D'une halte garderie ;
- D'un point information jeunes.

Extrait du PADD, orientations générales



LOCALISATION DU SECTEUR

Extrait du zonage



1.1.2. Zone 1AUa

La zone 1AUa, d'une superficie de 7,4 hectares, se situe au Nord-Ouest du village, en continuité de l'urbanisation du village.

Cf. plan « Situation à l'échelle de la commune » ci-dessous.

1.1.2.1. Situation et occupations des sols

Ce secteur est occupé par trois parcelles (cadastrées OB 43, 116 et 150) qui sont à l'état de friches agricoles, et sont bordées au Nord-Est par la route « Salt de Foille » et au Sud-Ouest par la RD2. De plus, le secteur est partiellement encadré par une urbanisation réalisée sous la forme de lotissements à usage d'habitation sur sa partie Sud-Est (zone UB), depuis laquelle des possibilités de connexions peuvent être envisagées. Seules les parties Nord et Nord-Est du secteur sont bordées par des terrains agricoles et/ou naturels.



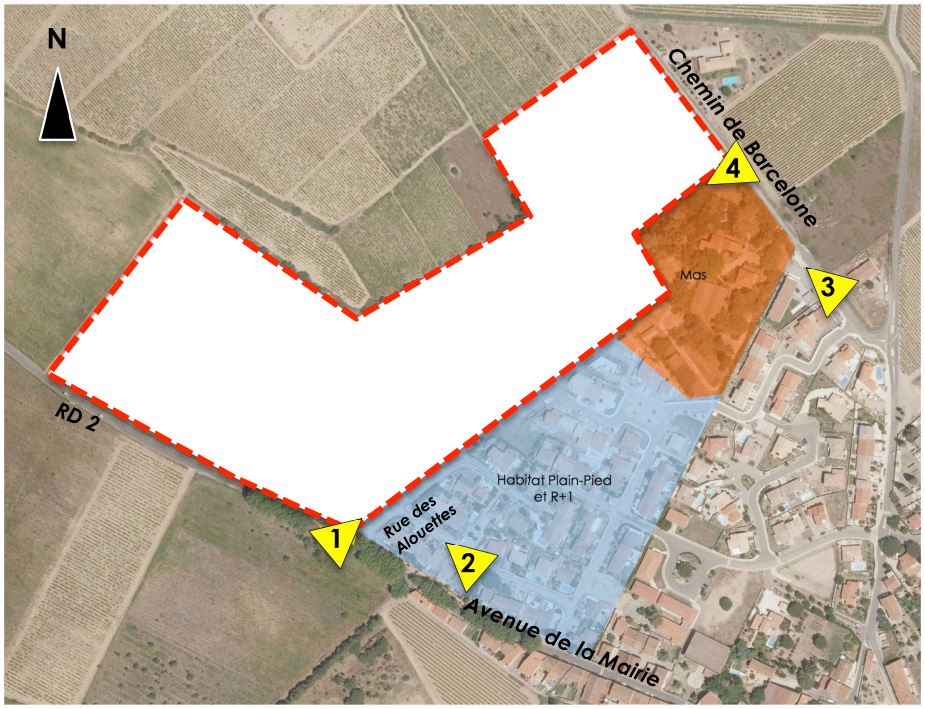
Situation à l'échelle de la commune

1.1.2.2. La desserte

La zone 1AUa est desservie via la rue des Alouettes et la placette de la Palombe, dans les deux cas les accès sont à créer vers le site de « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt ».

La zone 1AUa dans son ensemble est possiblement accessible par le Sud-Ouest via la RD 2 et par les lotissements existant à l'Est.

Cf. plan « Les dessertes de la zone d'étude » ci-dessous.




4


3


2


1

1.1.2.3. Les risques

- **Les risques majeurs naturels d'inondation**

Le territoire communal de Saint-Jean-Lasseille est concerné par des risques naturels d'après le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs approuvé en 2012.

Selon l'Atlas des zones inondables sur le territoire de la commune de Saint-Jean-Lasseille, le risque inondation est moyen. Le territoire communal est susceptible d'être inondé en cas de fortes précipitations.

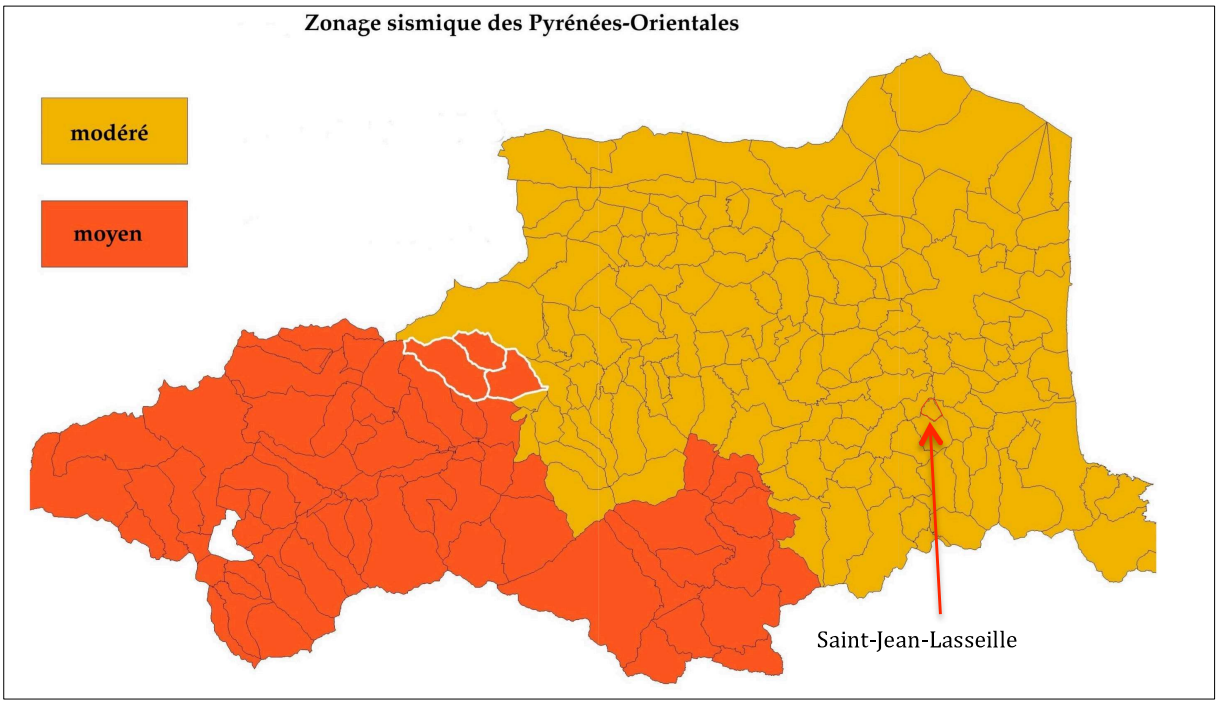
Le long des ravins les risques de crues et d'inondations sont induits souvent par des matériaux très affouillables. La résistance des berges semble confortable notamment près des habitations.

Le village est parcouru de quelques ravins qui en cas de débordement peuvent le rendre vulnérable.

- **Le risque majeur naturel sismique**

L'ensemble du territoire de Saint-Jean-Lasseille et donc la zone d'étude, est classé en zone 3 « sismicité modérée ».

Cf. plan « Carte du risque sismique de la DDRM » ci-dessous.



- **Le risque mouvement de terrain**

La zone d'étude n'est pas soumise au risque mouvement de terrain.

2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

2.1. REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

Depuis 1975 la population n'a cessé d'augmenter, en 2007 la commune compte 683 habitants (source INSEE). En 2012, la population a encore évolué et a atteint les 1 124 habitants (source INSEE). Face à cette croissance perpétuelle de la population, la

commune a ouvert à l'urbanisation la zone 1AUa afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

2.1.1. Maitriser l'urbanisation du territoire communal

Dans la révision du PLU la zone 1AU comprenait les secteurs 1AUa, et 1AUb.

Par le biais de la présente modification, la zone 1AUa sera considérée comme une zone à part entière du PLU et non plus comme un secteur de la zone 1AU et d'autre part elle se verra décomposée en trois secteurs distincts ayant pour but de phaser l'urbanisation. Les secteurs 1AUa-1,1AUa-2 et 1AUa3 sont crées par la présente modification du PLU.

Le régime de la zone 1AUb reste inchangé tant pour son aspect réglementaire que son périmètre.

La commune a choisi de réaliser un phasage de l'urbanisation de la zone 1AUa, sujet de la présente modification du PLU. L'urbanisation de la zone 1AUa débutera par le secteur 1AUa-1, une fois les constructions réalisées à hauteur de 80% le secteur 1AUa-2 pourra à son tour être aménagé. Enfin, le secteur 1AUa-3 pourra être aménagé lorsque 80% des constructions du secteur 1AUa-2 seront réalisées.

En ce sens, le phasage respecte la volonté émise par le PADD d'accueillir de nouvelles populations.

2.1.2. Une attention particulière portée aux éléments naturels

Telle qu'exprimée dans le PADD du PLU, une attention particulière à été portée sur la zone 1AUa. Les franges urbaines seront traitées de manière à ne pas créer un trop fort contraste entre espaces urbanisés et espaces agricoles/naturels.

La qualité des espaces arborés devra être prise en compte, et dans la mesure du possible en conservant les espèces paysagères présentes sur le site. Dans le cas contraire, le déplacement ou le replantage d'éléments naturels similaires devra être opéré.

3. LES ADAPTATIONS NECESSAIRES APRES MODIFICATION DU PLU

Afin de pouvoir procéder aux adaptations sur la zone 1AUa, des adaptations du Plan Local d'Urbanisme sont nécessaires :

- La modification de l' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une adaptation du plan de zonage, remaniant la zone 1AUa pour correspondre au phasage de l'urbanisation en trois secteurs et laissant la zone 1AUb inchangée.

- La suppression de plusieurs emplacements réservés.
- Une adaptation du règlement, relative à la rédaction d'un règlement pour la zone 1AUa, devenue zone à part entière.

3.1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP de la zone 1AUa nécessite des modifications relatives aux aménagements internes ainsi qu'aux dessertes, pour prendre en compte le phasage en trois secteurs 1AUa-1, 1AUa-2, 1AUa-3. L'OAP sur l'entrée de ville indiquait également un profil de voirie qui nécessite d'être retiré du document, l'aménagement de l'entrée de ville sera réfléchi dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AUa-1, et défini conformément aux OAP avec des profils de desserte, et un traitement du carrefour d'entrée de ville qui seront déterminés lors des études du projet.

La présente modification va donc apporter des changements à l'OAP existante sur le secteur « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt » pour la faire correspondre aux attentes et au développement actuel de la commune.

Cf. Plan « Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU actuel » pages suivantes.

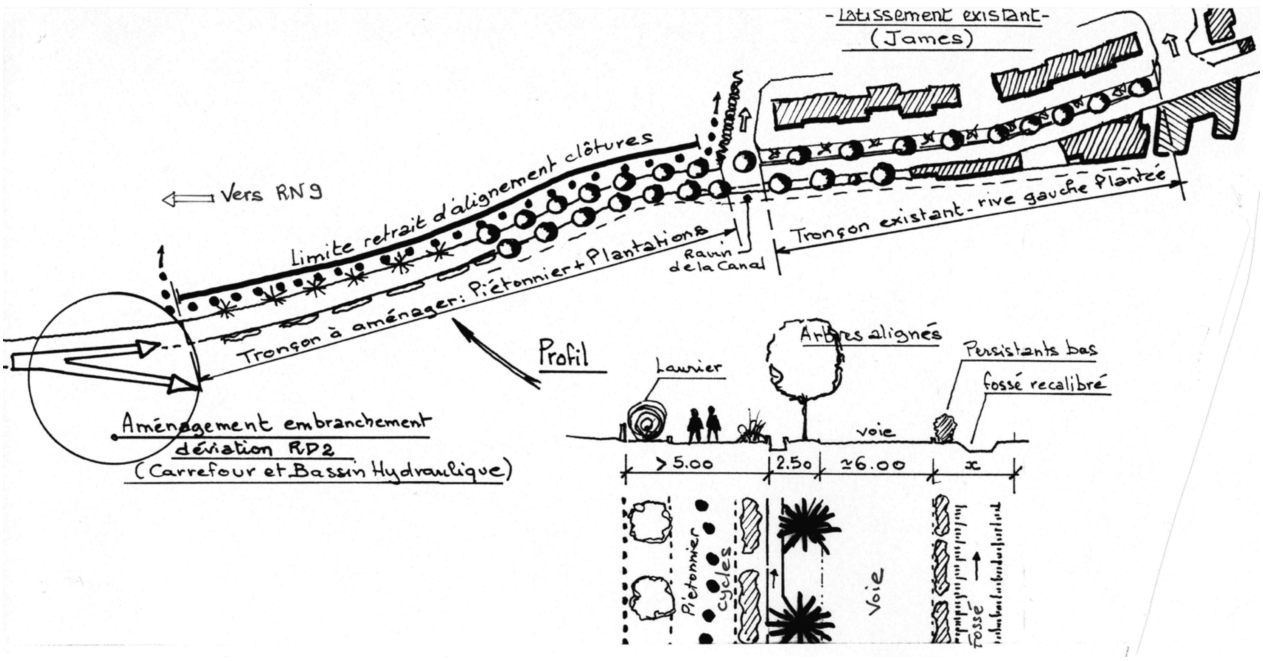
Cette intégration dans le PLU permettra d'établir à l'échelle du secteur des dispositions portant sur l'aménagement, les espaces publics, les transports et les déplacements.

Cf. « OAP des lieux-dits La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt » ci dessous.



■ Mise en valeur des entrées du village

Δ L'entrée Ouest du village



L'entrée actuelle a le mérite d'être pourvue d'une allée de hauts platanes qui souligne le paysage urbain en ce lieu.

Dans le cadre de la mise en place de la déviation et de l'aménagement de future zone urbaine, un traitement paysager s'impose engendrant de nouvelles fonctionnalités : liaison cyclable, piétonnier, plantations en bordures des fossés routiers et des abords des clôtures privées traitées dans un contexte d'harmonisation.

3.1.1. Mise en cohérence avec les besoins recensés et exprimés à travers le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi, les OAP respectent les grands objectifs fixés dans le PADD, à savoir :

- Planifier des extensions sur les espaces potentiels actuels : continuité et liaison des trames urbaines ;
- Valoriser le centre du village ;
- Usage du droit de préemption urbain pour assurer des opérations d'intérêt public ;
- Maillage piétonnier et valorisation de certains espaces publics et espaces verts existant dans les quartiers.
- Délimitation d'espaces verts pour préservation et mise en valeur de végétation existante intra-urbaine, valorisation et renforcement du végétal.
- Création d'espaces publics générateurs de vie et d'échange dans les nouveaux quartiers.
- Maitrise des formes urbaines groupées d'habitat et de leur prolongement : espaces verts, aires de jeux, stationnement.
- Favoriser la mixité dans l'habitat en alliant projets de lotissements et opérations d'HLM.
- Développer l'hébergement social pour personnes âgées et/ou retraités.
- Développer les activités tertiaires, la restauration, l'hébergement lié au tourisme et le petit commerce de proximité ;
- Création d'espaces verts, pépinière ;
- Valoriser les entrées principales du village.

3.1.2. Les enjeux retenus pour la définition de l'OAP

Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, les transports et déplacements, et le paysage, parmi lesquels plusieurs enjeux ont été retenus pour le secteur 1AUa :

- **Aménagement :**

- Aménager l'entrée de la zone et sécuriser l'entrée Ouest du village,
- Traiter l'entrée de village le long de la RD 2,
- Mise en place des réseaux divers (électricité, eau et gaz),
- Réfléchir à l'aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales.

- **Transport et déplacement :**

- Requalifier la desserte du secteur.
- Créer une continuité piétonne entre la zone et le reste du village.
- Prévoir les accès vers les secteur 1AUa-2 et 1AUa-3, depuis le secteur 1AUa-1.

- **Paysage :**

- Préserver les éléments paysagers existants dans la mesure du possible.
- Renforcer la frange urbaine afin de traiter paysagèrement la fin de l'urbanisation.
- Traiter paysagèrement les abords d'entrée de ville.

3.1.3. Actions à envisager

➢ **L'aménagement :**

- Réalisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Prise en compte des principes d'aménagements durables.
- Consolidation de l'entrée de ville Ouest sur la RD 2.
- Création d'espaces fonctionnels, et d'espaces verts.
- Mise en place de respirations douces au sein du secteur.
- Développer le réseau de communication numérique sur l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Prise en compte de la gestion du pluvial, par l'aménagement de dispositifs de rétention paysagers et accessibles en entrée de ville.
- Création d'une aire de jeux.

➢ **L'habitat et le bâti :**

- Mixité dans le type de logements.
- Réalisation de LLS.
- Secteur d'implantation d'hébergement hôtelier et touristique.
- Densité de 24,5 logements par hectare.
- Recherche d'une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles, permettant de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.
- Etudier la faisabilité de production collective d'énergie renouvelable (chauffe-eau solaire, photovoltaïques…), d'équipements mutualisés au sein du secteur.

➢ **Les transports et les déplacements :**

- Desserte du secteur par le réseau existant via des connexions sécurisées.
- Requalifier la RD 2 afin de créer un accès sécurisé pour les modes doux, complémentaires de ceux existant et traiter le carrefour à hauteur de la rue des Alouettes.
- Aménager la rue des Alouettes en tant qu'accès principal du secteur.
- Aménager un carrefour d'entrée de ville sur la RD 2 à hauteur de la rue des Alouettes.
- Limiter la place de l'automobile sur le secteur, en privilégiant les déplacements doux.
- Aménager les axes afin de sécuriser les déplacements.
- Interdire tout accès routier depuis et vers le Chemin de Barcelone.
- Aménager des espaces de stationnement visiteurs et imposer des places de stationnement deux roues.
- Aménager des connexions piétonnes et cycles avec le village.
- Assurer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) sur l'ensemble des liaisons douces et espaces publics..

➢ **Insertion paysagère et environnement :**

- Traiter de façon paysagère les fins d'urbanisation Ouest et Nord ainsi que les cheminements doux en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique.
- Permettre la reconquête des franges urbaines par les espèces locales afin de favoriser la biodiversité.
- Assurer un traitement paysager particulier de la frange urbaine Sud le long de la RD 2 afin de créer une transition avec les espaces agricoles en périphérie.

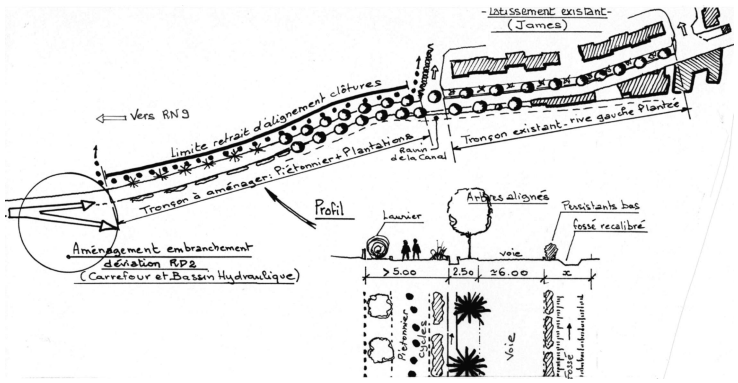
- Préserver, compenser ou déplacer les éléments paysagers existants.
- Aménager les bassins de rétention afin de les intégrer en frange urbaine Sud (Traitement paysager et mise en accessibilité des bassins).

Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU actuel



■ **Mise en valeur des entrées du village**

Δ L'entrée Ouest du village



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR "LA CABANE" ET "AL BIGNE D'AQUIDALT" APRES MODIFICATION

Dossier	Echelle	Format
21595	-	A4
Source(s)/Elaboration		**Fond(s) de plan**
ARCHI CONCEPT		Photo aérienne



LEGENDE

DEPLACEMENTS

- Traitement de l'entrée de ville
- Traitement qualitatif de l'accès au secteur et aux lotissements existants
- Voies de desserte principales à créer
- Cheminements doux à créer et continuités extérieures au secteur
- Carrefour d'entrée de ville à sécuriser et à aménager

AMENAGEMENT ET HABITAT

- Zone ouverte à l'urbanisation
- Secteur d'implantation d'hébergement hôtelier et touristique
- Aire de jeux
- Parcelles en partie ou totalement urbanisées
- Bâtiments existant

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Traitement paysager de la frange urbaine en lien avec les espaces agricoles
- Traitement paysager des franges urbaines et de l'entrée de ville
- Secteurs destinés à l'aménagement d'ouvrages de rétention paysagers
- Plantations à créer, conserver, ou déplacer/replanter

Les OAP définissent également des traitements paysagers de l'entrée de ville, avec aménagement d'une continuité piétonne, création de bassins de rétention paysagers. Elles permettent également un traitement de sécurité de la RD 2 à hauteur de la rue des Alouettes, avec aménagement d'un carrefour. Cet axe constituera l'accès principal du secteur.

Le traitement des franges urbaines en lien avec les espaces agricoles est également prévu.

Extrait des OAP après modification du PLU

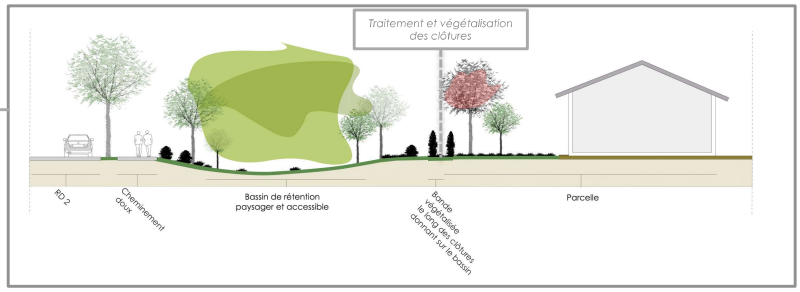
SECTEUR « MAS DE LA CABANE »

Traitements paysagers de l'entrée de ville

Traitement le long de la RD 2

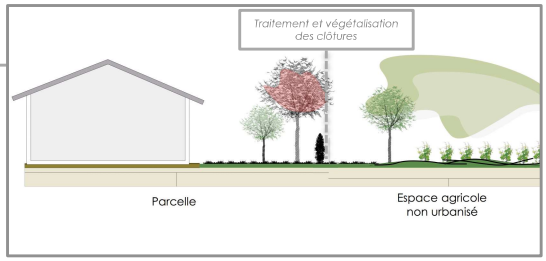
Accompagner les bassins de rétentions paysagers et accessibles de cheminements doux en bordure, ou dans le bassin.

Aménager des espaces paysagers le long de l'entrée de ville. Ces aménagements tendent à permettre la végétalisation le long de la RD2, et assurer une cohérence d'ensemble des aménagements paysagers sur le secteur.



Traitement des franges urbaines en lien avec les espaces agricoles :

Marquer la limite d'urbanisation en conservant les vues vers le paysage viticole avoisinant. Le traitement des clôtures doit permettre une transition et met en valeur l'importance de la qualité des espaces agricoles.



Principe général:
Les clôtures en limite de propriété devront être traitées sans laisser les matériaux apparents, et devront être végétalisées.

8

3.2. L'ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE

3.2.1. Le phasage de la zone 1AUa

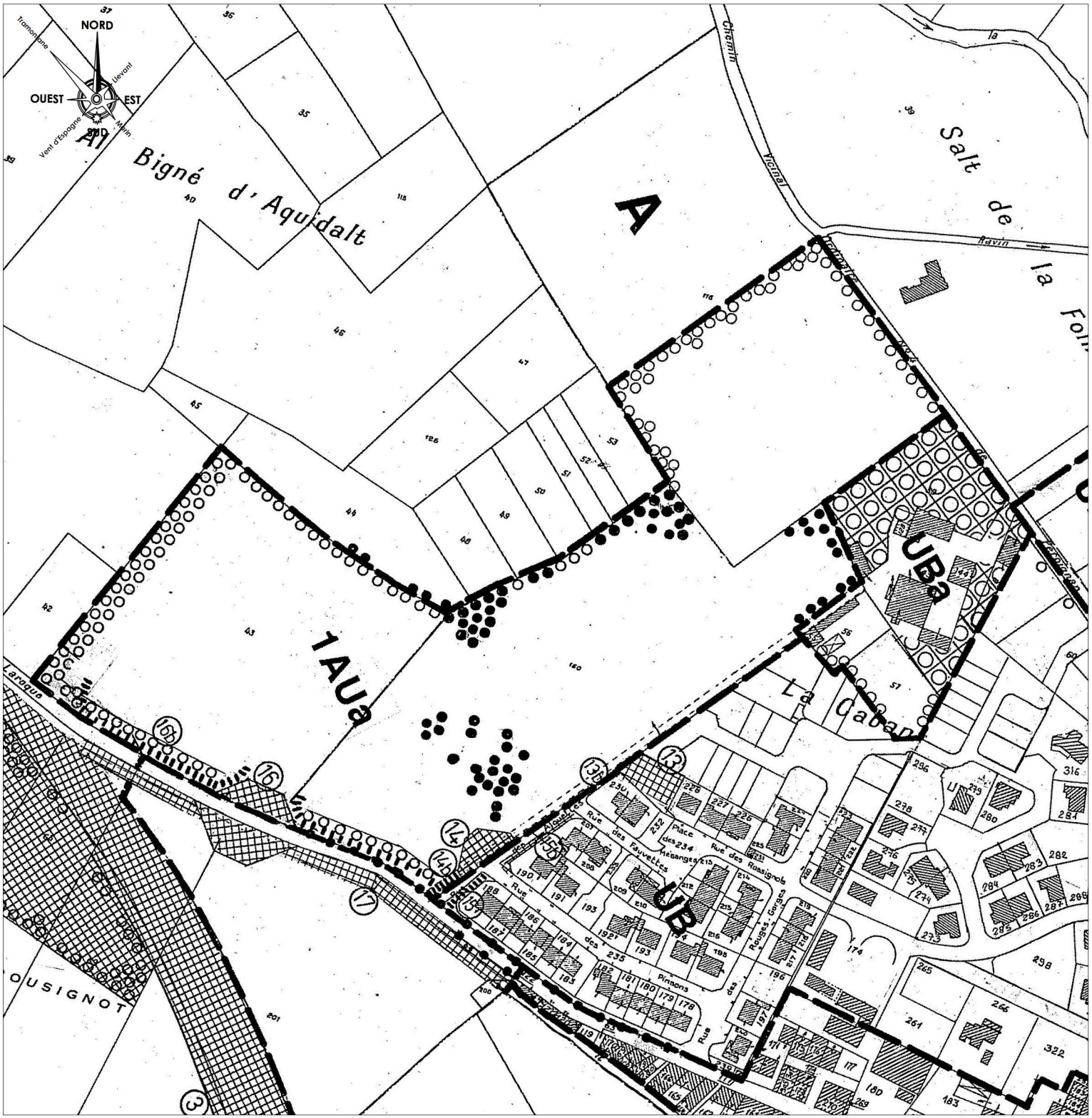
Dans le cadre de la présente modification, qui a pour objet de modifier l'aménagement et le fonctionnement du secteur « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt », il est proposé de reclasser le secteur 1AUa (de la zone 1AU), en zone 1AUa, et d'y créer les secteurs 1AUa-1, 1AUa-2, et 1AUa-3 sur le plan de zonage. Le secteur 1AUb reste inchangé, tout comme son règlement, il est simplement identifié en tant que zone 1AUb.

Zonage du PLU avant modification Zone 1AU / Secteurs 1AUa et 1AUb. Le périmètre et le règlement de la zone 1AUb restent inchangés dans le cadre de la présente modification



ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION
ZONE 1AUa

Dossier	Echelle	Format
21595	-	A4
Source(s)/Elaboration		**Fond(s) de plan**
JOSEPH YESTE		CADASTRE

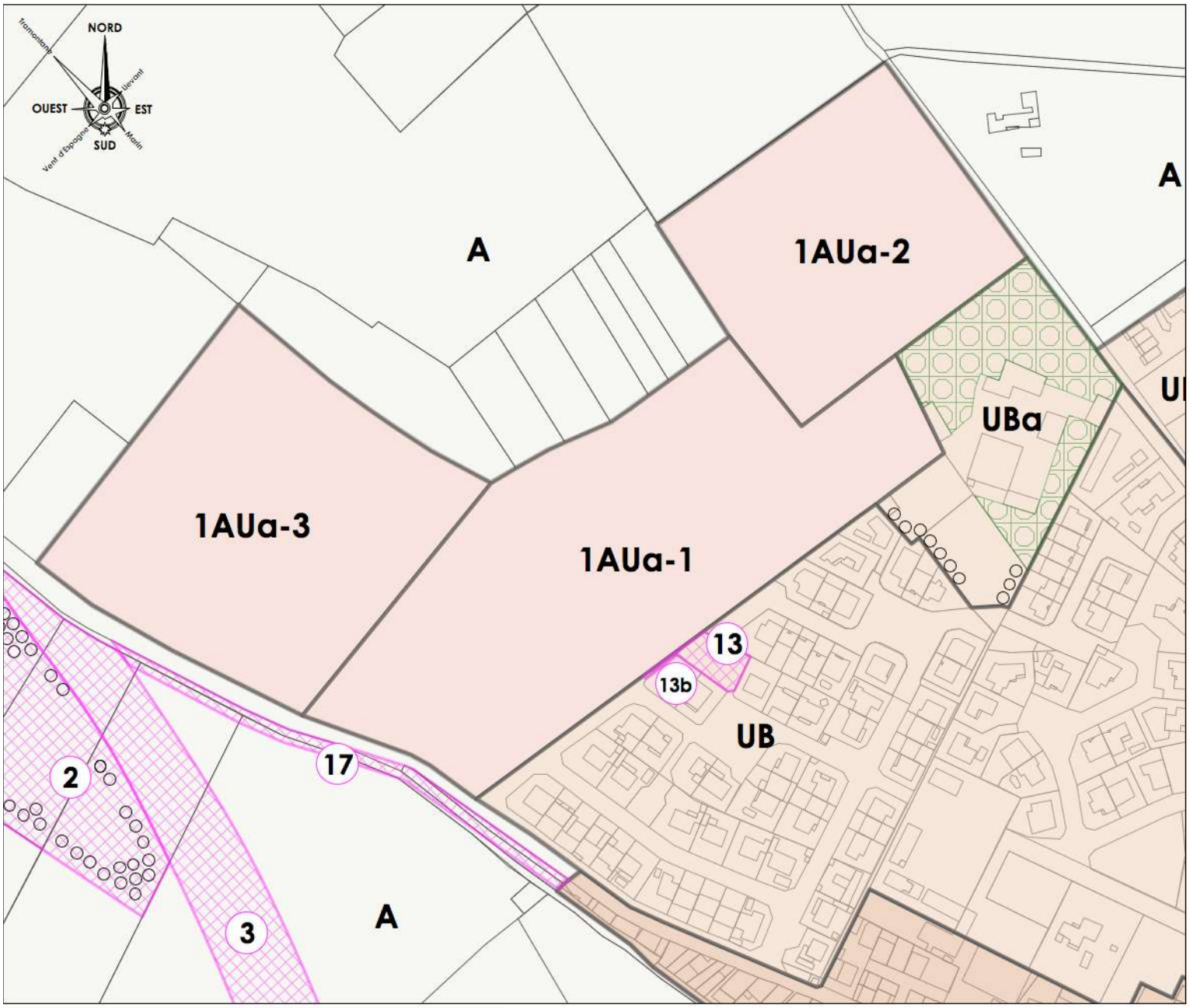


LEGENDE :

- Périmètre de Zone ou Secteur de zone
- Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
- Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre du L.130-1
- Plantation à réaliser
- Plantation alignée ou isolée à conserver
- Plantation alignée ou isolée à réaliser

ZONAGE DU PLU APRES MODIFICATION
ZONE 1AUa / SECTEURS 1AUa-1 / 1AUa-2 / 1AUa-3

Dossier	Echelle	Format
21595	-	A4
Source(s)/Elaboration		**Fond(s) de plan**
ARCHI CONCEPT		CADASTRE



LÉGENDE	
Symbole	**Définition**
	Limite de zone
	Espace boisé classé au titre de l'article de L113-1 CU
	Emplacement réservé au titre de l'article de L151-41 CU
	Plantation à réaliser
●●●●●	Plantation alignée ou isolée à conserver
○○○○○	Plantation alignée ou isolée à réaliser

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
Symbole	**Définition**	**Destinataire**	**Superficie indicative**
2	Réalisation du bassin de rétention des eaux du Salt de la Foille avec plantations	Commune	17 900 m2
3	Réalisation du fossé de détournement des eaux (1er tronçon de la RD 2)	Commune	5 180 m2
13	Création d'un espace vert en relation avec l'espace vert existant du lotissement Jammes	Commune	600 m2
13b	Crétaion d'un passge piétonnier vers l'emplacement réservé n°13	Commune	50 m2
17	Elargissement et aménagement de la RD 2	Commune	1 930 m2

Après modification les changements en terme de superficie des zones du PLU ne sont pas modifiés, seul sont opérés des découpages dans la nouvelle zone 1AUa, concernant les secteurs 1AUa-1, 1AUa-2, et 1AUa-3.

La zone 1AUa dans sa totalité a une superficie de 7,4 hectares. Avec la création des trois secteurs, le découpage est le suivant : 3,2 hectares pour le secteur 1AUa-1, 1,7 hectares pour le secteur 1AUa-2, et 2,5 hectares pour le secteur 1AUa-3. La zone 1AUb reste inchangée.

Tableau des surfaces des zones du PLU avant et après modification

AVANT MODIFICATION

	ZONES	PRINCIPALE VOCATION	SURFACE EN HECTARE
ZONES URBAINES U	UA	Habitat	3,4
	UAa	Habitat	1,3
	UAb	Habitat	0,8
	UB	Habitat, activités, équipements	24,5
	UBa	Habitat, activités, équipements	1,3
	UBb	Habitat, activités, équipements	0,1
	UBc	Habitat, activités, équipements	1,4
	UBd	Habitat, activités, équipements	3,9
	UBe	Habitat, activités, équipements	0,6
	UBf	Habitat, activités, équipements	0,8
	UBg	Habitat, activités, équipements	0,6
	UC	Activités viticoles	0,8
		TOTAL	**39,5**
ZONES A URBANISER AU	1AUa	Habitat, équipements	7,4
	1AUb	Habitat	1,8
	2AU	Habitat	1,9
		TOTAL	**11,1**

APRES MODIFICATION

	ZONES	PRINCIPALE VOCATION	SURFACE EN HECTARE
ZONES URBAINES U	UA	Habitat	3,4
	UAa	Habitat	1,3
	UAb	Habitat	0,8
	UB	Habitat, activités, équipements	24,5
	UBa	Habitat, activités, équipements	1,3
	UBb	Habitat, activités, équipements	0,1
	UBc	Habitat, activités, équipements	1,4
	UBd	Habitat, activités, équipements	3,9
	UBe	Habitat, activités, équipements	0,6
	UBf	Habitat, activités, équipements	0,8
	UBg	Habitat, activités, équipements	0,6
	UC	Activités viticoles	0,8
		TOTAL	**39,5**
ZONES A URBANISER AU	1AUa-1	Habitat, équipements	3,2
	1AUa-2	Habitat, équipements	1,7
	1AUa-3	Habitat, équipements	2,5
	1AUb	Habitat	1,8
	2AU	Habitat	1,9
		TOTAL	**11,1**

3.3. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

La présente modification doit également permettre à la Municipalité de supprimer trois emplacements réservés relatifs à l'aménagement de la zone 1AUa.

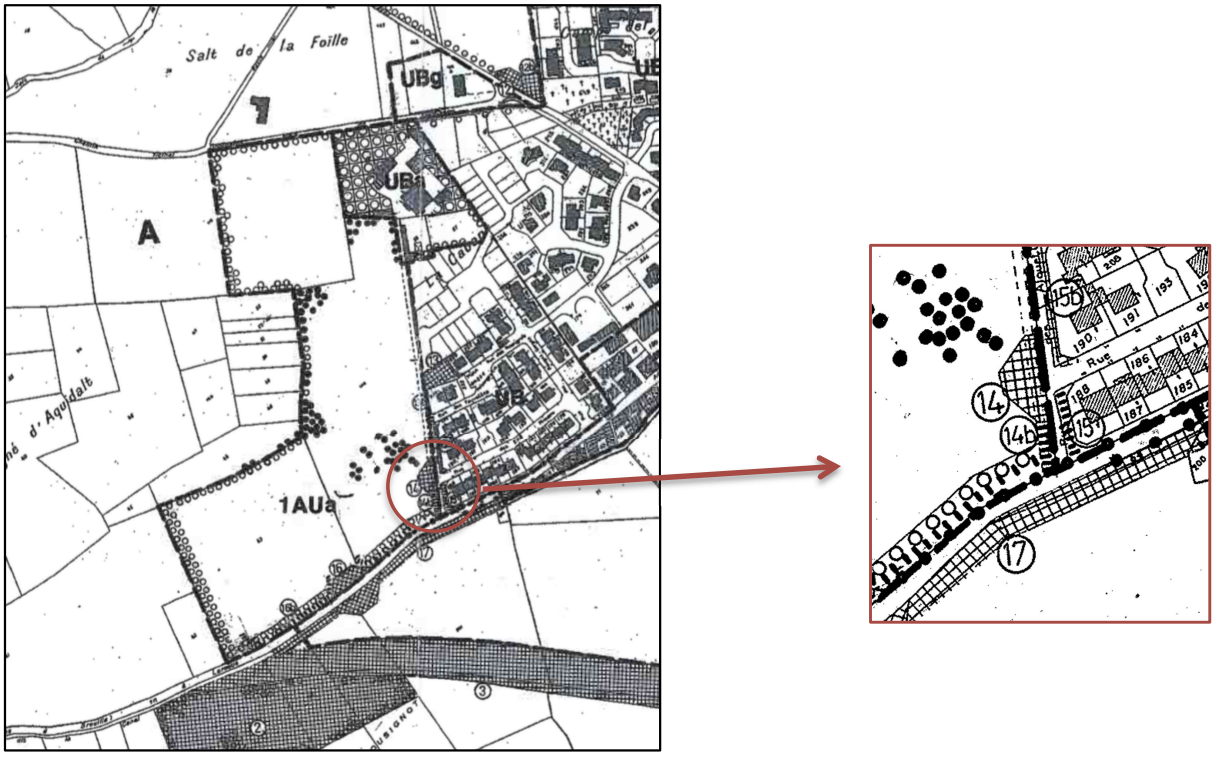
3.3.1. Suppression des emplacements réservés n°14 et n°14b situés en zone 1AUa

Une suppression des emplacements réservés n°14 et n°14b doit être réalisée par la présente modification du PLU. Les emplacements réservés sont situés en périphérie de la zone 1AUa « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt», sur la rue des Alouettes.

Cf. plan « Plan de zonage avec les emplacements réservés n°14 et 14b » ci-dessous

L'emplacement réservé n°14 était initialement prévu pour la création d'un giratoire sur la rue des Alouettes. Compte tenu de l'avancée du projet aujourd'hui, un tel aménagement n'est plus nécessaire. En effet, la desserte vers la zone 1AUa depuis la rue des Alouettes, a été définie autrement dans la nouvelle OAP engagée par l'actuelle modification du PLU. Un réaménagement de la rue des Alouettes de type « rambla » intégrant les mobilités douces sera privilégié à un giratoire.

L'emplacement réservé n°14b était lié au n°14 concernant l'élargissement de la voirie dans le but de réaliser le giratoire prévu par l'emplacement réservé n°14. Le giratoire n'étant plus nécessaire aujourd'hui, l'emplacement réservé n°14b est aussi supprimé par la présente modification. L'aménagement de la rue des Alouettes selon un profil de type « rambla » ne nécessite plus d'élargissement de la rue



Plan de zonage avant modification des emplacements réservés n°14 et 14b

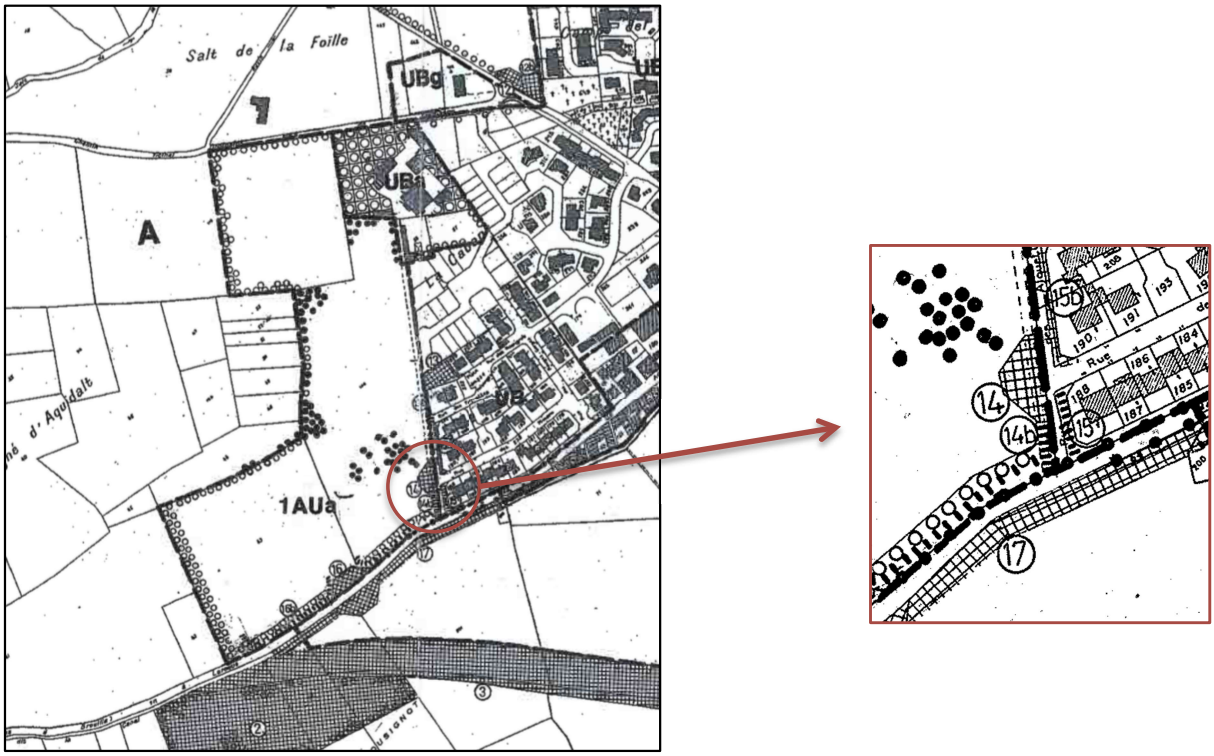
3.3.2. Suppression des emplacements réservés n°15 et n°15b situés en zone UB

Une suppression des emplacements réservés n°15 et n°15b doit être réalisée par la présente modification du PLU. Les emplacements réservés sont situés en périphérie de la zone 1AUa « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt», sur la rue des Alouettes.

Cf. plan « Plan de zonage avec les emplacements réservés n°14 et 14b » ci-dessous

L'emplacement réservé n°15 était initialement prévu pour la l'aménagement de trottoir et plantations sur la rue des Alouettes. Compte tenu de l'avancée du projet aujourd'hui, un tel aménagement sera réalisé dans le cadre de traitement de l'entrée de ville. En effet, la desserte vers la zone 1AUa depuis la rue des Alouettes, a été définie autrement dans la nouvelle OAP engagée par l'actuelle modification du PLU. Un réaménagement de la rue des Alouettes de type « rambla » intégrant les mobilités douces sera privilégié à un giratoire, avec traitement global de l'entrée de ville.

L'emplacement réservé n°15b était lié au n°15 concernant l'élargissement de la rue des Alouettes dans le but de réaliser des trottoirs, plantations, et des stationnements. L'emplacement réservé n°15b est aussi supprimé par la présente modification. L'aménagement de la rue des Alouettes selon un profil de type « rambla » ne répond plus aux dispositions de ces emplacements réservés.



Plan de zonage avant modification des emplacements réservés n°15 et 15b

3.3.3. Suppression des emplacements réservés n°16 et n°16b situés en zone 1AUa

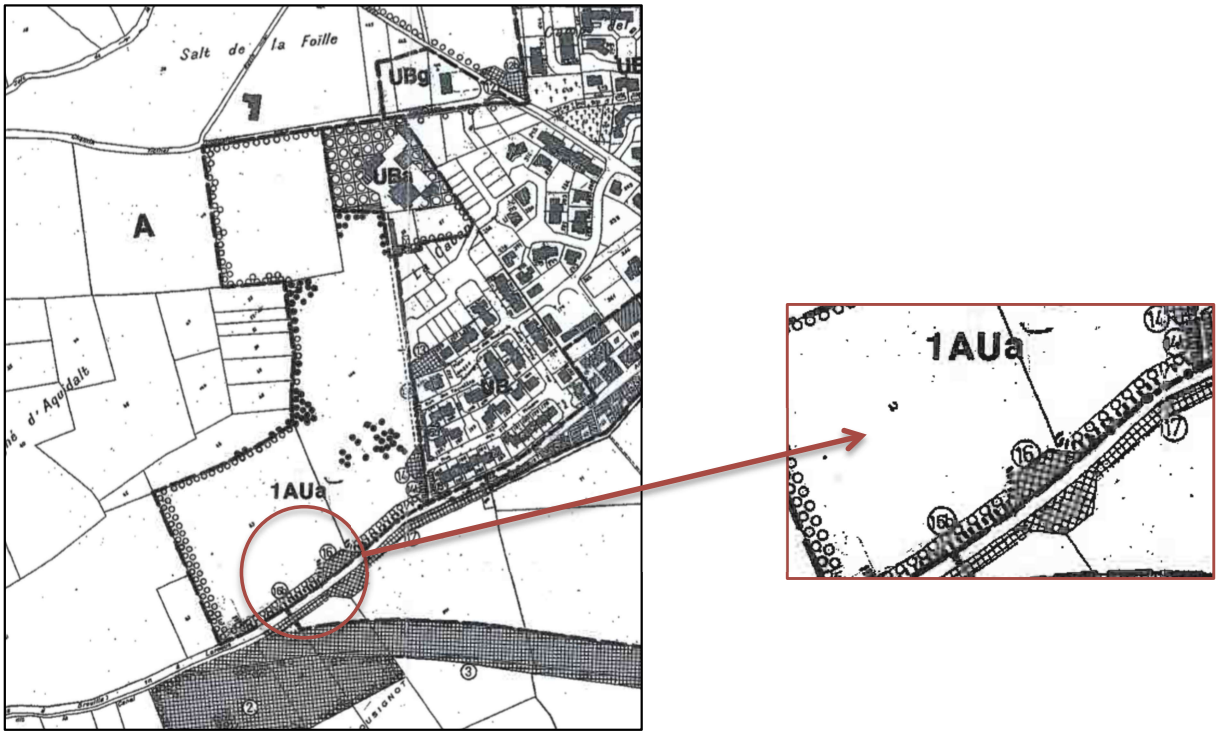
Une suppression des emplacements réservés n°16 et n°16b doit être réalisée par la présente modification du PLU. Ces emplacements réservés sont situés à proximité de la zone 1AUa « La Cabane et Bigné d'Aquidalt », sur la RD 2.

Cf. plan « Plan de zonage avec les emplacements réservés n°16 et n°16b » ci-dessous

L'emplacement réservé n°16 était initialement prévu pour réaliser un giratoire sur la RD 2, pour permettre l'accès à la zone 1AUa « La Cabane et Bigné d'Aquidalt ». L'emplacement réservé n°16b, quant à lui, était destiné à une liaison piétonnière, une piste cyclable et des plantations alignées, sur une largeur de 5m.

Compte tenu de l'avancée actuelle du projet d'aménagement, un tel accès n'est aujourd'hui plus désiré par la commune de Saint-Jean-Lasseille. En effet l'accès à la zone 1AUa s'effectuera uniquement par la rue des Alouettes, ainsi l'emplacement réservé n°16 n'a plus d'intérêt pour la commune.

Quant à la liaison douce, sa présence est indiquée dans les OAP et n'a donc plus lieu d'être conservée en tant qu'Emplacement Réservé communal, elle devra être réalisée dans le cadre de l'opération.



Plan de zonage avant modification des emplacements réservés n°16 et n°16b

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre du PLU, les incidences sur l'environnement du secteur « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt » ont été analysées. La présente modification n'apporte aucune incidence supplémentaire.

4.1. INCIDENCES SUR LA QUALITE PAYSAGERE

Dans le cadre de la prise en compte de l'environnement énoncée dans le PADD, le secteur objet de la présente modification ne devra pas impacter après son aménagement, les espaces naturels et agricoles environnants. En ce sens, le traitement des franges d'urbanisation du secteur, situées au Nord Ouest, à l'Est et à l'Ouest de la zone 1AUa, devront être plantées d'espaces verts et de transitions végétales.

De plus, pour une meilleure intégration du secteur, les voies de circulation, les constructions, ou tout autre aménagement d'infrastructure devront être accompagnés par un traitement paysager. A ce titre, le maintien des espaces verts existants devra être respecté autant que possible. Enfin, l'urbanisation de ce secteur se réalisera sur une typologie et une morphologie similaire au lotissement limitrophe pour une cohérence et une bonne intégration des futures constructions.

4.2. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

Le secteur de « La Cabane et Al Bigné d'Aquidalt » n'est pas concerné par les zones inondables de l'atlas, ni par les risques feux de forêts et mouvements de terrain. Concernant le risque sismique et dans le cadre de l'urbanisation du secteur d'étude, des règles de construction parasismiques devront être appliquées (arrêté du 07 Février 2006). Cette réglementation s'applique aux nouveaux bâtiments et aux anciens.

4.3. INCIDENCES SUR LES SITES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de Saint-Jean-Lasseille n'est pas concerné par des mesures de protection de l'environnement. A ce titre, la présente modification du PLU n'a aucune incidence sur ce type de protection.

5. L'ADAPTATION DU REGLEMENT

L'adaptation va porter sur la rédaction du règlement de la zone 1AUa, et sur la distinction entre zone 1AUa et zone 1AUb. Après modification du PLU, le règlement comportera un chapitre pour chaque zone et non plus un chapitre commun à la zone 1AU, tel que défini par la révision générale du PLU.

Néanmoins, les prescriptions éditées pour la zone 1AUb reprendront celles de la zone 1AU qui étaient définies avant la modification du PLU.

La zone 1AUa comprendra trois secteurs, l'urbanisation de la zone 1AUa débutera par le secteur 1AUa-1, une fois les constructions réalisées à hauteur de 80% le secteur 1AUa-2 pourra à son tour être aménagé. Enfin, le secteur 1AUa-3 pourra être aménagé lorsque 80% des constructions du secteur 1AUa-2 seront réalisées.

5.1.1.1. Extrait du règlement avant modification (Zone 1AU)

Titre III : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1 AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation, dans les conditions exposées au projet d'aménagement et de développement durable et notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain.

L'urbanisation de cette zone devra être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

Le secteur 1AUa qui correspond à un secteur où il est admis diverses opérations selon la destination des constructions et ne pouvant se faire que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'hébergement touristique résidentiel, d'hébergement des jeunes en formation liée à l'hôtellerie et à la restauration, de logements sociaux à orientation agricole, quelques habitations rattachées aux logements sociaux, de services et commerces, ainsi que d'équipements publics intercommunautaires et communaux.

-Le secteur 1AUb qui correspond à un secteur où seule une opération d'aménagement d'ensemble est admise pouvant présenter une ou plusieurs opérations groupées, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.
Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat où les équipements nécessaires et

complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

La zone 1AU correspond à la zone en continuité des zones urbaines actuelles.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article 1AU-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
a) L'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUb doivent respecter les orientations d'aménagement du PLU.
b) Les habitations individuelles réalisées sur le même terrain d'assiette que les logements sociaux à orientation agricoles et sous réserves quelles soient contigües à ces derniers.
c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
d) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
e) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionné 1AU-1.
b) Les constructions à usage industriel.
c) Les lotissements industriels et artisanaux.
d) Les habitations individuelles isolées hors opération groupée.
e) Les dépôts, hangars industriels, artisanaux et agricoles
f) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- les garages collectifs.
- les affouillements et exhaussements de sols, sauf pour les ouvrages hydrauliques.

Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
g) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
h) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
i) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
a) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…
d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.
d) Les cheminements figurants au plan sous la légende « cheminement piétonnier existant à conserver » sont à maintenir.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Il en va de même pour les lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, d'un prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel. Ces disposition s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
b) Les aménagements réalisés sur les lots afin de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement en limiter les débits évacués de la propriété (par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du promoteur immobilier.
c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
- à 20 mètres de l'alignement de la RD 2, sauf dans le secteur 1 AUa où le recul est porté à 15 mètres.
- à 20 mètres de la bordure extérieure des giratoires à modifier ou à créer.
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum de la clôture sur voie.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2), sauf dans le cas de jumelage par des garages où L=H/2, minimum 3,50 mètres.
2. Toutefois, pour toutes constructions se situant en bordure des franges végétales existantes ou à créer, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche ne peut inférieure à 10 mètres.
3. Sauf dans le secteur 1AUa, des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, barbecues, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m2 de superficie hors œuvre et 6 mètres de profondeur, qu'elles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
Ces constructions annexes ne sont pas admises sur les limites jouxtant les espaces publics (placettes et espaces verts), ainsi que sur les franges végétales.
4. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives des lots.
5. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les piscines ne devront pas être implantées dans les franges végétales, les masses végétales à conserver ou répertoriées comme telles aux documents graphiques.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres (L=H+H'/2).
2. Toutefois, cette distance peut être réduite lors de la création des groupes d'habitations, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=<L).

3. Hauteur maximum :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

* Dans le secteur 1AUa :

- 9 mètres pour les bâtiments collectifs, constructions groupées, à usage d'habitations.
- 9 mètres pour les constructions publiques.
- 8,50 mètres pour les autres constructions à usage d'hébergement touristique et hébergement du personnel.
- 8 mètres pour les autres constructions à usages d'habitation admises.
- 6,50 mètres pour les commerces et bureaux.

* Dans le secteur 1AUb :

- 9 mètres pour les bâtiments collectifs à usage d'habitations.
- 8,50 mètres pour les autres constructions à usage d'habitation.
- 7,50 mètres pour les commerces.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur maximum mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante.

c) Le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leur implantation s'intègre aux bâtiments et au contexte urbain.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :

- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,

- en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).
Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les clôtures selon leurs positions sur le terrain.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdit à compter du moment où ces éléments ne s'intègre pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :
Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.
Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation (volets, persiennes, volets roulants,…).
Les couleurs criardes ou violentes sont interdites (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).
Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.
Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :
Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.
Cependant les tuiles ayant une dominante rouge, avec une nuance de vieillie (coloris Paysage, Rouergue) sont admises pour leur aspect traditionnel.
Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.
Les pentes seront de 30 à 33 %.
Pour les constructions publiques, ces pentes pourront être majorées jusqu'à 35%.

a) *Eléments de modénature à l'égout de couverture :*
Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

a) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :
Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) *Eléments de productions d'énergie* :
-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :
Les toitures terrasse accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.
Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

6. Souches de cheminée :
Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade.
Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôture :
Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sont interdits.
Elles formeront une unité de traitement d'un lot à l'autre lorsque celles-ci se situeront en parallèle aux trottoirs, aux chemins piétonniers et espaces publics.
Leur hauteur visible dans tous ces cas de figures devra atteindre 0,80 m pour le mur bahut, qui surmonté d'un grillage à claire voie ne devra pas dépasser hors tout 1,80m.
Ces grillages devront avoir une tendance de couleur vert foncé ou bleu foncé ou bien de couleur blanc. Les fermetures d'accès au lot seront de même couleur que le grillage de la clôture.
Les clôtures avec maçonneries enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades dans leur traitement et la couleur.

Dans le cas de servitudes connues d'inondation, les clôtures seront perméables à 80 %, un mur de 0,20 de haut est toléré.

Toutes les clôtures, grillagées en totalité et mixtes composées d'un mur bahut plus grillage seront doublées de végétations et d'arbustes.
La hauteur des clôtures sur voie sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles pourront être différente des clôtures sur voie, mais toutefois en harmonie avec la construction édifiée.

8. Enseignes et préenseignes :
Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Antennes :
Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

10. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégrés dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT
1. Dispositions générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :
a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement extérieure et une place de garage par logement, ces stationnements doivent être assurés sur chaque lot.
b) En cas d'hébergement du type touristique résidentiel, les places de stationnement pourront être regroupées en aires de stationnement en nombre suffisant suivant la fréquentation touristique saisonnière (une note justificative accompagnera tout projet de ce type).
c) Pour les opérations groupées d'habitation principale, les places de stationnement visiteurs seront réparties le long de la voirie en s'inspirant des schémas préconisés dans les orientations d'aménagement. Elles devront être prévues en nombre suffisant avec au minimum 1,5 place visiteur pour 2 logements.
d) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors œuvre.
e) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.
f) Pour les autres structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.

g) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente, d'atelier ou de stock.

ARTICLE 1 AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations figurant sur les divers documents graphiques du PLU doivent être effectivement conservées, renforcées ou réalisées.

1. Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
3. Pour chaque lot supérieur à 250 m2, il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige.
4. Les clôtures grillagées et mixtes composées d'un mur bahut plus grillage seront doublées de haies végétales et arbustes.
5. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il doit être réalisé un espace libre planté commun en dehors des aires de stationnement.
6. Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs le long des voies privées et publiques les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons. Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable au secteur 1AUa est fixé à 0,25. Dans ce secteur, il est porté à 0,35 pour les bâtiments collectifs à usage de logement social par rapport à l'assiette du terrain réservée à l'opération.
2. Le C.O.S. applicable au secteur 1AUb est fixé à 0,50.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

5.1.1.2. Extrait du règlement après modification (Zone 1AUa)

Le règlement de la zone 1AU est ainsi modifié pour dissocier deux zones distinctes : 1AUa et 1AUb.

Le règlement de la zone 1AUa est créé pour distinguer cette zone et ses sous secteurs (1AUa-1/1AUa-2/1AUa-3).

En bleu : éléments ajoutés

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUa

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation, dans les conditions exposées au projet d'aménagement et de développement durable, et notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain. La zone 1AUa correspond à la zone en continuité des zones urbaines actuelles, au Nord-Ouest du village.

L'urbanisation de cette zone devra être en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

La zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

Il s'agit d'une zone à vocation d'hébergement touristique résidentiel, d'habitations, de logements sociaux, de services et commerces ainsi que d'équipements publics intercommunautaires et communaux.

La zone est divisée en trois secteurs, 1AUa-1, 1AUa-2 et 1AUa-3. Ce sous-zonage correspond à la mise en place d'un phasage de l'urbanisation. Le secteur 1AUa-2 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-1 seront réalisées. Le secteur 1AUa-3 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-2 seront réalisées.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUa-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100m^{2,} sauf s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
8. Les constructions à destination industrielle

ARTICLE 1AUa-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS AUTORISEES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m2, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
5. La zone est divisée en trois secteurs, 1AUa-1, 1AUa-2 et 1AUa-3. Ce sous-zonage correspond à la mise en place d'un phasage de l'urbanisation. Le secteur 1AUa-2 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-1 seront réalisées. Le secteur 1AUa-3 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-2 seront réalisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder 80,00 mètres de longueur avec une raquette de retournement à partir de 30,00 mètres de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUa-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUa-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUa-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Cette distance est portée à 15,00 mètres de l'axe de la voie de la RD 2.

Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, loggias, éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,60m de profondeur.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres des limites sur voies. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur limite séparative.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doivent respecter une distance au moins égale à 3,00 mètres.

Toutefois, pour toutes constructions se situant en bordure des franges végétales existantes ou à créer, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la plus proche limite parcellaire concernée par ces franges végétales ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, loggias, éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,60 mètre de profondeur.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin. Les piscines ne devront pas être implantées dans les franges végétales, les masses végétales à conserver ou répertoriées comme telles aux documents graphiques.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 1AUa-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUa-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite. Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de

gravillon de teinte grise ou végétalisées Le débord de toitures d'une profondeur de 0,60 mètre au maximum pourra être accepté en dehors de la masse constructible.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois…), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues ou enduites aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur emprise publique ne peut excéder :

- 1,30 mètres maximum en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,60 mètres maximum sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein, dont la teinte devra être identique à celle de la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits

ARTICLE 1AUa-12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation il devra être réalisé 3 places de stationnement par logement sur le lot, dont une dans le volume bâti (garage).

Sur le terrain d'assiette de l'opération, il devra être réalisé 1 place visiteur pour 2 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, le nombre de stationnements des visiteurs et personnels doit correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUa-13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'opération d'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en terme d'aménagement paysager.

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Par ailleurs, le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Le règlement de la zone 1AU est ainsi modifié pour dissocier deux zones distinctes : 1AUa et 1AUb.
~~En rouge~~ : éléments supprimés
En bleu : éléments ajoutés

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUb

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation, dans les conditions exposées au projet d'aménagement et de développement durable et notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain.

L'urbanisation de cette zone devra être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

~~La zone 1AU comprend deux secteurs :~~

~~- Le secteur 1AUa qui correspond à un secteur où il est admis diverses opérations selon la destination des constructions et ne pouvant se faire que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.~~
~~Il s'agit d'un secteur à vocation d'hébergement touristique résidentiel, d'hébergement des jeunes en formation liée à l'hôtellerie et à la restauration, de logements sociaux à orientation agricole, quelques habitations rattachées aux logements sociaux, de services et commerces, ainsi que d'équipements publics intercommunautaires et communaux.~~

~~-Le secteur 1AUb qui~~ Elle correspond à ~~un secteur~~ une zone où seule une opération d'aménagement d'ensemble admise, pouvant présenter une ou plusieurs opérations groupées, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.
Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat où les équipements nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

La zone 1AUb correspond à la zone en continuité des zones urbaines actuelles, à l'Est du village.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUb-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
Rappel :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :
1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionné 1AUb-2.
2. Les constructions à usage industriel.

3. Les lotissements industriels et artisanaux.
4. Les habitations individuelles isolées hors opération groupée.
5. Les dépôts, hangars industriels, artisanaux et agricoles
6. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
    a. les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
    b. les garages collectifs.
    c. les affouillements et exhaussements de sols, sauf pour les ouvrages hydrauliques.

7. Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
8. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
11. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
12. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
13. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

ARTICLE 1AUb-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article 1AUb-1.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. L'urbanisation ~~des secteurs 1AUa et 1AUb doivent~~ de la zone doit respecter les orientations d'aménagement du PLU.

~~2. Les habitations individuelles réalisées sur le même terrain d'assiette que les logements sociaux à orientation agricoles et sous réserves quelles soient contigües à ces derniers.~~
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
5. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…
4. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
5. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
3. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.
4. Les cheminements figurants au plan sous la légende « cheminement piétonnier existant à conserver » sont à maintenir.

ARTICLE 1AUb-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Il en va de même pour les lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, d'un prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel. Ces disposition s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
Les aménagements réalisés sur les lots afin de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement en limiter les débits évacués de la propriété (par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du promoteur immobilier.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUb-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AUb-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
   a. ~~à~~ à 20 mètres de l'alignement de la RD 2~~, sauf dans le secteur 1 AUa où le recul est porté à 15 mètres.~~
   b. à 20 mètres de la bordure extérieure des giratoires à modifier ou à créer.
   c. à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
   Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum de la clôture sur voie.

ARTICLE 1AUb-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2), sauf dans le cas de jumelage par des garages où L=H/2, minimum 3,50 mètres.
2. Toutefois, pour toutes constructions se situant en bordure des franges végétales existantes ou à créer, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche ne peut être inférieure à 10 mètres.
3. ~~Sauf dans le secteur 1AUa, d~~ Des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, barbecues, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m2 de superficie hors œuvre et 6 mètres de profondeur, qu'elles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. Ces constructions annexes ne sont pas admises sur les limites jouxtant les espaces publics (placettes et espaces verts), ainsi que sur les franges végétales.
4. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives des lots.
5. ~~Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, l~~ Les piscines ne devront pas être implantées dans les franges végétales, les masses végétales à conserver ou répertoriées comme telles aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUb-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres (L=H+H'/2).
2. Toutefois, cette distance peut être réduite lors de la création des groupes d'habitations, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1AUb-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AUb-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=<L).

Hauteur maximum :

1. La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

~~* Dans le secteur 1AUa :~~
~~- 9 mètres pour les bâtiments collectifs, constructions groupées, à usage d'habitations.~~
~~- 9 mètres pour les constructions publiques.~~
~~- 8,50 mètres pour les autres constructions à usage d'hébergement touristique et hébergement du personnel.~~
~~- 8 mètres pour les autres constructions à usages d'habitation admises.~~
~~- 6,50 mètres pour les commerces et bureaux.~~

~~* Dans le secteur 1AUb :~~
- 9 mètres pour les bâtiments collectifs à usage d'habitations.
- 8,50 mètres pour les autres constructions à usage d'habitation.
- 7,50 mètres pour les commerces.

2. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur maximum mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante.
3. Le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE 1AUb-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leur implantation s'intègre aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades :

Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).
Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les clôtures selon leurs positions sur le terrain.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdit à compter du moment où ces éléments ne s'intègre pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.
Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation (volets, persiennes, volets roulants,…).
Les couleurs criardes ou violentes sont interdites (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).
Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.
Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.
Cependant les tuiles ayant une dominante rouge, avec une nuance de vieillie (coloris Paysage, Rouergue) sont admises pour leur aspect traditionnel.
Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.
Les pentes seront de 30 à 33 %.
Pour les constructions publiques, ces pentes pourront être majorées jusqu'à 35%.

a. Eléments de modénature à l'égout de couverture :

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b. Eléments d'écoulement des eaux pluviales :

Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c. Eléments de productions d'énergie :

-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

Les toitures terrasse accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.
Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

6. Souches de cheminée :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade.
Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôture :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sont interdits.
Elles formeront une unité de traitement d'un lot à l'autre lorsque celles-ci se situeront en parallèle aux trottoirs, aux chemins piétonniers et espaces publics.
Leur hauteur visible dans tous ces cas de figures devra atteindre 0,80 m pour le mur bahut, qui surmonté d'un grillage à claire voie ne devra pas dépasser hors tout 1,80m.
Ces grillages devront avoir une tendance de couleur vert foncé ou bleu foncé ou bien de couleur blanc. Les fermetures d'accès au lot seront de même couleur que le grillage de la clôture.
Les clôtures avec maçonneries enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades dans leur traitement et la couleur.

Dans le cas de servitudes connues d'inondation, les clôtures seront perméables à 80 %, un mur de 0,20 de haut est toléré.

Toutes les clôtures, grillagées en totalité et mixtes composées d'un mur bahut plus grillage seront doublées de végétations et d'arbustes.

La hauteur des clôtures sur voie sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles pourront être différente des clôtures sur voie, mais toutefois en harmonie avec la construction édifiée.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUb-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :
   a. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement extérieure et une place de garage par logement, ces stationnements doivent être assurés sur chaque lot.
   b. En cas d'hébergement du type touristique résidentiel, les places de stationnement pourront être regroupées en aires de stationnement en nombre suffisant suivant la fréquentation touristique saisonnière (une note justificative accompagnera tout projet de ce type).
   c. Pour les opérations groupées d'habitation principale, les places de stationnement visiteurs seront réparties le long de la voirie en s'inspirant des schémas préconisés dans les orientations d'aménagement. Elles devront être prévues en nombre suffisant avec au minimum 1,5 place visiteur pour 2 logements.
   d. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors œuvre.
   e. Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.
   f. Pour les autres structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.
   g. Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente, d'atelier ou de stock.

ARTICLE 1 AUb-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations figurant sur les divers documents graphiques du PLU doivent être effectivement conservées, renforcées ou réalisées.

1. Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
3. Pour chaque lot supérieur à 250 m2, il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige.
4. Les clôtures grillagées et mixtes composées d'un mur bahut plus grillage seront doublées de haies végétales et arbustes.
5. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il doit être réalisé un espace libre planté commun en dehors des aires de stationnement.
6. Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs le long des voies privées et publiques les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons. Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable au secteur 1AUa est fixé à 0,25. Dans ce secteur, il est porté à 0,35 pour les bâtiments collectifs à usage de logement social par rapport à l'assiette du terrain réservée à l'opération.~~
~~Le C.O.S. applicable au secteur 1AUb est fixé à 0,50.~~
~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

La densité de la zone et les possibilités d'occupation des sols résultent du respect des règles d'implantation et de hauteur fixées par le présent règlement.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE 2

PREAMBULE 3

1. CONTEXTE ET SITUATION 4

1.1. LE PLU ACTUEL 4

1.1.1. Rappel du document d'urbanisme 4

1.1.2. Zone 1AUa 6

2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 8

2.1. REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION 8

2.1.1. Maitriser l'urbanisation du territoire communal 9

2.1.2. Une attention particulière portée aux éléments naturels 9

3. LES ADAPTATIONS NECESSAIRES APRES MODIFICATION DU PLU 10

3.1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 10

3.1.1. Mise en cohérence avec les besoins recensés et exprimés à travers le PADD . 12

3.1.2. Les enjeux retenus pour la définition de l'OAP 12

3.1.3. Actions à envisager 13

3.2. L'ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE 17

3.2.1. Le phasage de la zone 1AUa 17

3.3. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES 21

3.3.1. Suppression des emplacements réservés n°14 et n°14b situés en zone 1AUa ... 21

3.3.2. Suppression des emplacements réservés n°15 et n°15b situés en zone UB 22

3.3.3. Suppression des emplacements réservés n°16 et n°16b situés en zone 1AUa ... 23

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 24

4.1. INCIDENCES SUR LA QUALITE PAYSAGERE 24

4.2. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS..... 24

4.3. INCIDENCES SUR LES SITES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT..... 24

5. L'ADAPTATION DU REGLEMENT 25

TABLE DES MATIERES 52

Plan Local d'Urbanisme

Commune de SAINT JEAN LASSEILLE

Pyrénées-Orientales

RAPPORT DE PRESENTATION

1ère REVISION DU PLU

Phase : APPROBATION
(DCM du 27 septembre 2012)

YESTE JOSEPH
Architecte DPLG
12, rue Lucien Deslinières
66000 PERPIGNAN

Document :
1

Table des matières

INTRODUCTION 4
I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC 7
A) DEMOGRAPHIE 7
1) Evolution de la population 7
2) Les composantes de cette évolution 8
3) Répartition par âge de la population 10
4) Evolution et composition des ménages 12
5) La situation des familles 13
6) Synthèse 16
7) Evolutions démographiques horizons 2004-2009-2011 17
8) Perspectives démographiques 20
B) EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES 23
1) La population active 23
2) Les migrations alternantes 26
3) Les secteurs d'activités de la population active 28
4) Les activités existantes sur la Commune 28
5) Agriculture - Généralités 30
6) Le tourisme 32
7) Synthèse 34
C) L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE 35
1) Le maintient des exploitations viticoles 35
2) L'évolution du potentiel agricole 36
3) La représentation des exploitations ayant leur siège hors de la Commune 37
4) Le destination de la vendange pour la cuve 39
5) La déprise agricole – Phénomène et répartition dans l'espace 41
6) L'urbanisation et la consommation des sols – Aspect agriculture 41
7) Cadastre de 1825/cadastre actuel - Comparaison 45
8) Le patrimoine viticole bâti – L'habitat de l'agriculteur 47
9) Synthèse 49
D) HABITAT ET LOGEMENT 53
1) Le parc des logements-Evolution des différentes catégories 53
2) Les résidences principales-Les logements 54
3) Répartition des différentes constructions dans les tissus urbains 55
4) Le logement social 57
5) Les logements vacants 58
6) Les actions sur le bâti ancien 58
7) Le patrimoine urbain viticole 59
8) Synthèse 60
D) EQUIPEMENTS GENERAUX 62
1) les équipements administratifs, socio-culturels, socio-éducatifs et sportifs 62
2) Les équipements scolaires 63
3) Commerces et services 66
E) EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE 67
1) Réseau routier et transports 67
2) Stationnement 68
3) Le réseau d'eau potable 68
4) Le réseau d'assainissement 68
5) Le pluvial 69
6) Les ordures, les déchets ménagers 71
F) MISE EN PERSPECTIVE : LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE …..... 72

1)…Développement économique 72
2)…D'agriculture 73
3)…D'aménagement de l'espace 74
4)…D'environnement 75
5)…D'équilibre social de l'habitat 76
6)…De commerce 77
7)…De transports 77
8)…D'équipements et de services 78
II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 81
A) DONNEES GENERALES SUR LES COMPOSANTES DU MILIEU 81
1) Géologie et Pédologie 81
2) Topographie 81
3) Hydrographie 81
4) Végétation - Culture 82
6) Climat 82
B) ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE 84
1) Le village et son paysage proche 84
2) Le territoire et ses unités paysagères 96
3) Identification des transformations du paysage 103
C) LE VILLAGE : ORGANISATION SPATIALE ET URBAINE 109
1) Aperçu du village, autrefois 109
2) L'évolution de l'urbanisation 110
2) Organisation spatiale 115
3) Organisation des trames urbaines et espaces libres actuels 117
D) LE PATRIMONE BATI ET HISTORIQUE 118
1) Les édifices historiques 118
2) Le patrimoine bâti dans le village ancien 119
3) Les sites archéologiques 123
E) LES RISQUES 125
1) Risques naturels 125
2) Risques technologiques 125
F) ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICE 126
III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE 128
A) POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 128
B) EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 133
1) Le PADD et la délimitation des zones 133
2) Dénomination et évolution des zones 135
C) EXPOSE DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT 142
D) EXPOSE DES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 145
E) JUSTIFICATION DE L'INSTITUTION DE SECTEUR DE ZONES URBAINES OU LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE A UN SEUIL DEFINI PAR LE REGLEMENT SONT INTERDITES 149
IV - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT et EXPOSE DE LA MANIERE dont le plan PREND EN COMPTE LE SOUCI de sa PRESERVATION et de sa MISE EN VALEUR 151
A) EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 151
1) L'eau et l'hydrologie 151
2) La population et l'économie de l'espace 152
3) Le patrimoine naturel et culturel 153
4) La végétation, le paysage et l'espace agricole 154
5) Le transport routier et santé publique 156

6) Sur l'air et le climat 158
7) La maîtrise de la consommation énergétique 159
8) Conclusions 160
B) EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 161
- Le rapport de présentation et les annexes 161
- Le PADD : orientations et actions 161
- Le zonage et leur indications 162
- Les servitudes 163
- Le règlement 163
- Les orientations d'aménagement 164

EN GUISE DE CONCLUSION 165
ANNEXE AU RAPPORT 169
DELIMITATION DES ZONES ET SUPERFICIES DES ZONES 170
Historique de l'évolution des zones, passage du POS au PLU 170
Tableau récapitulatif des superficies des zones de la révision du PLU 171

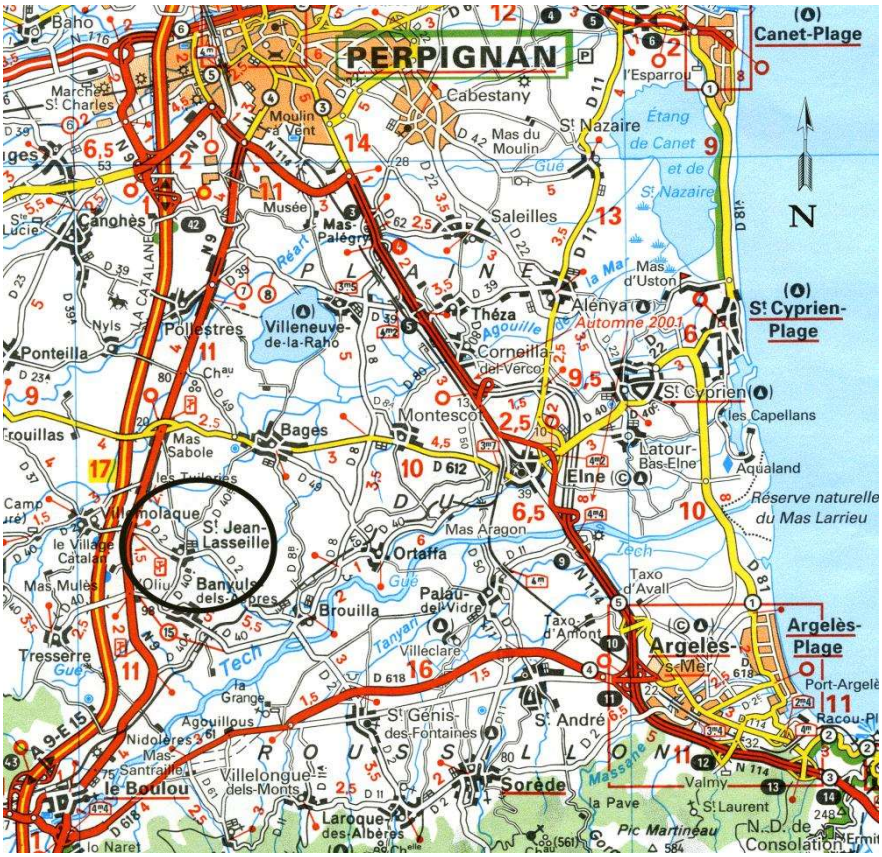
INTRODUCTION

Présentation de la commune

…Un peu de géographie :

La commune de SAINT JEAN LASSEILLE se situe dans la région Plaine du Roussillon, elle n'est traversée par aucun cours d'eau important. Elle s'étend sur 289 ha.

SAINT JEAN LASSEILLE est à 14 km de PERPIGNAN, on peut s'y rendre directement par la RN900, direction Le Boulou, et puis en empruntant la départementale D2 à la hauteur du giratore de Villemolaque.
Elle est limitrophe, essentiellement à 3 communes ; ce qui s'explique de par son découpage et sa faible étendue et figure parmi les petites communes du département.



Géographiquement, le territoire peut se décrire ainsi :
- le relief est moyennement accentué, la topographie varie de 65 m jusqu'à des sommets clairsemés, en moyenne, de 100 m d'altitude (selon carte IGN),
- la principale culture qu'est la vigne occupe la quasi-totalité de la superficie cadastrale.
- peu de cours d'eau le parcourent et très peu d'espaces boisés s'y trouvent.

L'espace bâti se traduit par :
- le noyau du village qui se compose d'habitations anciennes groupées (R+1 et R+2), avec des ramifications le long des voies principales de desserte.
- viennent ensuite des constructions plus récentes, situées dans des lotissements.

… Petit historique :

Dans des temps très reculés de l'histoire de cette Commune, aux IX^{ème} et X^{ème} siècles, des moines, détachés de l'abbaye de Saint Génis Des Fontaines prirent part à la "vie régulière" en cultivant les terres et en édifiant des églises ; ces possessions appelées "cella" se situèrent aussi bien sur différentes de nos communes actuelles.
Ainsi la Cella de Saint Jean l'Evangeliste fut l'un de ces lieux de notre commune.
La culture des terres, autrefois était plus diversifiée : olivettes, vigne, jardins.
De nos jours, l'essentiel des terres est planté en vignes et très peu d'arbres fruitiers.

… Des origines :

Il est fait mention dès 819 d'une "Cella" de St Jean l'Evangéliste, vers 1308 on trouve son appellation : Sancto Johanne la Cella, puis est devenu par aberration Lasseille (la Ceille = cellule).
L'église de Saint Jean la Cella érigée au début du IXe siècle est le seul édifice qui reste pour témoigner du passé. Une partie de l'édifice primitif remonte à la haute antiquité.
Au XII et XIIIe siècles des parties furent reconstruites, on y trouve du préroman, avec des éléments roman.

… Des ressources :

La Commune vit essentiellement de l'activité viticole : de nombreuses bâtisses (caves, remises) du village ancien, ainsi que les superficies plantées de ceps de vigne qui couvrent à perte de vue les sols, témoignent de l'activité de nos vignerons, autrefois, également laboureurs au sens noble du terme.

… Festivités et traditions :

La fête locale a lieu en juin.
En septembre : rendez vous avec la Ronde des Vendanges : course VTT
D'autres rendez vous vous attendent dont vous découvrirez la liste plus loin dans notre diagnostic.

I – EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC

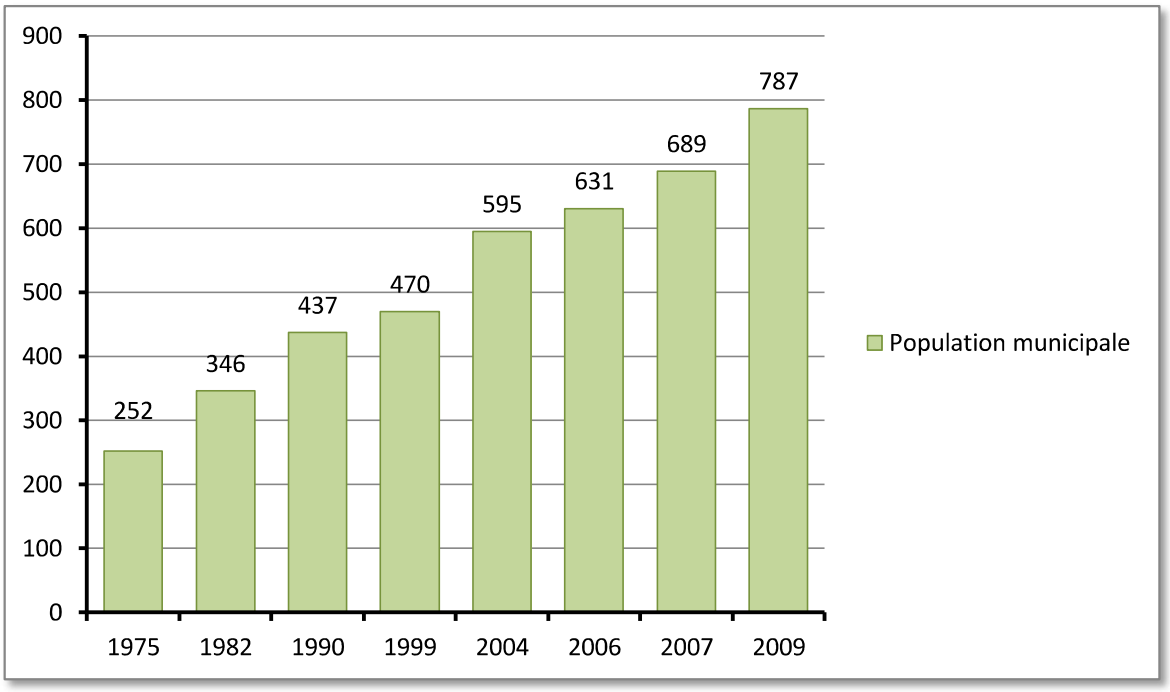
A – Démographie
B – Emploi et Activités Economiques
C – Habitat
D – Equipements généraux
E – Equipements d'infrastructure
F – Les Besoins Répertoriés
en Matière de…

I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

A) DEMOGRAPHIE

1) Evolution de la population

Source : INSEE – RP 1975 à 1990 Dénombrements
RP 1999 et RP 2006 Exploitations principales
2009 Recensement de population légale



NB : Dans certains recensements la population comptée à part est comprise. Elle est toutefois minime.

La Commune voit sa population augmenter de façon continue depuis 1975, année où celle-ci s'élevait à 252 habitants.
Les hausses les plus "fortes" s'établissent sur les périodes de recensements s'échelonnant de 1975 à 1990 ; périodes où l'évolution de la construction fut significative (voir chapitre Habitat : les logements).
Puis succède une étape de 1990 à 1999 où l'accroissement de la population est nettement moins important à l'image même de celle de l'évolution des logements pour cette période.
S'ensuit la période 1999 à 2006 durant laquelle on observe une nouvelle hausse significative de la population (+34,2%). Cette hausse est toujours due à l'évolution croissante de la construction.
Après le dernier recensement de 2006, la Commune gagne 156 habitants pour atteindre, en 2009, une population totale de 787 habitants.

En nombre absolu de nouveaux arrivants sur la Commune, on note que depuis 2004, nous retrouvons casiement la même proportion, soit :

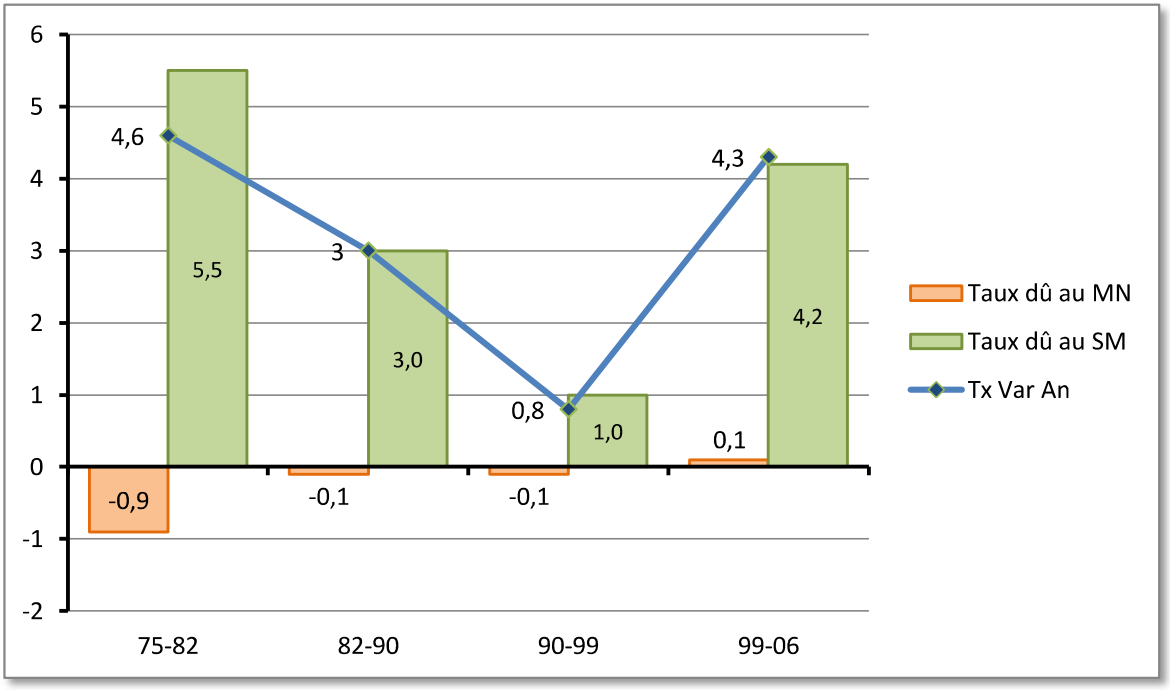
- Entre 2004 et 2007 : + 94 habitants
- Entre 2007 et 2009 : + 98 habitants

Depuis 1975, les hausses de population sont dues aux soldes migratoires.

2) Les composantes de cette évolution

Source : INSEE – RP 1975 à 1990 Dénombrements
RP 1999 et RP 2006 Exploitations principales – Etat civil

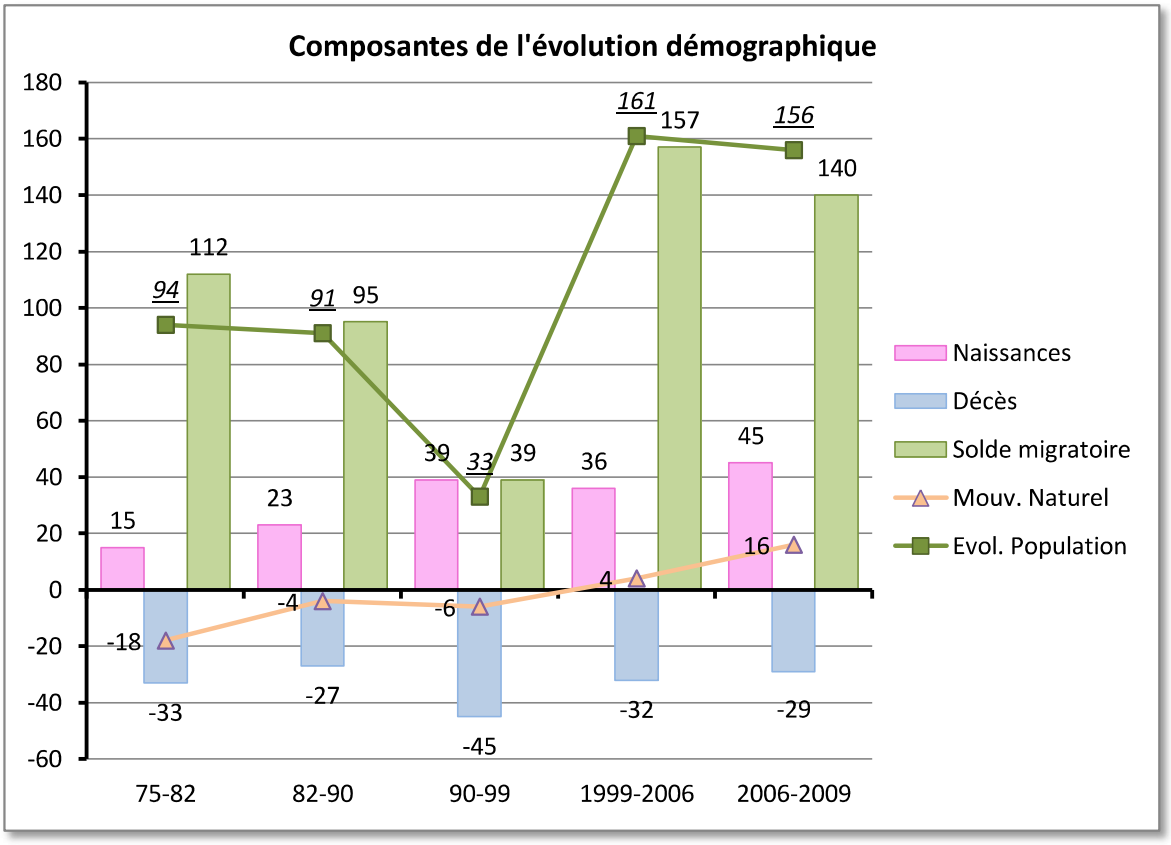
Indicateurs démographiques :
Taux de variation annuel de la population (en %)
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (en %) - SM
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (en %) - MN



Le graphique ci-dessus met en évidence l'évolution de la population, au travers de deux constats importants, celui du mouvement naturel et celui du solde migratoire.

Le mouvement naturel reste négatif jusqu'au recensement de 1999. Constat d'une moyenne annuelle, où le nombre de décès reste supérieur au nombre de naissances.
Le solde migratoire reste toujours positif.

Facteurs naturels et variations de la population :



Δ Le solde naturel :

Le déficit naturel, bien que négatif jusqu'en 1999, n'est pas très important, ainsi on enregistrait :

Dans la période 75-82 : 33 décès pour 15 naissances, le solde naturel est de -18 personnes.

Dans la période 82-90 : 27 décès pour 23 naissances, le solde naturel est de -4 personnes.

Dans la période 90-99 : 45 décès pour 39 naissances, le solde naturel est de -6 personnes.

Dans la période 99-06 : 32 décès pour 36 naissances, le solde naturel est de +4 personnes.

Nous complèterons ces indications par une période supplémentaire, ayant connaissance du nombre des naissances et des décès jusqu'en 2009.

Ainsi, d'après les déclarations à l'état civil, pour la période 06-09 qui nous est la plus proche, on note :

Période 2006-2009 : 29 décès pour 45 naissances, le solde naturel est de +16 personnes.

Δ Le solde migratoire :

Le solde migratoire, différence des entrées et des sorties de populations, reste un facteur important, on enregistrait :

Dans la période 75-82 : 94 nouveaux habitants.

Dans la période 82-90 : 91 nouveaux habitants.

Dans la période 90-99 : 32 nouveaux habitants.

Dans la période 99-06 : 157 nouveaux habitants.

Nous complèterons ces indications, comme nous l'avons fait pour le solde naturel, par la période plus récente 06-09, ainsi on note :
Dans la période 2006-2009 : 140 nouveaux habitants.

Au constat de ces évolutions, il nous paraît évident de maintenir une population jeune en favorisant leur accueil et ainsi maintenir un solde naturel positif.

3) Répartition par âge de la population

Tableau établi à partir des données INSEE
Recensements de la population

Tranche d'âge	1975	1982	1990	1999	2006	2008	
0-14 ans	46	75	79	77	131	168	
15-19	14	22	29	40	42	35	
Ens. 0-19 ans	60	97	108	117	173	203	
20-39	40	98	119	115	61	81	20-29 ans
					160	183	30-44
40-59	77	80	118	125	126	128	45-59
Ens. 20-59 ans	117	178	227	240	347	392	
60-74	56	43	72	76	70	102	
75 et +	19	29	30	37	40	41	
Ens 60 ans et +	75	72	102	113	110	143	

La répartition de la population par tranche d'âge sur les bases de données de l'Insee pour le RP 2006 diffère des exploitations RP antérieures.
Il ne nous est pas possible d'établir une comparaison sur certaines tranches d'âge, notamment celles de 20 ans à 59 ans.
Il nous est cependant possible d'exprimer les tendances de la population, comme nous l'avons déjà fait lors de l'élaboration du premier diagnostic.
Dans l'évolution de la population par âge depuis 1975, les plus jeunes (0-19 ans) connaissent une forte croissance en nombre absolu. On note de 1975 à 1999, 57 jeunes de plus. Avec un effectif de 117 jeunes en 1999, ils représentent 24,8 % de la population totale.
On note de 1999 à 2006, 56 jeunes de plus. Avec un effectif de 173 jeunes en 2006, ils représentent 27,4 % de la population totale.

A l'autre extrémité, les séniors de plus de 60 ans représentent, en 2006, environ 17,4 % de la population totale, alors que pour 1999, ce pourcentage atteignait 24 %.
En nombre absolu, les séniors connaissent un maintient, soit environ 3 personnes de moins qu'en 1999.

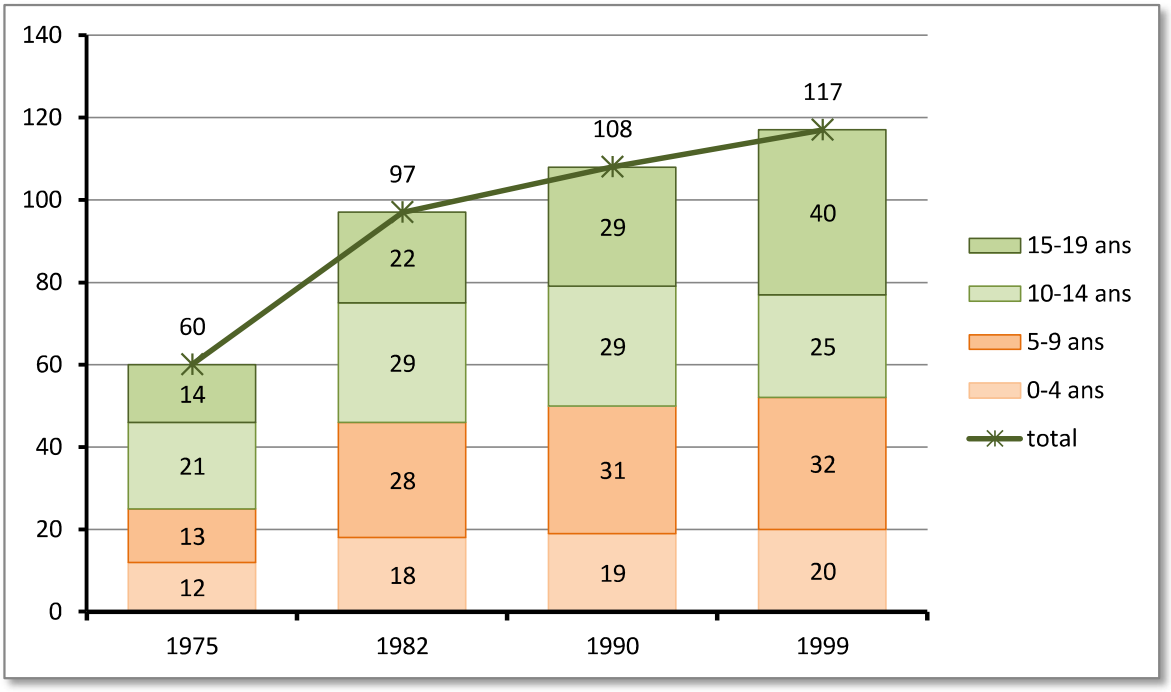
Les effectifs de la population compris dans la plage des 20-59 ans représentent, en 2006, 55 % de la population totale, alors que ce pourcentage stagnait à 51 % de 1982 à 1999. Nous pouvons estimer, au regard de l'évolution 90-99, que la catégorie des 40-59 ans, soit 27 % de la population totale, représente en 2006 environ 170 personnes (même taux appliqué).

Est à prévoir, malgré tout, un vieillissement de la population (le prochain recensement confirmera peut être une augmentation des séniors).

Δ Les plus jeunes :

Jusqu'au recensement de 1999, nous pouvions faire état des effectifs des jeunes de 0-14 ans (indicateur important pour les équipements scolaires de la Commune).

Nous conserverons donc ce graphique qui exprime l'évolution des plus jeunes entre 1975 et 1999.



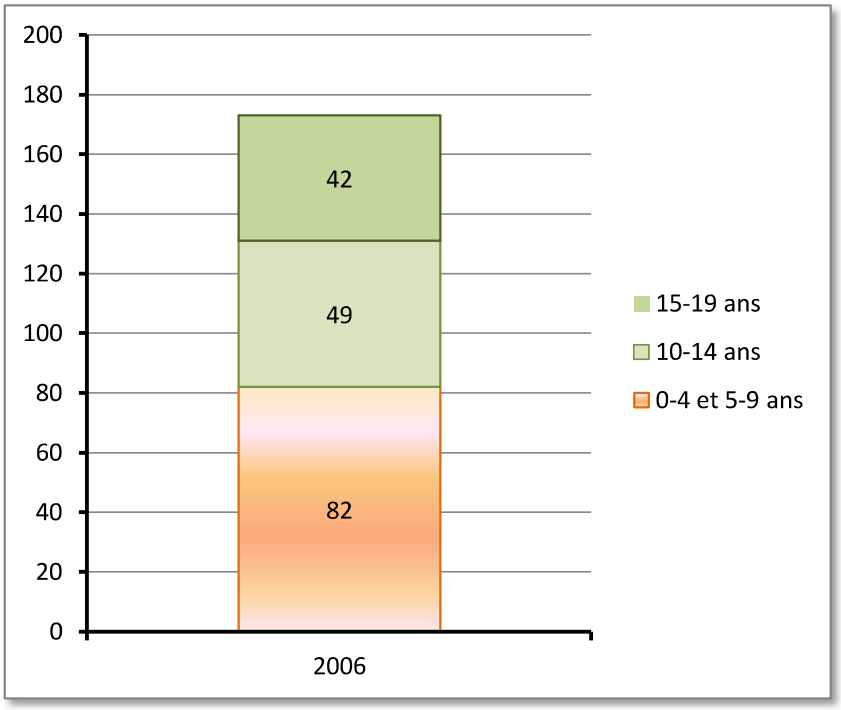
Au vu des données du graphique, l'effectif des enfants de moins de 10 ans, entre 1982 et 1999 est relativement stable.

En 2006, au regard de l'effectif global des jeunes de 0-14 ans, on note, en nombre absolu, 54 jeunes de plus qu'au recensement de 1999, passant de 77 à 131 jeunes.

Aussi, proportionnellement, les jeunes de 0-14 ans ont représenté dans les jeunes de moins de 20 ans : en 1975 : 76,6 % ; en 1982 : 77,3 % ; en 1990 : 73,1 % en 1999 : 65,8 % et en 2006 : 75,7 %.

Sur 82-99, la tendance pour les enfants de 0 à 9 ans est à l'image des jeunes de 0-14 ans.

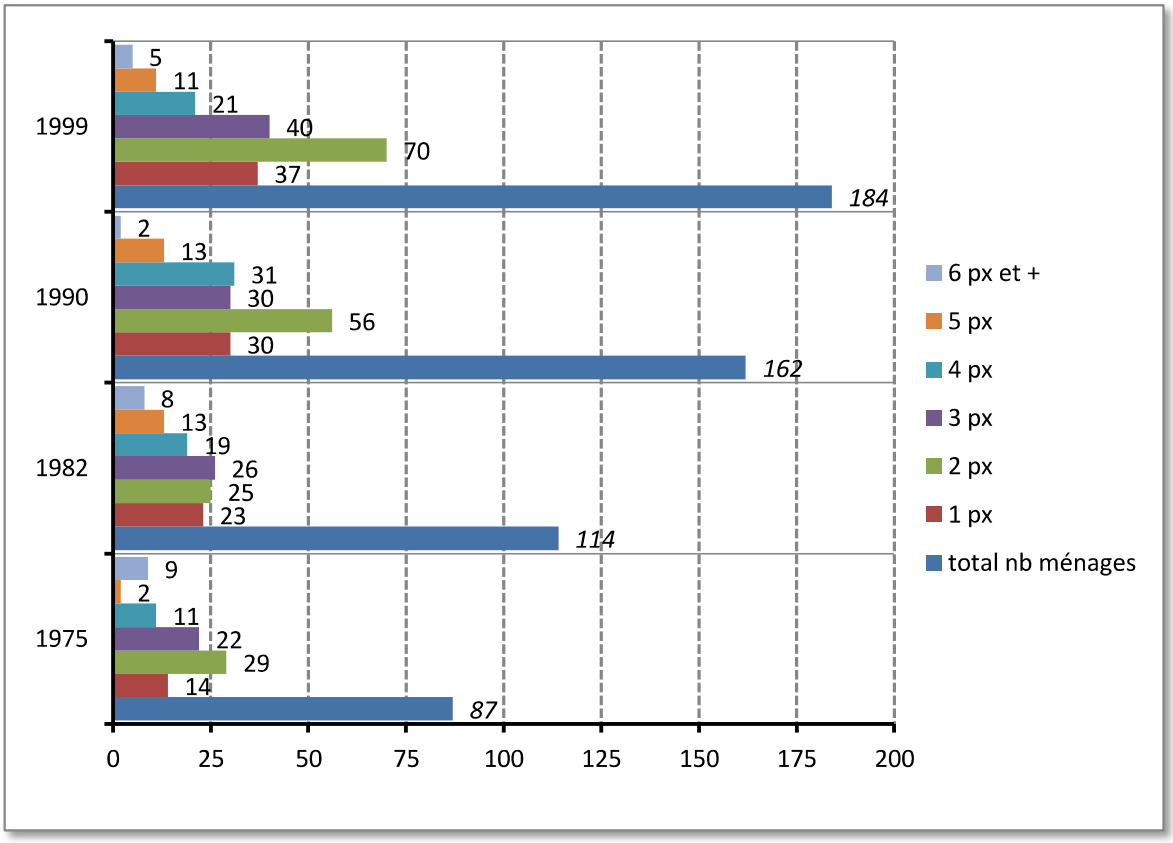
Ainsi, on pourrait estimer que pour 2006, la part des enfants 0-9 ans serait semblable, et en prenant un % dans le créneau de 47,4 % à 44,4 % (des ≠ pourcentages calculés sur 82-90-99), on obtient : la tranche d'âge 0-9 ans, soit 173 jeunes x 47,4 % = 82 enfants environ.



4) Evolution et composition des ménages

Source : INSEE – RP 1975 à 1990 Dénombrements
RP 1999 Exploitation principale

Nous n'avons pas de données sur la composition des ménages issues du RP de 2006. Nous présentons donc les histogrammes des périodes connues, qui montrent l'évolution des catégories de ménages.



Entre les deux derniers recensements, les ménages de 2 personnes et de 3 personnes ont connu les plus fortes progressions.

Ces deux catégories de ménage représentent à elles seules plus de la moitié de la population, soit environ 55% et occuperaient en théorie 110 logements soit à peu près 60% du parc des résidences principales recensées en 1999.

Les ménages de 4 personnes jusqu'à 6 personnes et plus, représentent environ 37% de la population et n'occuperaient que 20% des logements.

5) La situation des familles

Source CAF : 2003 et 2009

a) Données de cadrage : allocataires et structures familiales

Rappel : population communale en 2003 : 570 habitants – En 2009 : 787 habitants

Δ Les adultes allocataires :

En 2009, le nombre d'adultes allocataires (allocataire + conjoint) reste important, soit 270 personnes.

On observe aussi que le nombre d'homme allocataires a augmenté par rapport aux femmes par comparaison avec les effectifs de 2003.

	En 2003		En 2009	
	Nbre	%	Nbre	%
Hommes	67	43,8	129	47,8
Femmes	86	56,2	141	52,2
Total	153	100	270	100

Δ La répartition selon l'âge des adultes allocataires est la suivante :

	En 2003		En 2009	
	Nbre	%	Nbre	%
0-29 ans	28	18,3	52	19,3
30-39 ans	55	35,9	117	43,3
40-59 ans	61	39,9	93	34,4
60 ans et plus	9	5,9	8	3,0
Total de personnes	153	100	166	100

Les plus fortes proportions d'adultes allocataires se situent dans les tranches d'âge 30-39 ans et 40-59 ans, cette situation s'observe aussi bien en 2003 qu'en 2009.
Aussi, on note que les adultes se positionnant dans les 30-39 ans (population jeune) est nettement en hausse, gagnant 7,4 points par rapport à 2003.

Δ La répartition selon la structure familiale est la suivante :

	En 2003		En 2009	
	Nbre	%	Nbre	%
Isolés hommes	07	7,4	25	15,1
Isolées femmes	08	8,5	16	9,6
Familles monoparentales	20*	21,3	21*	12,7
Familles couples sans enfants	10	10,6	7	4,2
Familles couples avec enfant(s)	49*	52,1	97*	58,4
Population allocataire	94	100	166	100

Au chapitre ci-dessus, nous avons noté la progression significative du nombre d'allocataires de sexe masculin. On retrouve cette tendance dans la structure familiale pour les hommes dits isolés.
Ainsi, ils passent de 7 à 25 personnes avec un taux de 7,4 % en 2003 à 15,1 % en 2009.

Les « familles couples avec enfants », proportionnellement à l'ensemble de la « population allocataire », reste très représentative (cela rejoint l'image que représente les plus jeunes, au chapitre 3 de la répartition par âge de la population).

Ces familles, en fortes progression, représentent plus de la moitié de la population allocataire. Nous verrons ci après leur population totale tenant compte des enfants.

Δ La répartition selon le nombre d'enfants (familles *) :

*Familles monoparentales et familles couples avec enfant(s)

	En 2003		En 2009	
	Nbre	%	Nbre	%
1 enfant	26	37,7	38	32,2
2 enfants	30	43,5	60	50,8
3 enfant et plus	13	18,8	20	16,9
Total nbre de familles	69	100	118	100

Nous observons que les familles avec 2 enfants repprésentent un peu plus de 50 % du nombre de familles en ayant.

On peut très bien imaginer que cette composition familiale se situe dans les familles couples avec enfant(s) qui comme nous l'avons vu est très représentative (La famille monoparentale l'est de façon moindre et reste peu évolutive).

■ Parenthèses :

*La représentation de la population allocataire couverte dans la population communale :

En 2003, la population couverte totale s'élevait à 284 personnes, soit 153 adultes et 131 enfants. Ramenée à la population communale de 2003 qui avoisinait les 570 habitants, la proportion de celle-ci était importante : environ 50 % des habitants étaient couvert par les prestations versées par la CAF.

En 2009, la population couverte totale s'élevait à 498 personnes, soit 270 adultes et 228 enfants. Ramenée à la population communale de 2009 qui est de 787 habitants, la proportion de celle-ci reste importante : environ 63 % des habitants étaient couvert par les prestations de la CAF.

*La représentation de la population allocataire avec enfant(s) dans la population totale couverte :

En 2003, ainsi qu'en 2009, la population allocataire avec enfants est très représentative, soit :
Pour 2003 : 118 adultes allocataires et 131 enfants (soit 87,6 %), alors que la population allocataire sans enfant est moindre avec 35 adultes allocataires (soit 12,3 %).
Pour 2009 : 215 adultes allocataires et 228 enfants (soit 89 %), alors que la population allocataire sans enfant est moindre avec 55 adultes allocataires (11 %).

b) Prestation liées au logement
Pas de données de la CAF transmisses en Mairie

c) Précarité et aides au logement
Pas de données de la CAF transmisses en Mairie

6) Synthèse

Saint Jean lasseille voit sa population augmenter depuis 1975 du fait de la migration vers la commune d'une population extérieure.
On note, après 1999 pour la première fois, un solde naturel positif auquel s'ajoute le solde migratoire.
Cette tendance se poursuit au vu du solde naturel positif (2006 à 2009) et de l'apport en nouveaux résidents (2006 à 2009).
L'évolution du nombre des jeunes (0 à 14 ans) est significative, cette progression est essentiellement due au solde migratoire.
L'ensemble des jeunes de moins de 20 ans, en nette progression depuis 1999, représente une part de la population d'environ 28 %.

Le vieillissement de la population est à prévoir au regard du nombre de personnes se situant dans les tranches d'âges 40-59 ans (jusqu'en 99) ou 45-59 ans (en 2006), et bien que les seniors (60 ans et plus) ne représentent plus que 19 % de la population totale.

On a pu observer jusqu'au recencement de 1999 l'évolution des ménages, puis constater que les familles composée de 2 personnes et 3 personnes représentaient plus de la moitié de la population, que celles de plus de 4 personnes de façon moindre représentaient un peu plus du tiers de la population.
Nous pensons que dans la Commune, selon l'échantillon de la population concernée par les prestations familiales (familles couples avec enfants), les ménages de 4 personnes sont en augmentation (source CAF 2009).

7) Evolutions démographiques horizons 2004-2009-2011

Nous avons voulu établir une tendance d'évolution démographique sur les bases de constats en matière de logements qui jusque là représentent tout à fait la réalité au niveau de notre Commune, corroborés par d'autres indicateurs démographiques.

∆ Le premier constat – Horizon 2004 :
Lors des données établies courant 2003 pour l'ensemble des logements, on estimait un nombre de 92 logements dans le tissu ancien et à 140 logements dans le tissu récent.
(cfr. Rapport de présentation d'alors - répartition des différentes constructions dans les tissus urbains).
Ce total de 232 logements (données communales) se rapproche du décompte de l'***Insee***, établi lors de l'enquête de 2004, qui est de 234 résidences principales.

Un autre indicateur démographique : le nombre moyen de personnes par ménage.
Ainsi au regard des recensements successifs entre 1982 et 2004, il ressort de l'***Insee*** un quotient allant de 2,95, puis 2,7 et enfin 2,5 et 2,5.

Nous obtenons ainsi pour l'année 2004 : nos 232 logt x 2,5 = 580 habitants.
Le recencement de l'***Insee*** en 2004 fait état d'une population de 580 habitants* et 15 personnes comptées à part.
(*ce recencement le tout premier n'est pas une exploitation principale).

* **Variation annuelle moyenne** de la population sur la période 1982-2004 :
La population entre 1982 et 2004 s'accroît de 234 habitants passant ainsi de 346 à 580 habitants (la population compté à part n'a pas été prise en compte).
Cette augmentation de la population en variation relative est de 67,6 % sur une période d'environ 21 années (± 1).
Il ressort une variation annuelle moyenne de population de 3,22 %.

∆ Le deuxième constat – 2004 à 2009 :
Suivant les données communales recueillies courant mai 2010 pour l'ensemble des logements, on estime le nombre à 108 logements dans le tissu ancien et à 265 logements dans le tissu récent, soit un total de 373 logements.
(Mise à jour : le présent Rapport - répartition des différentes constructions dans les tissus urbains).

Aussi, le nombre moyen d'occupants en résidence principale entre 2004 et 2009 est de 1,99 ; cela en considérant (de source communale) une évolution des logements sur cette période de 6 années de 104 logements (compris dans les existants) et considérant une augmentation de la population de 207 habitants de plus.
En effet, la population passe de 580 habitants en 2004 à 787 habitants en 2009.

L'autre indicateur démographique, ci-dessous, relatif au nombre moyen de personnes par ménage, confirme notre coefficient de 1,99.

*L'autre donnée, l'**Insee** :* les comptages en janvier 2009 dénombrent 354 logements pour une population de 780 habitants, le nombre moyen d'occupants serait de 2,2.

En suivant notre méthode, nous obtenons ainsi, pour l'année 2009 :
Nos 373 logements x 2 = 746 habitants.
Bien qu'inférieur à la population recencée par l'***Insee*** en 2009 qui est de 787 habitants, nous sommes dans une estimation correcte.

* **Variation annuelle moyenne** de la population sur la période 1999-2009 :
La population entre 1999 et 2009 augmente de 317 habitants passant de 470 habitants à 787 habitants.
Cette augmentation de la population en variation relative est de 67,4 % sur une période d'environ 11 années (± 1).
Il ressort une variation annuelle moyenne de population de + 6,74 %.

Δ Evolution de la population sur les zones ouvertes selon l'évolution des logements :
(Pour les zones ouvertes du PLU, approuvé en 2006).

Nous avons vu que le dénombrement fait sur les logements courant mai 2010 à hauteur de 373 logements est réaliste, tenant compte que l'enquête de recensement de l'Insee de février 2009 fait apparaître 354 Résidences Principales.

La différence d'environ 19 logements peut se justifier par les constructions achevées après 2009 sur une partie de l'année 2010.

La **progression** des logements terminés ou en cours d'achèvements, depuis notre étude de mai 2010, **s'est accentuée.** (Nouveau comptage-octobre 2011).

Nous pouvons estimer cette évolution des logements, compris les programmes collectifs engagés, avec une population correspondante jusqu'à **fin 2011**.

Description	Capacité	% bâti ou lgts occupés	Population estimée correspondante
Lotis. dense «Les Vignes»	74 logts	95 %	70 logts x 2,5 = 175 habitants
Σ des lots non occupés *	60 logts	85 %	51 logts x 2,5 = 128 habitants
HLM au Vieux Puits	21 logts	100 %	21 logts x 3,0 = 63 habitants
HLM au Balmagne	13 logts	Selon nbre de chambres	Soit : 40 habitants
Rdse sociale personnes agées	22 logts	100 %	22 logts x 1,0 = 22 habitants
		Total estimé	**177** logts **428** habitants

* Il s'agit des lots dans les lotissements existants, restés libres à la date du décompte des logements d'octobre 2011.

Soit une population correspondante de 428 habitants qui vient s'ajouter à la population municipale de 2009.

Il en résulte aussi d'autres indications intéressantes :
Nombre moyen d'occupants en RP : 1215 habitants / 550 logts = 2,21

On notera, d'après notre tableau, que :

- dans les programmes collectifs engagés et en cours de réalisation, programmes peu consommateur d'espace, les capacités sont prises en compte s'agissant d'opérations dans les zones ouvertes, prêtes à recevoir les populations correspondantes, soit 125 habitants

- dans les lotissements, il reste très peu de capacité dont nous pouvons établir qu'elle sera comptée dans les perspectives démographiques
Sur la base du nombre moyen d'occupant établi ci-dessus, cette capacité est estimée à :

13 logements x 2,21 = 29 habitants.

8) Perspectives démographiques

Nous avons établi une évolution de la population depuis 2009 (dernier recensement de la population de l'***Insee***) jusqu'à fin 2011 en tenant compte de l'évolution des logements et des populations estimées correspondantes.
Estimation de la population à l'horizon 2011 : environ 1215 habitants.

A présent, dans la révision du PLU, La Commune prévoie une croissance démographique moins forte de la population municipale.

Projections démographiques – Horizons 2021-2026

Δ Simulation sur la base des caractéristiques communales :

Nous partons de l'hypothèse d'un ***apport constant*** de population calé sur les volumes enregistrés de populations nouvelles au cours des dernièrs recensements, mais aussi en excluant la ou les périodes à très forte progression démographique.

Données recueillies, selon la période ou la plage de référence choisie :
Période 1990-2009 : sur 19 ans la population a augmentée de 350 habitants, soit un gain annuel de +19 habitants.
Période 1999-2006 : sur 7 ans la population a augmentée de + 161 habitants, soit un gain annuel de +23 habitants.
Période 1999-2009 : sur 10 ans la population a augmentée de + 317 habitants, soit un gain annuel de +32 habitants.

Nous mettons en œuvre la « base » *1990-2009* qui représente une période sur 19 années, qui est très représentative, et afin d'en dégager un Rythme et d'autres indications intéressantes concernant notre Commune.

Ainsi, la base 90-09, comme nous le montre le tableau ci-dessous.

Simulation données communales :

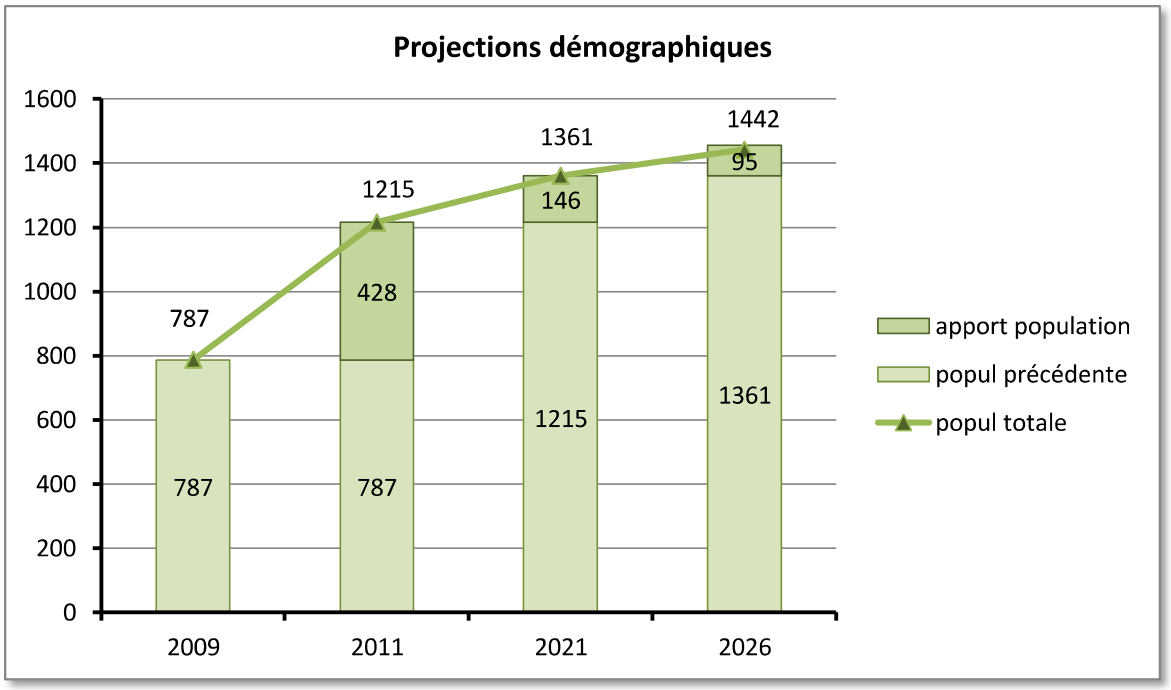
Horizons	Base 90/09 : +19 px/an – Nbre personnes par ménage : 2,2				
	Popul. municipale	Apport	Var de Pop. %	Var an moy de la pop %	Nbr foyers
2011	1215				
		+171	14,07	1,56	+78
2021	1386				
		+95	6,85	1,37	+43
2026	1481				

On observe ainsi que le taux de croissance annuel moyen de la population qui en résulte dans la simulation basée sur les apports annuels constants est de 1,56 %.

On notera, aussi, que l'augmentation de population passant ainsi de 1215 habitants à 1481 habitants environ correspond à 21,89 %, soit une variation annuelle moyenne de la population de 1,56 %.

Δ <u>Simulation sur la base d'un taux de croissance :</u>

Horizons	Base : Tx rapproché de 1,2 % Nbre moy d'occupant : 2,2				
	Popul. municipale	Apport	Var de Pop. %	Var an moy de la pop %	Nbr foyers
2011	1215				
		146	12,0	1,2	66*
2021	1361				
		81	6,0	1,2	37*
2026	1442				
			Nb total de foyer pris en compte		103
			Dont en zones actuelles		13



<u>Quels objectifs sur le court et moyen terme ? :</u>

■ Pour la Commune, après 2011, le taux de croissance démographique annuel moyen sera de 1,2 % (taux inférieur à la référence communale de 1,56 % issu d'une hypothèse tendancielle).

La projection démographique à l'horizon 2026 annonce une population estimée à 1442 habitants, soit un volume de population supplémentaire de 227 habitants environs.

L'évolution démographique correspond à une variation globale de 18,68 % entre 2011 et 2026.

On peut voir ici un ralentissement de l'évolution démographique en comparaison des années précédentes sur la période 1999-2009 qui est de 67,4 %.

■ Considérant les évolutions projetées au regard du nombre de foyers, autrement dit du nombre de logements avec 2,2 occupants, et les ratios préconisés en nombre de logements ou de lots à l'hectare, on peut estimer les besoins pour accueillir les populations nouvelles.

Les besoins peuvent s'évaluer ainsi, tenant compte aussi des capacités résiduelles des zones déjà ouvertes :

Capacité totale prise en compte :	103 logts x 2,2 = 227 habitants
Déduction capacité résiduelle du PLU :	13 logts x 2,2 = 29 habitants
Reste en capacité sur la révision PLU :	90 logts x 2,2 = 198 habitants

Les zones envisagées d'ouvrir à l'urbanisation admettent à 1 logement près, selon la répartition qui en faite et un quota envisagé de 25 logts à l'hectare environ :

<u>A court terme :</u>
- au lieu dit "Colomine d'en Cané", pour une superficie d'environ 1,65 ha : 40 à 41 logements avec une population correspondante de 88 à 90 habitants.

- au lieu dit "La Cabane", pour une superficie d'environ 0,55 ha et concernant une opération groupée ou en collectif : 14 à 16 logts avec une population correspondante de retraités de 28 à 32 habitants.

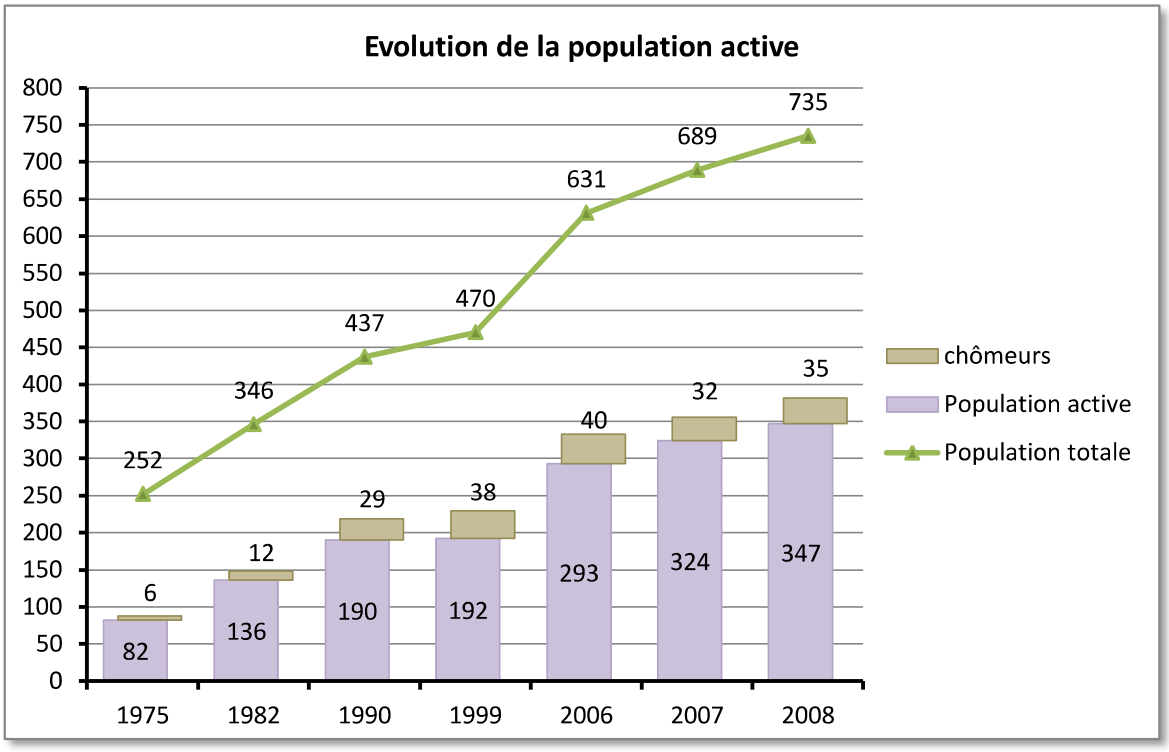
<u>A moyen terme :</u>
- au lieu dit "Mas d'en Trilles", pour une superficie d'environ 1,5 ha tenant compte d'un E.Réservé pour la commune : 37 logts avec une population attendue de 81 habitants.

B) EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

1) La population active

a) Evolutions :

Source : INSEE – RP 1975 à 1990 Dénombrements
RP 1999 et RP 2006 – 2007 – 2008 Exploitations principales



Le pourcentage de personnes actives (ayant un emploi + chômeurs) dans la population totale est en augmentation.
Au recencement de 99, celui-ci est de 40,9 % avec une P.A. de 192 personnes.
Au recencement de 2006, il est de 46,4 % avec une P.A. de 293 personnes.
Au recencement de 2007, il est de 47 % avec une P.A. de 324 personnes.
Au recencement de 2008, il est de 47,3 % avec une P.A. de 348 personnes.
Le nombre de chômeurs, pris dans la population active est en baisse.
Il représente 19,8 % de la P.A. et 8,1 % de la population municipale en 1999.
Il représente 9,9 % de la P.A. et 4,6 % de la population municipale en 2007.
Il représente 10 % de la P.A. et 4,7 % de la population municipale en 2008.

b) Population active par âge :

■ La population active selon l'âge (ayant un emploi + chômeurs) :

Source : INSEE – RP 1982 à 1990 Dénombrements
RP 1999 Exploitation principale

Les recencements de 1982 à 1999, prennent en compte les personnes âgées de 15 ans ou plus dans la population active totale.
Cependant, la tranche des 15-19 ans n'apparait pas dans les tableaux références.

Par soustraction, de la population totale active, des tranches d'âge renseignées, on obtiendrait le nombre de personnes des plus jeunes.

	1982		1990		1999	
	nbr	%	nbr	%	nbr	%
15-19 ans	4	**2,9**	8	**4,2**	2	**1**
20-39 ans	68	**50**	94	**49,5**	93	**48,4**
40-59 ans	49	**36**	83	**43,7**	95	**49,5**
60 ans et +	15	**11**	5	**2,6**	2	**1**
Total	136	100	190	100	192	100

La population active se répartie essentiellement dans les tranches d'âge comprisent entre 20 et 59 ans.
Au vu des proportions exprimées en pourcentage %, les actifs ayant de 40 à 59 ans sont davantage représentatifs que la tranche des 20 à 39 ans, mais en nombre absolu, au dernier recencement de 1999, sont quasi égaux.
Se situant aux extrémités d'une plage d'à peu près de 40 ans (tout une carrière), les plus jeunes et les séniors occupent une faible place dans la population active.

■ La population active selon l'âge (ayant un emploi + chômeurs) :
Source : INSEE – RP 2006 – 2008 Exploitations principales

Depuis 2004, les décomptes pour la population active ont évolués aussi bien dans la définition des actifs que sur le recoupement par âge.
Il n'est pas possible d'établir des comparaisons avec les recencements antérieurs faute de données plus détaillées.
Nous avons donc voulu présenter le tableau ci-dessous pour les années 2006 et 2007, car on peut toujours exprimer une tendance.

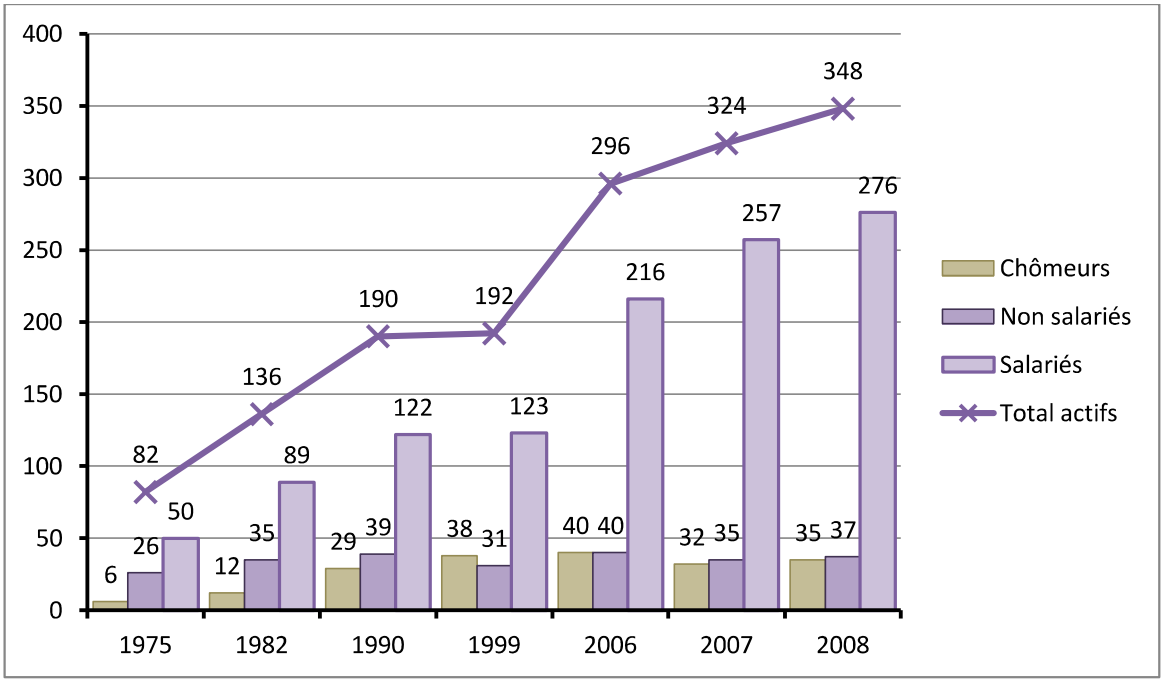
	2006		2007		2008	
	nbr	%	nbr	%	nbr	%
15-24 ans	33	**11,3**	20	**6,2**	21	**6,0**
25-54 ans	234	**79,8**	273	**84,3**	293	**84,2**
55-64 ans	26	**8,9**	31	**9,5**	34	**9,8**
Ensemble	293	100	324	100	348	100

La prise en compte, aussi bien pour les plus jeunes que pour les séniors, de tranche d'âge plus élargie (15-24 ans et 54-64 ans) assurent une meilleure représentation des actifs concernés.

Toutefois, la nouvelle tranche des 25 à 54 ans bien que réduite d'environ 10 années exprime une évolution dans l'ensemble des actifs tout comme au précédents recencements et donc une tendance peut se dégager.
En effet, cette tranche s'étirant sur une trentaine d'années montre que les actifs sont toujours aussi représentatifs et leur taux en augmentation avec 4,5 points de plus.
Cette tendance existait auparavant de 1982 à 1999 en prenant en compte les plus représentatifs, soit les tranches comprises dans les 29 à 59 ans (86 % en 82- 93,2 % en 90 et 97,9 % en 1999).
Le nombre d'actifs parmi les plus jeunes (les 15-24 ans) est en baisse, alors que le nombre des séniors actifs (55 à 64 ans) se maintient.

c) <u>Part des actifs salariés et non salariés dans la population active :</u>

Source : INSEE – RP 1975 à 1990 Dénombrements
RP 1999 – 2006 et 2008 Exploitations principales

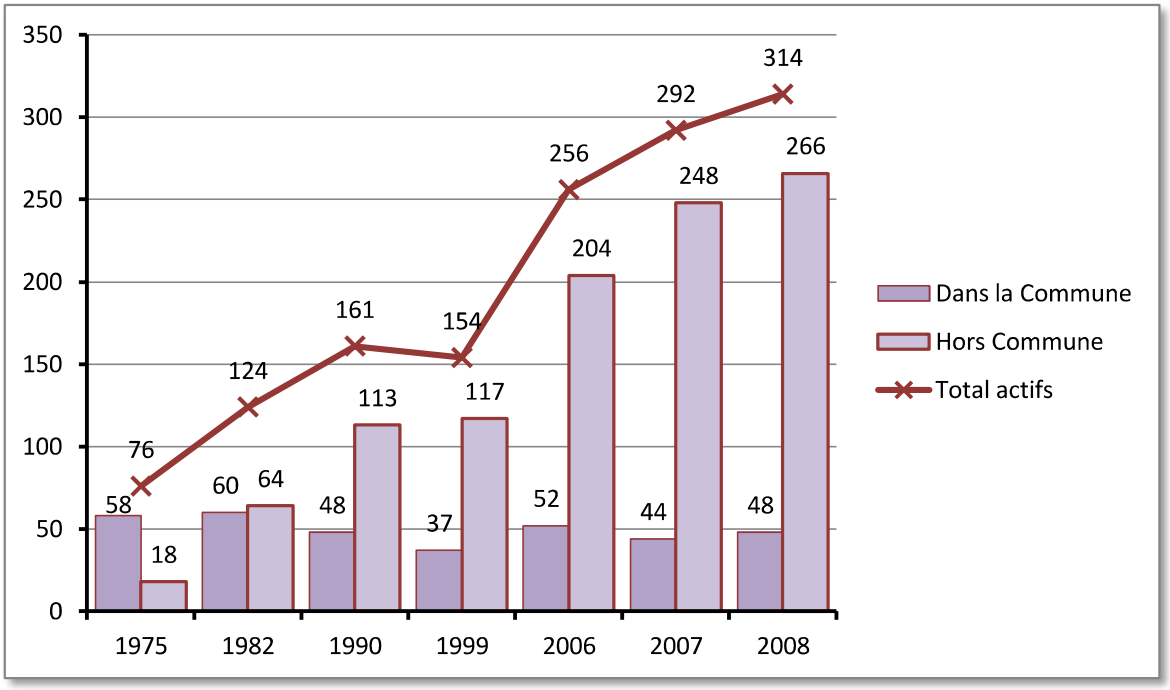


La part des actifs salariés n'a cessé d'augmenter dans la population active depuis 1975, connaissant de 82 à 99 un taux constant avoisinant les 64 %, pour passer à 73,7 % en 2006, à 79,3 % en 2007, puis à 79,3 % en 2008.
La part des actifs non salariés est progressivement en baisse depuis 1975, avec un taux d'alors de 31,7 % de la P.A., pour tomber à 16,1 % en 1999, puis à 13,6 % en 2006, 10,8 % en 2007 et 10,6 en 2008.
Au fils du temps, en nombre absolu, les actifs non salariés fluctuent avec une proportion moyenne de 35 actifs.
Cette tendance risque d'évoluer au regard des activités liées aux services, commerces et artisanat.

2) Les migrations alternantes

a) La répartition des actifs de la Commune selon le lieu de travail :

Source : INSEE – RP 1975 à 1990 Dénombrements
RP 1999 - 2006 et 20078Exploitations principales



Après 1975, la situation va s'inverser pour les actifs demeurant et travaillant sur la Commune.
Le nombre d'actifs va décroître progressivement, avec un taux de 48 % du total des actifs en 1982 pour passer à 15 % du total des actifs en 2008.
En nombre absolu, on voit ainsi les actifs « sédentaires » diminuer, passant de 60 en 1982 à 48 en 2008.
Cela, à priori, semble peu alarmant vu la longue période de 26 années écoulées.

A l'image d'une population migrante qui n'a cessé de croître grâce au solde migratoire, les actifs travaillant hors de la commune ont pris de fortes proportions dans l'ensemble des actifs.
Ainsi, depuis 1982, ces actifs résidants sur la commune se déplacent hors de la commune et constituent « des mouvements pendulaires » : lieux de séjour/lieux de travail.
On note ainsi, pour 1982 un taux de 52 % pour atteindre les 84,7 % en 2008.
Soit une évolution, en nombre absolu, de 64 à 266 actifs qui travaillent hors de la commune.

b) La place de l'automobile dans les ménages :

Source : INSEE – RP 1990 Dénombrement
RP 1999 – 2006 et 2008 Exploitations principales

	Nombre de ménage ayant … voiture(s)			Nombre total de ménages	Avec place de stationnement	
Nombre de voiture	0	1	2 et +			
2008	13	134	146	293	242	86,4
2007	12	125	135	272	225	86,5 %
2006	19	116	118	253	206	88,0 %
1999	16	106	62	184		
1990	27	86	49	162		

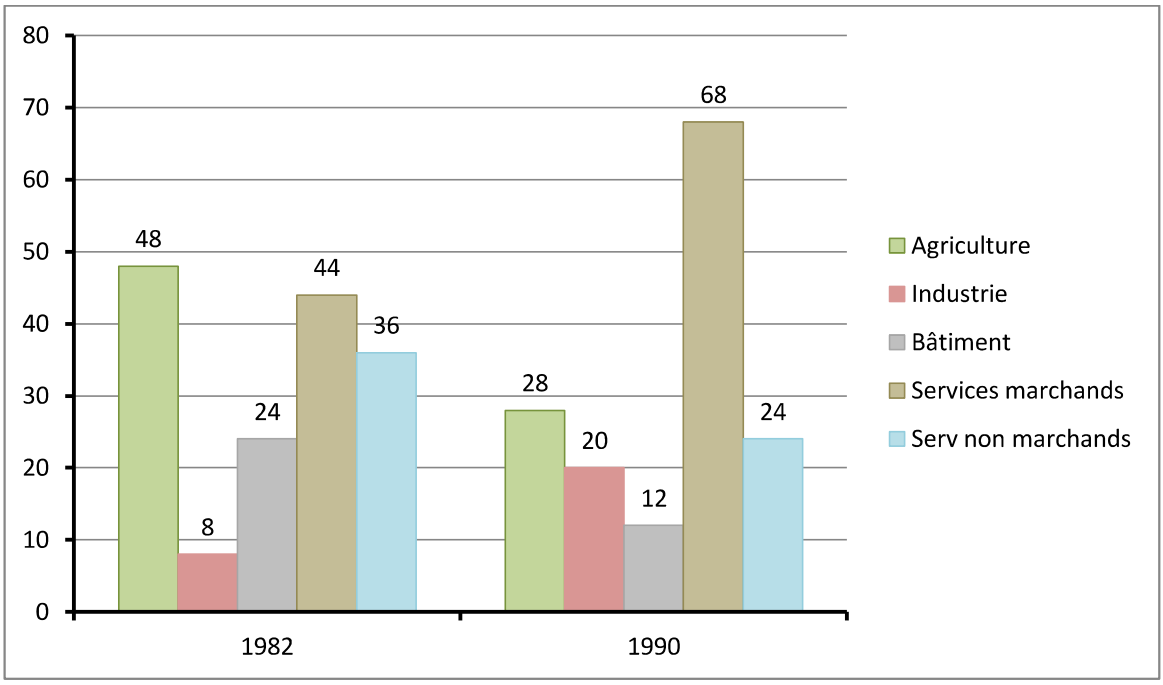
La grande majorité des ménages possède une automobile, très peu n'en possède pas.
La particularité dans l'évolution du parc automobile, au regard de l'évolution du nombre des ménages, réside dans la tendance qui s'est établie après 1999 : depuis, les ménages ayant deux automobiles et plus, sont en nombre supérieur aux ménages n'ayant qu'une seule voiture.
Le taux des ménages ayant deux voitures et plus dans le total des ménages en ayant est passé de 33,6 % en 1999 à 49,8 % en 2008.
A l'inverse, pour les ménages possédant une seule voiture, le taux est passé de 57,6 % en 1999 à 45,7 % en 2008.

L'automobile, jusqu' à présent est le moyen indispensable pour les habitants de la commune qui se déplacent journalièrement du domicile au lieu de travail.
Nous avons observés la proportion élevée des actifs (84,7 %) qui se déplacent.

Aussi, l'accès aux services médicaux et sociaux, aux commerces et autres services obligent les ménages à faire des trajets vers les communes voisines qui en sont équipées (Bages-Banyuls dels Aspres, Ortaffa : pour les services).
Perpignan est à 14 km, soit environ¼ h de trajet.
Pour les ménages qui n'ont pas d'automobile, dont le nombre est peu significatif, soit 8,7 % en 1999 pour 4,4 % en 2008, il existe à présent des services taxi, ainsi que le « bus ».
Par ailleurs, 45,7 % des ménages peuvent être amenés occasionnellement à avoir besoin du taxi ou du bus.
Parenthèse :
On pourrait estimer, sans nous montrer exhaustif, le parc automobile :
-En 1999, à 230 voitures pour un nombre total de 184 ménages ou résidences principales.
-En 2007, à 395 voitures pour un nombre total de 272 ménages ou RP.
-En 2008, à 426 voitures pour un nombre total de 293 ménages ou RP.
La place du stationement dans le contexte urbain ainsi que les déplacements ou flux de circulation doivent être pris en compte au regard du nombre croissant d'automobiles.

3) Les secteurs d'activités de la population active

Source : INSEE – RP 1982 - 1990 Dénombrements



Nous n'avons pas de données récentes pour la population actives par secteur d'activité.

4) Les activités existantes sur la Commune

a) Les professions artisanales :
(Source mairie 2010)

Catégorie socioprofessionnelle	Nbr d'établissements	
	2004	2010
Alimentation	0	0
Bâtiment	2	6
Bois et ameublement	0	0
Métaux Mécanique Electricité	0	2
Cuir textile vêtement	1	0
Hygiène et divers	1	2

b) Autres activités existantes liées aux commerces et services :
(Source mairie 2010)

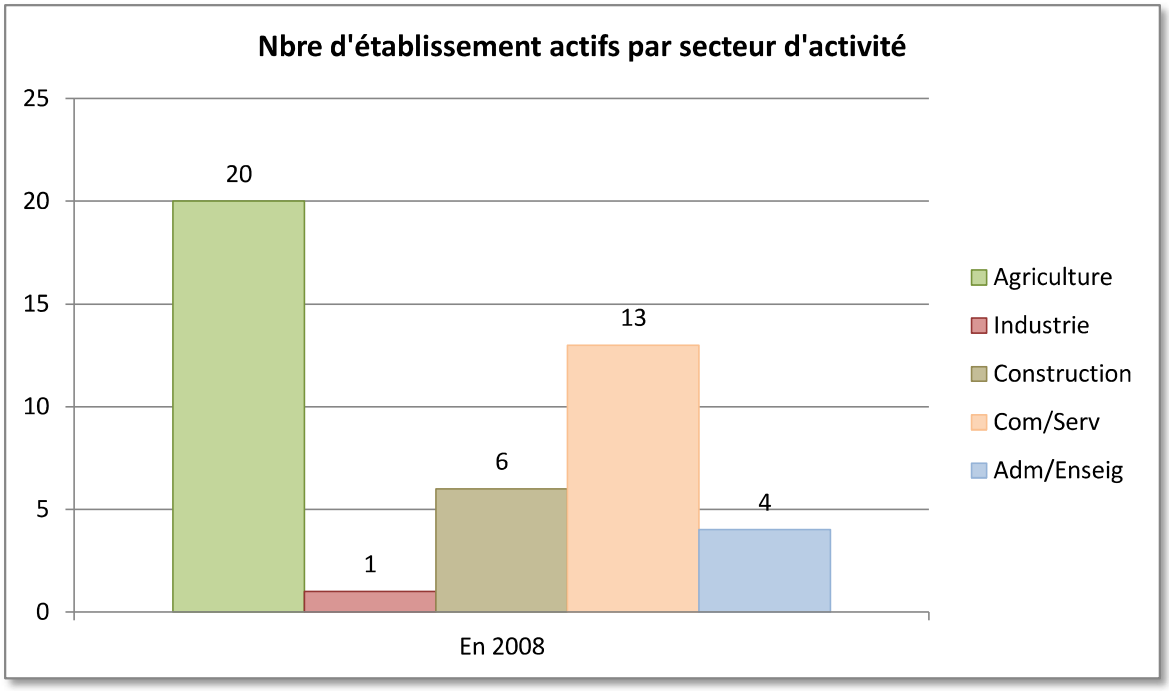
Hors catégories artisanales	Désignation	Nombre	
		2004	2010
Commerce alimentaire	Epicerie/Alimentation	1	1
Commerce non alimentaire	Café/Tabac	1	1
Transport et déplacement	Service taxi	1	2
Commerce de détail	Fruits et Légumes	1	1
Services associé à d'autre activité	Distribution automatique	1	1
Divers liés au commerce du vin	Stand de vente	1	2
Divers liés à l'assurance	Expert en assurance	0	1
Divers liés au social	Nourrice agréée	nr	7
Autres services	Informatique	0	1

Divers	Meubles en carton	0	1
Arts et spectacles	Itinérant du spectacle	0	2

On notera l'arrivé de nouveaux artisants sur la commune dans la catégorie « Bâtiment » : 1 maçon, 2 électiciens, 1 plombier et 2 peintres.
Pour les commerces et activités, de nouveaux prestataires se sont installés ayant des activités diverses.

Parenthèse :
Pour favoriser l'installation de commerçants, la Commune a pris l'initiative d'une démarche de projet associant locaux commerciaux et logements. L'office 66 réalisera l'ensemble de l'opération. Y sont prévus : une superette (alimentation générale) et deux locaux pour une Boulangerie/pâtisserie et une Pizzeria/sandwicherie.

c) Les établissements recensés :
Source : INSEE – 2008 Exploitation principale



5) Agriculture - Généralités

a) La population agricole familiale et l'âge des chefs d'exploitation, succession :

Source : RGA 1970 -1979-1988 et 2000
*Mairie : données approchées

NB : La population agricole familiale comprend le chef d'exploitation et les membres de sa famille vivant ou travaillant sur l'exploitation.
Les chefs doubles actifs ou pluri-actifs : chef déclarant une profession non agricole principale ou secondaire.

■ Tableau d'évolution des effectifs :

	1970	**1979**	**1988**	**2000**	**2002***	**2011***
Population Agricole Familiale	185	117	97	74	*25*	*16*
Population familiale Active	111	46	54	39	*11*	*8*
Salariés agricole permanents	32	13	9	8	*4*	*3*
Chefs d'exploitation à temps complet	16	9	13	16	*10*	*7*
Dont chefs double actifs	14	9	9	5	*1*	*1*

De 2002 à 2011, on notera que 3 chefs d'exploitation ayant le siège sur la commune ont cessé l'activité (âge retraite, décédé, transmission à non-agriculteur).

Parmis ceux qui ont cessé l'activité, 1 seul a donné en fermage ses terres à 1 agriculteur de la commune.
On peut signaler, en retour, qu'un agriculteur ayant le siège hors de la commune, a laissé en fermage ses terres à 1 agriculteur de la commune.

NB : Par ailleurs, de plus amples précisions vous sont apportées au chapitre C concernant l'agriculture (étude approndie sur les bases de données, source Mairie).

■ Age des chefs d'exploitation (Evoutions) :

Tranche d'âge	**1988**	**2000**	**2002***	**2010***
< à 40 ans	3	7	*0*	*0*
40-44 ans	8	2	*4*	*0*
45-49 ans	0	2	*0*	*3*
50-54 ans	7	4	*4*	*1*
55-59 ans	4	1	*1*	*1*
60 ans et plus	13		*1*	*2*
totaux	*35*	*16*	10	7

■ Succession au sein des exploitations :

** Succession du chef d'eploitation si celui-ci travaille pour son compte est né en 1961 ou avant.*

En 2011 sur les chefs d'exploitations (ayant 50 ans) :

1 exploitant a un successeur dans leur famille

5 exploitants n'ont pas de successeur.

■ Moyen et matériel de production des exploitations en activité

(Après 2000 : Source Mairie)

	1988		2000		*2002*		*2011*	
	nb Expl	nb	nb Expl	nb	nb Expl	nb	nb Expl	nb
Tracteur et emjambeur	21	45	17	47	*nc*	*nc*	*7*	*24*
Dont emjambeur	/	/	/	/	*nc*	*nc*	*4*	*5*

■ La maind'œuvre saisonnière

Source Mairie : 2002 – 2011

2002		2011	
Nb expl	Nb pers	Nb expl	Nb pers
7	*7*	*7*	*5*

Parenthèse :

Le recencement agricole 2010, sous l'égide de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, qui à débuté en septembre 2010 se poursuit actuellement (4 exploitations sur 5 recensées).

La commune de St Jean Lasseille est concernée.

Cependant, on présume sur un fléchissement des actifs et de l'activité agricole, tendance qui est vécue au quotidien par la Commune.

6) Le tourisme

L'activité touristique n'est pas, jusqu'à présent, le point fort de la Commune.
On y recense : un gîte de France et très peu de résidences secondaires.

- Architecture et patrimoine :
Au niveau architectural, le seul édifice du passé est une Eglise Carolingienne, située au cœur du village.

On signalera, aussi le patrimoine civil des bâtiments viticoles au mas de la Cabane avec son parc.
Le cadastre de 1825 signale l'existance de "Ruines d'un Couvent" situées au Mas de la Cabane. Ces ruines se positionneraient approximativement dans l'emprise de la demeure et des bâtisses toutes proches (grange et maison du gardien).
Il montre aussi des "traces "proches de la cave actuelle à l'emplacement de la terrasse.

La salle polyvalente, créée dans une "bâtisse ancienne" au caractère architectural traditionnel, accueille les manifestations socio-culturelles.

Saint Jean Lasseille possède un patrimoine bâti viticole qui permet d'envisager de développer diverses formes de tourisme (hébergement en gîtes, salle d'exposition artisanale ou bien produits du terroir, caveau, atelier d'art).

L'économie touristique est étroitement liée à la qualité des services, aux prestations et au cadre environnemental.
C'est aussi un "facteur d'attractivité" du territoire.

La commune **veut saisir cette opportunité pour atteindre son objectif** en permettant d'investir le patrimoine viticole du Mas de la Cabane et de pair la réalisation des résidences de tourisme.

Ses besoins sont clairement précisés en matière socio-économique qui se décline en capacité d'accueil touristique (résidences de tourisme, suites hôtelières, logements de fonction), en activités commerciales liées au tourisme (caveau, Spa et Pool-house avec piscine, restaurant) et autres capacités d'accueil pour le personnel saisonnier.
Mais aussi par l'offre d'emploi que génère l'activité touristique au sens large du terme.

◊ Dans le cadre du projet de la Cabane :

On peut estimer une fréquentation touristique pour la commune pouvant atteindre environ 400 personnes en haute saison (sur 24 semaines).
En moyenne, selon l'activité qui est proposée, on pourra s'attendre à une fréquentation d'environ 375 personnes sur des courtes durées (1 à 2 semaines).

On pourrait estimer aussi la fréquentation de la clientèle du restaurant à 250 personnes les jours de pointes (week-end) et à environ 80 personnes le reste de la semaine.

Par ailleurs, la clientèle de la résidence de tourisme est un apport très important au petit déjeuner (potentiel d'environ 400 personnes).

En termes d'emploi saisonnier pour les fonctions liées à l'accueil, l'accompagnement, le ménage, les soins corporels et le bien-être, il nous est renseigné que 10 à 12 personnes seront nécessaires.

Ces ressources humaines sont "puissées" parmi les étudiants en tourisme, de jeunes en formation, et bien d'autres personnes ayant les compétences requises dans les tâches ménagères.

Pour les activités liées à la restauration, on estime que 7 à 8 jeunes seront amenés à faire des stages de formation en cuisine et salle.
Ils sont issus des écoles hôtellières (BTS-CAP), les stages se déroulent sur des durées variables selon le niveau, de 2 à 4 mois (d'où la nécessité de les loger sur place).

7) Synthèse

La part de la population active n'a cessée d'augmenter à l'image de la croissance de la population de St Jean Lasseille.
Elle représente en 2008, 47 % de la population totale de la Commune avec 348 personnes, demandeurs d'emploi conpris.
Cette population n'était qu'à hauteur de 40,9 % au recencement de 1999.

La particularité de la population active ayant un emploi (hors chômeurs) réside dans la proportion d'actifs qui occupent un emploi de salarié.
Cette proportion n'a cessé d'augmenter pour représenter environ 79 % des actifs en 2007 et 88,2 % en 2008.
A l'image des actifs salariés, on note un grand nombre d'actifs qui ont un emploi hors de la commune avec un taux de 84,7 % en 2008.
C'est aussi une accentuation des mouvements pendulaires entre le lieu de résidence et le lieu de travail.

On voit, ici, la proportion que prend la place de l'automobile dans les ménages avec 95,5 % des ménages en ayant et notamment une progression du nombre de ménages possédant 2 automobiles et plus.

Bien que la Commune ne soit pas pourvoyeuse d'emplois au regard du nombre des actifs non salariés et du nombre qui travaille à St Jean Lasseille, on note une amélioration depuis 2007/2008 avec de nouveaux actifs indépendants dans diverses catégories d'activités.

L'agriculture n'a jamais été, depuis 1979, un secteur d'activité qui emploi des salariés, aussi on note, une baisse de la population familiale active agricole avec aussi une légère baisse du nombre de chefs d'exploitations.

Le touriste n'est pas une activité recencée dans la commune n'ayant jamais eu cette vocation au précédent, cependant St Jean Lasseille peut proposer, favoriser des actions attractives parce qu'elle possède malgré tout des atouts patrimoniaux et autres.

C) L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

1) Le maintient des exploitations viticoles

NB : 1 propriétaire tel que l'Etat n'a pas été pris en compte dans le nombre d'exploitations, cependant les terres touchées par le rétablissement de la D2/TGV le sont bien dans l'évolution du potentiel agricole.

	Siège d'exploitation		Non agriculteur		F.V.D.		Fermage		Transm. famille	Vente	
	Ds C	Hrs C	Actif	inactif	actif	Inact. / retraité	locaux	Non locaux		agri	safer
	20	45	0	6	20	14	7	2	13	3	0
Dont non agriculteur	3	12	0	6	0	2	0	1	3	1	0
Dont hors commune					12	12			6		

Sur 65 exploitations situées sur le territoire de St Jean Lasseille, on note que 40 exploitations (62%) assurent le maintient de l'activité agricole au sein d'une population d'agriculteurs.
En effet, dans 7 exploitations il ne se pratique plus d'activité (terres laissées en friches) et 6 autres exploitations concernent des non-agriculteurs (bois/taillis et quelques friches), c'est 20 % du nombre total d'exploitations.
Aussi, 12 exploitations d'agriculteurs inactifs et n'ayant pas le siège sur la commune délaissent leurs terres (friches et arrachages), cela correspond à 18 %.
On observe que presque le ¼ des exploitations (23 %) est détenue par des non agriculteurs ayant d'autres occupations ou à titre héréditaire, que ces exploitations concernent davantage les exploitations des non locaux (26 %) et de façon moindre les locaux (15 %).
On constate que la pratique du fermage prend toute sa mesure dans le maintient des activités "locales" avec 7 exploitations qui auraient pu disparaître.

2) L'évolution du potentiel agricole

NB : On trouve ici la situation de l'utilisation des sols et leur répartition dans l'espace agricole (aire de délimitation AOC et non AOC) ; hors propriétés bâties et domaine public (ravins, chemins communaux et routes), hors l'artificialisation des sols considérée dans la zone du PLU et l'urbanisation avant le PLU (soit tout l'espace bâti et à bâtir).

Types O.U.S.	Dans AOC	Hors AOC	Ss totaux	%			%
Vignoble pérenne	104ha 45a 73ca	13ha 47a 78ca	117ha 93a 11ca	*49,5*	138ha 05a 17ca	Total vignoble	*58*
Prime replantation	15ha 45a 66ca	4ha 66a 40ca	20ha 12a 06ca	*8,5*			
Prime arrachage	39ha 21a 59ca	11ha 62a 97ca	50ha 84a 56ca	*21,3*	73ha 04a 80ca	Total arrachage (F/T)	*30,6*
Arrachage sans prime	17ha 24a 89ca	4ha 95a 35ca	22ha 20a 24ca	*9,3*			
Autre occup. ≠ de vigne	13ha 43a 89ca	4ha 54a 42ca		*7,5*	17ha 98a 31ca	Total autres	*7,5*
				3,9	9ha 25a 59ca	B/T+parc	*3,9*
Totaux toutes utilisations	189ha 81a 76ca	39ha 26a 52ca		*100*	238ha 33a 87ca		*100*

Etant une composante majeure de l'agriculture, notre viticulture occupe encore un domaine non négligeable en termes de potentiel avec 211ha 09a 97ca (88,6 %), mais actuellement la déprise au sein des exploitations ramène le vignoble en exploitation à 138ha 05a 17ca (58 % du territoire agricole) avec une baisse relative de 34,6 % due aux arrachages.

*Contexte :
Selon la statistique agricole (Agreste) - Volet viticulture - sept 2001.

"47 % des exploitations viticoles de toutes tailles ont disparu entre 1988 et 2000.
Dans les PO durant cette période 10 500 ha de vigne ont été supprimés avec ou sans prime.
En 1971, le vignoble s'étendait sur plus de 66 000 ha.
Les arrachages les plus importants ont eu lieu durant les années 89 à 92.
Cependant, depuis la campagne 98/99, les plantations sont supérieures aux arrachages".

On voit que notre commune a un taux de 34,6 % en perte de vignoble comparé au total du vignoble avant arrachage. Sur St Jean Lasseille la déprise de la viticulture serait moindre en comparaison de celle du département (au prorata de la superficie des P.O).
Une des caractéristiques dans l'évolution du potentiel agricole c'est la vigne "Pérenne" qui représente 85,4 % du vignoble en exploitation sur la commune.
Apparemment l'ensemble de ce vignoble à plus de 10 ans, avec une forte proportion de + de 30 ans. On peut supposer que la part du vignoble jeune de moins de 10 ans correspondrait aux replantations.

3) La représentation des exploitations ayant leur siège hors de la Commune

a) Potentiel agricole – Part de la viticulture – Qualité et situation :

NB : ici peu d'exploitations agricoles faisant partie d'une même unité ont été scindées au regard de la ventilation du "statut" du propriétaire dans le cadre du maintient des exploitations agricoles (voir précédent tableau) d'où la différence de 1 exploitation (44 au lieu de 45).

Actif FVD et Transmis famille		Inactif – fermage non locaux		Inactif – fermage locaux		Inactif FVD		Non agriculteur		Total dans espace agricole	
Surfaces	nb	Surfaces	nb	Surfaces	nb	Surfaces	nb	Surfaces	nb	Surfaces	Nb tot
84ha 47a 90ca	/	2ha 49a 40ca	/	22ha 35a 36ca	/	28ha 99a 24ca	/	2ha 82a 55ca	/	141ha 82a 55ca	
	25		1		6		8		4		44

L'ensemble des exploitations ayant le siège hors de la commune représente 61,6 % du territoire communal relatif à l'espace agricole avec ses composantes en vignoble, friches, terres et autres cultures.

Les bois et taillis, ainsi qu'un parc d'agrément sont comptés à part pour respectivement 3ha 61a 45ca et 3ha 27a 43ca.

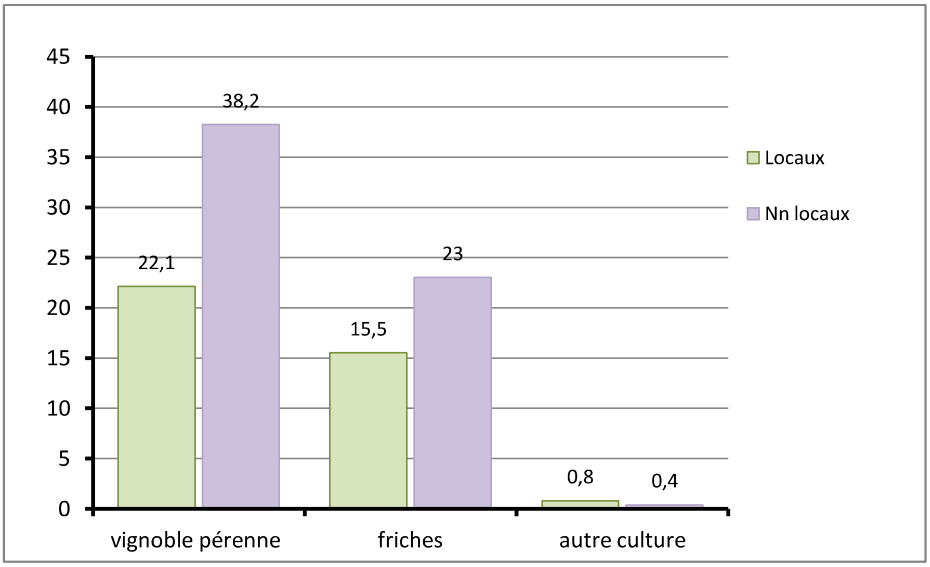
Cela amène à une superficie globale de 148ha 03a 33ca détenue par les exploitations ci-dessus, soit environ 62,1 % de toutes les exploitations situées sur St Jean Lasseille.

b) Comparaison et différence dans l'espace agricole des occupations du sol au regard de la localisation du siège d'exploitation et des superficies à plusieurs niveaux :

	Superficie concernée (siège hors commune	% Sur total Expl. non locaux	% Sur total commune		Superficie concernée (siège sur commune	% Sur total Expl. locaux	
Part du vignoble Pérenne + replantations	87ha 40a 65ca	*61,9*	*38,2*	*22,1*	50ha 64a 52ca	*57,6*	
Part des Terres et Friches	52ha 87a 30ca	*37,5*	*23*	*15,5*	35ha 51a 07ca	*40,4*	*100 %*
Autres cultures	0ha 86a 50ca	*0,6*	*0,4*	*0,8*	1ha 78a 24ca	*2*	
Totaux "espace agricole"	141ha 14a 45ca	*100 %*	*61,6*	*38,4*	87ha 93a 83ca	229ha 08a 28ca	
Plus les B/T (et Parc)	148ha 03a 33ca		**62,1**	**37,9**	90ha 30a 54ca	238ha 33a 87ca	

Dans la "conservation" du potentiel agricole, les exploitations dont le siège se situent hors de la commune, jouent un rôle significatif aussi bien dans la représentation du nombre d'exploitations que sur l'occupation de l'espace agricole au regard des superficies.

Graphe : Répartition des superficies dans l'espace agricole selon le siège d'exploitation et l'occupation des sols (hors B/T et Parc).



Il parait important de souligner que dans le vignoble la part des exploitations, dont le siège se situe hors de la commune représente 38,2 % ; cependant, la part des sols laissés en terre et friches représente quant à elle 23 %.

Les exploitations des locaux montrent une situation différente dès lors que les sols laissés en friches atteignent les 15,5 % et le vignoble 22,1 %.
Toutefois, dans l'espace agricole, l'ensemble du vignoble occupe 60,3 % contre 38,5 % pour les terres et friches.

◊ *Si l'on observe à la loupe "l'attitude "des chefs d'exploitations, dont le siège est hors commune, on s'aperçoit que ces derniers ont une tendance à laisser des terres en fermage aux agriculteurs dont le siège est sur notre commune.*

On peut estimer que sur les 44 exploitations, 32 exploitations se maintiennent en vignoble, soit 87ha 40a 65ca (c'est aussi 61,9 % des superficies concernées par les 44 exploitations).

c) Les tailles ou superficies des exploitations (siège hors commune) :

NB : nombre d'exploitations classées suivant une taille SAUée adaptée au contexte local par exploitation et dont le siège se situe en dehors de la commune.

Taille	Nb	%
Moins de 1ha	18	*40*
1ha à 2,5ha	7	*15,5*
2,5ha à 3,5ha	4	*8,9*
3,5ha à 5ha	2	*4,5*
Plus de 5ha	14	*31,1*
Exploitations concernées	45	*100*

On notera que les unités d'exploitations de petite taille représentent 40 % des exploitations (ces exploitations à 90 % sont actuellement en l'état de friches ou de terre).

Entre 1ha et 3,5ha, soit sur 11 exploitations, 45 % pratiquent la viticulture.
Au dessus de 3,5ha, cela concernent 16 exploitations, la proportion des exploitations ayant des sols en friches ou en terre est de 25 %.
La taille de l'exploitation la plus grande est de 9ha 97a.

On voit ici que les petites unités viticoles disparaissent, alors que les unités de plus de 3,5ha arrivent à se maintenir.

d) Situation des sièges d'exploitation – Relation de proximité :

NB : Nous avons voulu établir une relation de proximité au regard de la commune ou se tient le siège de l'exploitant-agriculteur ou non agriculteur, en activité ou à la retraite.

Relation de proximité	Nb	%
Communes limitrophes	20	*48,8*
Dans 1 rayon de 15 km	18	*43,9*
Au-delà de 15 km	2	*4,9*
Hors département	1	*2,4*
Nb exploitants concernés	41	*100*

Nous voyons ici que les communes limitrophes "tissent" un lien avec notre territoire au regard du nombre d'exploitant, soit presque la moitié avec 48,8 %.

Dans nos décomptes internes à l'étude, nous notons que 15 exploitants sur les 20 sont concernés par de petites exploitations jusqu'à 2,5ha.
Pour les unités d'exploitation de plus de 5ha (14 unités) on note que :
* 13 ont le siège dans un rayon de 15 km (compris en limitrophe)
* 1 se situe hors département.

4) Le destination de la vendange pour la cuve

NB : Bien entendu ne sont concernées que les exploitations viticoles, soit effectivement au nombre de 34 chefs d'exploitations.
29 exploitations ne sont pas concernées par l'activité viticole (friches, terre, autres cultures).

Localisation du siège de l'exploitation	Superficie concernée par la vendange en cave coopérative		Superficie concernée par la vendange en cave particulière		Nb Total Expl.
Siège sur la commune	56ha 94a 53 ca	12	9ha 01a 38ca	3	15
Siège hors de la commune	27ha 25a 22ca	10	44ha 84a 04ca	9	19
Sous totaux	84ha 19a 75ca	22	53ha 85a 42ca	12	

Sur les 138ha 05a 17ca de vignoble que compte SAINT JEAN LASSEILLE, 61 % des superficies cultivées concerne la vendange en cave coopérative et 39 % en cave particulière.

Tel que nous l'avons montré au chapitre "Evolution du potentiel agricole", 119ha 91a 39ca se situent dans l'aire AOC (86,9 % du vignoble) et 18ha 13a 78ca hors de l'aire AOC (13,1 % du vignoble).
Le vin de table n'occupe qu'une faible place, hors de l'aire de délimitation AOC.
Nous sommes sur un terroir de qualité avec des vendanges en Côte du Roussillon et VDN.

Parenthèse :
Les principaux cépages sont le carignan noir, le grenache noir, aussi le syrah noir, mouvèche noir et merlot noir de façon moindre (voila pour les Côte du Roussillon et vins de Pays).
Pour les VDN, les principaux cépages sont le macabeu blanc, grenache blanc et grenache gris avec grenache noir en moindre (entrent dans l'appelation Rivesaltes Rancio ou non), puis le muscat d'alexandrie blanc et le muscat petits grains blanc (qui eux entrent dans l'appelation muscat de Rivesaltes).

Nous n'exposerons pas les superficies viticoles liées aux Côtes du Roussillon et celles des VDN, car ce n'est pas notre propos, et certainement pas les productions par un savant calcul.

5) La déprise agricole – Phénomène et répartition dans l'espace

NB : Ici le nombre d'exploitations est relatif à leur localisation sur le territoire communal et ne reflète pas le nombre d'unité d'exploitation, car un même exploitant peut avoir des terres délaissées en différents endroits.

Localisation	Superficies	Nb exploit.	Nb d'unité	Dt locaux
Ds 1 rayon de 300m/ limites bâties du village	28ha 49a 51ca	10	6	5
En limite de la commune	24ha 11a 79ca	20	18	1
Eparpillée dans la commune	27ha 11a 79ca	14	14	5
Superficie totale et autres totaux	81ha 47a 57ca	44	38	11

Le délaissement des exploitations en l'état de friches et de terres se retrouvent en superficies presque identiques selon la répartition dans l'espace que nous avons mis en œuvre.

* Aussi au regard des exploitations :
- on peut voir qu'une infime partie touche une exploitation locale lorsqu'on se positionne sur les sols qui se situent en limite de commune (17 unités d'exploitation dont le siège est hors commune sont concernées).
- on peut aussi voir que 5 unités "locales" sur 6 unités sont dans un rayon de 300m par rapport aux limites bâties du village (peut être une coïncidence due au hasard !)
- on peut également voir que dans l'intérieur de l'espace agricole les "locaux" se prêtent moins à l'abandon du vignoble, soit 5 unités en comparaison des agriculteurs "non locaux".

En règle générale, les exploitations dont le siège se situe hors de la commune jouent un rôle significatif dans la déprise agricole avec 27 unités contre 11 unités "locales".

C'est aussi, en prenant une surface moyenne par unité d'exploitation dans nos calculs, que l'on peut appréhender l'importance dans l'espace agricole de la déprise due aux "non locaux" avec environ 42ha.

6) L'urbanisation et la consommation des sols – Aspect agriculture

NB : dans le décompte des surfaces prises pour satisfaire les besoins de développement de l'urbanisation, y est notée la nature de l'occupation du sol à son origine, même si arrachage par la suite et cela dès l'application du PLU (ou de l'étude en projet de zonage du PLU, avant son approbation).
Certaines petites surfaces correspondent à une partie de la parcelle dont l'autre partie était bâtie (zone U) durant l'application du POS. Ces parcelles ne peuvent être considérées comme entrant dans le nombre d'exploitations (en termes d'exploitation agricole). Elles sont désignées sous "Propriété".

	Superficie consommée : POS→PLU						Superficie consommée : liée Rév PLU						Totx cumulés dps POS 99		
Désignation des exploitations et propriétés	Hrs AOC	OUS cad	Ds AOC	OUS cad	Nb expl	Si hrs com	Hrs AOC	OUS cad	Ds AOC	OUS cad	Nb expl	Si hrs com	Total Hrs AOC	Total Ds AOC	Nbr Tot
Exploitation 1	3800	VI			1	1									
Exploitation 2	41426	VI			1		16600	F			1				
Exploitation 3			2826	VI	1	1									
COMMUNE							225	S			0				
Propriété 1							1418	J			0				
DEPARTEMENT									32743	PK	0	0			
Exploitation 4	13885	VI			1	1									
	2100	VE			0										
	252	T			0										
Propriété 2									700	T	0	0			
Exploitation 5									24790	VI/F	1				
Exploitation 6			5260	T	1										
			9260	T	0				17770	VI	1				
Exploitation 7			3339	VI	1										
Propriété 3							2640	J			0				
Exploitation 8	2590	VI			1		17418	VI			1				
Exploitation 9	1495	VI			1	1									
Propriété 4									1973	T	0	0			
Propriété 5			4670	VI	1										
	65548		25355		9	4	38301		77976		4				
Ss totx superficies													103849	103331	13
total superficie													207180		
Sup nn agricole							4283		32743				37026		
Sup réelle agricole							34018		45233				170154		
Sup/phases PLU				90903						79251					

Sous l'aspect de l'agriculture, la consommation des terres prend une tout autre dimension selon la culture dominante et la délimitation de l'aire d'appellation AOC.

Nous constatons que les terres laissées à l'urbanisation concernent à parts égales aussi bien la zone AOC que l'espace hors AOC à quelques exceptions près concernant la superficie désignée "non agricole" (jardins et parc d'agrément).

Sur le plan des exploitations, on dénombre 13 exploitations touchées par la consommation des terres affectées à l'urbanisation.

Le nombre d'exploitations est quasi équivalent dans les aires délimitées et non délimitées, pour respectivement 6 exploitations et 7 exploitations.

Et si l'on observe de plus près, la balance entre les exploitations "locales" et celles "dont le siège est ailleurs" on note que presque 2/3 sont "locales" (8 unités).

Les non agriculteurs ne représentent que 3 exploitations qui par ailleurs sont localisées dans l'aire AOC.

Dans le processus d'urbanisation, et conformément à l'art. L.123-1-2 du C.U. (3ème alinéa), on notera que :

a) Lors de la mise en œuvre du PLU et de son approbation ultérieure, 9ha 09a 03ca furent consacrées aux besoins de l'habitat, de commerces et d'aménagement de l'espace (9 exploitations furent touchées dont 4 ayant le siège hors de la commune.
b) La mise en œuvre de la révision du PLU et son approbation ultérieure, prévoit un phasage des terres en prévision des besoins d'habitat, de commerces et d'aménagement de l'espace pour 7ha 92a 51ca (4 exploitations seront touchées dont 1 ayant le siège hors de la commune).

   De plus pour des besoins de développement économique et touristique, il est bon de signaler qu'une propriété ayant une superficie "non agricole" de 3ha 27a 43ca (parc d'agrément) entre dans le décompte général des superficies affectées au développement de la commune.
   Entre autre, 0ha 42a 83ca de jardins privés, ainsi qu'un terrain communal lié au château d'eau, se rattachent à ces superficies.

◊ Dans l'évolution du PLU depuis la loi SRU, il est intéressant de quantifier la consommation des terres en rapport du potentiel agricole d'alors (% des superficies) :

a) La transformation du POS en PLU dans son contexte laisse paraître que 3,69% de l'espace agricole (de 246ha 09 a 82ca) ont été prélevé pour les besoins du développement de la commune.
b) La révision du PLU dans son contexte fait paraître que 3,35% de l'espace agricole (de 237ha 00a 79ca) seront prélevés pour les besoins du développement de la commune.

◊ Dans cette même révision, le phasage de l'urbanisation opérera :

- dans un premier temps (sur environ 15 ans pour la zone ouverte) à un prélèvement sur l'espace agricole de 2,60% (de 237ha 00a 79ca)
- dans un second temps (sur environ 5 ans pour la zone bloquée) à un prélèvement sur l'espace agricole de 0,75% (de 230ha 82a 46ca).

<u>Petit résumé :</u>

Nous voyons que la "cadence" et le taux sont différents dans l'occupation de l'espace agricole selon les deux périodes qui se succèdent dans le contexte du PLU :

a) La durée de la 1ère phase du PLU, sur environ sept années (2006-2013) et pour une occupation à 100% des zones, laisse paraître un rythme moyen annuel de consommation d'espace agricole de 1ha 29a 86ca environ et un taux annuel d'environ 0,53% correspondant.

b) La durée projetée de la 2ème phase du PLU, sur environ treize années (2014-2026) et pour une occupation à 100% des zones, laisserait paraître un rythme moyen annuel de consommation d'espace agricole de 0ha 60a 96ca environ et un taux annuel d'environ 0,26% correspondant.

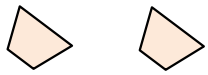
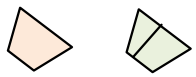
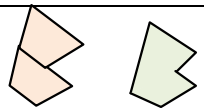
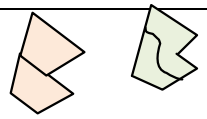
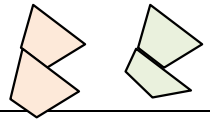
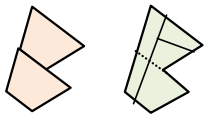
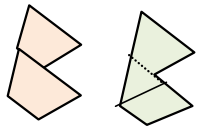
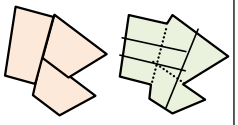
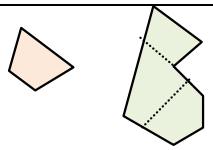
Au regard du développement durable de la commune en matière de protection des espaces agricoles et de sa "politique" d'aménagement en matière d'urbanisme, il est important de souligner que le rythme annuel de consommation des espaces agricoles se voit fléchir d'environ 46,94% sur la révision du PLU.

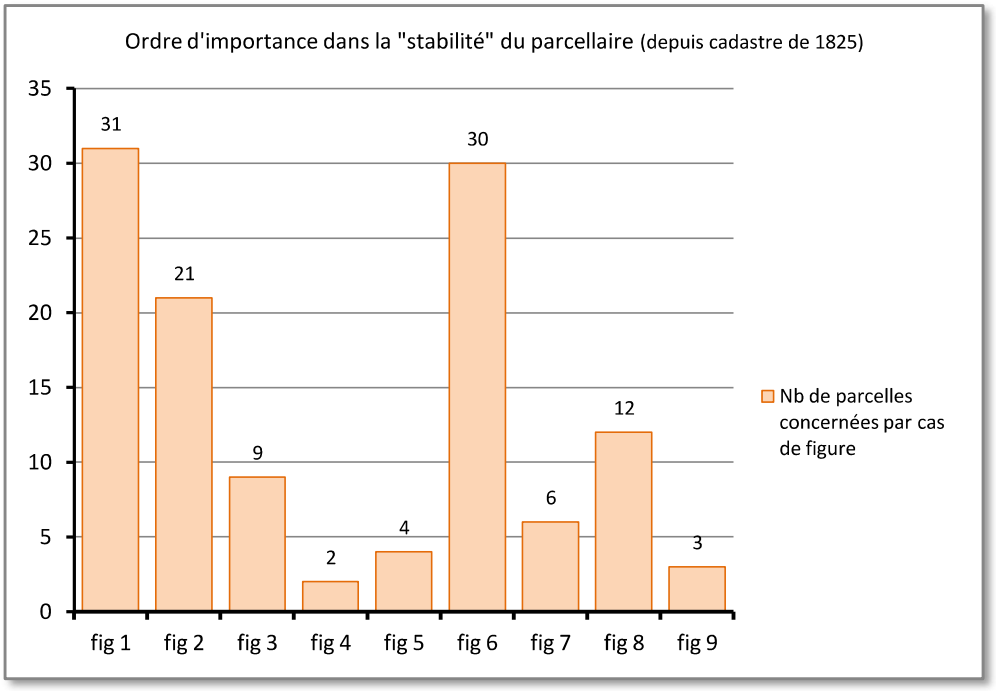
La commune respecte son PADD dans l'ensemble de ses orientations générales et notamment pour l'activité agricole.

7) Cadastre de 1825/cadastre actuel - Comparaison

NB : le rapprochement du cadastre ancien avec celui d'aujourd'hui permet de se faire une idée de la stabilité des parcelles "agraires" au fil des successions sans prétendre être une étude qui tiendrait compte des variations intermédiaires. Il ne recence pas les parcelles sous l'emprise de l'urbanisation (quel serait l'intérêt !).

Méthodologie :
Il nous a fallu appliquer par juxtaposition des deux cadastres une méthode qui permettrait de s'approcher le plus fidèlement possible de l'évolution du parcellaire et de noter ainsi, au travers de nombreux cas de figures propres au territoire de "**St JEAN-la-Seille**", des constantes plus ou moins fortes et des instabilités plus ou moins importantes.

Description et cas de figure à coté		1825	1999/2012	Total / figure
1	Parcelle d'origine inchangée			31
6	Parcelle morcelée dans un même périmètre d'origine			30
2	Parcelles unifiées avec le même périmètre d'origine			21
3	Parcelles contigües avec le même périmètre d'origine extérieur, modifiées sur limite séparative			9
5	Parcelles actuelles unifiant parcelle d'origine intègre et partie de parcelle contigüe			4
7	Parcelles actuelles contigües issues de morcellement et unification de 2 parcelles d'origine (périmètre global extérieur conservé)			6
4	Parcelles actuelles contigües issues de 2 parcelles d'origine			12
8	Parcelles d'origines éclatées au sein de parcelles actuelles			2
9	Parcelle d'origine rattachée dans une parcelle actuelle recomposée			3
Nombre total de parcelles				118



Objectivités/Subjectivités :

Sur le plan "historique du cadastre", le territoire de St Jean Lasseille semble garder des traces de continuité et de durabilité plus importantes que celles dues au morcellement des terres.

C'est entre autre une approche purement cartographique qui peut dénoter le passage plus ou moins important d'un système d'exploitation agraire d'autrefois à celui que nous connaissons. A vous de juger !

Notre étude laisse paraître que 56,8 % des parcelles cadastrales délimitées sous le cadastre communal du 17 juillet 1825 présentent une caractéristique physique de constance et que 43,2 % des parcelles présentent une des caractéristiques physiques de morcellement des terres.

Aux premiers rangs de sa stabilité du parcellaire (cas de figure de 1 à 3), la constante est la plus forte avec 91 % du parcellaire considéré stable, soit 61 parcelles d'origine.

C'est aussi 51,7 % de la partie du territoire délimitée dans la comparaison.

Aux premiers rangs du morcellement du parcellaire (cas de figure 6 à 8), le morcellement est le plus fort avec 94 % du parcellaire" considéré fragmenté ou instable, soit 48 parcelles d'origine.

C'est aussi 40,6 % de cette même partie ainsi délimitée dans la comparaison des 2 cadastres.

En résumé, peut être avec une certaine subjectivité, la notion de "Durable" trouve ici son sens, celui qui s'apparente le plus à l'environnement, au paysage et à l'économie agricole.

8) Le patrimoine viticole bâti – L'habitat de l'agriculteur

NB : Le patrimoine viticole rencensé se situe essentiellement dans la trame du vieux village aux bâtisses traditionnelles et dans deux mas tout proches.

Sous le terme de patrimoine, c'est celui rattaché au milieu agricole, il se décline par des affectations très variées à savoir :

- Les caves particulières : En service, fin d'activité, autre affectation, très ancienne et délaissée.
- Les remises, granges : Utilisée pour le matériel, vide, aménagée pour l'habitation principale, laissée avec le fermage des terres, utilisée en garage.
- Les bâtisses "anciennes" : Affectée au logement locatif, à des gîtes.
- Les habitations des agriculteurs : Actif, retraité, décédé.
- La cave coopérative : avec ses logements de fonction, en service.

a) Le patrimoine sujet à délaisement et celui sorti des biens patrimoniaux :

Catégorie/type	Nb
Habitat Privé (ancienne grange)	4
Habitat Privé (ancienne cave)	2
Habitat Privé (bâtisse ancienne)	3
Remises vacantes	2
Cave en fin d'activité	2
Cave très ancienne	1

b) Le patrimoine conservé - Source de revenus complémentaires :

Catégorie/type	Nb unité	Nb logt
Locatif – en Résidence principale	4	8
Gîtes ruraux	1	6
Hébergement	1	1

c) Le patrimoine conservé - Utile à l'exploitation ou gardé après cessation de l'activité :

Catégorie/type	unité	Actif	inactif
Cave privée	3	3	/
Remise matériel agricole	6	3	3
Remise, véhicules privés	3	1	2
Grange : matériel travaux agricoles	1	1	/

d) L'habitat de l'Agriculteur - Tendances :

Catégorie/type	Actif	Inactif	décédé
Dans le tissu ancien	2	3	3
Dans le tissu contemporain	3	3	/
En zone A (proche du village)	2	/	/

e) La Cave Coopérative de St Jean Lasseille :

La cave Coopérative fut construite vers 1947 et agrandie par la suite suivant des impératifs économiques.
Elle a fusionné avec celle de Banyuls Dels Aspres et celle de Bages (toutes inactives) et s'est regroupée avec celle de Trouillas.
Son activité s'est accrue et accueille les vendanges des vignerons locaux et hors commune.

f) Les "Casots" sur le vignoble :

Ces abris, pour le rangement du "petit outillage "et par la même occasion garder au frais le "repas du vigneron", que l'on trouve dans le Fenouillède, la Cote Vermeille, sont casi-inexistants sur la commune de St Jean Lasseille (peut-être la trace de l'un d'eux).

9) Synthèse

"L'agriculture est primordiale pour le rôle qu'elle joue dans l'économie locale, dans sa représentation à l'échelle intercommunale prenant ainsi une dimension socio-économique qui dépasse le territoire de la commune, dans la conservation du paysage et l'équilibre de celui-ci au regard de la demande foncière de l'urbanisation".

Vu le diagnostic qui lui est consacré, il nous parait essentiel de la "**positionner**" en termes de "**pérennité**" et donc de durable dans le projet Communal.

Divers facteurs participent à cette valeur de "Pérennité de l'Agriculture", nous résumons ici chacun d'eux d'après la méthodologie employée au diagnostic, sans aucune hiérarchie entre les facteurs, tous étant étroitement unis et d'importance quasi-égale pour le rôle qui leurs sont attribués.

- Le facteur "Maintient des exploitations agricoles" :

Au vu de la "petite" étendue du territoire communal, on note que :
- de nombreuses exploitations maintiennent essentiellement l'activité viticole ;
- que l'inactivité concerne des non-agriculteurs avec une proportion plus importante des non-locaux ;
- que le faire valoir direct et le fermage associés, prenant en compte aussi la vente des terres à des agriculteurs exploitants, participent au maintient des exploitations à hauteur de la moitié des exploitations recensées ;
- et que les exploitations locales "inactives" concernent des non-locaux et fragilisent tant soit peu la stabilité des exploitations.

- Le facteur "Evolution du potentiel agricole" :

Pour rappel, nous tenons à signaler que la surface totale prise en compte dans les exploitations agricoles ci-dessus ne comptabilise pas les chemins, ravins et autres du domaine public, mais font aussi partie de l'entité rurale.

En approche générale "quantitative", on peut dire que le "potentiel agricole" représente 82,4 % du territoire communal (avec 17,6 % restant en urbanisation et domaine public).
En approche du "domaine viticole", la proportion exploitée actuellement représente plus de la moitié du domaine, laissant une part importante à l'arrachage du vignoble.
Cependant le vignoble "exploité" en zone AOC est plus important (86,9 %) que celui situé hors AOC (13,1%) et corrélativement l'arrachage avec ou sans prime en zone AOC est aussi plus important (77,3 %) que celui situé hors AOC (22,7 %).
On peut dire que les terres exploitées et entretenues représentent les 2/3, ramenées à l'ensemble de l'espace agricole et naturel (compris les boisements peu étendus) ; les terres délaissées, le restant avec moins de 1/3.

- Le facteur "Représentation des exploitations agricoles ayant le siège hors de la commune" :

Nous avons vu, dans les exploitations agricoles, la part que représentent les exploitations des "non-locaux", soit 45 sur 65 recensées.
Leur participation dans l'entretien du territoire viticole n'est donc pas négligeable, tout au contraire, et c'est de cela qu'il est question.

Ces exploitations constituent les 2/3 du "potentiel agricole" de la commune de St Jean Lasseille et représentent les 3/5 du vignoble exploité et plus du 3/5 du vignoble "arraché" sur la commune.
Aussi, presque 16 % des terres agricoles de ces derniers sont laissées en fermage à des agriculteurs locaux contre 1,8 % seulement à des "non-locaux".

Sur le plan du viticulteur (chef d'exploitation) qui exploite ses terres, ils exercent un rôle dynamique avec 25 exploitants en FVD et pas moins de 85ha environ, soit 60 % des superficies concernées par l'ensemble des exploitations ayant leur siège hors commune.

C'est aussi, sur le plan intercommunal, une forte proportion d'exploitants qui tout d'abord ont leur siège en limite de la commune de St Jean Lasseille, puis ensuite viennent ceux situés dans un rayon de 15 km.
La proximité de l'exploitation et de son siège est très importante au constat de ce qui est fait, ce n'est pas dû au hasard, mais une tendance générale qui est peut être particulière à la situation géographique et à la valeur du terroir de St Jean Lasseille.

- Le facteur "Destination de la vendange pour la cuve" :

Nous présentons là un tout autre aspect de la viticulture dès lors que les supercficies concernées sont ramenées à une vinification, soit en cave coopérative, soit en cave particulière (quelque soit la localisation des caves).

La vinification en cave coopérative représenterait les 3/5 des productions issues du vignoble exploité, alors que les 2/5 concernent celles en cave particulière.

Les "tendances" pour les exploitants "locaux" montrent que ceux-ci amènent leur vendange plutôt en cave coopérative contrairement aux non-locaux qui vinifient en cave particulière.
Aussi pour nos exploitants locaux, 20 % d'entre eux vinifient en cave particulière (sur 15 exploitations concernées), pour les non-locaux, 47 % d'entre eux vinifient également en cave particulière (sur 19 exploitations concernées).

En résumé, la vendange destinée à la cave coopérative est bien supérieure à celle de la cave particulière en termes d'exploitation et de superficie.

On voit ici l'intérêt qu'apporterait notre cave Coopérative de St jean Lasseille qui s'est renforcé sous l'angle des fusions et regroupement à d'autres caves coopératives.

- le facteur "Déprise agricole – Phénomène et répartitions dans l'espace" :

Le délaissement des exploitations en état de friches et de terres n'est pas un phénomène nouveau, cependant, il est intéressant de voir que dans l'ensemble, 3/8 se situent proche du village, ainsi que 3/8 éparpillées dans la commune. En rapport inférieur, voisin de 2/8, on les situe en limite de commune.

Nos "exploitations locales" en termes d'unité d'exploitation se voient davantage se positionner autour du village, ainsi qu'éparpillées dans la commune, mais presque pas en limite du territoire.

En approches globales, on peut voir que dans le "délaissement des sols", les exploitations locales représentent en nombre d'unité 29 %, alors que les exploitations ayant le siège hors commune plafonnent à 71 %, cela montre aussi le "rôle" des non-locaux dans l'inactivité et/ou l'état de friche des terres.

Si l'on rapporte la superficie totale laissée sans "culture" à la superficie totale de l'espace agricole, (hors Bois/Taillis et parc) on arrive à un taux de 35,5 %, soit 1/3 de l'espace "potentiel agricole".

- le facteur "Urbanisation et consommation des sols - aspect agriculture" :

** En rappel, il est nécessaire de préciser que les sols considérés comme prélevés pour l'urbanisation n'ont jamais été comptés dans les surfaces relatives à la déprise agricole afin d'éviter un "doublon" dans les décomptes et afin que tout soit plus clair dans l'évolution des sols ou du parcellaire.*

Nous devons retenir que le développement de l'urbanisation depuis presque une dizaine d'années s'est fait aussi bien dans l'aire Appellation d'Origine Contrôlée que celle hors AOC ; que lorsque les zones prévues dans notre révision du PLU seront occupées, nous arriverons à des proportions égales pour ce qui concerne les deux "catégories d'espace agricole".

Aussi, se rappeler que l'ensemble des terres prélevées à l'espace agricole ne correspond réellement qu'à 6,9 % depuis la transformation du POS en PLU et cela jusqu'à la prochaine révision, selon l'échéancier, vers 2026.

En termes d'exploitations, 13 exploitations sont concernées par l'affectation de leur terre à l'urbanisation, dont 8 "locales" et dans l'ensemble 3 sont des non-agriculteurs.

- le facteur "Relation avec les exploitations, la situation du patrimoine viticole bâti / l'habitat de l'agriculteur" :

Une approche du patrimoine des agriculteurs nous renseigne aussi bien sur le "délaissement" du bâti que sur la" conservation" de celui-ci pour des raisons diverses.

On retiendra que, hors l'habitation de l'agriculteur, les 2/5 du patrimoine est sujet à délaissement ou et déjà sorti du bien patrimonial, les 2/5 est gardé, utile à l'exploitation et enfin les 1/5 est source de revenus par les destinations qui sont données (gîtes, locatif…).

On retiendra aussi que l'habitat de l'agriculteur ne se situe pas essentiellement dans le village ancien, c'est ainsi que la moitié de l'habitat est bien dans la trame ancienne et l'autre moitié dans les extensions du village (compter 2 résidences à proximité du village et en zone agricole).

- Aussi, le facteur historique d'évolution du parcellaire par comparaison du cadastre de 1825 à celui d'aujourd'hui :

Que dire en résumé, sous cet angle de vue, si ce n'est qu'à cette époque le parcellaire en maint endroit n'était pas divisé comme il l'est à présent, bien que l'on retrouve en divers autres lieux un parcellaire morcelé qui n'a presque pas évolué.

C'est dire que plus de la moitié du parcellaire a gardé son périmètre d'origine dans la "mosaïque" des sols et le jeu des combinaisons entre parcelles.

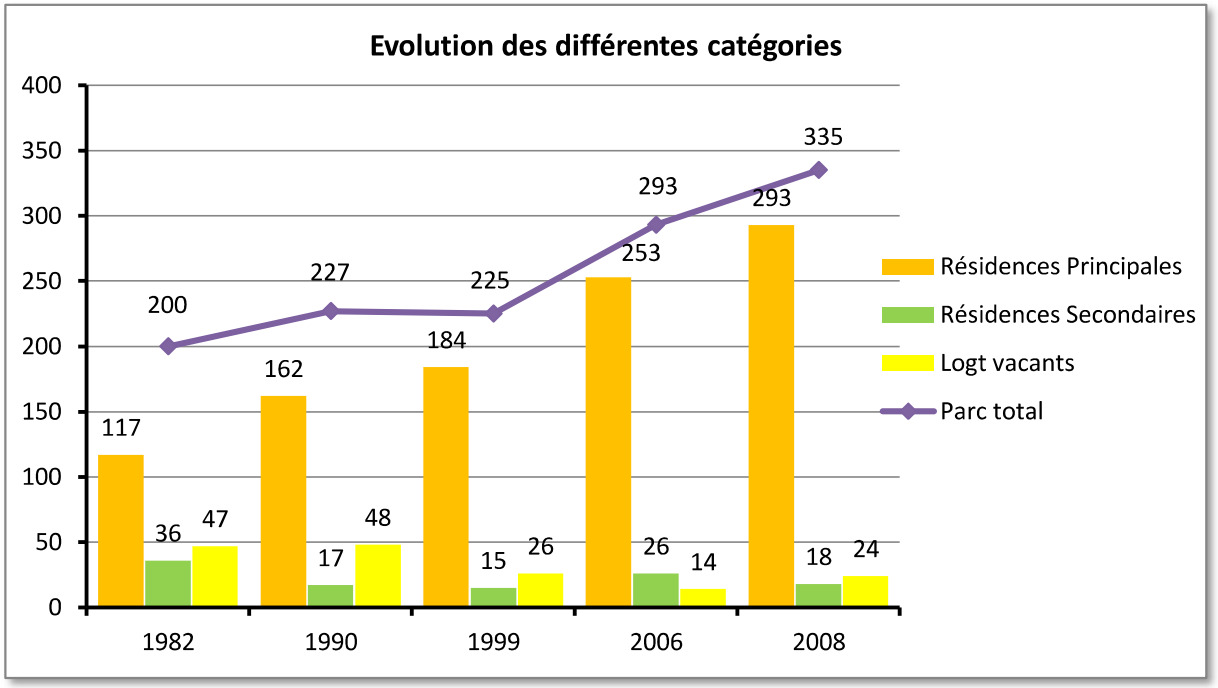
N'est ce pas là, une preuve de "stabilité agraire", et cela depuis près de deux siècles.

Nous nous situons dans un paysage agraire traditionnel qui a subi tout de même une réorganisation dans sa répartition, sans compter sur la nature de l'occupation du sol.

D) HABITAT ET LOGEMENT

1) Le parc des logements-Evolution des différentes catégories

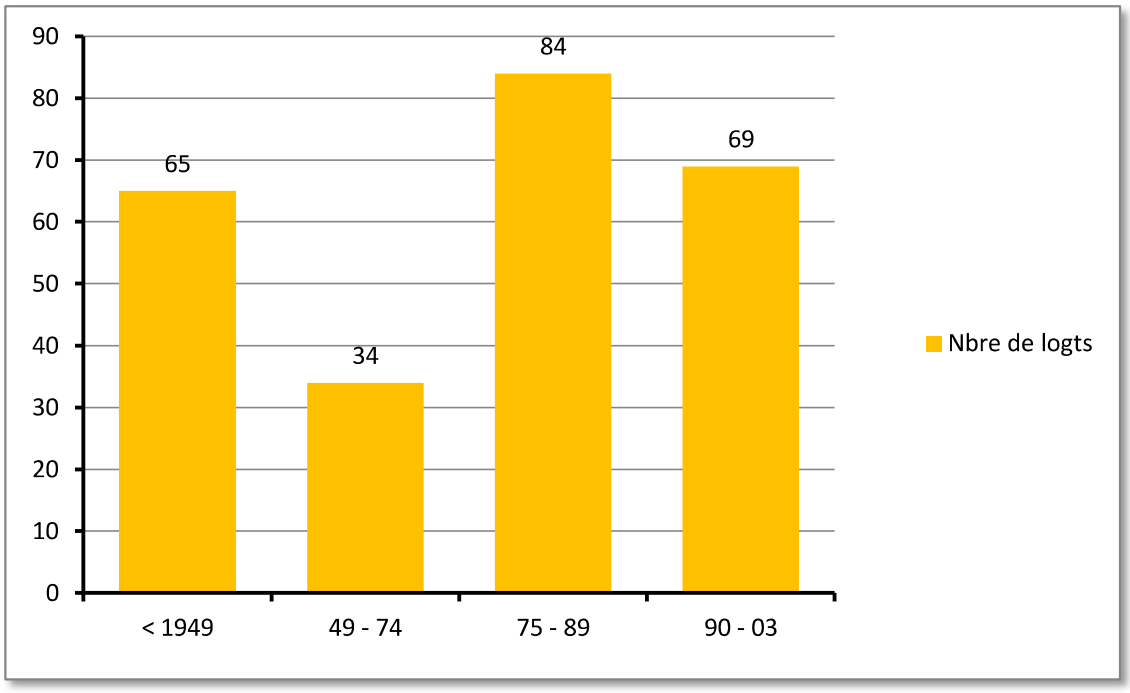
Source INSEE – RP 1982 à 1990 dénombrement
RP 1999 et RP 2006 exploitations principales



Evolution des différentes catégories (Graphe 1)

■ Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement :

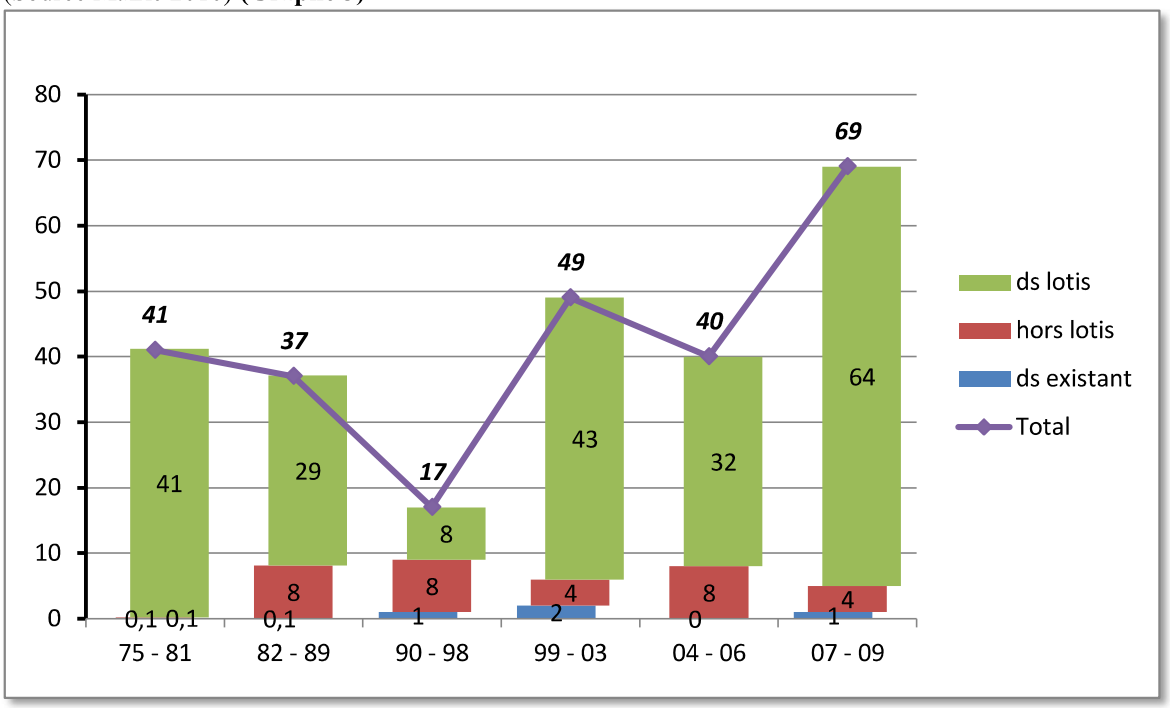
Source INSEE – RP 2006 exploitation principale
(Graphe 2)



2) Les résidences principales-Les logements

■ Données Communales 2009/2010 :

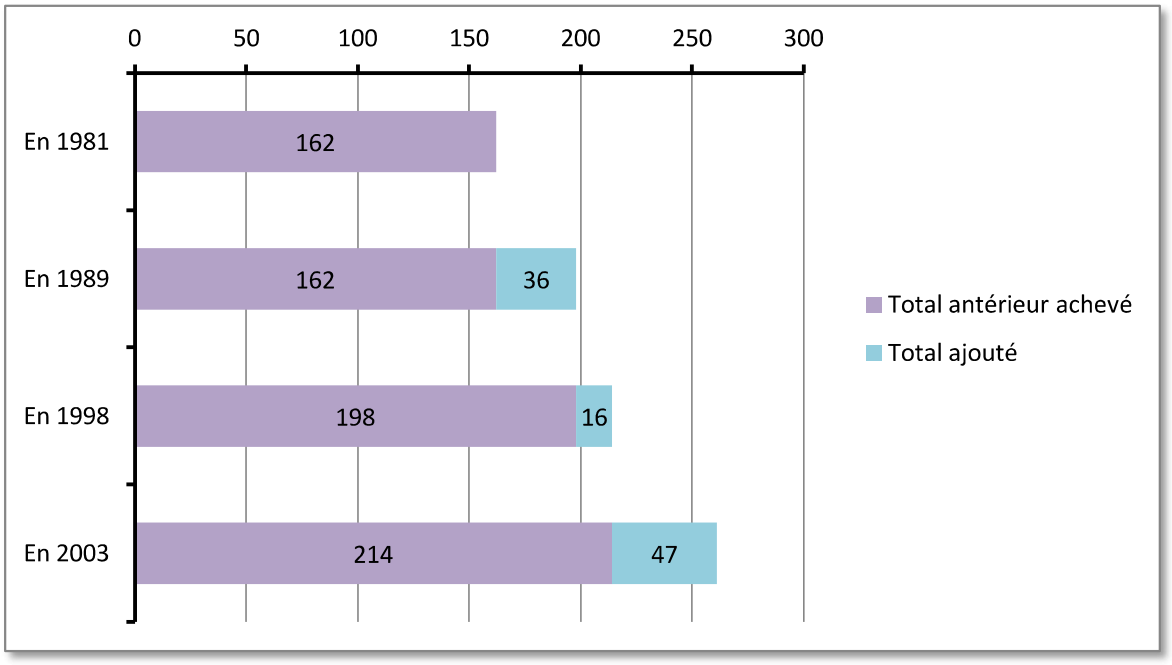
Les données communales ci-dessous concernent les constructions achevées calées sur la base des époques d'achèvement.
(Source Mairie 2010) **(Graphe 3)**



Nombre de logements terminés par époque d'achèvement

■ Calage des données communales sur les données INSEE :

En prenant le total des constructions achevées fin époque 75 – 81 (issu du RP de 1999), il est démonbré 162 constructions, auquel s'ajouterait la part relative à l'époque suivante pour obtenir les valeurs totales à l'issue de chaque époque.
(Source Mairie 2004) **(Graphe 4)**



■ Rythme des constructions en résidences principales (source Mairie) :

Les données concernent aussi les quelques existants du tissu ancien, aménagés pour des logements.

La moyenne des logements achevés par an, pour les périodes ci-dessous, est de :

Sur 75 – 81, la moyenne est de 5,85 logts/an
Sur 82 – 89, la moyenne est de 4,62 logts/an
Sur 90 – 98, la moyenne est de 1,89 logts/an
Sur 99 – 03, la moyenne est de 9,8 logts/an
Sur 04 – 06, la moyenne est de 13,3 logts/an
Sur 07 – 09, la moyenne est de 22,6 logts/an

■ Statut d'occupation :

Sur les 253 résidences principales recensées par l'INSEE (RP 2008), on note que :

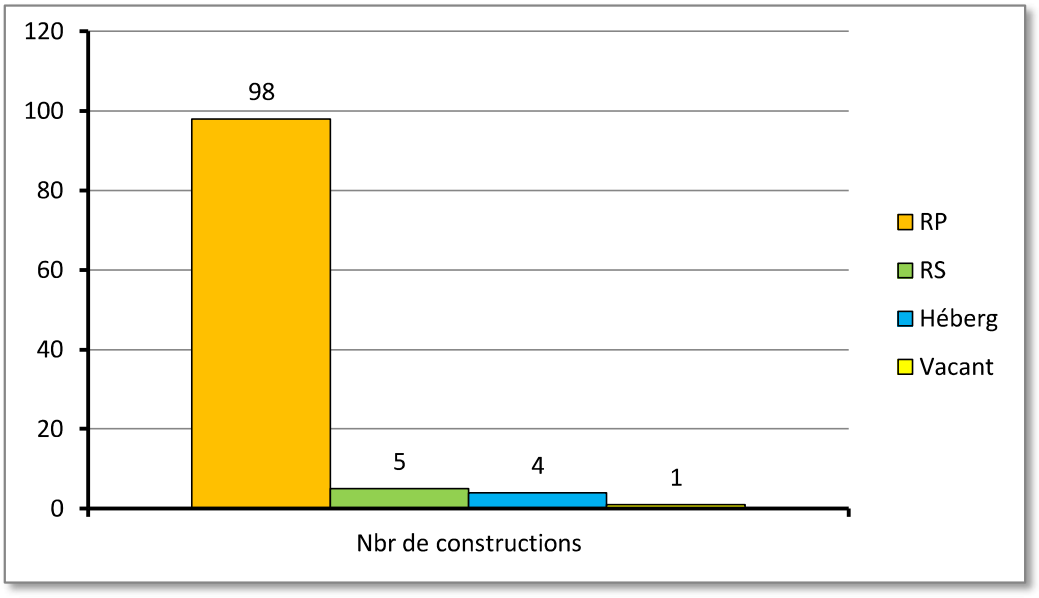
- 221 habitants sont propriétaires, soit 75,4%
- 66 habitants sont locataires, soit 22,5%, dont 18 en logement HLM (6,1%)
- 6 logés gratuitement, soit 2%.

3) Répartition des différentes constructions dans les tissus urbains

Source Mairie – Mise à jour 2010

a) Habitat et logements dans le tissu ancien (résidences principales)

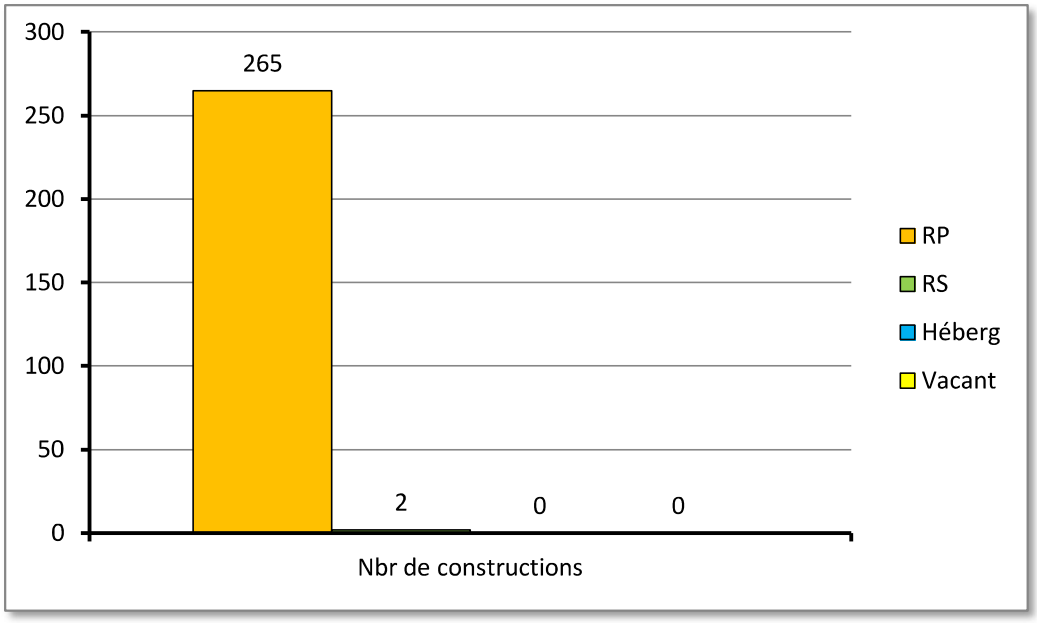
Le parc de logements dans le tissu de constructions à caractère ancien se compose à présent de 108 logements répartis dans un total de 98 constructions. Par ailleurs, les résidences secondaires et les logements occasionnels n'occupent qu'une faible place avec respectivement 5 unités et 4 unités.



b) Habitat et logement dans le tissu récent et après 1975

Courant 2010, le parc des constructions dans ce type de tissu se compose de 265 constructions réparties essentiellement dans des résidences principales construites dans les lotissements et très peu hors lotissements.

Aussi les résidences secondaires sont casi inexistantes avec seulement 2 unités.



- De 1979 à 2003 inclus (25 ans) : 120 RP construites * dans lotissements et 20 RP hors lotissements.

  *Année d'achèvement.
- De 2005 à 2010 inclus (6 ans) : 116 RP construite * dans lotissements et 9 RP hors lotissements.

Une tendance est notée : le nombre de logements en résidence principale est supérieur au parc des constructions réalisées du fait que, depuis 2005, certaines constructions se composent de plusieurs logements « locatifs ».

c) L'habitat à usage collectif locatif (source Mairie) :

Ce type de logement se situe à présent, aussi dans le tissu récent.
Jusqu'en 2004 on le localisait essentiellement dans le tissu ancien.

On dénombre ainsi :
- 33 logements répartis dans 19 immeubles pour le tissu ancien ;
- 13 logements répartis dans 5 immeubles pour le tissu récent.

4) Le logement social

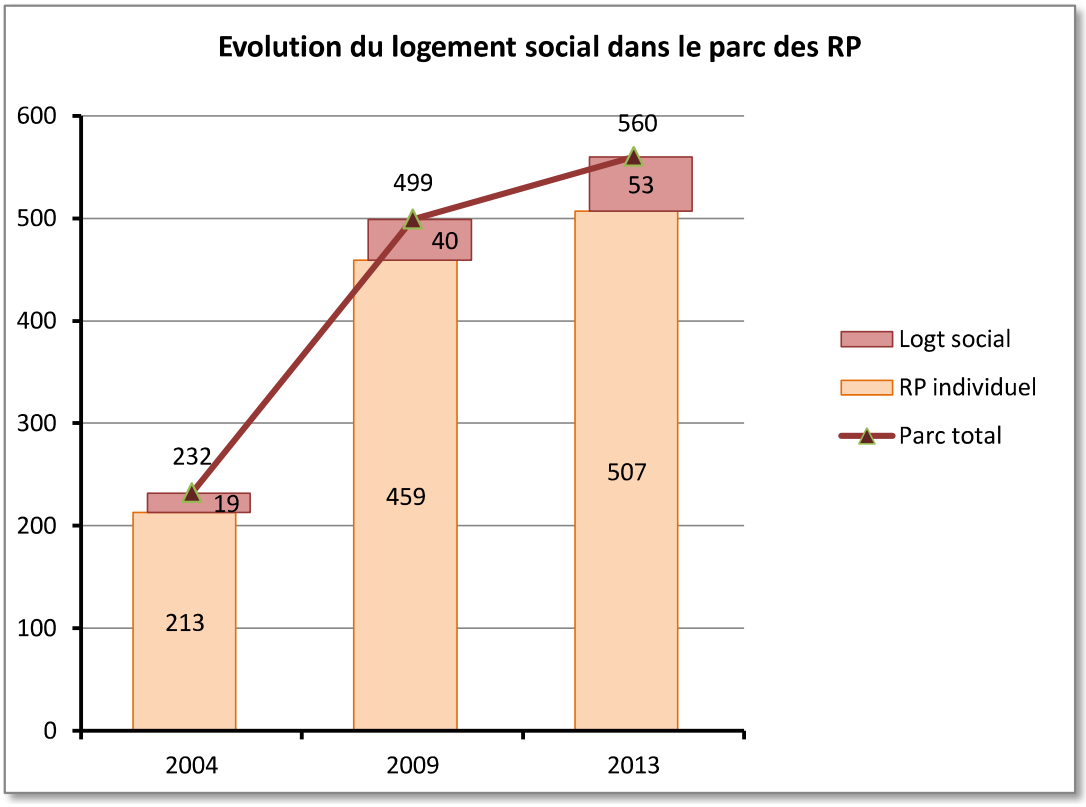
(Source Mairie)

Depuis 2001, on peut faire état de mixité sociale de l'Habitat avec une première opération de 17 pavillons groupés ; aussi, la récente opération de 17 pavillons avec son collectif de 4 logements au Vieux Puits.
Il existe dans le tissu ancien une construction comprenant 2 logements sociaux.

Une opération groupée de logements avec locaux commerciaux vient d'être lancée par l'Office, cela au lotissement Balmagne.
On y dénombrera 13 logements locatifs.

Par ailleurs, près du centre urbain, sur un secteur prévu à cet effet, une opération groupée de 22 logements pour personnes âgées se réalise actuellement.

L'ensemble des logements sociaux réalisés et occupés représente actuellement 40 logements (2011).
Dans les opérations futures, la Commune envisage de réserver une part à la réalisation de logements sociaux (retraités, jeunes ménages, familles monoparentales,…).



5) Les logements vacants

(Source Mairie)

Les logements désignés sous ce terme par l'INSEE sont actuellement casi inexistants sur la Commune, on en dénombre à présent 1 seul, qui est situé dans un immeuble en partie occupé en résidence principale.

Les vacants étaient dénombrés antérieurement (au rapport de présentation de 2003), sur un total de 6 unités, parmis ceux-ci :

- Quatre sont devenus des résidences principales, dont deux en locatif.
- Deux ont été acquis et démolis par la Commune dans le cadre d'une rénovation urbaine.

6) Les actions sur le bâti ancien

(Source Mairie)

Dans le programme d'amélioration de l'habitat, pour aider à la rénovation des habitations anciennes, la Communauté de Communes des Aspres a permis à un certain nombre de propriétaires d'obtenir des subventions :

* pour améliorer leur logement (travaux intérieur et extérieur) :

(Valeur en TTC)

	1ère OPAH (de 1999 à 2002)			2ème OPAH (de 2004 à 2006) seul sur 2004		
	Nbre de logements réhabilités	Montant travaux engagés	Montant subventions distribuées	Nbre de logements réhabilités	Montant travaux engagés	Montant subventions distribuées
Propriétaires occupants	7	54 048€	14 116€	1	13 307€	5 200€
Propriétaires bailleurs	3	50 507€	12 627€	2	19 126€	3 620€
Totaux	10	104 555€	26 743€	3	32 433€	8 820€

En complément de l'opération d'amélioration de l'habitat, cette même Communauté de Communes, a mis en place une opération dite "réfection des façades", subventionnant ainsi les travaux de ravalement des façades privées :

* pour réfection de façade :

(Valeur en TTC)

	de 2000 à 2003			2004		
	Nbre de dossiers	Montant travaux engagés	Montant subventions distribuées	Nbre de logements réhabilités	Montant travaux engagés	Montant subventions distribuées
Totaux St Jean Lasseille	5	27 143€	5 260€	2	8 475€	938€

A compter de septembre 2003, suite à l'intégration de 4 communes dans le territoire communautaire, la Communauté de Communes a lancé une nouvelle OPAH pour 3 ans, jusqu'en 2006. Après 2006, l'OPAH ne serait plus opérationnelle.

7) Le patrimoine urbain viticole

(Source Mairie)

Le recensement de l'INSEE ne fait pas état des bâtisses liées à l'activité agricole, cependant il est important de souligner l'existence d'un nombre conséquent de caves privées et surtout de bâtisses du type hangar, remise…

Dans le tissu ancien du village, on dénombre actuellement 17 bâtisses agricoles et 7 caves, 2 d'entre elles ont été aménagées en résidence principale.
Depuis 2010, certains projets d'aménagement ont pris forme.

Par ailleurs, la Commune compte deux mas anciens : le mas d'En Trilles et le mas de La Cabane.

- Le mas d'En Trilles : Ce mas jouxte le ravin de la Canal et se situe à proximité du centre du village. Il se compose d'un parc arboré et de bâtisses accolées. Une grande cave, une importante grange et les parties habitations composent l'essentiel du mas.
- Le mas de La Cabane : Ce domaine se situe au nord du village entre le CV4 et la RD2. Le foncier aménagé comprend un parc très arboré et de bâtisse autrefois à usage de caves, remises, habitations.

La Commune a su tirer partie d'une bâtisse agricole, située au cœur du village, en y réalisant la salle polyvalente.

Les possibilités qu'offrent ces bâtiments, parfois très importants au vu de leur emprise au sol, sont bien réelles.

Aussi, les objectifs peuvent être différents : logements en résidence principale en propriété ou en locatif, en gîtes ruraux, en commerces de proximité, en locaux publics…

8) Synthèse

St Jean Lasseille est une commune rurale, viticole qui évolue en termes de logements, aussi bien dans le tissu ancien que dans le tissu récent tels qu'ils furent délimités.
Au regard des données de l'Insee, l'évolution des résidences principales est progressives, à l'image de celle de l'évolution démographique.

Un constat, la période 90-99 ne présente aucune croissance significative : la construction stagne et l'évolution démographique reste faible.
Pour nous, et par rapport aux données communales, cela correspond à une période où les possibilités, alors nouvelles en constructions neuves, se résument à 2 lotissements, dont le premier (à l'entrée du village) fut rapidement rempli entre 1979 et 1982.
Par ailleurs, hors lotissement et dans l'existant la résidence principale s'est affirmée.

Après cette période, s'ensuit 99- 2003, les espaces constructibles ont redonnés du rythme à la construction (9,8 logt/an) avec, entre autre, le développement du logement social sur la Commune (8,5 % des logements).
En termes d'achèvement, pour nous, c'est aussi 47 nouveaux logements après 1998 qui se répartissent dans les diffrérents tissus urbains.

Dans la phase finale d'élaboration du PLU, des opérations sont engagées, sur les derniers terrains de la zone UB (zone alors définie), pour maintenir une croissance de la construction que l'on situe sur la période 2004 à 2006.
C'est une période charnière où l'on note 40 nouvelles constructions dont 8 hors lotissement (rythme : 13,3 logt/an).

A partir de 2008 jusqu'à fin 2009 (très peu de constructions sur 2007), les zones constructibles permettent un accroissement du nombre de résidences principales, avec un fait tout nouveau du locatif dans les logements créés.
C'est aussi un renforcement du parc locatif social avec 21 nouveaux logements.
A présent la commune compte 40 logements à caractère social.
Cela représente environ 10,7 % de l'ensemble des logements répartis dans les différents tissus urbains (sur le terrain nous comptabilisons 373 logements, ce qui est différents du nombre de résidences principales ou RP).
Nous comptabilisons sur 2010, d'après les dates d'ouverture de chantier ou permis accordés que 18 constructions seront terminées (hors HLM).

Fin juin 2010, on peut estimer que sur l'ensemble des lotissements où la construction est bien engagée ou bien à peine amorcée, il resterait un potentiel de 60 constructions (hors futurs HLM ou logements sociaux).
Cependant s'achève la viabilisation du lotissement dense « Les Vignes ».
Courant Mai 2011, on y dénombre 21 lots vides sur les 74 parcelles existantes.
Aussi, au terme de 2013, le taux de remplissage serait presque de 100%.

Pour ce qui concerne le volet logement social, nous avons traité ce type d'habitat dans une perspective générale d'évolution des résidences principales en d'autres termes de ménages.

Sous l'aspect d'habitat social et pour ce que nous désignerions « résidences sociales », la commune de St Jean Lasseille sera équipée d'une structure d'accueil pour personnes agées.
Cette population est à retenir dans les décomptes démographiques qui influencent les orientations en matière d'équipements généraux et d'infrastructures.

Enfin, concernant les logements vacants, occassionnels et les résidences secondaires leur nombre est insignifiant au niveau de la Commune.
Ces logements pour la plupart sont devenus des résidences principales.

Concernant le tissu ancien, hormis les hangars et les remises, ce tissu urbain n'offre que très peu de possibiliés en constructions neuves.

Cependant, l'offre n'est toujours pas bien engagée sur le patrimoine viticole ancien. Parfois, ce type d'opération semble bien avoir du mal à voir le jour (dû au coût global de l'opération ?).

D) EQUIPEMENTS GENERAUX

1) les équipements administratifs, socio-culturels, socio-éducatifs et sportifs

■ Services administratifs et publics :

- La Mairie dans un bâtiment communal, regroupant au rdc le sécrétariat et le bureau du Maire, à l'étage la salle du conseil municipal avec ses annexes.
- Une agence Postale au rdc d'un bâtiment communal.
- Un hangar communal pour le matériel et les véhicules.

■ Equipements socio-culturels :

- Une salle polyvalente qui fut créée dans un ancien bâtiment agricole, pouvant recevoir environ 100 personnes.
- Une petite salle de réunions, annexe au gymnase, pour les associations.
- Le foyer Rural à l'étage dans un ancien bâtiment communal, en partage avec la garderie.

■ Equipements socio-éducatifs :

- Un jardin de jeux aménagé, contigu au gymnase, pour les petits.
- Un grand terrain prévu de réaménager en espace de loisirs et de jeux, avec terrains de pétanque.

■ Equipements sportifs :

- Un gymnase accueillant les activités pratiquées : basket, boxe, gymnastique volontaire,…

■ Lieux de culte, de commémoration,… :

- Une église ancienne, rénovée, non classée, non inscrite.
- Une placette aménagée : monument du « Souvenir ».
- Un cimetière ancien, agrandi.

■ Autres : Espaces verts, parkings publics, … :

- Des espaces verts, arborés, se situant aux abords du ravin de la Pagèse.
- Des placettes et jardins aménagés dans des quartiers.
- Un parking aménagé, récent, proche du centre village de 60 places.

∆ **La vie associative locale et les animations :**

Le foyer rural de la commune regroupe, outre le comité des fêtes :

-Les activités sportives et socio-éducatives : clud VTT, club savate boxe française, basket club, marche et escalade, pétanque, gymnastique, cours de Zumba et fitness.

-Les activités culturelles et de loisirs : club(s) photo, club des aînés.

Il existe aussi les associations telles que les anciens combattants, l'association scolaire lasseillaise, association chasse.

Au niveau des manifestations et animations, on peut noter :
- La fête locale et les feux de la Saint Jean, en juin ;
- Marché local et artisanal, en nocturne, avec animation, en juin ;
- Des repas et animations, en juillet et août ;
- Randonnée des vendanges : courses VTT, en septembre, aussi en avril ;
- Forum des associations, en septembre ;
- Journée terroir, en novembre ;
- Rifles, en décembre ;
- En Février et avril : soirée de l'amitié et omelette pascale.

2) Les équipements scolaires

Equipements d'enseignement du primaire :

Jusqu'à août 2005, l'école primaire se composait de 3 classes réparties dans plusieurs bâtiments (deux anciens et un neuf).
Un bâtiment de 1 classe est terminé fin août 2005 pour la rentrée 2005-2006.
Fin août 2009, est achevé le nouveau bâtiment de 2 classes (avec une salle informatique), ainsi que le bâtiment de la cantine scolaire.
Est prévu, la création de 2 nouvelles classes pour la prochaine rentrée 2012-2013.

NB : La commune de Saint Jean Lasseille était en regroupement pédagogique avec la commune de Brouilla pour l'enseignement du 1er degré jusqu'à l'année scolaire 2004-2005.
- *Saint Jean Lasseille avait à charge l'école primaire en y accueillant 53 enfants de Brouilla, pour un effectif complet de 84 enfants répartis sur 3 classes.*
- *Brouilla avait à charge l'école maternelle en y acceuillant 23 enfants de Saint Jean Lasseille, pour un effectif complet de 72 enfants répartis sur 3 classes.*

§ **Les effectifs scolarisés**

Δ L'enseignement du 1er degré :

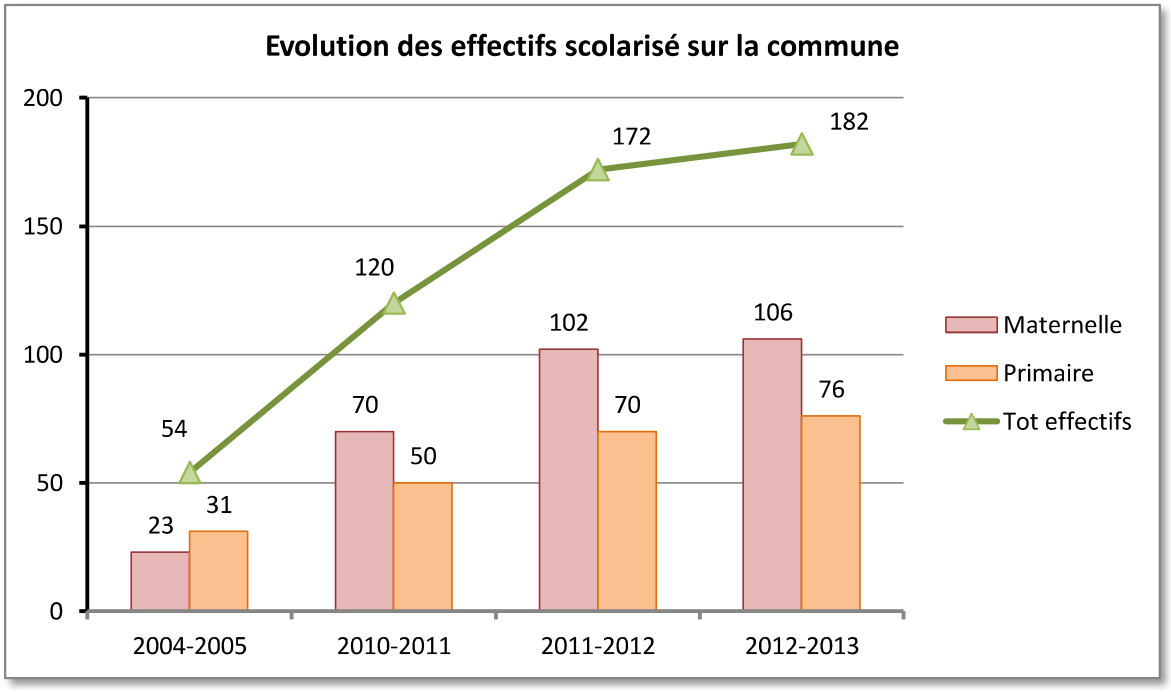
Rappel : Lors du recensement des effectifs de Saint Jean Lasseille et de Brouilla (rentrée scolaire 2004-2005), il est noté que pour la commune de Saint Jean Lasseille les effectifs constatés sont :
- Inscrits à l'école maternelle : 23 enfants
- Inscrit à l'école primaire : 31 enfants
  Soit 54 enfants scolarisés.
  (La population municipale était alors de 595 habitants).

Depuis 2005, Saint Jean Lasseille accueille l'ensemble des enfants de la Commune au sein des classes de maternelle et du primaire.

■ La répartition des effectifs selon les niveaux et l'âge des enfants :

	Niveau	Age	Effectifs constatés
Maternelle	Petite section (PS)	4 ans	18
	Moyenne section (MS)	5 ans	17
	Grande section (GS)	6 ans	15
	Classe primaire (CP)	7 ans	20
Total			**70**
Primaire	Cour Elémentaire 1	8 ans	10
	Cour Elémentaire 2	9 ans	15
	Cour Moyen 1	10 ans	9
	Cour Moyen 2	11 ans	16
Total			**50**

Depuis la rentrée scolaire 2005-2006, l'école communale George RIERA s'est agrandie, restructurée pour accueillir des effectifs en constante augmentation passant ainsi de 3 classes à 5 classes actuellement.
Se sont écoulées 5 années, l'augmentation des effectifs est significative :
La maternelle : + 47 enfants, le Primaire : + 19 enfants, soit 66 enfants de plus qu'en 2004.
(La population municipale actuelle (2009) est de 787 habitants).
Il y a autant de garçons que de filles (peut être à l'image de la population, c'était le cas de la population en 2006).
NB : En 2004-2005, la Petite et Moyenne Section de la maternelle comptait 14 enfants de Saint Jean Lasseille. Parmis ces enfants, 9 sont restés et se retrouvent pour la rentrée de 2010-2011 en CM1 et CM2.
Pour la rentrée de 2011-2012, on compte 172 élèves inscrits, soit 52 élèves de plus qu'en 2009. L'augmentation est significative avec 45 % d'élèves en plus à l'image de la progression démographique actuelle.
Pour la rentrée de 2012-2013, on comptabilise provisoirement 190 élèves.



Δ Les services liés à l'enseignement du 1er degré :

■ La Cantine scolaire :
La nouvelle cantine en service pour la rentrée 2009-2010 accueille environ 75 enfants, sa capacité est prévue pour 100 enfants. La restauration est assurée en 2 services avec deux agents permanents aidés de 2 personnes supplémentaires.
La gestion de l'établissement est assurée par la Communauté de Communes des Aspres.

■ La Garderie extra scolaire :
Avec des horaires précis de 7h30 à 8h30 et 16h30 à 19h00, l'accueil est variable : le matin avec 15 à 20 enfants et le soir avec 20 à 30 enfants.

Δ L'enseignement du 2ème degré, 1er et 2ème cycle : (Source Mairie 2010-2011)

La Commune compte 83 élèves scolarisés dans divers établissements du Département, aussi bien Privés que Publics. Parmi ces élèves, 56 ont moins de 16 ans.

Localité	1er Cycle	2ème Cycle	Enseignt spécialisé	autre	Total/ localité
Perpignan	10	29	1	1	41
Elne	29	/	/	/	29
Espira de l'Agly	/		1	/	1
Villelongue (LP)	/	1	/	/	1
Céret	/	1	/	/	1
St André	7	/	/	/	7
St Cyprien	2	/	/	/	2
Thésa	/	1	/	/	1
Total	48	32	2	1	83

On observe que l'enseignement du 1er cycle relève du Collège d'Elne et de Saint André, suivi de divers collèges Privés et Publics de Perpignan.
Par contre, les établissements du 2ème cycle fréquentés se situent sur Perpignan.

3) Commerces et services

Comme nous l'avons présenté au chapitre Emploi et Activités économiques, la Commune dénombre peu de commerces et de services, bien qu'il y est eu une amélioration pour ce qui pourrait se classer dans les services non marchands (les plus : taxis, nourrices, coiffeur, esthéticienne).

■ Aussi, en ce qui concerne toujours les soins, les habitants du village doivent se rendre aux communes les plus proches et qui en sont équipées, notamment :

- Pour le médecin : à Bages et Banyuls dels Aspres ;
- Pour les infirmiers (es) : à Brouilla, Ortaffa, Bages et Banyuls del Aspres ;
- Pour la pharmacie : à Bages et Banyuls dels Aspres.
- Pour ce qui concerne les appels d'urgences, ce sont ceux de la gendarmerie (ici Thuir), les pompiers (ici Bages), autrement ce sont les numéros d'urgence en appel gratuit de France Télécom.

■ En ce qui concerne le social sur la Commune :
Il existe une permanence assistance sociale à coté de la poste ;
Les assistantes maternelles agréées : on en dénombre 7 actuellement.

Sur St Jean lasseille, la Communauté de Commune des Aspres, assure le « portage » des repas à domicile.
Aussi, elle prend à charge une partie du coût de la téléassistance pour les personnes qui souhaitent en être équipées.

On note en tant que bénéficiaires (source Mairie – 2010) :
Repas à domicile : 3 à 4 personnes ;
Téléalarme : 5 à 6 personnes.

E) EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

1) Réseau routier et transports

L'agglomération est essentiellement reliée par un réseau très simple de routes départementales qui convergent en son centre :
• La D 2 depuis la RD 900 d'un côté (à hauteur du giratoire de Villemolaque) et de l'autre vers Brouilla.
• La D 40b vers Banyuls dels Aspres au sud, et au nord vers Bages.

En temps de trajet, elle se situe à 15 mm de l'entrée de Perpignan et à environ 10 mm de la localité de le Boulou.

La Commune se trouve également sur un axe de transit routier depuis la RD 900 jusqu'à St Génis des Fontaines (pour les deux sens de circulation de la D 2, pas de déviation, poids lourds et véhicules l'empruntent).

Le seul "pont", afin d'éviter de longs détours depuis la D 618, se trouve à hauteur de l'agglomération proche de Brouilla.
Les caractéristiques de cette départementale n° 2 ne sont actuellement pas satisfaisantes au vu du trafic intercommunal que connaissent St Jean Lasseille et Brouilla.
Les habitants empruntent régulièrement aussi bien la D 2 vers Perpignan que la D 40b vers Banyuls dels Aspres pour prendre la RD 900.

Dans le cadre des aménagements des carrefours à hauteur de Villemolaque et de Tresserre, deux giratoires ont été réalisés sécurisant par la même les accès depuis la RD 900 vers Saint Jean Lasseille et Banyuls dels Aspres.

Transports…
Une ligne régulière Voyageurs par autocar assure la desserte de St Jean Lasseille vers Perpignan du lundi au vendredi.
Ce service quotidien propose 4 allers/retours aux voyageurs sur un circuit géographiquement bien établi : Banyuls dels Aspres - St Jean Lasseille - Brouilla-Montescot - Perpignan. - Le prix du trajet est de 1 €.

Les transports scolaires sont assurés par le Conseil Général.
Les adolescents scolarisés bénéficient, avec leur carte scolaire « Astuce », moyennant un forfait annuel de 80 €, de toutes les lignes de bus.

Récemment, un autre taxi vient de s'installer sur la Commune, ce qui porte leur nombre à deux. Ce service privé est une amélioration pour les résidents qui n'ont pas de voiture (c'est une activité en extension sur la commune).

2) Stationnement

En matière de stationnement, celui-ci est bien répartie sur l'ensemble du village.
Par ailleurs, certains stationnements ont été aménagés dans une réflexion globale : piétonnier, plantations et stationnement latéral (entrée village/ave Paul Biagne ; liaison interquartiers au Plein Sud).
Pour certaines réalisations, c'est le piétonnier qui prime en excluant le stationnement (jardinières, bornes anti-stationnement).
Pour l'accès à différents équipements publics, la Commune depuis toujours a réalisé des aires de stationnements de proximité et pousuit actuellement cette politique (Ecoles, Mairie, Gymnase, Espace de loisirs, Salle polyvalente, Cimetière, Eglise).
Dans la mesure du possible, le traitement végétal en accompagnement du piétonnier est retenu, apportant ainsi un confort sensoriel.

3) Le réseau d'eau potable

La Commune n'est pas concernée par des servitudes relatives au captage.
Saint Jean Lasseille est alimentée par la chaîne des Aspres, depuis la commune de Tresserre (qui elle-même est alimentée depuis la Commune de Passa) par l'adduction principale d'eau potable vers la commune de Brouilla.
La Commune s'y trouve traversée dans sa partie Sud par cette canalisation avec un branchement vers Banyuls dels Aspres temporairement déconnecté.
Le réservoir actuel d'une capacité de 120 m3 n'est plus en service.
Les besoins en eau de consommation et incendie sont assurés par le réservoir "village" de Tresserre (bâche de 340 m3) qui alimente en continu la commune.

Le réseau dans son secteur central fut entièrement refait en 1987 depuis la place de la Sardane jusqu'à la cave coopérative.
L'ensemble du réseau communal couvre le village de Saint Jean Lasseille.

4) Le réseau d'assainissement

La Commune est équipée d'une station d'épuration du type traitement biologique par boues activées qui fut mise en service en 1995. Elle se situe sur le territoire communal de Banyuls dels Aspres en bordure de la limite sud-est de notre commune près du ravin des Calçades.
Les habitations existantes les plus proches se situent à plus de 200 m des ouvrages épuratoires. Aucune nuisance olfactive pour l'environnement n'est à noter.
Cette station d'épuration a une capacité nominale de traitement de 1300 EH et fait l'objet d'un périmètre de protection non aedificandi de 200 m de rayon.
Le réseau d'assainissement existant parcourt les principales voies et rues et couvrent l'ensemble du village de Saint Jean Lasseille.

Un diagnostic du réseau a été établi en juin 2004 et novembre 2004 faisant part de conclusions (ces études sont consultables en Mairie).

Les conclusions du diagnostic concernent les points suivants :
a) dans la première partie : relative au diagnostic du réseau et les mesures à l'exutoire du réseau :
- en ce qui concerne l'état du réseau : dans l'ensemble les désordres ne portent pas à conséquence (peu d'exceptions portant préjudices au réseau)
- en ce qui concerne les mesures effectuées à l'exutoire :
- l'apport d'eaux claires parasites par temps sec est peu important, de l'ordre de 25%
- les débits nocturnes enregistrés sont normaux et souvent nuls, estimés à 0,22 l/s
- des intrusions d'eaux claires parasites par temps de pluie, les surfaces actives correspondraient à 665 m2 (gouttières et avaloirs raccordés au réseau)

Faisant suite à ces mesures, les tests fumigènes et les traçages au colorant sont effectués :
- mise en évidence de désordres pouvant affecter le réseau sans averse
- réponse positive à la fumée : existence de surfaces imperméables raccordées au réseau de l'ordre de 250 m2.

b) dans la deuxième partie : relative à la mesure de pollution à l'exutoire, investigations complémentaires par inspection vidéo et programme de travaux sur le réseau :
- mesures de pollution : effluent d'origine viticole ayant une bonne biodégradabilité apte à subir une dépollution de type biologique,
- inspection télévisée des réseaux : quelques anomalies dues à la pénétration de racines et de quelques branchements pénétrants. Quelques dépôts de graisse et flaches pouvant entraîner des désordres.
- travaux de réhabilitation du réseau, leurs buts :

- la suppression des désordres structurels pouvant être à l'origine d'intrusions d'eaux parasites par temps sec et de problèmes d'écoulement. D'où le remplacement des tronçons défectueux (soit au total 400 ml pour un coût global de 140 800,00 € HT).

5) Le pluvial

Le réseau hydrographique peu dense comprend trois ravins dont un traverse le village et les deux autres se situent aux abords.
La partie nord de la commune est drainée par le "ravin du Salt de la Foïlle".
Ce ravin est rejoint plus bas par un affluent le "ravin de la Canal" qui vient de l'ouest longeant la RD2, traverse le village, et se jette à hauteur du lotissement de l'Ouzardète, dans le premier ravin qui prend à présent le nom de "ravin de Las Calçades".
La second affluent appelé "ravin de la Pagèse" venant également de l'ouest drainant un bassin versant de Banyuls dels Aspres pénètre dans le territoire communal à hauteur presque du pont de la D40b et directement va rejoindre le ravin de "Las Calçades" en aval du 1er affluent du ravin de la Canal.
La Commune connaissant des problèmes d'évacuation des eaux pluviales, a confié la réalisation d'une étude hydraulique au cabinet GAEA Environnement.
Cette étude a fait l'objet :
* d'une première phase présentant le diagnostic du réseau pluvial actuel et une analyse de l'état futur sur une emprise exhaustive de l'urbanisation (mise en évidence des

disfonctionnements actuels et des incidences futures de l'urbanisation sur le réseau pluvial).
* d'une deuxième phase présentant les solutions et les aménagements futurs (propositions de solutions pour résoudre les problèmes actuels et établir des principes d'évacuation des futures zones).
Les solutions proposées visent à permettre une protection centennale en ce qui concerne l'aménagement des ravins et une protection trentennale pour les réseaux pluviaux.
Ces aménagements hydrauliques ne peuvent se faire tous de manière simultanée dès lors que :
§ Les aménagements dits "prioritaires" se réalisent au phasage de l'urbanisation et aussi lors de travaux menés pour l'assainissement collectif et la voirie – moindre coût pour les opérations.
Ces aménagements sont rappelés ci après :
- remplacement de réseau en souterrain depuis l'église, en passant sous la place de la Sardane jusqu'au ravin de la Canal (opération réalisée dans le cadre de l'aménagement du Centre du Village),
- création d'un tronçon de réseau à présent souterrain pour l'évacuation des eaux superficielles des terrains situés sur la parcelle 142 (contigus à l'avenue Paul Biagne) et terrains amonts, ainsi que la partie urbanisée à l'entrée Sud du Village (opération réalisée lors de la création des équipements d'infrastructures de la zone AUA (maintenant en zone UB) et aussi de la création du parking public et de l'aménagement de cette avenue en liaison piétonnière),
- la création des bassins de rétention pour les zones AUA, AUB et AUC passant actuellement en UB (opérations à court terme pris en compte dans l'étude hydraulique),
- amélioration des rejets existants du lotissement de l'Ouzardète (zone UB), (travaux à réaliser conjointement avec la rehausse de la berge de ce coté du ravin).

Les aménagements dits en situation "future" se réalisent lors du projet d'infrastructure de la déviation de la RD2 et conditionnent, en partie, l'urbanisation de la zone de la Cabane.
Ces aménagements sont rappelés ci-après :
- bassin de rétention communal au départ de la déviation avec les fossés de détournement et d'interception des eaux des divers bassins versants et le recalibrage des fossés nord de la route départementale avant la déviation.

§ Aussi, pour les aménagements retenus dans l'étude hydraulique en situation "future", mais qui pour le moment ne sont pas pris en compte dans le cadre des extensions de l'urbanisation.
Pour mémoire, se sont :
- le bassin de rétention communal du "Salt de la Foïlle" pour compenser les débits dus à l'urbanisation sur la partie extrême au nord du village et à son bassin versant.

NB : la réhausse (+ 25cm) des berges de la partie bétonnée du ravin qui est comprise entre la confluence du ravin de la Canal et la confluence du ravin de la Pagèse, n'a pas été retenue pour l'aménagement de cette zone AUB et son secteur AUBa (maintenant en zone UB).
Par ailleurs le fossé d'interception des eaux venant de l'amont doit être pris en compte pour cette zone AUB, extension comprise (intérêt d'une réflexion liée à la limite nouvelle de l'urbanisation).

Des travaux d'entretien de la végétation et des berges du ravin de "Las Calçades" réalisés par le Syndicat Intercommunal de Gestion et d'Aménagement du Tech permettront une meilleure évacuation des eaux du ravin en aval de la dernière confluence et par conséquence des eaux de pluie du village.

6) Les ordures, les déchets ménagers

La Communauté de Commune des Aspres assure le ramassage des ordures ménagères. Les déchetteries intercommunales de Thuir et de Trouillas permettent aux particuliers d'y apporter certains déchets qui ne sont pas collectés dans le circuit habituel.

La collecte est assurée 2 jours/semaine pour les ordures ménagères et 1 jour/semaine pour les déchets recyclables.
La collecte des encombrements (gros volume) est assurée 1 fois par mois par camion poly-bennes.
Le ramassage des végétaux est assuré par la Commune 1 fois par mois (pour les gros volumes, c'est le particulier qui les apporte à l'une des plates formes de compostage).

Depuis 2002, le compostage individuel des déchets verts a été mis en place par la Commune. La Commune a distribuée environ une centaine de composteurs individuels commandés au SYDETOM.

En partenariat avec le SYDETOM 66, la Commune a aussi mis en place des conteneurs à verre. Le verre, collecté au profit de France cancer, part dans le Gard.

L'ensemble des déchets ménagers est acheminé jusqu'à l'unité de traitement avec valorisation de Calce. Pour les déchets autres que les OM, l'enlèvement depuis les déchetteries est assuré par divers prestataires dont certains assurent le traitement selon le type de déchet.

F) MISE EN PERSPECTIVE : LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE …

1)…Développement économique

La compétence en matière de zone d'activité relevant de la Communauté de Communes des Aspres, St Jean Lasseille n'a pas souhaité maintenir sa propre zone artisanale.
En 2004, la Commune possédait peu d'activités aussi bien artisanales, commerciales que de services.
A présent, le constat établi fait que le secteur du bâtiment s'est renforcé avec de nouveaux artisans.
Au niveau des services, quelques indépendants se sont établis et assurent leurs prestations dans divers domaines.

Il est toujours d'actualité pour la Commune, en matière de développement économique et aussi en termes d'emplois, de :

- Maintenir le peu d'activités existantes au cœur du village, ce qui nous parait vital pour la convivialité et l'échange entre habitants (Réouverture du café).
- De promouvoir à environ 150 mètres du cœur du village, dans l'aménagement d'un nouveau quartier, le commerce de proximité et de base (Alimentation générale, presse,…), ainsi que des services. L'actuel parking public de 60 places est un atout pour le stationnement proche de ces futures activités.
- De favoriser aux entrées du village dans les nouveaux quartiers, le commerce, les services, ainsi :
  ◦ Le projet en cours de création d'une supérette et d'une boulangerie regroupées à l'entrée Est du village, cela dans le lotissement en cours d'achèvement.
  ◦ Un projet pourra être étudié selon la demande locale et les besoins pour du commerce et l'installation de prestataires de service, dans le cadre de l'aménagement de la Cabane, regroupés à l'entrée Ouest du village.

- Veiller à favoriser l'installation de prestataires de services et d'artisans dans les nouveaux quartiers et au village. Nos nouveaux indépendants qui rayonnent au delà de la Commune de part leurs activités, pour les principaux sont : services taxis, podologue, esthéticienne, coiffeuse, informaticien.
- Favoriser les prestations à la personne (projets en cours de résidence sociale pour personnes âgées) et autres projets envisagés de logements pour retraités agricoles, jeunes agriculteurs dans le cadre de l'aménagement du projet de la Cabane (16 à 20 logements).
- Favoriser l'hébergement hôtelier, quelques suites hôtellières au mas de la Cabane dans une bâtisse d'habitation aménageable.
- Favoriser la restauration et la promotion des produits du terroir dans le cadre de la création d'un restaurant gastronomique au sein d'une ancienne cave particulière du mas de la Cabane.

- Favoriser l'accueil touristique en continuité du las de la Cabane dans le cadre de résidences de tourisme vert, liée à la viticulture et à la découverte des produits du terroir (la demande est forte et des structures existent au mas pour accueillir la clientèle étrangère).

Parenthèse :
En terme d'emplois, le projet de la Cabane est un "enjeu" important, car du personnel pourra être recruté sur le village, notamment pour les fonctions permanentes et les tâches saisonnières.
Des accords pourront être menés entre la Commune et l'Employeur, entre la Commune et la "Mission Locale Jeunes".

On peut estimer les besoins en personnel permanent (sur toute l'année) pour l'ensemble des structures (résidences de tourisme, établissements dans le mas de la Cabane, restaurant) à **35 personnes**.

En rappel, l'emploi saisonnier sera voisin des 18 personnes (compris 9 jeunes en BTS et CAP).

2)…D'agriculture

St Jean Lasseille reste une petite Commune viticole par sa taille, mais riche en vignobles de qualité.
Des caves privées font la promotion des produits du terroir :
- Le Domaine du Mas Planères (GAEC Château Planères) ;
- Le Domaine d'Alboize (SEAC Château d'Alboize) ;
- Le Domaine du Mas Trilles (GAEC Mas Trilles).

La cave Coopérative avec son caveau de dégustation et de vente, connait un essor depuis sa fusion avec les caves de Banyuls dels Aspres et celle de Bages, son regroupement avec celle de Trouillas.

Sur la commune, les chefs d'exploitation "locaux" sont en diminution et la relève n'est pas assurée.

Cependant, il est important de souligner qu'il y a lieu de :

- Préserver les terres en exploitation quelle que soit l'occupation du sol.
- Limiter l'impact sur les activités et les terres agricoles en ne prélevant que sur les terrains délaissés par l'agriculture (friches, terrains privés, parcs).
- Maintient et renforcer le potentiel viticole d'un terroir AOC.
  ◦ La commune de St Jean Lasseille apporte une réponse en soutenant le concept "oenotouristique" du mas de la Cabane : une entité viticole va naître regroupant majoritairement les vignes ayant appartenues à des viticulteurs en cessation d'activité.

Par cette relance ambicieuse une partie du terroir vouée à l'abandon, à l'arrachage sera préservée et mis en valeur.

- Maintenir le patrimoine viticole en activité (caves particulières, bâtiments à usage d'exploitation), car il n'en reste que très peu en comparaison du nombre, il y a de cela 10 ans.
- Changer la destination d'anciens bâtiments délaissés ou non utilisés ayant un intérêt architectural certain (la nouvelle vocation peut apporter un développement économique dans d'autres domaines).
  ◦ Des agriculteurs ont transformé ou vendu, pour être aménagées en logements, deux anciennes caves, ainsi que quatre granges/remises, transformées en RP.

- Favoriser le maintien d'une population familiale agricole et essentiellement viticole.
  ◦ Le projet de la Cabane apporte une solution à la population familiale agricole en prévoyant des logements pour des retraités agricole et aussi les jeunes ménages et enfants d'agriculteurs.

- Soutenir les démarches commerciales ou les projets qui attirent une clientèle locale et touristique, liés à la viticulture.
  ◦ La commune favorise l'implantation d'un ensemble touristique dédié à une clientèle étrangère qui plébiscite une qualité de vie (convivialité et bien-être) au travers de l'œnologie et la découverte des produits du terroir.

- Approvisionner les habitants en produits locaux par une pratique en cultures maraîchères (petits jardins d'exploitants). Un producteur vend des fruits et légumes sur la commune.
  ◦ La projet de la Cabane, avec une population touristique nouvelle, peut donner un essor au commerce de détail local et certainement un complément au-delà sur d'autres communes (excursions à thème, visites de caveaux, portes ouvertes).

3)…D'aménagement de l'espace

Depuis l'élaboration du PLU, la Commune a apporté des améliorations dans la gestion de l'espace urbain et périurbain, et a garantie la mixité de l'habitat.
Cependant, face aux constats actuels, il y a lieu de renforcer certaines orientations, de veiller aussi à la réalisation d'aménagements préconisés en termes de paysage et en matière d'actions d'aménagement de quartiers.

La Commune en renforcant ses actions et son rôle de maîtrise, devra :

- Diversifier les fonctions urbaines en ayant pas que pour objectif l'habitat.
  C'est ainsi que le projet de la Cabane apportera une diversité des fonctions urbaines, telles que :

◦ Le développement de structures touristiques (Résidences et suites hôtelières).
◦ La création d'établissement de services, dans le cadre d'un petit programme immobilier qui accueillera les professions indépendantes.

- Imposer et diversifier les aménagements paysagers dans les quartiers (limites urbaines et intra muros).
- Imposer de vrais lieux aménagés, de rencontres et d'échanges dans les quartiers.
  ◦ Le nouveau quartier du Mas d'en Trilles apportera une réponse dans la réalisation d'un espace public central en liaison avec l'espace vert communal et le noyau de commerces de proximité.
  ◦ le projet de la Cabane prévoit un poumon vert avec des plantations existantes et un enrichissement végétal à réaliser.

- Traiter les entrées du village, lors de la réalisation des aménagements urbains (préconisations paysagères, circulations douces, voirie).
  ◦ Le projet de la Cabane, dans sa partie aval, le long de la route, participe à la mise en valeur de l'entrée Ouest du village et peut être même à une amélioration de la voirie principale.

- Contribuer aux futurs aménagements majeurs : ouvrages hydrauliques et déviation.
  ◦ Le projet d'ensemble du mas de la Cabane au regard d'une déviation qui se réaliserait après, devra tenir compte de l'aménagement de ses accès sur la D2 en concertation avec les services publics concernés.
  Ce projet, d'orès et déjà, sera le catalyseur d'une réflexion sur l'amélioration de la circulation à cette entrée Ouest du village et de son aménagement dans l'attente d'une déviation sur la commune.

- Valoriser les espaces publics existants qui sont dépourvus d'attrait plastique (du végétal et du minéral).
  ◦ La commune est en cours de réaménagement d'un espace public, dans le lotissement ancien de l'Ouzardette.

- Poursuivre le maillage piétonnier depuis le vieux village vers les nouveaux quartiers et les quartiers anciens.

4)…D'environnement

La Commune dans ses orientations futures prévoit de :

- Renforcer la station d'épuration par la C.C. des Aspres, ayant la compétence en la matière, dès lors que celle-ci aura atteint un fonctionnement à 100 % de sa capacité d'épuration (actuellement elle fonctionne à 40 % de sa capacité).

- Limiter l'éclatement des grandes parcelles agricoles ayant une aptitude à la diversification des cultures (pérennisation de l'activité agricole).
- Valoriser certains espaces qui peuvent être délaissés, consécutifs aux projets de contournement routier (espaces intermédiaires ou en friches).
- Apporter une diversité dans la composition des éléments paysagers (transition entre les façades urbanisées et l'espace viticole).
- Préserver les perspectives des éléments qui sont hors d'échelle et qui dénaturent.
- Préservation des éléments remarquables ou structurants du Paysage : espaces boisés, plantations alignées de bordures de routes, arbres remarquables isolés.

5)…D'équilibre social de l'habitat

Dans l'application de son PLU, la Commune a favorisé l'implantation de logements sociaux dans les nouveaux quartiers, comme auparavant dans le secteur du village historique.
Le centre ancien n'offre presque plus d'ouvertures sur la réhabilitation de vacants.
Dans la conception des lotissements de nature pavillonnaire, la Commune a su orienter la diversité foncière de manière à favoriser l'accès à la construction aux jeunes dont la demande est forte.
Parmi ses objectifs premiers, la Commune consacrait dans l'espace urbain une place pour les personnes âgées en y affectant un secteur pour réaliser des structures d'accueil.
A présent, c'est chose faite, une résidence sociale verra le jour.

Il reste sur le plan touristique à développer l'accueil pour une clientèle, certes non autochtone, mais qui peut cohabiter et apporter par ailleurs des créations d'emplois.
Le projet de la Cabane est un atout par la diversité qu'il apporte et les emplois qu'il génère, comme nous le verrons dans d'autres chapitres du présent rapport.

La commune envisage de poursuivre la mixité sociale du logement dans ses futures opérations :

◦ A Colomine d'en Cané, en continuité du lotissement récent, une opération à caractère d'habitat social y est favorisée, une douzaine de logements peuvent y être réalisés, soit un quota d'environ 30 % de l'habitat admis.

◦ Au mas d'en Trilles, pour la zone d'habitations avec commerces, une opération groupée à locatif social permettra de renforcer la mixité de l'habitat au regard de l'ensemble du village.

La Commune dans le constat qu'elle fait, devra :

- Soutenir les initiatives qui allient la mixité sociale et l'équilibre entre différentes fonctions urbaines.
- Poursuivre sa stratégie de répartition de logements sociaux dans l'espace urbain.

- Favoriser la densité, par des opérations groupées, mais en réservant de l'espace public garant d'un meilleur cadre de vie.
- User de son droit de préemption au cas par cas pour ne pas freiner certaines formes de renouvellemnt urbain (logements, ateliers, commerces, bureaux, démolitions de bâtisses, liaisons de voirie).

6)…De commerce

Nous avons vu, dans les besoins en matière de développements économiques, que la Commune favorise l'implantation du petit commerce. Notamment pour le commerce alimentaire qui est la base parmi les services apportés à la population.
St Jean Lasseille n'a pas les moyens financiers de réserver des terrains, ou d'acquérir telle ou telle bâtisse ou bien de réaliser des locaux pour accueillir des activités commerciales.

Cependant, dans le cadre de la diversité des fonctions au village et dans les quartiers, la Commune :

- Favorise l'installation des commerçants indépendants, c'est le cas au petit complexe situé au lotissement "Le Balmagne".
- Cherche à maintient son café, lieu d'échanges et de convivialité (fermeture et réouverture successives).
- Reste ouverte aux porteurs de projets liés à la restauration, aux métiers de la bouche, aux produits élaborés à emporter, etc.
  ◦ Le projet de la Cabane promeut les échanges économiques dans ce sens où il est prévu :
  > Un restaurant gastronomique tenu par un grand chef des "Toques Blanches".
  > Un œnologue de renommé pour la promotion des produits issus du domaine viticole. Aurons-nous sur la commune une nouvelle appelation : Domaine "Le Mas de la Cabane" !
  > Une vitrine des produits du terroir "Catalans", élaborés dans nos terroirs (fromages, olives, anchois, truffes, foie gras, biscuits et autres gourmandises).
  > Un caveau de dégustation des vins et aussi d'expositions d'œuvres d'artistes (peintures, sculptures, joallerie, poterie).

7)…De transports

Depuis la mise en œuvre du PLU des améliorations ont été apportées par la Commune, notamment pour le déplacement du piéton dans les quartiers nouveaux et pour le stationnement public.

Le projet de la Cabane apportera, certes à certaines périodes de l'année, un accroissement du flux de véhicules sur l'entrée Ouest du village.

C'est pourquoi l'aménagement de cette entrée devient une priorité et il devra être tenu compte des participations et des investissements nécessaires et générés par le projet d'ensemble du "Mas de la Cabane".

En matière de transport, il sera toujours nécessaire pour la Commune de :

- Ecarter le transit actuel source d'insécurité (traversée difficile au centre du village), d'où la nécessaire déviation du trafic routier par une voie de contournement du village.
- Améliorer les caractéristiques de certaines voies existantes : notamment celles situées à la périphérie des nouveaux quartiers ou entre quartiers anciens et nouveaux.
- Intégrer les tronçons de voirie départementale en milieu urbain dans les aménagements urbains : entrée de village (prise en compte des modes de déplacement).
- Améliorer l'accès en divers points du village au mode de transport public : desserte régulière et transport scolaire, desserte clientèle touristique, desserte clientèle du restaurant.
- Assurer les liaisons de voirie entre quartiers, les liaisons piétonnières, l'aménagement des trottoirs et parcours cyclables.
- Poursuivre les aménagements pour le stationnement à l'écart des voies de circulation.

8)…D'équipements et de services

Petit à petit le pôle d'équipement public s'était constitué autour de la Mairie avec des équipements existants : atelier municipal, école primaire, aire de jeux d'enfants, gymnase, aire de stationnements, agence postale et garderie, puis s'est renforcé avec l'agrandissement de l'école et se renforce encore sur une nouvelle extension des écoles prise sur la libération d'un lot dans le lotissement Jammes.

Non loin du pôle, s'organisa une continuité d'équipements : salle polyvalente et sa petite placette, une église à présent mise en valeur, ainsi que l'existance d'un commerce.

Dans les besoins à satisfaires, la Commune a :

- Réalisé un parc de stationnement public, à proximité de la salle polyvalente et donc du centre du village.
- Entrepris le projet de réaménagement et de restructuration de l'espace des terrains de jeux et de pétanque, avec les stationnements nécessaires (les travaux sont en cours).

Bien que, se situant à l'écart du centre du vieux village, ces espaces de loisirs et de petits jeux entrent dans un contexte environnant d'espaces verts existants, des liaisons piétonnières sont prévues avec les quartiers.

Pour des compléments d'équipements et de services, la Commune s'oriente sur de futurs terrains urbanisables, en prolongement ou à une relative proximité du pôle existant de la Mairie.

C'est dans le cadre d'une opération d'ensemble, menée par des investisseurs privés, du projet de la Cabane, qu'elle envisage la réalisation de certains équipements publics qui seront ou pourront être réalisés par la C.C. des Aspres.

Voici la liste d'équipements publics qui n'est ni figée, ni exhaustive : une halte garderie, un point information jeunes et un accueil loisirs communautaire.

II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A – Données Générales sur les Composantes du Milieu

B – Environnement et Paysage

C – Le Village : organisation spatiale et urbaine

D – Le Patrimoine bâti et Historique

E – Les Risques

F - Anciens Sites Industriels et Activités de Service

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A) DONNEES GENERALES SUR LES COMPOSANTES DU MILIEU

1) Géologie et Pédologie

a) Géologie :

(Extrait de la carte géologique des P.O.)

Les sols de notre zone d'étude sont des sols des formations pliocènes, d'origine récente. Sédiments marins, sableux ou argileux recouvert par des sédiments d'origine continentale et lacustre.
Les sols qui nous intéressent sont ceux figurant sur la légende répertorié : Pº

b) Pédologie :

(Extrait de la carte des sols du Roussillon)

Le sol est constitué de roches géologiques de diverses natures généralement rencontrées dans cette région, formations du Pliocène (Aspres et bordure du bassin du Roussillon) :
- sols limono argileux brun à rouge, généralement calcaire (au sud et au nord, environ les 4/8 de la superficie de la commune) ;
- sols sableux et graveleux des Aspres et de la basse vallée du Réart (au centre, environ les 3/8 de la superficie de la commune) ;
- sols sableux et caillouteux brun rouge (à l'est, environ les 1/8 de la superficie de la commune).

2) Topographie

Le relief est peu accentué, légèrement vallonné avec des altitudes allant de 65 m à 100 m, Les cours d'eaux à sec la plupart de l'année longent et/ou traversent le village pour se jeter dans le cours de las Calçades qui rejoint le Tech à Brouilla sous le nom de la Basse.

3) Hydrographie

Le territoire communal est traversé :
- par le ravin de la Salt de la Foïlle, ensuite appelé ravin des Calçades, qui va rejoindre le Tech en passant par Brouilla, qui auparavant est désigné sous le nom de ravin de la Basse.
- par le petit ravin dit de la Canal qui rejoint celui de Passe-Bou (avant le ravin des Calçades). Ce canal traverse le village au sud, tout près des anciennes bâtisses.
- le ravin de la Pagèse, le plus au sud, se jette dans celui de las Calçades

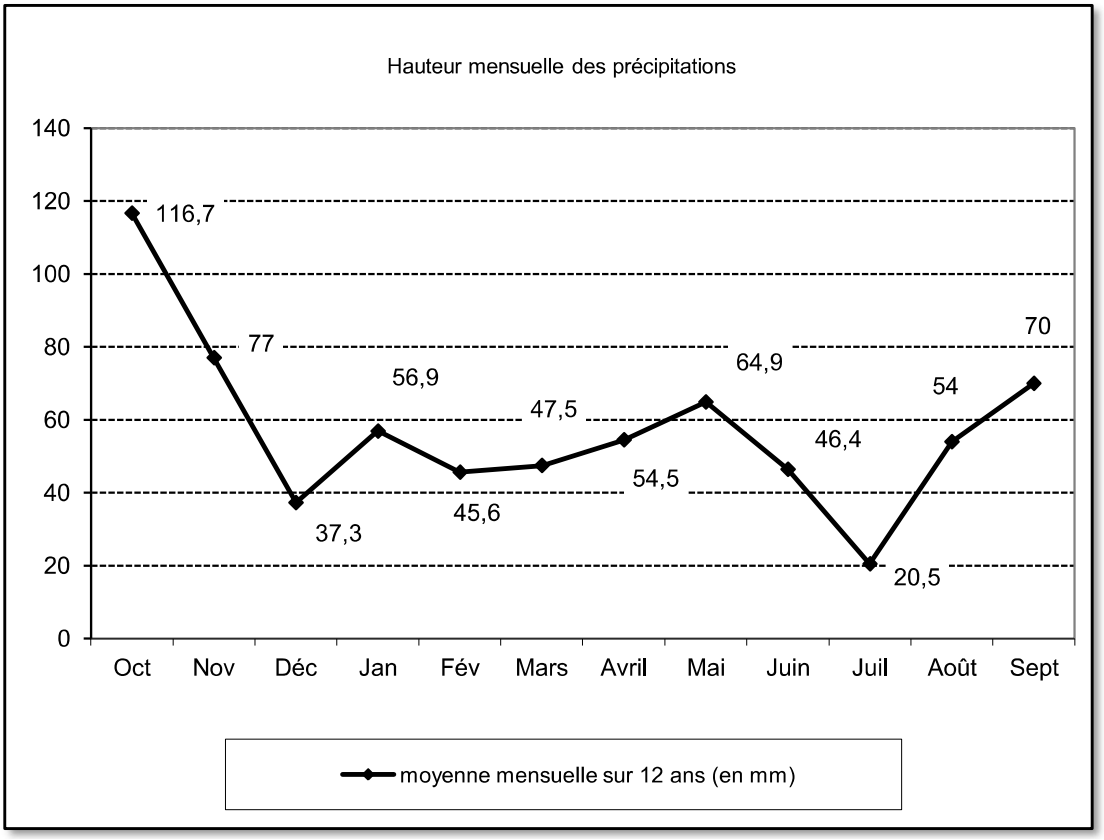
4) Végétation - Culture

La végétation arborescente est peu abondante, ceci est dû au type d'occupation dominante des sols : la vigne. Seuls quelques petits espaces du type végétation des "garrigues" se localisent, notamment sur les talus et dans les hauteurs du relief. Aussi, des haies brise vent, apparaissent sporadiquement dans le paysage.
5) Les seules plantations significatives dues à la présence de l'homme se situent dans l'enceinte de grands mas, jadis jardins d'agrément, et où le végétal apportait en contre partie du soleil ardent un peu de sensation de fraîcheur.

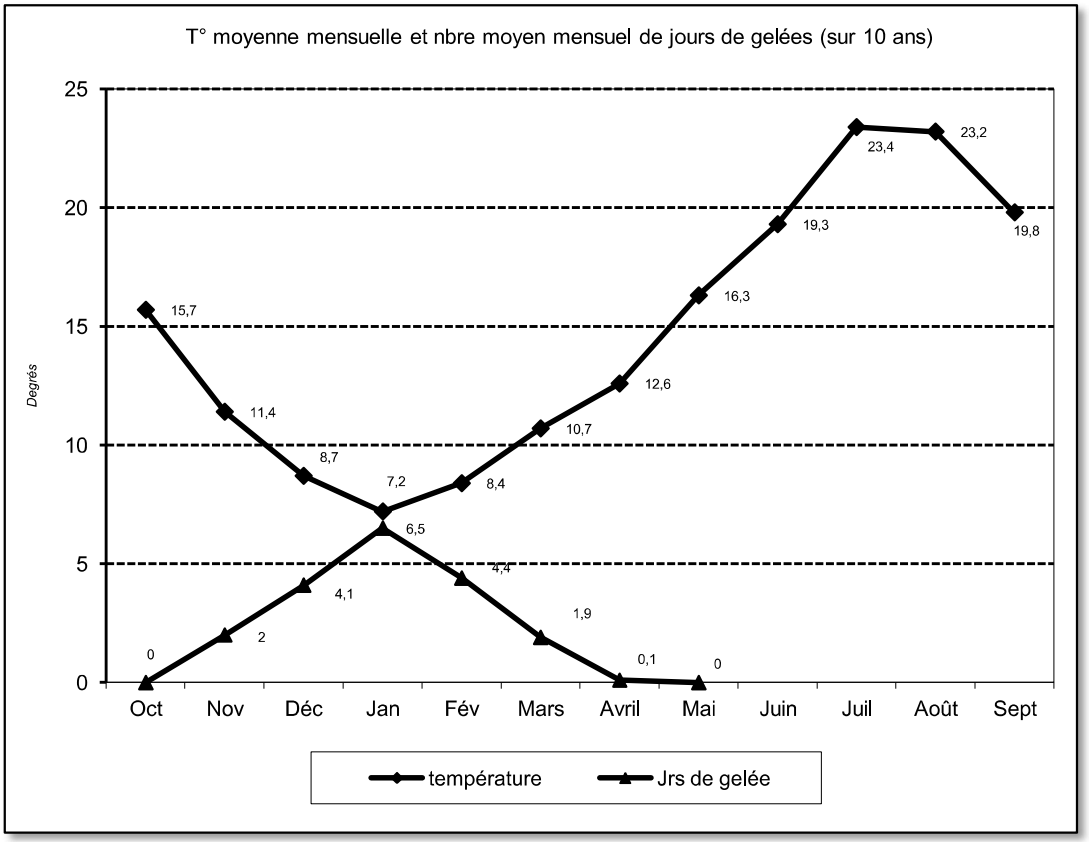
6) Climat

a) Précipitations :

(Station de Tresserre)
Les moyennes des plus fortes précipitations se situent aux mois de octobre et novembre avec au printemps le mois de mai. La hauteur moyenne pour une année (période d'une dizaine d'années) approche les 700 mm, soit 691.3 mm.



b) Températures :



La moyenne mensuelle des plus basses températures se situe autour de 8° sur les mois de décembre, janvier et février. On relève une moyenne minimale de 3.4° en janvier 1985, et une moyenne maximale de 11.7° en février 1990.
La moyenne mensuelle des plus hautes températures se situe autour de 22° sur les mois de juillet, août et septembre. On relève une moyenne minimale de 17.5° en septembre 1995, et une moyenne maximale de 26.2° en juillet 1994

c) Jours de gelées :

Le nombre de jours de gelées (T°≤ 0°C) le plus important se situe en janvier 1985 avec 16 jours ; la moyenne étant de 6,5 jours sur une période de douze ans.

d) Ensoleillement :

La période de l'année où l'ensoleillement est le plus important reste du début d'avril à la fin septembre, avec un total d'environ 1479 h de moyenne annuelle sur une période de dix ans. Le mois de juillet est le plus ensoleillé avec 307,7 h de moyenne.

B) ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

1) Le village et son paysage proche

1-Le Village et son paysage proche

a) Aperçu du Village :

Il s'agit des vues relatives à la première découverte du Village avec son paysage, prises avant l'application du PLU, sauf pour la vue répertoriée n°17.



Aperçu depuis l'accès à la RN9 (repère n°25)

Depuis, l'accès a été modifié par un giratoire. Cet aménagement n'influe pas sur l'interêt qui est apporté à l'espace du Village.



Cette vue générale montre le paysage depuis la RN9, le village qui reste caché laissant apparaître très peu de bâti avec son château d'eau et quelques masses boisées.



Aperçu depuis les hauteurs du mas Vidalou (repère n°20)



Cette vue générale montre le village depuis le mas Vidalou, la frange peu boisé au devant, l'espace y est ouvert. On retrouve les éléments du château d'eau et quelques masses boisées périurbaines. Par ailleurs le bâti s'impose formant une limite minérale, le vignoble reste l'élément dominant.



Aperçu depuis la route de Brouilla (repère n°36)



Cette vue générale montre le paysage depuis la route de Brouilla, le village dans un espace peu boisé. Les végétations au premier plan se situent sur la commune de Banyuls dels Aspres. Le village en arrière plan laisse apparaître le château d'eau et la masse boisée de la Cabane.



Aperçu depuis les hauteurs de la route de Bages (repère 17)
Cette vue montre le Village sur sa face Nord où une partie des espaces situés entre la cave coopérative et le coursd'eau est urbanisée (vue récente).



Perception directe dans couloir de vue...

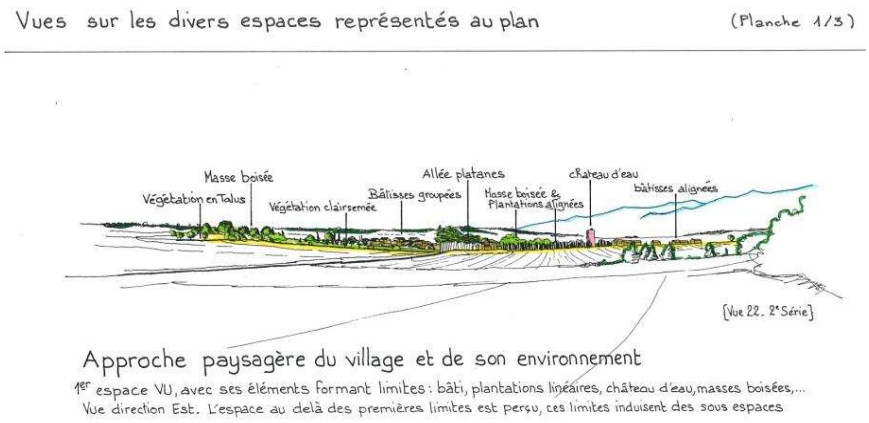
Couloir espaces 3 et 2 - L'espace n'est fractionné que par une lisière d'arbres alignés. Vue direction Sud-est - Le village présente toujours sa limite du bâti avec peu de diversité à ses abords immédiats - Les espaces cultivés et non cultivés forment une même unité spatiale - La limite morphologique du cours n'est pas marquée.

Le croquis représente l'espace avant son urbanisation.

b) Vues sur Saint Jean Lasseille :



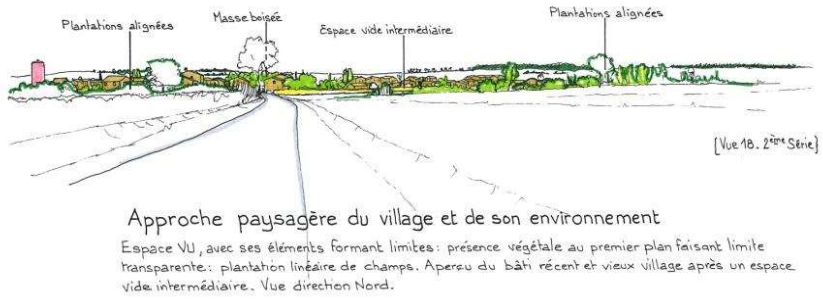
Vue sur façade ouest depuis Poun del Reddou (repère n°22)



Approche sur le village et de son environnement en façade Ouest :
-Des éléments forts forment des limites : bâti, plantations linéaires, château d'eau, masses boisées, allée de platanes,..;



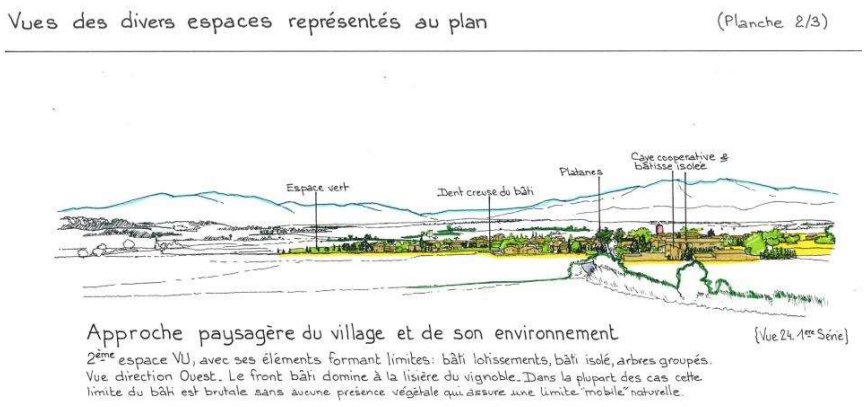
Vue sur façade sud depuis route de Banyuls dels Aspres (repère n°18)



Approche sur le village et de son environnement en façade Sud :
-Présence végétale en premier plan faisant une limite transparente (plantations alignées), elles se situent en limite de commune.
-Aperçu du bâti récent et du vieux village après un espace un espace "vide' intermédiaire



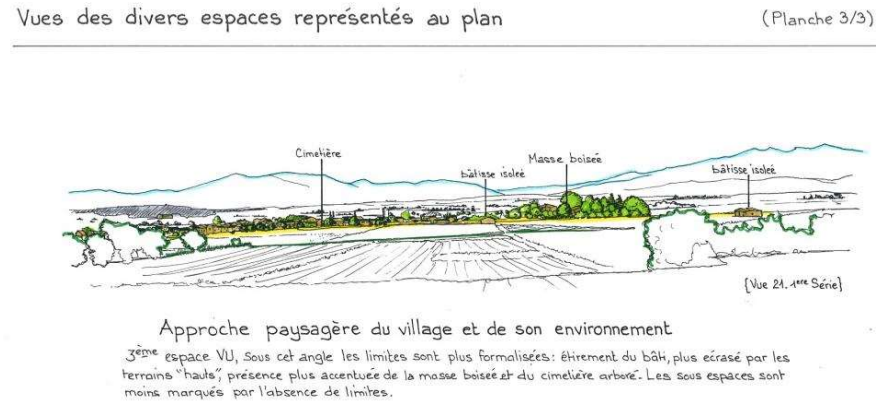
Vue sur façade est depuis les hauteurs en limite de Brouilla (repère n°24)



Approche sur le village et son environnement en façade Est :
-La présence du bâti domine à la lisière du vignoble.
-Peu végétation si ce n'est que quelques plantations très localisées

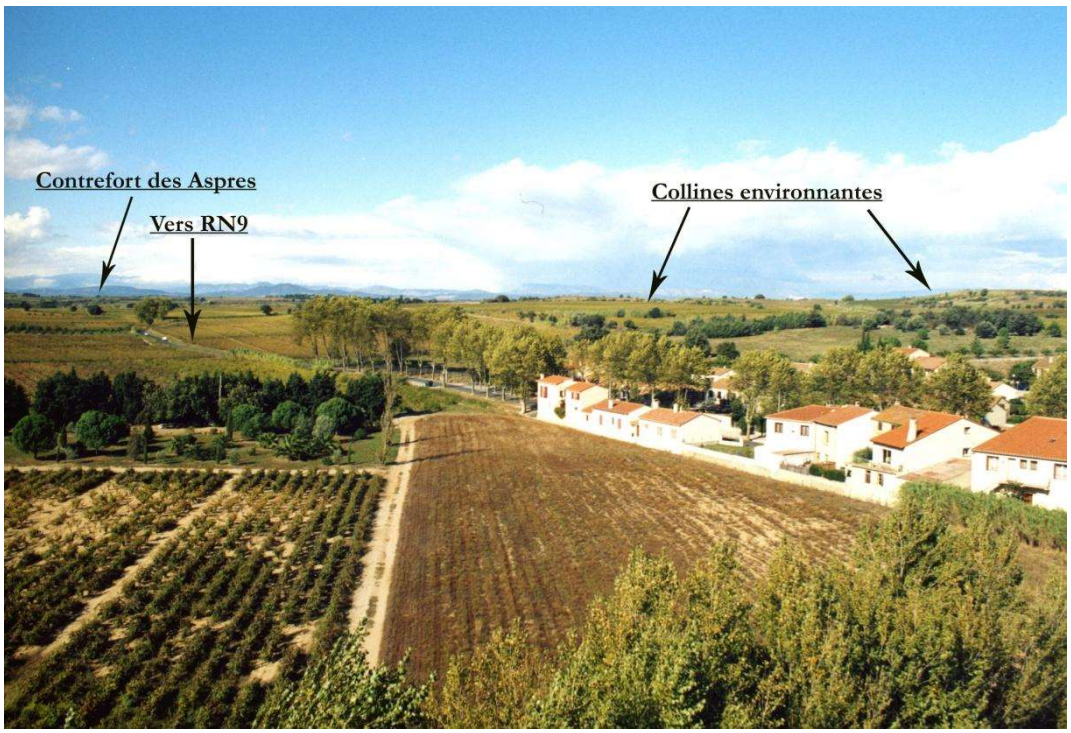


Vue sur façade nord/est depuis les hauteurs en limite de Brouilla (repère n° 21)



Approche sur le village et son environnement en façade Nord :
Sous cet angle les limites sont plus formalisées :
-Etirement du bâti dominé par les terrains hauts
-Présence de masse boisée et du cimetière arboré.

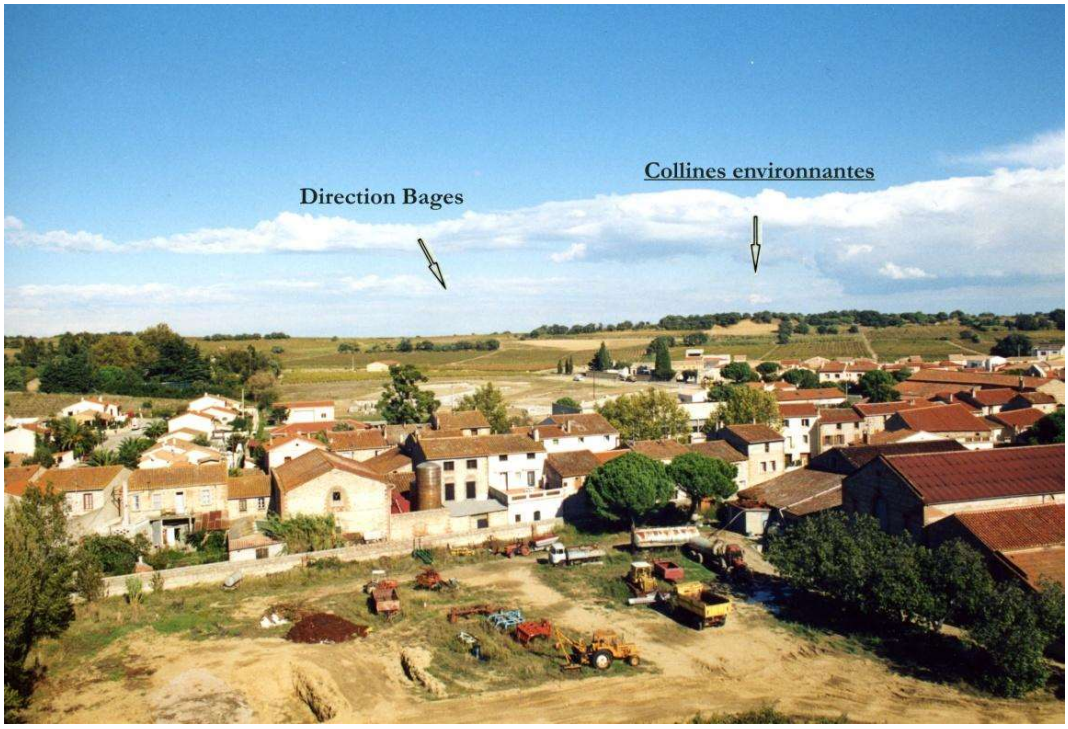
c) Vues sur l'environnement du village et évolution du bâti :



Vue direction nord ouest



En 2010 - même vue, saison différente



Vue direction nord est



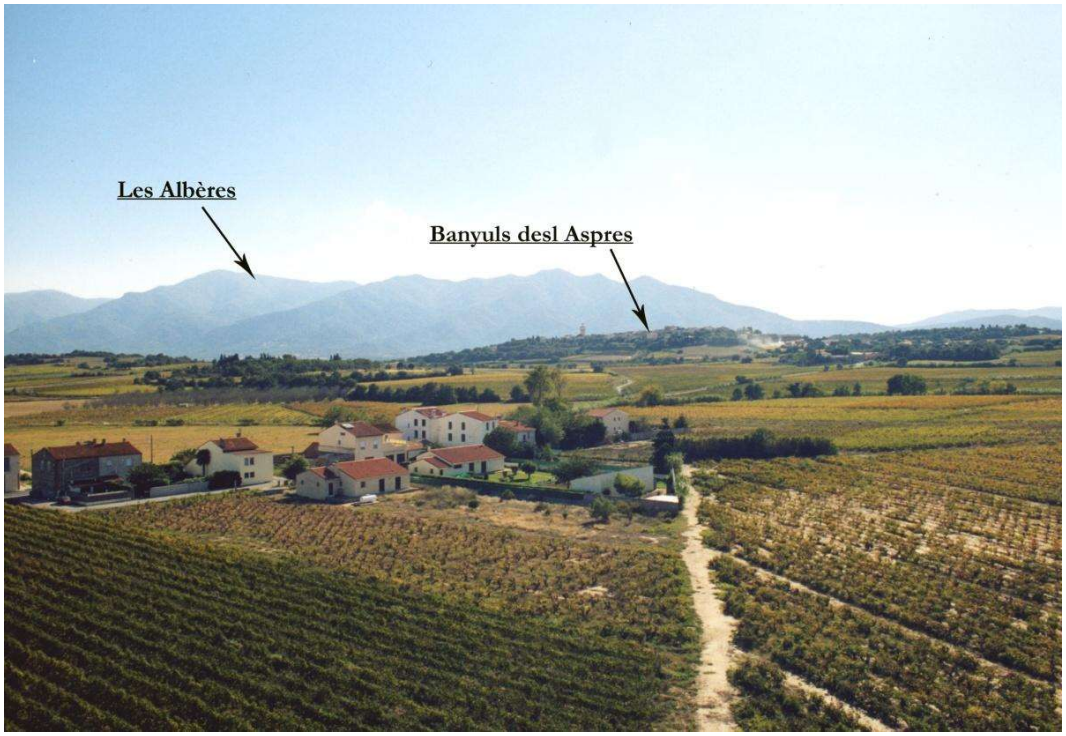
En 2010 - même orientation de vue



Vue direction est



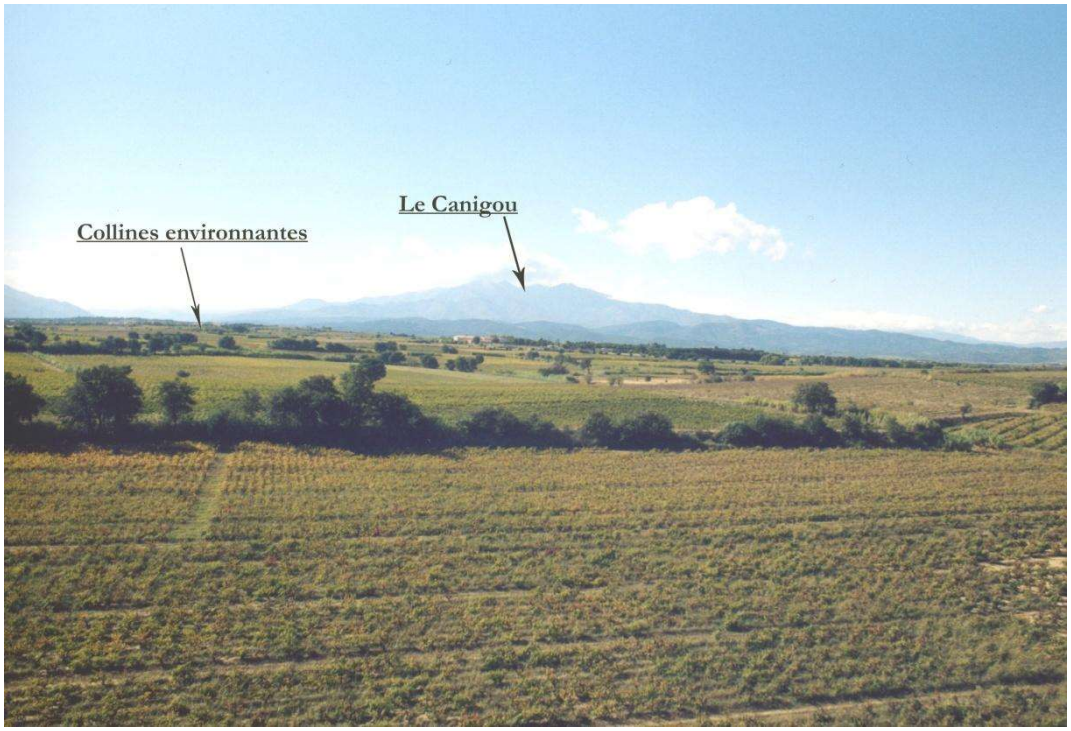
En 2010 - même orientation de vue



Vue direction sud est



En 2010 même orientation de vue



Vue direction sud ouest
Pas d'aménagement réalisé sur cette orientation de vue

2) Le territoire et ses unités paysagères

L'uniformité de la culture de la vigne couvrant le territoire communal et bien au-delà de ses limites donne une sensation d'unité paysagère globale.
Le paysage est peu fragmenté par la végétation naturelle (bosquets, boisements…) et la végétation qui accompagne le type de culture qu'est la vigne (haies coupe vent).
Ce n'est que sur les terrains proches du village qu'apparaissent des espaces plus ou moins ouverts générés par les éléments significatifs qui en forment les limites.
Le village lui-même forme une unité paysagère avec ses composantes que nous aborderons au chapitre suivant (voir la carte « Qualité du territoire », issue de l'étude paysagère des espaces de Saint Jean Lasseille).

Carte : Contexte physique

Notre zone d'étude s'étend sur un territoire communal peu étendu, d'environ 280 ha, parcouru dans les sens Nord-sud et Ouest-Est par deux voies de communication qui se croisent au cœur du village.

Le village se positionne sur la partie du relief de moindre altitude de 65 m à 70 m et 75 m pour les constructions les plus hautes ; il s'ouvre vers le Sud et l'Est si on prend en considération la tendance générale du relief légèrement vallonnée où les buttes qui avoisinent les 100 m se positionnent sur toute la partie Ouest et Nord.

La charpente paysagère se dessine aisément, où ses lignes de crêtes ne semblent pas se rejoindrent dans les parties les plus hautes du relief, laissant apparaître des "cols" par lesquels cheminent les routes et les départs des ravins.

La "trouée" la plus étirée dans le relief suit l'orientation Ouest/Est où passe la desserte locale la plus importante depuis l'axe routier Perpignan - Le Boulou.
Les autres dessertes locales dites secondaires ne suivent pas systématiquement les lignes de talwegs.

Le réseau des cours d'eau, bien qu'à sec la plupart de l'année, ont été formés dans des sols à sédiments d'origine continentale et lacustre, mais recueillent les eaux de l'ensemble des bassins versants et trouvent leur jonction au Sud-Est du village pour former un unique cours d'eau qui va rejoindre le Tech dans la commune voisine de Brouilla.


CARTE : QU
LEGENDE
I) COMPOSAN
a) Espaces natur
Bo
Vég
Et b
Pla
Hai
Cou
b) Espaces bâtis
Rou
Vue 15
Vue 10
Vue 25
II) APPROCHE

Carte : Notion d'espace : les espaces engendrés

(Cette carte est issue de l'étude paysagère)

Il reste à décrypter le paysage et à transcrire les informations sur plan en tant qu'approche visuelle des espaces générés par les limites.
La qualification des espaces obéit à une méthodologie, mais il faut relativiser l'information du document à la connaissance du terrain qui est nécessaire.

Aussi, le décalage temporel entre le moment d'appréciation du paysage et celui de son aménagement n'a pas d'influence, car les informations recueillies ne vont pas être remises en cause par les modifications des limites de l'urbanisation actuellement en cours d'extension. Les effets restent les mêmes à la limite de l'espace agricole très ouvert.
Ces limites seront à traiter dans les Orientations d'Aménagement.

Ce n'est qu'au moment des aménagements structurels que le paysage subira une mutation cohérente ou incohérente au support dont il n'est pas fait état à ce stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

D'une manière générale, ce qu'il faut retenir c'est que les limites visibles du paysage génèrent des espaces, que ces espaces contiennent des sous espaces induits par d'autres limites internes.
La qualité des informations émises par les limites, leur portée, leur orientation, leur opacité ou leur transparence permettra de les qualifier dans un premier temps à la notion d'échelle d'espace.

A partir de cette identification nous noterons leur degré de sensibilité voir d'appartenance ou d'isolement à l'espace global, de leur aptitude plus ou moins grande à se laisser modifier.

Nous nous apercevrons qu'une **majorité** des espaces répertoriés présente **peu de diversité** et reste ouvert, ce qui suppose que leur modification dans un champ ouvert restera très vue, et sera plus délicate à maîtriser.


CARTE : NOT
LEGENDE
Espa
Limi
Sous
Porté
Limit
Zone
VILLEMOLAQUE
COMMUNE DE BAGES
COMMUNE
Correch dels Lladres
Limite d'Espace Global VU
Limite Physique Stable
Vue 21
SOUS-ESPACES
FRACTIONNES
Vue 16
Vues 23-24
BROUILLA
Coulaumine des Cazals
Parailhe
Coll den Piques
Salt de la Foille
ESPACE OUVERT (Peu de Diversité)
Camp del Sanmandary
SOUS ESPACE Semi ouvert
Limite Physique Stable
Aquidalt
Als Assagnats
ESPACE D'INTERPENETRATION VISUELLE
MICRO-ESPACE
Lavarcade
BANYULS-DELS-ASPRES

Carte : Limite des espaces : Mobilité des limites

(La carte est issue de l'étude paysagère)

Les limites comme nous l'avons expliqué précédemment induisent un espace, mais une limite peut évoluer et n'est pas en soi un élément fini du paysage.

Leur mobilité dans le temps et l'espace est une notion qui peut jouer sur le diagnostic de l'organisation de l'espace. Car l'espace est animé et ses constituants sont vivants.

Nous définirons une typologie des limites dans leur sensibilité à être mobiles :

* Les limites géomorphologiques formées par le relief, donc stables sur le plan géographique, sont dites **permanentes**, elles ne peuvent évoluer que par la nature de valorisation ou d'accentuation de l'occupation au sol donc de leur aspect paysager.

* Les limites géomorphologiques formées par une cassure du terrain, un ravin, une dépression, ces limites renforcées ou non de végétation, donc également stables, sont dites **temporelles permanentes**, elles peuvent évoluer ou non selon l'action qui y est menée à l'échelle d'une génération.

* Les limites végétales constituées de matériaux vivants, instables, sont dites **temporelles**, elles peuvent disparaître, s'agrandir, se renouveler dont évoluer à l'échelle d'une génération.


CARTE : LIMITE
LEGENDE
Permanent
Temporell
végétation
Temporell
- limite sta
Evolutive
Cyclique :
Végétation
Talus + Végétation
Versant
Végétation
Végétation
Boisé
Talus + route
Ravin peu perceptible
Route
Masse Boisée
Talus + Végétation
Route
Ravin
Ravin peu perceptible
Ravin peu perceptible
Végétation

3) Identification des transformations du paysage

L'étude paysagère des espaces de Saint Jean Lasseille, document annexe du PLU, établit un diagnostic paysager et, tenant compte d'orientations d'aménagement projetées dans l'espace et le temps, définit des actions qui conduisent à valoriser le paysage.

Ce sont là des actions qui tendent à apporter plus de diversité aux espaces péri-urbains dans leurs traitements et vis-à-vis d'une notion d'approche visuelle du paysage et des éléments qui le composent.

Dans un document tel que « les Orientations d'aménagement », document plus spécifique du PLU, certaines actions de l'étude paysagère sont reprises et accompagnent les actions intrinsèques des opérations d'aménagement et d'urbanisation.

Depuis notre étude paysagère, hors aménagements structurants (déviation, bassins communaux), l'urbanisation s'est développée et il nous parait nécessaire de faire un « Etat des lieux » au regard du diagnostic paysager premier.

Modifications du paysage – Pressions sur le Paysage :

a) Mobilité des limites et qualité des limites urbaines

(Voir la carte ci-après des nouvelles limites)

Certains espaces définis dans l'étude ayant peu de diversité, n'ont pas bénéficié de traitement paysager :

- Soit parce que l'urbanisation n'a pas atteint sa nouvelle limite,
- Soit parce que la Commune n'a pas investi pour le moment dans le traitement végétal des limites atteintes (bordures de ravins),
- Soit aussi parce que certains aménagements structurant n'ont pas été réalisés.

Les vues qui suivent montrent l'évolution de l'urbanisation en façades du Village et les pressions qui s'exercent sur l'espace global VU.


CARTE : R
SUPPORTS
LEGENDE
Limites physiques
végétation
Evolution des espa
VILLEMOLAQUE
COMMUNE
BADILLA
N
A
a
b
c
Cami de la Faille
Cami des Pierres
Cami de Castelmaou
Cami del Casal
UBa
UBb



Vues d'autrefois.







Vue sur coté nord-est. Les limites autrefois.



Même direction. Les limites du bâti évoluent.







Vue sur coté sud. Les limites autrefois.



(d)

Même direction. La limite du bâti évolue vers le ravin de la Pagèse.
(Le platane a disparu)

b) Préservation du Paysage – Traitements qualitatifs

Bien que notre petite Commune ne possède pas une grande valeur paysagère (rareté, richesse et diversité du site), hormis quelques éléments ponctuels, il n'en ressort pas moins que l'espace global local ne peut subir une quelconque « dénature » par un déséquilibre de l'espace du village sur celui-ci.

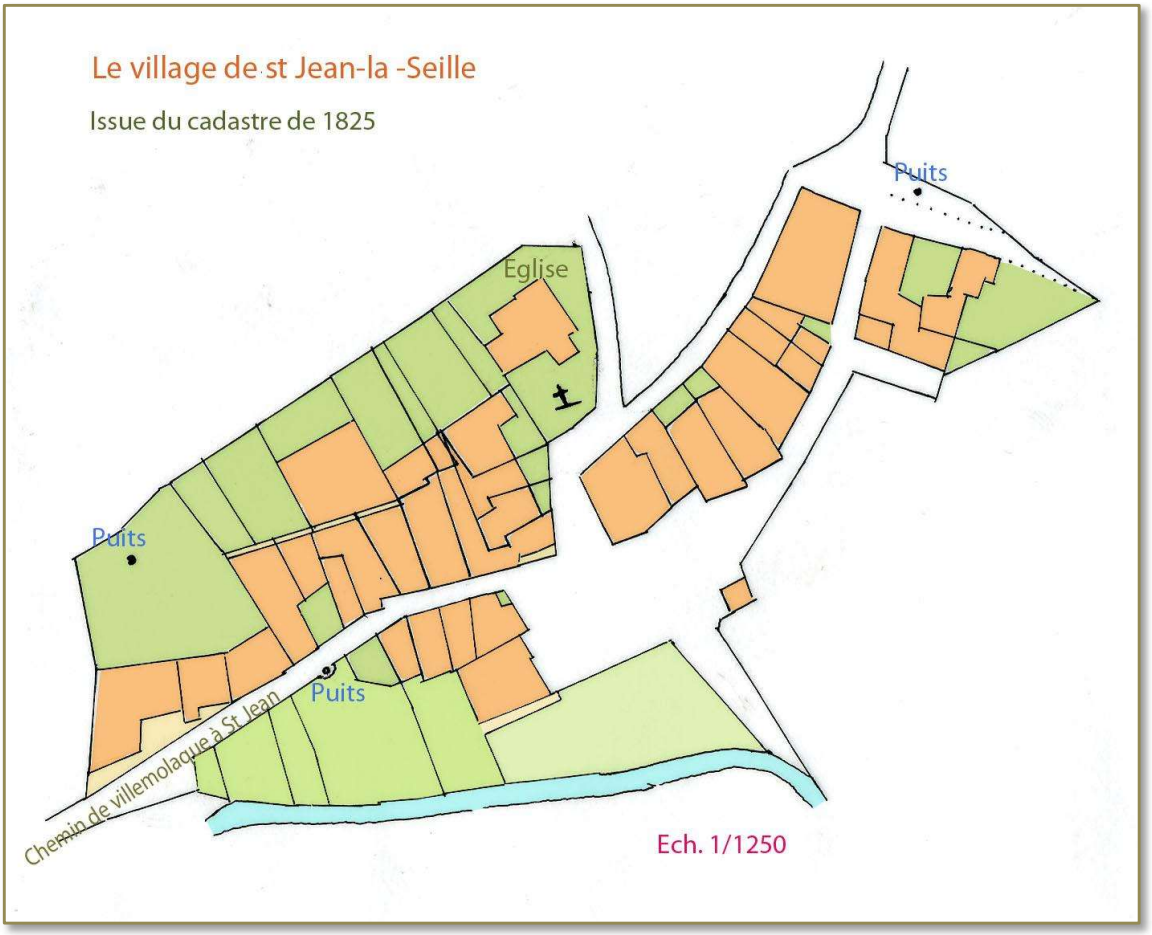
Une projection brutale des limites du bâti du village sur le terroir viticole (qui est de nature à varier d'aspect selon les saisons) amoindrit l'intérêt visuel et la qualité de l'espace vu.
Ces limites se doivent d'être traitées par une transition « végétale » qui par son apport sensoriel (couleur, port, hauteur, densité…) fera que l'espace bâti sera PERCU et non VU sur sa barrière minérale.

Il en va de même pour les aménagements d'infrastructure structurants dont l'échelle n'est pas la même que celle du bâti (linéaire ≠ hauteur).

Ces espaces de transition jouent aussi un rôle dans le cadre de vie des résidents, pour les opérations qui les jouxtent (phénomènes olfactif, tactile, auditif, présence d'oiseaux…).

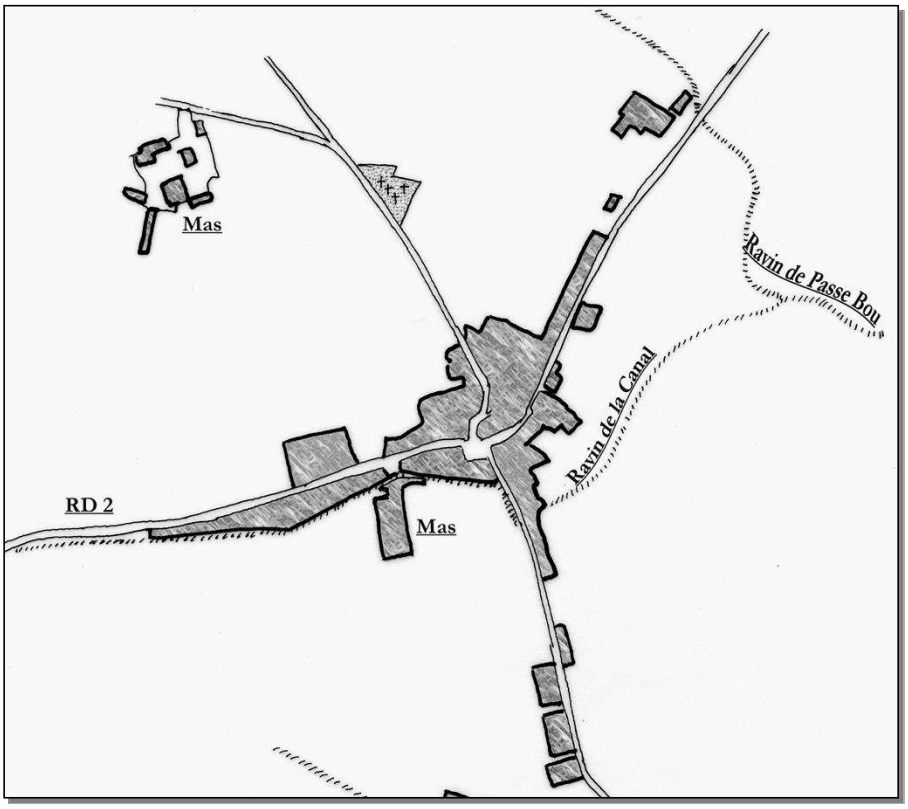
C) LE VILLAGE : ORGANISATION SPATIALE ET URBAINE

1) Aperçu du village, autrefois

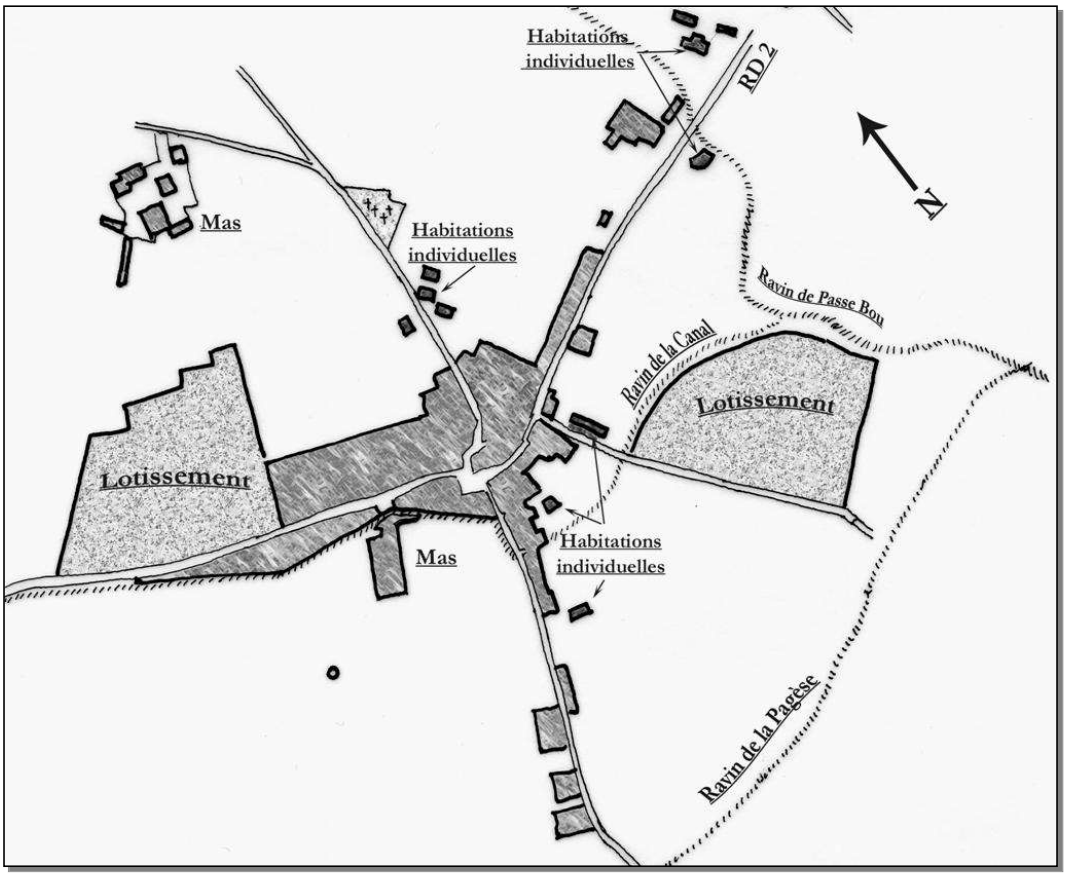


Le cadastre laisse paraître ce que fut le village de "S[t] JEAN-la-Seille" (appelé ainsi deux siècles avant) avec sa trame du bâti que l'on retrouve actuellement sur notre cadastre.
A peu d'exception près, l'ensemble des maisons se positionne, gardant le même alignement sur rue, sur les maisons actuelles anciennes. C'est dire que l'on pourrait les dater de la fin du XVIII [ème] siècle.
Bien entendu, depuis le village s'est agrandi sur son propre noyau ancien avec le même esprit d'organisation : rues étroites, apparition de maisons dans les jardins, cours occupées par le bâti, l'église gardant la même empreinte.
A propos des puits, il n'en resterait qu'un "exploitable", situé dans un jardin ou une cour privée, les autres sont condamnés (disparus sous la voirie).
Déjà, dans l'organisation "spatiale" du village, on y trouve la croisée des chemins (et non des routes), et à ce jour rien n'a changé.

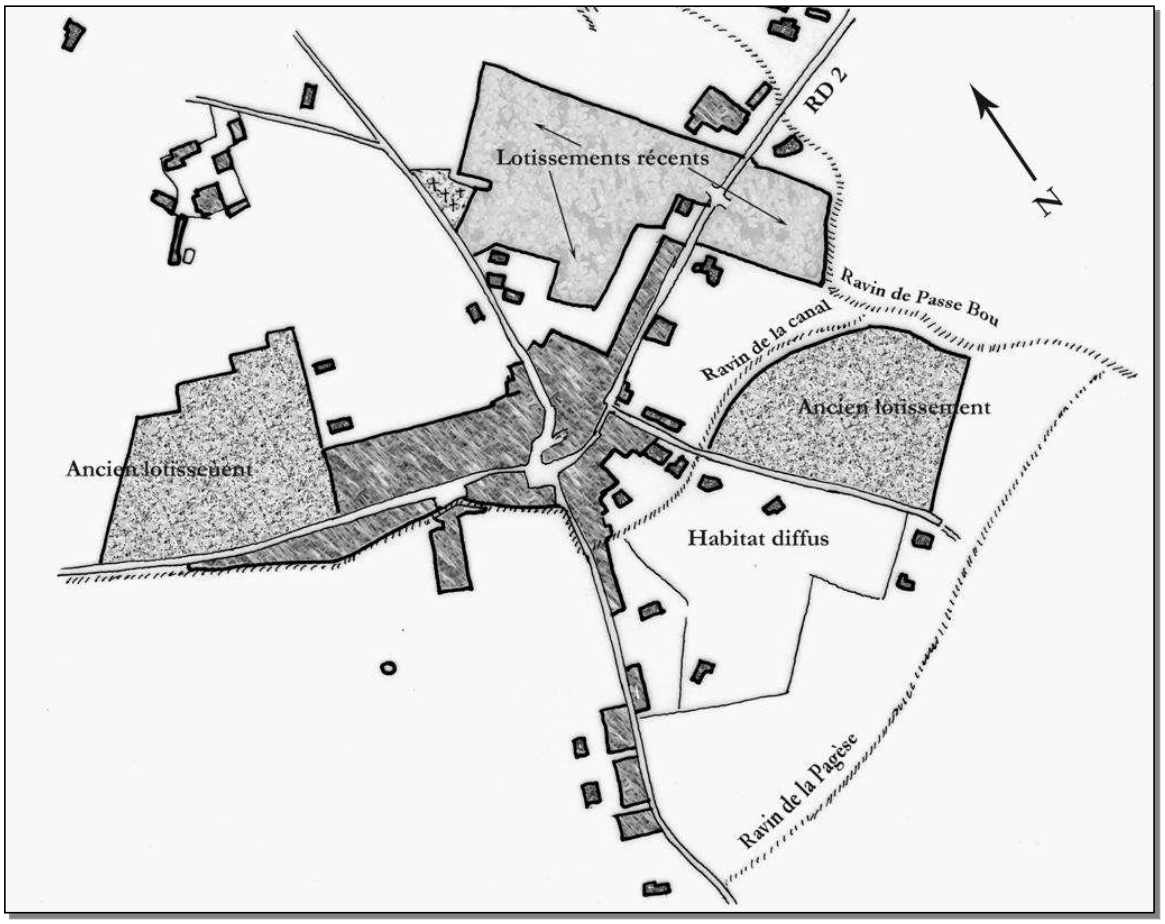
2) L'évolution de l'urbanisation



A l'instar de nombreux villages du département, le vieux village de Saint Jean Lasseille s'est édifié le long des voies d'échanges que sont les actuelles routes qui la traversent. Les caractéristiques de ces routes, et des rues en milieu urbain, étaient adaptées aux moyens de locomotion et au mode de vie rurale de l'époque.
Les mas proches du village, aux édifices imposants, tout à l'image de l'importance sociale que représentait leur propriétaire, font partie des points forts du patrimoine urbain local.

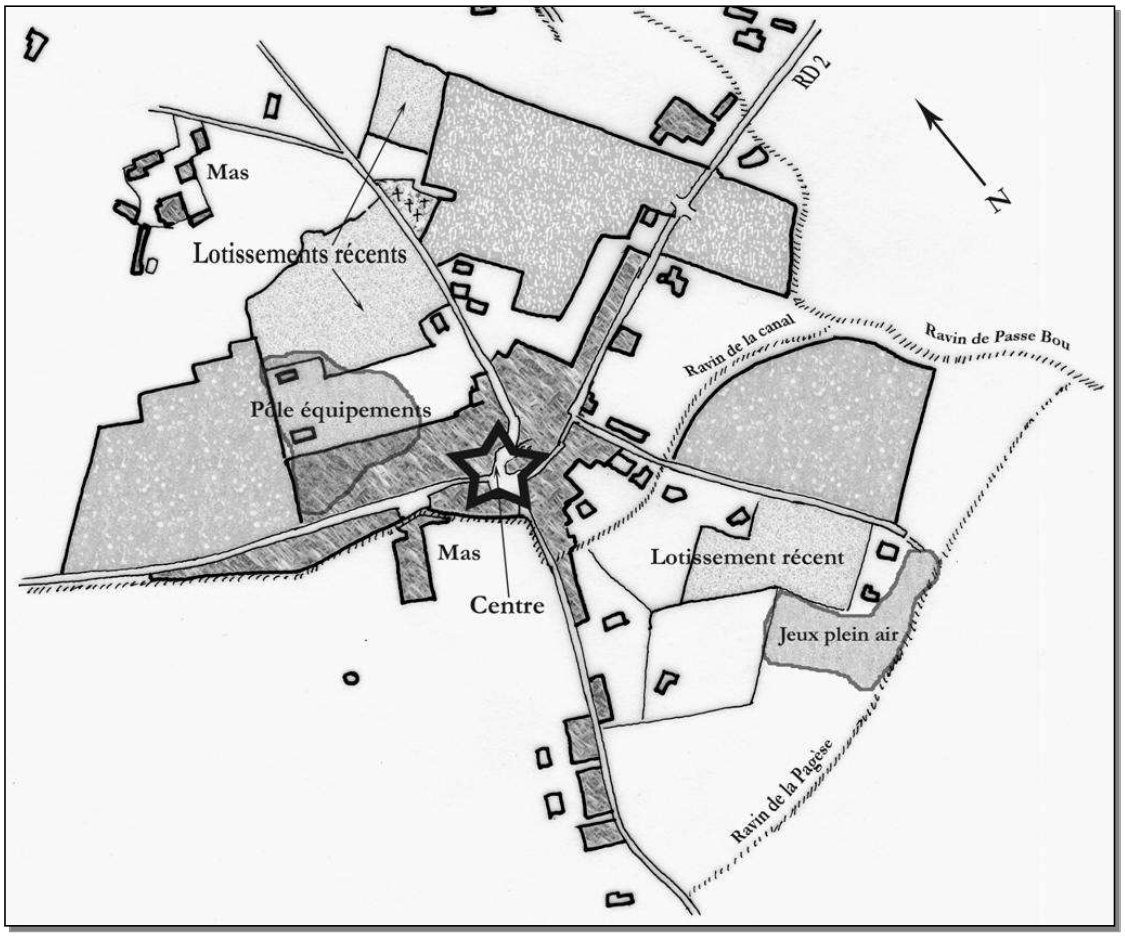


Par la suite, dans les années 80-90, le village s'est développé sous forme de deux lotissements sans tenir compte de la problématique du village ancien dans sa traversée et sans tenir compte des composantes physiques du milieu naturel : notamment pour le lotissement situé à l'Est cerné par des cours d'eau, avec pour seule sortie celle donnant sur la rue principale du centre ancien près de son point d'étranglement.



Dans les années 98-01, l'urbanisation, est venue occuper certains espaces à l'Est et Nord Est près du cimetière donnant plus ou moins une continuité dans l'expansion urbaine, la circulation en traversée du village s'accroît ainsi renforçant les difficultés que l'on y rencontre.
La cave coopérative, tenue à l'écart autrefois à l'entrée Est du village, se voit à présent rattrapée par l'urbanisation.

Certains équipements publics ont suivi cette dernière phase d'évolution urbaine mais restent peu dispersés, leur espace d'extension est limitée dans la représentation foncière actuelle.
Le renforcement des équipements publics, si le besoin s'en fait sentir, devra tenir compte de l'organisation urbaine future et notamment de son réseau de voirie et aires de stationnements.



Dans la phase finale d'élaboration du PLU, années 2005-06, sur des secteurs ouverts à l'urbanisation viennent s'ajouter les lotissements récents.
Ainsi, sur l'arrière du pôle d'équipements public et ayant façade sur la rue principale, s'ouvre une urbanisation dans un espace fermé reliant à l'Ouest un lotissement ancien et à l'Est un groupe d'habitations à caractère social.
L'autre urbanisation se situe au sud du village, face à l'un des deux lotissements anciens, dans un espace d'habitat diffus sur de grandes parcelles.
L'alternative d'une urbanisation pavillonnaire économisant ainsi l'espace se développe.
Elle ne devra pas faire obstacle à d'éventuelles liaisons piétonnières et viaires



Faisant suite à l'application du PLU, les espaces libres générés volontairement ou existants depuis la formation du Village ancien et localisés en divers lieux de l'urbanisation, se voient progressivement occupés.
Ainsi, dans les années 2008 et jusqu'à présent :

- Dans les espaces péri urbains, en façade de village Sud et Est, apparaissent des lotissements aux constructions groupées, avec des projets ou réalisations HLM.
- Dans les espaces péri urbains, en façade Est et Nord, apparaissent également des lotissements aux constructions groupées, avec une trame dense pour certains (derrière la cave coopérative et à proximité du mas de la Cabane).
- Dans la trame urbaine, se positionne un espace totalement fermé contigu au ravin de la canal. Ce secteur vide se voit à présent prêt à être urbanisé pour accueillir une opération dense à caractère social.

2) Organisation spatiale

Les routes convergent vers le centre du village en « étoile » et à chaque étape de développement les voies nouvelles aboutissent perpendiculairement à l'une d'entre elles.



Les voies circulaires qui jusqu'à peu ont fait défaut dans le fonctionnement urbain se dessinent à présent, notamment sur la partie Nord du village.
Ailleurs, sur la partie Sud et Est du village, une circulaire relie depuis la radiale D2 et jusqu'à la radiale D48b les différents quartiers.
L'effet de coupure naturelle du ravin de la Canal s'est vu aboli par le passé avec l'extension du village ancien et son mas d'En trilles, ainsi que par la phase intermédiaire d'urbanisation de l'Ouzardète. L'effet de coupure du ravin de Passe-Bou est à présent effacé par l'urbanisation du Balmagne.
La coupure du ravin de la Canal est maintenue avec la façade urbaine du vieux village à l'Ouest.
Au Nord, un chemin ordinaire vient se greffer sur une radiale desservant une partie du terroir viticole, elle n'est pas en soi une limite significative.

Le pôle des équipements publics se situe sur l'une des radiales et au centre.
Une circulaire intermédiaire est apparue, reliant d'Ouest en Est les quartiers, et permet également l'accès à certains équipements (école).

Le projet de déviation de la route départementale D2 avec ses giratoires formants une circulaire avec la RD 40b sera un trait d'union important reliant ainsi toute la partie Sud Est du village avec l'entrée Ouest sans devoir passer par le Centre.
La commune aura pour tâche de favoriser les circulaires qui permettront un meilleur échange des divers points du village.

3) Organisation des trames urbaines et espaces libres actuels

Une majeure partie des zones ubaines présente une trame dense tel que le village ancien, les premiers lotissements, les lotissements des années 98-01 avec le premier habitat groupé HLM situé entre le cimetière et la barrière continue des constructions anciennes du village.
Les constuctions isolées restent très peu représentatives, occupant çà et là des espaces entourés par de nouveaux lotissements aux trames de moyenne densité. Les lotissments des années 05-06 occupent les vides et viennent relier des quartiers ou amorcent une continuité de voie.

Depuis, l'urbanisation dans les vides restants s'est calée sur les orientations d'aménagements avec l'apparition d'habitat groupé HLM et autres formes d'habitat groupé dense.
La tendance générale est aux lots de petite taille , reflétant la demande actuelle en matière d'accession à la propriété.

Le dernier espace totalement fermé dans son environnement bâti, contigü au ravin de la Canal, se voit à présent occupé par une opération à caractère social.

En terme d'espaces libres (espaces verts, espaces de jeux,…), on les localise depuis l'origine de l'urbanisation, le long du ravin de la Pagèse formant une limite aérée du village.

Les mas existants, à forte densité végétale, ponctuent et marquent l'espace sur les façades Ouest et Nord-ouest du village, ce sont la deux éléments structurants de l'environnement urbain.

Du coté du mas d'En Trilles, la trame étirée du vieux village apparaît encore, l'espace au devant restant libre de bâti.
Une aire stationnement public y est créée jouant son rôle dans le fonctionnement du village.

A proximité du mas de La Cabane, s'ouvre un parc arboré avec diverses formes de plantations : alignées, coulée verte, isolées.

Dans l'organisation spatiale, les voies circulaires se doivent d'aboutir, épaulées par l'organisation des trames urbaines.
Ainsi, la continuité dans les espaces péri urbains permet d'atteindre cet objectif qui sera renforcé par le projet à venir de déviation de la route départementale D2.
L'étude hydraulique est réalisée sur ces orientations de développement urbain avec des propositions d'aménagements (Bassins de rétention des eaux).

D) LE PATRIMONE BATI ET HISTORIQUE

1) Les édifices historiques

La commune ne compte aucun édifice et site inscrits ou classés.
Cependant, il existe une église très ancienne, probablement érigée au début du IX siècle par l'abbé Sentimir fondateur du monastère de St Génis des Fontaines.
Des premiers travaux furent entrepris par l'abbé Thibault et permirent de constater que la travée occidentale de la vénérable "Cella Carolingienne" subsistait encore, le reste ayant été en grande partie reconstruit une première fois au XII siècle (base du portail Méridional et portion de la façade en pierres de taille), une seconde au XVII siècle (création de chapelles latérales, réfection en briques du portail méridional).
En octobre 2004, avec l'aide de subventions, la commune a entrepris des travaux extérieurs de mise en valeur de l'église



L'église en cours de restauration



L'église restaurée

2) Le patrimoine bâti dans le village ancien

Le patrimoine architectural se situe essentiellement dans le vieux village.
Il se caractérise par des constructions traditionnelles aux façades de pierres et cayroux, parfois enduites.
On note également sur certaines façades enduites le jeu des éléments de modénature et des couleurs, mais de façon limitée dans l'espace et ne concerne que l'habitation.
Dans l'ensemble ce patrimoine ancien se compose de bâtisses à un et deux étages, rarement avec le troisième.
Parmi ces constructions, celles liées à l'activité agricole sont pourvues de grandes ouvertures encadrées de matériaux divers qui les différencient des constructions à usage d'habitation.





Aux façades de pierres



….De pierres



Aux façades enduites





Aux façades enduites

Bâtisses à usage agricole





Une bâtisse agricole aménagée en salle polyvalente



3) Les sites archéologiques

Une liste des sites préhistoriques et historiques situés sur le territoire communal a été fournie par le Service Régional de l'Archéologie du Languedoc Roussillon.
Cet inventaire et la carte des sites archéologiques reflètent l'état actuel des connaissances, ils ne préfigurent en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

Les sites sont repérés sur les plans graphiques du P.L.U sous l'indice particulier *.

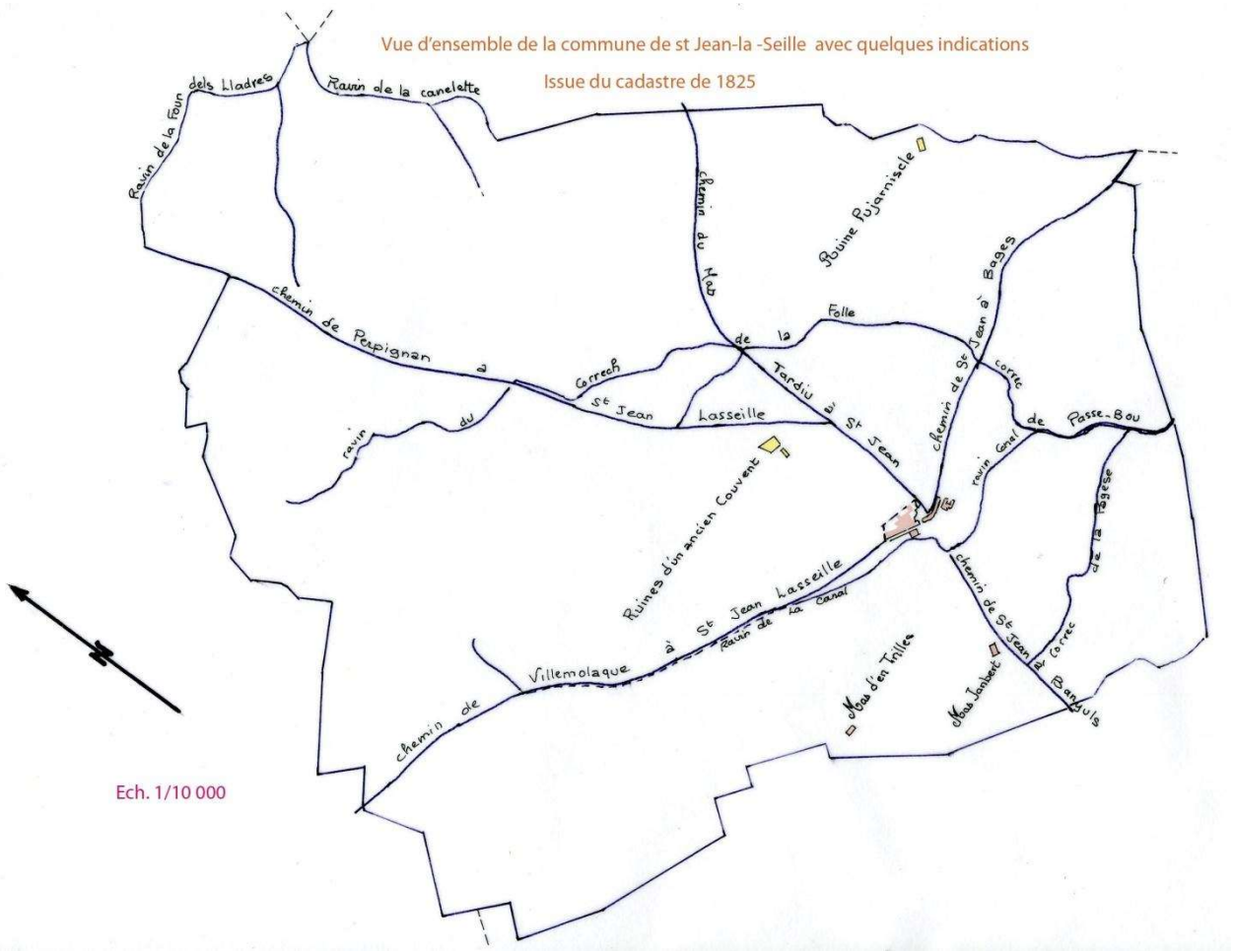
Numéro d'inventaire	Désignation	Caractéristiques	Coordonnées Lambert	Cadastre
66.177.001	Mas d'en Trille1	Habitat de l'Age du fer/République	x : 643,075 y : 3031,300	Parcelle B n° 97
66.177.002/003	Paralbe 1 et 2	Habitat néolithique ou protohistorique et gallo-romain	x : 643,760 y : 3032,370	Parcelle A n° 14
66.177.004	Font del Rector	Site paléolithique	x : 642,625 y : 3031,750	
66.177.005	Coll d'en Piques Voie antique	Site néolithique ou protohistorique	x : 642,940 y : 3032,650	Parcelle B n°159
66.177.006	Eglise St Jean l'Evangéliste	Moyen âge classique	x : 643,665 y : 1730,992	Parcelle A n°195

Le site désigné Mas d'en Trilles 1, situé sur la parcelle cadastrale B n° 97, on la retrouverait sur le cadastre de 1825 sur la parcelle n° 6 bis où est signalé l'existance du "Mas d'en trilleú" cadastré au bâti sous le n° 7 de la section A.

* Nous ouvrons une parenthèse sur le bâti du passé qui n'apparait plus au cadastral, ainsi que sur une carte IGN actuelle.

Le cadastre 1825 mentionne :
- la ruine de "Pujarniscle", sous le n° 38 de la section A, qui se situerait à cheval sur les parcelles actuelles n° 57 et 58, au lieu dit "Couloumine des Cazals" (nous nous trouvons en limite communale avec Brouilla).
- la ruine d'un Couvent, sous le n° 12 de la section B, ces ruines auraient disparues ? Sous les bâtiments du Mas de la Cabane apparemment selon la superposition des cadastres.
- le mas "Jaubert", sous le n° 4 et 5 de la section B, au lieu dit "Mas d'en Trilles".
Ce mas se retrouverait dans le bâti existant, rue Jean Jaubert, sous les actuels n^{os} 88, 91 et n° 246.

Planche : sur fond du plan d'assemblage du cadastre de 1825 : les limites de la commune et l'étymologie des lieux à cette époque.



E) LES RISQUES

1) Risques naturels

Le risque sismique : La nouvelle règlementation parasismique est applicable depuis le 1er mai 2011.
La commune de St Jean Lasseille, est classée en zone 3 de niveau d'aléa modéré (avant dite zone 1b). De ce fait, les règles de constructions parasismiques sont applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal.
Voir décret n° 2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, l'arrêté du 22 octobre 2010.
Les règles PS 92 restent applicables à titre transitoire jusqu'au 31 octobre 2012.

Le risque d'inondation : sur la commune de St Jean Lasseille il s'agit d'un risque moyen, le territoire communal étant susceptible d'être inondé lors de fortes précipitations.
Il existe un atlas des zones inondables, dont y figure la commune de Saint Jean Lasseille.
Le long des ravins les risques de crues et d'inondations sont induits souvent par des matériaux très affouillables, ici, la résistance des berges semble confortable et notamment près des habitations.
En ce qui concerne ce risque, le village est parcouru de quelques ravins qui en cas de débordement peuvent le rendre vulnérable.
Une étude hydraulique a permis de mieux définir les problèmes d'inondation et les moyens de protection préconisés (voir chapitre précédent sur le pluvial).
Aussi l'étude, dans son rapport final, concernant les zones potentiellement inondables en crue centennale, fait part d'une cartographie pour plusieurs ravins (pour mémoire ces études sont annexées au dossier du PLU et sont par ailleurs consultables en Mairie).

2) Risques technologiques

Le risque lié au transport de matières dangereuses : il concerne la route départementale 900, pour laquelle les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 94-2226 du 19 août 1994 sont applicables.

F) ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITES DE SERVICE

(Source inventaire historique régional – novembre 2003)

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués précise dans sa circulaire du 3 décembre 1993 trois axes d'action : recenser, sélectionner et traiter les anciens sites industriel et activités de service.
Dans ce recensement les activités suivantes ont été exclues :
Les stations d'épuration.
Les décharges d'ordures ménagères pour lesquelles il n'existe pas de trace dans les documents administratifs.
Les dépôts de liquides inflammables inférieurs à 5m3.
Les ateliers de nettoyage à sec (pressing).

La commune de Saint Jean Lasseille ne recense aucun ancien site industriel.

Elle à un site en activité près de la station d'épuration, identifié comme dépôt servant pour les gravats, déblais, déchets verts et déchets de la balayeuse ; ainsi que quelques dépôts non contrôlés d'emballage et divers.

Elle à un ancien site localisé à l'emplacement du terrain de football qui correspond à l'ancienne décharge brute. Aucune trace de l'activité ancienne n'est visible.

III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS par la commune

A – Pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

B – Exposé des Motifs de la Délimitation des Zones,…

C – … des Règles qui s'y appliquent

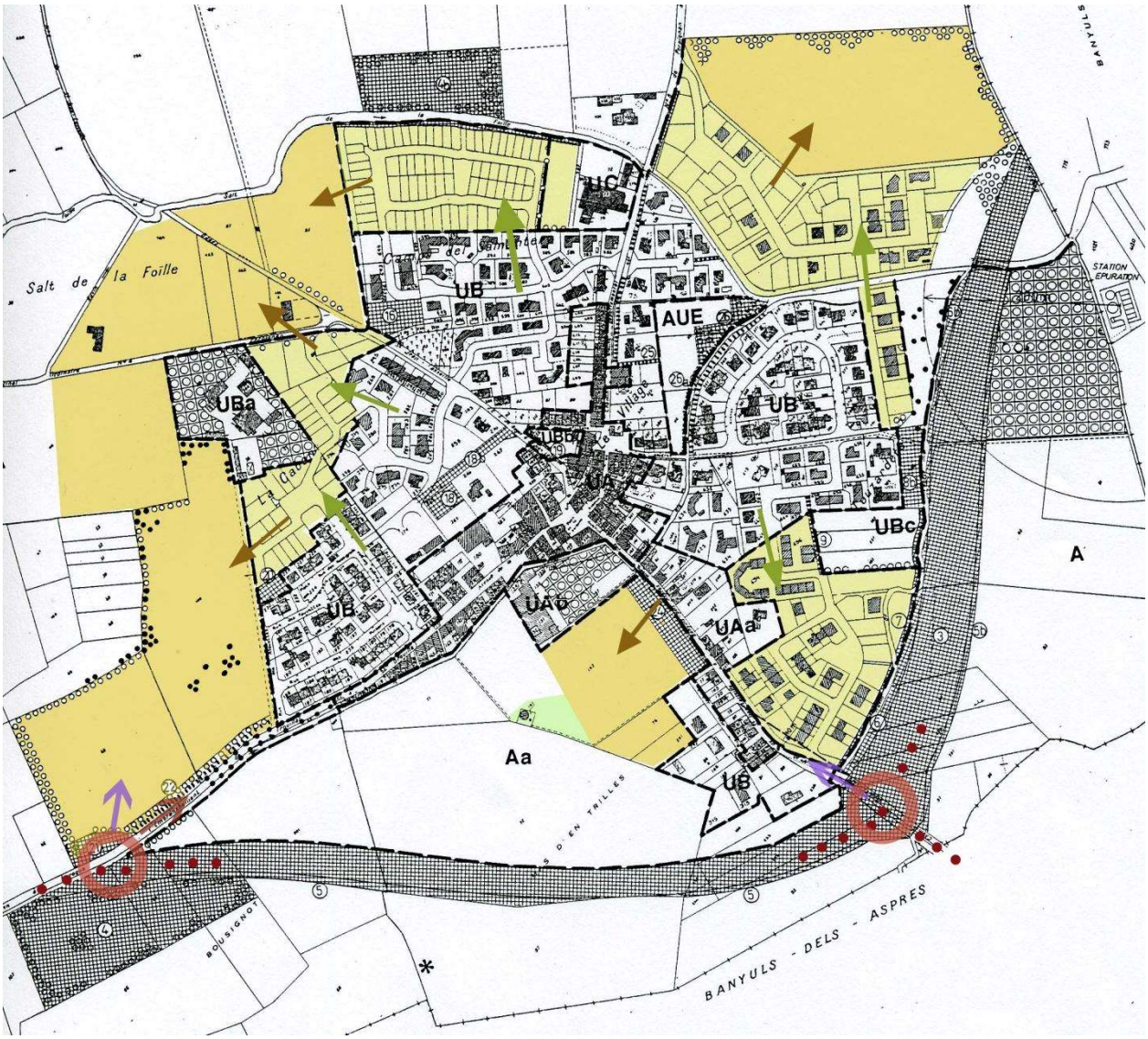
D – Exposé des Motifs des Orientations d'Aménagement

E – Justification de l'Institution de Secteurs de zones urbaines où les Constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil par le Règlement sont interdites

III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE

A) POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'évolution de l'urbanisation et son organisation urbaine présentées au chapitre II montre comment le village s'est développé par rapport à la trame ancienne et à ses radiales.
Ce constat amène à reéquilibrer dans ses dernières phases l'extension des zones constructibles de part et d'autre de la radiale Est/Ouest formée par la RD2.



La présence des deux ravins celui du "Salt de la Foïlle" en amont de la cave coopérative et celui de "La Pagèse" au Sud du village a maintenu le développement de l'urbanisation.

Aussi, la présence du ravin de la "Canal" qui à l'entrée du village est contigu au bâti ancien, formant ainsi une limite quasi infranchie hormis par le mas d'En Trilles, fut un frein à l'extension dans sa partie Sud/Ouest.
La commune envisage cependant l'urbanisation de l'espace qui est située dans cette partie Sud/Ouest, elle en informe au niveau de son PADD, avec une affectation précise.
Au niveau des orientations d'aménagement, il faudra attendre le moment venu pour établir un schéma d'aménagement.
Elle envisage de poursuivre le développement sur les "espaces libres" en prolongement, en liaison des quartiers existants.
Nous positionnons les futurs aménagements (lotissements, groupe d'habitations, habitat aérée) en partie Ouest et nord du village au dessus de la radiale Est/Ouest, ainsi que en dessous de cette même radiale à l'ouest près du mas d'En Trilles et à l'Est en continuité de la précédente extension.

L'étude paysagère sert de référence pour les aménagements à venir et en cours au niveau des traitements des espaces et leur mise en valeur.

Les orientations d'aménagements qualifient les espaces autant au niveau des fonctions urbaines, autant sur la valorisation ou la protection du paysage.

Dans la mise en place de son P.A.D.D, la Commune a souhaité faire face à deux problèmes, l'un lié aux difficultés de circulation dans le centre du village, l'autre lié au pluvial.

* Projet de déviation :
Le tracé de la voie de contournement tel qu'il était indiqué dans les documents graphiques du P.O.S approuvé en 1989 n'est plus retenu par la commune.
En effet, ce premier tracé au nord de la partie urbanisée à pour conséquence :

- de freiner l'extension des zones urbanisées du village sur les parties Nord et Nord Ouest,
- d'isoler le Mas de Cabane et d'en diviser l'unité foncière,
- d'apporter une liaison avec la radiale de la D40b dans le sens Bages, liaison de moindre intérêt que par ailleurs dans le sens Banyuls dels Aspres.

Le tracé envisagé au Sud, dans le PLU, apporte d'autres possibilités d'aménagement et de développement :

- le tracé de la déviation vis-à-vis de la radiale, constituée par la RD2 en traversée d'agglomération, permettra aussi de détourner le trafic actuel, mais surtout de répondre à une attente de liaison des quartiers, situés au Sud et Sud Est.
- d'apporter une liaison par l'intermédiaire du 2e échangeur avec la commune de Banyuls dels Aspres, sans devoir passer par le cœur du village.
- au départ de cette déviation, à hauteur du 1er échangeur, une circulaire permettrait de desservir l'ensemble des quartiers situés au Nord et Nord Est.

- de permettre ainsi par la mise en place de circulaires de lier les quartiers sur l'ensemble des zones urbaines existantes et à urbaniser.

Le tracé de la déviation, dont le choix communal a été déterminé par le souci du moindre impact sur le terroir viticole, est une barrière routière qui se juxtapose au ravin de la "Pagèse" dans son deuxième tronçon. Cette limite du ravin existante demande à être renforcée et traitée.
La prise en considération de ce projet au Sud de la commune a fait l'objet d'une procédure de mise à jour du P.O.S par arrêté communal du 28/03/2003.

* Projet du pluvial :
En connaissance des problèmes d'ordre pluvial en divers points du village, la commune a fait le choix de confier la réalisation d'une étude hydraulique prenant en compte ses principaux objectifs dès le départ.
L'élaboration première de cette étude en collaboration étroite avec le conseil municipal a écarté la localisation de bassins communaux de rétention dans les zones constructibles et espaces verts existants, préférant les situer en dehors des périmètres d'urbanisation.
Aussi, cette étude permet de mettre en évidence les disfonctionnement actuels et futurs et de prévoir tout un programme de travaux à réaliser (la programmation des travaux préconisés par l'étude sont rappelés au chapitre concernant le pluvial dans l'exposé du diagnostic).
La Commune souhaite mener de pair les travaux concernant les infrastructures hydrauliques (bassin de rétention et fossés) avec la réalisation des travaux de la déviation routière.

* * *

Les schémas faisant référence dans le PADD montrent les principales orientations générales de développement et d'aménagement, c'est le **Projet** de la Commune.

Au regard des besoins répertoriés au chapitre I et du constat du développement de l'urbanisation actuelle présentée au paragraphe C du chapitre II, la Commune a fait ses choix et entend bien définir ses orientations.

» ORIENTATION 1

Suite au constat positif sur l'équilibre social de l'habitat et des actions qui ont été menées jusqu'à présent (opération HLM), le souhait du conseil municipal est de poursuivre ce type de programme, notamment pour l'accession au logement locatif social.
Aussi, dans la composition des lotissements et groupes d'habitation il sera exigé une diversité de l'habitat pour pouvoir accueillir toutes les catégories de la population.
La prise en compte de ce souhait à permis, lors de la réalisation des lotissements, de favoriser la réalisation d'opération HLM, de satisfaire à une demande touchant un

éventail plus large de la population (famille et personnes aux revenus modestes = petites parcelles et habitat groupé).

Ce choix de mixité sociale et diversité de l'habitat définit la première orientation du P.A.D.D :

* ACCUEILLIR LES POPULATIONS NOUVELLES DANS UNE URBANISATION MAITRISEE ET UN SOUCI D'EQUILIBRE SOCIAL

» ORIENTATION 2

Dans un souci d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des terres agricoles, notamment l'aire d'appellation contrôlée du vignoble, la commune entend favoriser les espaces non productifs ou de moindre valeur économique à l'urbanisation.
Dans la recherche d'une qualité environnementale, elle souhaite préserver les espaces boisés périurbains significatifs et maintenir en zone agricole les terres cultivées.
Elle envisage de valoriser les terres touchées par des emplacements réservés pour "ouvrages publics" en les requalifiant en espaces naturels paysagers : sites boisés à créer, plantations à réaliser.
Elle affirme sa volonté à favoriser les limites vertes plutôt que de "brutales" façades urbaines.
La préservation d'un milieu naturel qui jusqu'à présent était ignoré est confirmée par le zonage "N" au nord de la commune, ces espaces naturels sont exceptionnels sur la commune, vu la spécificité du territoire essentiellement agricole.

Ce choix de veiller à la qualité de l'environnement sur l'ensemble du territoire communal définit la seconde orientation du P.A.D.D :

* PRESERVER, VALORISER, DIVERSIFIER L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE, URBAIN ET NATUREL.

» ORIENTATION 3

Au regard du fonctionnement urbain actuel, de ses équipements publics et des éléments structurants et naturels, le Conseil Municipal souhaite améliorer le cadre de vie des résidents et futurs résidents.
Il entend pour satisfaire ce choix mener des actions relatives :
-A la création d'espaces publics générateurs de vie et d'échange (ils seront à localiser dans les nouveaux quartiers comme pôles attractifs) ;
-A la maîtrise des formes urbaines groupées d'habitat et leur prolongement : espaces verts, aires de jeux, stationnements ;
-A la poursuite de la revitalisation du centre du village (une action bénéfique de mise en valeur du patrimoine et relance du commerce de proximité) ;
-A favoriser les cheminements piétonniers sécurisés et les bandes et pistes cyclables (compléter le réseau existant, privilégier ce mode de déplacement) ;

-A la création des parcs et aires de stationnements publics (les localiser aux abords des équipements et le long de certaines voies à requalifier) ;
-A la mise en valeur des parcours naturels délaissés et aux placettes existantes (localiser les ravins, les espaces publics à aménager) ;
-A la requalification des entrées du village et au traitement des limites successives de l'urbanisation et des limites figées naturelles (les valoriser dans l'espace urbain et péri urbain) ;
-Au retraitement du tissu urbain offrant cette possibilité (quelques espaces à traiter dans un objectif de renouvellement urbain).

Ce choix de conforter, d'améliorer la vie dans les quartiers en relation avec le village ancien définit la troisième orientation du P.A.D.D :

* AMELIORER LE CADRE DE VIE ET RENFORCER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

» ORIENTATION 4

Au vu du peu d'attractivité qu'exerce la commune, n'ayant plus la compétence en matière de développement économique pour la création de zone d'activité (du ressort de la Communauté de Communes), le Conseil Municipal entend saisir l'opportunité lorsqu'elle se présentera pour favoriser l'implantation ou la création d'activités tertiaires, d'activités touristiques et commerciales :
-Les terrains relatifs à la zone actuelle AUE du PLU, de part sa situation proche du village ancien, est un atout pour développer une nouvelle forme d'hébergement (un hébergement à caractère social est en bonne voie de réalisation) ;
-Le mas de la Cabane, aux structures existantes aménageables, est également un atout pour la commune, valorisé par son contexte boisé (possibilités diverses d'y accueillir des activités) ;
-L'espace naturel du mas de la Cabane de part sa situation à l'entrée du village ancien, est un site privilégié pour accueillir de nouvelles activités et formes d'hébergement et d'autres fonctions économiques ;
-Dans les nouveaux quartiers la diversité des fonctions économiques doit être encouragée (commerciales, tertiaires, artisanales, libérales et services).

Mais aussi des actions si nécessaires pour le maintient des activités existantes (liées au commerce de proximité).

Ce choix de favoriser l'implantation aussi bien d'activités que d'hébergement définit la quatrième orientation du P.A.D.D :

* DONNER A LA COMMUNE UNE FONCTION QU'ELLE N'A SU DEVELOPPER DANS LE PASSE

B) EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les choix retenus pour la délimitation des zones ont été effectués en tenant comptes des limites naturelles et fabriquées existantes et à venir, de l'évolution de l'urbanisation et de son organisation.
Aussi, le Plan Local d'Urbanisme, lors de son élaboration, a tenu compte des zones urbanisées issues de la délimitation antérieure du P.O.S et de manière générale y a opéré une simplification de dénomination et de délimitation entre-elle.

1) Le PADD et la délimitation des zones

Les choix qui ont été retenus par la commune pour établir son PADD viennent opérer sur les limitations de zones.

■ Maintenir l'évolution urbaine sur certaines limites liées à la présence de ravins, chemins, talus et formes bâties existantes.
Ces limitent correspondent :
* Au Nord/Nord Est au ravin du « Salt de la Foïlle » ;
* Au Sud/Sud Est au ravin de « La Pagèse » ;
* A l'Ouest d'un talus végétalisé au lieu dit « Al Bigné d'Aquidalt » ;
* A l'Ouest, se trouvant en avant poste, le château d'eau et un chemin d'exploitation.

■ Franchir par ailleurs un ravin afin de traiter et requalifier l'espace qui y est contigu et terminer sur une limite de transition végétale.
Cette limite du ravin franchie correspond :
* A l'Est au ravin de « Passe-Bou » et se termine sur la limite de parcelle et le chemin communal.

■ Prendre en compte les aménagements hydrauliques et une possible déviation routière au Sud en minimisant leurs impacts dans l'espace agricole.
Ces limites ou espaces :
* Interposition d'espaces naturels et espaces verts ;
* Requalification des espaces non exploités.

Aussi, **certains choix retenus** participent à la délimitation des zones ou secteurs pour assurer les principes énoncés tels que :

- L'accueil des populations nouvelles dans la diversité et la mixité de l'habitat, d'où une diversité nécessaire des formes urbaines du petit collectif, du lot libre semi groupé jusqu'au lot libre.
- La mise en place des "parties collectives" déjà énumérées pour améliorer le cadre de vie et la diversité des fonctions urbaines (Espaces de jeux et loisirs, espaces verts, placettes, chemins piétonniers, aires de stationnements,…).

D'ores et déjà, **orienter** La fonction d'accueil des activités tertiaires et d'hébergement :

- Hébergement à caractère social pour personnes âgées : cette zone existe et correspond à l'espace cerné par le bâti et contigu au ravin de "La Canal" (AUE→ UBf) ;
- Hébergement d'une population dite non permanente (dans des structures existantes qui auraient la vocation de résidence hôtelière, ou toutes formes d'hébergements touristiques) : disposer du potentiel d'urbanisation des zones et secteurs (UBa et AU) ;
-Des activités tertiaire, liées au tourisme et au terroir viticole : disposer de structures existantes dans un secteur arboré (UBa et UAb).

■ Maintenir la préservation de l'espace agricole et des espaces naturels :
- Il est pris en compte un espace naturel délimité au Nord du territoire communal, espace essentiellement boisé ;
- Contenir les aménagements d'infrastructure mentionnés dans la mise en place du PADD hors de l'aire de délimitation des AOC et pour peu qu'elle soit touchée en limite de son périmètre, rétablir un maillage des chemins d'exploitation ;
- Requalifier certaines terres, hors aire AOC, en vu de plantation pour espaces boisés, espaces verts.

Ces orientations ont impliqué une nouvelle délimitation des différentes zones conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du code de l'urbanisme :

* **les zones urbaines dites "zones U"** qui concernent 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 ;

* **les zones à urbaniser dites "zones AU"** qui concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

* **les zones agricoles dites "zones A"** qui concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

* **les zones naturelles et forestières dites "zones N"** qui concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des milieux naturels, des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de l'existance d'une exploitation forestière.

Aussi, l'ensemble du territoire de Saint Jean Lasseille a été divisé en quatre catégories de zones conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

2) Dénomination et évolution des zones

Les différentes zones sont décrites et classées sous forme de "fiches" dans les pages suivantes.

Au travers de cette description de la zone est définie :

- son **type** (autrement dit son caractère et son principal intérêt)
- les **objectifs** (découlant du caractère, les mesures qui y sont prises)
- son **évolution** (notamment par rapport au PLU document antérieur ou bien dans son affectation future).

Les zones délimitées se retrouvent donc classées dans les catégories de zones définies aux articles du Code de l'Urbanisme mentionnés ci-dessus.

Les Zones Urbaines "U" :
Repérées UA, UB, UC avec le cas échéant leur secteur ayant un indice alphabétique.

Les Zones à urbaniser "AU" :
Repérées 1AU, 2AU avec le cas échéant leur secteur ayant 1 indice alphabétique.

La Zone agricole "A" :
Repérée A avec le cas échéant des secteurs ayant 1 indice alphabétique.

La Zone naturelle "N" :
Repérée N.

a) LES ZONES URBAINES « U »

LA ZONE UA

Type :
Elle correspond à la partie dense du vieux village édifié en ordre continu dont le caractère traditionnel se retrouve dans l'ensemble du bâti d'origine, qu'il soit à usage d'habitation ou agricole.
La mixité des fonctions s'y retrouve dans leur vocation d'habitat, d'activités viticoles, de services et d'activités commerciales et artisanales.
Son secteur UAa est moins dense.
Son secteur UAb correspond à l'emprise d'un mas aux structures imposantes et à son parc attenant.

Objectifs :
- Préserver son caractère de "vieux village" et y favoriser la réhabilitation, la rénovation que ce soit pour une population résidente ou une nouvelle population.
- Attirer des activités commerciales et de services et y maintenir celles existantes.
- Valoriser les lieux publics et réinvestir certains espaces.
- Assurer certaines liaisons avec les proches quartiers et le stationnement public de proximité du centre.

Evolution :
Le périmètre de la Zone UA est celui de la zone UA du PLU.
Son secteur UAa reste le même. Son secteur UAb correspondant au Mas d'En Trilles reste le même.

LA ZONE UB

Type :
Il s'agit des zones urbanisées depuis les premiers lotissements jusqu'aux lotissements les plus récents. Le bâti y est plus ou moins dense. Cette zone comprend aussi de l'habitat diffus. Son caractère est contemporain.

Objectifs :
- Favoriser un habitat plus groupé sous forme d'opération d'ensemble.
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat, notamment avec des opérations HLM.
- Assurer des liaisons piétonnières entre quartiers et vers le milieu naturel.
- Revaloriser certaines placettes existantes, cheminements piétonniers et cours d'eau.
- Poursuivre les équipements publics : agrandissement des écoles, espaces verts.
- Réaménagement de l'espace de jeux et loisirs et assurer les liaisons piétonnières.
- Assurer les liaisons inter quartiers selon un principe de circulaires.
- Favoriser les services et le commerce de proximité en zone UB
- Favoriser un habitat groupé plutôt que diffus dans le secteur UBb.
- Favoriser les structures d'hébergement et les activités tertiaires liées au tourisme.

Evolution :
Le périmètre de la zone UB correspond au périmètre de celui du PLU, avec le rattachement de quelques parcelles en partie bâties, auquel vient à présent s'ajouter les extensions récentes des zones urbanisées AU (AUA, AUB, AUC, AUD et AUE) et également quelques parcelles bâties et non bâties avec la désignation d'un secteur nouveau UBg.
Ce périmètre intègre toujours les trois secteurs : UBa, UBb et Ubc.

Les transferts du AU en UB :
- AUA, AUC, AUDa et AUDb passent en UB ;
- AUB passe en UBd et AUBa en UBe ;
- AUE passe en UBf.

LA ZONE UC

Type :
Cette zone correspond aux activités spécialisées existantes afférentes à la cave coopérative viticole avec les logements de fonction.
Les capacités d'extension des bâtiments sont limitées à la configuration du terrain.

Objectifs :
- Assurer le maintien des activités et les possibles restructurations et agrandissements nécessaires.
- Diminuer les contraintes de voisinage liées à la présence d'habitations : la création d'un espace tampon est souhaitable dans le cadre d'une extension de l'urbanisation sur des terrains situés au Nord de la cave coopérative".

Evolution :
Le périmètre de la zone UC est celui de la zone UC délimitée au PLU, il reste le même.

b) LES ZONES A URBANISER« AU »

LA ZONE 1 AU

Type :
Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme qui comprend elle-même les secteurs 1AUa et 1AUb.
Cette zone est destinée à accueillir dans son secteur **1AUa** l'implantation d'hébergement touristique, résidence sociale, commerces, activités tertiaires, des équipements publics et les besoins internes en espaces publics et espaces verts.
Dans son secteur **1AUb**, la zone aura vocation d'accueillr une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, services, commerces de proximité et les besoins internes en espaces publics et espaces verts.
L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire sans un traitement paysager sur sa globalité.

Objectifs :
* Au secteur 1AUa :
- préserver les éléments forts du milieu naturel (végétation, talus, fossé…),
- assurer les liaisons avec les quartiers riverains,
- favoriser le cheminement piétonnier et pistes cyclables,
- rechercher des perspectives, véritables couloirs visuels,
- accueillir des équipements publics : relative proximité avec les écoles et la Mairie,
- accueillir une nouvelle forme d'hébergement touristique (Résidences de tourisme),
- prendre en compte de nouveaux logements à orientation agricole,
- prendre en compte quelques logements résidenciels,
- prendre en compte l'hébergement des jeunes en formation (Hôtellerie, restauration),
- réserver une place aux commerces et activités tertiaires,
- traiter les limites d'urbanisation du secteur (bordure et franges végétales),
- participer à la mise en valeur de l'entrée du village Ouest/RD2.
* Au secteur 1AUb :
- répondre à un besoin de logements dans la diversité et la mixité de l'habitat,
- rechercher les perspectives dans la continuité de la voirie principale,
- favoriser les liaisons piétonnières et les points de rencontre avec les lieux publics,
- réaliser aux limites de l'urbanisation les franges végétales et les espaces libres,
- participer à la mise en valeur de l'entrée du village Est/RD2,
- finaliser le traitement des parcours piétonnier en emplacement réservé.

Evolution :
Le périmètre de la zone 1AU et donc de ses deux secteurs 1AUa et 1AUb est une création, elle correspond à une partie de la zone A du PLU. Ces secteurs, envisagés d'urbaniser dans un avenir, préfigurent déjà sur plans graphiques avec des indications selon les légendes de l'article A.123-1.

LA ZONE 2 AU

Type :
Il s'agit d'une zone d'urbanisation à moyen terme désignée **2AU**.
Cette zone est réservée à une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat avec une préférence pour y localiser du commerce de proximité et des services avec le centre du village.

Objectifs :
Des actions de mise en valeur paysagère seront menées de manière concomitante à l'aménagement de cette zone.
La zone 2AU, située entre le Mas d'En Trille et une partie de zone UB/UA, se positionne sur l'arrière du parking public. Les accès depuis la voirie (rue Paul Biagre) seront étudiés en concertation avec les services concernés.
Un espace tampon support de plantations et d'un chemin piétonnier devra voir le jour entre le parking public et les futures constructions.
Un emplacement réservé est prévu pour la mise en valeur du château d'eau et le chemin d'accès à créer.
L'aménagement faira l'objet d'une urbanisation dense en favorisant le cadre de vie.

Evolution :
Il s'agit d'une zone dans laquelle l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.
Aussi, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à l'évolution démographique projetée de la Commune.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructures publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone ou ayant fait l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme.

Le déblocage de la zone ne pourra s'effectuer que lorsque le PLU sera modifié, dès lors que les études préalables seront suffisamment avancées et notamment après études de la zone urbanisable permettant d'apprécier son insertion dans le fonctionnement urbain, l'environnement et le paysager.

Le périmètre de la zone 2AU est une création, elle correspond à une partie de la zone A du PLU.

c) LA ZONE AGRICOLE « A »

Type :
Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont autorisées.
Elle comprend le secteur délimité **Aa** correspondant au périmètre inconstructible pour des motifs paysagers et préservation de l'espace agricole.

Objectifs :
Préserver l'activité agricole et protéger le domaine viticole.
Mettre en valeur les espaces notamment à proximité de l'agglomération.
Préserver l'espace situé entre l'infrastructure de la déviation et le village.

Evolution :
Le périmètre de la zone A correspond au classement d'une majeure partie de la zone NC du P.O.S. précédent et du PLU actuel.

d) LA ZONE NATURELLE « N »

Type :
Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son caractère d'espace naturel et de la qualité du site.

Objectifs :
Préserver un espace naturel fortement boisé qui jusqu'à présent n'a fait l'objet d'aucune protection à ce titre.

Evolution :
La création de cette zone, relative à un secteur peu étendu, est issue du périmètre de la zone NC du P.O.S. antérieur.

C) EXPOSE DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

Les règles qui s'appliquent à chaque zone sont apportées par le REGLEMENT de chaque zone, établi de manière uniforme pour tous les P.L.U., au moyen de ses 14 articles.
Le règlement est divisé en 3 sections qui permettent de répondre à trois questions : QUOI, COMMENT et COMBIEN ?

Section 1 → QUOI ? Quel type d'occupation et d'utilisation des sols est autorisé ou interdit dans la zone (articles 1 et 2).
Section 2 → COMMENT ? De quelle façon ces occupations et utilisations du sol seront organisées et implantées (articles 3 à 13).
Section 3 → COMBIEN ? Quelle superficie constructible sera autorisée dans la zone (combinaison des articles 6 à 9 et article 14).

L'application du règlement permet de gérer l'espace urbanisable ou non, le paysage et l'environnement dans le cadre des orientations souhaitées.

La rédaction du règlement découle de la prise en compte de l'état initial de l'environnement (urbain et naturel) et des objectifs d'urbanisme et d'aménagement pour les différentes catégories de zones qui sont délimitées à présent.

◦ **Pour la zone UA et ses secteurs UAa et UAb**, afin de garder la cohérence de leur trame urbaine et l'intérêt architectural des bâtiments, l'ensemble des règles édictées ont été maintenues, et complétées pour tenir compte du cadre de vie.

◦ **Pour la zone UB**, correspondant en majeure partie aux urbanisations de l'après "Village" sous des formes diverses de lotissements, groupes d'habitations et quelques habitations diffuses, l'ensemble des règles édictées sont maintenues.
Cependant, certaines nouvelles zones ou secteurs, antérieurement nommés AU, compte tenu des quelques règles qui leurs sont spécifiques, se retrouvent dans les secteurs UBd, UBe et UBf.

Ces secteurs gardent leur vocation d'origine d'habitat.

- Les secteurs UBa et UBc sont plus spécifiques et il est tenu compte du caractère, des lieux et des fonctions souhaitées.
- Le secteur UBb situé près du centre se veut reprendre une forme urbaine groupé rappelant la volumétrie de la zone UA tout en dégageant des espaces libres au voisinage de l'église, d'où l'intérêt de l'article 9.
- Les secteurs UBd, UBe et UBf, pour des règles d'implantation par rapport aux limites, de hauteur et de densité différente, justifient d'être distincts dans la zone UB.
- Le secteur UBg situé le long du chemin vicinal n°4, qui accueille une habitation, se voit prolonger afin d'y admettre 1 à 2 constructions, dans un cadre moins dense que par

ailleurs. Son COS est parmis les plus faibles afin d'aérer cette "frange" en limite de l'urbanisation et assurer une transition avec le ravin et le vignoble en amont. Quelques plantations devront enrichir cet espace d'où l'intérêt de l'article 13.

◦ **Pour la zone UC**, aucun changement majeur n'a été opéré que se soit sur son découpage ou que se soit sur son règlement.

◦ **Pour la zone 1AU et ses secteurs 1AUa et 1AUb**, les règles qui s'y appliquent sont différentes du fait du caractère de chacun des secteurs et des fonctions envisagées.

- Le secteur 1AUa est plus spécifique, les règles mises en place déterminent les affectations des constructions à usage de résidence de tourisme, d'hébergement du personnel, à usage de logement social et autres activités : commerces, bureaux. S'y localiseront aussi certains équipements publics. L'aménagement ne pourra s'envisager sans un traitement paysager du secteur.
Pour ce secteur 1AUa, de part sa diversité des fonctions et son cadre naturel, l'ensemble des articles apporteront des prescriptions.

- Le secteur 1AUb, correspond en une extension de l'urbanisation, où les règles mises en place déterminent son affectation dominante de constructions à usage d'habitation, cela dans un traitement paysager voulu.
Une attention particulière y est portée sur le cadre de vie :
- La trame urbaine avec sa voirie, permettant le maillage avec les quartiers existants et ceux à venir (implantations des constructions),
- Les formes urbaines et l'aspect architectural (façades, volumes, clôtures, couleurs),
- L'aménagement des abords (piétonniers, stationnements, plantations).

Dans un souci de tenue générale des espaces publics et des abords des constructions, les articles 6, 7, 10, 11, 12, 13 et 14 y apportent des prescriptions.

◦ **La zone 2AU**, cette zone reste « bloquée »à l'urbanisation sur le court terme. L'insuffisance des équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Le règlement y est strict, à l'exception des bâtiments et équipements publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Après le « déblocage » de la zone par modification du PLU, les règles qui seront mises en place encadreront l'affectation dominante de la zone à usage d'habitation.

◦ **La zone A et son secteur Aa,** elle correspond à la zone à protéger en raison de son potentiel agricole et son règlement a été mis en place afin de la préserver.

Dans pratiquement toute la zone les règles ont été maintenues à quelques exceptions près, toutefois des particularités naissent dans un secteur et notamment le secteur Aa qui pour des motifs paysagers est rendu inconstructible.

◦ **La zone N,** créée lors de l'élaboration du PLU, correspond à l'espace bien défini relatif à un boisement naturel. Dans l'intérêt qu'apporte ce milieu et du point de vue du paysage, cette zone est à protéger.

◊ De nombreux emplacements réservés servent les objectifs communaux et figurent sur la liste des emplacements réservés, ils sont bien entendu reportés sur les documents graphiques.

◊ Egalement figurent sur les plans graphiques d'autres indications conformément à la légende de l'article A.123-1, relatifs aux espaces boisés classés à conserver, aux plantations à réaliser, reculement, etc…

◊ Les repères avec un "astérisque" correspondent aux sites archéologiques et à la voie antique.

D) EXPOSE DES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme a été mis en concordance avec la Loi Urbanisme et Habitat, Loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 et au décret n° 2004-531 du 09 juin 2004.

En cohérence avec les **orientations** exposées au paragraphe "**A**" du chapitre III, la Commune a voulu mettre en œuvre des "prescriptions" pour mieux affirmer ses choix.

C'est dans l'encadrement des "orientations d'aménagement" que la Commune entend bien apporter les éléments "clarifiant" ses intentions pour parvenir à :

- Mettre en valeur son environnement et le paysage (deux notions étroitement liées) ;
- Traiter les entrées du village et valoriser le patrimoine naturel et bâti ;
- Gérer certaines formes de renouvellement urbain, bien que limitées dans l'espace ;
- Garantir son développement (en terme de capacité pour ses fonctions diverses et aussi en terme d'équipements publics, et de déplacement).

Mais, également pour parvenir, dans les termes de l'article L.121-1 à :

- Préserver certains espaces verts (espaces boisés) périurbains ;
- Préserver le patrimoine ancien bâti ;
- Assurer une valorisation, requalification de certains espaces et éléments naturels ;
- Assurer la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines (habitat et cadre de vie) ;
- Assurer le commerce de proximité.

◊ Dans l'ensemble des quartiers et nouveaux quartiers les "ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT" peuvent se définir ainsi ; avec leurs actions sans aucune priorité les unes par rapport aux autres ; toutes complémentaires et s'harmonisant.

* **Zone à court terme 1AU :**

◦ **Le secteur 1AUa :**

- Lier les nouveaux quartiers (résidences de tourisme, logements sociaux agricoles, commerces, équipements publics) avec les quartiers existants : maillage des voies, cheminements piétonniers et cyclables ;
- Placer dans la trame urbaine, étant visibles depuis la D2, les commerces et services à proximité du giratoire à créer qui donnera accès à une voie intérieure, giratoire pouvant servir d'attache pour une éventuelle déviation au sud de la commune ;
- Positionner les équipements publics tout proches de l'accès secondaire avec la rue principale du village ;
- Utiliser l'espace arrière et le fond du terrain pour y implanter les logements sociaux, quelques habitations et les résidences de tourisme et le logement du personnel ;
-Privilégier une meilleure qualité architecturale des constructions et traitement des abords ;

- Faciliter le stationnement sans empiéter sur le piétonnier, les espaces verts et autres lieux de rencontres ;
- Mettre en valeur depuis l'accès secondaire la rue montante desservant le mas de la Cabane et les rues des quartiers riverains ;
- Garder les perspectives au travers des "masses bâties" et espaces verts ;
- Réaliser les aménagements en matière de pluvial ;
- Jouer un rôle dans le traitement urbain et paysager de l'entrée Ouest du village ;
- Traiter les limites de l'urbanisation (bordures et franges végétales) ;
- Préserver le patrimoine naturel (végétation, talus) ;
- Participer à la valorisation durable des éléments paysagers (diversification des composantes végétales et disposition dans l'espace).

◦ **Le secteur 1AUb :**

- Lier le nouveau quartier avec les quartiers existants (maillage des voies, chemins piétonniers) ;
- Diversification des formes urbaines de la trame la plus »ressérée » à la plus « aérée » ;
- Créer un espace public, lieu de rencontre (attractif pour le commerce et les services) ;
- Favoriser la venue d'activités commerciales et artisanat de service ;
- Faciliter le stationnement sans empiéter sur le piétonnier, les espaces verts et autres lieux de rencontres ;
- Prévenir de certaines nuisances sonores (espaces écran, éloignement) ;
- Jouer un rôle dans le traitement urbain et paysager de l'entrée Est du village ;
- Rechercher une perspective dans l'axe de la voirie actuelle et sa continuité ;
- Réaliser aux limites de l'urbanisation les franges et bordures végétales ;
- Parfaire le cheminement piétonnier réservé par un traitement végétal et minéral ;
-Privilégier une meilleure qualité architecturale des constructions et traitement des abords ;
- Prendre en compte et réaliser les aménagements en matière de pluvial.

* **Zone à court terme 2AU :**

◦ **La zone 2AU :**

- Traiter les limites de l'urbanisation (bordures végétales) ;
- Accueillir un espace vert public avec des aires de stationnements (E. Réservé) ;
- Se réapproprier le château d'eau, l'aménager (nouvelle destination) ;
- Traiter en un espace végétalisé avec du piétonnier en fond du parking public ;
- Placer dans la trame urbaine, les commerces et services en façade principale du quartier (jouxtant le parking public) ;
- Créer un espace public, lieu de rencontres et de convivialité, accompagné de végétal ;
- Favoriser le regroupement des habitations et la mixité sociale ;
- Privilégier une meilleure qualité architecturale des constructions.

*** Zones urbaines UB et UC :**

- Rétablir un maillage du piétonnier et des pistes cyclables entre quartiers ;
- Valoriser certains espaces collectifs (places, placettes, aires de jeux, abords cours d'eau, espaces verts…) ;
- Préserver les espaces boisés qui existent ;
- Requalifier certains espaces libres délaissés pour faciliter le stationnement ;
- Maintenir et favoriser les activités tertiaires et services publics ;
- Privilégier une meilleure qualité architecturale ;
- Veiller à un meilleur traitement des abords et accès des ensembles collectifs ;
- Renouveler selon les disponibilités certains espaces urbains ;
- Prendre en compte les aménagements en matière de pluvial.

*** Zone urbaine UA :**

- Sécuriser les passages et chemins piétonniers ;
- Faciliter le stationnement aux abords des équipements publics ;
- Créer des liaisons piétonnières par le biais de démolitions de vétustes et donner une signification à la rue commerçante (centre village et prolongement sur d'autres rues) ;
- Valoriser les abords et les constructions ayant un intérêt architectural ou historique ;
- Disposer d'espaces pour des extensions d'équipements publics (maîtrise foncière) ;
- Réhabiliter les vieilles bâtisses, rénover les façades traditionnelles ;
- Aménager certaines voies (doubler en piétonnier, en plantations ponctuées) ;
- Préserver les espaces boisés qui existent ;
- Prendre en compte les aménagements en matière de pluvial.

*** Zone "A" et ses secteurs :**

- Admettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la zone agricole "A" sauf dans le secteur Aa ;
- Limiter les installations agricoles sur les lignes de crête du paysage, voire les interdire ;
- Interdire l'implantation d'éoliennes dans l'intégralité de la zone agricole ;
- Préserver l'espace rural tout en admettant les installations collectives par un choix adapté de leurs implantations : infrastructure routière, bassins communaux de rétention et fossés ;
- Requalifier, valoriser cet espace "rural" environnant les installations collectives par :
◦ Des aménagements paysagers réduisant la nuisance sonore due à la circulation ;
◦ Des traitements simultanés des voies, fossés hydrauliques et bassins de rétention ;
◦ Des plantations linéaires, en masse et isolées.

- Favoriser dans les espaces résiduels naturels, entre les infrastructures d'une part et l'urbanisation avec ses espaces verts d'autre part, les espaces ludiques et de détente ; établir les liaisons entre eux ;
- Réinvestir l'espace agricole pour créer un cadre naturel boisé à conserver : introduction d'une coulée verte entre la déviation et le ravin de la Pagèse ;
- Diversifier les cultures, par l'introduction d'arbres qui ne nécessitent presque pas d'eau : oliviers, amandiers, quelques céréales ;
- Signaler les sites archéologiques sans toutefois s'imposer un sous zonage spécifique.

*** Zone "N" :**

- Protéger les espaces naturels existants : masses boisées liées aux ravins, sans toutefois les classer en espace boisé à conserver.

E) JUSTIFICATION DE L'INSTITUTION DE SECTEUR DE ZONES URBAINES OU LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE A UN SEUIL DEFINI PAR LE REGLEMENT SONT INTERDITES

SANS OBJET

IV – ÉVALUATION des INCIDENCES des ORIENTATIONS du PLAN sur L'ENVIRONNEMENT et EXPOSÉ de la MANIÈRE dont le PLAN PREND en COMPTE le SOUCI de sa PRÉSERVATION et de sa MISE EN VALEUR

A – Evaluation des Incidences des Orientations du Plan sur l'Environnement

B – Exposé de la Manière dont le Plan prend en Compte le Souci de sa Préservation et de sa Mise en Valeur

IV - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT et EXPOSE DE LA MANIERE dont le plan PREND EN COMPTE LE SOUCI de sa PRESERVATION et de sa MISE EN VALEUR

∂ L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, dans son 4e alinéa énonce les préoccupations d'environnement et rappelle l'obligation de sa prise en compte :
Le rapport de présentation…
Après l'analyse de l'état initial de l'environnement *(qui en est faite)*, établit une évaluation des **incidences** des orientations du plan sur celui-ci, et un exposé de la manière dont ce plan prend en compte le souci de **sa préservation et de sa mise en valeur.**

A) EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences sur l'environnement peuvent s'évaluer globalement et de manière plus précise en fonction des orientations spécifiques :

Evaluation des Incidences des Orientations sur …

1) L'eau et l'hydrologie

D'une manière générale, l'orientation du P.L.U en matière de traitement du pluvial prévoit de maîtriser les problèmes actuels et ceux qui seront induits par les zones d'urbanisation nouvelle dans un "objectif" de non augmentation des débits par rapport à l'état actuel pour un évènement de période de retour centennale en ce qui concerne les ravins.

● Dans la situation actuelle, au vu des zones construites et des zones potentiellement inondables en crue centennale, il a paru évident de **protéger** les zones construites et les zones naturelles périurbaines.

● Les aménagements hydrauliques en situation future, permettent de limiter les arrivées d'eau dans le village, mais aussi d'intercepter une partie des eaux venant dans le ravin de la "Pagèse".

Ces aménagements hydrauliques suivent l'itinéraire routier du contournement du village et répondent à un autre objectif communal de sécurité et d'amélioration du confort des habitants (traversée du village par les poids lourds, engorgement par le trafic routier en général).

Des travaux d'entretien de la végétation et des berges du ravin de "Las Calçades" réalisés par le Syndicat Intercommunal de Gestion et d'Aménagement du Tech permettront une meilleure évacuation des eaux du ravin en aval de la dernière confluence et par conséquence des eaux de pluie du village.

Par ailleurs, les ravins en milieu urbain sont entretenus par le SIVU de Ponteilla en collaboration avec la Commune.

De ce fait, la Commune répond à un objectif du SDAGE concernant la gestion des inondations (ici essentiellement par ruissellements pluviaux) en gérant le risque par des aménagements futurs (Bassins de rétention communaux, fossés).

La station d'épuration créée en 1995 située en limite communale près du ravin de Las Calçades (milieu récepteur) est amplement suffisante et en parfait état de fonctionnement (actuellement la station fonctionne à 40 % de sa capacité nominale. Des contrôles périodiques sont effectués.

Les zones d'urbanisation actuelles et les zones d'urbanisation nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement.
Autour de la station, dans son rayon de protection, aucune construction ou installation n'existe.

Une étude, dans le cadre du SIVM des Aspres, a été confiée à GAEA Environnement, pour établir le diagnostic du réseau d'assainissement urbain existant. Les conclusions sont notées dans les annexes sanitaires du P.L.U. et rappelé brièvement dans le rapport de présentation.

2) La population et l'économie de l'espace

Le PLU prévoit à présent une croissance démographique moins importante et les nouveaux quartiers, en continuité des quartiers existants, prélèvent 10 ha 60 sur la zone "A", dont 3 ha 27 correspondent au parc du mas de "La Cabane" (espace d'agrément).

* A court terme, on notera que :
- A l'ouest du village, au lieu-dit "Al Bigné d'Aquidalt" et "La Cabane", s'ouvrent à l'urbanisation 7 ha 53 au total.
Dans cette superficie, 4 ha 26 environ sont pour 1 ha 66 des friches et pour 2 ha 60 de la vigne. Le reste pour 3 ha 27 correspond au parc d'agrément.
- A l'est du village, au lieu-dit "Coulomine de Cané", s'ouvrent à l'urbanisation 1 ha 66 environ, pris sur des friches.
- Aussi, du petit parcellaire contigu à l'urbanisation est inclus en zone constructible (Parcelles en partie bâties, parcelles non bâties), soit environ 0 ha 27.

* A moyen terme, on notera que :
- A l'ouest du village, au lieu-dit " Mas d'en Trilles", s'ouvrira à l'urbanisation 1 ha 74 environ, prélevé sur de la vigne.
L'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers, à court terme et moyen terme, impacte modérément la zone agricole et naturelle, ayant une superficie de 250 ha 13, soit de 4,47 %.

3) Le patrimoine naturel et culturel

Démunie de site, de point de vue et de paysage remarquables, St Jean Lasseille n'a pour autant le démérite que l'on n'y prenne pas des attentions.
Nous sommes partis en quête d'éléments qui méritent une protection ou une préservation aussi rares soient ils, d'où tout "l'intérêt" de la démarche méthodique de l'analyse de l'état initial de l'environnement du chapitre II.

Ainsi, on a pu dégager quelques actions qui, dans le cadre des orientations de la commune, sont bénéfiques :

- Revitalisation du centre du village : mise en valeur de l'héritage culturel (église, vieilles bâtisses et place publique) ;
- Rénovation des façades dans le contexte traditionnel dominant et identifié ;
- Ravin de la Canal : revalorisation à effectuer le long de son parcours, ce ravin existe depuis la formation du village ;
- Identification d'espaces naturels remarquables dans les espaces bâtis : parc et plantations privées au sein de l'enceinte de deux mas, notamment au parc du mas de la Cabane ;
- Localisation des sites archéologiques ayant un intérêt historique et bénéficiant à ce titre d'une protection et d'une règlementation.

L'analyse de l'environnement ne fait état d'aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), toutefois, la commune a pris conscience de **protéger** un espace naturel qui présente un intérêt floristique et quelques espèces potentiellement présentes dans ce type de milieu (lapins, oiseaux communs, serpents…).

Comme indiqué au paragraphe suivant « végétation, paysage et espace agricole », voir "introduction et intégration de plantations nouvelles", la Commune se réserve une importante superficie de terrain entre la déviation et le ravin de la Pagèse pour **créer** un boisement qui sera l'inventaire des essences méditerranéennes les plus communes : un "Arboretum" à des fins pédagogiques (en considérant que la déviation sud de la commune soit retenue en tant que variante proposée par le Conseil Général.

4) La végétation, le paysage et l'espace agricole

D'une manière générale l'occupation dominante des terres par le vignoble fait que nous sommes en présence d'une végétation uniforme, peu fragmentée par des haies brise vent, des bosquets et autres plantations alignées.

La diversité des végétaux est "pauvre" sur l'environnement du village, mais devient plus "riche" sur la commune voisine de Banyuls dels Aspres.
Cet espace occupé par la culture de la vigne, aux caractéristiques particulières (hauteur de la végétation, orientation des rangs, feuilles non persistantes et changement de leur couleur au gré des saisons), détermine une *unité paysagère globale.*

La présence du village situé sur le bas du relief (flanc Est d'une butte et cuvette ramifiée de quelques ravins) forme une *unité paysagère plus compacte*, aux caractéristiques nuancées, moins uniformes (façade de vieux village, façade habitat récent, château d'eau, cave coopérative, jeunes espaces verts, masses boisées dans l'enceinte de mas, alignement de platanes à l'entrée du village,…).

Les terroirs présents sur le territoire communal sont issus des dépôts du Pliocène (*voir aussi les notes : géologie et pédologie au chapitre II*).

Nous rencontrons 3 types de terroir :

- Autour du village, le terroir pliocène limoneux à argileux alcalin ;
- Sur les hauteurs des crêtes, en bordure du territoire de Brouilla, le terroir pliocène limoneux acide (présence de friches et taillis) ;
- Le reste du territoire, le terroir sableux graveleux des Aspres (ensemble du reste du vignoble).

Les vergers et les terres sont casiement inexistants, dominés par l'occupation du vignoble et des terres en friche.

Quelques terres agricoles, situées au Nord-ouest de la Commune, seront touchées par le projet de "La Cabane".
Ainsi, un terrain en vigne d'une contenance de 1 ha 78 et un terrain en vigne et friches d'une contenance de 2 ha 48.

En contrepartie, la création de l'opération "Oenotouristique" avec son domaine viticole sur le terroir de St Jean Lasseille présente une reprise de vignes et terres pour une contenance globale d'environ 15 ha.
La création du groupement foncier agricole pour ce domaine du mas de la Cabane garantie la pérennité de l'exploitation du vignoble, et ainsi participe à l'objectif communal de préservation de l'espace agricole.

D'une manière globale, les orientations du PLU :

- déterminent les espaces d'extension du village, sur des terres non cultivées, des terres de moindre valeur agricole (hors de la délimitation A.O.C), sur peu de terres en AOC et sur des terrains privés ;
- localisent les aménagements d'infrastructures à venir selon la meilleure adaptation topographique, hydraulique (existence de certaines limites peu perceptibles de ravin ou à l'inverse de limites plus significatives : talus et végétation ponctués en ligne de crête) et de l'occupation actuelle des terres agricoles hors délimitation de l'aire des A.O.C.

Au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les "actions" envisagées dans les orientations du PADD apportent des incidences sur les espaces évolutifs du village, internes et externes.

Ces incidences, dans les composantes "végétation, paysage et espace agricole" sont bénéfiques à St Jean Lasseille et de manière plus précises permettent d'être évaluées et localisées :

- Une meilleure diversité des végétaux et esthétique de la végétation (introduction et intégration de plantations nouvelles : masses boisées (arborétum), plantations alignées et ponctuelles)
    - dans ce sens pourront être classées certaines nouvelles plantations comme espaces boisés à créer aux termes de l'article L.130-1.

- Une nouvelle animation paysagère apportée par la conjonction d'éléments existants et nouveaux :

    - Aux abords du ravin de la Pagèse et d'un éventuel projet d'infrastructure de déviation routière dans un même contexte d'aménagement paysager (coupure verte, parcours ludiques, mamelons de terre végétalisé, jardins familiaux,…)

    - Aux abords de la départementale D2 ; bassin de rétention et infrastructure de la déviation routière dans un même souci de traitement paysager (végétation d'accompagnement, isolement et fractionnement de l'espace par les haies végétales, valorisation de l'entrée du village Ouest en continuité de l'allée de platanes).

    - Aux abords du ravin du Salt de la Foïlle, du bassin de rétention et éléments bâtis structurants de la cave coopérative dans un contexte de traitement paysager (végétation d'accompagnement de la limite bâtie, isolement du bassin de rétention dans l'espace rural par la présence d'une coupure existante de haie brise vent et l'apport d'une végétation intégrée).

- Aux abords de la départementale D2, des ravins de La Canal et de Passe Bou, de la future limite du bâti de l'agglomération dans une nouvelle dynamique diversifiée (valorisation de l'entrée du village Est par de nouvelles plantations, végétalisation des berges des ravins, plantations aux abords du bassin de rétention du quartier, transparence de la limite bâti par intégration de plantations).

- Aux abords du mas de la Cabane, du talus de la butte d'Aquidalt et vignes du versant proche de la D2 dans un souci de valorisation paysagère (réalisation d'une coupure verte jusqu'au futur giratoire, renforcement de la végétation existante du talus jusqu'au mas, introduction de plantations alignées le long du chemin vicinal n°4).

- Une préservation des éléments qui à notre point de vue constituent des éléments significatifs dans le sens de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, notamment les espaces boisés périurbains attenants aux mas de la Cabane et d'En Trilles, à la façade du vieux village s'ouvrant à l'Ouest, aux platanes constituant une allée sur l'entrée du village.

  - Certains de ces éléments remarquablement végétalisé seront réglementés par l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme afin d'en préserver l'intérêt écologique et paysager.

- La préservation de l'espace agricole, très présent jusqu'aux limites communales, souligné précédemment comme unité paysagère globale marqué par les limites du relief et quelques boisements peu répandus.

  Quelques terrains agricoles, situés au sud-est de la commune, seront touchés par la déviation si celle-ci vient à être retenue dans cet espace, mais hors de l'aire AOC. Aussi, les terrains se verront requalifiés en espaces naturels aménagés, des jardins familiaux pourraient voir le jour si la Commune en décide.

5) Le transport routier et santé publique

D'une manière générale en matière de transport, de salubrité et de sécurité, l'orientation du P.L.U, prévoit une amélioration du cadre de vie et du confort des habitants.

Le projet de contournement du village par une déviation au Sud de la départementale actuelle a une incidence positive sur la qualité environnementale, en effet :

- meilleure circulation automobile dans la traversée du centre du village, et les liaisons de quartiers,

- déroutage du trafic, poids lourds sur le nouvel itinéraire de transport, moins de risques liés aux matières transportées,
- amélioration de la qualité de l'air et diminution des nuisances sonores,
- moins d'intensité, donc moins d'insécurité,
- revalorisation du cadre convivial autour de la place et un meilleur épanouissement des commerces,
- développement du cheminement mixte sur l'artère principale ou radiale Ouest/Est (Aves de la Mairie et de Brouilla),
- doublement du piétonnier + cyclable sur certains parcours.

Mais, aussi, elle prend en compte les nuisances sonores que l'infrastructure de la déviation apportera lors de son utilisation future, par des aménagements naturels contre le bruit :

- Les aménagements paysagers, exhaussement du sol et couverture végétale, apporteront à double titre une atténuation des nuisances sonores et une amélioration du cadre environnemental (plantations structurant et dynamisant le paysage, parcours de santé et ludique dans un contexte végétal).

Par des effets directs sur l'aménagement de l'espace global aux abords de cette voie :

- Continuité des espaces réservés à de tels aménagements avec les espaces naturels périurbains existants et à créer.

Le Projet de la Cabane induisant l'amélioration de la route départementale sur l'entrée du Village a une incidence positive sur la qualité environnementale et la sécurité, en effet :

- présence d'un giratoire ayant un rôle urbain et symbolique : un premier élément de l'entrée ouest d'agglomération + l'esthétique minérale et végétale,
- doublement de la voirie jusqu'à hauteur du premier lotissement et voie de ralentissement et d'accès à la voirie du quartier : conservation d'une rangée de platanes en plus grand nombre,
- introduction d'une "barrière végétale" basse, ponctuée de quelques arbres, entre les deux voies à sens unique : confort visuel et sécurité,
- libération du flux "entrant" vers l'avenue de la Mairie par un tourner-à-gauche pour l'accès aux quartiers du lieu-dit de la "Cabane" : traitement au sol à hauteur de la traversée de voirie et de sortie de tracteur et piétons venant de l'espace du mas d'En Trilles,
- aménagement d'un parcours "cycles et piétons", coté quartiers de la Cabane, permettant de rejoindre depuis la Mairie les divers "pôles" d'équipements, logements et commerces,

- végétalisation des abords de la route et du parcours réservé aux modes de déplacement "doux" : diversité des plantations, effet de rythme et de séquence visuelle dus au choix d'alternance des arbres et buissons,
- atténuation des nuisances sonores, apport d'un confort sensoriel (couleur, odeurs, bruisement du vent dans les feuilles, texture des éléments vivants).

Dans un contexte plus général à l'échelle d'un sous espace communal, les aménagements envisagés contribuent dans un premier temps à la requalification, l'amélioration et l'embellissement de cette entrée du Village et plus tard si la voie de contournement de l'agglomération se fait au sud, ils seront un facteur de plus grande attractivité du territoire et source d'un meilleur cadre de vie (tranquilité, sécurité accueil, qualité des lieux).

Le projet d'extension du quartier à Coloumine d'En Cané et l'aménagement de l'entrée Est du Village a une incidence positive sur la qualité environnementale et la sécurité, en effet :

- présence d'un giratoire jouant son rôle d'orientation, de fluidification, de ralentissement et de signalisation d'entrée de village (traitement végétal et minéral),
- continuité des parcours piétonniers réalisés et aménagés de plantations et leurs points de convergence à hauteur du giratoire ; lui-même sera aménagé sur ses abords de végétal et piétonnier,
- renforcement des aménagements existants dédiés aux modes de circulations "douces". La trame urbaine du quartier nouveau en extension prévoit des actions fortes liées au cadre de vie des habitants : placette, prolongement des piétonniers, remplacement de la végétation "morte".

6) Sur l'air et le climat

Saint jean Lasseille à la particularité d'être une petite commune dessservie depuis la RD 900 par une route fort fréquentée par le trafic de poids lourd.
L'objectif de déplacer le flux sur la déviation dans un espace à requalifier avec des plantations ne sera que bénéfique à long terme.

Le maillage et le renforcement des parcours piétonniers facilitent les déplacements à pied à certains points de ralliement (place, commerces, espaces verts, parkings).
Favoriser les modes "doux" s'avère nécessaire, ainsi que le partage de l'espace public, en particulier entre les différents modes de déplacement : piétons/vélos/voitures.

La place du végétal sur l'esthétique paysagère, le cadre de vie et la qualité de l'air est primordiale.

La Commune dans ses objectifs lui consacre un grand intérêt et participe à la création d'espaces verts, parcours arborés, plantations au futur arborétum, jardins familiaux, accompagnement végétal en bordure de route.

7) La maîtrise de la consommation énergétique

Saint jean Lasseille prévoit, dans le cadre du règlement des zones urbaines, de faciliter l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires et photovoltaïques.
Par ailleurs, en zone agricole, certains bâtiments s'équipent d'énergie renouvelable.

La "toiture végétalisée" reste aussi une solution pour la qualité de l'air et l'atténuation de la chaleur et pour un objectif esthétique.

L'isolation par l'extérieur des bâtiments et habitations est aussi une très bonne approche pour les économies d'énergie.
Cetaines opérations publiques ou à caractère social peuvent montrer l'exemple.

Le chauffage par le bois avec des chaudières à granulés, bois déchiqueté, etc, est une alternative à la diminution des consommations fossiles.
Dans cette optique, la promotion du "bois-énergie" auprès des particuliers et de la commune apparait comme une action essentielle.

8) Conclusions

L'analyse établie sur l'Etat Initial de l'Environnement au chapitre II a permis de mettre en évidence le contexte physique, la qualité et la spécificité du territoire de Saint Jean Lasseille, et, les orientations définies dans le PADD permettront, outre la préservation de ce territoire, une Mise en Valeur de ses composantes et de répondre à des besoins d'amélioration et d'équilibre.

L'extension de l'urbanisation ne se fait pas au hasard dans tous les sens, elle est prévue dans un plan précis et prend en compte les principes de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et s'inscrit dans une perspective de développement durable.

Ainsi, l'application du P.L.U aura des incidences sur l'environnement mais de manière positive.

Les orientations clairement énoncées dans le P.L.U vont dans ce sens :

- **préserver, valoriser, diversifier l'environnement agricole, urbain et naturel,**
- **améliorer le cadre de vie et renforcer la diversité des fonctions urbaines.**

Mais aussi au travers des choix ayant une incidence positive sur la sécurité :

- **se préserver des risques d'inondation ;**
- **diminuer les risques dus à la circulation urbaine ;**
- **favoriser et conforter les liaisons piétonnières et cyclables.**

B) EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean Lasseille assure la préservation et la mise en valeur de l'environnement à travers ses différents documents constitutifs, à savoir :

➢ Le rapport de présentation et les annexes

► Le rapport de présentation et ses annexes par l'information détaillée qu'ils apportent :

▫ Au travers du diagnostic, de l'analyse de l'environnement et des conséquences du plan sur l'environnement.
▫ Sur les informations sanitaires : réseau d'assainissement et station d'épuration ; réseau d'eau potable et AEP ; système d'élimination des déchets, eaux résiduelles d'origine viticole.
▫ Sur les informations relatives à l'étude hydraulique : diagnostic du réseau fluvial ; solutions proposées d'aménagement.
▫ Sur les divers risques naturels : risque sismique, inondation (carte informative de zone inondable).
▫ Sur les risques technologiques et autres : risque lié au transport de matières dangereuses notamment par la RD 900 ; risque lié à l'exposition au plomb, considéré comme toxique pour la santé publique.
▫ Sur le fait qu'une étude diagnostic du réseau d'assainissement a été menée en juin 2004, et qu'une étude sur l'assainissement en non collectif l'est suivie portant sur une infime partie du territoire.

➢ Le PADD : orientations et actions

► Le PADD par les orientations qu'il donne et les actions qui en découlent :

Ces orientations et leurs actions ont été définies au chapitre III dont certaines sont liées directement à l'environnement :

De manière générale :
▫ PRESERVER L'ESPACE AGRICOLE ET SES ACTIVITES, LES ESPACES NATURELS.

▫ VALORISER L'ESPACE NATUREL PERIURBAIN ; LE DIVERSIFIER PAR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE.

▫ PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.

▫ AMELIORER LES FONCTIONS URBAINES ET LE CADRE DE VIE, REQUALIFIER CERTAINS ESPACES.

▫ ASSURER UNE STABILITE ECONOMIQUE ET INTRODUIRE DES ACTIVITES TERTIAIRES.

➢ Le zonage et leur indications

► Le zonage par la délimitation des zones et par les indications de certains éléments sur les documents graphiques :

Le zonage :
- la délimitation de la zone agricole A, sur la totalité de l'espace du vignoble AOC et au-delà sur l'espace affecté à l'activité agricole
- la délimitation de la zone naturelle N, sur espace naturel boisé existant au Nord de la commune

Les indications des sites archéologiques signalés par un astérisque (*) auquel ont lui attribut une protection relèvent d'une autre réglementation.

La représentation des espaces boisés classés :
Cette délimitation précise permet d'identifier les espaces protégés existants et à créer.

Les emplacements réservés à des fins diverses :
- conservation de chemins piétonniers
- création de chemins piétonniers et pistes cyclables
- introductions de plantations nouvelles
- ouvrages d'intérêt public
- espaces verts
- installation d'intérêt général

Le périmètre de droit de préemption urbain :
- pour des actions plus ciblées de rénovation urbaine
- d'aménagement public

D'autres indications pour :
- plantations à réaliser
- plantations à conserver
- reculement

Aussi, certaines indications graphiques peuvent se superposer, traduisant ainsi le cumul des actions envisagées.

➢ Les servitudes

► Les servitudes par les contraintes qu'elles induisent :
Les servitudes d'utilité publique (SUP) permettent d'assurer directement la préservation de l'élément pour lequel elles ont été instituées et en particulier, celles grevant le territoire communal :

I3 : servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements : protection des canalisations de gaz, tronçon Bages/le Boulou.

➢ Le règlement

► Le règlement par les prescriptions qu'il donne :

▫ Le caractère des zones "A" et "N" et des articles 1 et 2 correspondants à la section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, permettent de bien définir les occupations et activités admises ou non afin de préserver l'environnement agricole et naturel.

▫ D'une manière générale, pour chaque zone du PLU, certains articles du règlement permettent d'apporter une prescription particulière permettant la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

- l'article 3 qui permet le désenclavement de terrains constructibles et la desserte pour l'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi que l'indépendance des sentiers piétonniers vis-à-vis des accès automobiles.

- l'article 4 qui permet d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'interdire le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.
De disposer un pré traitement des eaux non domestiques avant rejet dans le réseau public.
En particulier dans les zones "U" et "AU" et plus généralement pour les habitations des agriculteurs situées à proximités ou au droit des réseaux publics.

Les articles suivants 6 – 7 – 8 – 9 et 14 qui permettent de définir la forme urbaine et la densité corrélativement ont un impact sur l'image du village, le paysage et l'imperméabilisation des sols.

- l'article 10 qui permet de règlementer la hauteur des constructions et d'en diminuer l'impact sur l'environnement urbain et sur le paysage et de conserver des perspectives de vues.

- l'article 11 qui permet de règlementer l'aspect extérieur des constructions dans l'intérêt public et pour une meilleure insertion dans le paysage urbain environnant et le paysage en général.

- l'article 12 qui règlemente le stationnement permet une meilleure utilisation de l'espace public.

- l'article 13 qui impose des plantations et des espaces libres afin d'un meilleur cadre de vie dans le milieu urbain et dans l'environnement paysager en général.

➢ Les orientations d'aménagement

► Les orientations d'aménagements par les actions qui en découlent :

Ces orientations, en cohérence avec le PADD, définies au D du chapitre III participent à une meilleure insertion du bâti dans le paysage, une meilleure image du village au travers des divers traitements paysagers, une mixité de l'habitat, à l'implantation de commerces et services, à l'accueil d'une population touristiques, à améliorer le cadre de vie, et une valorisation générale de l'environnement.

Nombre de ces actions relatives à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement trouvent leur traduction dans les documents graphiques du zonage.

Pour d'autres actions plus variées aux principes énoncés dans l'article L.121-1, nous les trouvons dans des documents graphiques particuliers avec une organisation plus précise et les complémentarités des actions ci-dessus relatives à l'environnement.

EN GUISE DE CONCLUSION

◊ La révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de SAINT JEAN LASSEILLE, après examen des constats et des enjeux en matière de développement urbain, de préservation de l'espace agricole, naturel et paysager, de diversité des fonctions urbaines, d'équilibre social et d'environnement, s'inscrit bien dans le respect des articles L.110, L.121-1, L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

►Les "orientations" du projet d'aménagement et de développement durable définies par la commune de SAINT JEAN LASSEILLE, traduites dans le zonage, le règlement, ainsi que les orientations d'aménagement s'inscrivent dans les dispositions données par l'article L.110 du Code de l'Urbanisme :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité 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 transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages,la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

Ces prévisions et décisions d'utilisation de l'espace tiennent compte d'une part de la position de la Commune vis-à-vis de sa grande "sœur", la Commune de Perpignan, de la desserte directe sur la RD 900 et d'autre part des possibilités de développement, du souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

► En cohérence avec les orientations du PADD, le P.L.U, au travers des diverses traductions en matière d'aménagement et d'urbanisme qu'il contient, détermine effectivement selon les principes énoncés dans l'article L.121-1 nouveau du Code de l'Urbanisme.

"Les conditions" permettant d'assurer :
1° l'équilibre entre :

a) *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement de rural ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;*
c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibré entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs.

3° La diminution des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

► Au travers des orientations d'aménagement la commune de St Jean Lasseille dans son P.L.U a tenu de préciser les conditions d'aménagement portant sur des actions clairement définies à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme tout en restant dans le cadre des orientations de son PADD.

Notamment des dispositions portant sur l'aménagement et l'habitat :

- 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.
- Pour répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,…

Des dispositions portant sur la circulation et le stationnement, les déplacements :

- Pour répondre à un besoin de désengorgement de la rue principale par la création d'une déviation.
- Pour assurer les liaisons interquartiers, et ainsi les déplacements.
- Pour satisfaire les besoins en stationnements publics et leurs proximités des lieux publics et des commerces.

- pour assurer autant que possible les chemins piétonniers, partager la rue entre la circulation automobile et le piéton, quelques zones cyclables sur des parcours piétonniers, aménager la voirie.
- pour améliorer l'accessiblité des lieux publics et les aménagements de plein air, les parcours piétonniers.

Ces orientations d'aménagement dans leur traduction graphique apportent des réponses de manière à satisfaire également les principes énoncés à l'article L.121-1 et plus généralement aux principes de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

◊ La révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de SAINT JEAN LASSEILLE, s'inscrit bien dans le respect des grandes lois sur la politique de l'habitat, de l'environnement :

La loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991 et circulaire d'application n°91-57 qui comporte diverses dispositions avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions visant à faciliter la réalisation de logements destinés aux personnes défavorisées, le maintien dans les lieux par les communes.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui renforce la cohérence des politiques urbaines, conforte la politique de la ville, la mise en œuvre d'une politique de déplacements au service du développement durable, assure une offre d'habitat diversifiée.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Elle porte des dispositions sur l'habitat et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, la sante environnementale et la gestion des déchets.

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Donc, en matière de politique d'habitat, la commune s'est engagé et continue à poursuivre ses actions pour assurer la diversité des types d'habitat et particulièrement dans les opérations nouvelles, les opérations de réhabilitation n'offrant à présent qu'un faible potentiel. Cependant elle continue également à veiller sur son parc ancien pour assurer les meilleures conditions de logement et aussi un meilleur cadre de vie.

Dans ses orientations d'aménagement, la commune affirme donc son choix de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

Elle s'en donne les moyens en utilisant les outils à sa disposition : D.P.U, O.P.A.H, mais en donnant l'esprit dans ses orientations d'aménagement, … un plus dans les documents d'urbanisme.

◊ Il n'existe pas, à ce jour, de Directions Territoriales d'Aménagement (DTA) concernant notre commune.

◊ Il n'existe pas au terme de l'étude du P.L.U :
De schéma de cohérence territoriale approuvé (SCOT).
De schéma de secteur.
De programme local de l'habitat.

Dès l'approbation du SCOT, le Plan Local d'Urbanisme doit, si nécessaire, être rendu compatible avec celui-ci dans un délai de 3 ans. Ce délai est ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logments prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du plan.

◊ Il n'existe pas de projet d'intérêt général (PIG) concernant le territoire de St Jean Lasseille.

◊ Les servitudes d'utilité publique :
Le P.L.U s'accompagne des S.U.P affectant l'utilisation du sol.

◊ Le patrimoine archéologique identifié au plan par d'indication (*) et dont la limite figure au chapitre II du rapport de présentation.

◊ En matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement, le P.L.U respecte les choix de la commune exprimés dans son PADD, il comporte une analyse de l'état initial du site et de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations retenues sur l'environnement et un exposé des mesures adoptées pour prendre en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En outre, le P.L.U comporte des orientations d'aménagement motivées renforçant, au travers de leur traduction sur les documents graphiques, le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

On y retrouve donc les éléments concernant le patrimoine naturel :
Les espaces boisés classés existants et à créer aux termes de l'article L.130-1 et rappelés dans le règlement des zones concernées à l'article 13 les éléments de paysage identifiés.

ANNEXE AU RAPPORT

■ DELIMITATIONS DES ZONES ET SUPERFICIE DES ZONES :

Δ Historique de l'évolution des zones, passage du POS au PLU
Δ Tableau récapitulatif des superficie des zones de la révision du PLU

DELIMITATION DES ZONES ET SUPERFICIES DES ZONES

Historique de l'évolution des zones, passage du POS au PLU

Délimitation au POS de 1998 (Superficie donnée en ha a)			Délimitation des zones et secteurs au PLU de 2006											
			Superficies transférées depuis la délimitation des zones du POS de 1998 (donnée en ha											
Zone/ secteur	Superficie	Caractère/ particularité	UA	UA a	UA b	UB	UB a	UB b	UB c	UC	AUA	AUB	AUBa	AUC	AUD
UA	2ha 96a	Vilge ancien	2ha 96a 00ca												
UA a	0ha 93a	Ramific.anc		0ha 93a 00ca											
UB	11ha 90a	Habitat	0ha 11a 67ca	0ha 15a 40ca	0ha 80a 00ca	9ha 57a 58ca		0ha 14a 05ca			0ha 45a 25ca				
UE	0ha 53a	Cav e Coop				0ha 03a 60ca				0ha 49a 40ca					
1NA	2ha 21a	Hab.groupé				2ha 21a 00ca									0ha 03a 4
1NAa	5ha 29a	Habitat	0ha 17a 93ca	0ha 17a 30ca		4ha 53a 47ca					0ha 36a 90ca				
2NA	0ha 78a	Récréatif/EV													
3NA	1ha 38a	Activités												1ha 38a 00ca	
3NAa	0ha 50a	Activités								0ha 31a 85ca				0ha 18a 65ca	
NC	255ha 20a	Agricole				0ha 07a 30ca	1ha 27a 10ca				1ha 94a 32ca	4ha 46a 25ca		0ha 75a 05ca	0ha 91a 2
Nca	5ha 08a	Périm.STEP							0ha 20a 45ca						
NCb	0ha 96a	Esp. Vert							0ha 44a 80ca				0ha 51a 20ca		
NCc	1ha 02a	Loisirs/jeux							0ha 81a 00ca		0ha 21a 00ca				
NCd	0ha 44a	Cimetière				0ha 42a 20ca									0ha 01a 8
Ss total			3ha 25a 60ca	1ha 25a 70ca	0ha 80a 00ca	6ha 85a 15ca	1ha 27a 10ca	0ha 14a 05ca	1ha 46a 25ca	0ha 81a 25ca	2ha 97a 47ca	4ha 46a 25ca	0ha 51a 20ca	2ha 31a 70ca	0ha 96a 4
Total	289ha 18a														
		Caractère/ particularité	Vilage ancien	Ramific.anc	Habitat	Habitat	Hab./Services	Habitat	Loisirs/jeux et Esp.Vert	Cav e Coop	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habita

Tableau récapitulatif des superficies des zones de la révision du PLU

Délimitation au PLU de 2006				Délimitation et ventilation des superficies - Révision du PLU																				
				Transferts internes				Zones et secteurs créés, issus du A																
Zone/ secteur	Superficie			Zone et secteur	Superficie			UB			UBg			1AUa			1AUb			2AU			
UA	3ha	25a	60ca	UA	3ha	25a	60ca																	
UAa	1ha	25a	70ca	UAa	1ha	25a	70ca																	
UAb	ha	80a	1ca	UAb	ha	80a	1ca																	
UB	16ha	85a	15ca	UB	16ha	85a	15ca																	
UBa	1ha	27a	9ca	UBa	1ha	27a	9ca																	
UBb	ha	14a	5ca	UBb	ha	14a	5ca																	
UBc	1ha	46a	25ca	UBc	1ha	46a	25ca																	
UC	ha	81a	25ca	UC	ha	81a	25ca																	
Total zone U	25ha	85a	10ca	Ss total zone U	25ha	85a	10ca																	
AUA	2ha	97a	46ca	UB	2ha	97a	46ca																	
AUB	4ha	46a	25ca	UBd	4ha	46a	25ca																	
AUBa	ha	51a	20ca	UBe	ha	51a	20ca																	
AUC	2ha	31a	70ca	UB	2ha	31a	70ca																	
AUDa	ha	96a	40ca	UB	ha	96a	40ca																	
AUDb	ha	93a	40ca	UB	ha	93a	40ca																	
AUE	ha	78a	1ca	UBf	ha	78a	1ca																	
Total zone A U	12ha	94a	42ca	Ss total zone U	12ha	94a	42ca																	
A+Aa	244ha	48a	98ca	A+Aa	232ha	66a	70ca	ha	40a	57ca	ha	95a	64ca	7ha	53a	3ca	1ha	66a	60ca	1ha	76a	43ca		
dt ds Aa (ER)	ha	25a	90ca	UB	ha	25a	90ca													0ha	26a	00ca		
								ha		86a		22ca		10ha		96a		7ca						
					Total zone U			39ha	65a	74ca														
					Total zone AU			10ha	96a	7ca														
					Total zone A			232ha	66a	70ca														
					Total zone N			5ha	90a	1ca														
					Total zones			289ha	18a	50ca														