

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-PIN

Département du Gard



RÉUNION PUBLIQUE

Présentation du projet de PLU

Mardi 6 Juillet 2021 à 18h au foyer communal

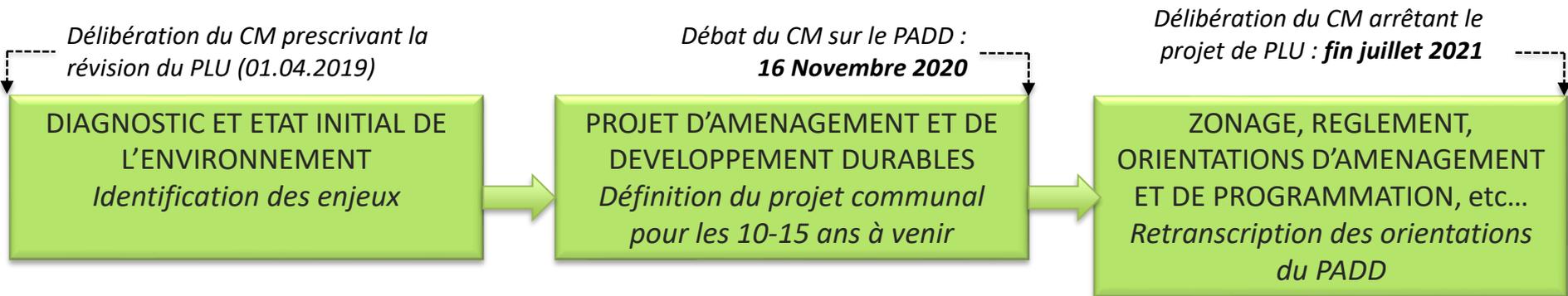
- Contexte et calendrier prévisionnel de la révision du PLU
- Enjeux issus du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Zonage, Règlement et Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU en vigueur approuvé le 17 mars 2011

Révision prescrite le 1^{er} avril 2019

Objectifs initiaux de la révision du PLU :

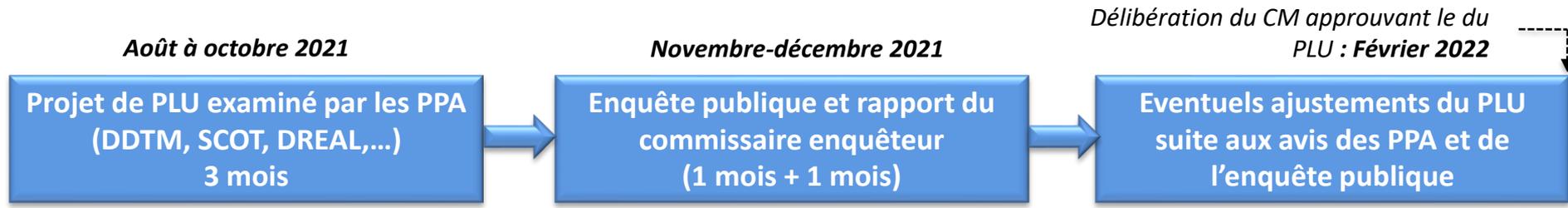
- Prendre en compte les **évolutions législatives et réglementaires** (lois Grenelle, ALUR, SCOT Pays Cévennes...)
 - Mieux prendre en compte le **contexte territorial** (réseaux, voirie, topographie, risques, évolutions socioéconomiques...).
 - Mieux intégrer les **contraintes de desserte des zones d'urbanisation** (voirie et réseaux)
 - Veiller au maintien de la **mixité** sociale et intergénérationnelle en veillant à la **diversité de l'offre en logements**
 - **Protéger l'environnement et le cadre de vie**
 - Prendre en compte **les risques naturels**
 - Améliorer la **rédaction du règlement**
- ➔ **La révision du PLU et sa mise à niveau législative/réglementaire soulèvent de nouveaux enjeux (consommation d'espaces, adéquation zones d'urbanisation/besoins en logements, densités...).**



CONCERTATION AVEC LA POPULATION : Registre en Mairie, Réunions publiques etc...

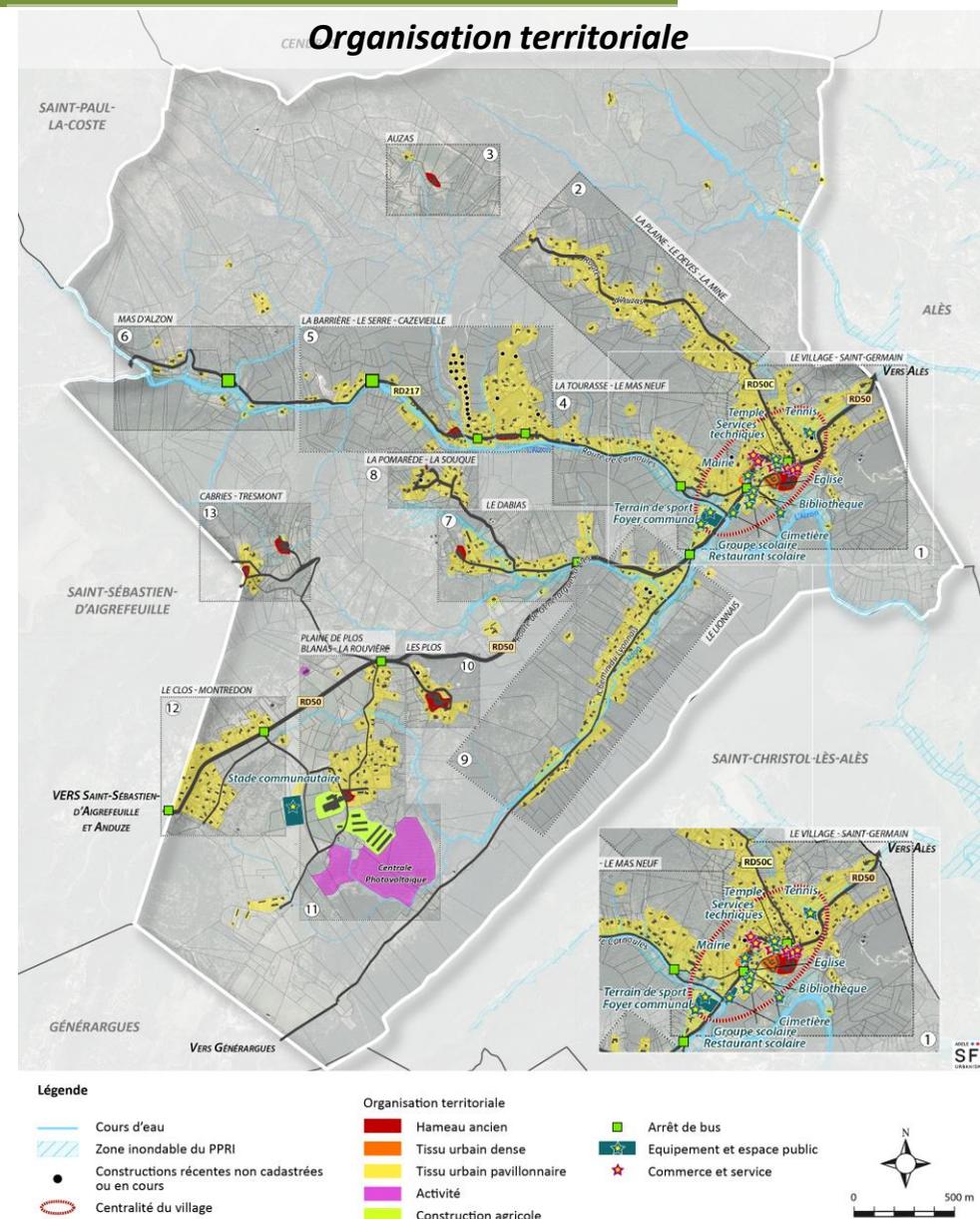
ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) : DDTM, SCOT, DREAL, chambre d'agriculture, etc.

Phase administrative et de concertation



ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

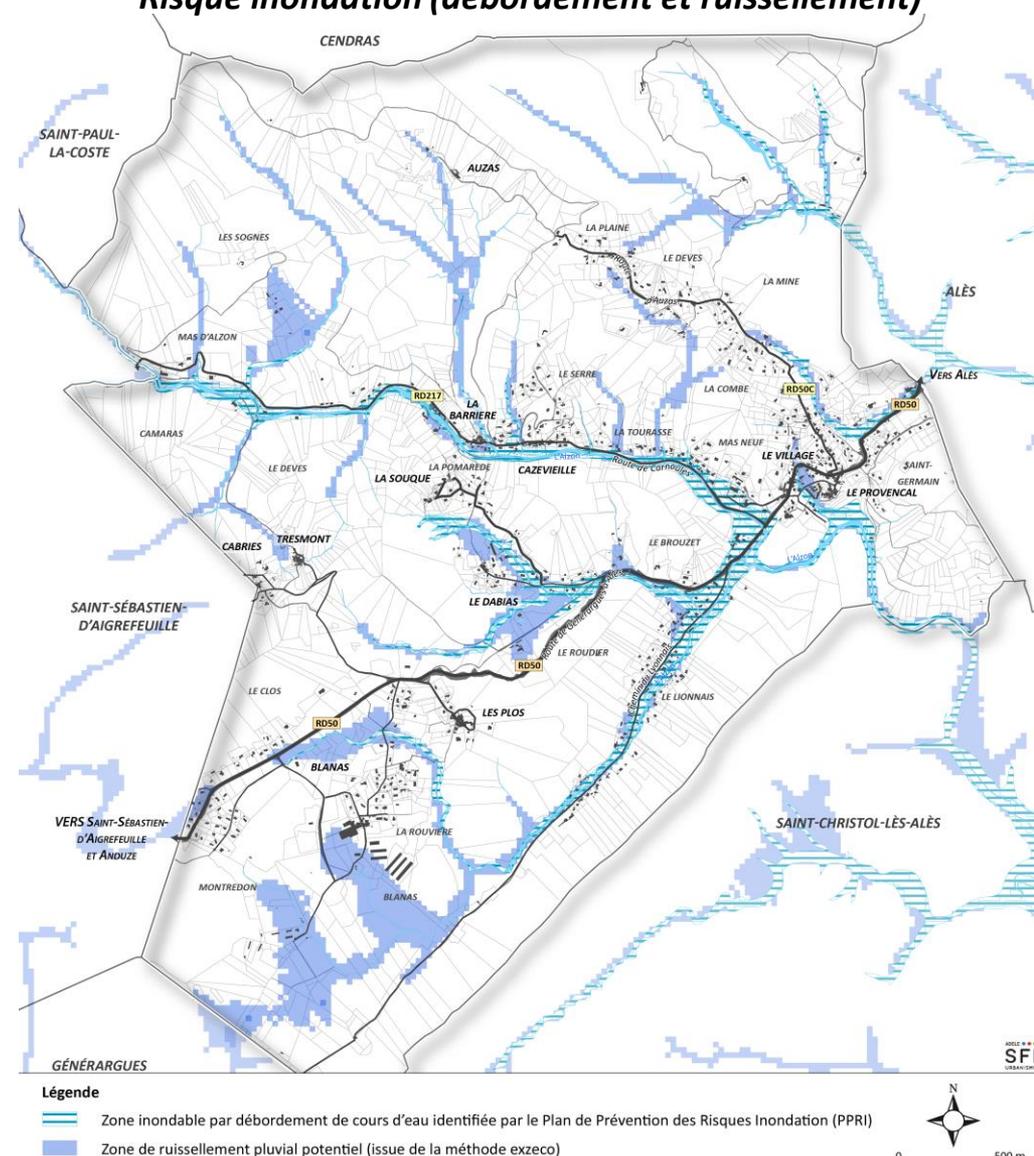
- Un tissu urbain majoritairement **pavillonnaire**, composé de **multiples enveloppes urbaines** étirées le long des principaux axes routiers
- Une **urbanisation très contrainte** par le relief, les réseaux (assainissement notamment), la voirie, les risques (inondation, feu de forêt, minier...)
- Une **centralité villageoise** sous forme de « village-rue » le long de la RD50
- Une multitude de **hameaux anciens**
- Une situation héritée du **PLU en vigueur** (2011) qui comptait de très nombreuses **zones d'urbanisation**



Une commune concernée par :

- Un très fort risque **feu de forêt**
- Un risque **inondation** par :
 - **Débordement** de cours d'eau (PPRI)
 - **Ruissellement** pluvial (exzeco)
- Un risque limité par la topographie
- Un risque **mouvement de terrain** : RGA, carrières, glissements de terrain
- Un risque **TMD (RD50) et industriel** (ICPE élevage de volailles à Blanas)
- Un risque **minier** (au nord-est et au nord-ouest de la commune)

Risque inondation (débordement et ruissellement)



Légende

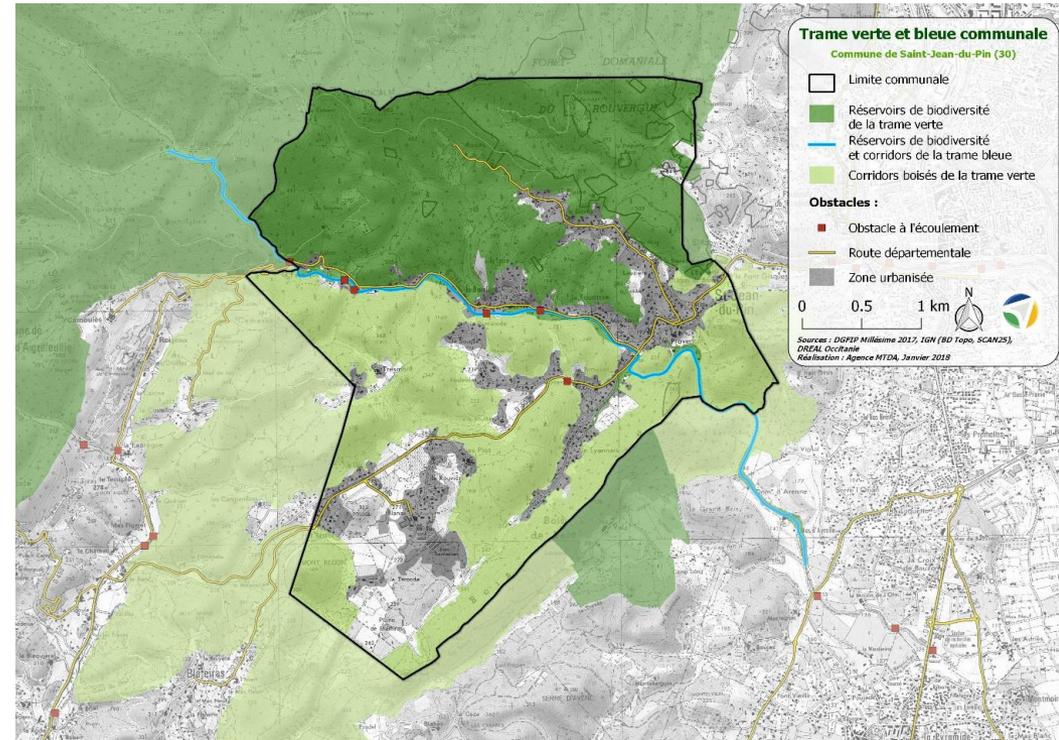
-  Zone inondable par débordement de cours d'eau identifiée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)
-  Zone de ruissellement pluvial potentiel (issue de la méthode exzeco)



Une trame verte et bleue communale :

- Le Massif forestier des hautes vallées des Gardons incluant la forêt domaniale du Rouvergue et les boisements associés
- La Vallée de l'Alzon, sa ripisylve et les milieux alluviaux associés
- Des espaces relais de nature ordinaire, corridors boisés reliant les réservoirs

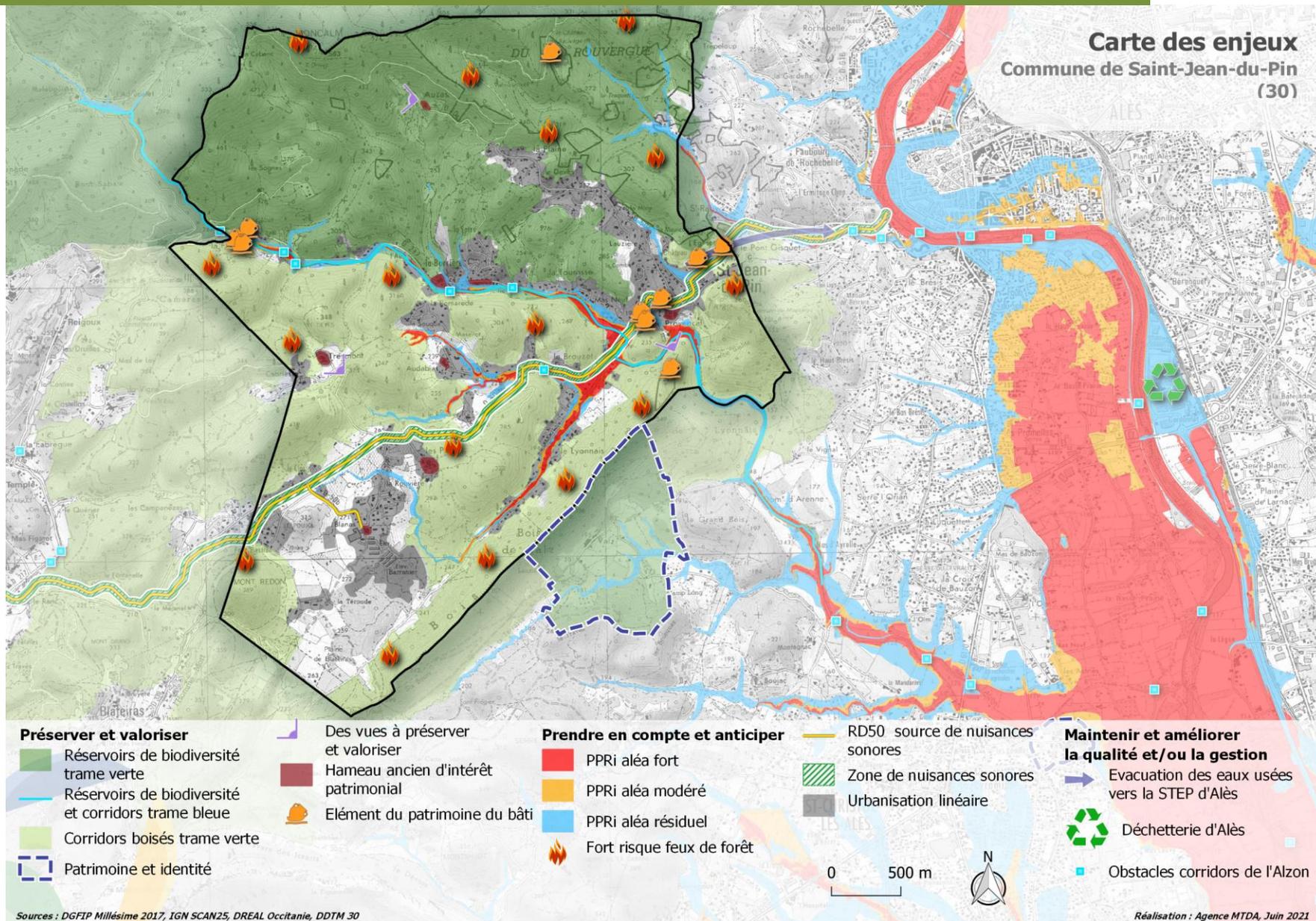
Trame verte et bleue communale



→ ***Préserver les vastes massifs boisés au titre des continuités écologiques***

→ ***Préserver les cours d'eau et ripisylves***

→ ***Maintenir et encourager la nature ordinaire dans et à proximité des zones urbaines***

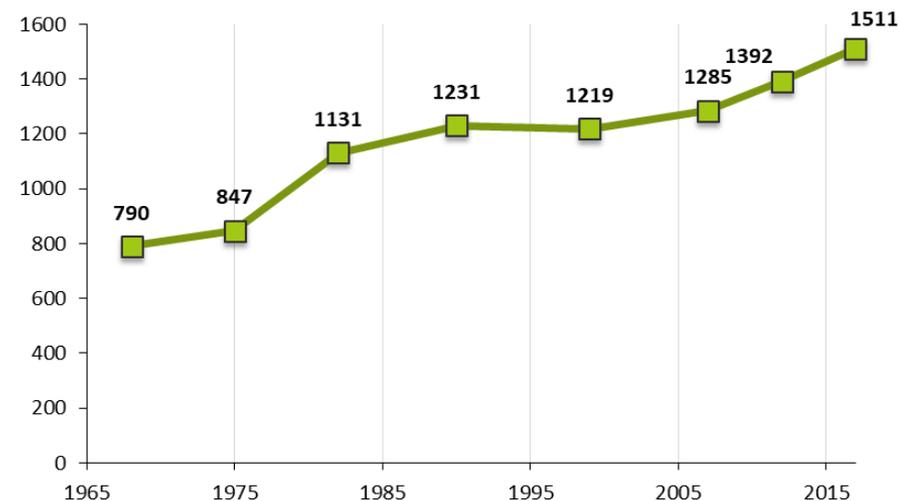


Sources : DGFIP Millésime 2017, IGN SCAN25, DREAL Occitanie, DDTM 30

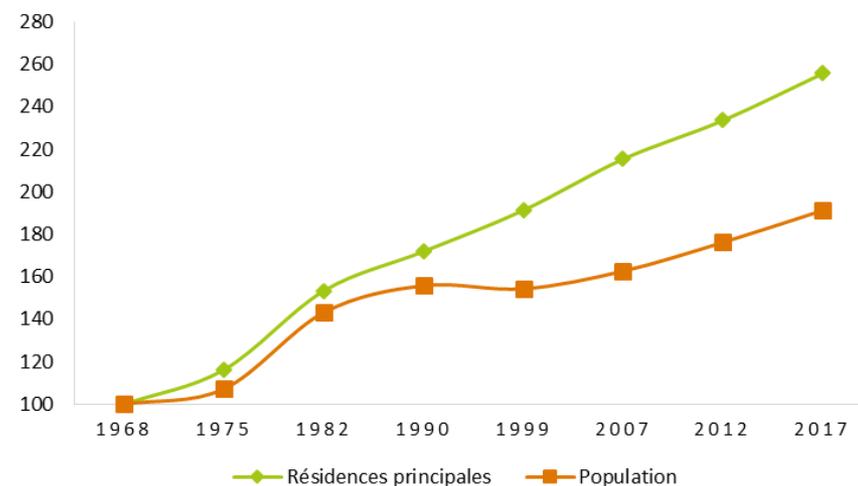
Réalisation : Agence MTD, Juin 2021

- **1512 habitants en 2018**
- Une croissance annuelle de **1,7%/an** sur la dernière période (2012-2017)
- **740 logements** en 2017
- Une croissance du parc de logements plus importante que la croissance démographique, liée au **desserrement des ménages** (2,3 en 2017 contre 3,1 en 1968)
- Un parc composé majoritairement de **résidences principales** (87,4%), de **maisons** (89,5%), de **grands logements** (49% ≥ 5 pièces, 80% ≥ 4 pièces), occupés par des **propriétaires** (76,2%).
- Une production d'environ **4 à 5 logements/an** depuis 2010 (+34 logements en 2012)
- Un parc social de **38 LLS** (+ 6 logements communaux), soit 7% du parc

Evolution démographique



Evolution démographique et du parc de logements (en indice)



- **Projections démographiques : 1,61%** à l'échelle du Bassin de Vie Espace Périurbain Sud (1,5% sur la CA Alès Agglomération) → *il ne s'agit toutefois pas d'un objectif démographique à atteindre*

Orientations du SCOT :

- Croissance urbaine : **22,5%** en **renouvellement urbain** en moyenne
- **Densité moyenne : 17 logements / ha** pour les Pôles de centralité et bourgs
- **Typologies d'habitat :**
 - Individuel : 10 à 15%
 - Groupé : 30 à 35%
 - Individuel dense ou petit collectif : 40%
 - Collectif : 25%

Application des perspectives du SCOT Pays des Cévennes à Saint-Jean-du-Pin

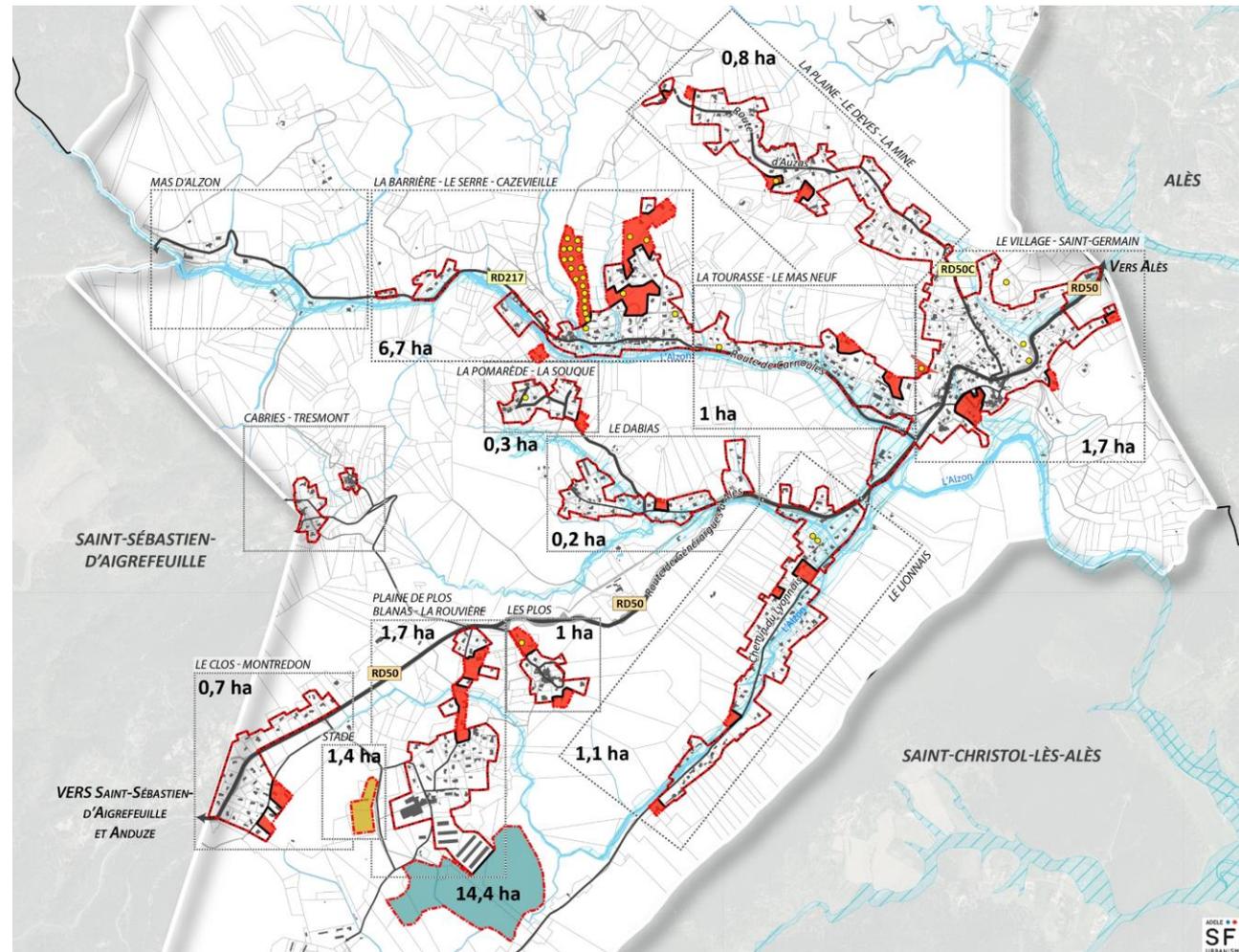
Taux de croissance annuel moyen (projet de SCOT 2008-2030)	1,61%/an
Population 2017 (INSEE)	1511 hab.
Population 2030 (projection SCOT)	1860 hab.
Population 2035 (projection SCOT)	2014 hab.
Population supplémentaire entre 2017 et 2035	+ 503 hab.
Logements à construire d'ici l'horizon 2035 (base : 2,2 pers/ménage avec prise en compte du point mort démographique)	+ 287 logements
	<i>Dont minimum 65 logements par renouvellement urbain</i>

- **Objectif de réduction de 50% de la consommation de l'espace par rapport aux 10 dernières années**
- **Recommandation : pour les opérations de 20 logements et plus, au moins 30% de logements locatifs**

Espaces consommés entre 2010 et 2020

Environ **31 ha** d'espaces consommés dont :

- Environ **15,2 ha** consommés pour **l'habitat** (environ 1,5 ha/an)
- Environ **14,4 ha** consommés pour la production **d'énergie** (1,4 ha/an en moyenne)
- Environ **1,4 ha** consommés pour les **équipements** (stade communautaire)



Légende

- Zone inondable du PPRI
- Enveloppes urbaines en 2010
- Enveloppes urbaines en 2020

- Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours

Consommation d'espaces entre 2010 et 2020 (31 ha)

- Espaces consommés pour l'habitat (15,2 ha)
- Espaces consommés par la production d'énergie (14,4 ha)
- Espaces consommés à vocation d'équipement (1,4 ha)



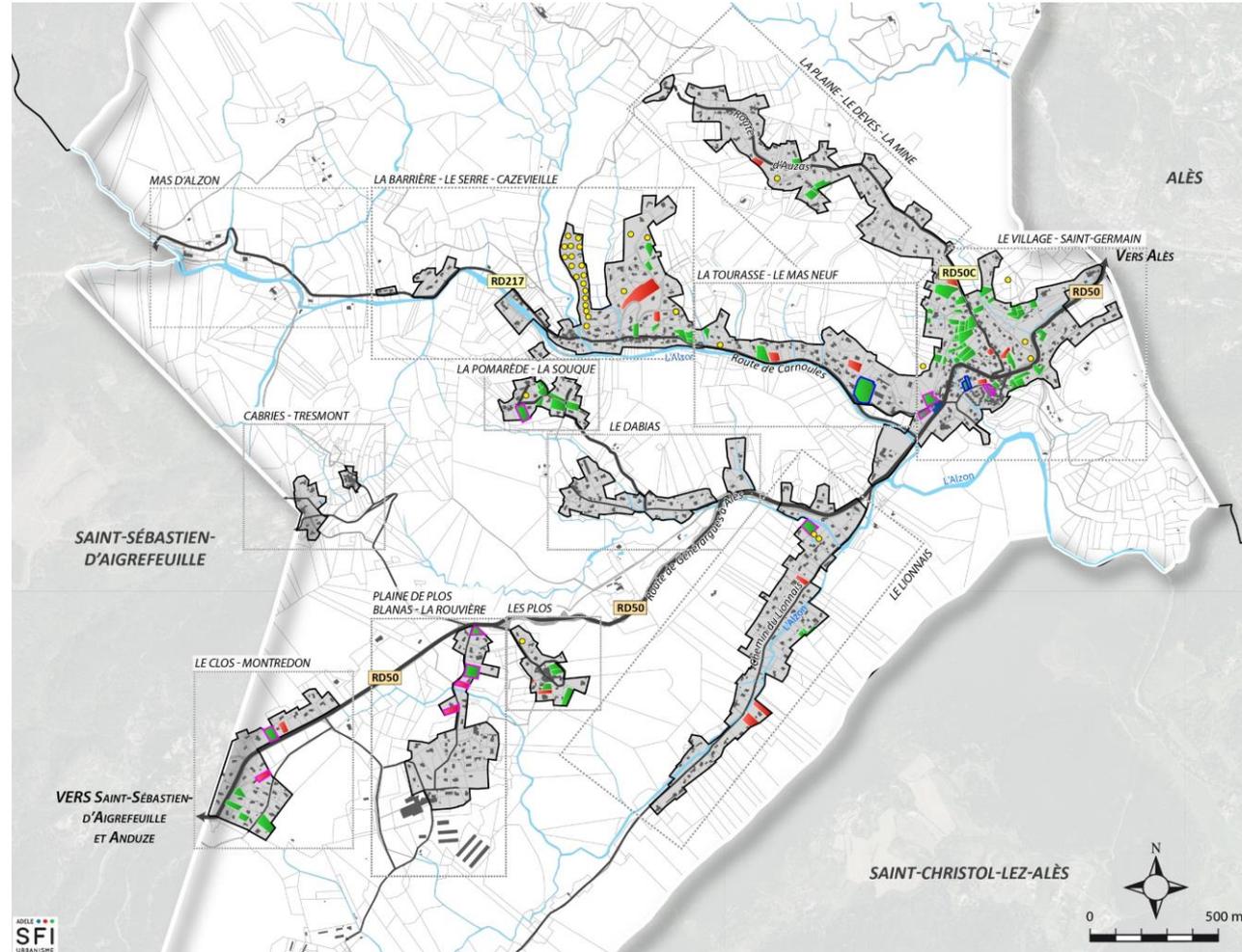
Capacités de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes

Une densité variable : **6, 10 ou 17 logements/ha** selon les contraintes

Un potentiel d'environ **95 logements** au sein des enveloppes urbaines existantes :

- Parcelles non bâties : 65 logements
- Parcelles bâties divisibles : 17 logements
- Foncier mutable : 12 logements (projet de Maison en partage)

➔ **80 logements** si mobilisation de 20% des parcelles bâties divisibles

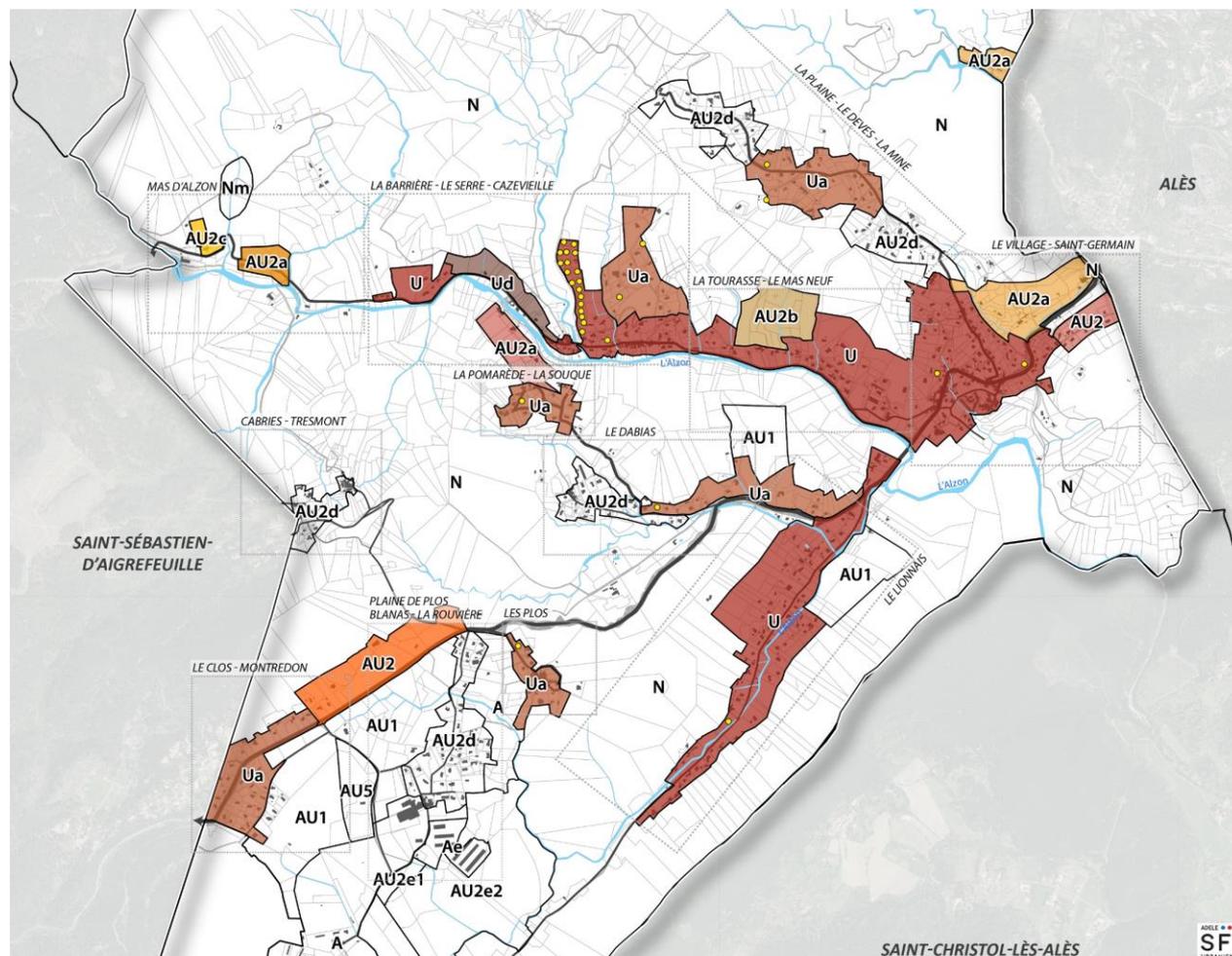


Zones constructibles du PLU en vigueur

- Un potentiel de plus de 300 logements (hors zones AU1), dont :
 - Parcelles non bâties : 90 logements
 - Parcelles bâties divisibles : 20 logements
 - Zones à urbaniser (AU2) : 200 logements

- Un potentiel concentré principalement dans les zones **AU** qui devront accueillir une **densité moyenne de 17 logts/ha** (SCOT)

**Zones AU1 « fermées » : potentiel de 650 logements avec une densité de 17 logts/ha*



Légende

Zones constructibles à vocation d'habitat du PLU en vigueur

 Zone U	 Zone AU2	 Zone AU2c
 Zone Ua	 Zone AU2a	
 Zone Ud	 Zone AU2b	



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

- **Perspectives démographiques** : un taux de croissance maîtrisé d'environ **0,8%/an** à l'horizon 2035 (contre 1,7% sur 2012-2017)

Une prise en compte du point mort démographique pour répondre aux besoins en logements et calculer le taux de croissance envisagé

- Population de 1740 habitants en 2035
 - + 230 habitants environ
-
- **Des capacités de production de logements limitées** en l'absence de zone d'urbanisation et une densité très faible liées aux diverses contraintes (topographie, voirie, risques, éloignement...)
- ➔ **150 logements au total**, dont :
- 105 pour alimenter la croissance démographique
 - 45 pour répondre au point mort démographique

Besoins en logements

=

**Croissance
démographique**

+

**Point mort
démographique**

*Desserrement des ménages
Part des logements sous-occupés*

- **PLU en vigueur** : de nombreuses zones d'urbanisation mais non urbanisées en raison des nombreuses contraintes (réseaux, topographie, risques naturels – inondation, feu de forêt, minier...)
- ➔ **Enjeu de la révision** : redéfinir les zones d'urbanisation en adéquation avec les besoins et les possibilités réelles d'urbanisation.
- **Consommation d'espaces** : des efforts considérables de redélimitation des zones constructibles permettant de modérer d'environ 50% la consommation d'espace par rapport à 2010-2020, en compatibilité avec le SCOT

Un PADD est organisé autour de 3 grandes orientations :

■ **Préserver l'environnement naturel et le cadre de vie**

- *Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols*
- *Préserver la biodiversité et les continuités écologiques*
- *Se prémunir des risques naturels et technologiques*
- *Protéger le patrimoine bâti identitaire*

■ **Accompagner un développement urbain respectueux de l'identité du village**

- *Accompagner une croissance démographique maîtrisée*
- *Répondre aux besoins en logements en permettant l'accueil d'une population diversifiée*
- *Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée*

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

■ **Améliorer le fonctionnement urbain et soutenir l'économie locale**

- *Soutenir l'économie locale*
- *Adapter l'offre en équipements*
- *Améliorer les déplacements et le stationnement*

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

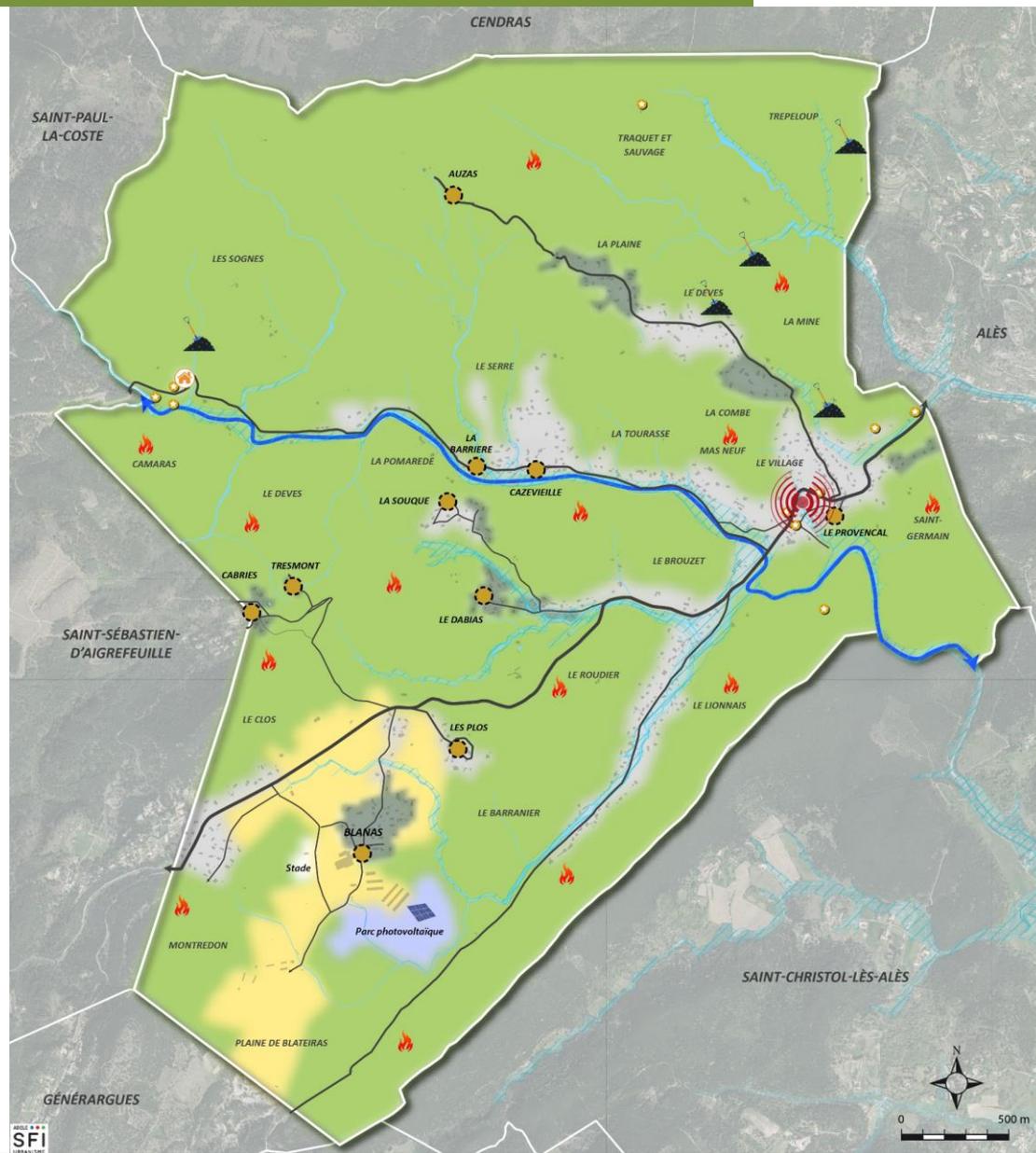
-  Préserver les espaces naturels et forestiers
-  Pérenniser le potentiel agricole du plateau de Blanas
-  Préserver la trame bleue
-  Prendre en compte le risque inondation
-  Prendre en compte le risque feux de forêts
-  Prendre en compte le risque minier
-  Préserver les coeurs de hameaux
-  Protéger 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

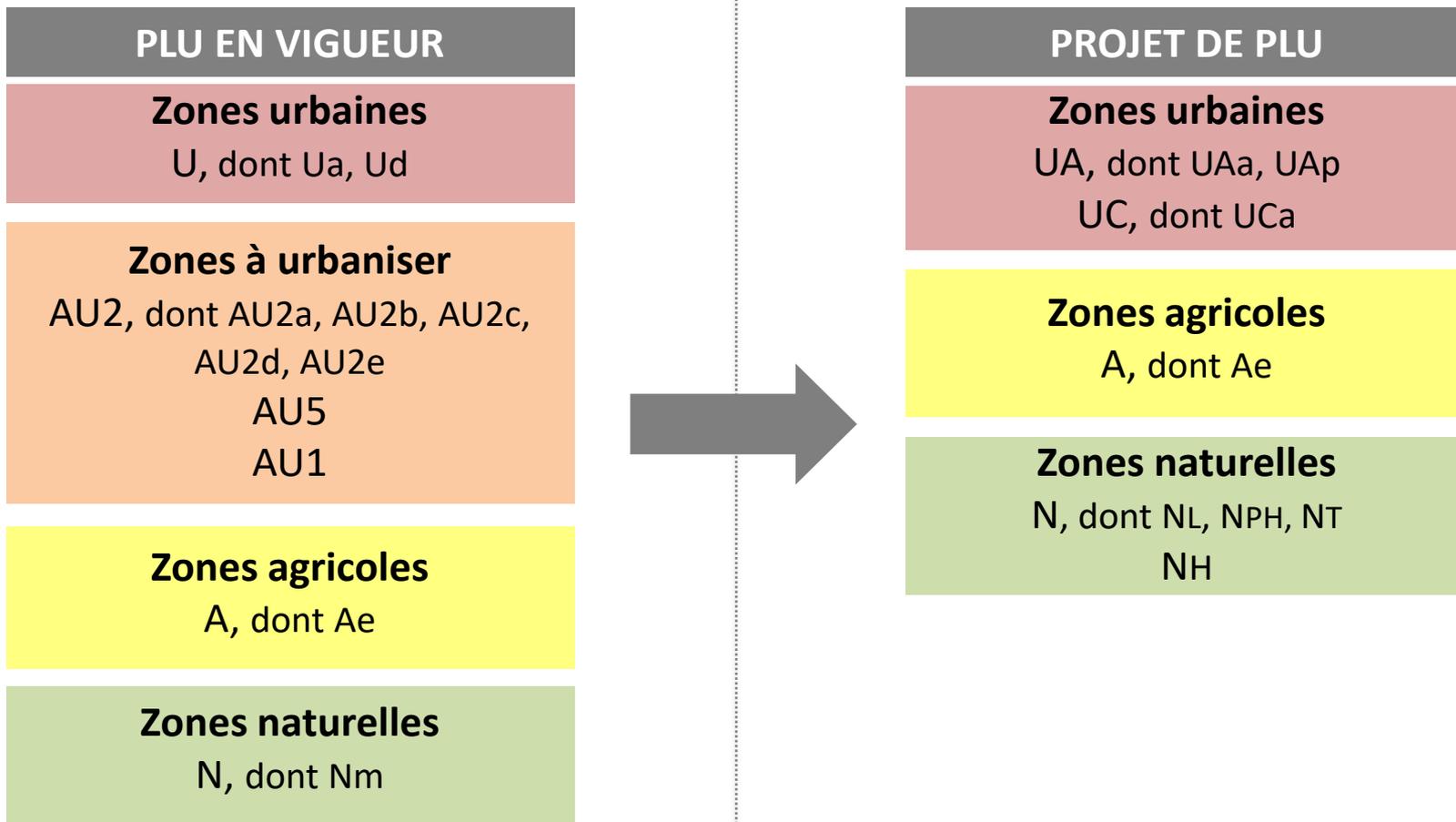
-  Soutenir l'attractivité touristique du Mas d'Alzon
-  Prendre en compte le parc photovoltaïque de la Téronde
-  Assurer le maintien des commerces et services dans le centre du village



SFI



ZONAGE ET RÈGLEMENT



DEPARTEMENT : GARD
COMMUNE : ST JEAN DU PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Année de l'élaboration	2011	2011	2011
Année de l'adoption	2011	2011	2011
Année de l'approbation	2011	2011	2011
Année de l'entrée en vigueur	2011	2011	2011

ZONAGE ENSEMBLE DE LA COMMUNE Dossier Approuvé

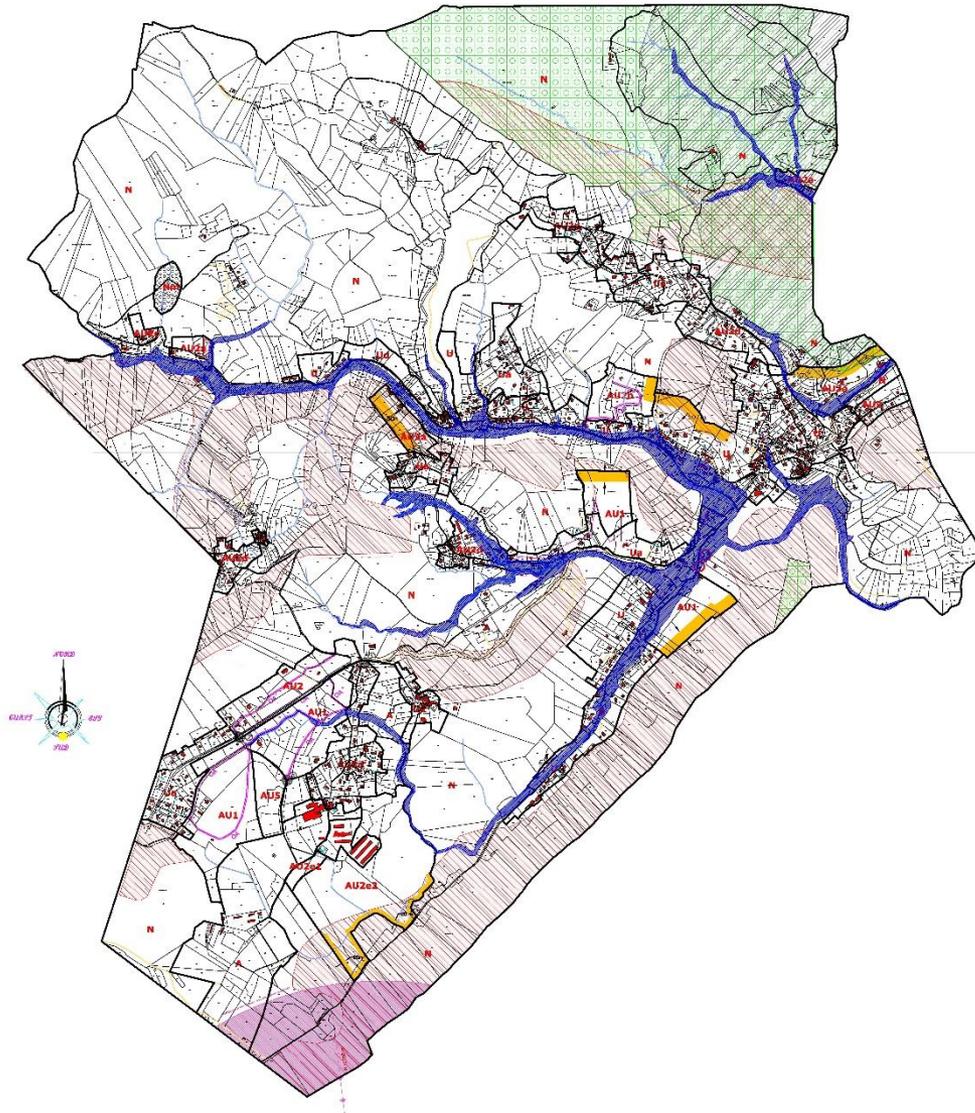
N° 13
Sché : 118500e
Date : Mars 2011



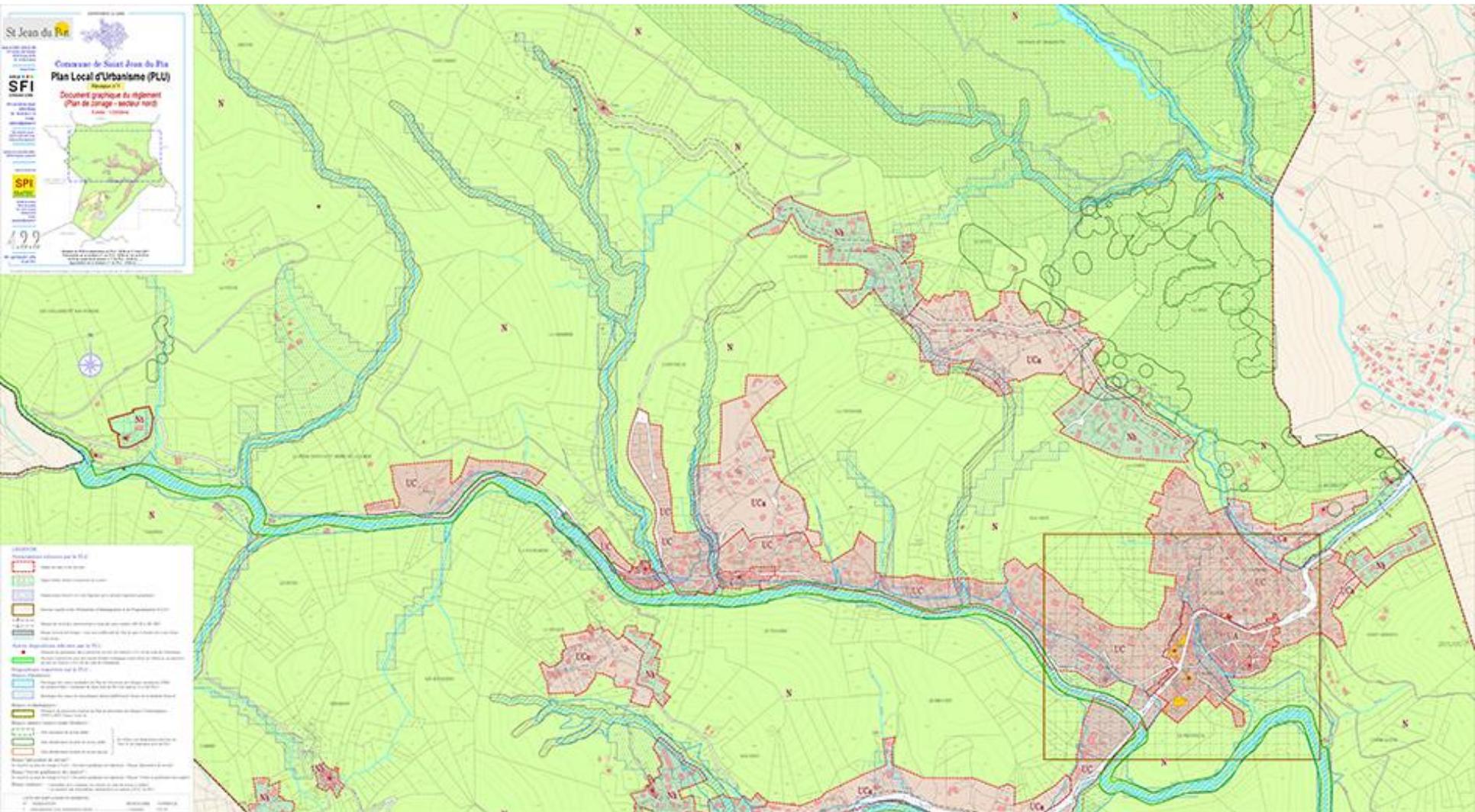
URBANISME - AMÉNAGEMENT
102 Avenue du Château 35 - 34090 VICHY-LES-BAINS - Tél : 04 47 64 50 11
www.gard.fr/urbanisme

LEGENDE:

- AU** Appellation de la zone
- Limite de zone
-  Emplacement réservé
-  Risque d'affaissement de terrain
-  Fort aléa d'incendie
-  Espace boisé classé
-  Périmètre de protection explosif
-  Zone tampon incendie
-  Orientation d'aménagement (Pour l'aménagement du plateau voir caractéristiques des zones dans le dossier "orientation particulière d'aménagement")
-  P¹01
-  Construction détruite après inondation
-  Risque minier (métaux)



N°	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	aménagement de terrain	530 m ²	Commune
2	aménagement de terrain	330 m ²	Commune
3	aménagement de terrain	330 m ²	Commune



Zone U :

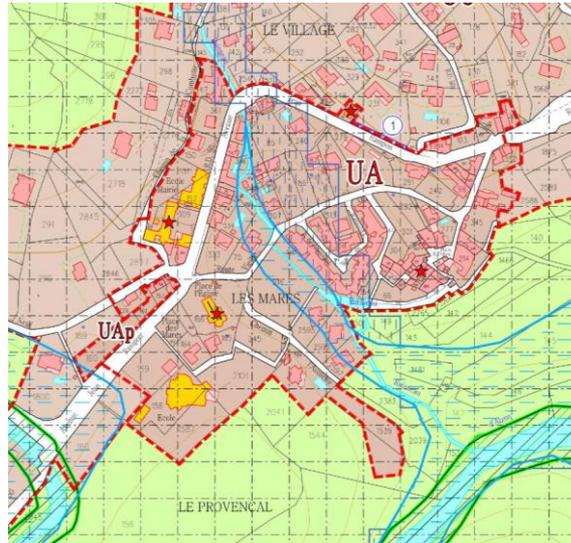
- Zone UA
- Zone UC

Zone UA :

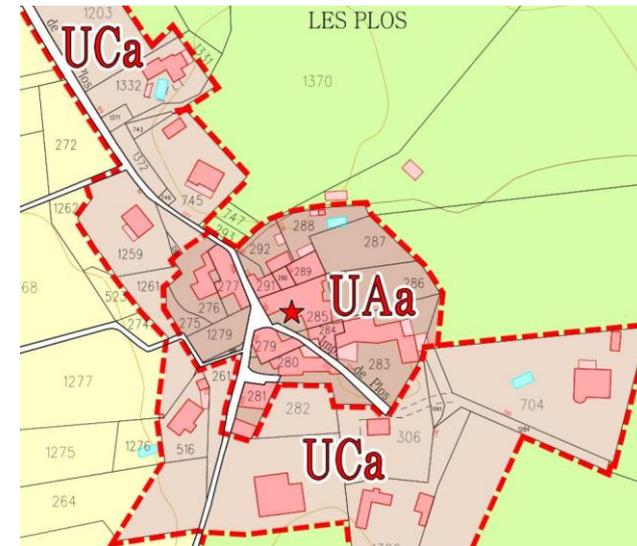
Zone urbaine dense
(centre village et hameaux anciens)

- **UAa** : hameau de Plos en ANC
- **UAp** : projet de Maison en partage

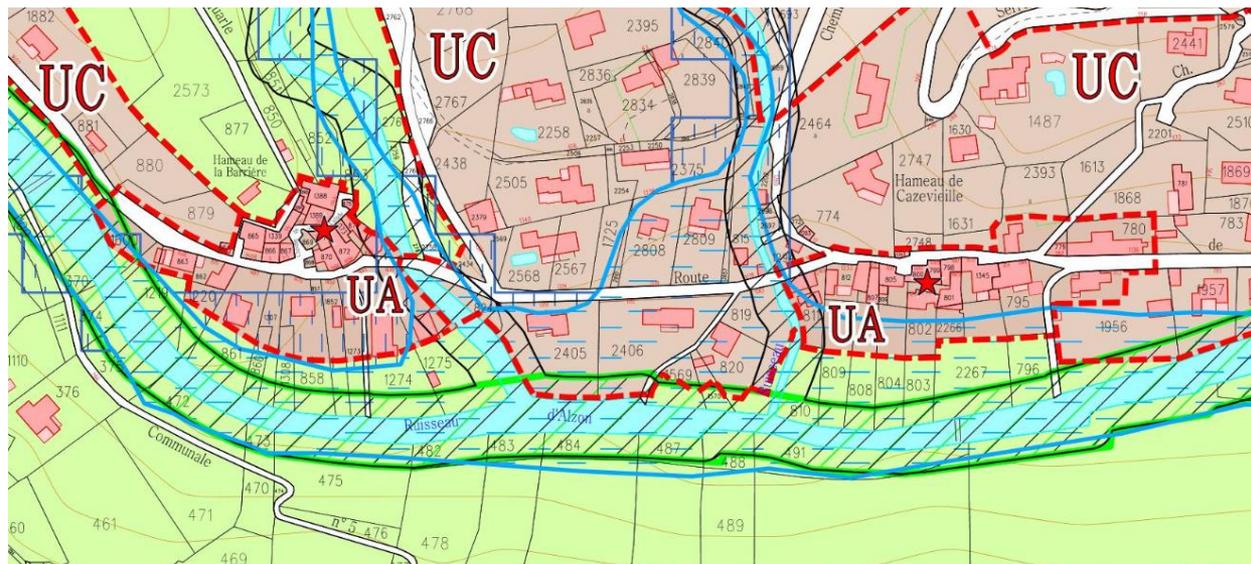
Centre du village



Hameau des Plos



Hameaux de la Barrière et Cazeville



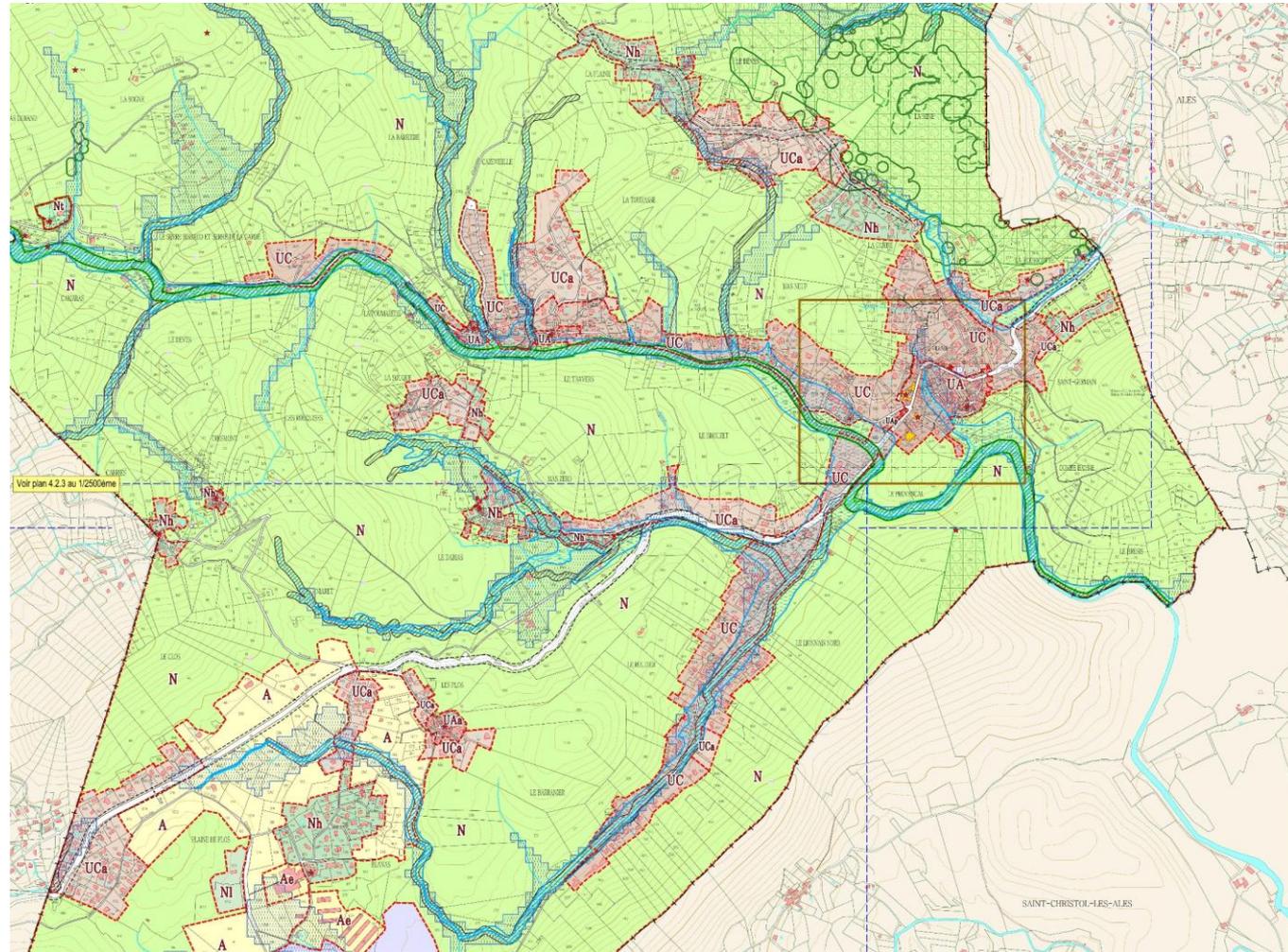
Zone UC

Zone
d'extension
pavillonnaire

urbaine

- **UCa** : ANC admis

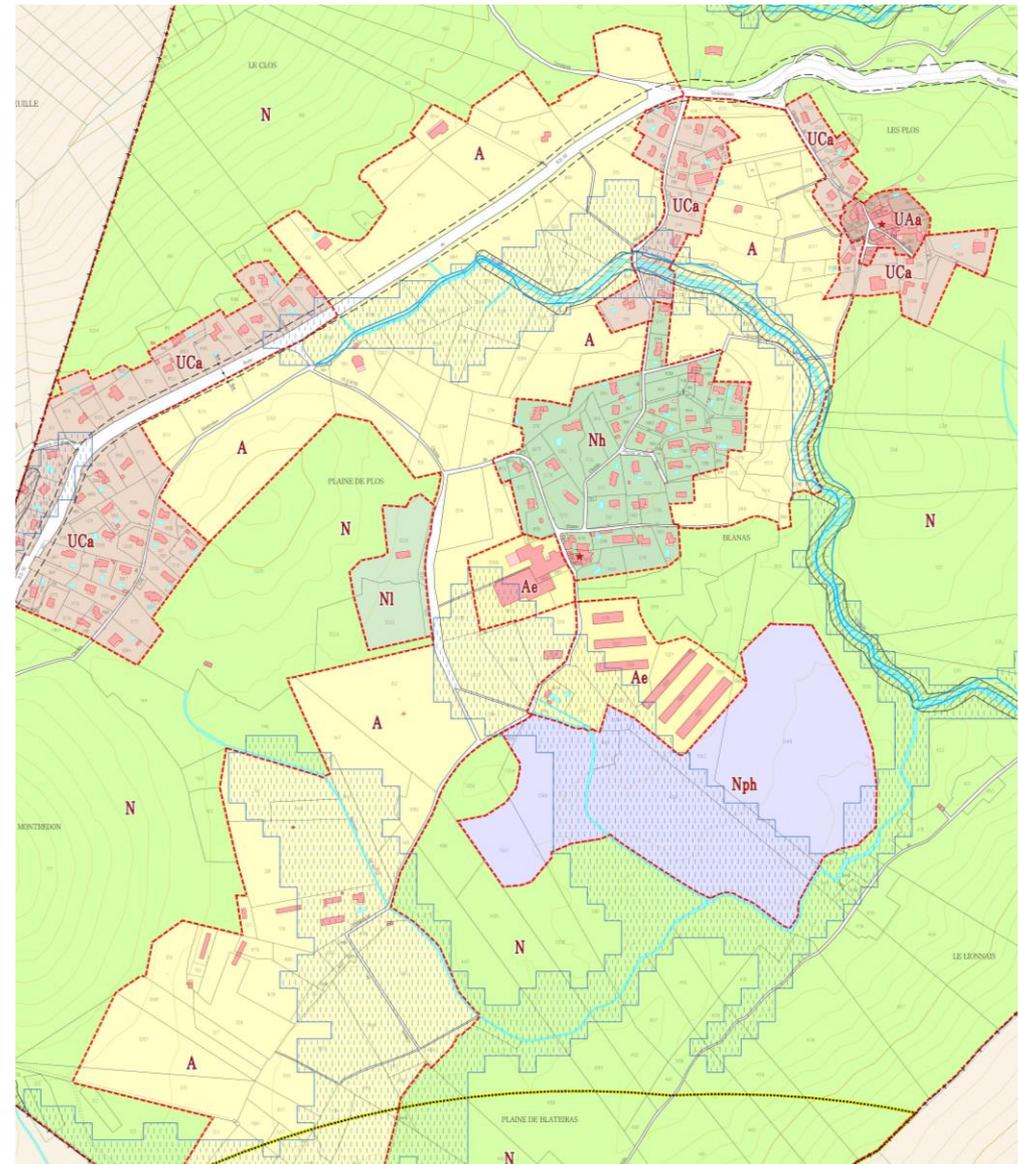
Zones UC (y compris UCa)



Zone A

Zone A

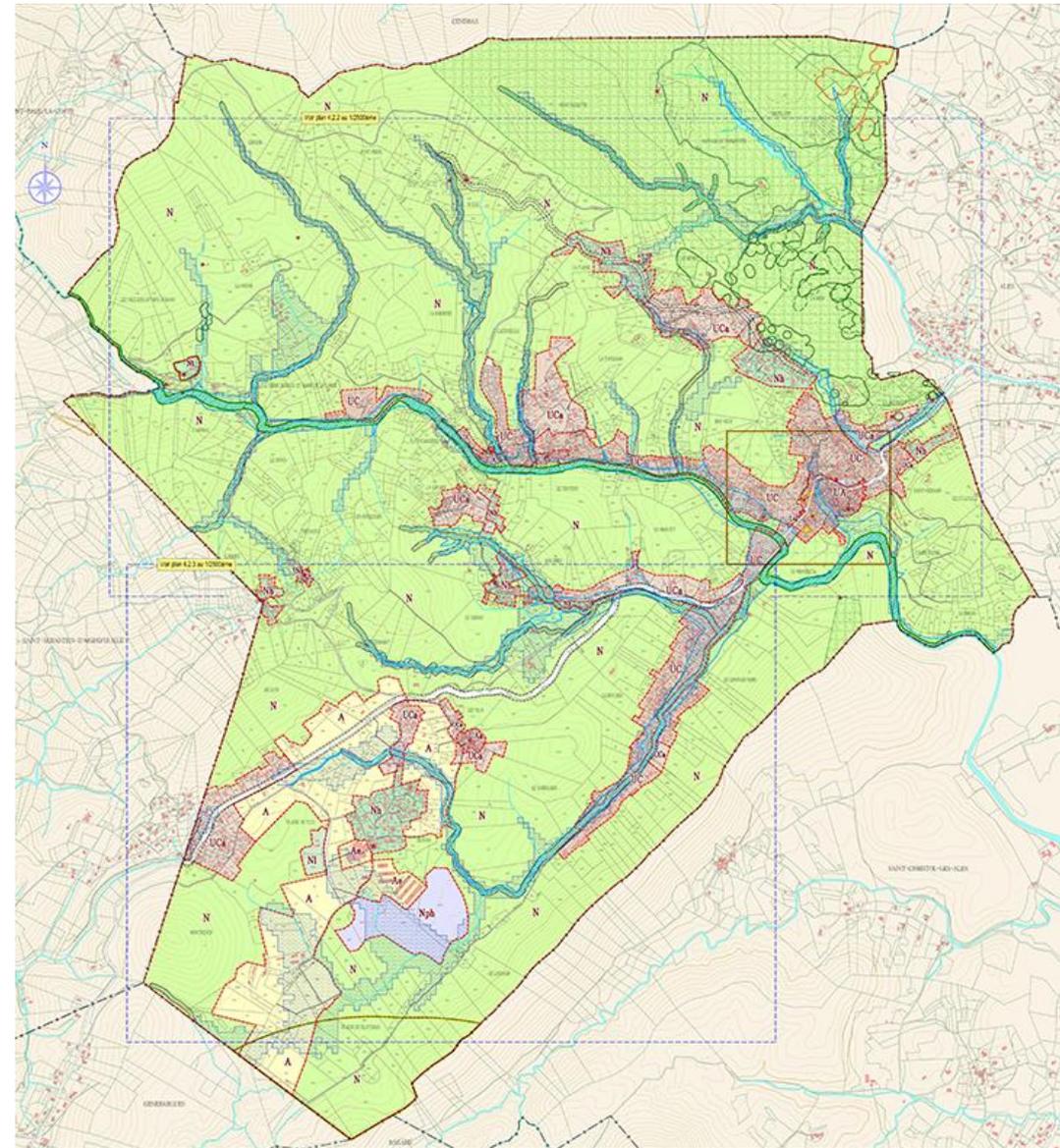
- **A** : Zone agricole
- **Ae** : Captage énergie solaire pour le chauffage des installations et constructions agricoles et la production électrique



Zone N :

- **N** : Zone naturelle
- **Nl** : stade communautaire
- **Nph** : parc photovoltaïque
- **Nt** : Hébergement touristique du Mas d'Alzon
- **Nh** : zone d'habitat diffus insuffisamment équipée

Zone N

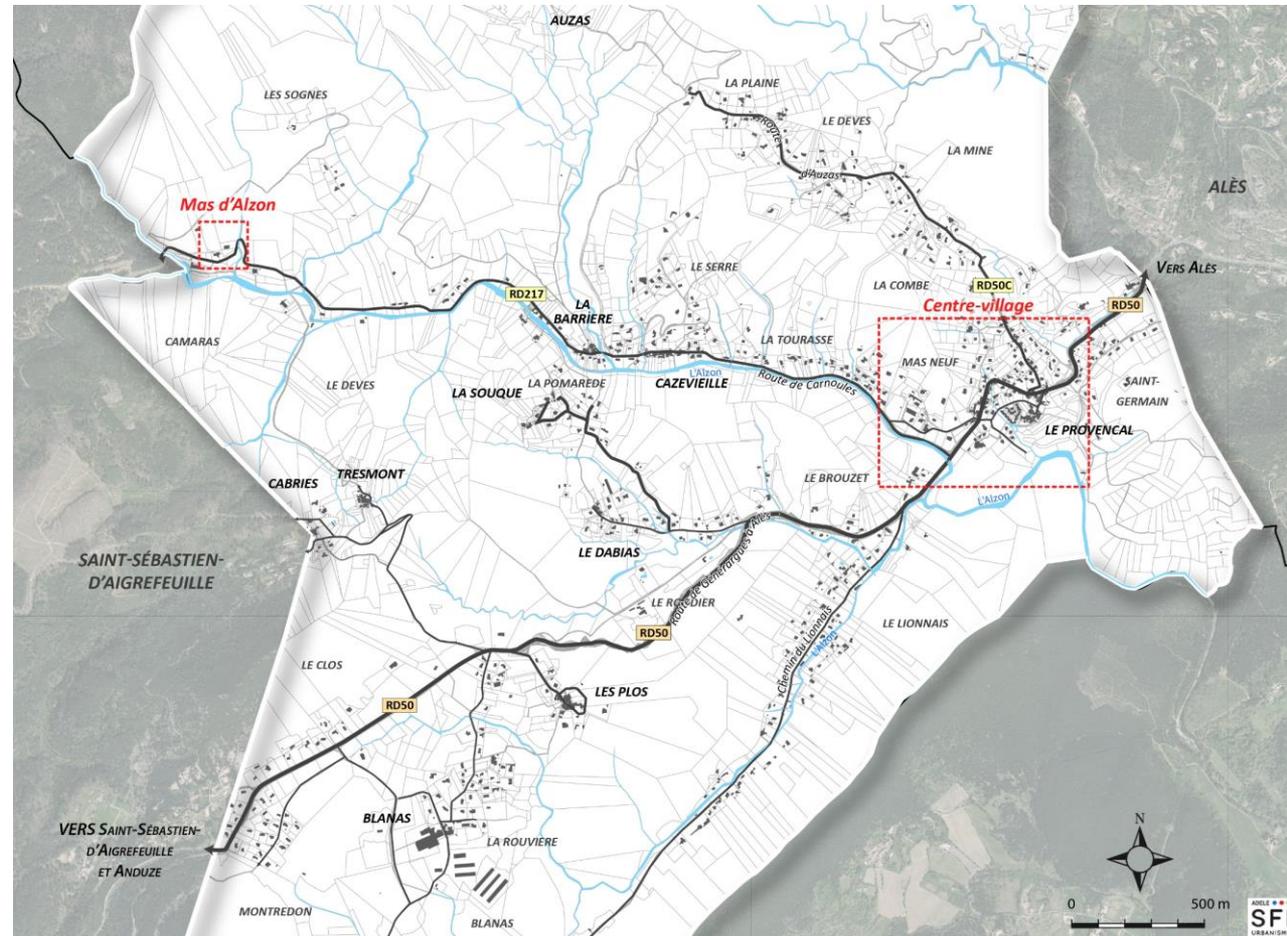


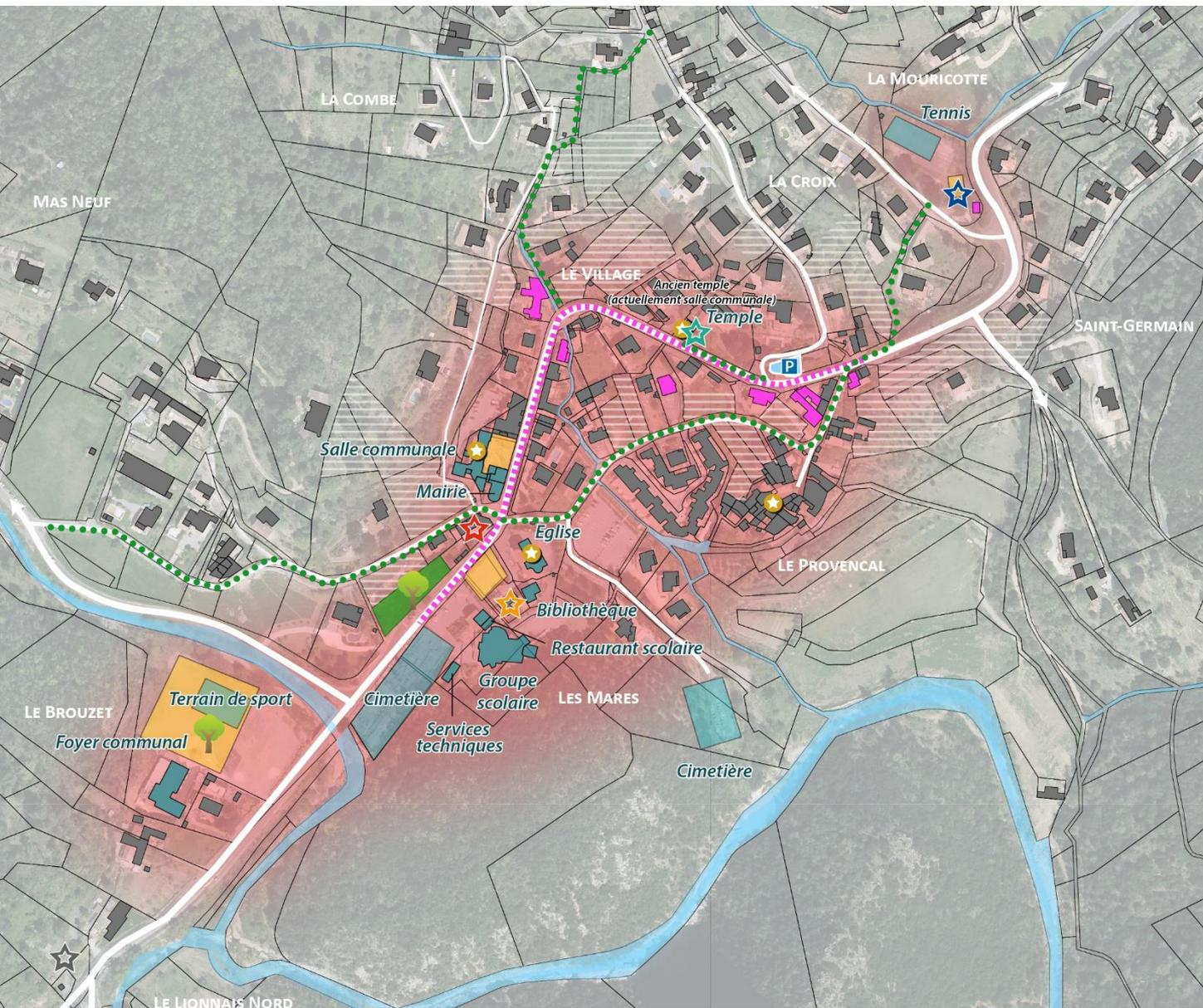
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Secteurs soumis au respect des OAP

Deux secteurs soumis au respect des OAP :

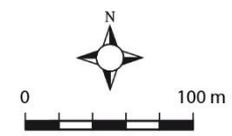
- Affirmation de la centralité du **Village**
- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) du **Mas d'Alzon**

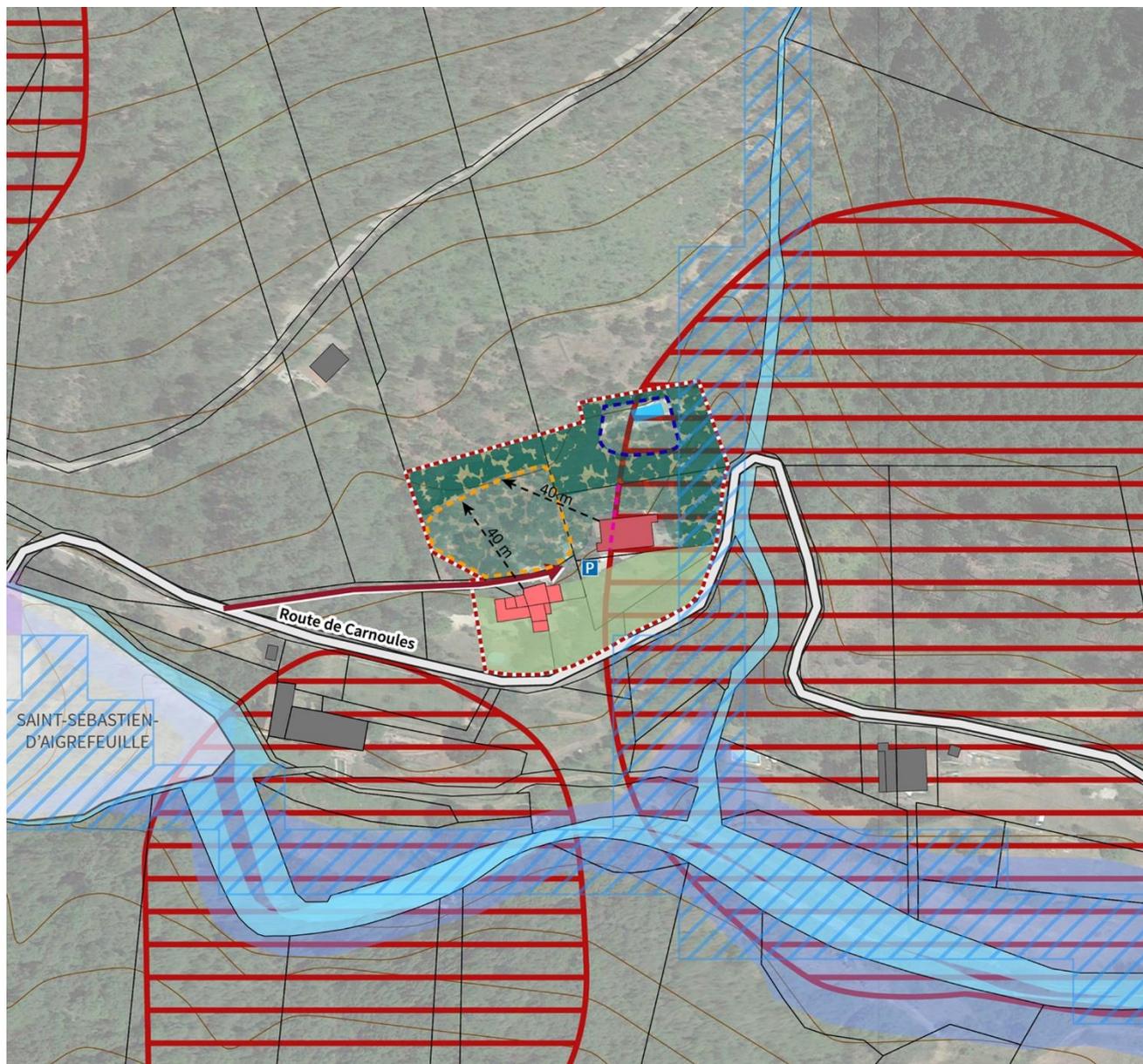




-  Equipements publics existants
-  Espaces publics existants
-  Centralité à conforter
-  Gisements fonciers à structurer
-  Commerces et services à conforter
-  Axe de mixité fonctionnelle à renforcer
-  Stationnement à créer
-  Cheminement doux à étoffer et aménager
-  Parc public intergénérationnel à créer
-  Parc multisports à aménager
-  Maison en partage à créer
-  Equipement public à créer dans l'ancien temple
-  Hangar municipal à créer
-  Equipement public central à créer
-  Autre équipement public à créer
-  Patrimoine bâti à préserver

ADELE 
SFI
URBANISME





Éléments de contexte

-  Secteur Nt
-  Voirie
-  Accès
-  Cours d'eau
-  Courbes de niveaux
-  Mas principal existant
-  Gîte existant
-  Espace arboré existant
-  Jardin
-  Parking
-  Piscine

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prendre en compte le risque d'inondation

-  Zone inondable du PPRI
-  Zone de ruissellement pluvial (EXZECO)

Prendre en compte le risque de glissement de terrain

-  Zone d'aléas modérés à forts

Préserver le couvert végétal

-  Espace arboré existant à préserver

Permettre une constructibilité limitée

-  Périmètre d'implantation d'une nouvelle construction limitée à 80 m² maximum d'emprise au sol (dans un rayon de 40 m maximum des bâtiments existants).

Permettre une annexe aux abords de la piscine existante

-  Périmètre d'implantation d'une annexe de 40 m² d'emprise au sol maximum (type pool-house)



MERCI DE VOTRE ATTENTION