

Alès, le mardi 19 octobre 2021

Pôle développement du territoire
Affaire suivie par : Catherine LOYRION
Tél. : 04 66 86 64 20

N/Réf : CR/PC/LP/CL

Mairie de Saint-Jean Du-Pin
A l'attention de Mme Le Maire

370 avenue Jean Rampon
30 140 SAINT-JEAN-DU-PIN

Objet : Avis sur le projet arrêté de la révision générale
n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Madame le Maire,

Par délibération en date du 22 juillet 2021, la commune de Saint-Jean-Du-Pin a arrêté le projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Conformément au Code de l'Urbanisme, Alès Agglomération est sollicitée en sa qualité de Personne Publique Associée pour émettre un avis sur le projet d'arrêt transmis le 27 juillet 2021. Les pièces du dossier ont bien été réceptionnées et le dossier est complet.

Alès Agglomération exerce de nombreuses compétences obligatoires, optionnelles et supplémentaires sur l'ensemble de son territoire à 72 communes.

Aussi, nous souhaitons par cet avis favorable avec recommandations, vous faire part de nos remarques sur les différentes pièces qui composent ce dossier en lien avec les thématiques suivantes : urbanisme, pluvial, eau potable, assainissement, déchets et système d'information géographique (SIG).

Je vous prie d'agréer, **Madame le Maire**, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président d' Alès Agglomération
1^{er} Adjoint de la Ville d'Alès
Conseiller Régional Occitanie

Christophe RIVENO





AVIS D'ALES AGGLOMÉRATION

Projet de révision générale n°1 du Plan Local d'urbanisme Commune de Saint-Jean-du-Pin

Alès Agglomération émet un **avis favorable avec recommandations** sur le projet de révision générale n°1 du PLU de la commune de Saint-Jean-du-Pin. Ces recommandations sont détaillées ci-après.

OBSERVATIONS RELATIVES A L'URBANISME

Pièces concernées : Rapport de présentation, PADD, OAP, règlements écrit et graphique

Le projet démographique à l'horizon 2035

Le projet de révision du PLU de Saint-Jean-du-Pin prévoit une variation annuelle moyenne de la population de **+0,8 %/an d'ici 2035**, soit l'accueil de 230 nouveaux habitants pour un objectif de 1 740 habitants. Cet apport de population nécessite la production d'environ 150 logements et la consommation d'environ 9,3 hectares (soit 0,7 ha /an).

L'évolution démographique envisagée à l'horizon 2035 est cohérente et **en compatibilité avec les perspectives affichées dans le SCOT Pays des Cévennes**. Alès Agglomération note la réduction drastique des enveloppes urbaines constructibles par rapport au PLU approuvé en mars 2011 avec le classement de la quasi-totalité des zones à urbaniser (AU) en zone naturelle ou agricole.

En terme de consommation de l'espace, le projet de révision du PLU apparaît vertueux puisqu'il prévoit une **modération de 40% pour l'habitat par rapport à la période 2010-2020** (9,3 hectares prévus d'être consommés d'ici 2035 contre 15,5 hectares entre 2010-2020) et une modération de 70% tout espace confondu, habitat, activités et équipements.

A noter également qu'aucune rétention foncière n'a été appliquée sur les parcelles non bâties situées aux sein des parties actuellement urbanisées.

Aussi, de nombreux projets d'équipements sont prévus pour développer l'offre actuelle.

Un patrimoine paysager et environnemental à préserver davantage

Au regard notamment des objectifs affichés dans la délibération de prescription de la révision du PLU en date du 1^{er} avril 2019, certains secteurs à valeur patrimoniale comme les oliveraies route de Générargues, les murs en pierres sèches, etc... auraient pu faire l'objet d'une **protection spécifique au titre de l'article L153-23 du Code de l'urbanisme** afin de préserver cette identité culturelle et paysagère.

Observations complémentaires

Pièce 1 - Rapport de présentation

- Sur la présentation de la commune, il est mentionné 9 hameaux anciens puis 10 hameaux à la page 21 et 13 hameaux sur la carte P22. Il conviendrait d'harmoniser ces chiffres. Sur les informations relatives à la situation administrative de la commune, le service précise que depuis le 1^{er} janvier 2020, Alès Agglomération ne compte plus que 72 communes et non plus 73 (sortie de la commune de Bouquet au 31/12/2019) (p.24).

- Sur les compétences de l'agglomération (p.25), il conviendrait de mettre en gras «Aménagement du territoire», de remplacer «ZAC d'intérêt communautaire» par «Création et réalisation d'opérations d'aménagement». Sur les compétences obligatoires, il faudrait ajouter la compétence suivante : « Distribution de l'eau potable – Régie des eaux de l'Agglomération alésienne ». Sur les compétences optionnelles, il faut supprimer la compétence « Surveillance et protection de la ressource en eau ». Les 10 compétences supplémentaires pourraient également être évoquées (p.26).

- La carte du Pôle métropolitain nécessite une actualisation en raison de la sortie de la commune de Bouquet de l'Agglomération au 31/12/2019 (p.27).

- Bien que le dossier de PLU mentionne les documents supra-communaux dans le chapitre IV (et à la page 50 pour les chiffres du SCOT), la partie diagnostic aurait mérité un chapitre sur la présentation de ces documents plus en amont afin de mieux cerner le contexte et la politique intercommunale dans lequel s'insère la commune.

- Sur la partie Logement (p.38), des précisions sont à apporter. Il est mentionné que 12 logements collectifs ont été commencés en 2007. Il doit s'agir de 2017. Pour information, le PIG « Habiter Mieux, Mieux Louer » est porté par Alès Agglomération et non par le Conseil Départemental. La commune de Saint-Jean-du-Pin n'est pas concernée par le programme «Petite Ville de Demain». (p.41). Il pourrait être mentionné (p.49) le projet de PLH 2020-2026 porté par l'agglomération.

- Sur les besoins en logements, il subsiste une interrogation concernant les méthodes de calculs qui ont conduit à proposer les chiffres relatifs au desserrement des ménages et aux logements sous occupés. Il serait intéressant d'explicitier la méthode (p.52). Il aurait été intéressant également de rajouter sur la carte des zones immédiatement constructibles la délimitation des enveloppes urbaines existantes (p.96).

- Sur l'économie, un chapitre dédié à l'artisanat et aux entreprises aurait pu enrichir cette partie. Sur l'hébergement touristique, il conviendrait de noter la présence des gîtes «Les Hauts du Marquet».

Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Concernant l'OAP « Centre Village », certains axes et liaisons auraient pu faire l'objet d'une attention particulière. En effet, bien que la RD50 vers le terrain de sport et le foyer communal soit équipé de trottoirs, cet axe aurait mérité d'être représenté sur l'OAP en tant que cheminement doux à aménager. Certains tronçons de voie présentent un trottoir assez étroit. Au vu du trafic relativement intense sur cette RD notamment en période estivale, il aurait été intéressant de mener une réflexion sur l'aménagement d'un cheminement doux parallèle à partir de l'intersection avec la route de Carnoules afin de sécuriser les déplacements vers le terrain de sport et le foyer communal. Dans le même esprit, le cheminement doux à aménager identifié sur le chemin du Mas Neuf aurait mérité d'être prolongé sur la route de Carnoules (RD217) pour rejoindre la RD50 puis le terrain de sport et le foyer communal.

Sur la carte de l'OAP, il est mentionné « Autre équipement public à créer » positionné le long

de la RD50 après le foyer communal mais rien n'est retranscrit dans le texte. Quel est le type d'équipement public que la commune souhaite créer ? La question du cheminement doux vers cet éventuel nouvel équipement devrait également être posée et retranscrit sur la carte.

Concernant l'OAP d'Alzon, il aurait été intéressant de reporter sur la carte l'interface de déboisement autour du site. Quelques coquilles se sont glissées dans le texte. : « Le secteur est desservi par les bus... », « Le site abrite le Mas d'Alzon originel, un gîte d'environ ... et une piscine ».

- **Pièce 4.1 - Règlement écrit**

Il aurait été souhaitable que dans chaque fiche d'élément de patrimoine les caractéristiques architecturales et paysagères à protéger soient clairement identifiées.

- **Pièce 4.2 - Règlement graphique**

Pour un meilleur repérage, une numérotation des éléments de patrimoine aurait été intéressante pour faire le lien avec les fiches présentes dans le règlement écrit.

OBSERVATIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET A LA DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE

Pièces concernées : Règlements écrit et graphique

Il est à noter que les réseaux d'assainissement et d'eau potable figurent bien en annexe du PLU. Toutefois, Alès Agglomération alerte sur les points suivants :

- Sur le chemin de Serre, classé en zone UCa, « *Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes* » (p.45 du règlement écrit). Aujourd'hui, il est observé une insuffisance sur les parcelles A764 et A766, où il est nécessaire d'étendre le réseau public d'environ 40 mètres. A la première demande d'autorisation, un outil de financement devra être défini (Taxe d'Aménagement majorée ou Projet Urbain Partenarial de zone).
- Sur la route d'Auzas, classée en zone UC du PLU, correspondant à une zone urbaine d'extension pavillonnaire à vocation principale d'habitat de densité faible à moyenne, « *Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacité suffisantes* » (p. 45 du règlement). Toutefois, les parcelles AB117 et AB121 ne sont pas desservies en assainissement collectif. Il conviendra de définir l'outil de financement de l'extension du réseau au premier dépôt d'autorisation d'urbanisme (TAM, PUP de zone, fond PAC communal).
- L'annexe sanitaire du PLU relative au zonage d'assainissement n'est pas à jour.

Quelques renseignements supplémentaires sont apportés à la commune à titre informatif pour la mise en œuvre du PLU. Il est préconisé :

- Impasse du Lionnais : la parcelle C936 peut être desservie en équipement propre sous réserve qu'elle ne soit pas divisée. La commune est invitée à tendre vers un

Permis d'aménager pour un équipement commun.

- Secteur de la Souque : si les parcelles B458 et B459 sont regroupées, un équipement propre sera plus adapté.
- Secteur du Mas d'Alzon : pour les parcelles enclavées, des servitudes sont obligatoires pour rejoindre le réseau public d'eau.

OBSERVATIONS RELATIVES A LA GESTION DES DÉCHETS

Pièces concernées : Règlements écrit et graphique

Dans le rapport de présentation (p. 172 - 179) dans le chapitre relatif à la gestion des déchets :

- Il est préconisé l'harmonisation de l'orthographe des mots déchetterie/déchèterie. La CA utilise le terme « déchèterie », à ce titre, il est souhaité l'utilisation de cette orthographe.
- Il est à noter que la numérotation des paragraphes n'est pas cohérente : 4.4.2 pour Production de déchets, 4.4.3 pour traitement et 4.4.4 pour bilan des évolutions (p. 176).
- Quelques coquilles sont identifiées : pour le nouveau 4.4.2, il convient de supprimer le « s » à Alès Agglomération, dans le nouveau 4.4.3, il convient de mettre au pluriel « les matières qui peuvent être valorisées ». Dans le paragraphe 4.5, il conviendrait de préférer la phrase « *pour cela, l'agglomération dispose de 9 déchèteries, réparties sur l'ensemble du territoire.* » (p.178).
- Alès Agglomération tient à signaler que le PDEMA n'existe plus depuis fin 2019 (p.172). Cet ancien document est remplacé par le PRPGD. A ce titre, le paragraphe portant sur le plan départemental peut être supprimé.
- Concernant la partie relative au schéma global de gestion des déchets ménagers (p.175), il faut préciser que les ferrailles et les gravats vont aussi chez Cévennes déchets pour sa valorisation matière. L'huile minérale ne passe pas par un éco organisme pour sa valorisation matière. A l'inverse, c'est le cas pour les ampoules, qui ne vont pas en enfouissement. Au chapitre 4.6 (p.178), il conviendrait de parler, pour les ampoules et néons, de recylum. Enfin, au paragraphe 4.7, l'unité de traitement est en fonctionnement depuis 2013 et non 2017.

OBSERVATIONS RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES

Pièces concernées : Règlement écrit

La thématique du pluvial est traitée dans le rapport de présentation, le dossier d'OAP et dans le règlement écrit. Les remarques d'Alès Agglomération portent uniquement sur le règlement écrit.

Alès Agglomération émet des préconisations sur le règlement des clôtures en zone inondable notamment en zone UA et UC :

- Concernant les clôtures en zone inondable (ruissellement pluvial et débordement de

cours d'eau), il aurait été souhaitable de préciser que **les clôtures doivent être transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20 cm) (p.28 et p.42).

- Concernant le chapitre sur les eaux pluviales, il aurait été souhaitable de préciser dans les secteurs bénéficiant d'un réseau public de collecte d'eaux pluviales (avenue Jean Rampon et route Vieille) qu'une demande d'autorisation de branchement devra être formulée au gestionnaire du réseau. Il pourra être imposé un débit de raccordement pour éviter une saturation du réseau pluvial existant (p.32).

Le service préconise de faire à minima référence au **Guide pratique pluvial urbain communautaire** dans le règlement, voir, de l'intégrer en annexe au règlement écrit ou du PLU.

OBSERVATIONS RELATIVES À LA GESTION DU SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE (SIG)

Pièces concernées : Ensemble du dossier

En phase d'approbation, le Plan Local d'Urbanisme doit être mis au format standard CNIG en vu de sa publication sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme). Aussi, il doit satisfaire à certaines exigences de dématérialisation fixées par l'État.

Les dossiers numériques des documents d'urbanisme doivent être notamment transmis au service commun SIG d'Alès Agglomération à des fins de contrôle et/ou d'intégration. Il est impératif que ces dossiers soient conformes au format CNIG attendu.

Aussi, nous appelons notamment votre attention sur les quatre erreurs les plus fréquemment rencontrées par le service commun SIG d'Alès Agglomération et pour lesquelles les bureaux d'étude doivent être vigilants lors du rendu :

- **Non exhaustivité des éléments géographiques par rapport aux éléments visibles sur le plan papier approuvé.**
- **Mauvais choix de la forme géographique** souvent des données saisies uniquement en linéaire au lieu de surfacique. Le problème le plus récurrent porte sur les marges de recul, les périmètres de protection (le fait d'avoir seulement une limite sans la zone, l'information ne remonte pas dans les RU de certaines parcelles pourtant contenues dans le périmètre).
- **Des codifications qui ne correspondent pas au libellé** et/ou abus du code autre :
Peuvent engendrer de la désinformation, erreurs d'instruction...
- **Des pièces écrites vides ou avec le mauvais contenu.** Certains noms de fichiers différent de celui indiqué dans la donnée géographique. Cette perte de l'information nécessite de jongler en permanence entre document papier et document numérique (perte de l'intérêt de la dématérialisation).