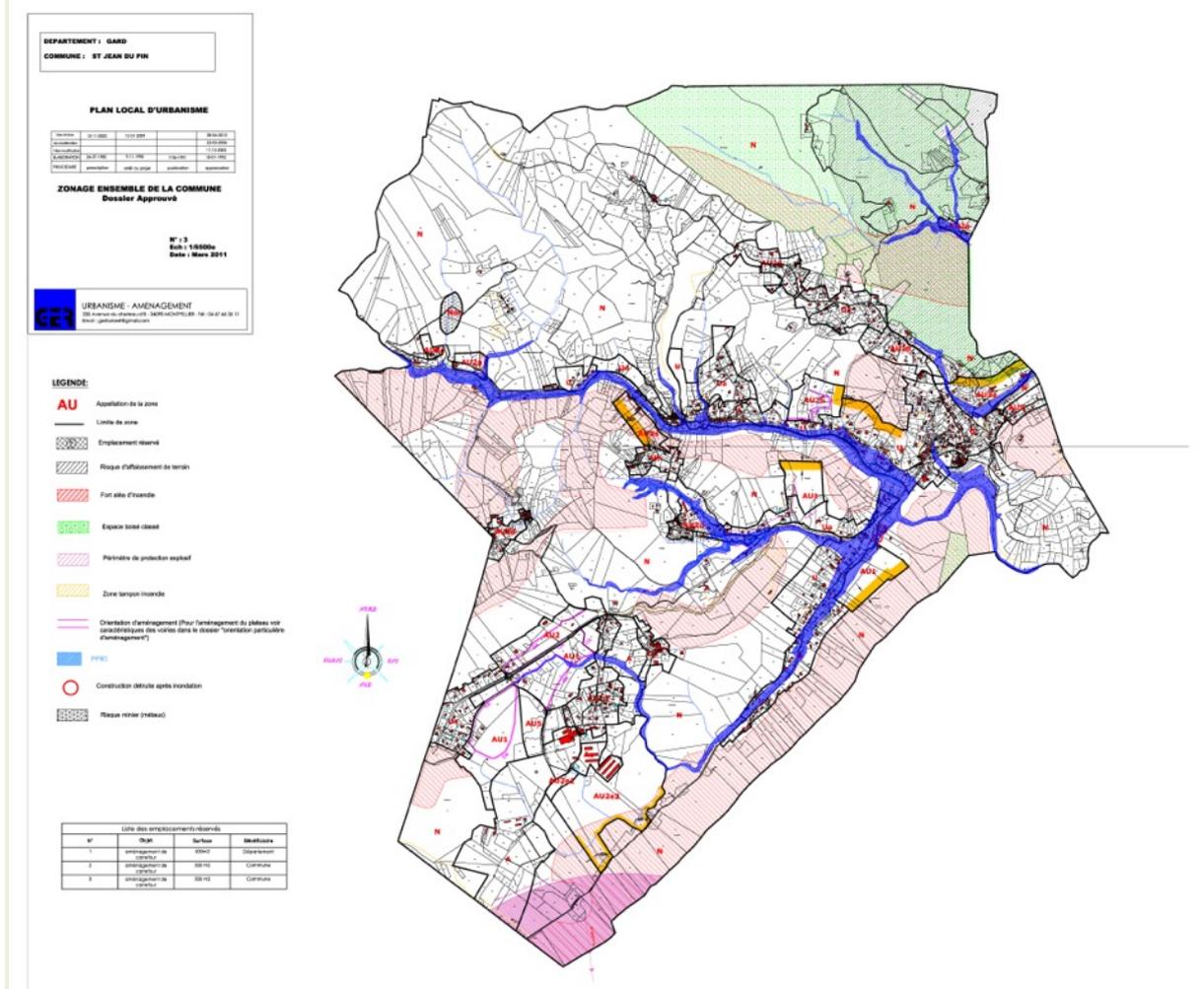
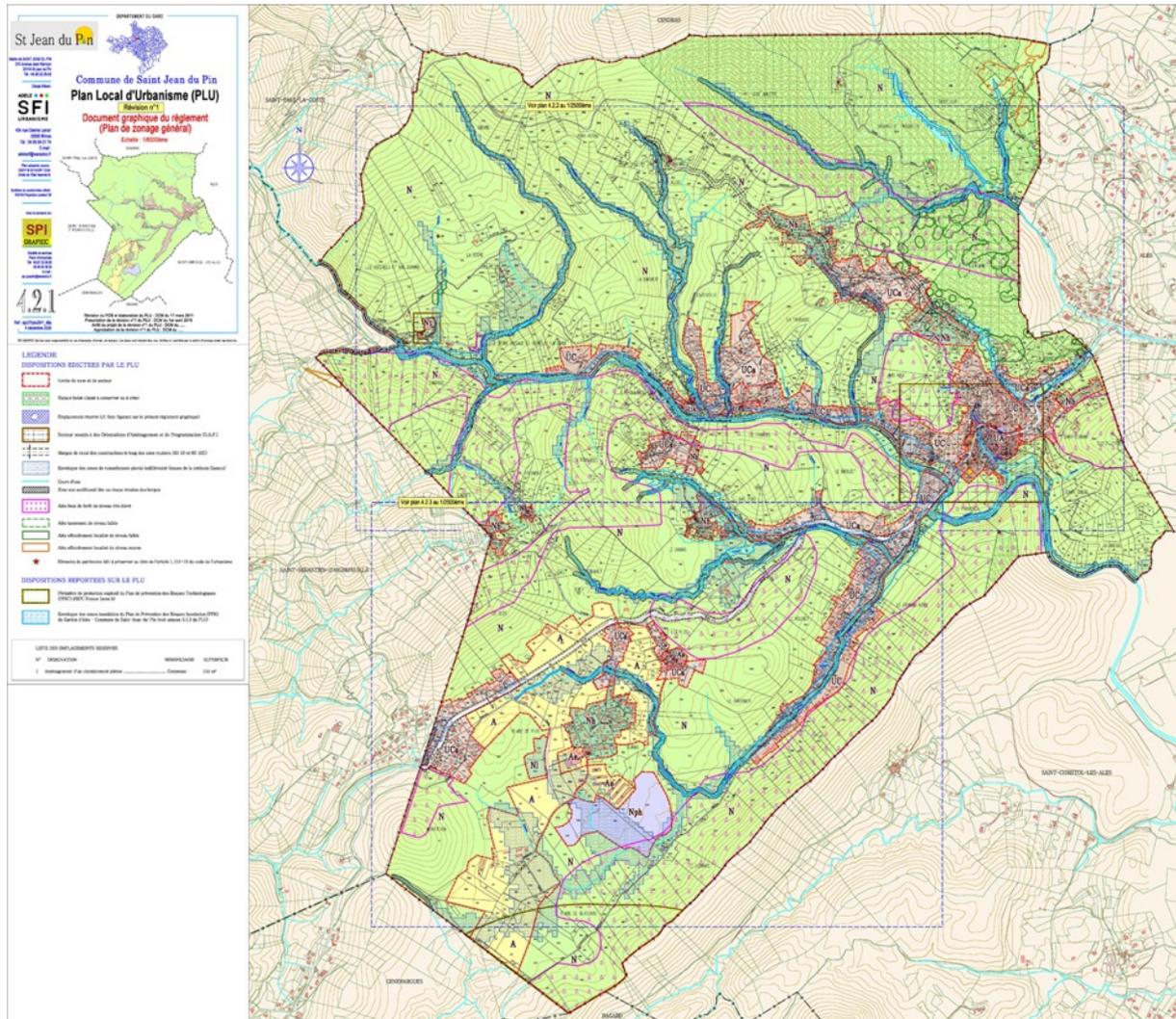


Zonage du PLU approuvé en 2011



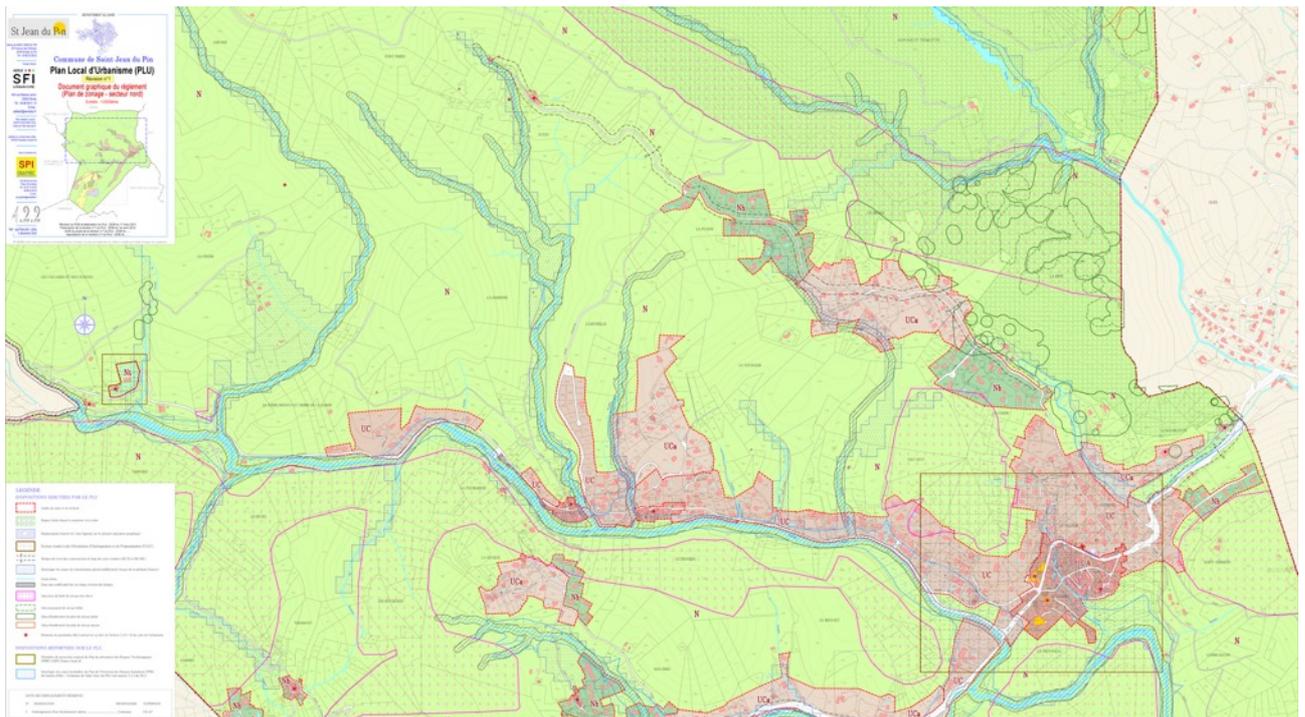
Zonage du PLU révisé (à l'échelle communale)



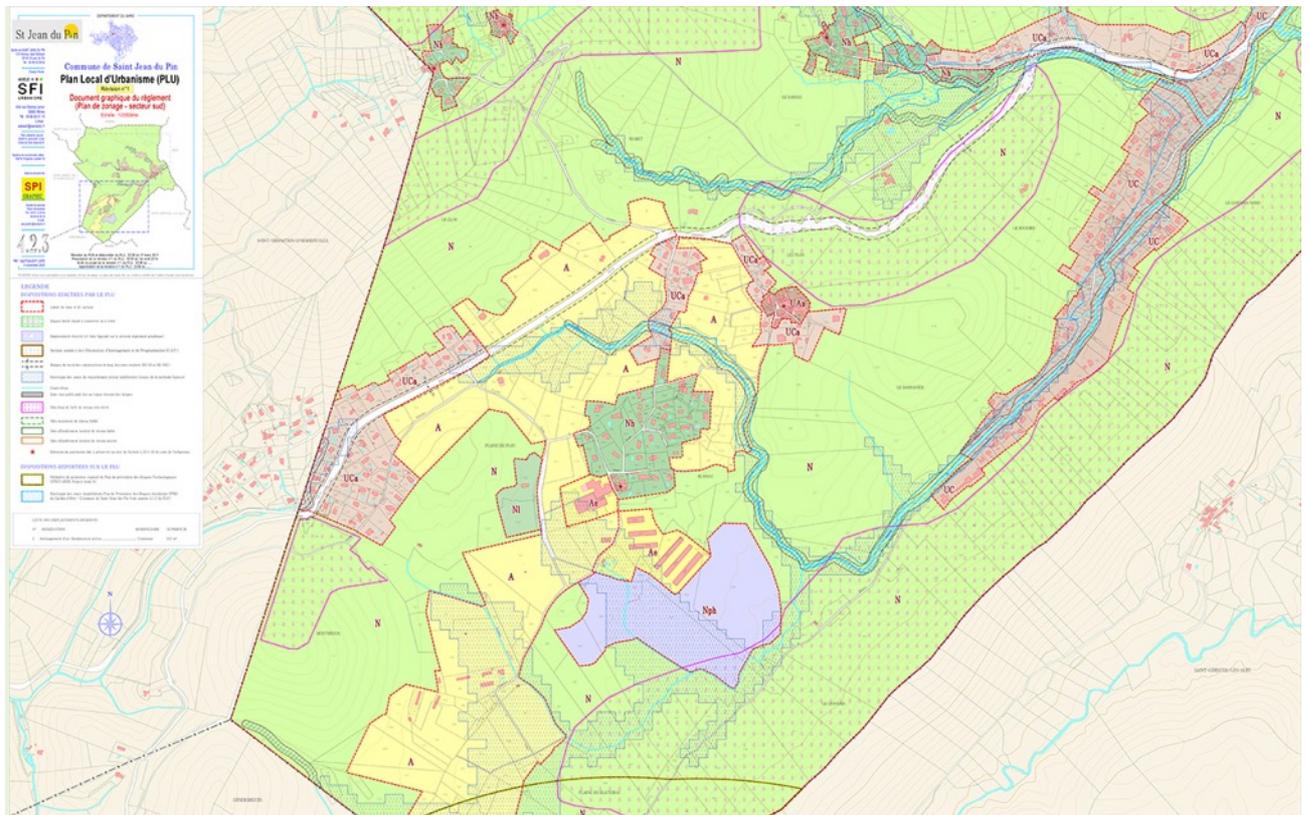
Source : SPI Graphic, décembre 2020



Zonage du PLU révisé (partie nord)



Zonage du PLU révisé (partie sud)



Source : SPI Graphic, Novembre 2020

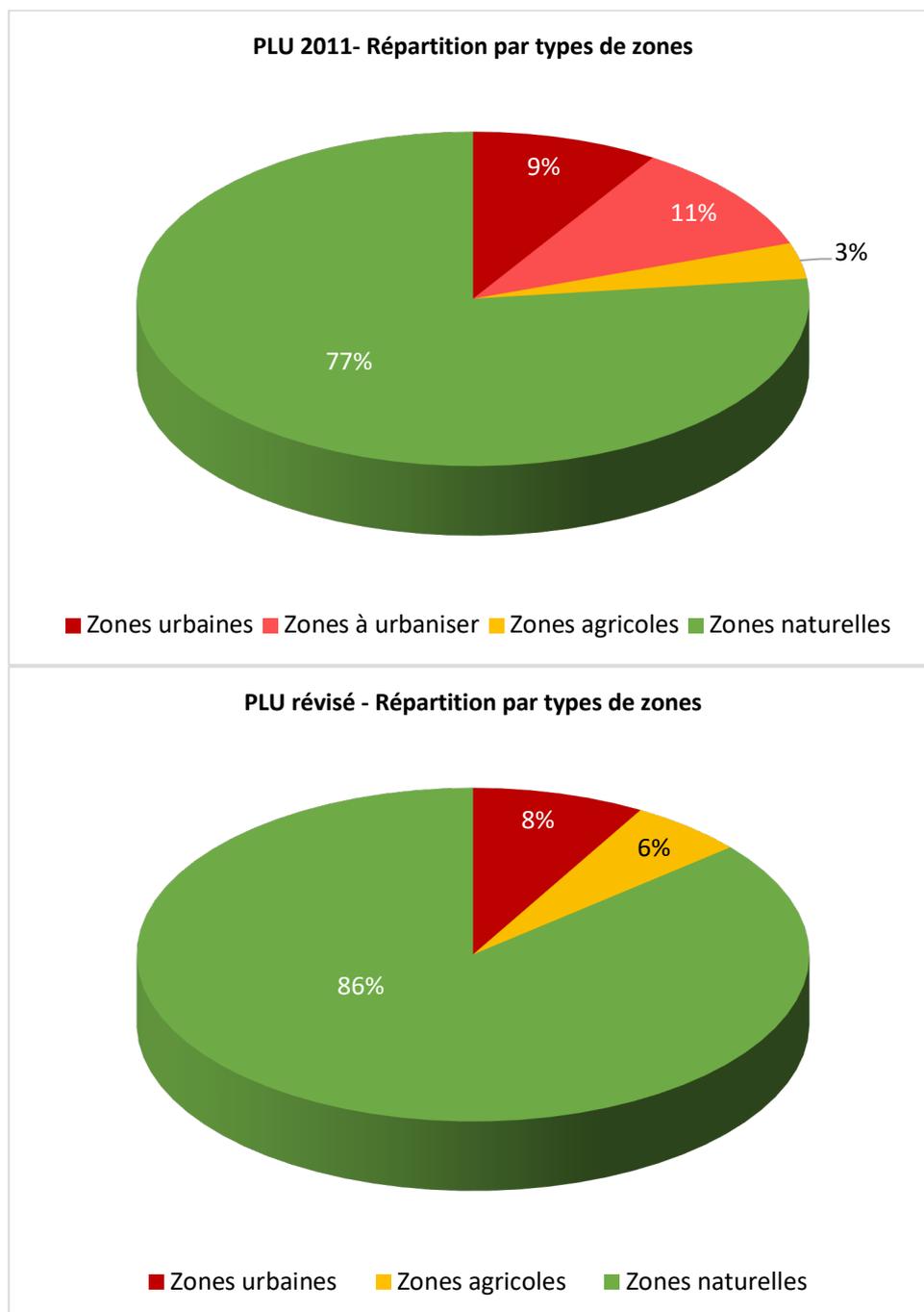


III.4.2.2. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES ET DES DELIMITATIONS DES ZONES ENTRE LE PLU DE 2011 ET LE PLU REVISE

PLU DE 2011			PLU REVISE			Évolution PLU 2011 / PLU révisé	
Type de zones	Surface (ha)	Part du territoire communal	Type de zones	Surface (ha)	Part du territoire communal		
Zones urbaines	125,8 ha	9%	Zones urbaines	116,3 ha	8,3%	- 9,5 ha	
U	79,8 ha	5,7%	UA	UA	7,6 ha	0,5%	-
				UAa	0,9 ha	0,1%	
Ua	42,3 ha	3%	UC	UC	61,2 ha	4,4%	-
				UCa	46,6 ha	3,3%	
Ud	3,7 ha	0,3%					
Zones à urbaniser	148,5 ha	10,6%	Zones à urbaniser	0 ha	0%	-148,5 ha	
AU2	AU2	13,2 ha	0,9%				
	AU2a	16,7 ha	1,2%				
	AU2b	6,4 ha	0,5%				
	AU2c	1 ha	0,1%				
	AU2d	33,8 ha	2,4%				
	AU2e1	1,2 ha	0,1%				
	AU2e2	27,2 ha	1,9%				
AU5	4,4 ha	0,3%					
AU1	44,6 ha	3,2%					
Zones agricoles	48,65 ha	3,5%	Zones agricoles	78 ha	5,6%	+29,35 ha	
A	45 ha	3,2%	A	72,45 ha	5,2%	+27,45 ha	
Ae	3,6 ha	0,3%	Ae	5,55 ha	0,4%	+ 1,95 ha	
Zones naturelles	1076,1 ha	76,9%	Zones naturelles	1204,8 ha	86,1%	+128,7 ha	
N	1073,8 ha	76,75%	N	1161,1 ha	83%	+87,3 ha	
Nm	2,4 ha	0,2%	Nh	26,7 ha	1,9%	-	
			Nl	1,9 ha	0,15 %	-	
			Nph	14,4 ha	1%	-	
			Nt	0,7 ha	0,05%	-	
Total Commune	1399 ha	100%	Total commune	1399 ha	100%	-	



Évolution de la répartition par types de zones du PLU de 2011 au PLU révisé



La révision du PLU s'accompagne d'une refonte importante du zonage. L'ensemble des zones à urbaniser sont reclassées, en faveur principalement des zones naturelles et agricoles.

En proportion, les zones urbaines sont réduites d'environ 7,6 %, les zones naturelles augmentent d'environ 12% et les zones agricoles augmentent de 60%.

Au final, le PLU révisé compte une grande majorité de zones naturelles qui représentent plus de 86% du territoire, contre plus de 8% de zones urbaines et un peu moins de 6% de zones agricoles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont réduites d'environ 9,5 hectares.

Les zones urbaines sont étendues à la marge sur les parcelles déjà bâties situées en continuité immédiate.

Toutefois, elles sont plus largement réduites, sur leurs franges (parcelles boisées avec forte topographie). De manière générale, les zones U ont été réduites sur les secteurs soumis à de fortes contraintes, en termes de topographie, d'accessibilité, de réseaux ou encore de risques (feu de forêt, risque minier).

La dénomination des zones a également été revue pour plus de clarté, afin de distinguer les zones d'habitat ancien (centre du village, cœurs de hameaux classés en « UA » et « UCa »), des zones d'habitat pavillonnaire desservies ou non par l'assainissement collectif (zones « UC » et « UCa »).

En effet, le PLU de 2011 prévoyait une seule zone U avec différents secteurs « Ua » et « Ud » selon leur desserte par l'assainissement collectif. Le PLU révisé reprend ces principes, avec des dénominations utilisées plus couramment et qui intègrent la notion de formes urbaines (tissu urbain ancien dense, tissu pavillonnaire).

Les zones à urbaniser

Le PLU de 2011 comprenait un nombre important de zones à urbaniser. A contrario, le PLU révisé ne comprend plus de zones à urbaniser.

Les zones sont soit abandonnées (reclassées en A ou N), soit reclassées en zone constructibles lorsqu'elles ont été déjà construites ou aménagées et qu'elles sont suffisamment bien desservies par les réseaux. Certaines ont quant à elles été reclassées dans des secteurs spécifiques de la zone N (Nh, Nt, Nph, NI).

Le PLU de 2011 prévoyait plusieurs types de zones à urbaniser qui sont reclassées en fonction de leur vocation, de leur caractère aménagé ou non, de leur desserte par les réseaux et de leur aptitude des sols à l'assainissement autonome :

- Les zones d'extension urbaine et de réserve foncière (AU2, AU2a, AU2b et AU1) sont dans l'ensemble abandonnées.
- Seule une partie de la zone AU2a de la Mouricotte est maintenue en zone A sur sa partie urbanisée.
- La zone AU2 de Saint-Germain est classée en « Nh » pour sa partie construite (justifiée par l'absence de réseau d'assainissement collectif et une mauvaise aptitude des sols).
- La zone « AU2c » du Mas d'Alzon est globalement reclassée en « Nt » ;
- La zone « AU2d » qui était déjà inconstructible en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de la mauvaise aptitude des sols, est globalement reclassée en « Nh ». Seule une partie de la zone AU2d des Plos est maintenue en zone UCa en raison de l'aptitude des sols le permettant.
- La zone AU2e2 correspondant au parc photovoltaïque est globalement reclassée en « Nph » ;
- La zone AU5 dédiée aux équipements sportifs est reclassée en zone « NI » (stade communautaire déjà aménagé).

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont étendues d'environ 29,4 hectares.

Les zones agricoles du PLU de 2011 sont globalement maintenues et étendues sur le plateau de Plos, notamment sur l'emprise de l'ancienne zone « AU2 » dont l'urbanisation a été abandonnée.

Leur délimitation est également adaptée, en prenant en compte l'occupation du sol et les espaces agricoles recensés par le Registre Parcellaire Graphique.

Le hangar non utilisé de Blanas a été intégré dans le secteur « Ae » afin d'y permettre notamment la production photovoltaïque en toiture.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont étendues d'environ 128,7 hectares.

Les zones N existantes sont dans l'ensemble maintenues et étendues sur les anciennes zones à urbaniser et parties de zones urbaines déclassées.

La définition des secteurs a également subi une refonte importante :

- Le secteur « Nm » est supprimé car remplacé par les secteurs d'aléas tassement et effondrement localisé ;
- Le secteur « Nh » est créé pour les zones construites qui ne pourront plus recevoir de nouvelles habitations en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de l'inaptitude des sols à l'assainissement autonome ;
- Le secteur « Nl » correspondant au stade communautaire existant ;
- Le secteur « Nph » correspondant au parc photovoltaïque existant ;
- Le secteur « Nt » correspondant au Mas d'Alzon, hébergement touristique (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL).

III.4.3. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT ISSUES DE LA REVISION DU PLU

III.4.3.1. EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « *les dispositions des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016* ».

La révision du PLU ayant été prescrite après le 1^{er} janvier 2016, le règlement a par conséquent été rédigé conformément à la structure décrite dans des articles L151-8 et suivants du code de l'urbanisme.

La nomenclature nationale qui reste flexible propose une articulation des règles autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR. Le PLU révisé est organisé selon les 3 grands sections suivantes, pour chaque zone du PLU :

- **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**
 - Qu'est-ce que j'ai le droit de construire ? (destinations, sous-destinations, usages, nature d'activités et mixité fonctionnelle, etc.)
- **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - Comment dois-je construire ? (hauteur, implantation, aspect extérieur, espaces libres, stationnement, etc.)
- **Section 3 : Équipements et réseaux**
 - De quoi ai-je besoin pour construire ? (conditions de desserte par les voies et réseaux)



Tableau de synthèse de l'évolution de la structure du règlement

ANCIENNE STRUCTURE DU REGLEMENT	NOUVELLE STRUCTURE DU REGLEMENT
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations Article 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale
Section 2 : Conditions d'utilisation du sol	Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Article 3 : Accès et voiries	Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article 3.1 : Emprise au sol
Article 5 : Caractéristiques des terrains Abrogé par la loi ALUR en 2014	Article 3.2 : Hauteur des constructions Article 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article 3.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 3.5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 4.1 : Aspect extérieur des constructions et clôtures Article 4.2 : Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier Article 4.3 : Performances énergétiques et environnementales
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 9 : Emprise au sol	Article 6 : Stationnement Article 6.1 : Stationnement des véhicules motorisés Article 6.2 : Stationnement des vélos
Article 11 : Aspect extérieur	Section III : Équipements et réseaux
Article 12 : Stationnement	Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
Article 13 : Espaces libres et plantations	
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	Article 8 : Desserte par les réseaux
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol Abrogé par la loi ALUR en 2014	Article 8.1 : Eau potable Article 8.2 : Eaux usées Article 8.3 : Eaux pluviales Article 8.4 : Électricité et télécommunications Article 8.5 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cette nouvelle **trame** du règlement a donc été utilisée pour la rédaction de l'ensemble du règlement écrit du PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin.

III.4.3.2. PRINCIPALES NOUVELLES DISPOSITIONS COMMUNES DU PLU REVISE

Par rapport au PLU de 2011, de nouvelles dispositions, dont certaines reviennent de manière récurrente dans plusieurs zones du PLU, ont été intégrées :

Le caractère de la zone

Le caractère de la zone présente le cas échéant, les différents secteurs composant chaque zone.

Il rappelle également l'ensemble des contraintes applicables à chaque zone, ainsi que les éléments à prendre en compte (risque inondation, risque feu de forêt, risque technologique, risque minier : aléa effondrement localisé et tassement, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

En matière d'occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions (article 1)

Dans le PLU de 2011, les destinations des constructions étaient définies selon 9 destinations listées par l'ancien article R123-9 du Code de l'Urbanisme :

- Habitation,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerce,
- Artisanat,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôts,
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Désormais, suite à la loi ALUR et l'application de la modernisation du contenu des PLU3, les 5 destinations principales et les 20 sous-destinations sont listées respectivement par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU révisé adopte donc cette nouvelle liste, présentée ci-dessous :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

³ Décret relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ayant pour objet principal les parties réglementaires du PLU (OAP, règlement écrit et graphique).

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Les articles 1.1. (Occupations et utilisations du sol interdites) et 1.2. (occupations et utilisations du sol admises sous conditions) sont ensuite adaptés en fonction du caractère des différentes zones présentes dans le PLU révisé.

Le règlement du PLU interdit plusieurs occupations et utilisations du sol dans l'ensemble des zones du PLU, telles que : les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes isolées, les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), les carrières et les parcs d'attraction.

Les articles 1.1. et 1.2. renvoient lorsque les zones sont concernées, à l'application des règles du PPRI, du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et des dispositions relatives au risque inondation par ruissellement pluvial définies en titre I du règlement. Sont également définies les règles relatives au risque minier (aléa tassement et effondrement localisé).

Ces articles renvoient également au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les zones concernées (UA, UC et N).

En zones A, N et Nh, le règlement autorise les extensions mesurées, annexes et piscines des habitations existantes. Toutefois ces possibilités sont rigoureusement encadrées. Ainsi, le règlement prévoit :

- Que les extensions mesurées des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU), s'appliquent uniquement aux habitations d'au moins 60 m², afin d'éviter l'extension de l'habitat type cabanons et le mitage. L'extension est ensuite limitée à un accroissement de 30% de la



surface de plancher existante, dans la limite de 180 m² de surface de plancher au total (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas s'accompagner de la création de logement supplémentaire et doit être réalisée en une seule fois.

- Les annexes aux habitations sont quant à elles limitées à 30 m² d'emprise au sol, à deux annexes maximum (ex. garage et pool-house) et doivent s'implanter dans un rayon maximal de 20 mètres autour de l'habitation. Cette mesure vise également à limiter le mitage.

Il est rappelé que les extensions mesurées et les annexes doivent prévoir un vide-sanitaire pour prendre en compte le ruissellement pluvial, que ce soit dans les zones de ruissellement pluvial issues de la méthode exczeco (premier plancher TN+80 cm) ou sur le reste du territoire (TN+40 cm)

- Les piscines des habitations existantes sont quant à elles limitées à 40 m² d'emprise au sol.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale (article 2)

Ces dernières sont définies dans les zones urbaines uniquement (UA et UC). Elles s'appliquent aux opérations de 5 logements ou plus qui devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux. Il s'agit d'un seuil considéré comme minimal pour intéresser un bailleur social.

En matière d'emprise au sol (article 3.1)

Le PLU de 2011 ne règlementait l'emprise au sol dans aucune zone.

Dans le PLU révisé, l'emprise au sol est définie pour les zones UC, A et N (à l'exception de la zone UA).

En zone A et N (y compris en Nh), sont précisées les surface d'emprise au sol maximales pour les constructions admises. Dans ces deux zones, l'emprise au sol est limitée à 30 m² pour les annexes aux habitations et 40 m² pour les piscines.

En matière de hauteur des constructions (article 3.2)

La règle des hauteurs est revue est clarifiée par rapport au PLU en vigueur.

En zone urbaine (UA et UC), la hauteur est différente selon la situation de la parcelle en secteur inondable par ruissellement pluvial ou non. En effet, le règlement du risque ruissellement pluvial impose un vide sanitaire de 0,80 mètre. Ainsi, la hauteur est majorée d'un mètre. Pour les autres secteurs, un vide-sanitaire de 0,40 mètre est tout de même imposé. Dans ce cas, la hauteur a été majorée de 0,50 mètre.

En zone UA et UC, il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des schémas sont ajoutés pour faciliter la compréhension de la règle.

Quelle que soit la zone, le dépassement de ces hauteurs peut être admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes...



En matière de prospects et de règles de reculs (articles 3.3, 3.4 et 3.5)

Les règles de prospect ont en partie été maintenues par rapport au PLU en vigueur.

Toutefois, les règles de recul par rapport aux routes départementales ont été ajustées afin de prendre en compte la demande du Conseil Départemental pour les portions de routes hors agglomération (recul de 15 mètres de part et d'autre des RD50 et RD50C hors agglomération). Ces marges de recul sont également traduites au règlement graphique (plans de zonage) et prennent en compte l'emplacement des panneaux d'entrée et sortie d'agglomération.

Dans l'article 3.4 (ancien article 7), la distance d'implantation des constructions et extensions autorisées par rapport aux limites séparatives est harmonisée à 3 mètres minimum dans l'ensemble des zones (sauf exceptions d'implantation en limite).

Dans l'ensemble des zones, les articles 3.3. et 3.4. intègrent désormais la prise en compte du risque érosion de berges. Cela se traduit par une zone non aedificandi de 10 mètres comptée à partir du franc-bord des cours d'eau repérés au règlement graphique (zonage).

En zone A et N, dans le même esprit qu'en zone urbaine, il est précisé que les annexes aux habitations peuvent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les règles en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 3.5 – ancien article 8) sont globalement assouplies par rapport au PLU de 2011. Cet article n'est pas réglementé, sauf dans les zones A et Nl où les règles du PLU de 2011 ont été maintenues.

En matière d'aspect extérieur des constructions et clôtures (article 4.1)

Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions et clôtures sont globalement maintenues par rapport au PLU de 2011.

Elles sont toutefois étoffées et adaptées. Les principales modifications concernent :

- L'implantation par rapport à la topographie (en zones UA et UC) : des règles et schémas sont ajoutés afin d'imposer une adaptation des constructions à la topographie, et non l'inverse.
- En zone urbaine, il est précisé que les murs de clôtures doivent être enduits sur les deux faces (afin d'éviter les murs enduits sur une seule face qui ont un impact négatif sur la qualité paysagère des secteurs résidentiels).
- Les toitures plates sont désormais admises en zones UA, UC et en secteur Nl.

Le règlement de la zone Nh est basé sur celui de la zone UC afin d'encadrer notamment les extensions, annexes aux habitations existantes et clôtures.



En matière d'éléments de patrimoine bâti et/ou paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article 4.2)

Cet article constitue une nouveauté du PLU révisé, qui ne figurait pas au PLU de 2011.

Il est règlementé dans les zones UA, UC, N et Nh qui abritent des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (Ruines du Castellas, Château de Sauvage et son arboretum, hameaux anciens, Eglise, Temple, ancienne école...). Leur liste est annexée au règlement (voir annexe 2).

Cet article vise à les protéger et les mettre en valeur. Leur démolition y est proscrite et leur mise en valeur encouragée. Il est précisé que tous travaux effectués sur ces éléments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine. *Se reporter également au chapitre III.5.3.*

Par ailleurs, au sein des zones UA, UC et N, cet article rappelle est règlementé de manière à préserver les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Alzon et sa ripisylve).

Cet article vise à préserver cette continuité écologique de la Trame Bleue en préservant les ripisylves dans leur linéaire et leur épaisseur (destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage interdit sauf exceptions liées à l'entretien et la sécurité notamment). *Se reporter également au chapitre III.5.4.*

En matière de performances énergétiques et environnementales (article 4.3)

Le règlement du PLU révisé intègre un nouvel article en matière de performances énergétiques et environnementales.

Ce dernier est règlementé en zone urbaine (UA et UC) mais également dans la zone agricole (zone A) et les zones naturelles (zones N et Nh).

Il recommande l'utilisation des énergies renouvelables et définit des règles visant à les encadrer. Ils doivent ainsi être intégrés à l'architecture des constructions, ne pas dépasser la hauteur des constructions. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture et non établis en superstructure. Cette règle vise à accompagner la transition énergétique, tout en préservant le paysage et le cadre de vie de la commune.

En matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 5)

Dans le PLU de 2011, l'article 13 était peu règlementé, à l'exception principalement des aires de stationnement en zones AU2 et AU5, ainsi d'une part minimale d'espaces verts de 10% en zone AU2.

Dans l'ensemble des zones, sont rappelées les obligations légales de débroussaillage (OLD), la commune étant très sensible au feu de forêt, quelques soient les zones.

A la demande de l'ARS, dans toutes les zones du PLU, l'application de l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007 est rappelé, obligeant la destruction de l'ambrosie (espèce particulièrement invasive).

En zone UC, une part minimale d'espaces libres en pleine terre a été mise en place (30%) afin d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, préjudiciable au ruissellement urbain. Cette règle ne concerne pas les zones UA au regard de leur densité, ni les zones A et N où l'imperméabilisation des sols revêt un caractère plus exceptionnel.



En matière de stationnement (article 6)

Les règles en matière de stationnement des véhicules motorisés sont globalement maintenues par rapport au PLU de 2011.

Ainsi, en zone urbaine (UA et UC), il est imposé de 2 places de stationnement par habitation et une aire de stationnement équivalente à la surface de plancher créé pour les activités. Pour les opérations d'ensemble, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place par lot.

En zones A, en secteurs Nl et Nt, une règle générale de stationnement adapté aux besoins des activités est définie, à l'instar du PLU de 2011.

Pour les autres secteurs, l'article n'est pas règlementé. Aucun besoin en stationnement n'étant identifié au regard des occupations et utilisations du sol admises.

Par ailleurs, le PLU révisé intègre désormais des obligations de stationnement des vélos en zone urbaine (zones UA et UC), conformément au Code de l'Urbanisme. Ainsi, un local dédié au stationnement des vélos doit être obligatoirement créé à partir de 3 logements ou bureaux, à raison de 1 m² par logement ou par bureau. Ce local doit obligatoirement être clos et couvert et s'applique seulement aux nouveaux logements ou bureaux, pas dans le cadre de réhabilitations.

En matière de desserte par les voies publiques ou privées (article 7)

En zone urbaine (UA et UC), les règles du PLU de 2011 sont maintenues et étoffées.

Au vu des difficultés rencontrées par la municipalité, il est ajouté une nouvelle règle imposant l'aménagement d'un système visant à canaliser les eaux pluviales (de type caniveau, grille, buse...) pour toute création d'accès.

En termes de voirie, les règles existantes sont maintenues et étoffée.

Pour des questions de sécurité, l'article est complété par une obligation pour les garages et portails d'être réalisés de manière à ce que les marges de manœuvre d'entrée et de sortie de véhicules puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et les portails devront être disposés à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie publique. Un schéma explicatif est également ajouté pour illustrer cette nouvelle règle.

Certaines modifications concernent l'ensemble des zones :

- En termes d'accès, la règle relative à la servitude de passage est clarifiée pour limiter les sources d'interprétation. Ainsi, la largeur minimale est fixée à 4 mètres et non « une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire ». La règle du PLU de 2011 était en effet très difficile d'application.
- Les principes d'accès sécurisés sont maintenus par rapport au PLU de 2011.
- Conformément à la demande du Conseil Départemental, il est précisé que toute création ou transformation d'un accès est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie compétent, avec possibilité de refus pour motif de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.



En matière de desserte par les réseaux (article 8)

De manière générale, les règles relatives à la desserte par les réseaux sont étoffées par rapport au PLU 2011 qui était très succinct sur le sujet.

Article 8.1 Eau potable

En zone urbaine (UA et UC), le règlement du PLU impose le raccordement au réseau public d'eau potable.

En zones A et N (y compris Nh, à l'exception des secteurs NI et Nt), les règles nationales applicables en matière d'adduction d'eau privée sont rappelées.

Article 8.2 Eaux usées

Les zones UA et UC (hors secteurs UAa et UCa) doivent obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement collectif, tandis que les zones ou secteurs UAa, UCa, A et N peuvent recouvrir à un assainissement autonome.

En zones ou secteurs UAa, UCa, A et N (y compris Nh et Nt), les règles à respecter en matière d'assainissement non collectif sont donc rappelées.

Il est rappelé que l'évacuation des eaux et effluents non traités et interdite dans les fossés, les cours d'eau et les réseaux pluviaux.

Article 8.3 Eaux pluviales

En zone urbaine (UA et UC) et en secteur NI, les règles en matière d'eaux pluviales sont maintenues, à savoir des bassins d'orage dont le volume doit être calculé sur la base de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare.

En zones A et N (y compris Nh), il est rappelé que les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. Les eaux pluviales doivent également être éliminées sur la propriété.

Dans l'ensemble des zones, de nouvelles règles sont ajoutées afin de limiter la prolifération des moustiques-tigres, à la demande de l'ARS.

Dans l'ensemble des zones, il est également demandé que toute création d'accès s'accompagne d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales.

Article 8.4 Électricité et télécommunication

Les règles sont maintenues par rapport au PLU de 2011.

En zone urbaine (UA et UC) et en secteur NI, il est précisé que le réseau doit être réalisé en souterrain.

Cet article n'est pas réglementé en zones A et N (y compris Nh – hors secteur NI).

Article 8.5 Infrastructure et réseaux de communication électroniques

Le PLU révisé prévoit de nouvelles dispositions relatives aux réseaux de télécommunications électroniques, numériques et à la fibre optique en zone urbaine uniquement.

Cet article prévoit que les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

Parallèlement, lors des travaux de voirie et réseaux divers ou dans le cadre d'opération d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

En matière de prise en compte du risque inondation par débordement

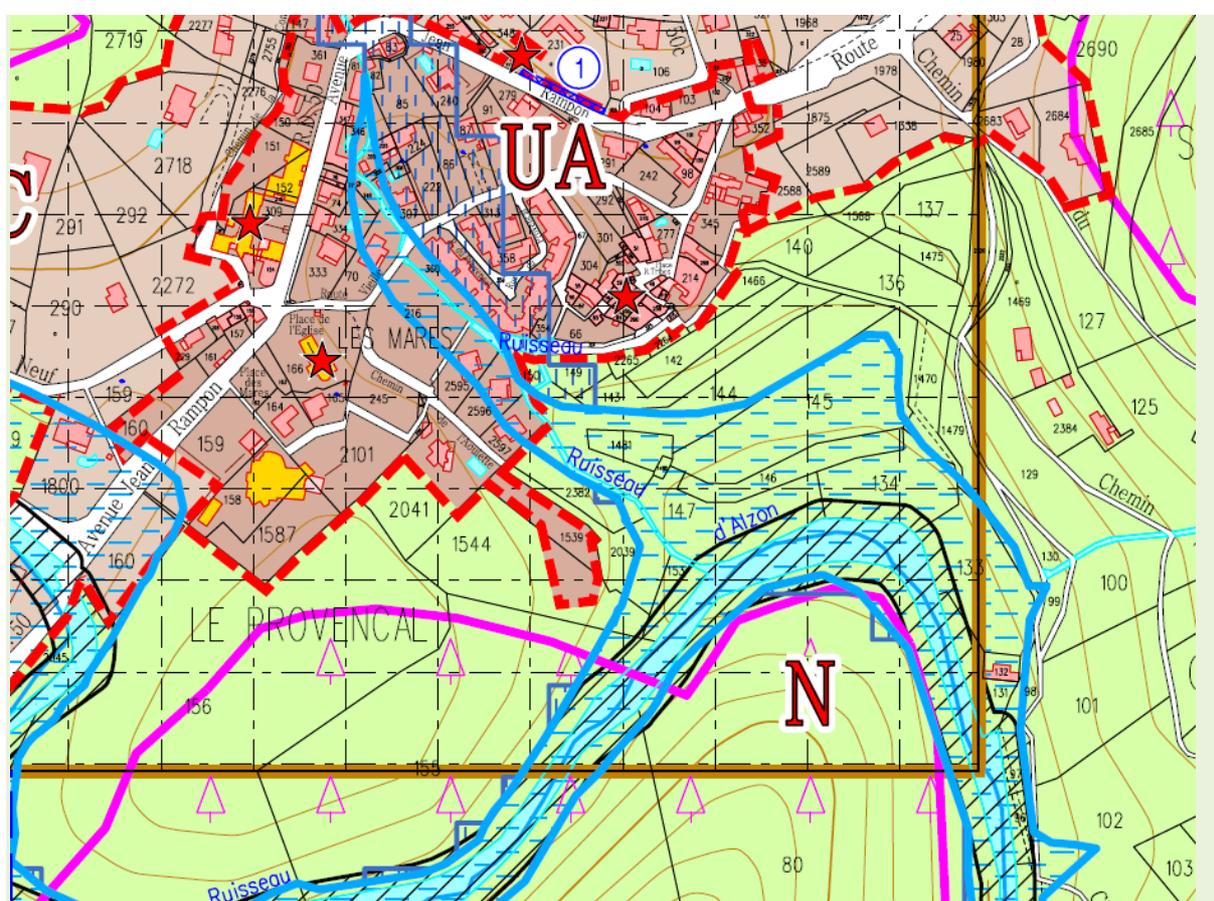
Pour rappel, la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Gardon d'Alès approuvé le 9 novembre 2010.

Ce PPRI s'impose en tant que Servitude d'utilité publique (SUP) et est annexé au PLU (voir pièce 5.1.3. du PLU).

Ce document a été réalisé par les Services de l'Etat et a pour objectif d'améliorer la sécurité des personnes et de limiter la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées. Le PPRI définit des règles particulières d'urbanisme et de construction.

Toutes les zones du PLU (UA, UC, A, N et Nh) sont concernées par le PPRI.

Extrait du règlement graphique du PLU révisé sur un secteur concerné par le risque inondation par débordement (secteur du centre-village)



Enveloppe des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Gardon d'Alès - Commune de Saint-Jean-du-Pin (voir annexe 5.1.3 du PLU)



Par souci de simplification et de clarté de l'information dans le PLU :

- **L'enveloppe globale de la zone inondable du PPRI** est limitée par une trame spécifique au **règlement graphique** (plans de zonage) de manière à visualiser rapidement les parcelles concernées. Il convient ensuite de se référer au PPRI joint en annexe du PLU (annexe 5.1.3) pour connaître précisément le zonage réglementaire et les règles applicables. Le règlement graphique du PLU de 2011 intégrait déjà les zones du PPRI.
- **Le caractère de la zone** rappelle que la zone est concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau et qu'elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le PPRI. Ce rappel était déjà inscrit au PLU de 2011.
- **Les articles 1.1 (« Occupations et utilisations du sol interdites »)** rappellent que sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI, annexé au PLU.
- **Les articles 1.2. (« Occupations et utilisations du sol admises sous conditions »)** rappellent que les constructions et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions réglementaires définies dans le PPRI.
- **Le PPRI est annexé** au PLU (voir annexe 5.1.3).

Ces dispositions étaient déjà mentionnées au PLU de 2011.

En matière de prise en compte du risque inondation par ruissellement pluvial

La commune est également concernée par le risque ruissellement pluvial, qui affecte également l'ensemble des zones (UA, UC, A, N et Nh).

En l'absence d'étude spécifique réalisée, la commune a choisi d'intégrer les zones inondables issues de la méthode « exzeco » fournies par les Services de l'Etat.

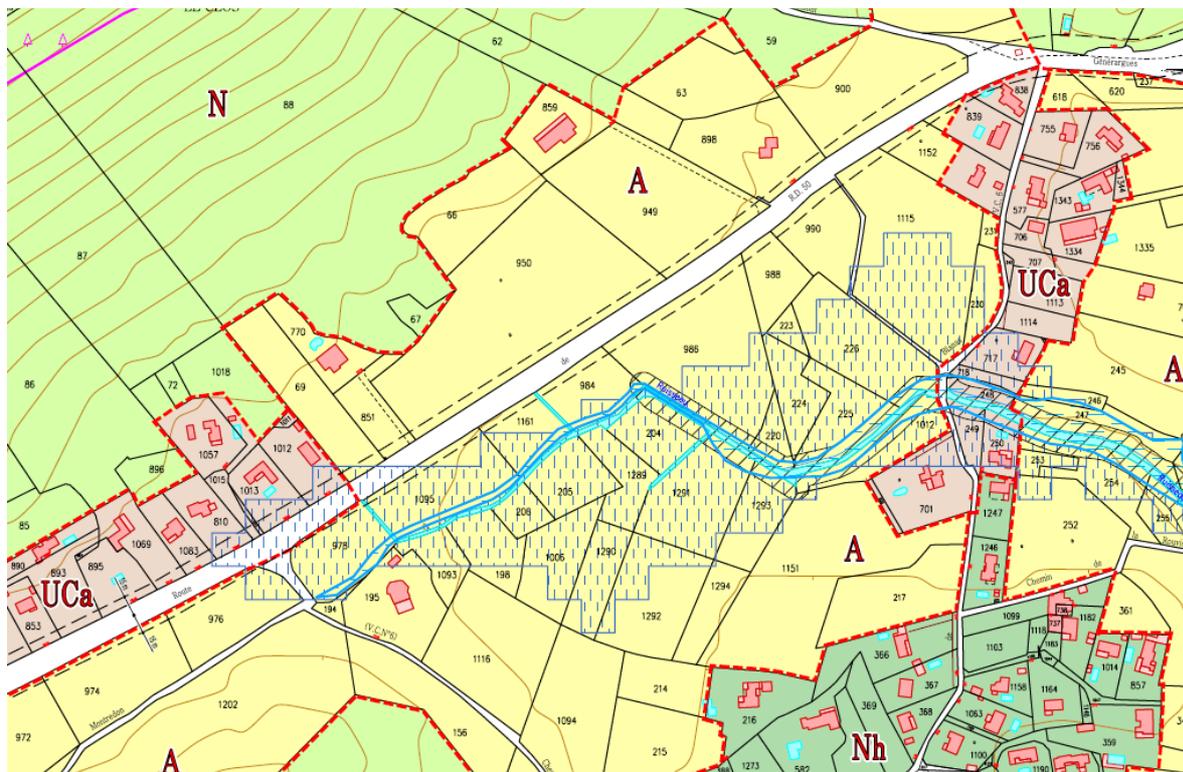
Les zones concernées par un risque inondation par ruissellement pluvial font désormais l'objet de règles spécifiques, mentionnées au titre I du règlement du PLU « Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial potentiel ».

Par souci de simplification et de clarté de l'information dans le PLU :

- **L'enveloppe globale de la zone inondable par ruissellement pluvial** est délimitée par une trame spécifique au règlement graphique (plans de zonage), de manière à visualiser rapidement les parcelles concernées ;
- **Le caractère de la zone** rappelle que la zone est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial et que ce dernier fait l'objet de règles spécifiques édictées au Titre I du règlement ;
- **Les articles 1.1 (« Occupations et utilisations du sol interdites »)** sont complétés de manière à rappeler que sont également interdites les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les conditions édictées au titre I du règlement.
- **Les articles 1.2. (« Occupations et utilisations du sol admises sous conditions »)** sont complétés de manière à rappeler que les constructions et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions réglementaires définies dans le titre I du règlement.



Extrait du règlement graphique du PLU révisé sur un secteur concerné par le risque inondation par ruissellement pluvial (secteur du Plateau de Plos / Blanas)



Enveloppe des zones de ruissellement pluvial indifférencié (issues de la méthode Exzeco)

En matière de prise en compte du risque incendie de forêt

La commune est particulièrement sensible au risque feu de forêt. Ce dernier concerne les zones UC (y compris secteur UCa), N (secteurs N, Nph et Nh).

L'emprise de l'aléa très élevé feux de forêt a été maintenue par rapport au PLU en vigueur.

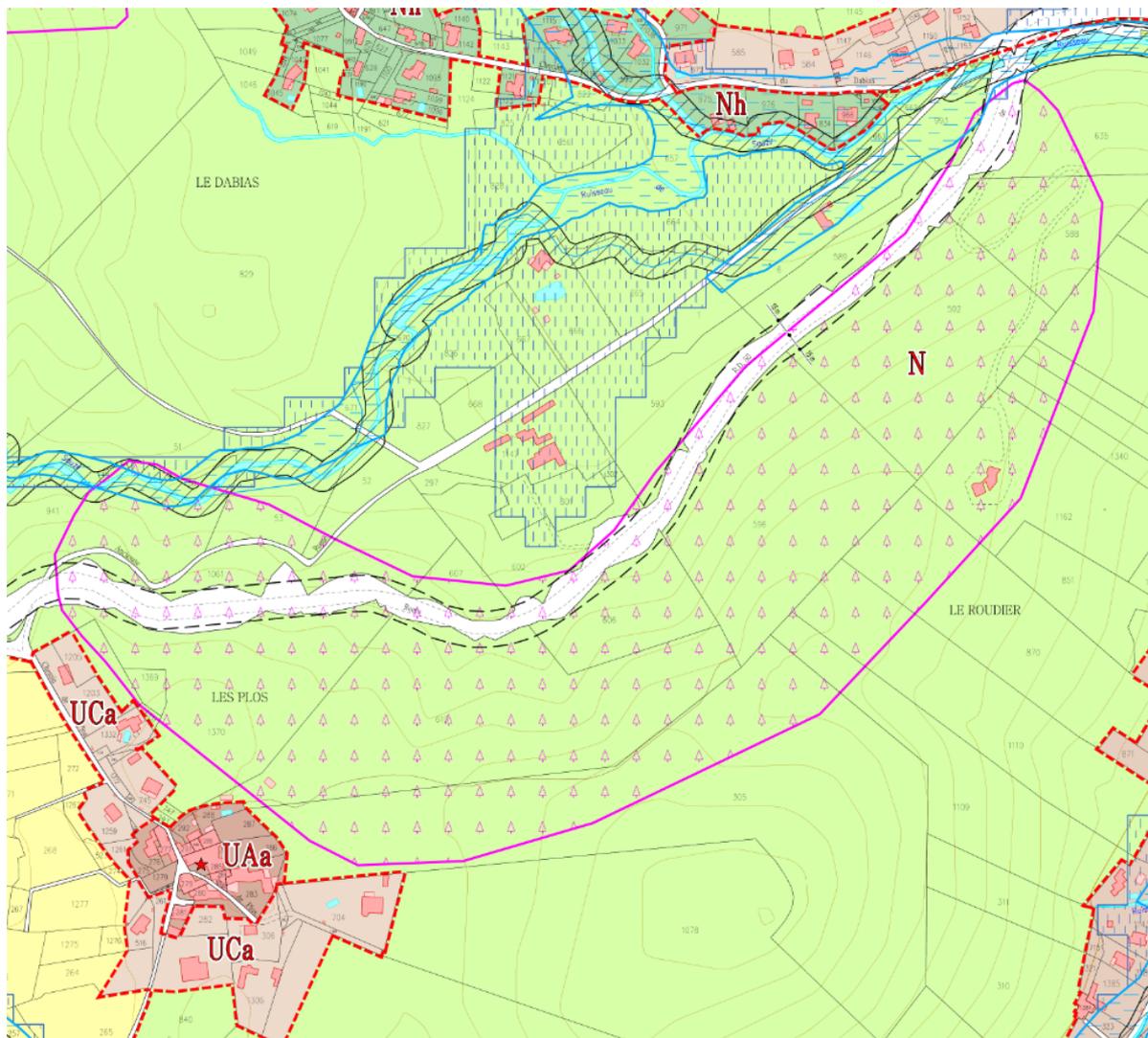
En effet, cette enveloppe a été définie sur la base du Porter à connaissance feu de forêt toujours en vigueur. Elles étaient notamment basées sur les zones d'aléa très élevées qui avaient été affinées de manière à mieux prendre en compte l'occupation du sol. Une zone située en aléa modéré à élevé avait été ajoutée sur le secteur du Mas neuf au nord du village, afin de préserver ce dernier.

Par souci de simplification et de clarté de l'information dans le PLU :

- **L'enveloppe de l'aléa feux de forêt très élevé** est délimitée par une trame spécifique au règlement graphique (plans de zonage), de manière à visualiser rapidement les parcelles concernées ;
- **Le caractère de la zone** rappelle que la zone est concernée par le risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plans de zonage) ;
- **Les articles 1.1 (« Occupations et utilisations du sol interdites »)** précisent que toute construction nouvelle est interdite, ainsi que tous travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque.
- **Les articles 5 (« Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »)** rappellent la réglementation en vigueur en termes de défrichage et d'obligations légales de débroussaillage (OLD).



Extrait du règlement graphique du PLU révisé sur un secteur concerné par l'aléa feux de forêt de niveau très élevé (secteur des Plos / Le Roudier)



Aléa feux de forêt de niveau très élevé



En matière de prise en compte du risque minier

La commune est concernée par le risque minier et notamment l'aléa tassement (niveau faible) et effondrement localisé (niveau faible à moyen).

L'aléa tassement concerne uniquement la zone N, tandis que l'aléa effondrement localisé concerne les zones N, Nh et UCa.

L'emprise de ces aléas est issue du Porter à connaissance sur le risque minier du 14 août 2020, annexé au PLU (voir annexe 5.3.3.).

Par souci de simplification et de clarté de l'information dans le PLU :

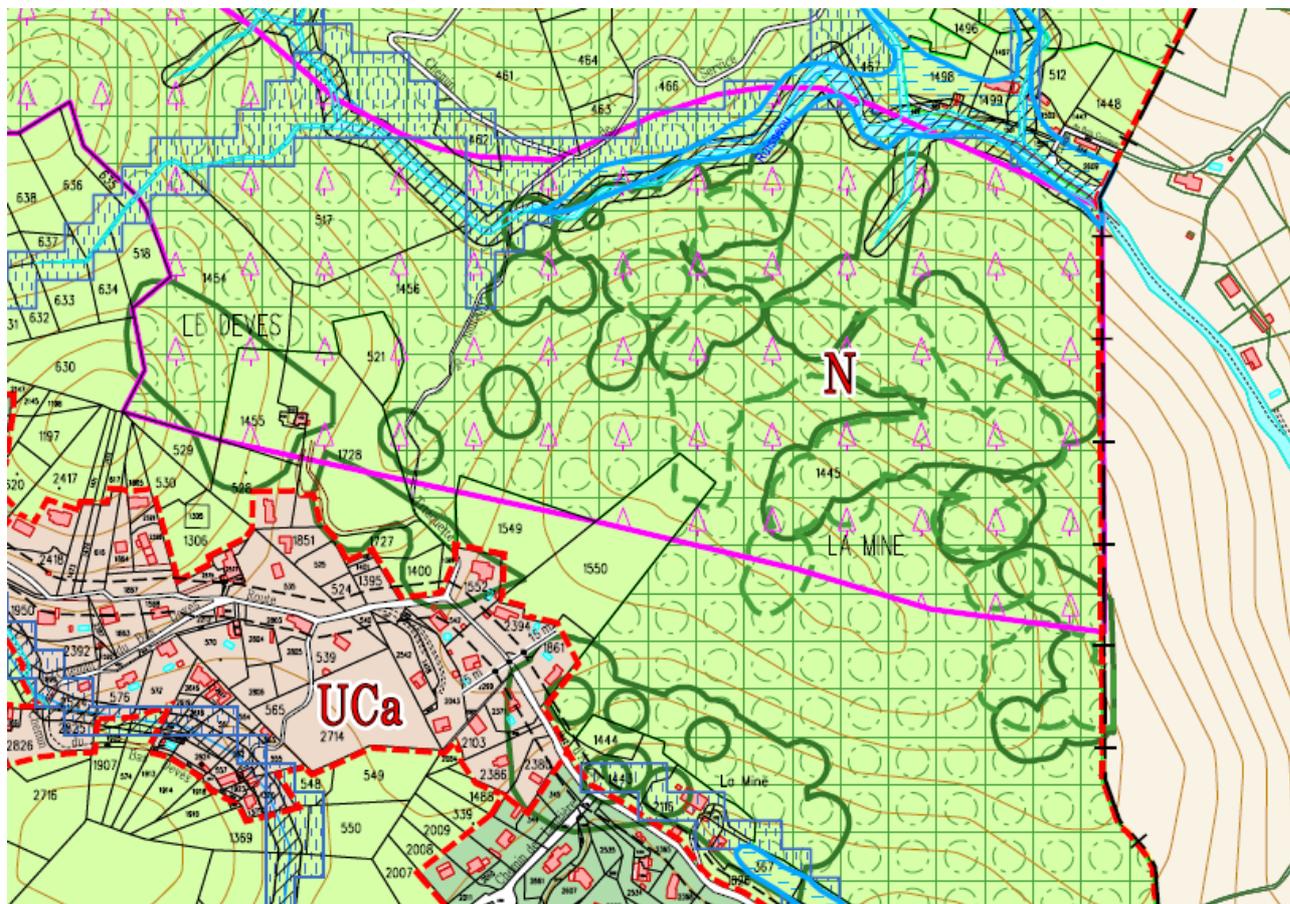
- **Les enveloppes des aléas tassement et effondrement localisés** sont délimitées par des trames spécifiques au règlement graphique (plans de zonage), de manière à visualiser rapidement les parcelles concernées ;
- **Le caractère de la zone** rappelle que la zone est concernée par l'aléa tassement et/ou effondrement localisé, repéré au règlement graphique (plans de zonage) ;
- **Les articles 1.1 (« Occupations et utilisations du sol interdites »)** des zones N et Nh interdisent toutes nouvelles constructions dans les secteurs soumis à un aléa (tassement ou effondrement localisé).
- **L'article 1.2. (« Occupations et utilisations du sol admises sous conditions »)** de la zone UC est complété par des dispositions particulières relatives au risque minier.

En secteur UCa concerné uniquement par un aléa effondrement localisé de niveau faible, les nouvelles constructions sont soumises au respect de prescriptions constructives définies dans la circulaire du 6 janvier 2012 annexée au PLU (annexe 5.3.3). Les constructions existantes peuvent quant à elles admettre des changements de destinations et extensions, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire, conformément au Porter à connaissance.

Les règles ont été définies conformément au Porter à connaissance de l'Etat.



Extrait du règlement graphique du PLU révisé sur un secteur concerné par l'aléa tassement faible et l'aléa effondrement localisé faible (secteur de la Mine)



-  Aléa tassement de niveau faible
-  Aléa effondrement localisé de niveau faible
-  Aléa effondrement localisé de niveau moyen

En matière de prise en compte du risque technologique

Pour rappel, la commune est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement EPC France situé sur la commune de Bagard approuvé le 18 avril 2012.

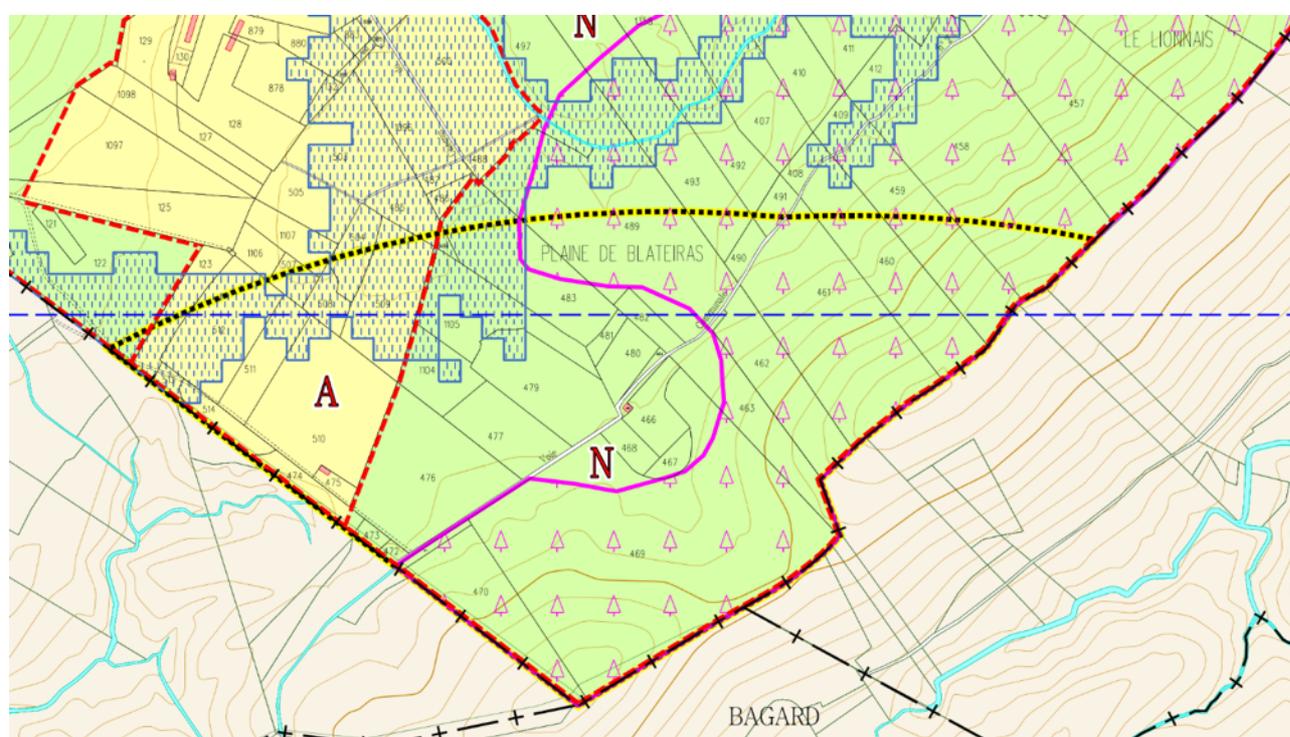
Ce PPRT s'impose en tant que Servitude d'utilité publique (SUP) et est annexé au PLU (voir pièce 5.1.4. du PLU).

Le périmètre de protection explosif du PPRT d'EPC France concerne uniquement une partie des zones A et N (extrémité sud-ouest du territoire communal).

Par souci de simplification et de clarté de l'information dans le PLU :

- **Le périmètre de protection explosif du PPRT** est délimité par une trame spécifique au **règlement graphique** (plans de zonage).
- **Le caractère de la zone** rappelle que la zone est concernée par le périmètre de protection explosif et qu'elle fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées par le PPRT annexé au PLU. Cette disposition existait déjà au PLU de 2011.
- **Les articles 1.1 (« Occupations et utilisations du sol interdites »)** rappelle que toute construction nouvelle est proscrite et qu'il convient de se référer au PPRT joint en annexe du PLU.
- **Le PPRT est annexé** au PLU (voir annexe 5.1.4).

Extrait du règlement graphique du PLU révisé sur le secteur concerné par le PPRT d'EPC France (secteur de la Plaine de Bateiras, en limite avec les communes de Bagard et de Générargues)



Périmètre de protection explosif du Plan de prévention des Risques Technologiques (PPRT) d'EPC France (zone b)



III.4.4. JUSTIFICATIONS DETAILLEES DES ZONES DU PLU ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

III.4.4.1. LES ZONES URBAINES (U)

Conformément aux dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, **sont classés en zones urbaines** :

« 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 urbaines du PLU révisé sont composées de :

- **La zone UA**, qui comprend un secteur **UAa**,
- **La zone UC**, qui comprend un secteur **UCa**.

LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre du village et à trois cœurs de hameaux anciens dont le niveau d'équipement permettait un classement en zone urbaine (les autres cœurs de hameaux ayant été déclassés en zone « Nh » car inconstructibles en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de l'inaptitude des sols à l'assainissement autonome.

La zone UA s'étend donc également sur les hameaux de la Barrière et de Cazevieille.

Un secteur spécifique « UAa » est également créé sur le hameau de Plos, où l'assainissement non collectif est autorisé.

Cette zone est principalement résidentielle mais peut accueillir également des équipements, commerces et services.

La zone est concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement pluvial. A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées par le PPRI (annexe 5.1.3 du PLU) et dans le Titre I du règlement « Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial potentiel ».

Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU).

Elle est également concernée par des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dont la liste est annexée au règlement, ainsi que des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve).

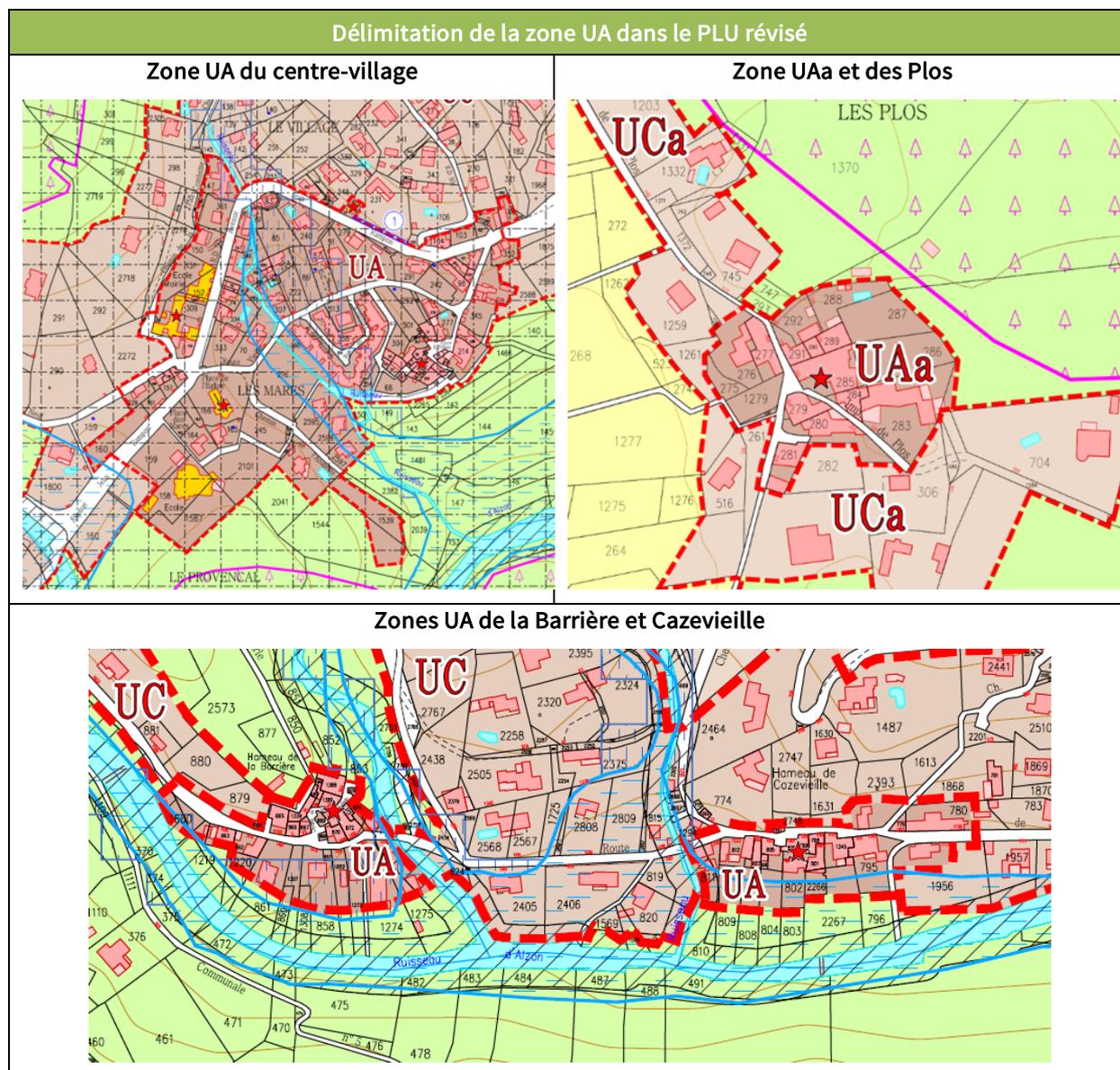


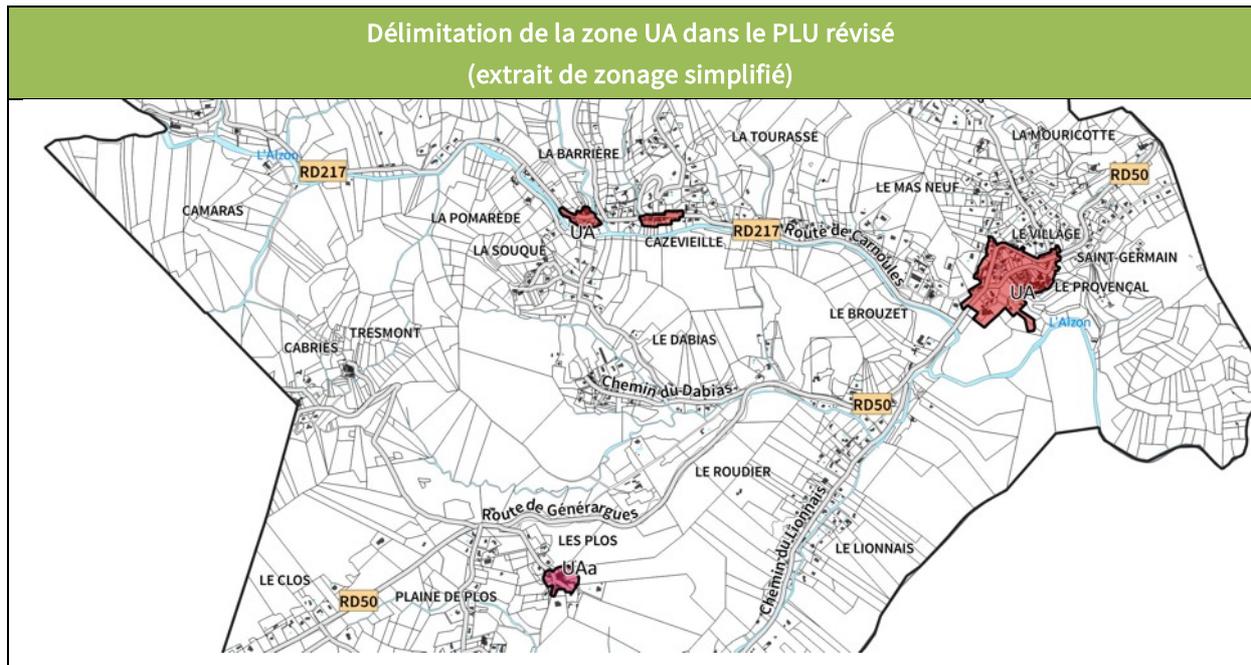
Délimitation de la zone UA au règlement graphique (plan de zonage)

La zone UA n'existait pas au PLU de 2011.

Le PLU révisé créé 3 zones UA et un secteur « UAa » sur le secteur du centre-village et trois hameaux anciens.

Ces zones étaient classées en « U » et « Ua » (assainissement autonome admis) au PLU en vigueur.





Surface de la zone UA dans le PLU révisé

La zone UA du PLU révisé s'étend sur 8,5 hectares, dont 7,6 hectares pour la zone UA simple et environ 0,9 hectares pour le secteur UAa.

La zone UA n'ayant pas d'équivalence dans le PLU de 2011, aucune comparaison n'est effectuée.

	PLU révisé		
Zone	UA	UAa	TOTAL
Superficie (ha)	7,6	0,9	8,5

Principales évolutions du règlement écrit par rapport au PLU de 2011

Outre les principales nouvelles dispositions communes du PLU révisé exposées en partie 3.3.2., le règlement de la zone UA est peu modifié. Les principales modifications complémentaires sont les suivantes :

- **Articles 1.1. et 1.2 :**

Le règlement autorise les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous certaines conditions, pour les ICPE correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone. En effet, certains commerces comme les boulangeries peuvent parfois relever du régime ICPE.

La zone UA est la seule zone dans laquelle sont admis les constructions destinées au commerce et activités de services, sous certaines conditions : les commerces de détail, qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage. Cette règle doit permettre d'accueillir des commerces de proximité dans le centre du village notamment.

- **Article 3.1 :**

La zone UA ne règlemente pas d'emprise au sol, de façon à prendre en compte la densité importante du centre du village et des cœurs de hameaux anciens (constructions pouvant occuper la totalité de la parcelle). Bien que le centre du village soit dans l'ensemble moins dense que les centres de hameaux, cette règle accorde une certaine souplesse pour y favoriser la densification urbaine.

- **Article 3.2 :**

En zone UA (y compris en secteur UAa), la hauteur est fixée à 10 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage en secteur soumis à ruissellement pluvial. Dans les autres secteurs, elle est fixée à 9,5 mètres à l'égout et 11,5 mètres au faîtage. Le règlement est complété par un schéma explicatif.

A contrario, le PLU en vigueur distinguait les hauteurs par types de logements, individuel ou collectif en zone « U ». Cela n'est plus possible réglementairement.

Toutefois, la zone UA concernant que le centre-village et les cœurs de hameaux, une hauteur correspondant à R+2 (deux étages) a paru adaptée, en prenant en compte la hauteur la plus élevée des habitations existantes.

- **Article 8.2 :**

En matière de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées, le raccordement au réseau collectif est obligatoire sauf pour le secteur UAa qui n'est pas raccordable mais bénéficie d'une aptitude des sols permettant un dispositif autonome (à l'instar du PLU en vigueur où il était classé en « Ua »).

LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine d'extension pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, de densité faible à moyenne.

Elle comprend un secteur UCa dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé.

Elle correspond à des zones suffisamment équipées, notamment par le réseau d'assainissement ou bénéficiant d'une bonne aptitude des sols, permettant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

La zone est concernée par plusieurs risques naturels : le risque inondation (par débordement et par ruissellement pluvial), l'aléa feu de forêt et l'aléa effondrement localisé.

Ces derniers font l'objet de règles spécifiques édictées dans le PPRI pour le risque inondation par débordement, en titre I du règlement pour le ruissellement pluvial, ou dans le règlement de la zone pour l'aléa feu de forêt et effondrement localisé, notamment les articles 1.1. et 1.2.

La zone est également concernée par les OAP sur le secteur du Centre-village.

Elle est également concernée par un élément du patrimoine bâti (Château de Broves en UCa) identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dont la liste est annexée au règlement, ainsi que des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve).



Principales évolutions du règlement graphique (zonage) par rapport au PLU de 2011

La zone UC correspond dans l'ensemble à l'ancienne zone « U » du PLU de 2011 et ses différents secteurs (Ua et Ud).

La zone UC a été réduite notamment sur les parties désormais classées en zone « UA », ainsi qu'en franges, afin de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2035.

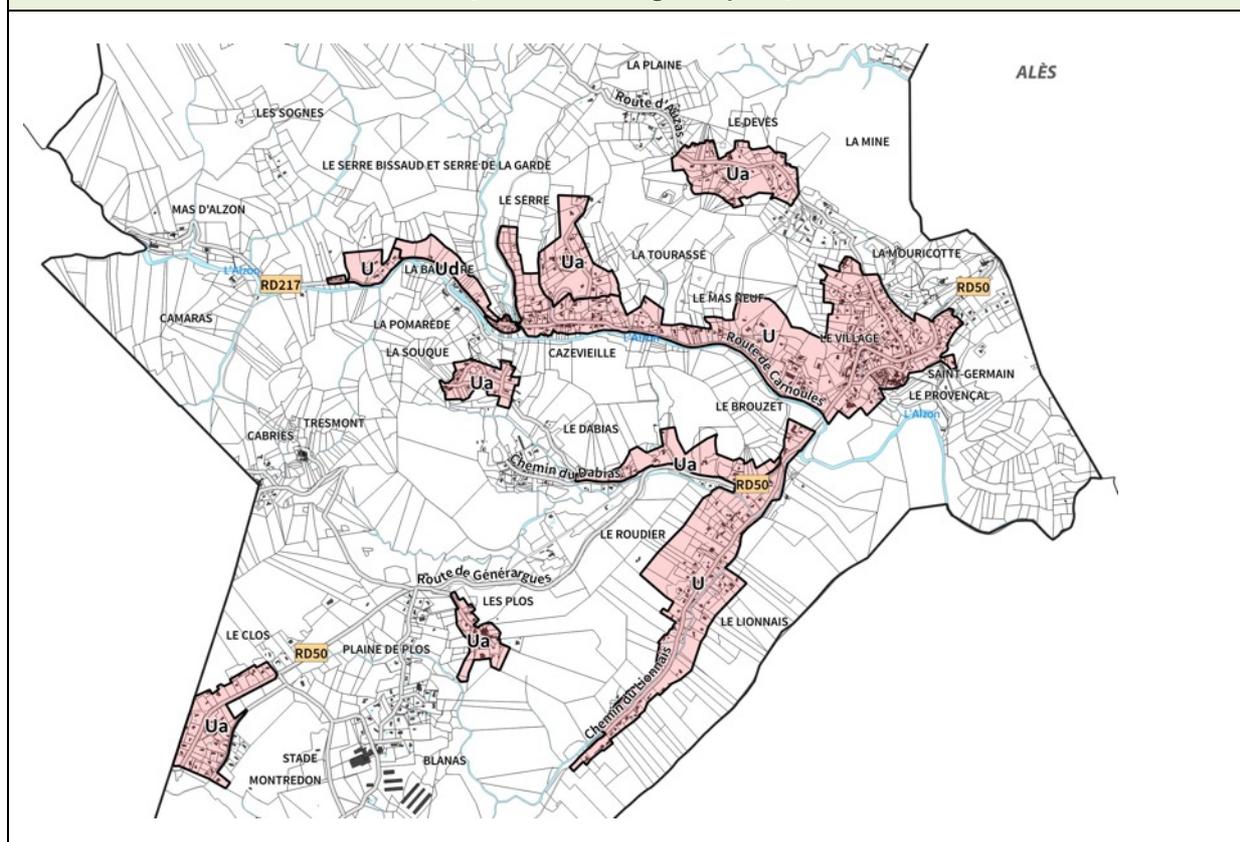
La redéfinition des zones urbaines a été adaptée aux besoins en logements, aux capacités des réseaux et à la nécessité de modérer la consommation d'espaces, conformément aux lois Grenelle et ALUR.

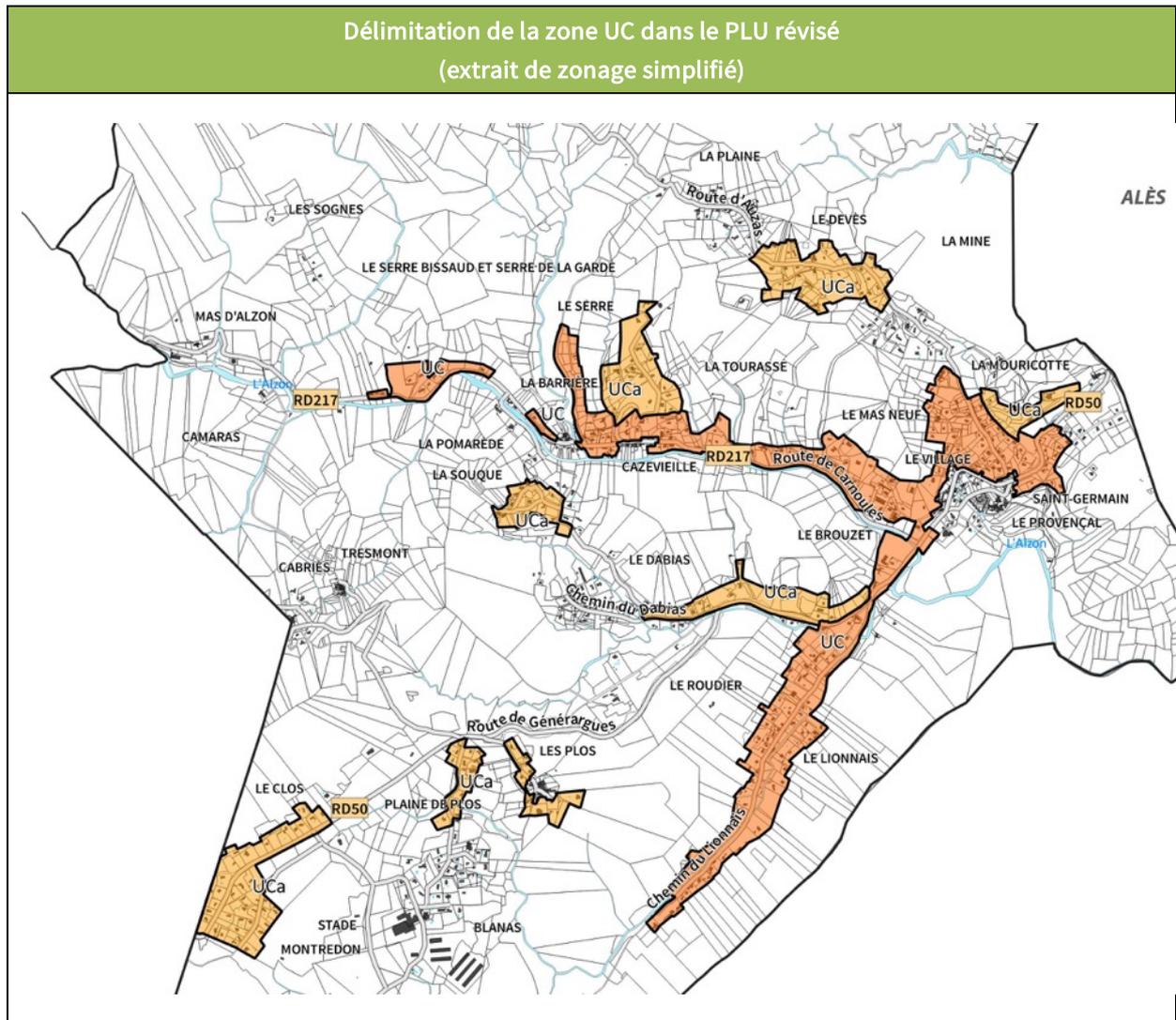
La zone UC a également été redéfinie à la marge afin de prendre en compte l'urbanisation et intégrer quelques parcelles déjà bâties en franges.

Une partie de l'ancienne zone « AU2a » sur le secteur de la Mouricotte a été intégrée à la zone UCa car celle-ci a été urbanisée et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet ce classement.

Délimitation de la zone U dans le PLU de 2011

(extrait de zonage simplifié)





Bilan des surfaces entre le PLU de 2011 et le PLU révisé

La zone UC du PLU s'étend sur environ 107,7 hectares, dont 61,2 hectares en zone UC et 46,6 hectares en secteur UCa.

Comparé à l'ancienne zone U (y compris ses secteurs Ua et Ud), la surface de la zone est réduite d'environ 18 hectares.

Parmi eux, environ 8,5 hectares ont été reclassés en zone UA, le reste a été majoritairement déclassé en zone naturelle ou agricole.

	PLU 2011			PLU révisé		Évolution (ha)
	Superficie (ha)			Superficie (ha)		
Zone	U	Ua	Ud	UC	UCa	
Superficie (ha)	79,8	42,3	3,7	61,2	46,6	-18
	125,8			107,8		

Principales évolutions du règlement écrit par rapport au PLU de 2011

Outre les principales nouvelles dispositions communes du PLU révisé exposées en partie 3.3.2., le règlement de la zone UC ne subit que quelques évolutions par rapport à celui de l'ancienne zone « U » du PLU de 2011.

Les principales modifications complémentaires sont les suivantes :

- **Articles 1.1. et 1.2 :**

A l'instar de la zone UA, le règlement autorise les commerces de proximité, y compris les ICPE (dans les mêmes conditions qu'en zone UA). Bien que la zone résidentielle soit moins propice à l'installation de commerces et services, la commune ne souhaite pas interdire cette possibilité. Cette possibilité était également offerte en zone « U » du PLU de 2011.

- **Article 3.1 :**

L'emprise au sol est limitée à 40%. Bien que cette règle soit nouvelle par rapport au PLU en vigueur, une limitation à 40% laisse une certaine souplesse et des possibilités de densification encore importantes, par rapport au tissu urbain existant. Les parcelles les plus denses ne dépassent généralement pas 30% d'emprise au sol. La majorité des parcelles bâties avoisinent 10 à 15% d'emprise au sol.

- **Article 3.2 :**

La hauteur est fixée à 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage dans les secteurs soumis à un risque ruissellement pluvial. Dans les autres secteurs, elle est fixée à 7,5 mètres à l'égout et 9,5 mètres au faîtage. Cela correspond à R+1 (un étage). Cette hauteur est adaptée à l'habitat pavillonnaire qui compose cette zone.

- **Article 3.4 :**

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives a été reformulée pour une meilleure compréhension.

- **Article 5 :**

Une part minimale d'espaces verts a été imposée uniquement dans cette zone.

Elle est fixée à 30% afin d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, préjudiciable au ruissellement urbain.



LES ZONES AGRICOLES (A)

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, **sont classés en zone agricole** :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A comprend un secteur **Ae** qui admet le captage de l'énergie solaire pour le chauffage des installations et constructions agricoles, ainsi que la production électrique (en toiture).

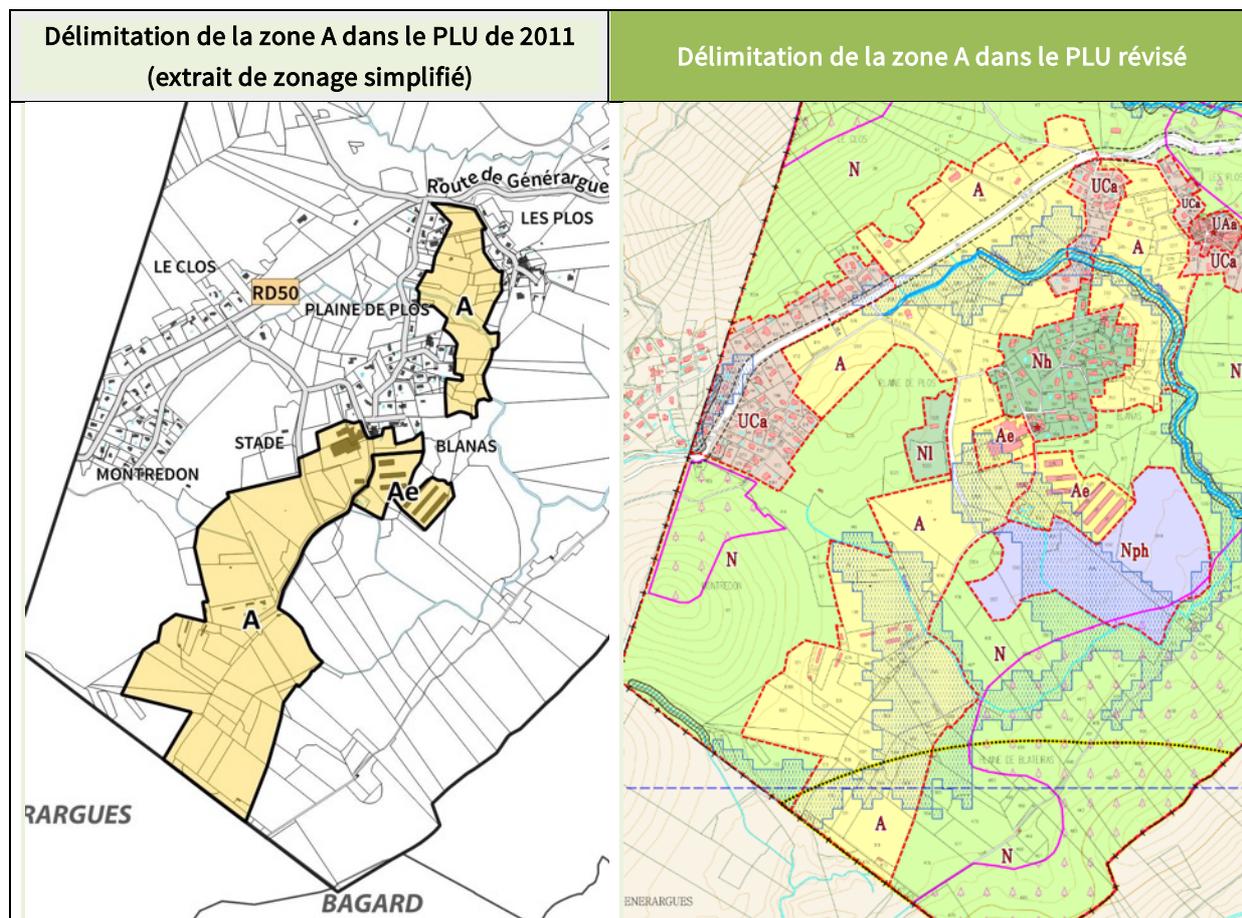
Elle est concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau (soumis au respect du PPRI), par ruissellement pluvial (dont les règles sont définies au Titre I du règlement) et le risque de protection explosif (soumis au respect du PPRT d'EPC France).

Principales évolutions du règlement graphique (zonage) par rapport au PLU de 2011

La zone agricole a été largement étendue entre le PLU de 2011 et le PLU révisé.

Hormis quelques ajustements en fonction de l'occupation du sol, elle a été détendue en grande partie sur sa partie nord, sur le plateau de Plos / Blanas.

Cette extension de la zone agricole résulte en grande partie de l'abandon du secteur de développement urbain du plateau, initialement classé en zones AU2 et AU1.



Le secteur Ae a été également étendu afin d'intégrer le hangar de Blanas qui n'est actuellement plus utilisé. Cette intégration permettra notamment d'intégrer des panneaux photovoltaïques en toiture.

Certains secteurs en frange des zones constructibles (AU2d et Ua notamment) ont également été rendus à la zone agricole.

Un petit secteur (de forme triangulaire) a été reclassé en zone N au regard de son caractère naturel, en continuité avec la zone de Montredon limitrophe.

Bilan des surfaces entre le PLU de 2011 et le PLU révisé

L'emprise de la zone agricole est passée d'environ 48,65 hectares dans le PLU de 2011 à environ 78 hectare dans le PLU révisé.

Cela correspond à une augmentation d'environ 29,4 hectares, soit plus de 60%.

	PLU 2011		PLU révisé		Évolution (ha)	
	Superficie (ha)		Superficie (ha)			
Zone et secteur	A	Ae	A	Ae		
Superficie (ha)	45	3,6	72,45	5,55	+27,45	+1,95
	48,65		78		+29,35	

Principales évolutions du règlement écrit par rapport au PLU de 2011

Outre les principales nouvelles dispositions communes du PLU révisé exposées en partie 3.3.2., les principales modifications complémentaires sont les suivantes :

- **Article 1.1 :**

Pour les zones concernées par le risque de protection explosif, le règlement renvoie aux règles issues du PPRT d'EPC France. Il est ajouté que toute construction nouvelle est proscrite.

- **Article 1.2 :**

Dans le cadre de ce que permet le Code de l'Urbanisme en zone agricole, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Une règle de distance entre les nouveaux élevages et les habitations existantes est également ajoutée, au regard des nuisances dont se plaignent déjà certains administrés auprès de la municipalité.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et aux nouvelles possibilités offertes par la loi Elan, le règlement est complété par la possibilité d'implanter des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces dernières peuvent être admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lesquelles elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Les possibilités offertes en secteur Ae permettant l'installation de capteurs solaires en toiture pour le chauffage des cultures sous serre sont étendues également à la production électrique. Il s'agit de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture sur les hangars agricoles existants.

- **Article 3.1 :**

Dans cet article, sont précisées les surfaces d'emprise au sol maximales pour les constructions admises. Dans la continuité de l'article 1.2, il est rappelé que l'emprise au sol est limitée à 30 m² pour les annexes aux habitations et à 40 m² pour les piscines.

- **Article 3.2 :**

La règle des hauteurs est définie en fonction des constructions autorisées. La hauteur des habitations nécessaires à l'exploitation agricole est également encadrée.

Ainsi, la hauteur est limitée à 10 mètres pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à 4 mètres au faîtage pour les annexes aux habitations.

Dans la zone A (et à l'instar de la zone N), comme cela était déjà mentionné au PLU de 2011, la hauteur des extensions admises ne pourra dépasser celle de la construction existante.

- **Article 3.5 :**

En zone A, il est indiqué une distance maximale de 50 mètres entre les constructions agricoles afin de limiter le mitage. Cette règle est maintenue par rapport au PLU de 2011.



LES ZONES NATURELLES (N)

Conformément aux dispositions de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, **sont classés en zone naturelle** :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone N comprend 3 secteurs spécifiques :

- Un **secteur NI**, abritant des équipements sportifs et de loisirs.
- Un **secteur Nph**, réservé aux installations de captage et de traitement des énergies renouvelables.
- Un **secteur Nt**, correspondant au Mas d'Alzon à vocation touristique.

La zone est vulnérable à plusieurs risques naturels et technologiques : le risque inondation par débordement (couvert par le PPRI), par ruissellement pluvial (le titre I du règlement définit des règles spécifiques), l'aléa feu de forêt très élevé, le risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible et moyen, aléa tassement de niveau faible) et le risque technologique (périmètre de protection explosif couvert par le PPRT d'EPC France).

La zone est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui concernent uniquement le secteur Nt (Mas d'Alzon). Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

Enfin, il abrite plusieurs éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique et dont la liste est annexée au règlement (voir annexe 2

Elle est également concernée par des éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dont la liste est annexée au règlement (hameaux anciens, dolmens, patrimoine industriel, ruines de châteaux ou de faïsses), ainsi que des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve).

Principales évolutions du règlement graphique (zonage) par rapport au PLU de 2011

La zone N a été globalement maintenue. Elle a néanmoins subi plusieurs adaptations, avec notamment la création de nouveaux secteurs : Nh, Nt, Nl et Nph.

- **Le secteur Nh :**

Les zones Nh correspondent globalement aux anciennes zones constructibles du PLU de 2011 qui sont insuffisamment équipées. Ces dernières n'étaient en réalité pas constructibles car non desservies par le réseau d'assainissement collectif et inaptés à l'assainissement autonome. De plus, la commune ne prévoit pas de desservir ces secteurs en raison des coûts très importants liés à cette urbanisation étalée.

Quelques ajustements ont toutefois été réalisés sur la délimitation des zones Nh :

- Adaptation aux limites parcellaires afin d'intégrer l'ensemble d'une parcelle bâtie, favoriser des découpages plus harmonieux qui tiennent compte de l'occupation du sol (éviter les constructions scindées en deux zones de PLU) ;
- Suppression des parcelles non construites en bordure de ces zones (absence de possibilités de constructions nouvelles) ;
- Intégration ponctuelle de parcelles bâties en continuité immédiate de ces zones et formant un ensemble cohérent.
- Ces ajustements présentent en réalité peu d'enjeux réglementaires, dans la mesure où le secteur Nh ne pourra pas admettre de nouvelles constructions, mais seulement des extensions mesurées et annexes (à l'instar de la zone N).

Il s'agit surtout de reconnaître à travers un secteur spécifique « Nh », ces zones d'urbanisation existante mais qui n'ont pas vocation à être développées davantage.

- **Le secteur Nt :** il correspond à l'hébergement touristique du Mas d'Alzon, comprenant un Mas et un gîte. Ce dernier était initialement classé en zone AU2c du PLU de 2011. Son périmètre est ajusté dans le cadre de la révision du PLU, afin d'y intégrer la piscine existante au nord-est du Mas. A contrario, la zone a été réduite sur la partie nord-ouest qui n'abrite aucune construction ni aménagements et qui est entièrement boisée. Au total, l'emprise de la zone a été réduite d'environ 3 500 m².

- **Le secteur Nl : il correspond au stade communautaire existant, englobant son parking et ses vestiaires.**

Ce secteur était initialement classé en zone AU5 au PLU. Etant donné son caractère aménagé à l'heure actuelle, la dénomination « à urbaniser » ne correspond plus. Au vu de son caractère isolé par rapport aux enveloppes urbaines, un secteur spécifique de la zone N dédié aux équipements sportifs et de loisirs semble plus adapté.

Son périmètre a ainsi été adapté au plus juste par rapport à l'ancienne zone AU5. Toute la partie nord a ainsi été déclassée au profit des zones N et A. La zone a ainsi été réduite d'environ 2,5 hectares.

- **Le secteur Nph :** il correspond au parc photovoltaïque existant de la Têronde. Ce dernier était classé en zone AU2e1 et AU2e2 du PLU de 2011. Etant donné son caractère entièrement aménagé à l'heure actuelle, un zonage de type « AU » n'est plus adapté.



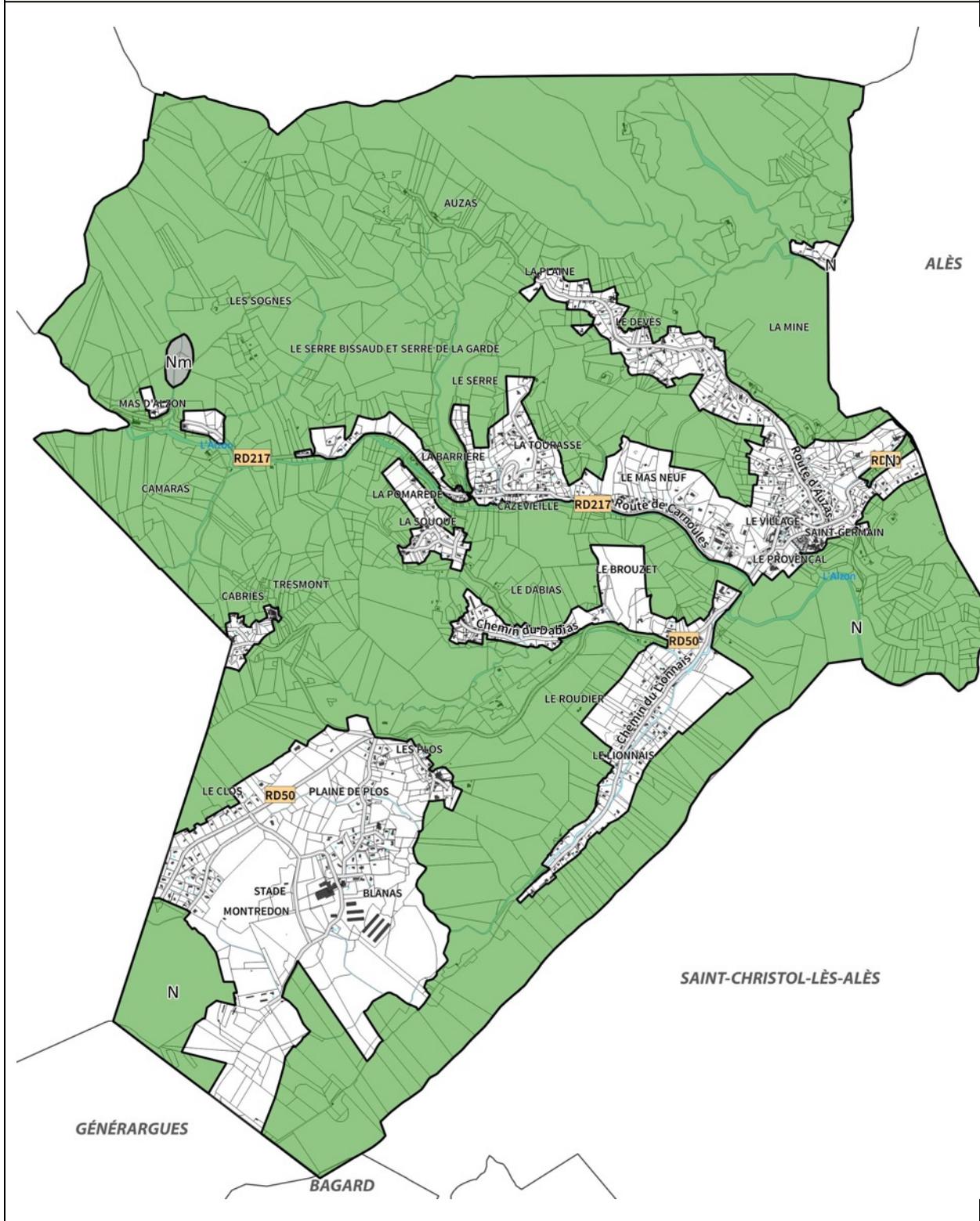
Par ailleurs, le secteur Nm a été supprimé car il a été remplacé par des zones d'aléa tassement et effondrement localisé issues du récent Porter à connaissance sur le risque minier.

L'emprise de la zone N (hors secteurs spécifique) a été augmentée de plus de 87 hectares, en raison notamment du déclassement d'importantes zones urbaines à urbaniser, dont l'urbanisation a été abandonnée dans le cadre de la présente révision.

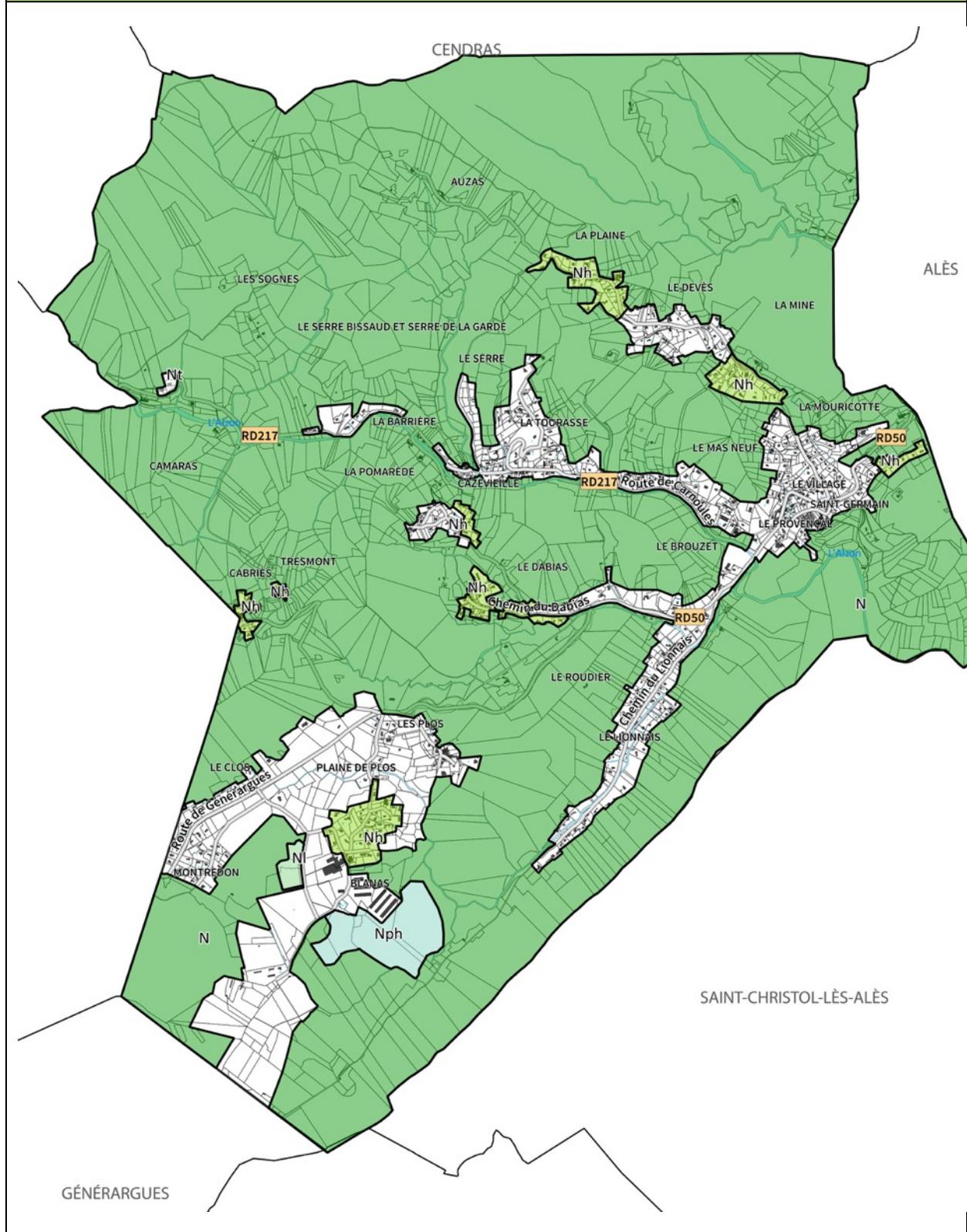
Cette évolution est justifiée par la prise en compte de multiples contraintes et enjeux tels que la maîtrise de la croissance démographique et de la production de logements, la modération de la consommation d'espaces, la prise en compte des risques naturels et technologiques (feu de forêt, inondation, minier...), la prise en compte de la topographie, des accès, de la desserte par les réseaux et plus globalement des coûts d'urbanisation liés à l'étalement urbain.



Délimitation de la zone N dans le PLU de 2011
(zonage simplifié)



Délimitation de la zone N dans le PLU révisé
(zonage simplifié)



Bilan des surfaces entre le PLU de 2011 et le PLU révisé

La surface de la zone N a été augmentée d'environ 128,7 hectares entre le PLU de 2011 et le PLU révisé, ce qui correspond à environ 12% d'augmentation.

La zone N (hors secteurs spécifique) a été étendue de plus de 87 hectares.

Les zones Nh sont principalement issues des anciennes zones AU2d et dans une moindre mesure de partie de zones AU2, Ua insuffisamment équipées.

Le secteur Nl, correspondant à l'ancienne zone AU5 a été réduit d'environ 2,5 hectares, en prenant en compte la partie aménagée uniquement.

Le secteur Nph, issu des anciennes zones AU2e (AU2e1 et AU2e2) a été réduit d'environ 14 hectares (délimitation au plus juste du parc photovoltaïque existant).

Le secteur Nt, issue de l'ancienne zone AU2c, a également été réduit d'environ 3500 m².

Ces réductions de zone sont liées à la prise en compte des parties urbanisées ou aménagées existantes.

L'ancien secteur Nm est supprimé, remplacé par les zones d'aléa minier (tassement et effondrement localisé) plus précises et basées sur des données plus à jour issues du récent Porter à connaissance sur le risque minier (août 2019).

	PLU 2011		PLU révisé					Évolution (ha)
	Superficie (ha)		Superficie (ha)					
Zone	N	Nm	N	Nh	Nl	Nph	Nt	
Superficie (ha)	1073,8	2,4	1161,1	26,7	1,9	14,4	0,7	+128,7
	1076,1		1204,8					

Principales évolutions du règlement écrit par rapport au PLU de 2011

Par souci de clarté, le règlement de la zone Nh est distinct de celui de la zone N et des autres secteurs spécifiques (Nl, Nt et Nph).

Le règlement de la zone N prévoit de nombreuses dispositions particulières au secteur Nl notamment (stade communautaire).



Zone N (y compris secteurs Nl, Nph et Nt)

Outre les principales nouvelles dispositions communes du PLU révisé exposées en partie 3.3.2., les principales modifications complémentaires sont les suivantes :

- **Article 1.1 :**

Pour les zones concernées par le risque de protection explosif, le règlement renvoie aux règles issues du PPRT d'EPC France. Il est ajouté que toute construction nouvelle est proscrite.

Concernant le risque feu de forêt, le règlement interdit toute nouvelle construction, ainsi que tous travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque lui-même.

De la même façon, dans les zones concernées par le risque minier (aléa tassement ou effondrement localisé), toute construction est interdite, conformément au Porter à connaissance.

- **Article 1.2 :**

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des dispositions spécifiques concernent les secteurs particuliers :

- **Le secteur Nl** (stade communautaire) peut admettre des constructions et installations destinées aux équipements sportifs (vestiaires, tribunes, locaux techniques...), dans la limite de 300 m² d'emprise au sol (hors emprise des tribunes). Cette règle est basée sur celle du PLU de 2011, avec une augmentation de l'emprise au sol de 100 m² (200 m² dans le règlement du PLU de 2011). Sachant que le bâtiment existant s'étend sur environ 190 m² d'emprise au sol, cette disposition doit permettre l'aménagement d'un deuxième vestiaire afin qu'il y ait un vestiaire par équipe lorsque des matchs ont lieu.

La possibilité de réaliser un logement de gardiennage est maintenue mais limitée à un seul logement. Sa surface de plancher est augmentée à 90 m² au lieu de 60 m² afin d'offrir la possibilité d'aménager un logement plus grand pour l'éventuel gardien et sa famille.

Le règlement autorise également les aménagements légers de sports et loisirs de plein air (possibilité déjà offerte au PLU de 2011).

- **Le secteur Nph** autorise uniquement les constructions et installations directement liées au captage et au traitement des énergies renouvelables. Cette règle reste dans l'esprit de celle existante au PLU de 2011.
- **Le secteur Nt** autorise les extensions mesurées des constructions existantes et annexes, dans le même esprit que pour les habitations en zones A et N. La règle est bien plus précise et encadrée que celle figurant au PLU de 2011 (extension admise de 30% de la SHON existante).

Ainsi, les extensions sont limitées à 20% de l'emprise au sol, sans excéder 100 m² d'emprise au sol. L'extension doit être réalisée en une seule fois.

Les annexes quant à elles sont limitées à deux et à 50 m² d'emprise au sol. Elles devront être implantées dans un rayon de 40 mètres maximum autour des constructions existantes. Cette distance prend en compte la situation de la piscine existante par rapport au Mas principal, à environ 40 mètres. Cette règle doit par exemple permettre l'aménagement d'un pool-house à proximité de la piscine.



- **Article 3.1 :**

En secteur Nl, les constructions et installations destinées aux équipements sportifs sont limitées à 300 m² d'emprise au sol, soit un peu plus de 100 m² de plus que l'existant, afin de permettre la création d'un nouveau vestiaire (pour la seconde équipe lorsque des matchs importants ont lieu).

- **Article 3.2 :**

En zone N, la hauteur varie selon les secteurs spécifiques.

En secteur Nl, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit (comme au PLU de 2011 en zone AU5 correspondant au stade communautaire).

Au même titre que la zone A, les annexes aux habitations sont limitées à 4 mètres au faîtage.

A l'instar de la zone A, en zone N (y compris Nh), comme cela était déjà mentionné au PLU de 2011, la hauteur des extensions admises ne pourra dépasser celle de la construction existante.

- **Article 3.5 :**

En secteur Nl, La règle de distance minimale de 4 mètres à respecter entre deux constructions est maintenue.

- **Article 4.1 :**

En secteur Nl, il est ajouté que l'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts est interdite, à l'exception de la pierre et du bois. Cette nouvelle disposition vise à garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions. Cette règle vient clarifier celle du PLU de 2011.

De plus dans ce secteur, les toitures plates sont désormais admises, comme sur le reste de la commune.

- **Article 5 :**

En secteur Nl uniquement, il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement, au lieu d'un arbre de haute tige par emplacement dans le PLU de 2011. En effet, la règle précédente était trop ambitieuse et difficilement réalisable.

- **Article 7 :**

En secteur Nl, la largeur minimale de la voirie est maintenue à 5,5 mètres.

- **Article 8.1 :**

Le raccordement des secteurs Nl et Nt au réseau public d'eau potable est obligatoire, à l'instar du PLU de 2011.

- **Article 8.2 :**

Il est rappelé qu'en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Zone Nh

Dans l'ensemble la zone Nh présente les mêmes règles que la zone N, à l'exception de l'article 4.1 relatif à l'aspect extérieur des constructions et clôtures.

Les règles en la matière sont basées sur celles de la zone UC afin d'encadrer notamment les extensions, annexes aux habitations existantes et clôtures.



III.5. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

III.5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

III.5.1.1. RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-41 :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. ».

Article R151-50 :

« [...] Le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu : Les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de l'article [L. 151-41](#), en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires [...] »

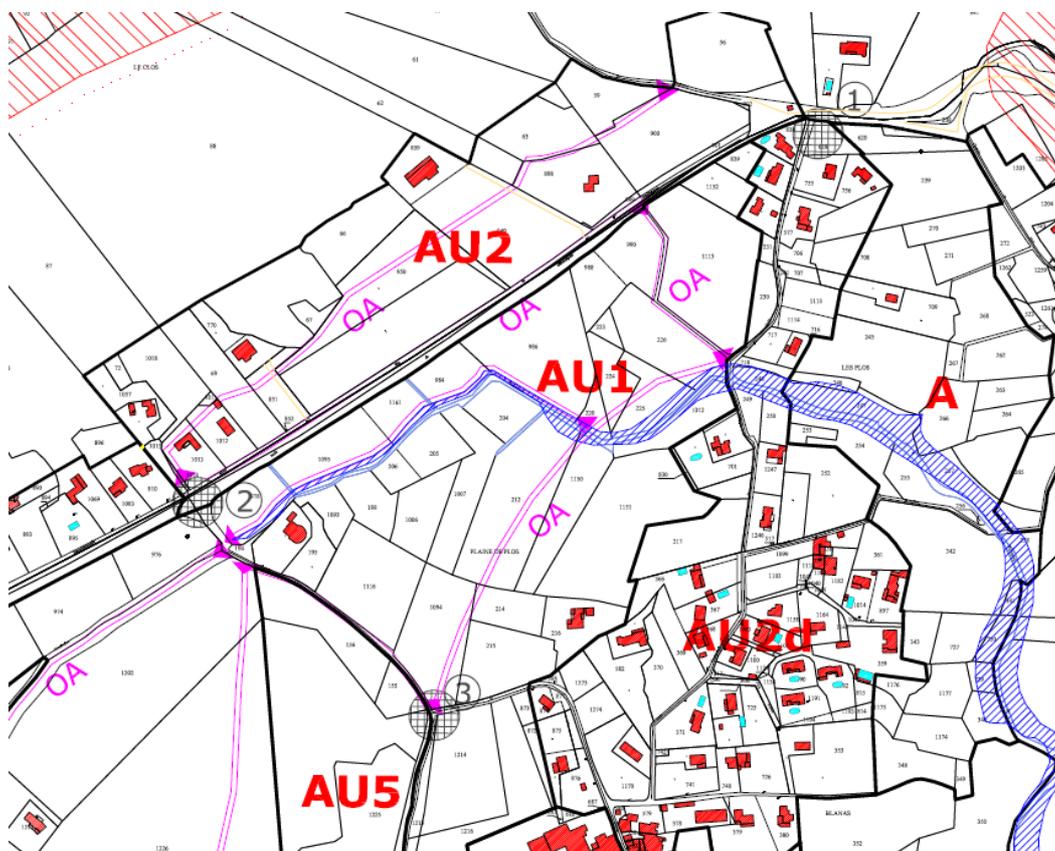
III.5.1.2. EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU DE 2011

Le PLU de 2011 ne prévoyait que trois emplacements réservés, tous destinés à l'aménagement de carrefours giratoires de 500 m². Ceux-ci avaient pour objectif de desservir le plateau de Plos et de Blanas, qui constituait le principal secteur de développement urbain au PLU.

Liste des emplacements réservés du PLU de 2011

N°	Objet	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Aménagement de carrefour RD50	500	Département
2	Aménagement de carrefour RD50	500	Commune
3	Aménagement de carrefour Blanas	500	Commune

Ce secteur de développement ayant été abandonné, ces emplacements réservés n'ont plus lieu d'être.

Localisation des emplacements réservés du PLU de 2011

III.5.1.3. EMBLEMES RESERVES DU PLU REVISE

DESTINATION DES EMBLEMES RESERVES DU PLU REVISE

Conformément aux articles du Code de l'urbanisme énoncés ci-dessus, un emplacement ne peut être réservé que si le bien est destiné à :

- « des voies publiques (voiries, places, cheminements doux, parc de stationnement) à conserver, à créer ou à modifier ;
- des ouvrages publics qui correspondent aux grands équipements d'infrastructures et de superstructures (canaux, voies ferrées, aérodromes, réservoirs, station d'épuration, équipements scolaires, sanitaires, sociaux, administratifs, programme de réalisation de logements sociaux...) ;
- des installations d'intérêt général. On entend par là des équipements satisfaisant un besoin collectif par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative (édifices culturels, campings municipaux, aires d'accueil des gens du voyage...) ;
- des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver ;
- des espaces nécessaires aux continuités écologiques à créer ou à protéger. »

CHAMP D'APPLICATION ET BENEFICIAIRES DES EMBLEMES RESERVES

Le PLU laisse la possibilité de réserver un terrain bâti ou non bâti. Sont donc visés les biens bâtis jugés nécessaires à l'accueil de l'ouvrage public, de la voie publique, de l'installation d'intérêt général ou de l'espace vert.

La superficie des emplacements réservés est à définir précisément selon les besoins nécessaires à la réalisation des équipements projetés.

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé peut être une collectivité publique (Etat, région, département, commune, EPCI) ou un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

Les emplacements réservés font l'objet d'une représentation graphique spécifique dans le règlement graphique du PLU (plans de zonage 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3). Chaque emplacement est numéroté et la liste figure sur les plans de zonage. Celle-ci fait apparaître le numéro de l'emplacement, sa désignation, son bénéficiaire et sa superficie.



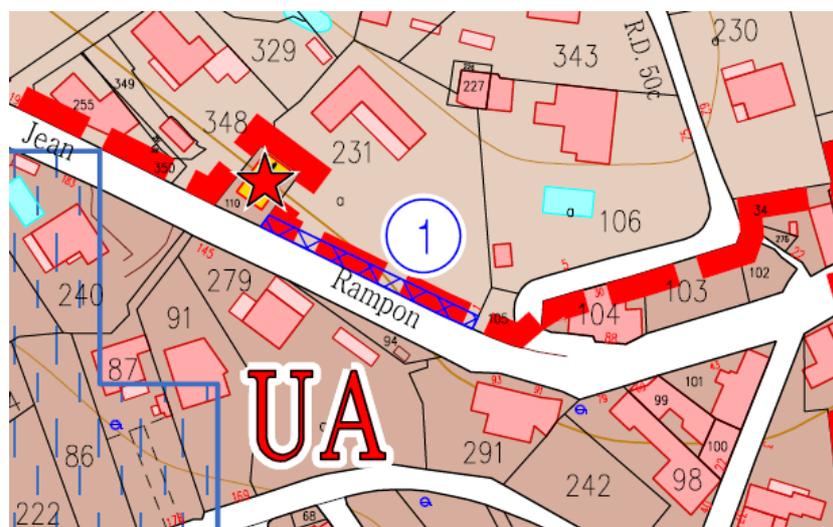
JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU REVISE

Le PLU révisé ne comprend qu'un seul emplacement réservé, destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton entre le Temple et le projet d'aire de stationnement face au bar-tabac et la pharmacie.

Liste des emplacements réservés du PLU révisé

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	155

Localisation de l'emplacement réservé du PLU révisé



III.5.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

III.5.2.1. RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin intègre des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, à l'instar du PLU de 2011.

Article L.113-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113-2 :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »



III.5.2.2. DEFINITION DES EBC ET ÉVOLUTION DU PLU DE 2011 AU PLU REVISE

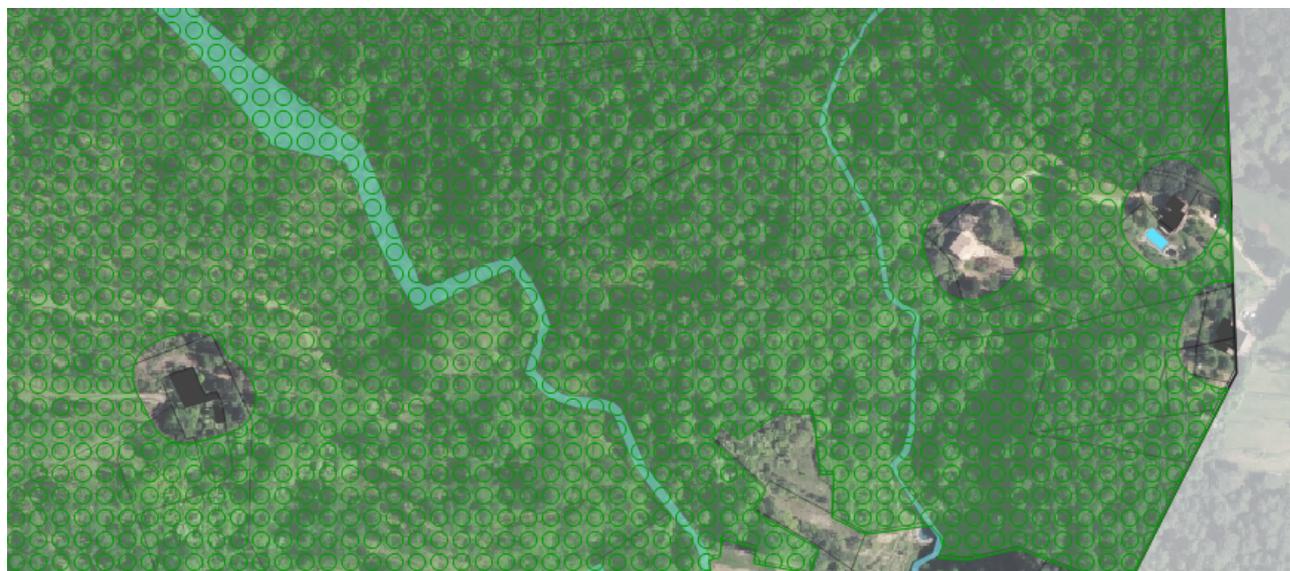
Le périmètre des EBC s'appuie majoritairement sur celui de la forêt domaniale du Rouvergue. Quelques légères adaptations de son périmètre ont toutefois été effectuées afin de constituer un ensemble cohérent (une grande entité boisée).

Ils concernent uniquement la zone N du PLU.

Les EBC du PLU révisé s'étendent sur 182,7 hectares, contre 183,7 hectares dans le PLU de 2011.

Cette légère évolution d'environ 1 hectare est liée à la prise en compte des quatre habitations existantes au nord-est du territoire communal. Des zones tampons de 20 mètres autour des bâtiments existants ont été sorties du périmètre des EBC.

Extrait de l'emprise des EBC faisant apparaître les zones tampons créées



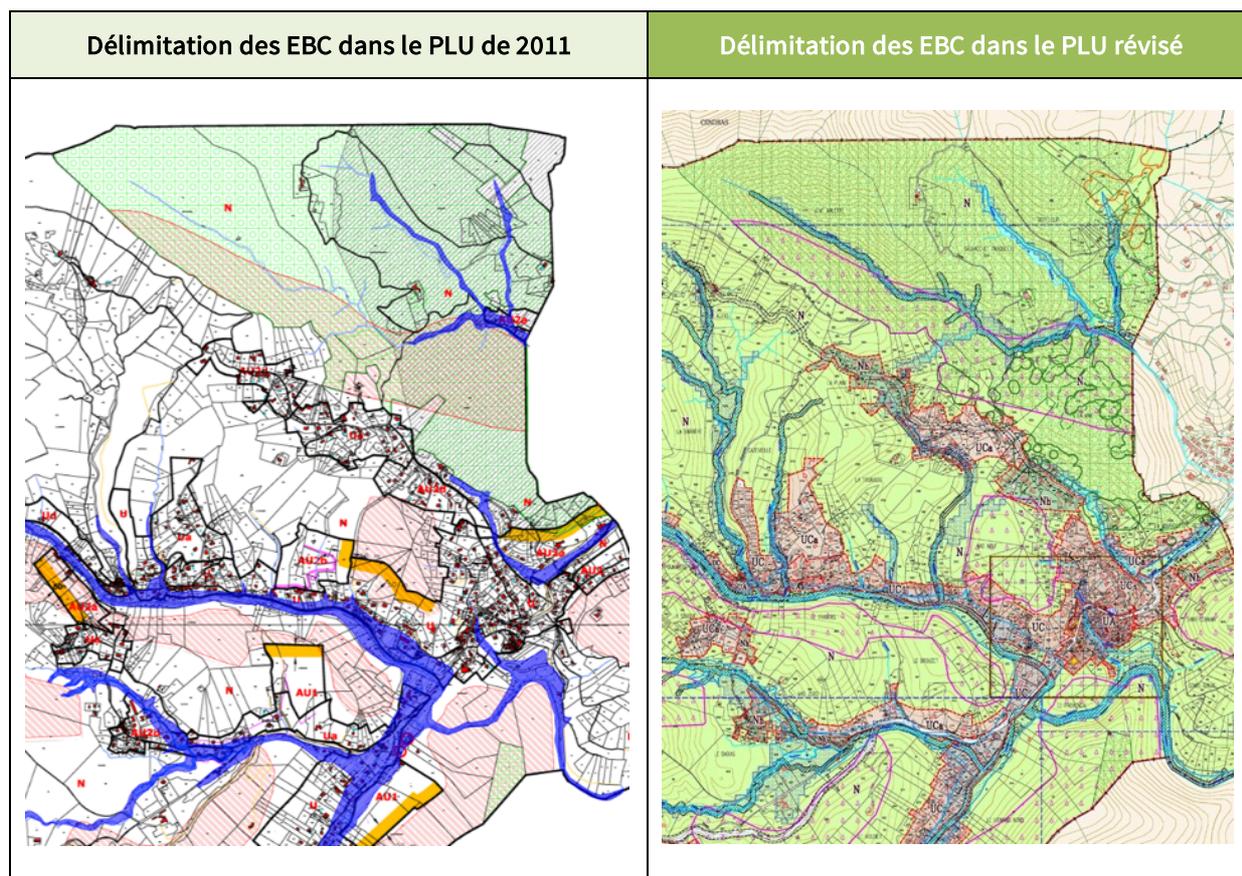
III.5.2.3. TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE)

Les EBC font l'objet d'une trame spécifique au règlement graphique du PLU. Cette trame demeure inchangée par rapport au précédent PLU.



Espace boisé classé à conserver ou à créer

Principales évolutions du règlement graphique (zonage) par rapport au PLU de 2011



III.5.2.4. TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit rappelle au sein de l'article 5 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » de la zone N, la réglementation applicable aux EBC.

Il est ainsi précisé que dans les EBC, repérés au règlement graphique, s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits. Par ailleurs, la coupe ou l'abattage d'arbres sont subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente, conformément à la législation en vigueur.



III.5.3. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

III.5.3.1. RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs protégés, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

III.5.3.2. PRINCIPE D'INTEGRATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER DANS LE PLU REVISE

Le PLU révisé identifie 21 éléments de patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit d'une nouveauté, puisque le PLU de 2011 n'identifiait pas d'éléments de patrimoine.

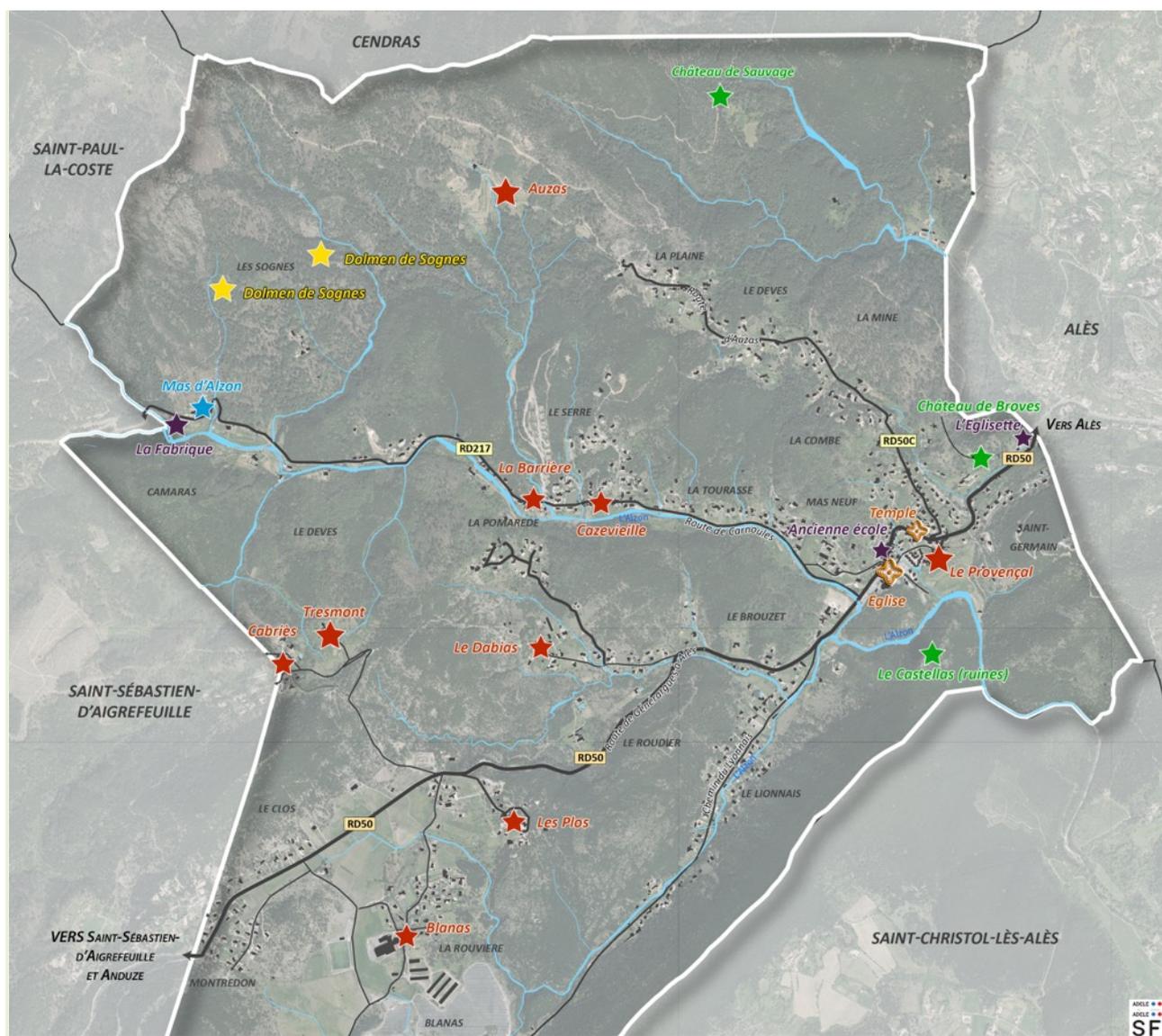
La liste des éléments du patrimoine identifiés est la suivante :

N°	Désignation	Références cadastrales
1	Ruines du Castellans de Soucanton	C 81
2	Château de Sauvages et son arboretum	A 452-456, 1574-1575
3	Château de Broves	A 423, 2633
4	Eglise	AB 166
5	Eglisette	A 436
6	Ancien temple	AB 110
7	Ancienne école	AB 309
8	Hameau de Tresmont	B 168-170, 174-176, 178-187, 1138, 1173
9	Hameau de Cabriès	B 214-217
10	Hameau d'Auzas	A 670-676
11	Faïsses d'Auzas	A 695-696, 1117, 1128-1129, 1336, 1745-1746, 2483
12	Hameau le Provençal	AB 46, 51, 55-60, 61, 64-66, 213-215, 259-260, 277-278, 289, 299-300, 303-304, 355-356
13	Hameau de Cazevieille	A 779-780, 795, 798-802, 805-807, 811-812, 1345, 2266-2267, 2393
14	Hameau de la Barrière	A 853, 862-863, 865-867, 870-875, 1219, 1339, 1388-1391
15	Hameau du Dabias	B 641, 643-645, 802-805, 1058, 1064
16	Hameau des Plos	C 279-280, 283-285, 288-292
17	Hameau de Blanas	C 529-534, 579



18	Dolmens de Sognes (-2 500 av J-C)	A 988
19		A991
20	Mas d'Alzon	A 968, 1485, 1766-1771
21	La Fabrique	A 2164-2165

Éléments du patrimoine bâti et paysager repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Légende

Éléments du patrimoine

- ★ Hameau ancien d'intérêt patrimonial
- ★ Mas remarquable
- ★ Autre bâti d'intérêt patrimonial
- ✝ Patrimoine religieux
- ★ Château
- ★ Mégalithes (dolmens)



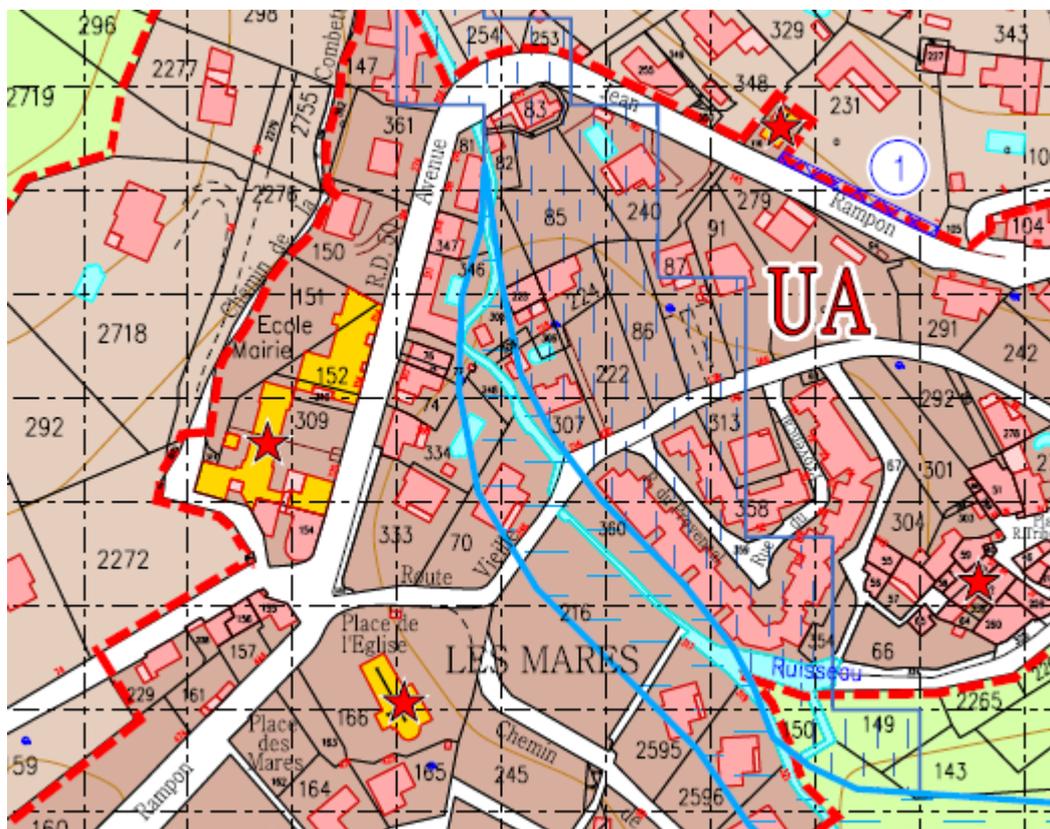
La commune a souhaité préserver ces éléments du patrimoine bâti et paysager qui participent à l'identité culturelle de Saint-Jean-du-Pin.



III.5.3.3. TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE)

Ces éléments de patrimoine font l'objet d'un figuré spécifique sur règlement graphique (étoile rouge).

Exemple d'identification des éléments de patrimoine (secteur du Centre-village – Eglise, Temple et ancienne école)



Éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ils concernent les zones UA, UC, N et Nh. Seule la zone A n'abrite aucun élément de patrimoine bâti.



III.5.3.4. TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT

Les éléments du patrimoine bâti apparaissent à deux emplacements :

- Le **caractère de la zone** précise que la zone est concernée par des éléments de patrimoine bâti et/ou paysager repérés au plan de zonage et qui sont à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (conformément au Code de l'Urbanisme).
- **A l'article 4.2.** « Eléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ».

Ce dernier définit la règle suivante :

« Les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. La liste de ces éléments figure en annexe 2 du règlement ».

- **L'annexe 2 du règlement** présente la liste de ces éléments de patrimoine, leur désignation et leur localisation parcellaire. Cette liste est accompagnée d'une photographie du site.

L'objectif est de préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune, comme mentionné à l'orientation 1.4. du PADD. Ainsi, toute démolition ou dénaturation est à proscrire.



III.5.4. LES SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

III.5.4.1. RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-23 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

III.5.4.2. PRINCIPES DE PROTECTION DANS LE PLU REVISE

En cohérence avec les orientations du PADD, il s'agit de préserver des éléments remarquables du patrimoine naturel et notamment les éléments qui participent à la Trame Verte et Bleue du territoire.

Le PLU révisé identifie donc l'Alzon et sa ripisylve en tant que Trame Bleue structurante du territoire, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'objectif étant notamment de préserver les continuités écologiques le long de ce cours d'eau.

III.5.4.3. TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE)

Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique font l'objet d'un figuré spécifique sur le règlement graphique (hachures vertes). Ils correspondent au cours d'eau de l'Alzon et à une « bande tampon » de 10 mètres de part et d'autre afin d'englober sa ripisylve.

Exemple d'identification des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique le long de l'Alzon

Ajouter extrait zonage

Ces secteurs concernent essentiellement la zone N du PLU, mais aussi des portions réduites des zones UA et UC en bordure du cours d'eau.



III.5.4.4. TRADUCTION AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT

Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont mentionnés :

- Dans le **caractère de la zone** qui précise que la zone est concernée par « *des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve), repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.* »
- **A l'article 4.2.** « *Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.* »

Ce dernier définit la règle suivante :

« Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve) repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Les ripisylves sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires (maladie de l'arbre) de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment) ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique.

Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparse ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal. »

- **L'annexe 3 du règlement** présente la liste de ces secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, qui correspondent au cours d'eau de l'Alzon et à sa ripisylve.



IV. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE



Au regard des articles L131-4 à L131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Jean-du-Pin se doit d'être compatible avec les documents qui le précèdent dans la hiérarchie des normes et prendre en considération les orientations et les dispositions prévues par chacun d'eux lorsque le territoire communal est concerné.

Article L131-4

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Article L131-5

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ».

Article L131-6

« Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

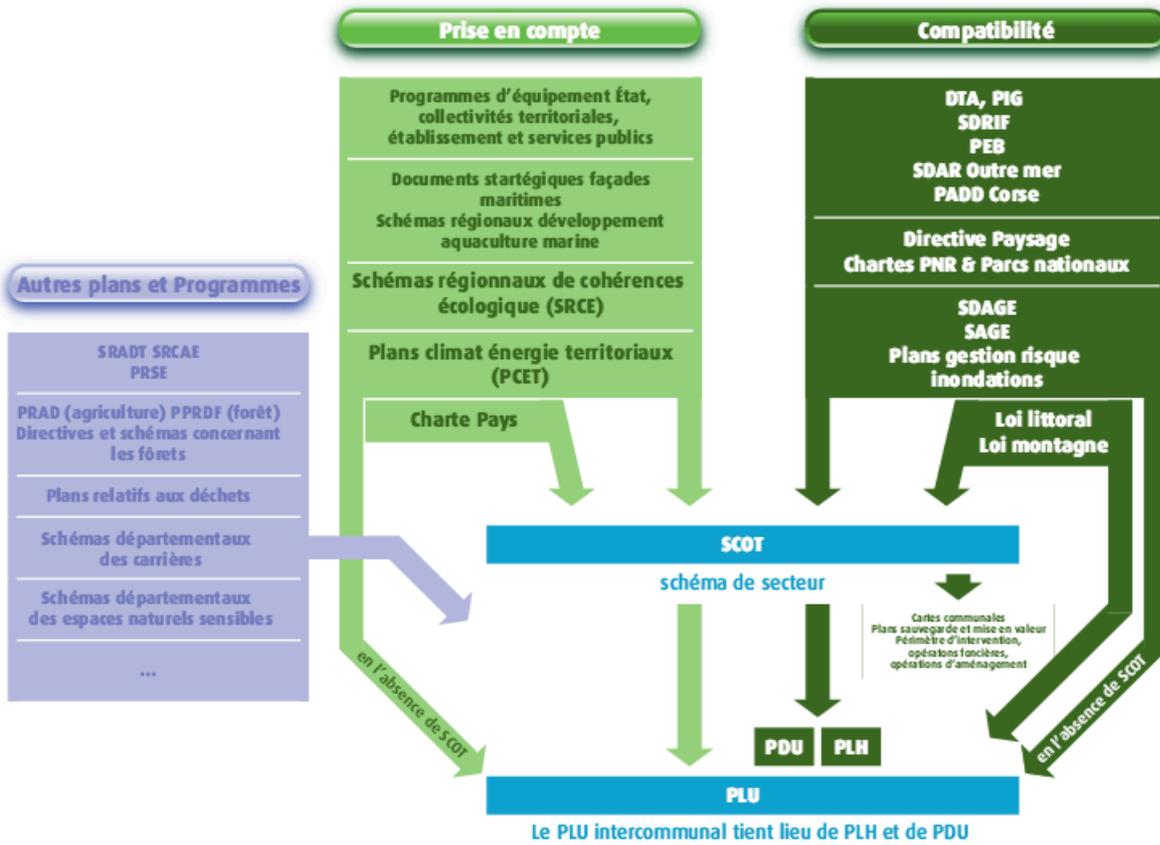
2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient ».

Le présent P.L.U. doit être compatible avec les lois et autres documents d'urbanisme, plans et programmes de portée supérieure.



Documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte



DTA	Directive territoriale d'aménagement	PNR	Parc naturel régional
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable	SAR	Schéma d'aménagement régional
PCET	Plan climat énergie territorial	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PDU	Plan de déplacements urbains	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
PEB	Plan d'exposition au bruit aérodrome	SDRIF	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
PIG	Projet d'intérêt général	SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
PLH	Plan local de l'habitat		

Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

La hiérarchie des normes dans laquelle s'intègre le PLU devrait évoluer prochainement, suite à la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN (article 46) du 23 novembre 2018.

Extrait de l'article 46 de la loi Elan :

« I. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi propre à limiter et simplifier à compter du 1er avril 2021 les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme :

1° En réduisant le nombre des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales. Les chartes des parcs naturels régionaux prévus à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ne sont pas comprises dans cette réduction ;

2° En prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité ;

[...]

5° En prévoyant que seuls le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme qui concernent l'ensemble du territoire couvert par ledit plan doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

II. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à adapter à compter du 1er avril 2021 l'objet, le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

III. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chacune des ordonnances prévues aux I et II du présent article ».



IV.1.1.DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE

Conformément au Code de l'Urbanisme, en présence d'un SCOT intégrateur, le PLU de Saint-Jean-du-Pin doit être compatible ou doit prendre en compte les documents suivants :

Dans un rapport de compatibilité <i>article L.131-4 du Code de l'Urbanisme</i>	Dans un rapport de prise en compte <i>article L.131-5 du Code de l'Urbanisme</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013 ; • Le Plan Local de l'Habitat (PLH) d'Alès Agglomération. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le SCOT du Pays des Cévennes est compatible avec :

- Les Directives de protection et de mise en valeur des paysages
- La Charte du Parc National des Cévennes
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des Gardons
- Le Contrat de Rivière de la Cèze et les mesures du SAGE Tarn Amont
- Les Plans de Gestion des risques inondations approuvés

Le SCOT prend en compte :

- Les programmes d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics
- Le Plan Climat Energie Territorial du Pays Cévennes
- La Charte du Pays Cévennes

Le SCOT du Pays des Cévennes ayant été approuvé en 2013, le PLU est compatible ou prend en compte les autres documents supra-communaux énumérés aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de SCOT intégrateur, le PLU de Saint-Jean-du-Pin doit également être compatible ou prendre en compte les documents suivants, qui ont été élaborés sur son territoire :

Dans un rapport de compatibilité <i>article L.131-1 du Code de l'Urbanisme</i>	Dans un rapport de prise en compte <i>article L.131-2 du Code de l'Urbanisme</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) • Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 approuvé le 21 décembre 2015 • Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant des Gardons • Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), arrêté le 7 décembre 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) • Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) • Les Programmes d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics • Le Schéma Régional des Carrières (commune des Plans non concernée)



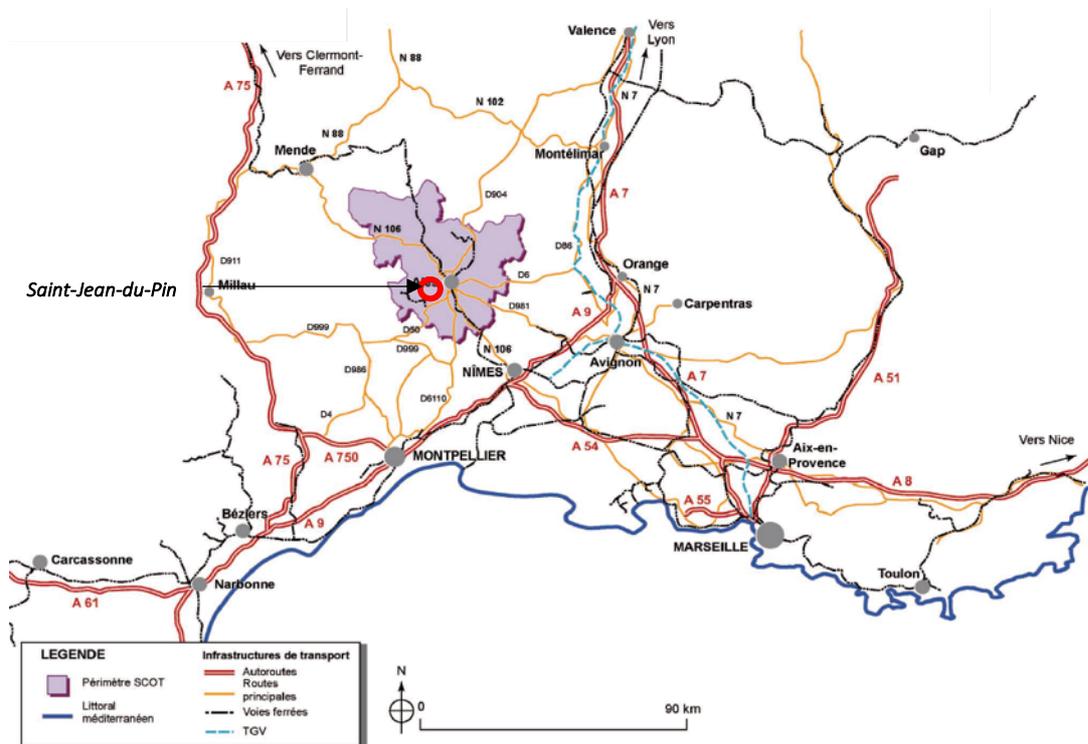
IV.1.2. SCHEMAS, PLANS OU PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

IV.1.2.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) PAYS CEVENNES

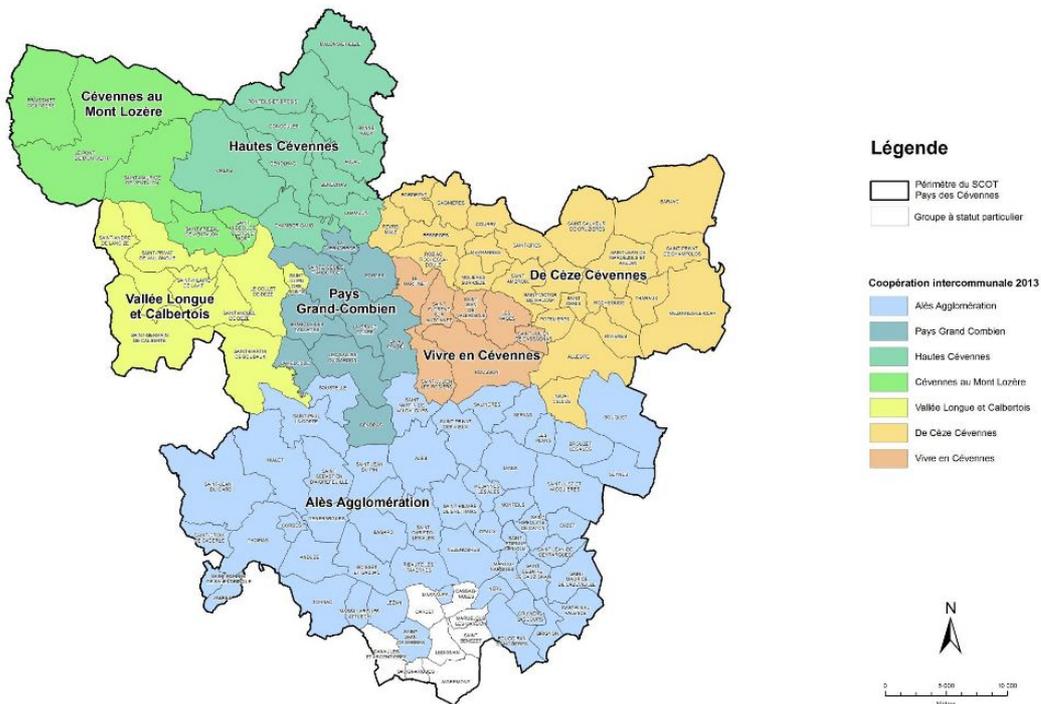
Le SCOT Pays Cévennes est l'un des 5 SCOT répertoriés dans le département du Gard. Le périmètre du SCOT, défini par arrêté préfectoral le 25 mars 2005, regroupe 7 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et 8 communes autour d'Anduze, soit au total 120 communes et environ 150 000 habitants.

Le SCOT a été approuvé le 30 décembre 2013.

Le SCOT Pays Cévennes dans le grand territoire



Le périmètre du SCOT Pays Cévennes



Source : SCOT du Pays des Cévennes

Les objectifs du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT Pays Cévennes s'organise autour de six orientations majeures :

1. **Faire revivre les Cévennes** : le projet vise à maintenir la dynamique de la croissance démographique, favoriser le développement des activités économiques, valoriser les talents et les richesses humaines et préserver la qualité du lien social.
2. **Connecter le territoire** : en œuvrant pour rendre performants les réseaux routiers, revaloriser les transports ferrés, conforter un territoire numérique et assurer la proximité des soins.
3. **Orienter les dynamiques actuelles de redéveloppement** : les objectifs du SCOT sont de maîtriser la croissance du Sud et du Piémont, conforter les dynamiques socio-économiques du Nord et de la montagne et renforcer le maillage territorial entre l'agglomération d'Alès et les pôles de centralité.
4. **Développer l'attractivité** : il s'agit de développer, diversifier et améliorer le parc de logements, développer une offre touristique de qualité et valoriser les richesses et ressources de l'environnement cévenol.
5. **Prendre notre part des grands enjeux environnementaux** : le projet entend favoriser un usage maîtrisé et économe de l'espace, préserver les espaces agricoles, pastoraux et forestiers, préserver la biodiversité, préserver la ressource en eau, favoriser la production d'énergies renouvelables, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire la production de déchets et poursuivre leur valorisation.
6. **Développer la coopération territoriale** : en matière de patrimoines naturels, d'économie et de formation, d'équipements et d'infrastructures et de développement et promotion touristiques.



Les objectifs du DOO :

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) met en œuvre le PADD et s'organise en quatre grands chapitres :

1. **La structuration et l'organisation de l'espace**
2. **L'innovation, le développement et le rayonnement des activités**
3. **Le développement d'une urbanité durable et appropriée**
4. **Les stratégies de préservation et de valorisation des ressources naturelles**

Le DOO développe, dans le respect des orientations du PADD, les grandes stratégies thématiques et les objectifs quantitatifs et qualitatifs à l'échelle du Pays Cévennes, et apporte parfois des précisions en fonction du découpage géographique mis en avant.

La commune de Saint-Jean-du-Pin dans le SCOT Pays Cévennes :

L'approche territoriale du SCOT Pays Cévennes s'organise autour de plusieurs sous-secteurs : les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), les bassins de vie et les pôles urbains hiérarchisés.

La commune de Saint-Jean-du-Pin appartient à la fois à l'EPCI « **Alès Agglomération** » et au bassin de vie « **Espace Périurbain Sud** ».

Les bassins de vie permettent ainsi de faciliter la compréhension du territoire avec des sous-secteurs cohérents présentant des logiques propres à chaque entité.

Le SCOT définit également une structuration du territoire autour d'un réseau de pôles urbains hiérarchisés : Alès est confortée dans son positionnement central, et 12 pôles de centralités secondaires sont identifiés. **Aucun d'entre eux ne correspond à la commune de Saint-Jean-du-Pin.**

La commune de Saint-Jean-du-Pin est voisine de la commune d'Alès identifiée comme la ville centre dans le DOO, levier de développement pour l'ensemble de son bassin de vie, dont les équipements structurants doivent être complétés.

Saint-Jean-du-Pin est située dans la zone de chalandise primaire d'Alès qui a pour orientations de :

- Conforter le niveau d'attractivité du pôle majeur en renforçant et en complétant l'offre commerciale du centre urbain et en confortant les pôles d'appui existants ;
- En élargissant les zones commerciales existantes, permettre la requalification du bâti industriel en bâti commercial ;
- Améliorant la qualité urbaine des espaces commerciaux.
- Développer les commerces non alimentaires pour limiter les évactions commerciales.

Saint-Jean-du-Pin fait partie de **l'espace périurbain sud**. Elle est identifiée comme un secteur sous influence urbaine où l'urbanisme durable doit être planifié.



Concernant directement la commune de Saint-Jean-du-Pin ou son territoire élargi (Espace périurbain sud), le SCOT développe les orientations suivantes :

Projections démographiques :

Concernant les projections démographiques sur la période 2008-2030, le PADD identifie un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 1,5% pour la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération et un TCAM de **1,61% à l'échelle du bassin de vie Espace Périurbain Sud** dans lequel se situe Saint-Jean-du-Pin.

Croissance urbaine :

Dans le rapport de présentation, le SCOT préconise un objectif de production moyenne par **renouvellement urbain de 22,5%**.

Densité des formes urbaines :

Parallèlement aux objectifs démographiques à l'horizon 2030, le SCOT favorise un usage maîtrisé et économe de l'espace. Pour œuvrer en ce sens, le DOO définit des objectifs de densité moyenne par formes urbaines (hameaux, bourgs, villes, ville-centre) et par typologies de bâti, applicables dans les communes du Pays.

L'hypothèse de densité moyenne à l'échelle du SCOT est de **20 logements à l'hectare**. Le DOO indique ensuite des objectifs indicatifs à atteindre selon la taille des communes. Saint-Jean-du-Pin accueille 1511 habitants en 2017 et se situe donc dans la typologie des « **Pôles de centralité et bourgs** » (640 à 1800 habitants). Pour cette entité, la **densité moyenne est de 17 logements / ha**.

Extrait du tableau de répartition théorique indicative pour 100 logements selon les types et taille de communes (donné à titre d'exemple et non prescriptif)

Pôles de centralité et Bourgs (640 à 1800 habitants)				
Type d'habitat		Répartition par type d'habitat	Nombre de logements	Surface nécessaire (ha)
Maison individuelle	Individuel 5 log/ha	10 à 15%	10	2
	Groupé 12 log/ha	30 à 35%	25	2,1
Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	40%	40	1,3
Collectif	Collectif 50 log/ha	25%	25	0,5
	Ensemble de collectifs 80 log/ha	-	-	-
Densité moyenne		17 logements / ha		

Enjeux en matière de logements :

Les enjeux en matière de logements sont différents selon les secteurs identifiés par le SCOT.

Dans l'espace urbain et périurbain d'Alès (Alès Agglomération, secteur de Lédignan), les objectifs annuels moyens de production de logements sont d'environ 1107 logements/an dont 277 logements sociaux (25%) au total.



Extrait du tableau de répartition théorique indicative pour 100 logements (donné à titre d'exemple et non prescriptif) pour l'unité de vie « Espace périurbain sud »

Production projetée	Objectif annuel de besoins en logements	% de la production	Part affectée au parc social (selon SHD)	Objectif annuel parc social	Objectif annuel de construction	Objectif annuel de renouvellement
Espace périurbain sud	1107	63%	25%	277	923	184
Pays des Cévennes (TOTAL)	1765	100%	22%	388	1365	400

Afin de diversifier les modes d'occupation des logements, en favorisant le locatif et la production de logements adaptés aux populations, le DOO recommande pour les opérations d'aménagement de 20 logements ou plus :

- Fixer un objectif de 30% de logements locatifs (sociaux et non sociaux)
- Fixer un objectif de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite

Tourisme :

Saint-Jean-du-Pin fait partie d'un des trois pôles touristiques majeurs « l'agglomération d'Alès ».

Concernant le tourisme, le DOO a pour objectif de conforter les pôles d'attractivité tel celui de l'agglomération d'Alès. Au sein des trois pôles touristiques majeurs, le DOO met en avant la volonté de favoriser l'amélioration de l'offre touristique et de soutenir, accompagner, développer la création de lits marchands.

Environnement et biodiversité (trame verte et bleue) :

Le PADD identifie sur la commune de Saint-Jean-du-Pin (cartographie Espaces et continuités naturels et écologiques structurants de la trame verte et bleue) un réservoir boisé à l'ouest du territoire communal et un corridor boisé potentiel sur la partie urbanisée.

Le DOO a pour ambition de :

- Préserver et développer les espaces pastoraux et forestiers ;
- Préserver la biodiversité ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Favoriser la production d'énergies renouvelables ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Réduire la production de déchets et poursuivre leur valorisation.



Paysage :

Le DOO identifie sur la commune :

- Un paysage routier à préserver le long de la RD217 ;
- Une urbanisation diffuse à maîtriser le long de la route d'Auzas ;
- Un point de vue remarquable à protéger et à valoriser

Agriculture :

Le PADD vise à préserver et développer les espaces agricoles et pastoraux.

La commune étant majoritairement forestière, le DOO définit sur la commune un objectif de redéveloppement de la petite agriculture vouée à la transformation des produits ainsi que l'implantation d'entreprises d'exploitations forestières.

Modération de la consommation de l'espace :

Le DOO prend en considération les objectifs du Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) qui signale une volonté de réduire de 50% la consommation des espaces agricoles. Globalement, le SCOT Pays Cévennes recommande de mener une politique de réduction de la consommation des terres agricoles et/ou de compensation des espaces consommés.

Compatibilité du PLU révisé avec le SCOT du Pays des Cévennes :

Le projet de PLU est compatible avec le SCOT du Pays des Cévennes :

- En matière de croissance démographique : le projet de PLU s'appuie sur un taux de croissance d'environ 0,8%/an à l'horizon 2035. Ce taux est en-deçà des projections du SCOT et intègre la notion de point mort démographique.
- En matière de développement urbain : le PLU décline l'ensemble de ces zones à urbaniser afin de favoriser le réinvestissement urbain.

Le PLU prévoit ainsi la production d'environ 150 logements produits exclusivement dans les parcelles non bâties, parcelles bâties divisibles et foncier mutable. La plupart sont situés dans les enveloppes urbaines existantes. Seules quelques parcelles isolées sont situées en frange.

Le règlement écrit et graphique du PLU est revu de façon à favoriser la densification, par une réduction importante de l'enveloppe des zones constructibles et par des règles favorables à la densification.

L'estimation des capacités de production de logements du projet de PLU sont d'ailleurs basées sur une densité variant de 10 à 17 logements/ha selon les secteurs.

A titre d'exemple, les zones constructibles passent d'environ 274 hectares dans le PLU de 2011 (zones U et AU) à environ 116 hectares dans le PLU révisé (zones U), soit une réduction d'environ 158 hectares. Cela constitue une réduction d'environ 58%.

- En matière de tourisme : la commune souhaite favoriser son attractivité touristique à travers plusieurs orientations, ayant trait à la préservation de ses paysages, de son cadre de vie, de son patrimoine (orientation 1, notamment 1.1 et 1.4) et également à l'économie locale (orientation 3.1).
- En matière d'environnement et de biodiversité : l'orientation « 1.2. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques » va dans ce sens.



Cette orientation est notamment traduite dans le règlement (graphique et écrit) à travers le classement en zones N et A ou encore par la préservation des cours d'eau (zones non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau).

- En matière de paysage : l'orientation « 1.1. Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols » va dans ce sens.
- En matière d'agriculture : deux orientations du PADD du PLU visent à préserver les espaces agricoles, pour leur qualité paysagère (orientation 1.1. Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols) et en tant que support de l'activité économique (orientation 3.1. Soutenir l'économie locale – permettre le développement de l'agriculture).

De plus, le PLU révisé étend les zones agricoles de plus de 29 hectares par rapport au PLU de 2011.

- En matière de modération de la consommation de l'espace : le projet de PLU envisage une consommation d'espaces d'environ 9,3 hectares (soit 0,7 ha/an) à l'horizon 2035, uniquement pour l'habitat. Pour rappel, la consommation d'espaces des 10 dernières années (2010-2020) était de 31 hectares dont 15,2 hectares pour l'habitat (soit environ 1,5 ha/an), 14,4 hectares pour le développement des énergies renouvelables (soit environ 1,4 ha/an) et 1,4 hectare pour les équipements publics (stade communautaire).

Les orientations du PADD de Saint-Jean-du-Pin traduisent les grandes orientations du PADD du SCOT, comme le montre le tableau ci-dessous :

Orientations générales du PADD du SCOT	Orientations du PADD de Saint-Jean-du-Pin
1. Faire revivre les Cévennes	2.1. Accompagner une croissance démographique maîtrisée 3.1. Soutenir l'économie locale
2. Connecter le territoire	3.3. Améliorer les déplacements et le stationnement 3.2. Adapter l'offre en équipements (en matière de communications numériques)
3. Orienter les dynamiques actuelles de redéveloppement	2. Accompagner un développement urbain respectueux de l'identité du village 2.3. Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée 3. Améliorer le fonctionnement urbain et soutenir l'économie locale 3.2. Adapter l'offre en équipements 3.3. Améliorer les déplacements et le stationnement
4. Développer l'attractivité	1.1. Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols 1.4. Protéger le patrimoine bâti identitaire 2.2. Répondre aux besoins en logements en permettant l'accueil d'une population diversifiée
5. Prendre notre part des grands enjeux environnementaux	1. Préserver l'environnement naturel et le cadre de vie 1.1. Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols 1.2. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques 2. Accompagner un développement urbain respectueux de l'identité du village 2.3. Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée 3.2. Adapter l'offre en équipements (en matière d'énergies renouvelables)
6. Développer la coopération territoriale	3.2. Adapter l'offre en équipements (en matière de communications numériques)



IV.1.2.2. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH) D'ALÈS AGGLOMÉRATION 2014-2019

Le Plan Local de l'Habitat d'Alès Agglomération a été approuvé le 26 juin 2014. Il s'inscrit sur la période 2014-2019. Le PLH 2020-2025 n'a pas encore été élaboré à ce jour.

La mise en œuvre de ce programme traduit la volonté de l'Agglomération et de ses communes membres de répondre de manière efficace aux aspirations résidentielles des ménages du territoire dans toutes leurs diversités et leurs attentes, et de mobiliser, dans le cadre de sa délégation de compétence des aides à la pierre, les outils et les moyens adaptés aux enjeux propres à l'Agglomération.

Le PLH se compose de trois volets :

- Le diagnostic ;
- Les orientations stratégiques ;
- Le programme d'action qui définit les objectifs de production, les outils et moyens à mettre en œuvre, ainsi que sa déclinaison à l'échelle communale.

Le PLH a défini un objectif de production de **9 logements par an**, soit au total **54 logements sur la durée du PLH**. Bien que celui-ci arrive à son terme, il donne une indication sur la proportion des besoins en logements sur la commune.

Le PLH préconise d'assurer cette production de logements à travers :

- des constructions au sein du tissu déjà urbanisé, soit dans des dents creuses, soit à travers la division de terrains bâtis existants ;
- d'un lotissement en centre-ville, en face de la mairie ;
- de deux opérations le long de la RD217.

A plus long terme, le PLU en vigueur programmait le développement urbain sur le plateau, au niveau « des Plos », à côté de la ferme photovoltaïque, ainsi que sur une zone AU soumise à opération d'ensemble qui accueillera une part de logements locatifs sociaux.

Au sein de la production globale de 54 logements, 24 logements locatifs sociaux ont été livrés en 2014, sous forme de maisons individuelles avec jardin et garage, construites par Logis Cévenols.

A ces logements sociaux s'ajouteront 2 logements locatifs privés conventionnés, produits dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat conduites par l'Agglomération.

Compatibilité du PLU révisé avec le PLH d'Alès Agglomération 2014-2019

Le PLH d'Alès Agglomération étant obsolète (période 2014-2019) et sa révision n'ayant pas encore été réalisée, il n'est pas possible d'étudier la compatibilité avec le PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin.



IV.1.2.3. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT) DU LANGUEDOC-ROUSSILLON

Face au potentiel de développement de la région Languedoc-Roussillon et pour répondre aux enjeux du XXIème siècle, le 25 avril 2006, l'Assemblée Régionale a décidé, en application de la loi du 4 février 1995 qui dote les régions d'une véritable compétence en aménagement du territoire, de lancer la réalisation du SRADDT. Celui-ci a été adopté par le Conseil Régional du **25 septembre 2009**.

Dans l'idée, le SRADDT présente le Languedoc-Roussillon à l'articulation de quatre « plaques métropolitaines » avec l'objectif de les faire collaborer les unes avec les autres.

Si Montpellier occupe le centre de la plaque « montpellieraine », le SRADDT ne propose pas une organisation territoriale classique, centrée sur la capitale régionale avec, en périphérie, les autres agglomérations. Au contraire, l'intention est bien de s'orienter vers un réseau de villes, avec la capitale régionale et les autres villes appelées à conforter ou acquérir des fonctions complémentaires et être en relation avec d'autres territoires, le tout faisant système.

À ces cinq plaques s'ajoute une sixième suggérée dans le pari de l'ouverture : la Méditerranée. En tant qu'espace de communication, autoroute de la mer, relation avec l'Afrique et l'Orient, cet espace ouvert fait le pendant à l'espace cloisonné du Massif central.

Avec le SRADDT, la région se lance trois paris d'avenir à l'horizon 2030 :

1. Le pari de l'accueil démographique

Le Languedoc-Roussillon doit continuer d'accueillir de nouvelles populations. L'objectif de population est de 500 000 à 800 000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Pour cela, elle doit :

- Rester durablement attractive pour les actifs ;
- Construire un modèle d'organisation durable de l'espace pour accueillir dans de meilleures conditions (habitat durable et renouvelable, reconquête du périurbain, prise en compte de la biodiversité dans l'accueil démographique)
- Promouvoir une répartition spatiale plus équilibrée de la population et de l'emploi.

2. Le pari de la mobilité

- Anticiper la croissance des mobilités
- Assurer un meilleur accès aux ressources de formation, emploi, culture, loisirs, ...
- Organiser les mobilités physiques et virtuelles (armature ferroviaire fluide, aménagement numérique régional, mobilités de proximité durables).

3. Le pari de l'ouverture

- Tirer parti du dynamisme des régions voisines ;
- Engager de nouvelles coopérations à l'échelle Sud de France ;
- Prendre sa place à l'échelle méditerranéenne avec de nouveaux échanges.



Vers le SRADDET Occitanie 2040

La loi NOTRe charge les Régions d'élaborer un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), qui remplace le SRADDT, créé en 1995 et modifié en 1999.

Le SRADDT Occitanie est donc en cours de révision, pour devenir le SRADDET Occitanie 2040.

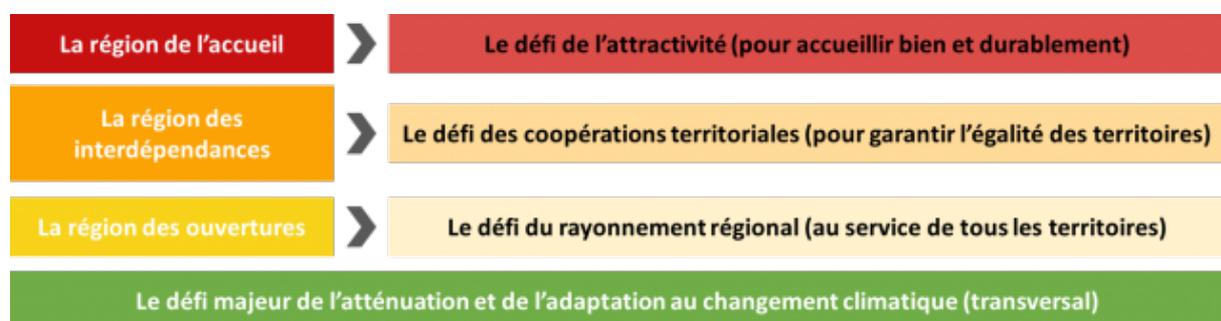
Occitanie 2040 porte 2 priorités régionales :

- **Un rééquilibrage de développement régional, en termes d'accueil de populations**, d'accès aux services et à l'emploi pour une plus grande égalité des territoires. Il s'agit notamment de veiller à ne pas concentrer les activités et les services uniquement dans les deux métropoles de Toulouse et de Montpellier, et à permettre à l'ensemble des territoires de la région (petites et moyennes villes, espaces littoraux, ruraux et de montagne) de valoriser leurs potentiels (économie, tourisme, cadre de vie...).
- **Un changement de modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique**. Il importe notamment de mieux préserver les ressources (eau, foncier, biodiversité...), de s'adapter et d'anticiper les risques (inondation, submersion marine...), d'innover pour faire évoluer les activités économiques (agriculture, tourisme, industrie...).

L'enjeu étant de conjuguer attractivité (l'Occitanie gagne chaque année 50 000 nouveaux habitants) et qualité de vie pour que l'Occitanie soit une région qui **accueille bien et durablement**.

Occitanie 2040 propose une **vision articulée autour de « 3 + 1 » défis** issus des grandes spécificités du territoire régional (l'accueil de population, les interdépendances territoriales, l'ouverture du territoire) :

- **Le défi de l'attractivité (accueillir bien et durablement)**, pour faire de la région un territoire d'opportunités pour tous les habitants, et pour concilier l'accueil de populations et l'excellence environnementale de notre territoire ;
- **Le défi des coopérations territoriales** pour que les relations entre territoires s'organisent dans une logique d'enrichissement mutuel, garantissant équilibre et égalité des territoires ;
- **Le défi du rayonnement régional** pour accroître la cohésion et la visibilité de la région au niveau national et international et en optimiser les retombées au niveau local ;
- Le défi transversal de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique.



Le fascicule de règle, volet réglementaire, se décline à partir des deux priorités régionales :

- La Région équilibrée
- La Région de la résilience



L'arrêt du SRADDET est envisagé pour novembre 2019 et son approbation pour novembre 2020.

Le SRADDET intégrera plusieurs schémas sectoriels, afin de permettre une meilleure coordination des politiques publiques régionales concourant à l'aménagement du territoire, tels que : le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT), le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ou encore le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Compatibilité du PLU révisé avec le SRADDT :

Le PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin est compatible avec le SRADDT.

A travers son PADD, le PLU prévoit de :

- Orientation 2.1. Accompagner une croissance démographique maîtrisée ;
- Orientation 2.3. Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée ;
- Orientation 3.3. Améliorer les déplacements et le stationnement (et notamment les déplacements piétons) ;
- Orientation 3.2. Adapter l'offre en équipements (notamment en favorisant les réseaux de communications numériques)

A travers les OAP, le zonage et le règlement, le PLU :

- Prévoit la production d'environ 150 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit environ 230 habitants supplémentaire (+0,8%/an) ;
- Favorise le réinvestissement urbain et encourage une certaine densité dans le centre du village (abandon des anciennes zone AU2d notamment)
- Affirme la centralité du village via des OAP spécifiques et favorise les mobilités douces.
- Crée de nouvelles règles pour le développement des réseaux de communication numérique.

IV.1.2.4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021

La commune de Saint-Jean-du-Pin est concernée par les dispositions du SDAGE « Rhône-Méditerranée 2016-2021 » **approuvé le 21 décembre 2015**. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement.

Neuf orientations fondamentales sont définies :

- s'adapter aux effets du changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Bilan des objectifs du SDAGE 2010-2015

- 52% des masses d'eau superficielles comparables ont atteint le bon état écologique (objectif 66% en 2015) ;
- 85% des masses d'eau souterraines avec référentiel inchangé ont atteint l'objectif d'état chimique (objectif 87% en 2015).

Il faut cependant tenir compte du fait que le référentiel des masses d'eau a évolué depuis 2009, ceci rendant moins « robustes » les résultats de l'analyse.

De nouveaux objectifs environnementaux concernant les états chimiques, quantitatifs et écologiques sont prévus à échéance 2021. Dans certains cas, lorsque l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2021 pour des raisons techniques ou économiques, le délai est alors reporté à 2027.

Pour 2021, le SDAGE vise 66 % des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif.



Le bassin Rhône-Méditerranée



Source : Plaquette de présentation du SDAGE - Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse

Compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE :

Le PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin est compatible avec le SDAGE :

A travers son PADD, le PLU prévoit de :

- Orientation 1.2. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Orientation 1.3. Se prémunir des risques naturels et technologiques.

Le PLU prend notamment en compte le risque inondation, à travers :

- une traduction de la zone inondable sur le zonage du PLU ;
- des marges de recul imposées par rapport au cours d'eau dans le zonage et le règlement ;

Par ailleurs, le PLU révisé prévoit une réduction considérable des zones constructibles par rapport au PLU précédent, avec notamment l'abandon des zones AU2d non desservies par le réseau collectif d'assainissement et inapte à l'assainissement autonome. Cette évolution est très bénéfique en termes de qualité des eaux.



IV.1.2.5. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DU BASSIN VERSANT DES GARDONS

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE des Gardons a été adopté par arrêté inter-préfectoral le 27 février 2001. Il a fait l'objet d'une révision depuis l'année 2009. Le projet de SAGE des Gardons révisé a été adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 4 novembre 2015. **Il a été approuvé par arrêté en décembre 2015.**

Le Bassin versant des Gardons totalise une superficie de 2014 km². Il s'étend des Cévennes en Lozère jusqu'à la confluence avec le Rhône dans le Gard. Il rassemble 172 communes (152 dans le Gard et 20 en Lozère).

Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- La gestion quantitative, l'enjeu phare du SAGE
- La prévention des inondations, une dynamique à conforter
- Enjeu qualité, améliorer la qualité des eaux
- Enjeu milieu, la préservation et la reconquête des milieux aquatiques
- Enjeu Gouvernance, une assise indispensable

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource et des milieux aquatiques définit 5 orientations, traduites sous forme d'objectifs généraux :

Orientation A : Mettre en place une gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau dans le respect des usages et des milieux	
Objectif général A1	Organiser le partage de la ressource en eau et poursuivre l'optimisation de sa gestion pour garantir le bon état quantitatif et la satisfaction des usages
Objectif général A2	Améliorer les connaissances et bancaiser l'information sur le bassin permettant la mise en œuvre d'une gestion équilibrée de la ressource en eau
Objectif général A3	Concentrer en priorité les efforts sur les économies d'eau
Objectif général A4	Mieux anticiper les évolutions du territoire au regard de la ressource en eau
Orientation B : Poursuivre l'amélioration de la gestion du risque inondation	
Objectif général B1	Renforcer la conscience et la connaissance du risque
Objectif général B2	Accroître la capacité de gestion de crise
Objectif général B3	Prendre en compte l'inondation dans l'urbanisation future et réduire la vulnérabilité
Objectif général B4	Favoriser la rétention de l'eau et les fonctionnalités naturelles des cours d'eau
Objectif général B5	Protéger les enjeux forts par une gestion adaptée



Orientation C : Améliorer la qualité des eaux	
Objectif général C1	Pour agir plus efficacement, identifier les milieux à enjeux pour la qualité des eaux, en améliorer le suivi et sensibiliser la population
Objectif général C2	Protéger et restaurer la ressource pour l'alimentation en eau potable
Objectif général C3	Lutter contre l'eutrophisation, les pollutions organiques et bactériologiques pour atteindre le bon état des eaux et garantir les usages
Objectif général C4	Lutter contre les pollutions toxiques et les risques de pollutions accidentelles en priorisant les milieux très dégradés par les pollutions toxiques et les aires d'alimentation de captage
Objectif général C5	Lutter contre les pollutions phytosanitaires
Orientation D : Préserver et reconquérir les milieux aquatiques	
Objectif général D1	Gérer et restaurer les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau
Objectif général D2	Mieux connaître pour mieux préserver les zones humides
Objectif général D3	Agir sur la morphologie et la continuité écologique pour restaurer la fonctionnalité des cours d'eau
Objectif général D4	Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestions de l'eau, en renforçant la lutte contre les espèces invasives
Orientation E : Faciliter la mise en œuvre et le suivi du SAGE en assurant une gouvernance efficace et concertée en interaction avec l'aménagement du territoire	
Objectif général E1	Conforter la gouvernance de bassin
Objectif général E2	S'assurer de la mise en cohérence des politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire
Objectif général E3	Faciliter la mise en œuvre du SAGE

Le contrat de rivière des Gardons 2017-2022 :

Le contrat de rivière est identifié dans le SAGE, comme un outil à utiliser pour faciliter sa mise en œuvre (disposition E3-4 du SAGE).

Le contrat de rivière des Gardons s'étend sur une durée de 6 ans, de 2017 à 2022. Il est organisé en 4 volets, reprenant les grandes thématiques du SAGE :

- Volet A : Mettre en place une gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau dans le respect des usages et des milieux
- Volet B : Améliorer la qualité des eaux
- Volet C : Préserver et reconquérir les milieux aquatiques
- Volet D : Assurer une gouvernance efficace et concertée en interaction avec l'aménagement du territoire.

Ces thématiques sont déclinées en axes, puis en opérations et enfin en actions.

Il comprend 136 actions qui se répartissent ainsi :

- Gestion quantitative (40 actions) ;
- Qualité des eaux (34 actions) ;
- Milieux aquatiques (50 actions) ;
- Gouvernance (12 actions).

Chaque opération est décrite par une fiche qui détaille l'ensemble des actions.

Compatibilité du PLU révisé avec le SAGE :

Le PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin est compatible avec le SAGE :

A travers son PADD, le PLU prévoit de :

- Orientation 1.2. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Orientation 1.3. Se prémunir des risques naturels et technologiques.

Le PLU prend notamment en compte le risque inondation, à travers :

- une traduction de la zone inondable sur le zonage du PLU ;
- des marges de recul imposées par rapport au cours d'eau dans le zonage et le règlement ;

Par ailleurs, le PLU révisé prévoit une réduction considérable des zones constructibles par rapport au PLU précédent, avec notamment l'abandon des zones AU2d non desservies par le réseau collectif d'assainissement et inapte à l'assainissement autonome. Cette évolution est très bénéfique en termes de qualité des eaux.



IV.1.2.6. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI) RHONE-MEDITERRANEE 2016-2021

Le 19 septembre 2014, le Comité de bassin a donné un avis favorable au projet de PGRI 2016-2021. Le préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 7 décembre 2015 le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, après prise en compte des avis reçus.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive d'inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Importants d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. **Il se structure autour de 5 grands objectifs complémentaires :**

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation
- Le développement et le partage de la connaissance

31 Territoires à Risques Importants d'Inondation (TRI) ont été identifiés sur le Bassin Rhône Méditerranée.

L'identification des Territoires à Risques Importants d'inondation dans la mise en œuvre de la Directive Inondation obéit à une logique de priorisation des actions et des moyens apportés par l'État dans sa politique de gestion des inondations.

A cet effet, ces 31 Territoires font l'objet :

- d'une cartographie des risques pour les phénomènes d'inondations caractérisant le territoire ;
- de stratégies locales de gestion des risques d'inondation à l'échelle des bassins versants potentiellement concernés dont les objectifs et le périmètre devront être identifiés d'ici 2014.

Saint-Jean-du-Pin est située dans le Territoire à Risques Importants d'Inondation (TRI) d'Alès.

Le TRI d'Alès concerne 37 communes, soumises aux débordements de cours d'eau, notamment du Cèze et des Gardons (d'Alès, d'Anduze, de Saint-Jean et de Mialet).

Le TRI d'Alès est exposé à des crues de type cévenol ou méditerranéen extensif de forte intensité (crues très rapides). Ces crues torrentielles fréquentes peuvent être meurtrières compte-tenu de l'exposition des enjeux du territoire

Compatibilité du PLU révisé avec le PGRI :

Le PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin est compatible avec le PGRI :

A travers son PADD, le PLU prévoit de :

- Orientation 1.3. Se prémunir des risques naturels et technologiques.

Le PLU prend notamment en compte le risque inondation, à travers :

- une traduction de la zone inondable sur le zonage du PLU ;
- des marges de recul imposées par rapport au cours d'eau dans le zonage et le règlement.



IV.1.3. SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

En présence de SCOT approuvé, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean-du-Pin doit également prendre en compte le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET).

IV.1.3.1. LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GARD

La commune de Saint-Jean-du-Pin est concernée par le Plan Climat Énergie Territorial du Conseil Départemental du Gard adopté le **20 décembre 2012**.

Il présente un plan d'actions envisagé pour la période 2013-2017 qui doit permettre de relever les 11 défis identifiés à l'issue du diagnostic :

1. Intégrer les enjeux du changement climatique dans la stratégie d'aménagement du territoire ;
2. Encourager le développement des énergies propres et réduire les consommations énergétiques dans le Gard ;
3. Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
4. Maintenir et développer les services de proximité ;
5. Garantir un approvisionnement quantitatif et qualitatif en eau ;
6. Orienter et développer des filières économiques adaptées au changement climatique ;
7. Prévenir la précarité énergétique ;
8. Prévenir les risques sanitaires liés aux phénomènes de canicule et à l'évolution du climat ;
9. Intégrer les risques liés au changement climatique dans la construction et la localisation des nouvelles infrastructures et sécuriser l'existant ;
10. Sensibiliser au changement climatique ;
11. Appuyer la recherche sur le changement climatique, la vulnérabilité du territoire et de nouvelles technologies moins énergivores.

Le Conseil Général du Gard procèdera à la mise en place d'un suivi évaluatif qui visera à déterminer l'efficacité des dispositions à l'œuvre en se concentrant sur les résultats immédiatement produits suite à une réalisation.

Il sera également activé la mise en place d'un Comité de suivi citoyen des engagements. L'objectif de cette instance, pérennisée sur la durée du Plan, est de mobiliser l'expertise citoyenne à la fois dans la mise en œuvre des dispositifs prévus au plan climat 2013-2017 et d'être force de propositions pour compléter l'action départementale dans le respect des défis adoptés.

La communauté d'Alès Agglomération est également dotée de son propre Plan Climat Energie Territorial.



IV.1.3.2. LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET) D'ALÈS AGGLOMERATION

La stratégie du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Alès agglomération est structurée autour de 5 ambitions politiques fortes qui forment les axes stratégiques du projet de territoire.

Chaque axe est décliné en 20 orientations stratégiques qui intègrent d'ores et déjà des principes forts en matière de développement durable du territoire puis en 52 actions. Ces actions sont définies pour la période 2015-2020.

Les 5 axes et principales orientations (liste non exhaustive) liées au PLU sont les suivants :

1. Aménagement durable du territoire : solidarité et équilibre ;

- Développer un urbanisme durable et de qualité pour offrir à tous de bonnes conditions de vie
- Favoriser un aménagement du territoire équilibré, pertinent et efficace
- Favoriser les économies d'énergie et la résilience du bâti privé et public
- Améliorer la qualité des mobilités pour toutes les générations et garantir la couverture numérique du territoire
- Développer les énergies nouvelles renouvelables sur le territoire et sur le patrimoine public
- Assurer la disponibilité de la ressource en eau

2. Développement économique : vitalité des activités ;

- Accompagner l'essor de l'économie présentielle : tourisme, commerces, services
- Favoriser un développement économique respectueux de la qualité de l'environnement et des personnes

3. Innovation territoriale : Alès Agglo Lab ;

- Appliquer les innovations sociétales sur le territoire d'Alès Agglomération
- Développer la ville intelligente et communicante

4. Qualité du mode de vie : Alès Agglo « Bien vivre ensemble » ;

- Valoriser et préserver la diversité des espaces naturels et de la biodiversité locale
- Prévenir la production des déchets et améliorer leur gestion
- Développer les mobilités durables et alternatives

5. Rayonnement et attractivité : image et notoriété.

- Développer l'image touristique de la « Destination Cévennes »



Compatibilité du PLU révisé avec le PCET et le PCAET :

Le PLU révisé est compatible avec le PCET et le PCAET.

A travers son PADD, le PLU prévoit notamment de :

- Orientation 2.1. Accompagner une croissance démographique maîtrisée ;
- Orientation 2.3. Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée ;
- Orientation 3.1. Soutenir l'économie locale (et notamment Assurer le maintien des commerces et services dans le centre du village) ;
- Orientation 3.2. Adapter l'offre en équipements (notamment en favorisant les réseaux de communications numériques)
- Orientation 3.3. Améliorer les déplacements et le stationnement (et notamment les déplacements piétons).

A travers les OAP, le zonage et le règlement, le PLU :

- Prévoit la production d'environ 150 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit environ 230 habitants supplémentaire (+0,8%/an) ;
- Favorise le réinvestissement urbain et encourage une certaine densité dans le centre du village ;
- Affirme la centralité du village via des OAP spécifiques et favorise les mobilités douces.
- Crée de nouvelles règles pour le développement des réseaux de communication numérique.

A travers les OAP, le zonage et le règlement, le PLU :

- Prévoit de développer les cheminements doux notamment via les OAP,
- Pérennise la centrale photovoltaïque existante par un zonage et un règlement adapté « Nph » ;
- Accompagne la transition énergétique, tout en encadrant le développement des **énergies renouvelables** (solaire, photovoltaïque, thermique, bois-énergie...) pour favoriser leur insertion harmonieuse. Ces deux dernières orientations sont notamment traduites au sein d'un nouvel article du règlement, en zone urbaine (article 4.3. performances énergétiques et environnementales).

Plus globalement, le PLU s'attache à limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain en affirmant la centralité villageoise, ce qui permet de réduire les consommations énergétiques (liées aux déplacements automobiles notamment).



IV.1.3.3. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le SRCE Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après approbation par le Conseil régional le 23 octobre 2015. Les enjeux du SRCE en Languedoc-Roussillon sont :

1. Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques
2. Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement
3. Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques
4. Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique du territoire
5. Les continuités écologiques des cours d'eau et des milieux humides
6. Des milieux littoraux uniques et vulnérables

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les SRCE ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire et contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

La trame verte et bleue doit contribuer à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques
- Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques et préserver les zones humides
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

La TVB vise l'identification d'un réseau écologique cohérent de l'échelle nationale à l'échelle locale et passe par un dispositif de mise en œuvre reposant sur trois niveaux imbriqués : national, régional et local. Au niveau local, les documents de planification et les projets de l'Etat et des collectivités territoriales (SCoT et PLU) prennent en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le Schéma régional de cohérence écologique localise les éléments suivants de sa trame verte et bleue sur la commune de Saint Jean du Pin :

- Le cours d'eau de l'Alzon qui traverse le territoire communal,
- Deux réservoirs de biodiversité localisés en limite communale : vallée du Galeizon et zone de sensibilité maximale des PNA.