

# Révision du Plan Local d'Urbanisme



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Approbation du PLU : DCM du 17.03.2011*

*Prescription de la révision n°1 du PLU : DCM du 01.04.2019*

*Débat du PADD : DCM du 16.11.2020*

*Arrêt du projet de révision du PLU : DCM du...*







# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<i>L'objet du PADD.....</i>	<i>6</i>
<i>Le contenu du PADD.....</i>	<i>6</i>
<b>ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....</b>	<b>7</b>
<i>Le PADD comme expression du projet communal.....</i>	<i>8</i>
<b>1. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE CADRE DE VIE.....</b>	<b>9</b>
1.1. <i>Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols .....</i>	<i>9</i>
1.2. <i>Préserver la biodiversité et les continuités écologiques.....</i>	<i>9</i>
1.3. <i>Se prémunir des risques naturels et technologiques.....</i>	<i>9</i>
1.4. <i>Protéger le patrimoine bâti identitaire .....</i>	<i>10</i>
<b>2. ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU VILLAGE.....</b>	<b>11</b>
2.1. <i>Accompagner une croissance démographique maîtrisée .....</i>	<i>11</i>
2.2. <i>Répondre aux besoins en logements en permettant l'accueil d'une population diversifiée .....</i>	<i>11</i>
2.3. <i>Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée ..</i>	<i>12</i>
<i>Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain .....</i>	<i>13</i>
<b>3. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE .....</b>	<b>13</b>
3.1. <i>Soutenir l'économie locale .....</i>	<i>13</i>
3.2. <i>Adapter l'offre en équipements .....</i>	<i>14</i>
3.3. <i>Améliorer les déplacements et le stationnement.....</i>	<i>14</i>
<b>CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>15</b>



# PREAMBULE

## L'OBJET DU PADD

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Le PADD est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. La commune mène une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

En conséquence, celui-ci doit être contextualisé et faire référence dans sa mise en œuvre au territoire ainsi qu'aux pratiques sociales qui en découlent.

Ainsi, le PADD définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et les objectifs fondamentaux du territoire.

Il fonde les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire.

## LE CONTENU DU PADD

D'après le Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».*

# ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

## LE PADD COMME EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL

Localisée dans le Département du Gard, en Région Occitanie Pyrénées Méditerranée, Saint-Jean-du-Pin est située à proximité immédiate d'Alès, dans les piémonts cévenols. Son territoire se trouve sur la plaine d'Alès, à la rencontre entre les Vallées de la Mouricotte et de l'Alzon, tous deux affluents du Gardon d'Alès.

Elle bénéficie d'un positionnement entre deux zones dynamiques : Alès et sa plaine urbanisée d'une part, les massifs cévenols à forte attraction touristique d'autre part. Ses espaces naturels attirent les habitants des communes voisines, notamment d'Alès, en offrant de nombreuses possibilités d'activités de loisirs de plein air.

Peuplée de 1511 habitants en 2017, elle se caractérise par une faible densité de population (environ 108 habitants/km<sup>2</sup>), qui permet à ses habitants de bénéficier d'un cadre rural, aux portes d'Alès.

Son contexte géographique très contraint, notamment par la topographie et par les risques naturels (feux de forêts, inondation...), a participé à limiter son développement à la fois urbain et démographique et à préserver un environnement naturel de qualité.

Situé en zone de Montagne (au sens de la loi Montagne du 9 janvier 1985), son territoire est formé de multiples hameaux anciens et d'une urbanisation en doigts de gant, dans les vallées, le long des routes (RD50, RD217, RD50C...) et des cours d'eau.

Les enjeux principaux du projet communal, retranscrits dans le PADD, relèvent de la préservation de cet environnement naturel de qualité, tout en maîtrisant l'urbanisation et en répondant à la diversité des besoins exprimés par la population.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Saint-Jean-du-Pin va définir l'évolution de la commune pour les prochaines années. Ainsi, les trois grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui composent le projet communal sont les suivantes :

**Orientation 1 : Préserver l'environnement naturel et le cadre de vie**

**Orientation 2 : Accompagner un développement urbain respectueux de l'identité du village**

**Orientation 3 : Améliorer le fonctionnement urbain et soutenir l'économie locale**



## 1. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE CADRE DE VIE

---

### 1.1. PERENNISER LES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES, TYPIQUES DES PIEMONTS CEVENOLS

Le territoire communal bénéficie de paysages et de milieux naturels remarquables, typiques de piémonts cévenols, à proximité immédiate d'Alès.

Le PLU s'attache à :

- **Préserver les vastes espaces naturels** constitués par la forêt domaniale du Rouvergue, le bois de Valz, Mont Redon...
- **Pérenniser les quelques espaces agricoles** restants sur le plateau de Blanas : il s'agit de préserver le potentiel agricole du plateau de Blanas, bien que l'agriculture y soit très peu développée,
- **Préserver le patrimoine paysager remarquable**, tels que l'arboretum du Château de Sauvages et les faïsses d'Auzas.

### 1.2. PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune souhaite participer à construire la trame verte et bleue du territoire et maintenir les fonctionnalités écologiques. Pour ce faire, il convient de :

- **Préserver les réservoirs de biodiversité**, constitués par les vastes espaces naturels (forêt domaniale du Rouvergue, Bois de Valz, Mont Redon...) et de quelques espaces agricoles.
- **Préserver le réseau hydrographique support de la « trame bleue »**, notamment le cours d'eau de l'Alzon.

### 1.3. SE PREMUNIR DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire communal est très contraint par les risques, notamment les risques feux de forêt, inondation et également mouvement de terrain (retrait/gonflement des argiles, cavités, glissement de terrain), sismique, minier, industriel, technologique (plan de prévention des risques technologiques) et transport de matières dangereuses.

En matière de risques, il s'agit pour la commune de :

- **Prendre en compte le risque inondation par débordement des cours d'eau**, notamment à travers le Plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) du Gardon d'Alès.
- **Prendre en compte le risque ruissellement pluvial et limiter le ruissellement urbain**, en favorisant la gestion des eaux pluviales et en adaptant les constructions ;
- **Prendre en compte le risque feux de forêt**, en particulier aux franges des espaces boisés.

- **Prendre en compte les autres risques (risque minier, sismique, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, érosion de berges, technologiques...),** en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés et en adaptant les constructions.

Dans l'ensemble, il convient de limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques naturels (inondation, feux de forêts, miniers...), en particulier dans les secteurs encore non urbanisés et de maîtriser l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés.

#### **1.4. PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI IDENTITAIRE**

La commune souhaite préserver son identité, à travers la protection et la mise en valeur de son patrimoine bâti et paysager :

- **Les formes urbaines et architecturales des hameaux anciens** (Tresmont, Cabriès, Auzas, le Provençal, les Plos, Blanas, la Barrière, Cazevieille, la Souque, Dabias...);
- **Les divers éléments du patrimoine bâti** : religieux (Eglise, église, ancien temple), châteaux (Château de Broves, ruines Château de Sauvages et son arboretum, ruines du Castellat de Soucanton), Mas (Mas d'Alzon), les tombes préhistoriques (dolmens de Montcalm, de Sognes), le patrimoine industriel (la Fabrique et son Moulin), l'ancienne école.

## 2. ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITE DU VILLAGE

### 2.1. ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

La commune comptait 1511 habitants en 2017. Elle a connu une croissance démographique plutôt dynamique sur la période récente, de l'ordre de 1,7%/an entre 2012 et 2017.

A travers son PLU, la commune souhaite poursuivre et maîtriser sa croissance démographique à l'horizon 2035.

**Ainsi, le projet communal vise à accompagner les évolutions démographiques, à travers une croissance démographique maîtrisée, d'environ 0,8%/an.**

**Par conséquent, elle envisage d'accueillir environ 230 habitants supplémentaires, pour atteindre près de 1740 habitants à l'horizon 2035.**

### 2.2. REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS EN PERMETTANT L'ACCUEIL D'UNE POPULATION DIVERSIFIEE

Il s'agit d'accompagner les évolutions sociodémographiques, en permettant une production de logements adaptée à la diversité des besoins.

**Afin d'accompagner les évolutions démographiques envisagées à l'horizon 2035, environ 150 logements devront être produits.**

Cette production de logements permettra à la fois de répondre aux besoins de la population actuelle et d'alimenter la croissance démographique. Effectivement, le PLU prend en compte le « **point mort démographique** », qui intègre à la fois le phénomène de desserrement des ménages et la part des logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants).

L'ensemble de ces besoins en logements seront produits au sein ou en continuité des secteurs déjà urbanisés.

La commune souhaite favoriser une **diversification du parc**, en agissant sur plusieurs niveaux :

- **Les types de logements** : avec un parc monopolisé par la maison individuelle (environ 89,5%), la commune souhaiterait diversifier son parc en permettant également la production d'appartements, afin de répondre aux besoins en matière de décohabitations (jeunes, divorces, familles monoparentales...) ou des personnes âgées.
- **Les statuts d'occupation** : il s'agit pour la commune de favoriser le logement locatif, dans un contexte où les propriétaires restent encore largement majoritaires (environ 76%), mais également de favoriser la primo-accession pour les jeunes ménages.
- **La taille des logements** : les grands logements étant surreprésentés (environ 80% de logements de 4 pièces ou plus), la commune souhaiterait favoriser les plus petits logements, pour répondre à la diversité des besoins et au phénomène de desserrement des ménages constaté. En effet, des plus petits logements permettront de répondre aux besoins d'une population en mutation : familles monoparentales, couples sans enfants, personnes âgées vivant seules, jeunes décohabitants...

- **Les formes urbaines** : il s'agit de favoriser des formes urbaines plus denses, telles que l'habitat individuel groupé ou l'habitat collectif, en complément de l'offre pavillonnaire prédominante existante. La commune souhaite favoriser une diversité de formes urbaines, tout en préservant son cadre de vie et son caractère villageois.

Il est également envisagé :

- **La création d'une « Maison en partage »**, destinée à accueillir des seniors autonomes en centre de village, à proximité des commerces et services. Ce projet accueillera une dizaine de logements assimilés sociaux.
- **De favoriser la production de logements locatifs sociaux**, lors des nouvelles opérations.

### **2.3. MAITRISER L'URBANISATION EN FAVEUR DU REINVESTISSEMENT URBAIN ET D'UNE CENTRALITE VILLAGEOISE AFFIRMEE**

Le PLU approuvé en 2011 prévoyait de nombreuses et vastes zones constructibles, surdimensionnées par rapport aux besoins et particulièrement contraintes.

La commune souhaite désormais mieux maîtriser son urbanisation, en faveur d'un réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée.

Ainsi, le projet communal s'attache à :

- **Redéfinir les contours de l'enveloppe urbaine**, en revoyant à la baisse les très importantes zones urbaines et à urbaniser du PLU de 2011 ;
- **Favoriser le réinvestissement urbain** à travers la mobilisation du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine, en premier lieu dans le centre du village et dans les autres zones urbaines équipées.
- **Encourager une certaine densité dans le centre du village**, à proximité des principaux services (équipements, commerces, arrêts de transport en commun...). Il s'agit de promouvoir des formes urbaines plus denses dans le centre du village.
- **Encadrer l'urbanisation dans les secteurs urbanisés desservis** par les voies et réseaux (assainissement notamment).
- **Limiter l'urbanisation dans les secteurs insuffisamment équipés**, notamment les secteurs qu'il n'est pas prévu de raccorder à l'assainissement collectif et dont les sols sont inaptes à l'assainissement autonome.

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Entre 2010 et 2020, il a été consommé environ 31 hectares d'espaces naturels et agricoles, soit environ 3,1 hectares/an. Parmi eux, environ 15,2 hectares (soit environ 1,5 ha/an) ont été consommés pour de l'habitat, environ 14,4 hectares (soit environ 1,4 ha/an) pour le développement des énergies renouvelables et 1,4 hectare pour les équipements publics (stade communautaire).

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en limitant la surface des zones constructibles aux stricts besoins de la commune.

**Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante sera limitée au maximum à environ 9,3 hectares (soit environ 0,7 ha/an) pour l'habitat, soit une modération de plus de 50% par rapport à la période précédente (2010-2020).**

La production de nouveaux logements se fera quant à elle au sein et en continuité des enveloppes urbaines existantes et il n'est pas prévu de nouvelles zones d'urbanisation en extension.

## 3. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

### 3.1. SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

Le développement économique est peu développé sur la commune. Toutefois, quelques secteurs participent à l'économie locale (commerces, tourisme, agriculture...).

C'est pourquoi la commune souhaite :

- **Assurer le maintien des commerces et services dans le centre du village**  
Saint-Jean-du-Pin dispose de quelques commerces et services (épicerie, poste, coiffeur, auberge, pharmacie) que la commune souhaite préserver et conforter dans le centre du village.
- **Favoriser le développement du tourisme et des loisirs**  
Le potentiel touristique de Saint-Jean-du-Pin reste encore sous-exploité, en comparaison aux communes voisines. Il s'agit de tirer parti des richesses paysagères et patrimoniales du territoire pour développer le tourisme et les loisirs. A titre d'exemple, l'activité touristique du Mas d'Alzon sera pérennisée.  
  
A cet effet, la commune envisage également de développer des espaces verts publics intergénérationnels dans le centre du village (face à l'Ecole) et à proximité du foyer communal (plateau multisports).
- **Permettre le développement de l'agriculture**  
L'agriculture est très peu développée sur la commune. Les espaces agricoles restants se situent tous sur le plateau de Blanas. Toutefois, la commune souhaite préserver des espaces agricoles sur son territoire, afin de permettre l'installation d'agriculteurs si l'opportunité se présente.
- **Prendre en compte le parc photovoltaïque de la Têronde.**

### 3.2. ADAPTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

La commune souhaite développer le niveau des équipements publics, en adéquation avec la croissance démographique.

Il est notamment envisagé :

- La construction d'un **nouveau hangar** dédié aux **services techniques** à la Mouricotte ;
- L'aménagement d'un **nouvel équipement public** dans l'ancien temple (à définir) ;
- La création d'un **équipement public** de proximité tel qu'une crèche, qui pourrait être situé en lieu et place de la salle Trenquier ;
- De favoriser le développement des réseaux de **communications numériques** : il s'agit de prévoir le développement progressif du réseau très haut débit et d'anticiper le raccordement ultérieur des constructions au réseau de fibre optique.

Par ailleurs, la commune souhaite accompagner la transition énergétique, tout en encadrant le développement des **énergies renouvelables** (solaire, photovoltaïque, thermique, bois-énergie...) pour favoriser leur insertion harmonieuse.

### 3.3. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

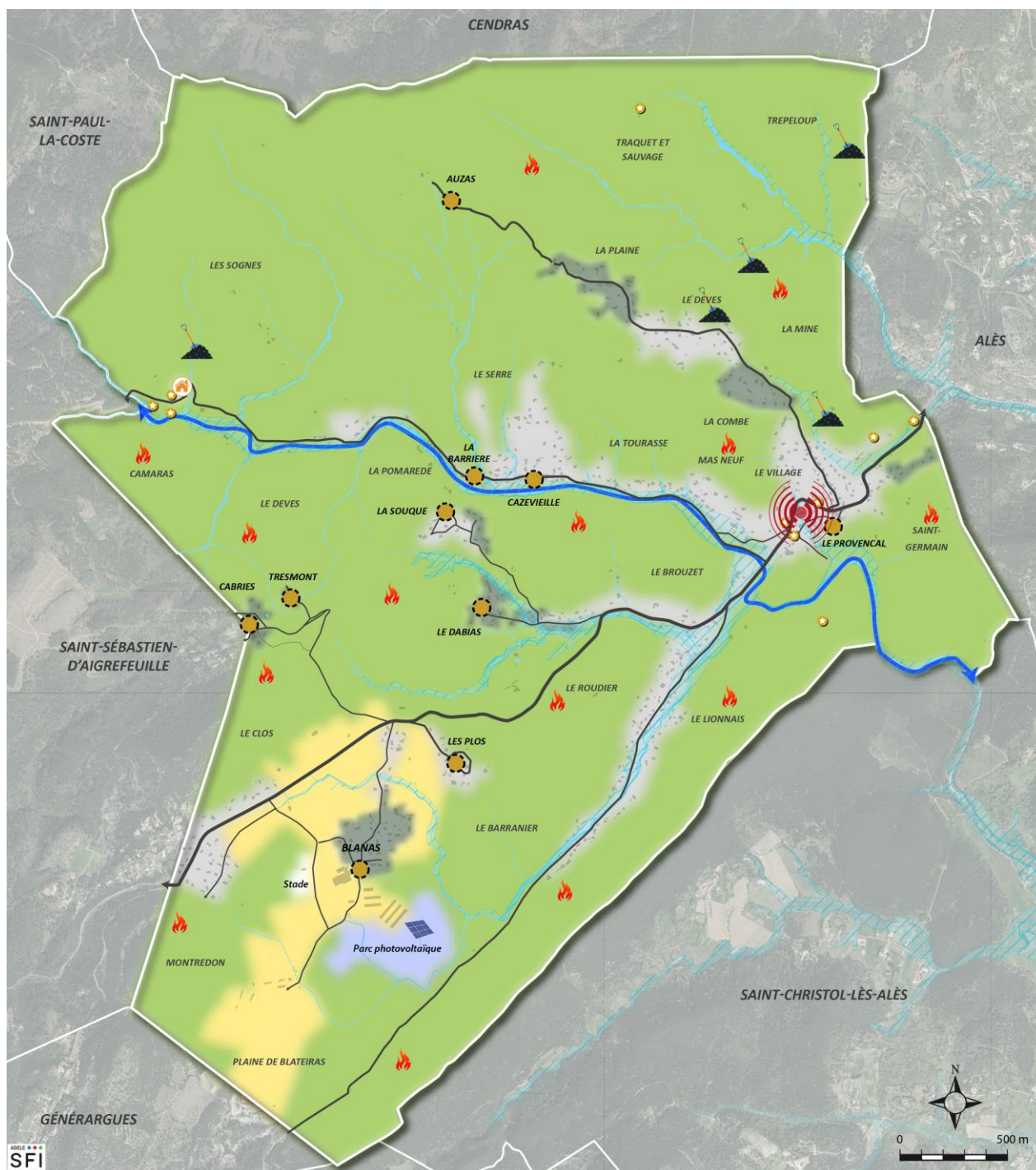
La commune souhaite améliorer les conditions de déplacements et de stationnement sur son territoire.

Il s'agit notamment de :

- **Poursuivre le maillage de cheminements piétons dans le centre du village et à proximité des équipements publics**, notamment les liaisons est-ouest et vers le nord ;
- **Faciliter l'utilisation des transports en commun**, en privilégiant l'urbanisation dans les secteurs desservis.
- **Augmenter la capacité de stationnement dans le centre du village** avec l'aménagement d'un nouveau parking public, destiné à desservir les commerces et services.

## CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD





### ORIENTATION N°1 - PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels et forestiers
- Pérenniser le potentiel agricole du plateau de Blanas
- Préserver la trame bleue
- Prendre en compte le risque inondation
- 🔥 Prendre en compte le risque feux de forêts
- ⚡ Prendre en compte le risque minier
- Préserver les cœurs de hameaux
- Protéger les autres éléments du patrimoine bâti identitaire

### ORIENTATION N°2 - ACCOMPAGNER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITÉ DU VILLAGE

- 📶 Affirmer la centralité villageoise
- Favoriser le réinvestissement urbain
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs insuffisamment équipés

### ORIENTATION N°3 - AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

- 🔥 Soutenir l'attractivité touristique du Mas d'Alzon
- ☀️ Prendre en compte le parc photovoltaïque de la Têronde
- 📶 Assurer le maintien des commerces et services dans le centre du village