

Plan Local d'Urbanisme



**Commune
de SAINT JEAN LASSEILLE**

Pyrénées-Orientales



**Projet d'Aménagement et de Développement
Durable
Orientations Générales**

1^{ère} REVISION DU PLU

Phase : **APPROBATION**
(DCM du 27 septembre 2012)

YESTE JOSEPH
Architecte DPLG
12, rue Lucien Deslinières
66000 PERPIGNAN

APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
en date du 27 SEP. 2012

Document :

2

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'expression des orientations du projet des élus sur l'ensemble du territoire de la commune, il s'agit d'un document qui constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement à engager.

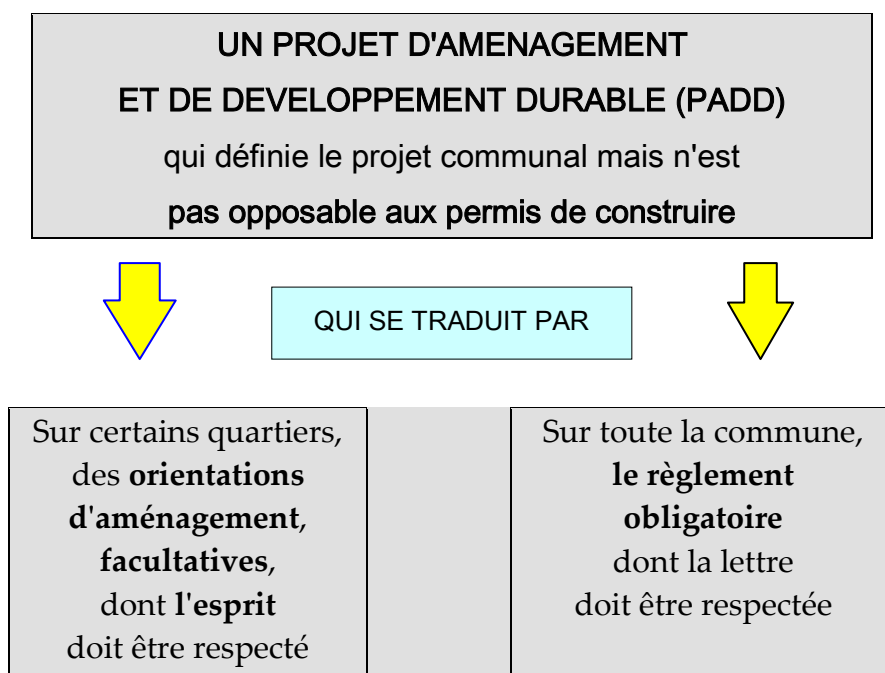
Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il se compose obligatoirement d'orientations générales, facultativement d'orientations d'aménagement.

Le contenu du PADD conditionne le recours aux différentes procédures (modification, révision du PLU) pour faire évoluer le document d'urbanisme dans le futur.

La structure du PLU

RAPPORT DE PRESENTATION



Les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) modifiée par la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003 ont rénové en profondeur le code de l'urbanisme.

Ces lois affirment l'importance de Projet d'Aménagement et de Développement Durable document essentiel dans l'élaboration du PLU.

Les principes généraux devant guider l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les principes généraux du code de l'urbanisme

Article L.110 :

"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."

Article L.121-1 :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect du développement durable :

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. "

Traduction spatiale du projet dans ses grandes lignes



Les choix retenus pour établir le projet communal et définir ses orientations :

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.

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.

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.

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.

La prise en compte des fonctions urbaines et du cadre de vie comme démarche pour développement durable

Ce sont les choix retenus par la Commune : pour conforter, améliorer la vie dans les quartiers en relation avec le village ancien (orientation 3), pour la mixité sociale et la diversité de l'habitat (orientation 1), pour favoriser l'implantation aussi bien d'activités que l'hébergement (orientation 4).

Par les actions suivantes :

- planification des extensions sur les espaces potentiels actuels : continuité et liaison des trames urbaines ;
- valorisation du centre du village : rue piétonne et commerces, abords de l'église, gestion du stationnement, enfouissement des réseaux aériens ;
- usage du droit de préemption urbain pour assurer des opérations d'intérêt public ;
- maillage du piétonnier et valorisation de certains espaces publics et espaces verts existants dans les quartiers ;
- délimitation d'espace vert 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 (place, placette) ;
- maîtrise des formes urbaines groupées d'habitat et leurs prolongements : espaces verts, aires de jeux, stationnements ;
- 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 ;
- maintenir les activités existantes au sein des bâtiments agricoles (caves, caveaux) ;
- Création d'espaces verts, pépinière (arborétum).
- valoriser les entrées principales du village.

Ces choix donnent une meilleure image du village, de sa vitalité et de la qualité du cadre de vie.

(La carte ci-après localise certaines orientations relatives à la prise en compte du cadre de vie et de l'environnement).



(La planche suivante localise et informe, dans le cadre des choix retenus au PADD, les actions et opérations de la Commune).



Parmis ces opérations et actions ...

Le projet au lieu dit "La Cabane" et "Bigné d'Aquidalt" répond au développement touristique et économique, à la valorisation de l'entrée du village et à la préservation des espaces verts, à l'hébergement social et touristique, à la valorisation du terroir viticole.

Le projet de la « Cabane » est **un projet d'ensemble** comprenant les existantes structures du mas, ainsi qu'une opération qui sera menée dans la zone d'urbanisation à court terme dans laquelle plusieurs fonctions apparaissent.

Pour la Commune, s'est une opération unique qui présente un intérêt général lié à la viticulture et à l'œnologie, génératrice d'emplois permanents et saisonniers.

Elle entend mener cette opération à caractère privé dans le cadre de la révision générale du PLU et non dans une procédure de révision simplifiée.

Les orientations d'aménagement (l'autre document du PLU) encadrent l'aménagement de la zone au regard des choix retenus par la Commune dans son PADD.

La Commune met l'accent sur la priorité de voir aboutir cette opération au regard de l'ensemble des autres zones et secteurs urbanisables dans leur phasage sur le court et moyen.

En résumé, le projet de "La Cabane" consiste :

- En un projet "Oenotouristique" qui allie l'accueil touristique de qualité et l'exploitation d'un domaine viticole (résidences de tourisme vert et terres agricoles situées sur plusieurs communes) ;
- A une démarche de développement touristique et économique au travers de la découverte des produits locaux (excursions à thème dans le département), visites de caveaux et à la diffusion des produits des terroirs avec une clientèle nordique et régionale ;
- A une démarche de qualité et de diffusion culinaire, avec la promotion de l'apprentissage aux jeunes de la profession, avec le soutien d'un chef étoilé et d'un œnologue de renommée (cours de cuisine et œnologie) ;
- A l'hébergement d'une population issue du milieu agricole, en statut locatif ou propriétaire, dans une opération immobilière collective (retraités et jeunes agriculteurs) ;
- A l'aménagement des structures existantes du Mas : maison de maître, caves, granges et remises, pour la création :
 - D'un restaurant sur deux niveaux avec terrasses ombragées ;

- De suites hôtelières ;
- D'un caveau ;
- D'un Spa et Pool-house ;
- Des logements privés, direction et gardiens ;
- De logements pour le personnel ;
- Des locaux techniques et rangements matériels ;
- Des aires de stationnements ;
- De la préservation et valorisation d'un parc arboré.

Sur le plan socio-économique, c'est une opération pourvoyeuse d'emploi, une réponse à une demande forte d'une clientèle touristique étrangère, une vitrine des produits de terroir, une promotion de la cuisine Catalane dans sa partie restauration, un échange et diffusion des produits viticoles.

C'est aussi connaître Saint Jean Lasseille dans un vignoble à l'échelle nationale et internationale.

La prise en compte de l'Environnement comme démarche globale pour le développement durable

C'est le choix retenu par la Commune de veiller à la qualité de l'environnement sur l'ensemble de son territoire (Orientation 2).



Vue générale de St Jean Lasseille

La protection et la mise en valeur du paysage s'inscrit dans la politique de développement durable définie par la commune :

- d'une part la préservation de l'espace agricole avec son potentiel agronomique et économique et de certains espaces naturels localisés sur le territoire.
- d'autre part la valorisation et la diversification du paysage périurbain et urbain par les actions suivantes :
 - préserver les existants espaces boisés et certaines façades urbaines anciennes du village ;
 - générer des espaces verts et des transitions végétales à la limite des façades urbaines ;

- aménager des cheminements piétonniers et pistes cyclables aux abords des ravins, des espaces verts existants, ainsi que le long de certaines rues ;
- introduire de manière concomitante lors des aménagements d'infrastructures majeurs, des traitements paysagers (végétalisation de l'espace) ;
- renforcer certaines limites naturelles par l'apport du végétal (talus, ravins de bords de routes, chemins ruraux et ruisseaux,...)



Vue aérienne avec cadastre (extrait IGN)

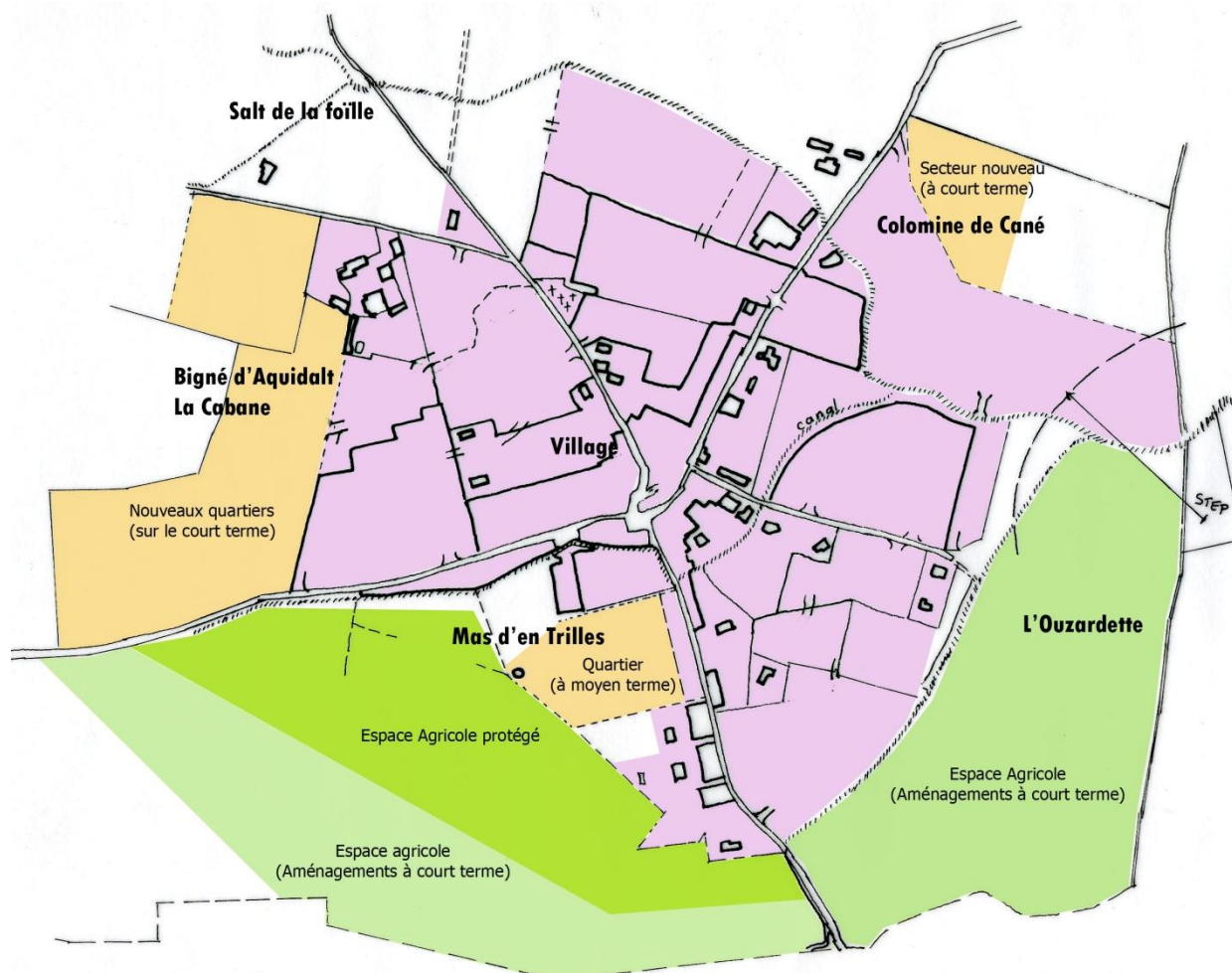


Paysage péri urbain à valoriser :

-transition végétales à créer aux futures limites urbaines.

Le développement du village et de son environnement dans un aménagement durable

Prévoir à court et moyen terme le développement du village c'est aussi inscrire au PLU sous forme de zones ouvertes et de zones bloquées des espaces contigus potentiels : bonne configuration des lieux, proximité des réseaux, voirie,...



Ainsi dans l'objectif d'un aménagement durable :

-A court terme :

- Il est prévu dans l'espace aux lieux dits de "La Cabane" et "Al Bigné d'Aquidalt" à l'ouest du village, situé en zone "agricole" d'accueillir des fonctions nouvelles et des équipements publics.

Quelles seront les fonctions nouvelles ? :

- De l'hébergement touristique sous forme de résidences de tourisme ;
- De l'hébergement sous forme de logements à orientation agricole ;
- Des activités commerciales dans le cadre de locaux commerciaux ;
- Des activités tertiaires dans le cadre de locaux à usage de bureaux et services.

*Pour le fonctionnement et les services liés à l'hébergement touristique, les structures existantes du mas de la Cabane, situées en zone urbaine, abriteront ces activités.

Quels équipements publics ? :

- Un accueil loisir communautaire ;
- Une halte garderie ;
- Un point information jeunes ;
- Toutes autres structures qui par la suite seraient envisagées par la Communauté de communes.

Cet espace délimité sera subordonné à la réalisation des traitements paysagers, des liaisons viaire et piétonnière avec le village, de l'accès à la RD2 en attente prochaine de la déviation de la RD2 d'une part, à la vente du foncier par le Conseil Général propriétaire d'une partie de ce site d'autre part.

Dans le cadre de la révision du PLU, cette future zone sera délimitée et fera l'objet d'une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est concernée par les orientations d'aménagement.

- Il est prévu au lieu dit "Couloumine de Cané" à l'est du village, situé en zone « agricole », en extension de la zone d'habitat périurbaine existante, d'accueillir diverses formes d'habitat et du commerce de proximité.

Cet espace délimité sera subordonné à la réalisation des traitements paysagers, des liaisons viaire et piétonnière avec la zone d'habitat existante, de l'accès à la RD2 coté entrée Est du village et d'autres éléments entrant dans le fonctionnement urbain (place publique et espaces verts).

Dans le cadre de la révision du PLU, cette future zone sera délimitée et fera l'objet d'une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement + opération HLM).

Cette zone est concernée par les orientations d'aménagement.

-A moyen terme :

- L'espace au lieu dit « Mas d'En Trilles » à l'ouest du village, se situant tout proche de la rue Paul Biagne et dans un contexte d'environnement bâti du vieux village, sera subordonné à la réalisation de certains traitements paysagers et liaisons piétonnières, en concomitance avec des actions de valorisation paysagère communale (espace vert et voie).
- Dans le cadre de la révision du PLU, cette zone reste bloquée. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation des équipements de la zone.

Elle aura pour vocation d'accueillir une population nouvelle à moyen terme, dans un contexte de diversité et de mixité de l'habitat, de renforcer le commerce de proximité et les services proches du centre du village.

Conclusion :

Les orientations permettent dans le développement du village d'en prévoir à présent les actions notamment dans les traitements des entrées de village et les traitements des limites bâties, des actions dans le fonctionnement urbain, des actions dans la diversité de l'habitat, des actions dans la diversité des fonctions économiques et des actions dans la diversité du paysage rural.