

## 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 séniors 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'ETALEMENT 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 Téronde.**

### 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.

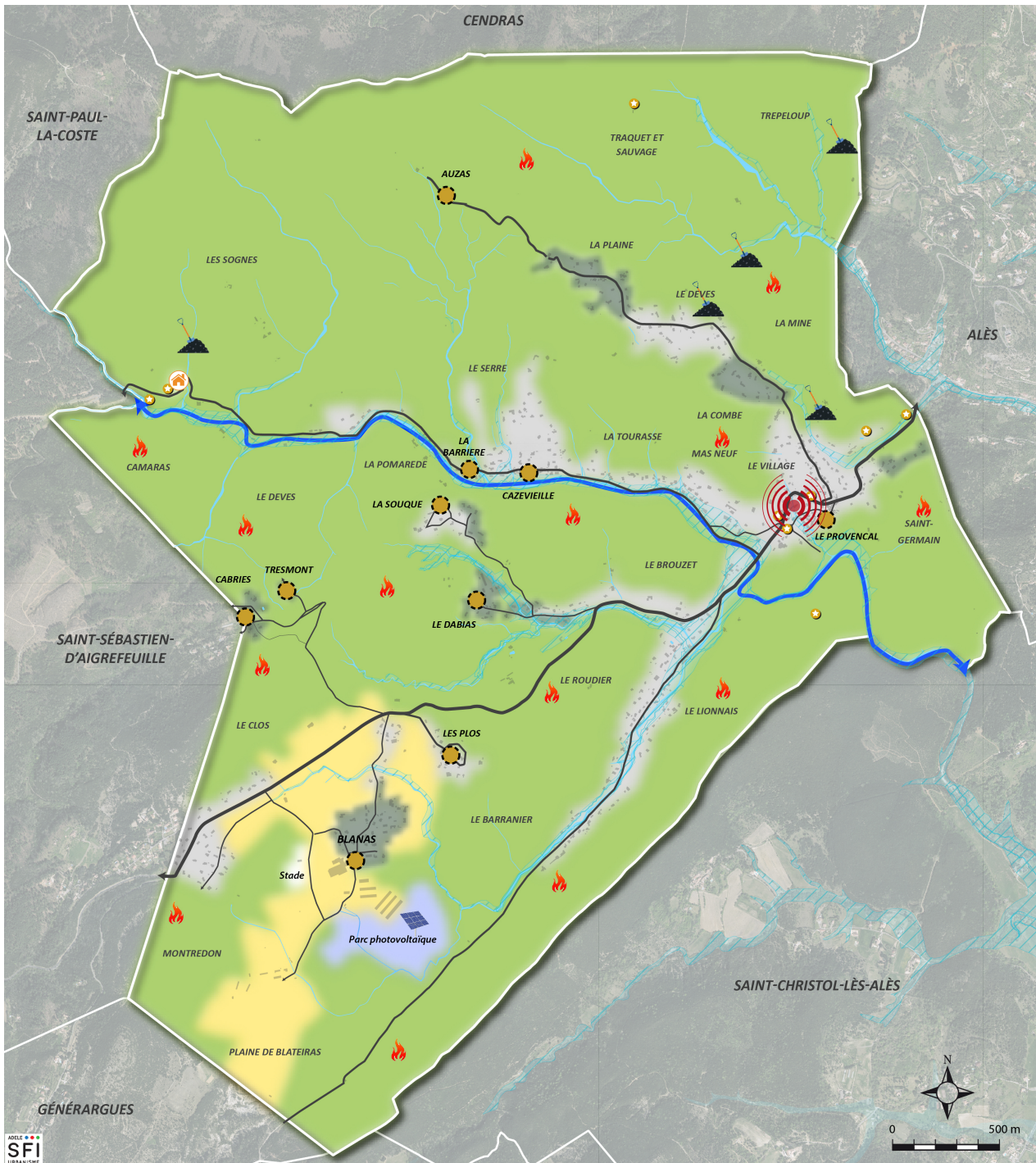
### 3.3. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

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 Térone
- Assurer le maintien des commerces et services dans le centre du village