Plan Local d'Urbanisme

PRÉFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES
10 OCT. 2012
COURRIER

SANT JOAN LA CELLA

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

Commune de SAINT JEAN LASSEILLE

Pyrénées-Orientales

Orientations d'Aménagement

YESTE JOSEPH
Architecte DPLG
12, rue Lucien Deslinières
66000 PERPIGNAN

1ère REVISION DU PLU

Phase : APPROBATION
(DCM du 27 septembre 2012)

Document :
3

Un élément spécifique du PLU : les Orientations d'Aménagement

◊ La loi "Urbanisme et Habitat" a clarifié la fonction et le contenu du PADD tel qu'il était rédigé.

Les articles de référence du code de l'urbanisme :

Article L.123-1 :

"Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux art. L.110 et L. 121-1.
Il comprend un rapport de présentation, un PADD, des Orientations d'Aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.
Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques."

Article L.123-5 :

"Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Les orientations d'aménagement spécifiques au développement urbain des quartiers et aux secteurs du territoire communal

Le 3ème alinéa de l'article L.123-1 apporte des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre aussi bien pour des notions générales : environnement, paysage, développement de la commune,…

Que pour des notions plus particulières et ciblées : entrées de village, patrimoine, insalubrité, renouvellement urbain,…

C'est dans cet "esprit" que les orientations d'aménagement de la commune de SAINT JEAN LASSEILLE ont été définies et mises en forme en cohérence avec les orientations générales du PADD.

Ces orientations d'aménagement peuvent se décliner ainsi, sans aucune priorité les unes par rapport aux autres, restant toutes complémentaires et s'harmonisant dans l'aménagement de la commune.

■ **Prévoir des actions et opérations à mettre en valeur :**

Δ Mise en valeur de l'environnement :

Actions liées aux opérations d'aménagement des bassins de rétention des eaux (Plantations, animations paysagères).

Actions liées aux infrastructures de la déviation de la RD2 (Mamelon, plantations, parcours piétonniers et fossés hydrauliques).

Actions liées aux parcours de certains ravins (Plantations alignées, piétonniers).

Actions liées à la requalification et valorisation des espaces (Arboretum, espace intermédiaire à la déviation…).

Δ Mise en valeur du paysage urbain ancien :

Actions de préservation et de mise en valeur sur certaines limites urbaines et intra urbaines du vieux village.

Δ Mise en valeur du paysage dans les différentes extensions du village :

Actions de préservation d'éléments du paysage ayant une valeur plastique ou une qualité végétale.

Actions de valorisation paysagère aux limites des futures façades urbaines.

Δ Mise en valeur des entrées du village :

Opération liée à des actions de requalification ou de valorisation urbaine et paysagère (plantations, parcours piétonniers et cyclables, stationnement, clôtures…).

Δ Assurer l'épanouissement de la commune dans les quartiers nouveaux en liaison avec les quartiers anciens :

Actions liées aux espaces publics, lieux d'échanges : placette, espaces verts aires de jeux, square…).

Actions liées aux parcours piétonniers et cyclables ou stationnement.

Actions liées à la diversité de l'habitat : mixité des logements qui se traduit dans les formes urbaines des quartiers.

■ **Quartiers et secteurs à mettre en valeur**

-Terrain communaux de petits jeux à l'Ouzardète

-Eglise et abords : restauration réalisée avec déplacement du monument aux morts.

-Espaces centraux du village : agrandissement des places et carrefours par démolitions de bâtisses.

-Parcours piétonniers : passages piétonniers à proximité de lieux publics.

-Ave Paul Biagne : stationnement public, liaison piétonnière au centre village ;

-Divers espaces verts existants : valorisation.

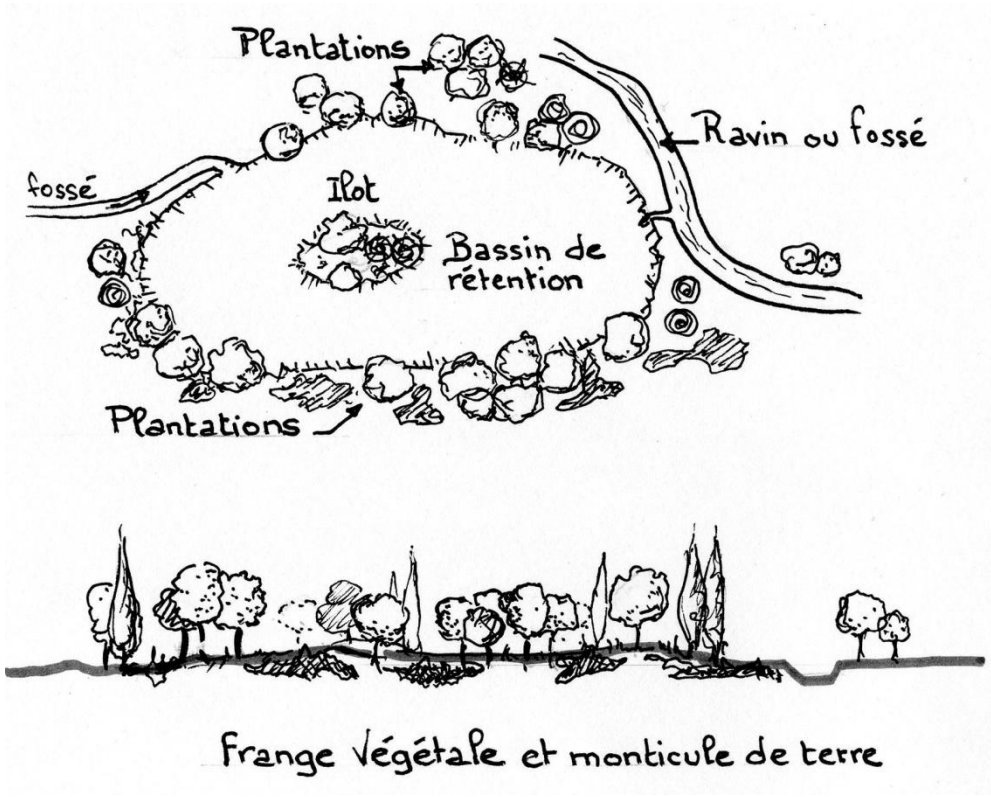
-Réhabilitation de l'ancien château d'eau : niveau du RdC, en salle pour jeunes.

-Création d'un espace vert aux abords du château d'eau.

Actions et opérations à mettre en valeur

■ Mise en valeur de l'environnement

Δ Actions liées aux opérations d'aménagement des bassins de rétentions des eaux



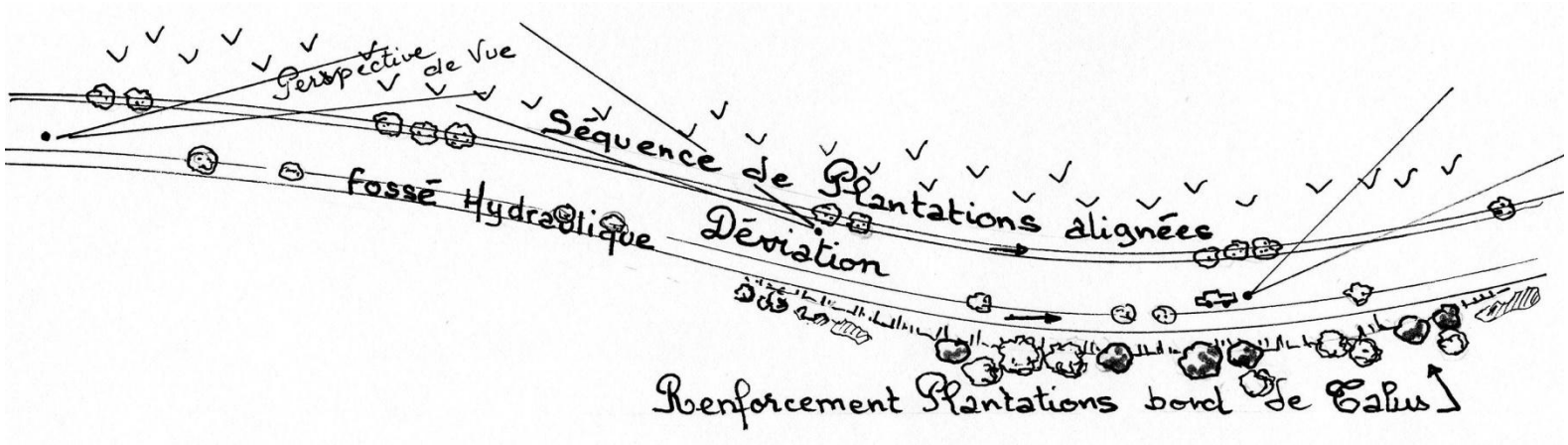
Les bassins de rétention communaux nécessités pour résoudre certains problèmes hydrauliques, situés en milieu naturel périurbain sont des "trous" qui demandent un traitement paysager.

Ils ne sont pas à considérer comme un plan d'eau ou un petit lac, car souvent à sec.

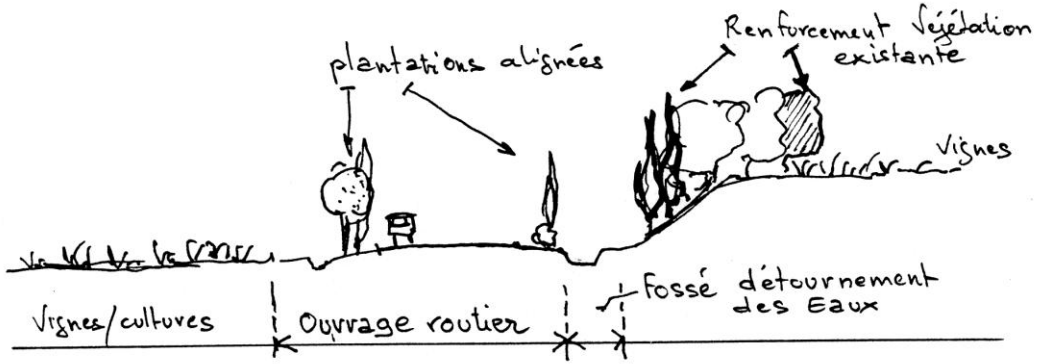
Le site créé, modelé, supporterait un traitement minéral et végétal sur les berges ou talus avec des abords ondulés de monticules de terre végétalisé par des buissons, arbustes et arbres de hautes tiges, qui s'adaptent à notre région.

Il faudra prendre patiente pour avoir les résultats, conséquence due à la croissance de la végétation 15 à 20 ans.

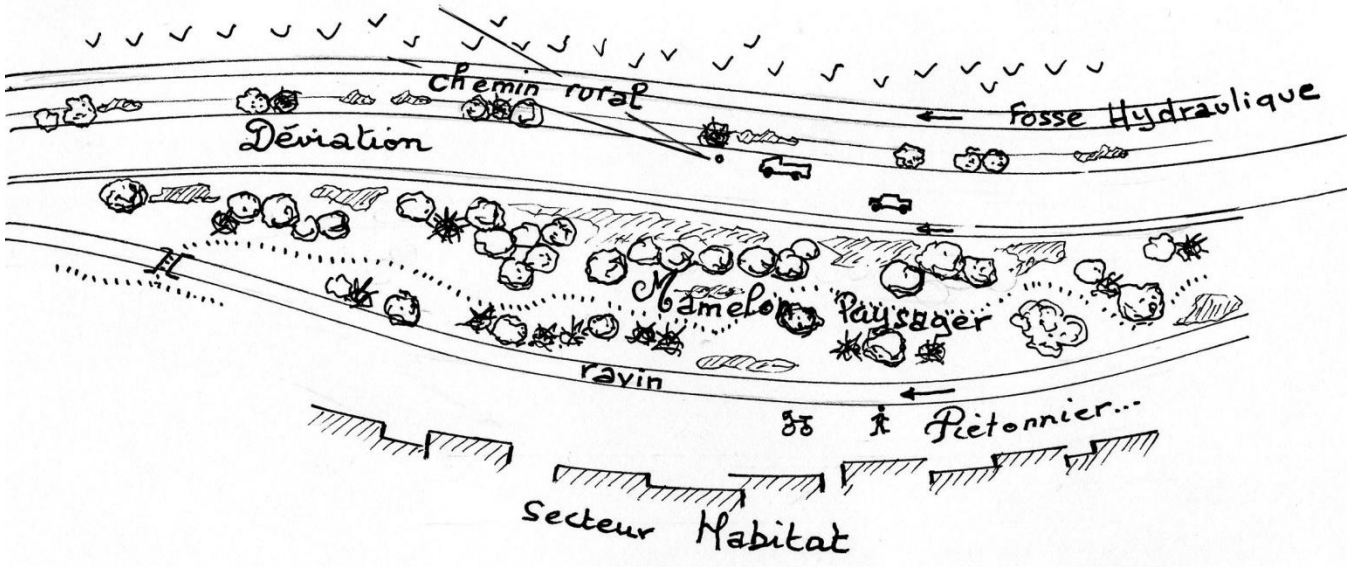
Δ Actions liées aux infrastructures routières de la déviation et fossés hydrauliques



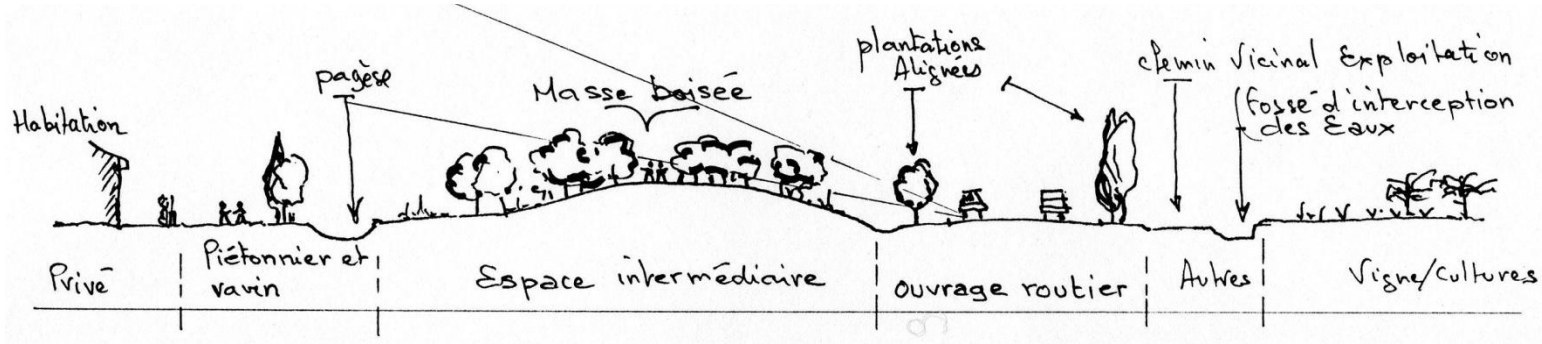
Les plantations le long de la voie, apportent un "rythme" tout le long du parcours.Ces arbres, isolées et par petits groupes, de façon linéaire, animent le paysage.



Dans le cas d'une limite morphologique (talus et végétation) aux abords du tracé futur de la déviation, l'introduction de plantations nouvelles accentuera cette limite naturelle.C'est un élément qui, parmi tant d'autres, apporte de la diversité au paysage. Le talus serait couvert également de végétal, garantissant la stabilité à l'érosion naturelle.

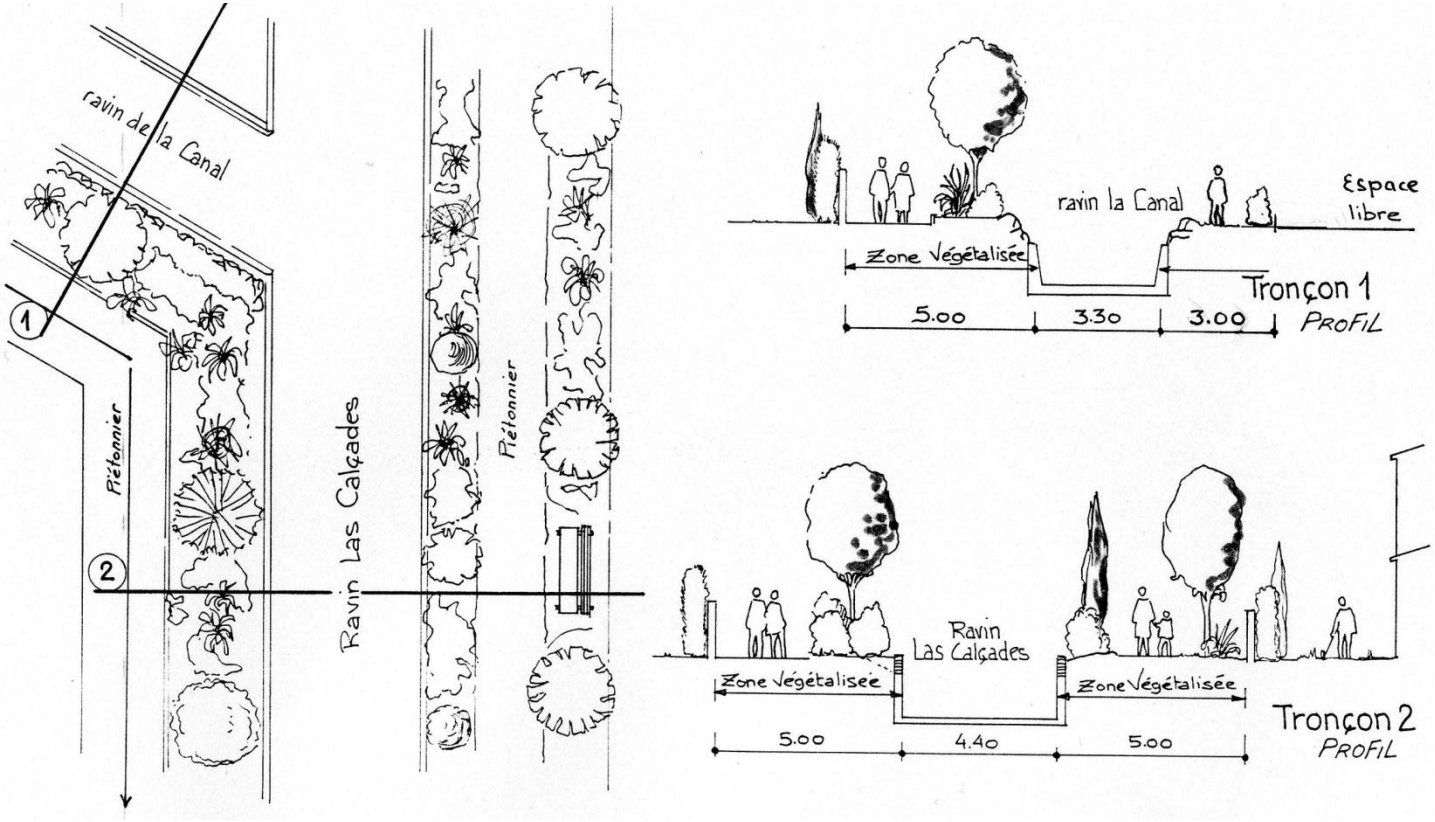


L'aménagement de l'espace intermédiaire situé entre les zones d'habitat et la déviation se traduit par une coupure verte pouvant être le support d'un parcours piétonnier.Cette frange s'étire depuis la route vers Banyuls dels Aspres jusqu'au ravin de las Calzades.



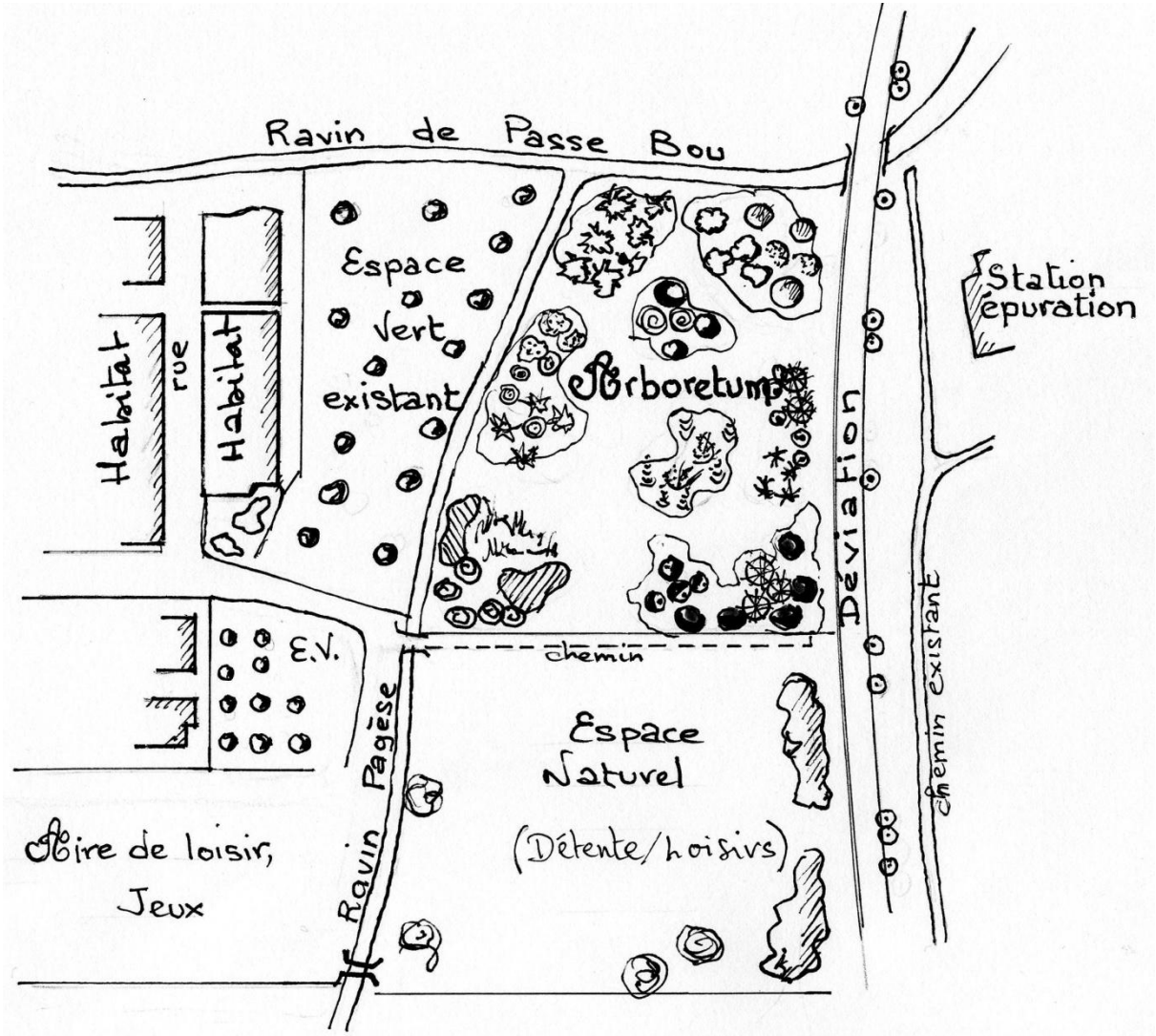
La présence d'un mamelon au couvert d'arbres, arbustes, buissons et pelouses est une action contre les nuisances sonores liées à la déviation. Ce traitement est rendu nécessaire par les zones d'habitat existantes, il peut être le lieu de fonctions nouvelles : parcours de santé, de détente.

Δ Actions liées aux parcours de certains ravins



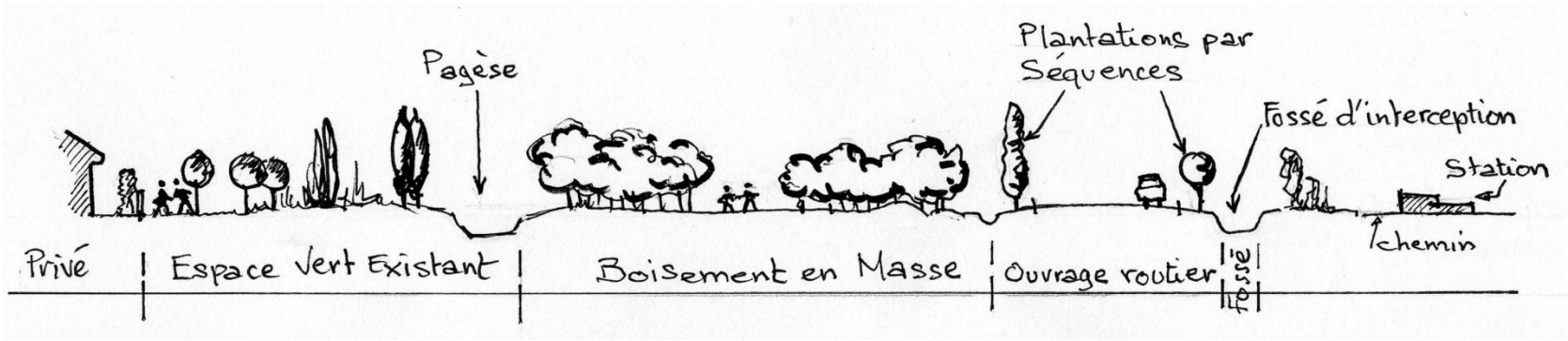
L'aménagement, le long du parcours des ravins en milieu urbain des cheminements existants et à créer, apporte une amélioration des liaisons piétonnières en dehors des voiries internes des quartiers et assure une discontinuité entre les lieux privés en faveur des espaces publics.

Δ Actions liées à la requalification et valorisation des espaces



Comme précisé au rapport de présentation la diversité des végétaux est pauvre sur l'environnement du village.

Aussi, dans le cadre du patrimoine naturel et culturel, l'intégration dans le paysage de plantations nouvelles ne sera que bénéfique.



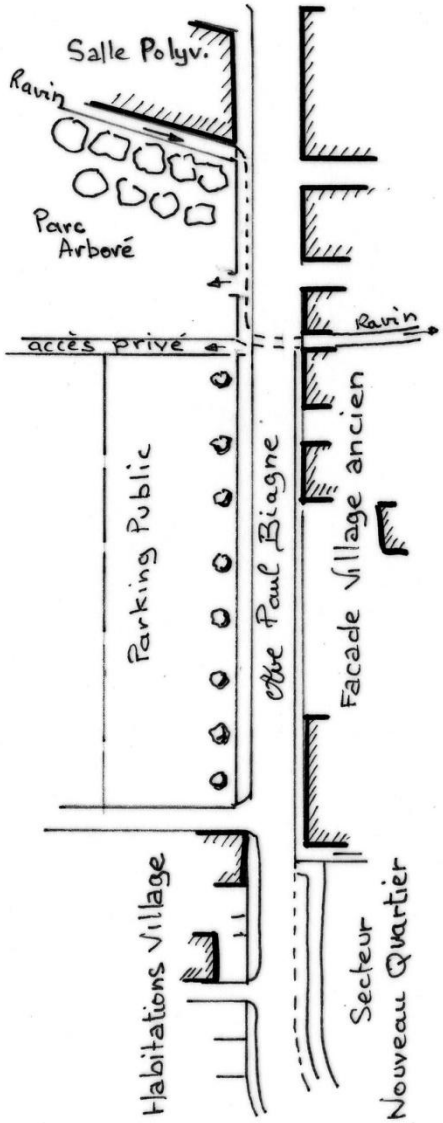
Ces actions porteront sur les espaces laissés à la Commune aux abords de l'emprise de la déviation et de la station d'épuration.

Ainsi, la création d'un "arboretum" à des fins pédagogiques, le renforcement en espaces naturels par insertion d'espaces verts intermédiaires qui seront reliés à ceux existants et au pôle de loisirs et jeux.

L'accès à la STEP depuis la RD, ainsi qu'à l'espace agricole, est maintenu par le chemin existant, en concomitance avec la création d'un fossé hydraulique d'interception des eaux.

■ Mise en valeur du paysage urbain ancien

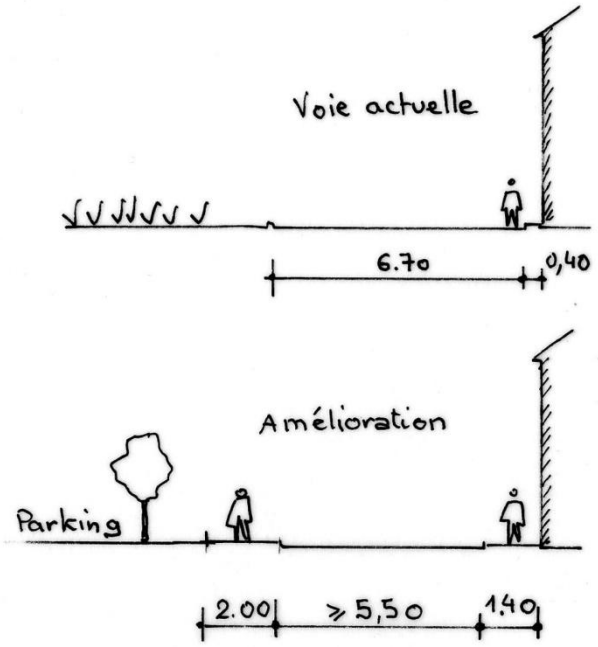
Δ Actions liées à certaines limites urbaines et intra urbaines du vieux village



L'actuelle voie, avec sa faible largeur de trottoir, ne présente aucune sécurité pour les piétons et les accès aux pas de portes des habitations existantes.

L'élargissement du trottoir coté façade village assurera non seulement la liaison avec les nouveaux quartiers au sud mais apportera plus de confort pour les usagers.

Dans le cadre d'un aménagement urbain une attention devra être portée au traitement des divers éléments : nature, texture, couleur.



Certains besoins liés à la sécurité, au piétonnier, au stationnement, au végétal et à l'hydraulique ont orienté l'action sur le traitement d'une portion de rue de l'avenue Paul Biagne.

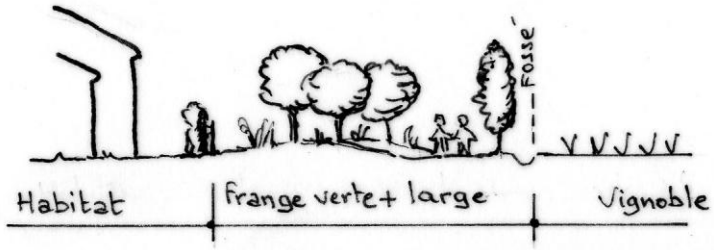
■ Mise en valeur du paysage dans les différentes extensions du village

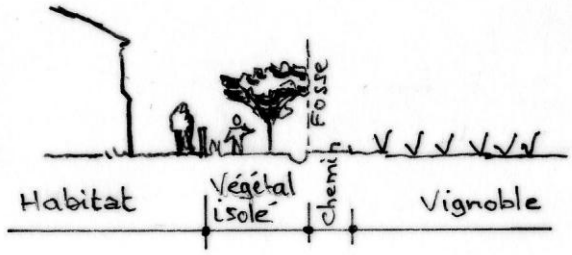
Δ Actions de préservation d'éléments du paysage ayant une valeur plastique ou une qualité végétale

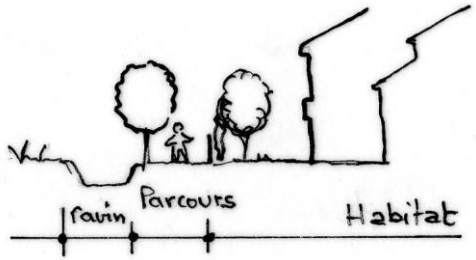
Il s'agit des secteurs boisés des principaux mas péri urbains et des plantations existantes remarquables, ainsi qu'autres plantations structurants le paysage.

Δ Actions de valorisation paysagère aux limites des futures façades urbaines

Les divers croquis présentés ont trait au traitement des limites du bâti en vis-à-vis des espaces naturels environnant le village.

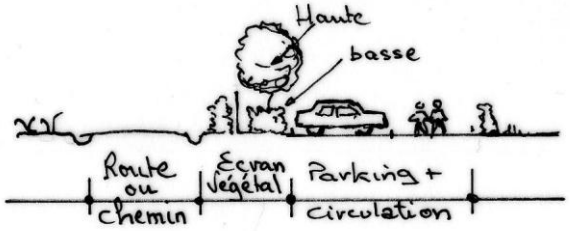


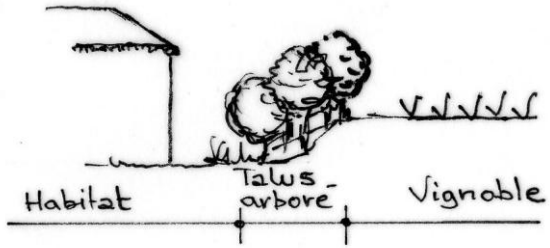


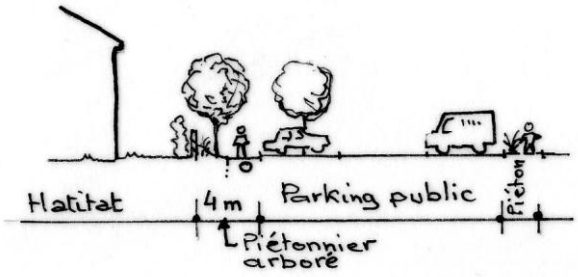


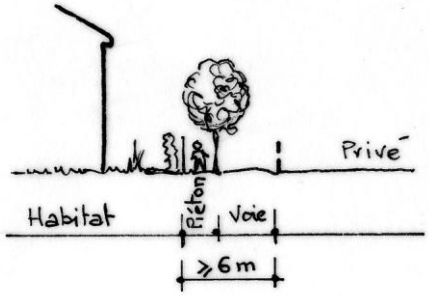
Plusieurs de ces croquis peuvent se rapporter à chacune des zones répertoriées au plan de repérage des quartiers (voir chapitre suivant).

Selon le traitement envisagé et représenté au niveau des croquis, on trouve celui qui correspond à la zone ou au quartier (le plan d'orientation d'aménagement du quartier y aidant).





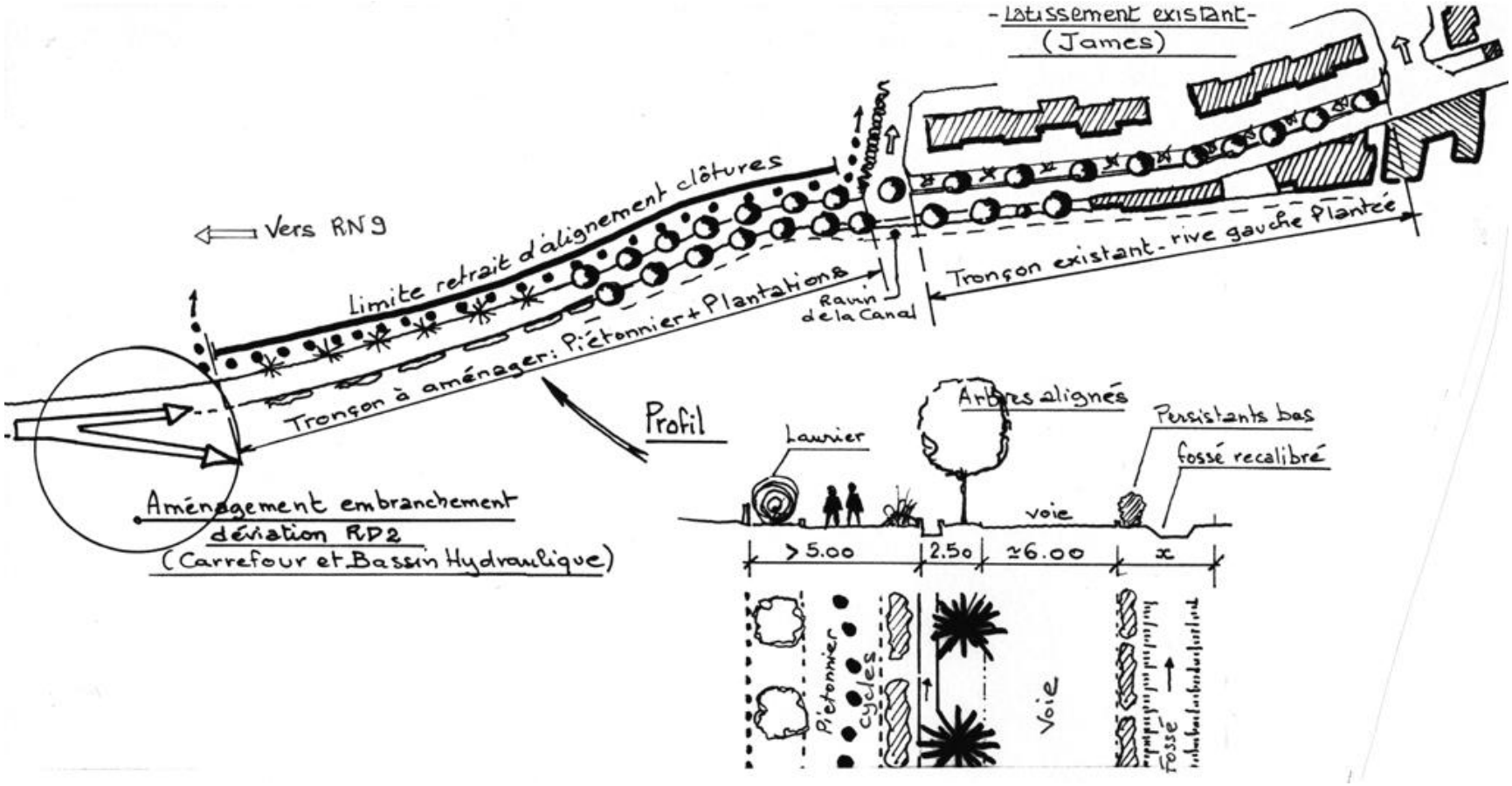




Ces croquis font REFERENCE pour l'aménagement des quartiers et leurs prises en compte une des conditions d'acceptation d'un avant projet d'aménagement.

■ Mise en valeur des entrées du village

Δ L'entrée Ouest du village



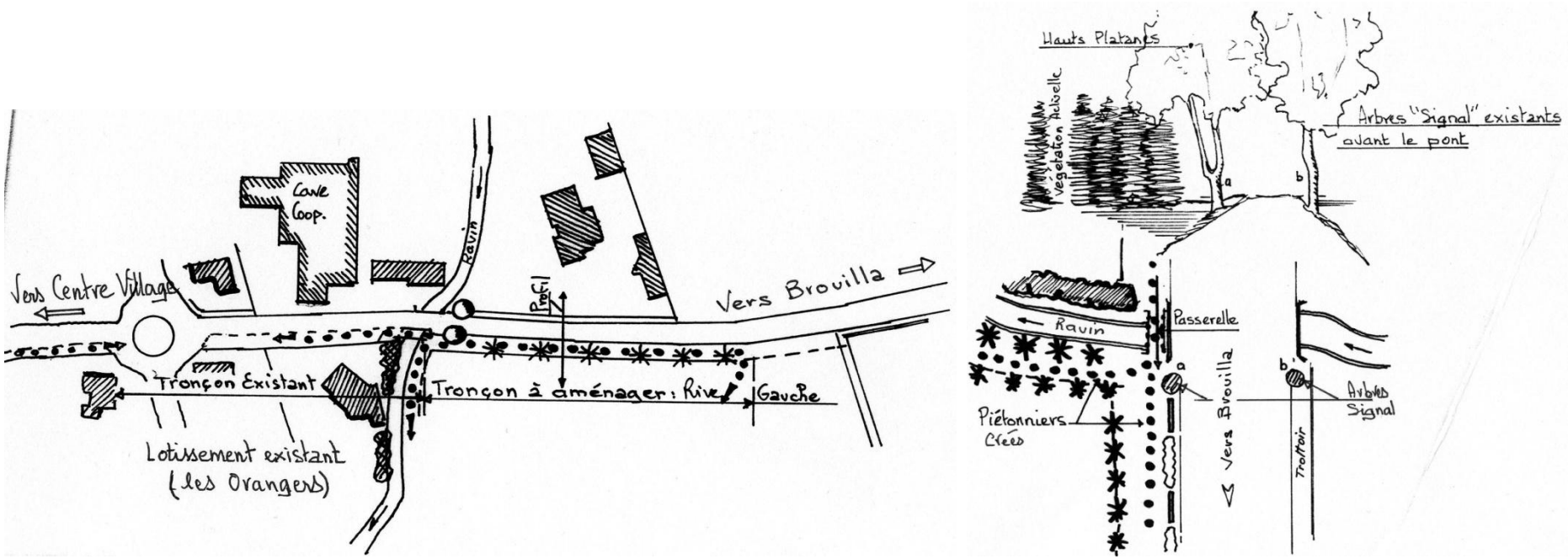
L'entrée actuelle a le mérite d'être pourvue d'une allée de hauts platanes qui souligne le paysage urbain en ce lieu.

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.

La liaison de ces circulations "douces" sera assurée avec le tronçon existant bordant le lotissement et au delà avec la trame du vieux village

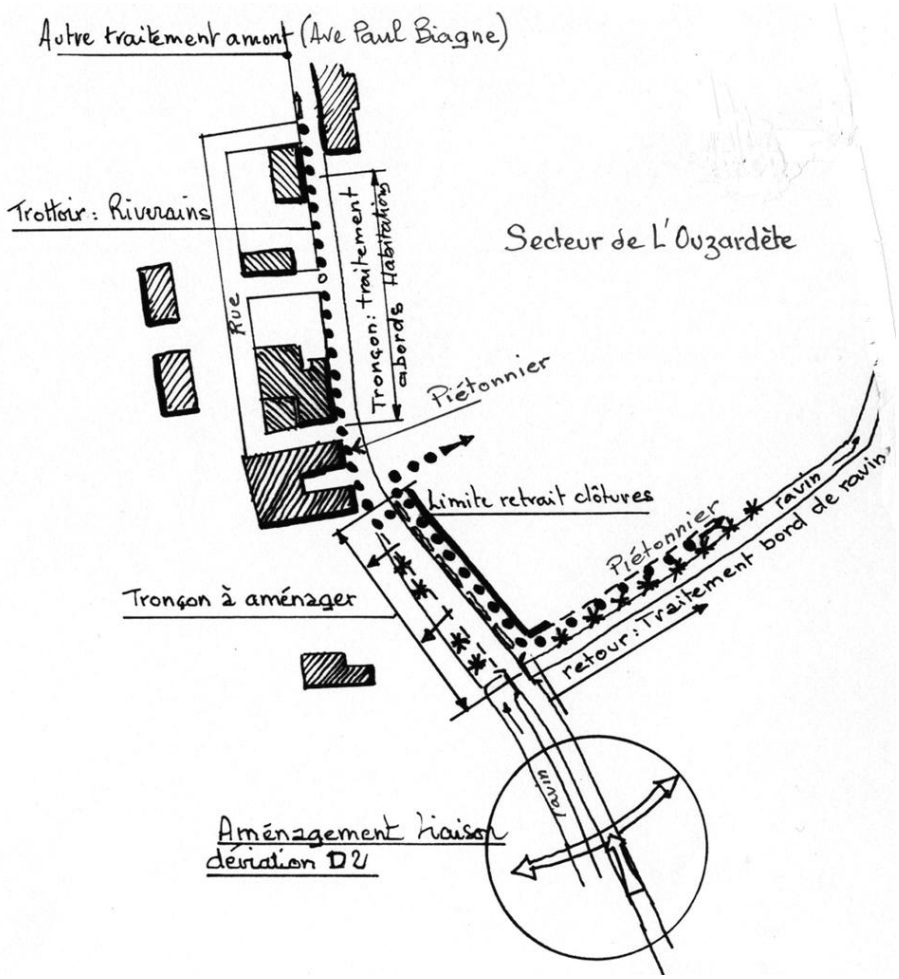
Afin d'assurer une perspective panoramique vers le paysage environnant au sud de la commune depuis ce parcours, le tronçon à aménager se verra enrichi sur la bordure droite de la route déclassée de plantations uniquement basses

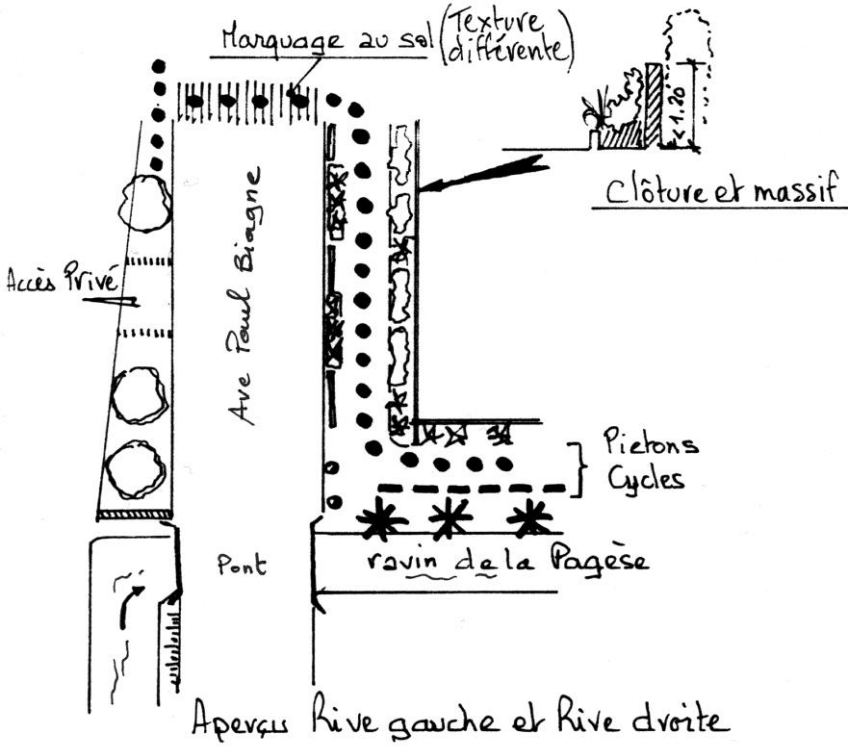
Δ L'entrée Est du village



L'entrée est actuellement marquée par l'environnement urbain dominant de la cave coopérative, aussi au droit du franchissement du ravin se positionnent deux hauts platanes qui referment le passage de la route et forme une "porte ombragée". En ce lieu, dans le cadre de l'aménagement urbain et dès lors de la mise en opération de l'urbanisation riveraine, il sera nécessaire d'affirmer les orientations pour favoriser les liaisons piétonnes avec le parcours existant situés en vis à vis de la cave coopérative. Le stationnement le long de ce tronçon à aménager, ainsi que tout accès direct aux véhicules, devra être interdit, donnant l'avantage au piétonnier et au végétal.

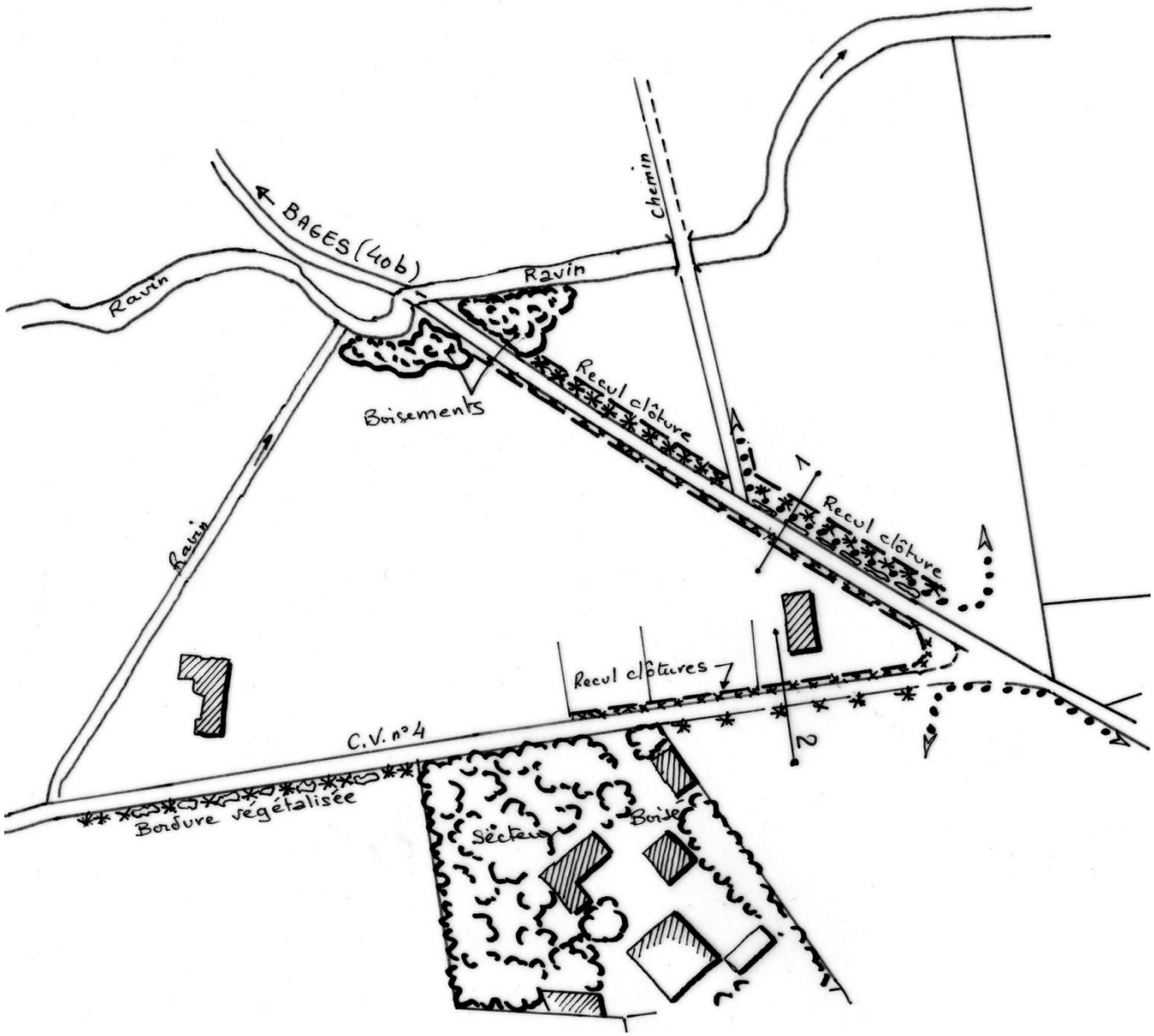
Δ L'entrée Sud du village





Cette entrée sera traitée dans le contexte de l'aménagement urbain qui est liée aux opérations riveraines de la zone à urbaniser. Elle se situe dans une démarche globale de maillage piétonnier, du stationnement que nous verrons plus loin, et du traitement minéral et végétal. Le carrefour en aval est le premier élément signal.

Δ L'entrée Nord du village

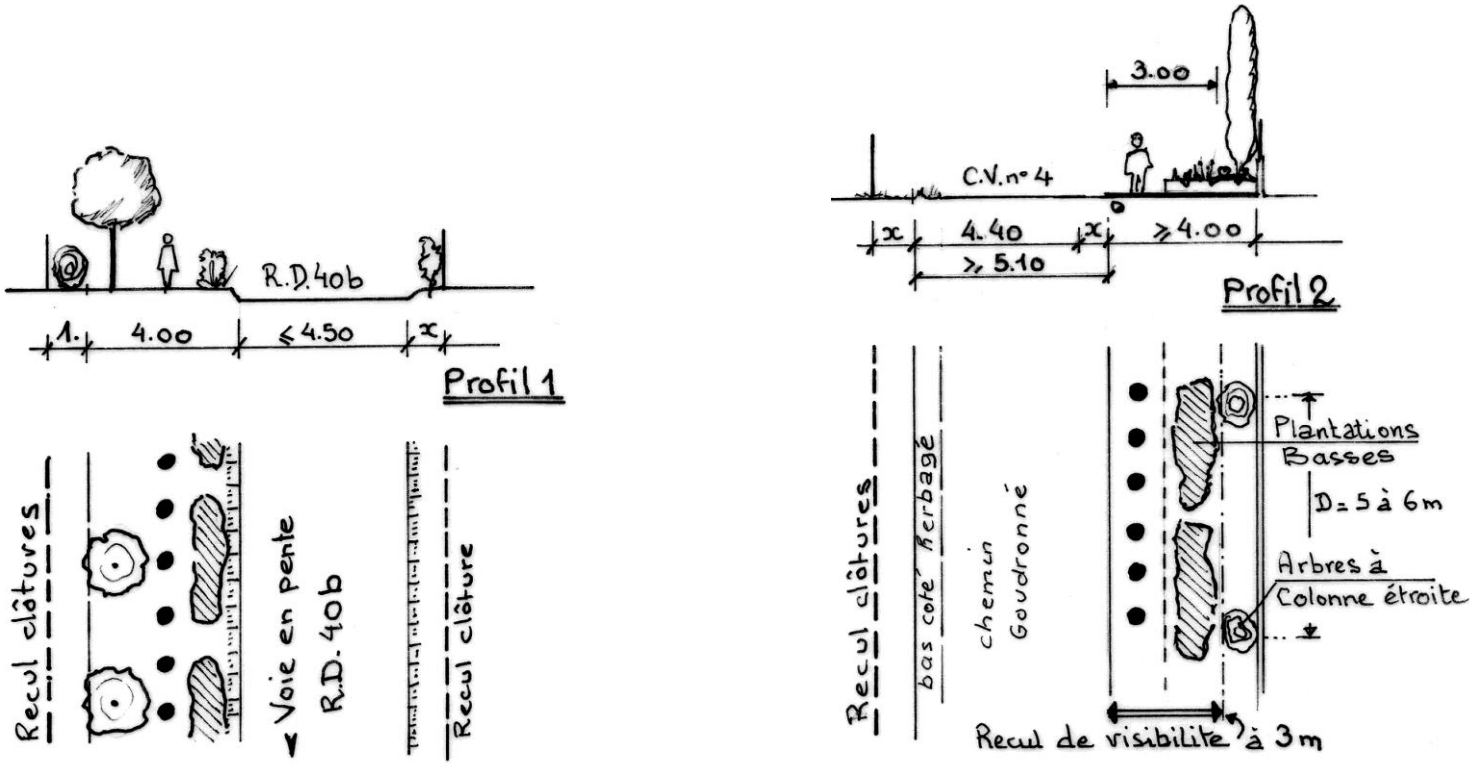


L'entrée actuelle a la particularité d'avoir deux voies d'accès qui se rejoignent en un lieu dominant d'où s'y dégagent des perspectives vers le milieu rural et vers le milieu urbain.

Dans le cadre de la mise en place d'un futur giratoire, il y a lieu de mener une réflexion globale qui valoriserait cette entrée secondaire du village.

Il sera nécessaire de composer avec certains éléments d'accompagnement proches, comme l'espace public réservé en extension du cimetière, comme le traitement qui est fait le long de la rue des Artisans assurant une circulation douce.

Renforcer et/ou dégager des perspectives est l'orientation qui est donnée au traitement paysager tout en mettant en œuvre le prolongement des circulations douces vers l'espace rural et l'espace urbain et assurer les liaisons des nouvelles voies.

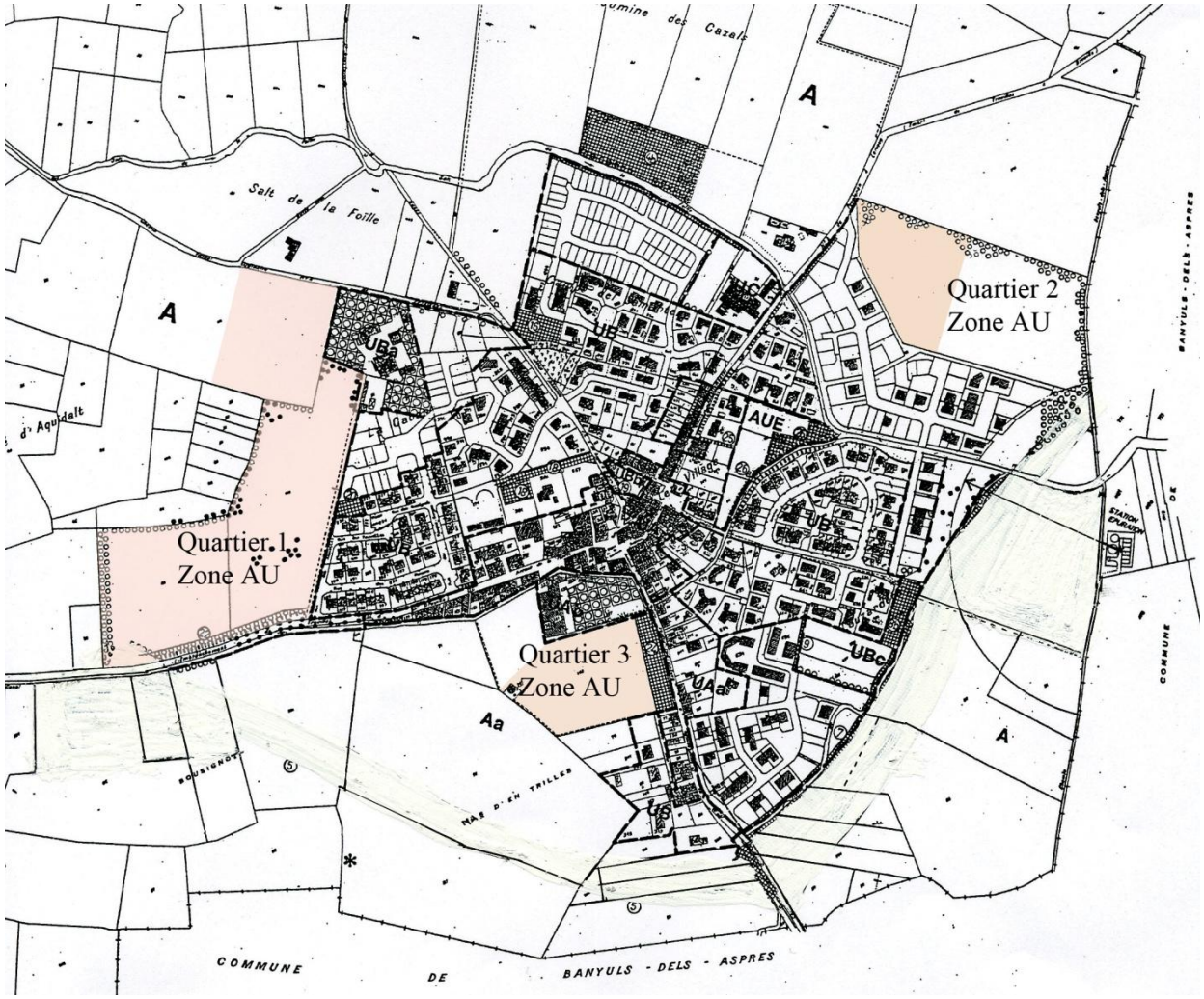


Profil 1 : Le long de la voie qui mène vers le passage à gué, direction BAGES, un traitement est à faire ayant pour vocation de permettre une circulation piétonne vers le milieu rural, mais aussi de renforcer la perspective et structurer ainsi ce coté de l'entrée du village. De plus cette voie montante a la particularité de ne laisser découvrir l'urbanisation qu'au tout dernier moment

Profil 2 : Le chemin rural n°4 qui s'étire d'une manière rectiligne jusqu'à très loin dans le paysage, côtoie la zone boisée du mas de la Cabane, important élément périurbain. Il y a lieu de penser que depuis cet espace structurant et jusqu'au giratoire et au-delà, un traitement paysager s'impose, qui valorisera aussi ce coté de l'entrée du village.

Ce traitement est à faire ayant pour vocation d'une part de dégager la perspective lointaine, de la renforcer, et d'autre part de permettre une circulation douce vers le milieu rural.

■ Assurer l'épanouissement de la commune dans les nouveaux quartiers en liaison avec les quartiers anciens



On retrouve ici les diverses actions liées aux espaces publics, lieux d'échanges : placette, espaces verts, aires de jeux, square…;

- aux parcours piétonniers et cyclables, au stationnement;

- à la diversité de l'habitat : mixité des logements qui se traduit dans les formes urbaines des quartiers,

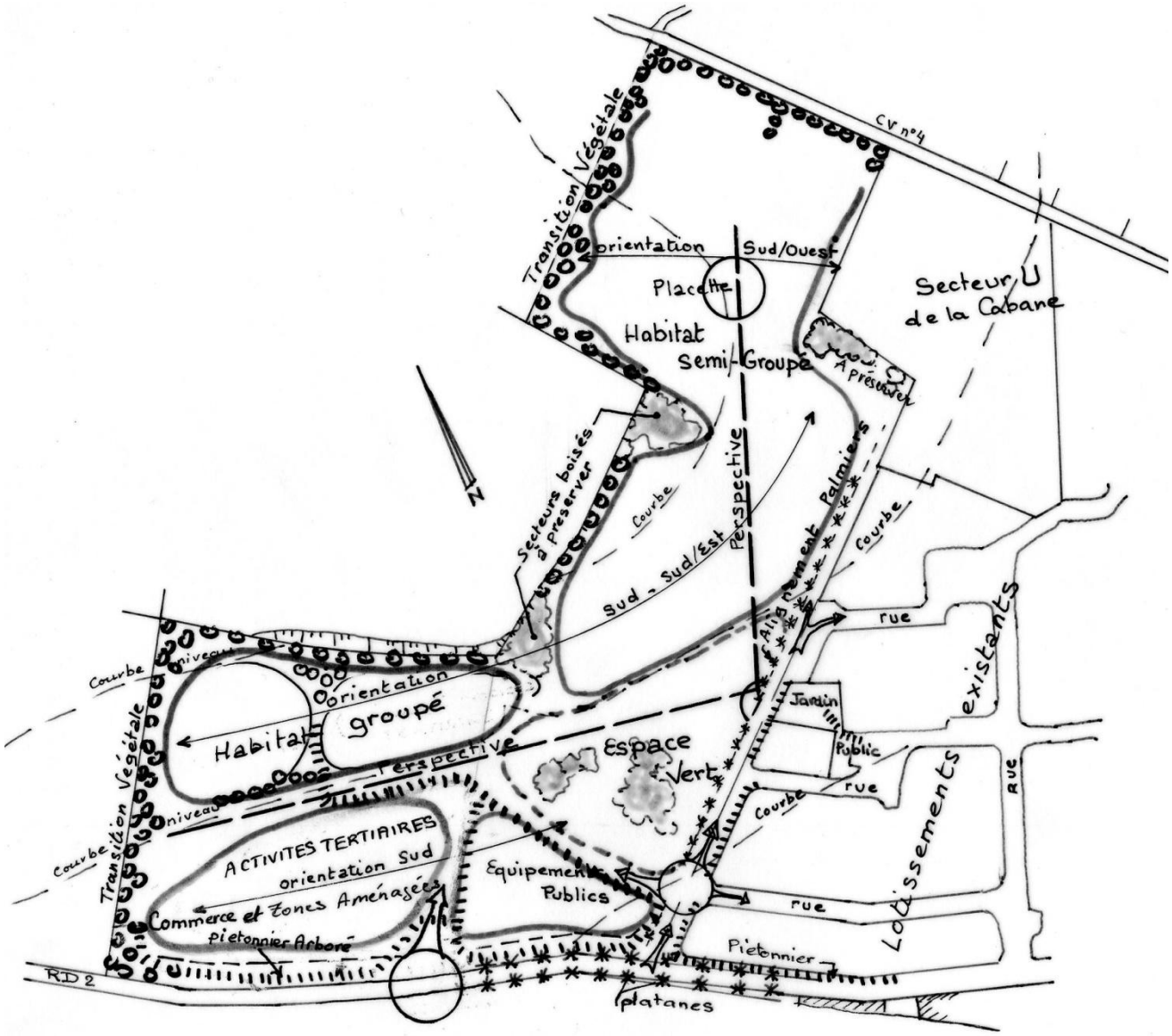
- à la diversité dans certaines activités : commerce de proximité lié au quartier, services et professions indépendantes,

- au renforcement d'équipements publics,

- à l'ouverture de fonctions nouvelles sur la commune : hébergement social, touristique, restauration.

Plan de repérage des quartiers à la vue des orientations données dans les schémas qui suivent.

Δ Nouveaux quartiers aux lieux dits La Cabane et Bigné d'Aquidalt – Repère 1



Cette zone au nord ouest du village, comprise entre la radiale formée par la RD2 et le chemin vicinal n°4, constitue un espace naturel en prolongement des quartiers d'habitations et d'un mas remarquablement arboré.

Sa situation à l'entrée ouest du village et ses composantes physiques lui confèrent un cadre unique auquel il y a lieu d'y apporter une attention particulière, notamment sur le traitement paysager et les fonctions urbaines.

Les liaisons viaires et piétonnières devront être assurées avec celles existantes des quartiers anciens et plus récents.

Cette zone constitue la finalité urbaine du village à l'ouest, contenue par ses limites naturelles, qu'il convient de traiter en harmonisation avec celles imposées par les voies d'échange et de liaison des quartiers.

Les plantations existantes sous forme d'ilôts, alignées et les arbres isolés de bon port seront conservés et mis en valeur.

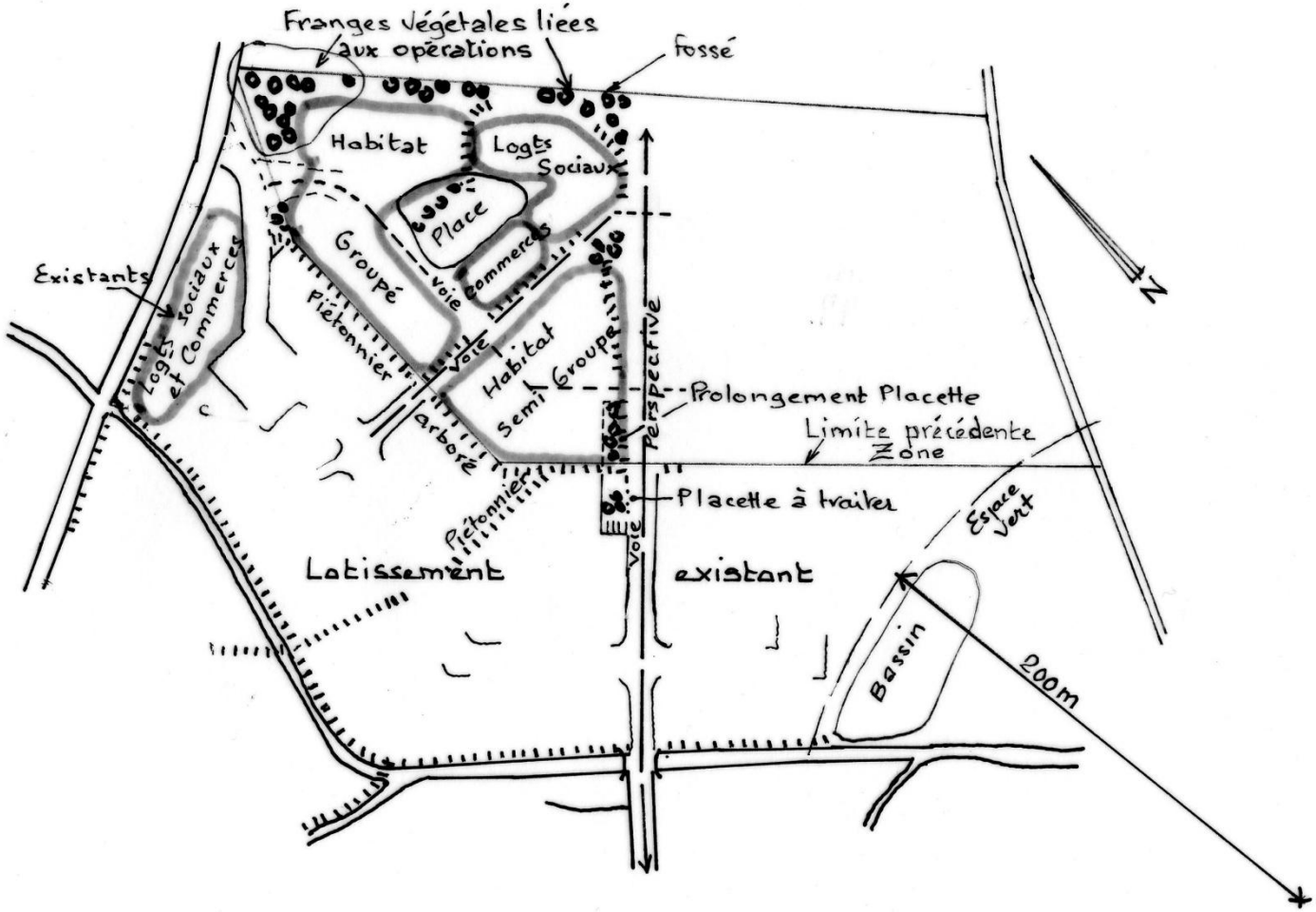
Les constructions envisagées à leur proximité ne devront pas occasionner leur disparition sous aucun prétexte.

Cela signifie qu'un relevé de la végétation existante, avec indication de l'espèce, de sa hauteur et de sa dimension soit établi et remis à la commune lors de l'élaboration de tout avant projet d'aménagement et de préférence au stade de l'esquisse.

Les voies de circulation internes seront conçues de manière à favoriser les circulations douces, l'accompagnement végétal et la desserte des aires de stationnements.

Dans le fonctionnement urbain, cet espace à aménager répondra aux orientations d'aménagement qui sont données au plan et aux croquis communs à plusieurs zones.

Δ Nouveaux quartiers au lieu dit Coulomine de Cané – Repère 2



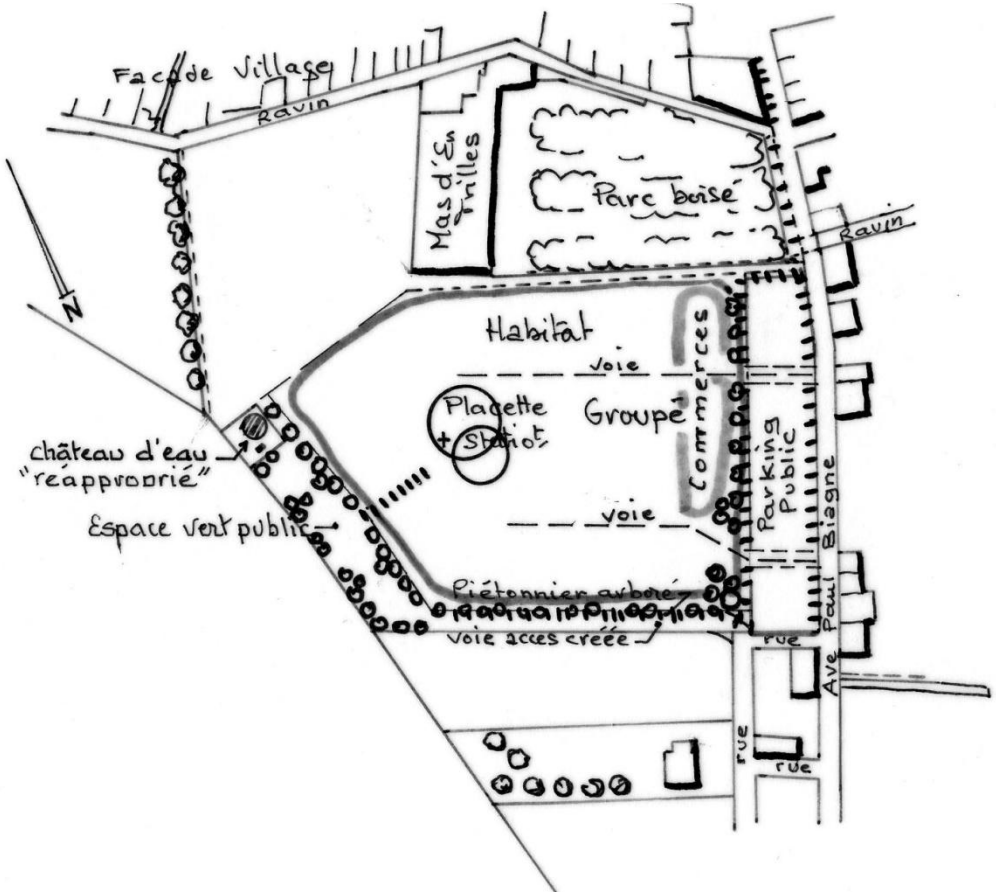
Cette zone située à l'est, en prolongement d'une 1ère phase d'urbanisation, poursuit l'extension péri urbaine sur cette partie de la commune.

Cet espace fera l'objet d'une attention particulière sur le traitement des limites bâties.

Dans le fonctionnement urbain cet espace à aménager répondra aux orientations qui sont données au plan ou qui figurent aussi sur les croquis : piétonniers, place ou lieu public, intention de voie, secteurs préférentiels d'activités, logements sociaux si la commune poursuit cette politique pour cette zone.

Amélioration des accès principaux à cette zone d'extension.

Δ Nouveaux quartiers au lieu dit Mas d'En Trilles – Repère 3



Cet espace ou cette zone en contuinité de l'urbanisation du vieux village reste cerné en grande partie et trouve sa limite vers l'ouest au pied du château d'eau.

Dans le même esprit que par ailleurs, sur les limites du bâti il doit s'opérer un traitement paysager, venant enrichir la diversité qui existe dans cet environnement (cet espace est fractionné par du végétal suivant l'étude paysagère).

Un espace minéral faisant tampon avec la rue existante tient lieu de parking public, la limite qui se créée entre la future façade du bâti et le parking se doit d'être traitée en végétal afin d'y apporter un intérêt paysager (une attention devra être portée sur les clôtures riveraines aux emprises publiques).

Les possibles accès depuis la zone du parking nécessitent une attention au niveau du retraitement au sol des divers éléments, végétal compris : nature, texture, couleurs.

Le choix communal, d'y apporter un espace Vert Public, un accès à vocation essentiellement pour les circulations "douces" et sporadiquement pour les quatre roues, contribuera à l'aménagement paysager pour cette zone.

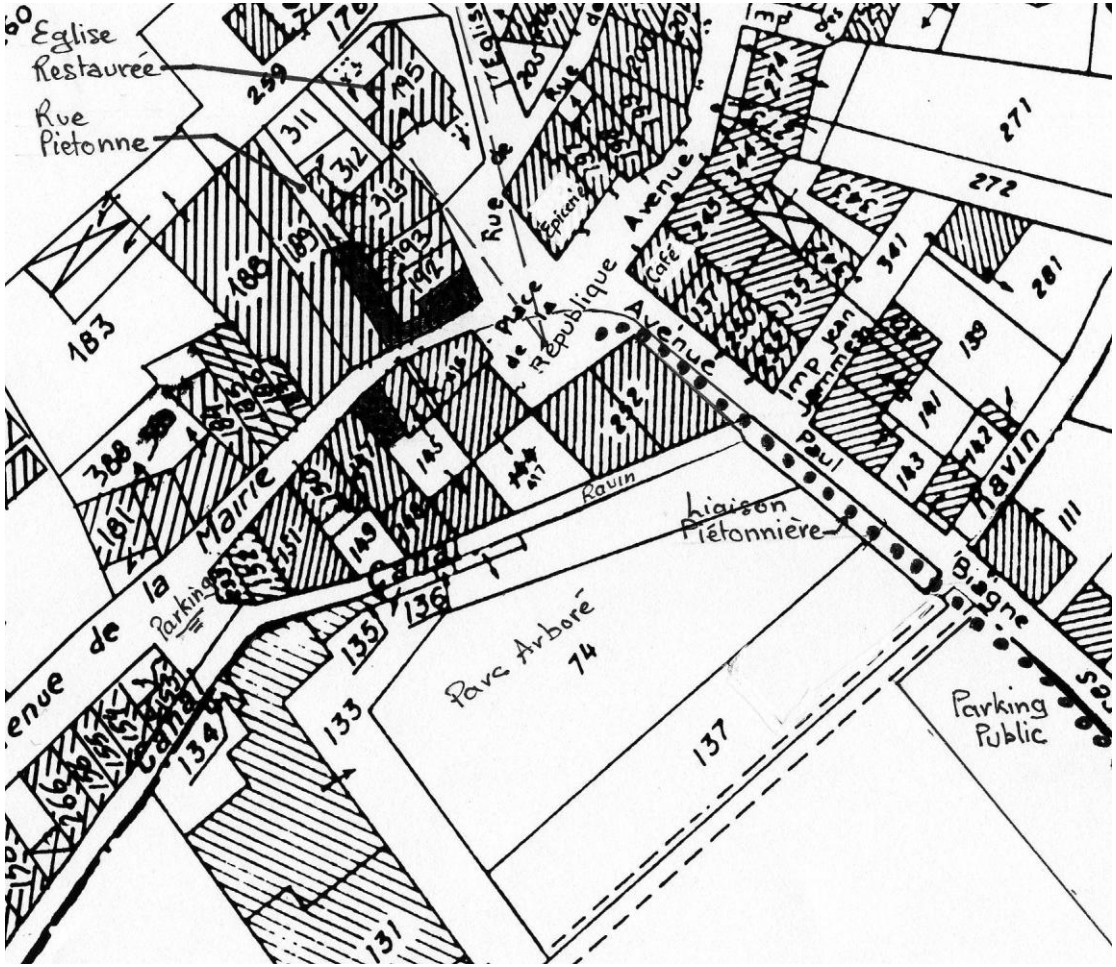
Dans le fonctionnement urbain, cet espace à aménager répondra aux orientations qui sont données au plan ou qui figurent aussi sur les croquis : piétonniers, placette, intention de voie, secteurs préférentiels d'activités et logements sociaux (si la commune poursuit cette politique pour cette zone).

Cet espace ou cette zone est actuellement "bloquée". Elle ne pourra s'urbaniser qu'après modification du PLU.

■ Quartiers et secteurs à mettre en valeur

Δ Au cœur du village

On retrouve ici les diverses actions liées à l'aménagement et à la réhabilitation des lieux.



Le cœur du village correspond à la croisée des deux routes qui depuis longtemps sont des voies d'échanges de la commune.

On y trouve une partie des équipements publics avec la salle polyvalente, et non loin l'agence postale, quelques commerces et l'église restaurée.

Dans l'objectif de redonner vie à ce pôle, la commune à effectué des démolitions de bâtisses (ici pochées en noir). Comme le montre le plan des actions diverses sont menées :

-La création d'une rue piétonne ;

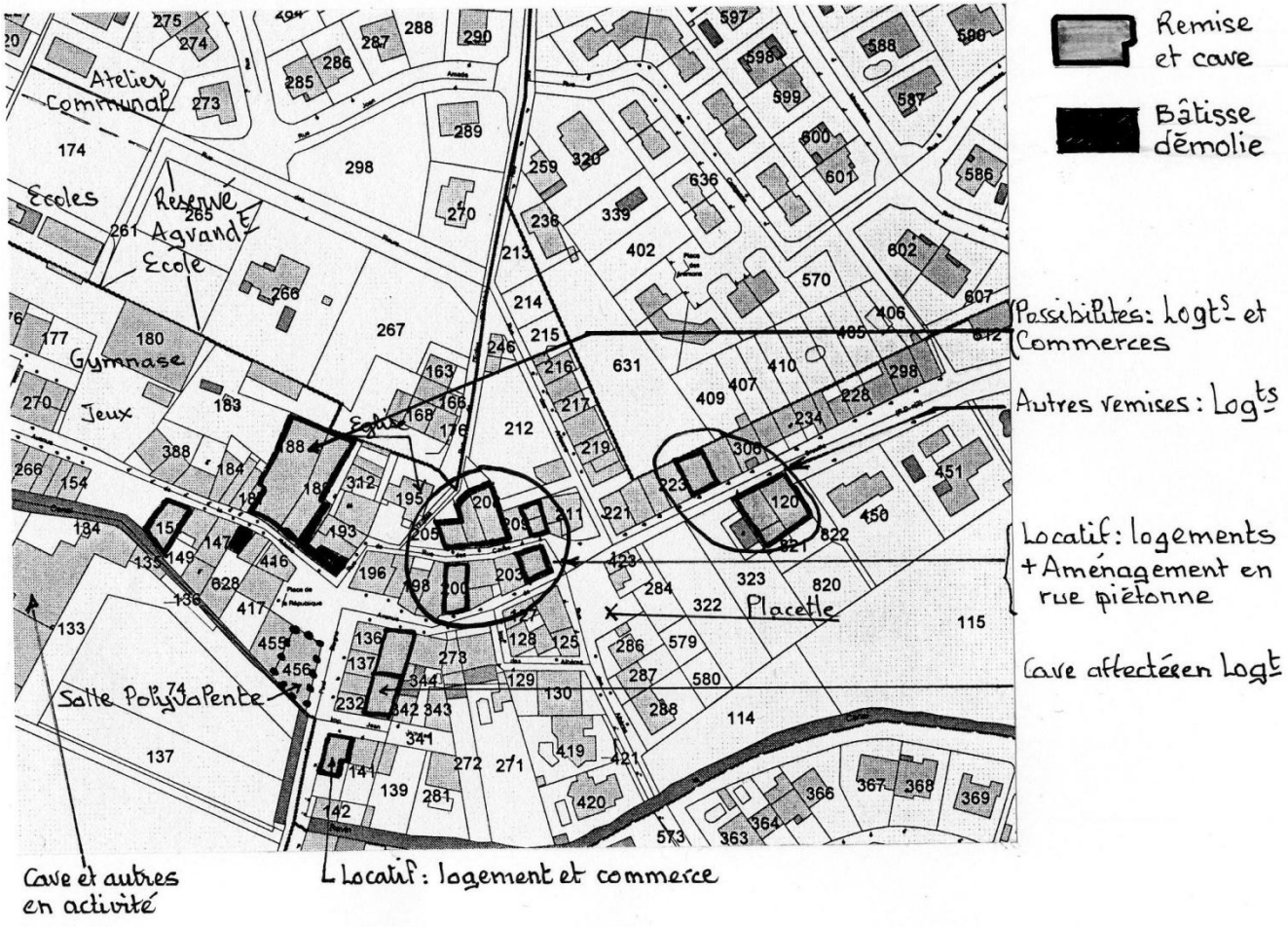
-La création d'un espace public de stationnement à proximité et la liaison piétonnière vers les quartiers sud ;

-La mise en valeur de la place, des abords de l'église.

Il est à noter ce que l'on ne voit pas et qui fait partie des aménagements liés aux réseaux et à l'hydraulique (travaux en souterrains).

Δ A proximité du cœur du village

On retrouve ici le patrimoine viticole, sur lequel certaines actions peuvent être menées.



Dans le champ de son droit de Préemption urbain, la commune sera vigilante sur les possibilités offertes par le bâti ancien, notamment pour l'implantation de commerces, la création de logements locatifs.

Elle entend favoriser les initiatives privées et publiques en matière de logement social.

Les aménagements en rues piétonnes font partie du renouvellement urbain et de ses principales actions pour un meilleur cadre de vie.

Conclusions

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 du Code de l'Urbanisme tout en restant dans le cadre des orientations de son PADD.

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.