

Révision du Plan Local d'Urbanisme



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



Approbation du PLU : DCM du 17.03.2011

Prescription de la révision n°1 du PLU : DCM du 12.12.2016

Arrêt du projet de révision n°1 du PLU : DCM du 22.07.2021

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr







SOMMAIRE

PREAMBULE	5
CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	6
<u>I. AFFIRMATION DE LA CENTRALITE DU VILLAGE.....</u>	9
1. CONTEXTE ET ENJEUX	10
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION	12
2.2. STATIONNEMENT	12
2.3. MODES DOUX	12
2.4. EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCES	12
2.5. ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES	12
<u>II. SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) DU MAS D'ALZON</u>	15
1. CONTEXTE ET ENJEUX	16
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION	18
2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT	18
2.3. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	18
2.4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	19



PREAMBULE



CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont constituées :

- D'une présentation du **contexte** qui repositionne le secteur dans son environnement et réalise un état des lieux du site ;
- d'un **schéma d'aménagement** qui comporte les orientations à respecter ;
- d'un **texte explicatif** qui présente le site et ses enjeux et expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le territoire communal est marqué par un phénomène de développement urbain autour des hameaux et en linéaire le long des voies, des vallées et cours d'eau. Cette organisation urbaine se traduit par une urbanisation très étalée et une centralité peu affirmée.

Dans ce contexte, le PLU de Saint-Jean-du-Pin prévoit deux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

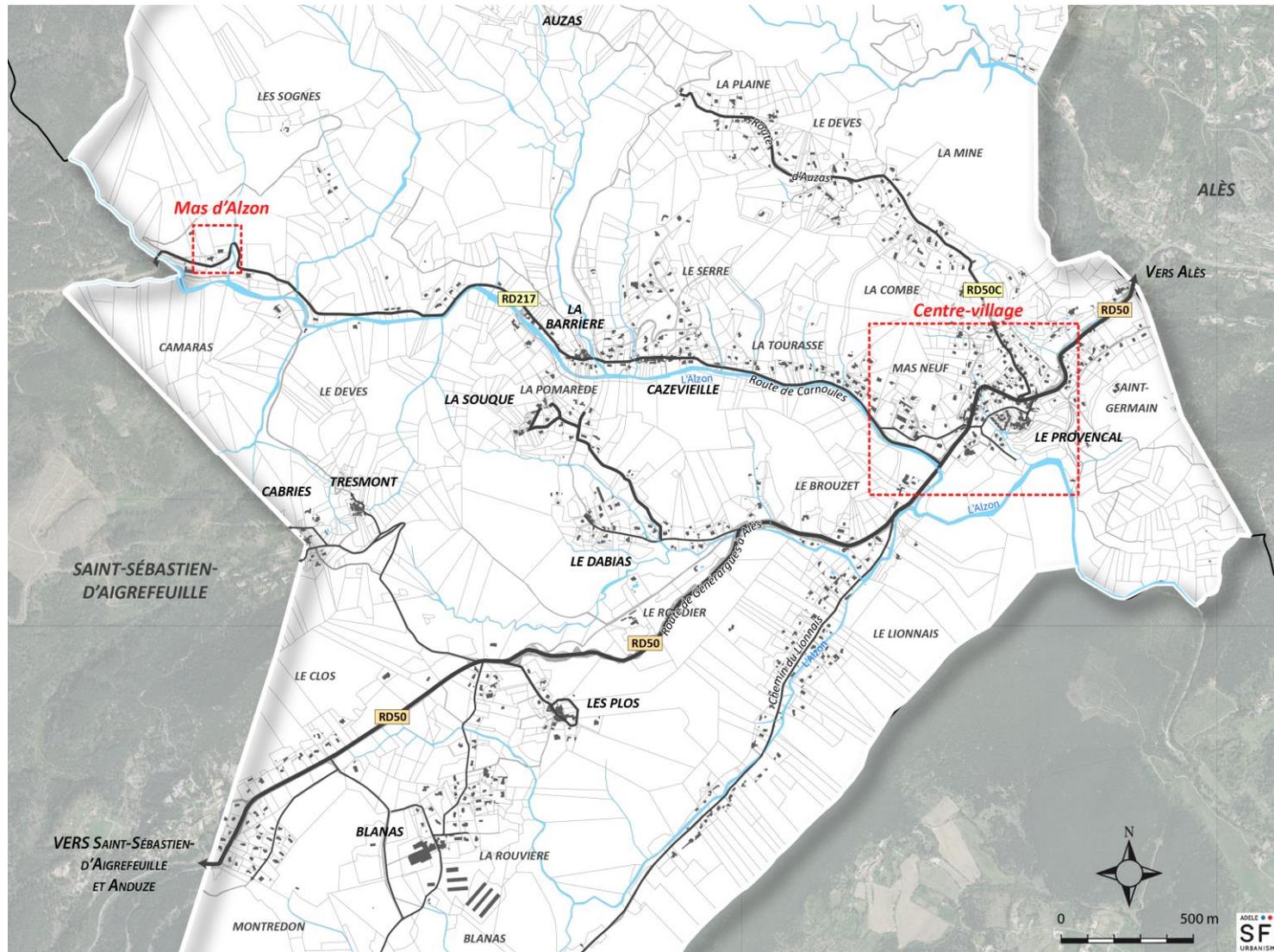
1. **Affirmation de la centralité du village ;**
2. **Mas d'Alzon.**

Les secteurs ont été choisis pour leur **importance stratégique et pour les enjeux qu'ils représentent en vue du développement futur de Saint-Jean-du-Pin.**

Ainsi, la commune a souhaité encadrer l'urbanisation de ces différents secteurs selon des grands principes d'aménagement, afin d'**assurer un développement urbain de qualité.**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement, qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont en cohérences avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit (qu'elles complètent) et le règlement graphique.

Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Commune de Saint-Jean-du-Pin

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

I. AFFIRMATION DE LA CENTRALITE DU VILLAGE



Commune de Saint-Jean-du-Pin

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

1. CONTEXTE ET ENJEUX

L'urbanisation de Saint-Jean-du-Pin est particulièrement étalée, « en doigts de gant ». Elle se diffuse dans les vallées et au fil des routes (RD50, RD217, RD50C...) et des cours d'eau (l'Alzon, le Dabias, Le Lionnais). Le territoire se compose de multiples hameaux anciens et d'un habitat individuel principalement diffus.

Le centre du village est situé aux abords du hameau du Provençal, le hameau ancien le plus proche d'Alès. Il se présente comme un village-rue, dont la centralité est peu affirmée.

SITUATION ET ACCESSIBILITE

Le centre du village se situe de part et d'autre de l'avenue Jean Rampon (RD50), à l'entrée est du territoire communal. Il bénéficie ainsi d'une proximité directe avec Alès.

Le centre est bien desservi par les transports en commun, avec la présence de deux arrêts de bus « le Provençal » à proximité du bar-tabac et « Les Mares » face à l'école.

OCCUPATION DU SOL

Le secteur est entièrement urbanisé, avec une densité légèrement supérieure au reste du village. Il abrite également les équipements publics structurants, les commerces et services de proximité.

Il comprend deux espaces publics principaux (la Place de la Mairie et le Boulodrome) et deux grands parkings (celui du groupe scolaire et Route vieille au sud).

CAPACITE DES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Ce secteur est desservi par le réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

PAYSAGE

Ce secteur est assez vallonné. Son altitude varie entre 185 et 205 mètres environ. Le point haut se situe à l'est le long de la RD50. La topographie décline ensuite vers l'est et le sud.

Le centre du village se compose de plusieurs entités avec des ambiances paysagères distinctes : la traversée de l'avenue Jean Rampon concentrant quelques commerces, services et la Mairie, le hameau historique du Provençal, le secteur résidentiel le long de la route vieille ou encore le secteur ouest abritant les principaux équipements publics (écoles, église, bibliothèque).

RISQUES NATURELS

Le centre-village est partiellement concernée par le risque inondation par débordement (aléa résiduel R-U et R-NU du PPRI) le long de l'Alzon et par ruissellement pluvial (issue de la méthode exzeco). Le secteur est également partiellement concerné par les risques retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à fort) et glissement de terrain (aléa faible).

REGLEMENT DU PLU

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

Avenue Jean Rampon, face au groupe scolaire



Espace public attenant au foyer communal



Vue sur le hameau ancien du Provençal



Commerces le long de l'avenue Jean Rampon



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- Le centre du village accueillera une Maison en partage destinée aux séniors. Cette dernière comprendra une douzaine de logements assimilés sociaux.
- Les nouvelles constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le centre du village, à la fois en termes de formes urbaines, architecturales et d'insertion paysagère.

2.2. STATIONNEMENT

- Une nouvelle aire de stationnement public sera aménagée dans le centre du village, afin de desservir les commerces et services (notamment bar-tabac et pharmacie).

2.3. MODES DOUX

- Le réseau de cheminements doux du centre du village devra être étoffé entre le Mas Neuf et la Mouricotte, ainsi qu'au nord du village (chemin du Mas Neuf, route vieille, chemin du Moulin...).

L'objectif étant de mieux relier les quartiers résidentiels au centre du village et les équipements, commerces et services entre eux.

2.4. EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCES

- Les équipements publics seront étoffés dans le centre du village.

Deux nouveaux équipements publics de proximité pourraient être envisagés, un dans l'ancien temple et un à proximité de la Bibliothèque et du groupe scolaire. Ces derniers restent à déterminer en fonction des besoins.

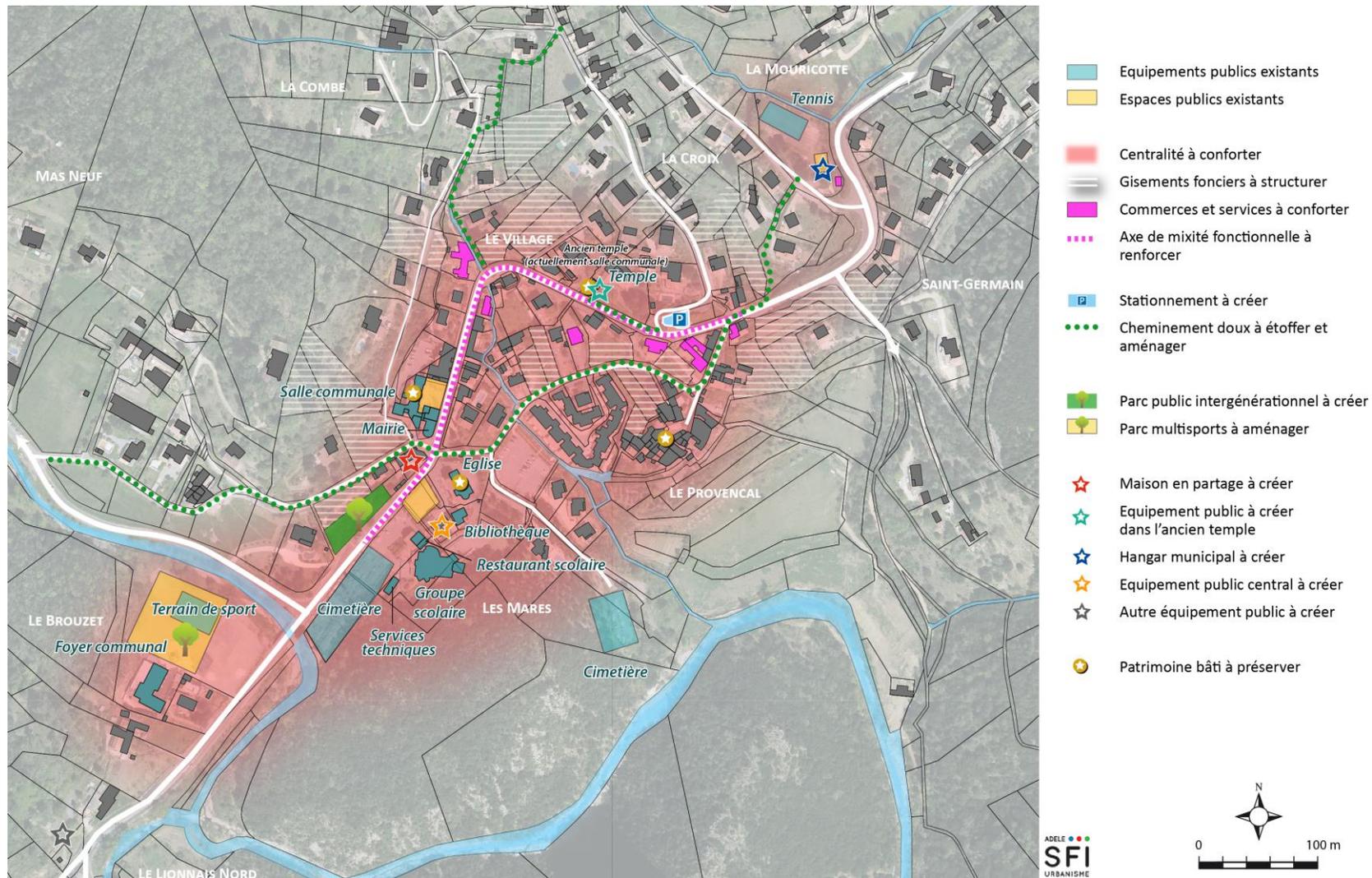
Un nouvel hangar municipal sera également réalisé sur le secteur de la Mouricotte.

- Il est souhaité le maintien, voire le renforcement de l'axe commerçant de l'avenue Jean Rampon. Les commerces et services existants seront à minima pérennisés. Si de nouveaux commerces venaient à s'implanter, leur situation devra être privilégiée sur cet axe.

2.5. ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES

- Un nouvel espace public intergénérationnel sera aménagé en plein centre du village, face à l'école. Ce dernier, attendant à la future Maison en partage, sera destiné à la fois aux personnes âgées et aux enfants du groupe scolaire.
- Un parc multisports sera également aménagé, attendant au foyer communal. Il pourra être complété par l'aménagement d'une aire de pique-nique et d'une aire de jeux.
- Les éléments de patrimoine participant à l'identité du village seront préservés et mis en valeur (Eglise, hameau ancien du Provençal, Temple...). Une attention particulière sera portée à leurs abords et à la préservation des vues sur ces derniers.

Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Affirmation de la centralité du village »



Commune de Saint-Jean-du-Pin

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

II. SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) DU MAS D'ALZON



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 environ 0,9 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 par débordement (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.

La partie Est du secteur est partiellement concernée par le risque de glissement de terrain (aléa modéré à fort).

Il est également concerné par un aléa modéré feu de forêt et un aléa moyen 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 est d'encadrer la constructibilité limitée du secteur et 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 un établissement recevant du public lié à l'activité (de type salle polyvalente) ainsi que des aménagements extérieurs en lien avec cette fonction.
- Il pourra accueillir une nouvelle construction destinée à l'activité touristique et à l'accueil du public, limitée à 80 m² maximum d'emprise au sol et devant s'implanter dans un rayon de 40 mètres maximum par rapport aux bâtiments existants.
- Les constructions existantes pourront admettre des extensions mesurées dans la limite 20% et 100 m² d'emprise au sol supplémentaire. Toute extension se fera en continuité du bâti existant.
- Une annexe (type pool-house) limitée à 40 m² d'emprise au sol maximum pourra être admise aux abords de la piscine existante (la piscine étant située à environ 40 mètres du Mas principal).
- Le système d'assainissement autonome existant devra être dimensionné de manière à être en conformité avec les exigences du SPANC.

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 nouvelles constructions, les extensions limitées et les annexes seront à réaliser en dehors des zones de risques.
- Le risque glissement de terrain (aléa modéré à fort) devra également être pris en compte dans le périmètre concerné (Est du secteur) : nouvelles constructions et annexes interdites, extensions des constructions existantes autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas une augmentation de la vulnérabilité.
- 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) « Mas d'Alzon »

