

## II. EXTENSION DU MAS D'ALZON

---



Commune de Saint-Jean-du-Pin

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## 1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le Mas d'Alzon est un établissement touristique très réputé sur Saint-Jean-du-Pin. Il comprend des chambres d'hôtes et un gîte. Ce dernier fait aussi table d'hôtes.

Il bénéficie d'une situation privilégiée pour un tourisme vert, dans ce secteur des Cévennes méridionales, non loin de la bambouseraie d'Anduze (8 km), de la mine témoin d'Alès (7,5 km), la Grotte de Trabuc (13 km), ainsi que de nombreux sentiers de randonnées.

Le secteur s'étend sur 0,7 hectare, comprenant le Mas originel sa piscine, un gîte et leurs abords immédiats. Il s'inscrit au sein d'une propriété d'environ 15 hectares.

### SITUATION ET ACCESSIBILITE

Le Mas d'Alzon est situé au nord-ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille.

Il est desservi par la RD217 dite Route de Carnoules.

Le secteur desservi par les bus de la ligne n°81 reliant Saint-Jean-du-Gard à Alès et de la ligne de transport scolaire n°82. Il dispose d'un arrêt de bus « Camaras », situé à environ 600 mètres à l'est, le long de la RD217.

### OCCUPATION DU SOL

Le site abrite le Mas d'Alzon originel, un gîte d'environ et une piscine. Des espaces de stationnement et de jardin sont aménagés au sud des bâtiments. Le reste est composé de boisements.

Le Mas d'Alzon (le mas originel principal)



Le gîte



## CAPACITE DES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Ce secteur est desservi par le réseau public d'eau potable qui longe la route de Carnoules.

### Eaux usées

Au regard de son isolement géographique, le Mas d'Alzon n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et son raccordement n'est pas prévu. Il bénéficie d'un système d'assainissement autonome.

## PAYSAGE

Le Mas d'Alzon s'inscrit dans un cadre privilégié, au sein d'un écrin de verdure, composé de boisements.

Le site est contraint par une topographie assez importante, dont le point le plus bas est matérialisé par la route de Carnoules.

## RISQUES NATURELS

Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation (la zone inondable du PPRI se situe plus au sud), ni par le risque minier (aléa effondrement localisé situé plus au nord).

Toutefois, il est partiellement concerné par le risque ruissellement pluvial issu de la méthode Exzeco en limite est.

Le secteur est également concerné par un aléa modéré feu de forêt et un aléa faible retrait-gonflement des argiles.

## REGLEMENT DU PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est classé en zones Nt au PLU.

**Dans ce contexte, l'objectif des OAP de favoriser l'insertion paysagère des aménagements et extensions, tout en préservant la qualité architecturale du Mas d'Alzon.**



## 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### 2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- Ce secteur a vocation à accueillir de l'hébergement touristique et des aménagements extérieurs en lien avec cette fonction.
- Les constructions existantes pourront admettre des extensions mesurées dans la limite 20% et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Toute extension se fera en continuité du bâti existant.
- Le système d'assainissement autonome existant devra être dimensionné de manière à être en conformité avec les exigences du SPANC.
- Une annexe (type pool-house) pourra être admise aux abords de la piscine existante. Une annexe pourra également être admise autour des bâtiments existants. Les annexes limitées à deux, pourront être admises dans un rayon de 40 mètres des bâtiments existants (la piscine étant située à environ 40 mètres du Mas principal). La ou les annexes seront limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

### 2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT

- La création de nouvel accès direct sur la RD217 est interdite.
- L'accès existant sera maintenu. Il pourra être redimensionné en fonction des besoins.
- Il n'est pas prévu de modification de l'aire de stationnement existante. Cette dernière pourra être redimensionnée ou étendue dans le périmètre d'extension des constructions. Elle ne devra pas aboutir à une imperméabilisation supplémentaire (utilisation de matériaux perméables).

### 2.3. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

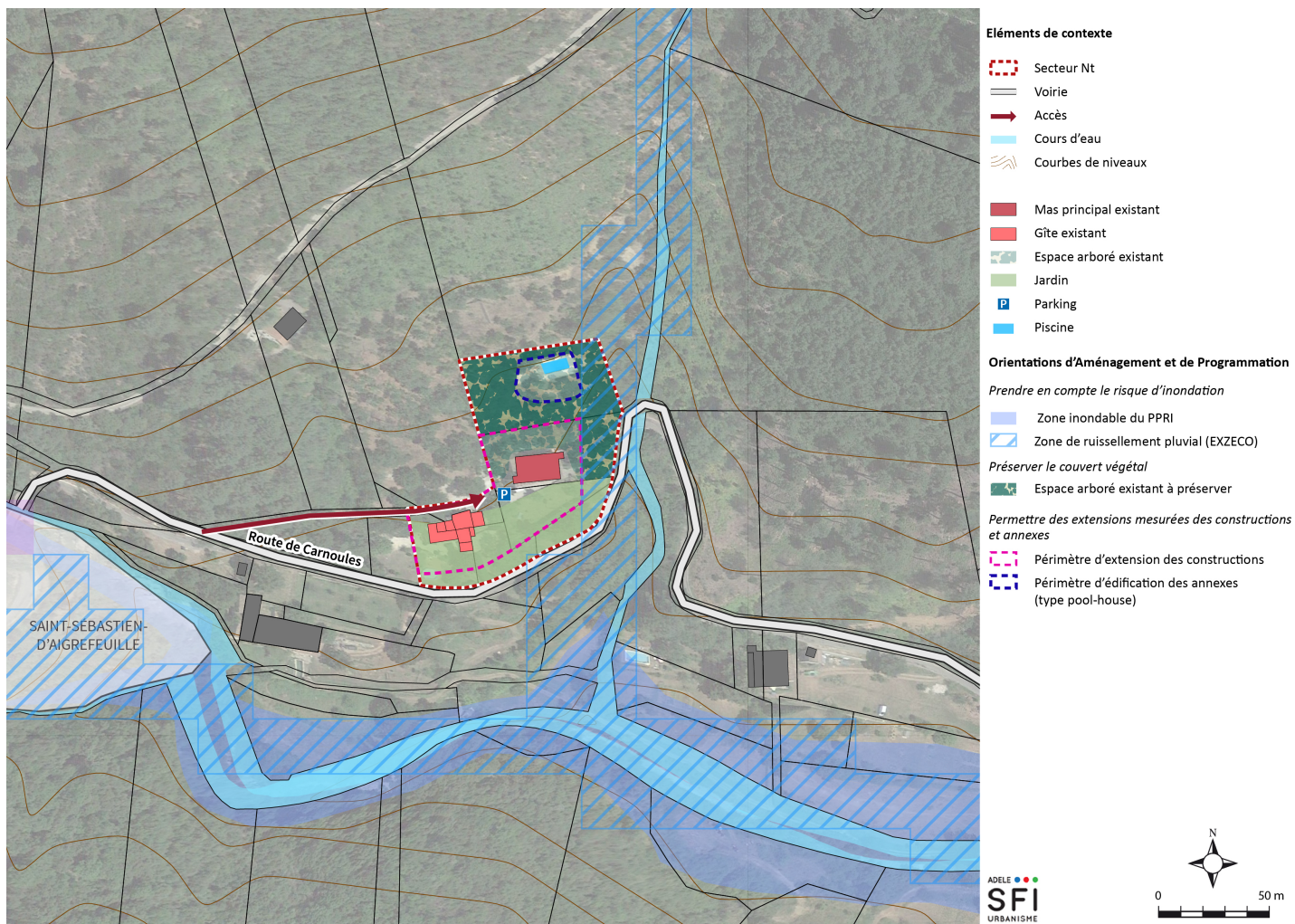
- Le couvert végétal arboré existant aux abords du Mas et du Gîte devra être préservé autant que possible.
- En cas de plantations nouvelles, les essences locales adaptées au climat méditerranéen et au contexte local (pente, peu consommatrices d'eau,...) seront à privilégier en priorité. Par ailleurs, les plantations allergisantes devront être évitées.
- Les travaux entrepris sur le Mas et le Gîte existants devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine. Les extensions éventuelles seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantisse l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes. L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier en priorité, dans le respect de l'architecture locale et des paysages.
- Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais importants sont interdits.

### 2.4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- Les zones inondables par ruissellement pluvial potentiel (issues de la méthode exzeco) devront être prises en compte. Par conséquent, les extensions des constructions seront à réaliser en dehors des zones de risques.
- Le site étant sensible au risque feu de forêt (aléa modéré et présence de pins), il conviendra de porter une attention particulière au respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et au maintien en état débroussaillé, conformément au Code forestier.
- Par ailleurs, les plantations peu sensibles au feu seront à privilégier en priorité (oliviers, haies composites, chêne liège, amandier, lierre...) au détriment des plantations sensibles (pins, cyprès, bambous, lauriers roses, haies monospécifiques...).



## Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Extension du Mas d'Alzon »



Commune de Saint-Jean-du-Pin

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)