



Commune de Saint Jean de Ceyrargues (30)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Elaboration PLU	7 mai 2004	8 novembre 2006	11 mai 2007	5 octobre 2007
R é v i s i o n Générale	17 mai 2021	14 avril 2025	18 août 2025	8 décembre 2025

approbation

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. PRÉAMBULE

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime et motive les ambitions de la politique communale pour les années à venir. Il permet à la commune d'exposer les grands axes de sa politique pour les 10 à 15 années à venir. **A Saint-Jean-de-Ceyrargues, au regard de la très petite taille de la commune, le projet de PLU vise un horizon 2035.**

□ ARTICLE L.101-1

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

□ ARTICLE L.101-2

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales..»

□ ARTICLE L.101-2-1

«L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.»

□ LE CONTENU DU PADD EST DÉFINI PAR L'ARTICLE L.151-5 :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le déve-

loppement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommu-

nal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul..»

Certaines orientations du PADD sont ensuite cartographiées pour les territorialiser.

II. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les besoins de la commune en matière de développement urbain. Il préserve les spécificités urbaines et naturelles de St Jean de Ceyrargues et son caractère rural. Les principes d'urbanisation et d'aménagement veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usage des sols.

Le PADD de St Jean de Ceyrargues se décline ainsi en 4 axes :

axe 1. CONFORTER LE VILLAGE

axe 2. STRUCTURER LE VILLAGE ET FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

axe 3. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LOCALE, NOTAMMENT TOURISTIQUE ET SOUTENIR LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

axe 4. VALORISER LE CARACTÈRE NATUREL, AGRICOLE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE

III. LES ORIENTATIONS DU PADD

AXE.1. CONFORTER LE VILLAGE

[Aujourd'hui, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues présente des qualités du cadre de vie de grandes qualités (calme, espaces naturels, patrimoine...) tout en étant très accessible et proches de plusieurs pôles d'activités et de services.

[Cependant, les tendances des dernières décennies vont vers la construction de maisons individuelles consommatrices d'espace, avec un délaissement du centre ancien, pourtant de valeur patrimoniale intéressante.

[Au travers de son projet, la commune vise à conforter et intensifier l'espace habité et la vie sociale qui s'y déroule, à valoriser son cadre de vie et à soutenir les dynamiques associatives et culturelles du territoire.

1.1. RENFORCER LE CŒUR DU VILLAGE

Le cœur du village est de taille réduite et fait l'objet d'une réflexion globale incluant la valorisation de ses qualités existantes (cadre patrimonial et naturel, facilité de stationnement, fréquentation liée à la présence ses équipements), sa restructuration, sa sécurisation et son intensification.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Traduire le projet du cœur de village dans une OAP transversale et qualitative** mettant en cohérence l'ensemble des projets publics et privés, en particulier sur les dents creuses
- > **Mettre en place les outils d'acquisition foncière** nécessaires pour garantir l'intérêt public des secteurs de potentiels et des lieux stratégiques

1.2. STRUCTURER LE VILLAGE

Au travers de son PLU, la commune se doit de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et trouver un équilibre entre le développement et l'équipement du territoire. Pour se faire, elle s'appuie sur la maîtrise de sa croissance démographique et la mise en œuvre d'une urbanisation ciblée sur le village et aux abords des enveloppes urbaines existantes.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Poursuivre un taux de croissance autour de 1% d'ici 2035** permettant une dynamisation de la commune tout en favorisant l'intégration de nouveaux habitants dans un contexte villageois
- > **Rester dans une dimension villageoise avec une population autour de 200 habitants en 2035** (+ 30 à 35 habitants environ par rapport à la population légale au 1er janvier 2021 / base du PLU pour mise en concordance de la Loi Climat et Résilience)
- > **Privilégier l'investissement dans les enveloppes urbaines** (centre ancien, transformables, dents creuses et parcelles densifiables), en s'appuyant sur l'analyse des capacités dans les espaces déjà urbanisés qui identifie pour les 6 prochaines années :
 - 1 bâtiment transformable : en effet, bien que 5 bâtiments aient été identifiés dans le centre ancien comme potentiellement transformables, ceux-ci nécessitent des investigations et vraisemblablement un coût de travaux importants (bâtiments inoccupés depuis longtemps). Aussi, dans le temps court des 6 prochaines années, un seul devrait être réhabilité.

- 3 logements vacants à mobiliser (cf PLH 2021-2026) ;
- Aucune dent creuse disponible, donc aucun logement dans les 6 prochaines années ;
- Les divisions parcellaires identifiées correspondent à des constructions récentes. Une seule mobilisation en densification est envisagée d'ici 2035 et aucune ne semble réaliste dans les 6 prochaines années.
- 2 logements autorisés en 2023
- Soit au total de 6 logements dans les 6 prochaines années.

> **Apporter les réponses complémentaires en logement en lien avec l'enveloppe urbaine principale du village**, pour conforter les lieux de vie et mettre en lien le village et le cimetière.

> **Encadrer qualitativement le développement urbain** dans les objectifs d'économie de l'espace et de diversité des typologies des logements.

> **Préserver le reste du territoire de nouvelles constructions destinées à l'habitat**

> **Réduire la consommation d'espace au regard de la période 2011-2021 en se fixant une consommation d'environ 1 ha pour 2021-2031**, et atteindre progressivement d'ici 2050 le Zéro Artificialisation Nette.

1.3. DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT

La production de logements, dominée par la maison individuelle en accession sur de grandes parcelles, outre sa forte consommation d'espace, montre ses limites en terme de création de lien social, d'impact sur les déplacements et de réponse aux besoins et moyens financiers de la population. Aussi, la commune souhaite diversifier l'offre de logements et favoriser la création de nouvelles typologies bâties. Sur la commune, les leviers sont le réinvestissement du bâti ancien, et la réflexion de mixité sur l'opération d'extension urbaine.

□ ORIENTATIONS DU PLU

> **Prolonger les réflexions dans le centre ancien, selon les opportunités foncières et les possibilités techniques et financières**, en partenariat avec des opérateurs (EPF, bailleurs, ...)

> **Diversifier la taille des logements** et questionner notamment la production de plus petits logements (personnes âgées)

> **Développer les logements locatifs et sociaux**, en direction des familles et des personnes âgées

> **Aller vers des logements plus compacts**, moins éner-

givores et consommateurs d'espace en lien avec le profil des ménages

1.4. RENFORCER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DU CENTRE ANCIEN PAR LA RÉNOVATION BÂTIE

Le village, bien que ne possédant aucun monument protégé, présente de très beaux ensemble bâtis, typiques des villages cévenols. Certains bâtiments ont été délaissés et méritent d'être rénovés, mais le caractère patrimonial doit être respecté pour maintenir l'attractivité du centre ancien.

□ ORIENTATIONS DU PLU

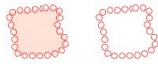
> **Permettre l'évolution du bâti ancien**, (ensoleillement notamment) pour augmenter son attractivité.

> **Encadrer qualitativement la rénovation du bâti ancien**, dans le respect de typologies existantes.

01. AXE 1



Traduire le projet du cœur de village dans une OAP transversale et qualitative
Mettre en place les outils d'acquisition foncière
Permettre l'évolution du bâti ancien / encadrer qualitativement la rénovation



Privilégier l'investissement dans les enveloppes urbaines



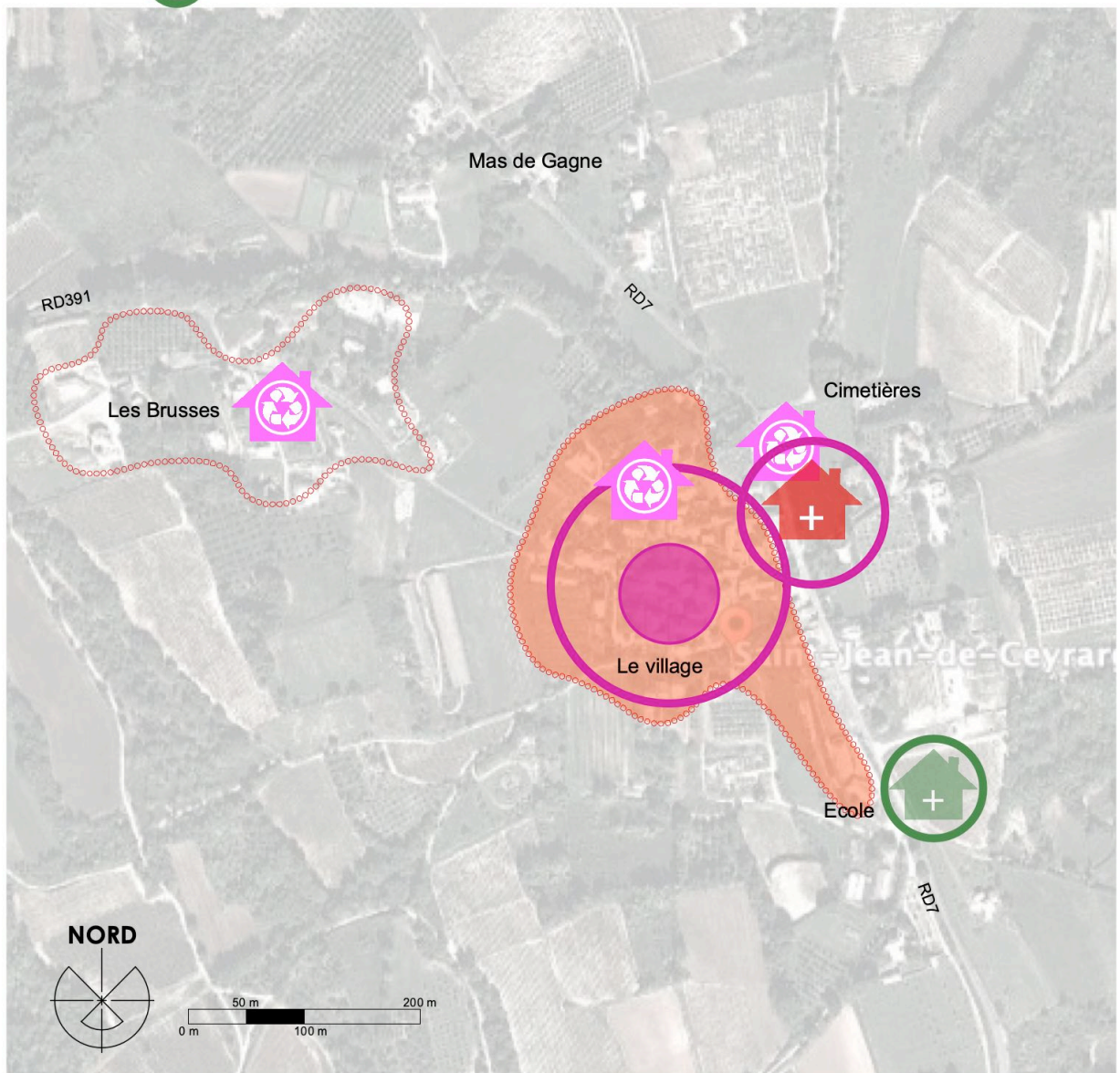
Diversifier la taille des logements
Développer les logements locatifs et sociaux
Aller vers des logements plus compacts



Apporter les réponses complémentaires en logements en lien avec l'enveloppe urbaine principale du village
Encadrer qualitativement le développement urbain par une OAP



Accompagner le projet d'installation agricole



AXE.2. STRUCTURER LE VILLAGE ET FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

[Le village ancien est assez bien délimité, en bordure de la RD7. Les extensions plus récentes se sont dispersées aux abords de cette route et dans le secteur des Brusses.

[La commune souhaite s'appuyer sur la structuration actuelle du village, le positionnement des équipements existants, pour rendre plus lisible le village et mettre en liens les différents quartiers.

[Le développement urbain entre le village et le cimetière participera de cette restructuration, avec la transformation de la RD en «effet de rue».

[La stratégie communale s'appuie sur le maintien, le confortement et le développement des équipements et espaces publics et le développement des modes doux.

2.1. METTRE EN VALEUR LES ENTRÉES DU VILLAGE ET LA TRAVERSÉE PAR LA RD7

Les entrées du village sont aujourd'hui peu lisibles, les constructions distendues le long de la RD7 (parfois des deux côtés) ne permettant pas de les identifier clairement. La RD7 longe le centre ancien, accentuant cet effet de ne jamais réellement traverser le village (seulement de le longer). Pourtant des équipements structurants se trouvent de part et d'autre de cette route (école et salle polyvalente, cimetières).

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Clarifier les limites urbaines**
- > **Marquer les entrées et traiter la traversée par la RD7**, en mettant en valeur les équipements attenants, le centre ancien.
- > **Structurer le village autour de la RD** entre village ancien et cimetière

2.2. MAINTENIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ADÉQUAT RÉPONDANT À LA DEMANDE ET AUX NOUVELLES POPULATIONS

Malgré la très petite taille de la commune, la collectivité offre un niveau d'équipements intéressants notamment école, aire de jeux, salle polyvalente et bibliothèque. Ceux-ci participent de l'attractivité de la commune.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Mettre en valeur les voies et espaces publics, notamment dans le centre ancien**
- > **Compléter l'offre d'équipements par un terrain de sports / loisirs pour les enfants**

2.3. DÉVELOPPER LES LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET LES LIEUX DE VIE

Dans la commune, la voiture a guidé la plupart des aménagements récents et le piéton ne trouve pas forcément sa place, soit parce qu'il n'y est pas sécurisé, soit parce que les parcours sont trop longs. Il s'agit d'identifier des cheminements doux dédiés et de mettre en place les conditions de leur sécurisation sur le long terme, pour proposer des alternatives au tout-voiture.















□ ORIENTATIONS DU PLU

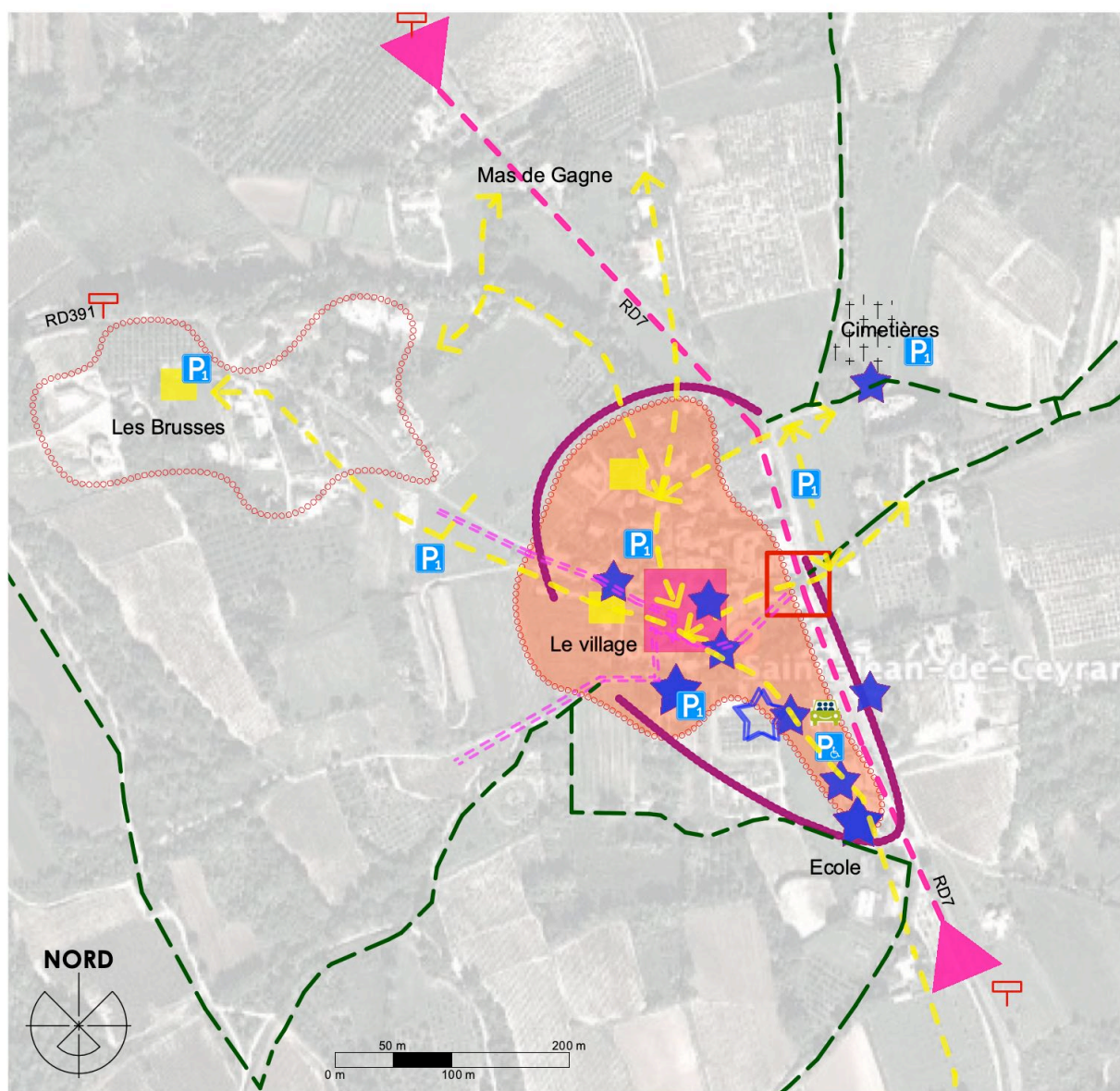
- > **Requalifier la RD7**, en proposant un cheminement

doux sécurisé et agréable

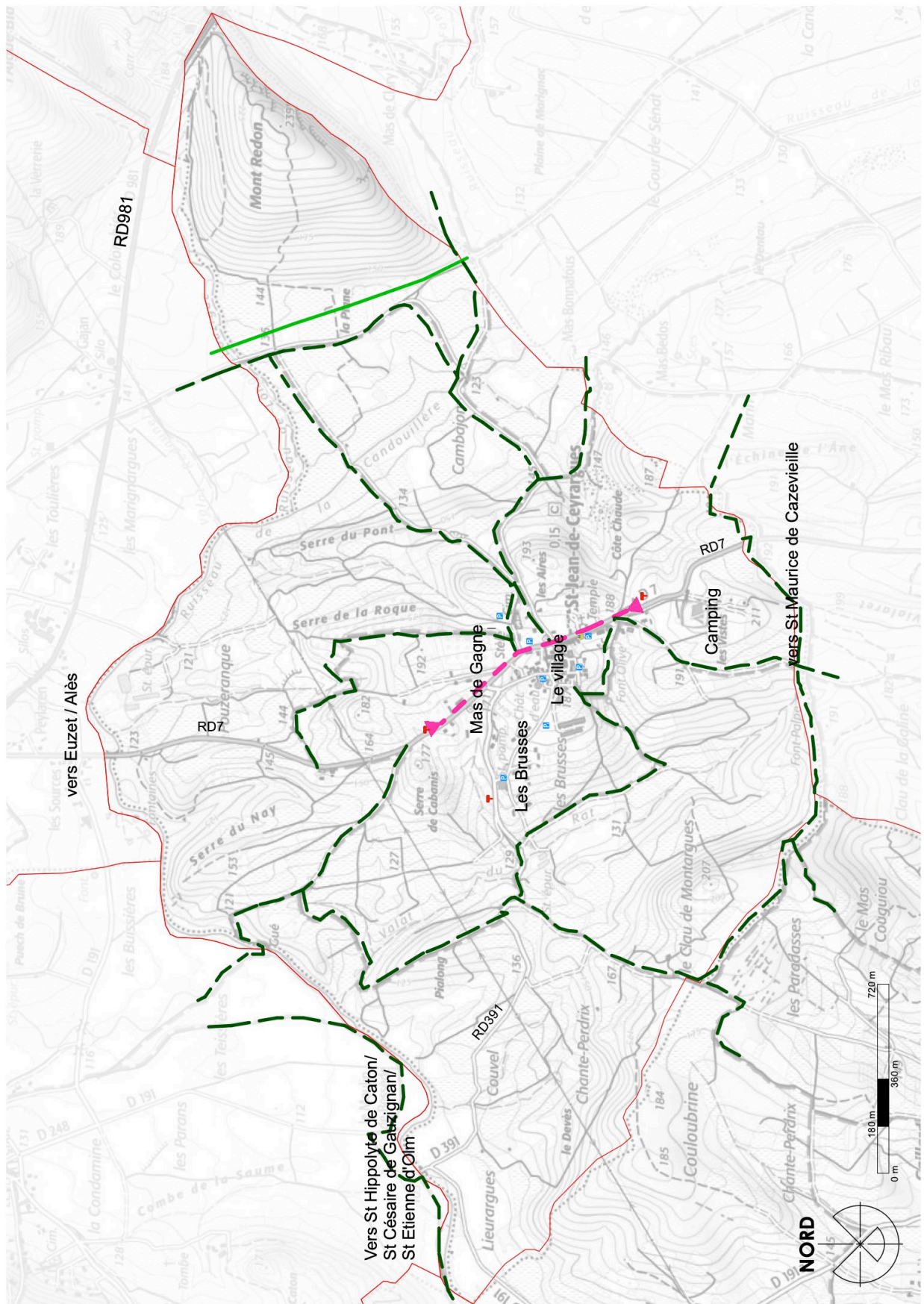
- > **Permettre une traversée sécurisée de la RD7 pour assurer le lien du village vers les cimetières**
- > **Proposer un accès direct du centre village au secteur de l'école / salle polyvalente**, pour éviter de faire le détour en empruntant la RD7. Cette liaison est intéressante pour l'accès aux écoles, mais aussi vers l'arrêt de bus (qui se situe sur le parking de la salle polyvalente), l'accès à l'aire de jeux existantes et au terrain de loisirs en projet. Ainsi, les habitants du centre ancien, mais aussi du secteur des Brusses, auront un accès piéton sécurisé aux principaux équipements.
- > **Favoriser les liens, en modes doux, entre les différents quartiers**
- > **Conforter les chemins de randonnée**
- > **Anticiper la transformation de l'ancienne voie ferrée en voie verte**
- > **Structurer l'offre en stationnement dans le village et dans le secteur des Brusses** : anticiper les besoins et rechercher des solutions complémentaires en bordure du centre ancien
- > **Conforter et favoriser de pratiques liées à la multimodalité** : parking de covoiturage possible sur le parking de la salle polyvalente, faciliter l'accès à l'arrêt de bus.

02. AXE 2

-  Clarifier les limites urbaines
-  Conforter les équipements existants
-  Marquer les entrées du village
-  Traiter la traversée du village par la RD7
-  Mettre en valeur les voies et espaces publics de la commune, notamment du centre
-  Favoriser les modes doux entre les différents quartiers
-  Conforter les chemins de randonnée
-  Anticiper la transformation de l'ancienne voie ferrée en voie verte
-  Structurer l'offre en stationnement
-  Favoriser la multi-modalité (co-voiturage / bus)
-  Compléter l'offre d'équipements par un terrain de sports/loisirs
-  Permettre une traversée sécurisée de la RD7
-  Enveloppes urbaines existantes
-  Panneau d'entrée d'agglomération



03.AXE 2



AXE.3. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LOCALE, NOTAMMENT TOURISTIQUE ET SOUTENIR LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

[La commune possède deux orientations économiques principales : le tourisme et l'agriculture.

[La commune souhaite s'appuyer sur les structures en place (camping, hébergements) et ses atouts paysagers et environnementaux.

[Le territoire communal est en majorité agricole dans les secteurs de plaine. L'activité agricole conserve une bonne dynamique, mais son avenir est à anticiper.

3.1. ACCOMPAGNER LA FILIÈRE TOURISTIQUE

La filière touristique est importante sur la commune, avec la présence du camping et des hébergements hôteliers, qui se positionnent dans un contexte intercommunal attractif en terme touristique.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Conforter et permettre le développement des structures d'accueil touristique**, notamment celles déjà en place
- > **Conforter le camping**
- > **Anticiper le projet sur les anciens Thermes d'Euzet** (offre thermale équine), en limite Nord de la commune

Toutes les actions en faveur de la restauration qualitative du centre ancien, de la protection des paysages, du patrimoine, des chemins de randonnée et de la future voie verte,... participent aussi de l'accompagnement de la filière touristique.

3.2. CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

Les exploitations agricoles restent dynamiques, mais sont en baisse sur la commune ; la culture prépondérante est la viticulture. Les abords du village sont marqués par la présence de trois sites avec des anciens hangars agricoles désaffectés, qui dénaturent les entrées du village.

Le soutien à la filière agricole passe à la fois par la protection des terres agricoles (sans lesquelles aucune activité n'est possible) et par le soutien à de nouvelles installations.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Conforter la vocation agricole des plaines et protéger les terres de fort potentiel agronomique**
- > **Questionner le devenir des hangars inutilisés**
- > **Accompagner le projet d'installation agricole**
- > **Identifier les secteurs propices aux nouvelles installations agricoles** en lien avec les terres agricoles, les capacités de raccordement des constructions (eau notamment) et les enjeux paysagers
- > **Encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement** et s'adaptant au changement climatique: plantations endogènes, utilisation de peu ou pas d'intrants (produits phytosanitaires)
- > **Promouvoir des productions et des activités agricoles durables et diversifiées** permettant le maintien des espaces naturels, en particulier le pastoralisme permettant le maintien des espaces ouverts et l'entretien des espaces boisés
- > **Faciliter les projets favorisant l'autonomie alimentaire et les circuits courts** (potagers collectifs et individuels, vergers, maraîchage)

04.AXE 3



Conforter et permettre le développement des structures d'accueil touristique
Conforter le camping et permettre le projet des Thermes d'Euzet



Conforter les activités agricoles existantes / en projet



Conforter la vocation agricole des plaines et protéger les terres de forts potentiels agronomiques



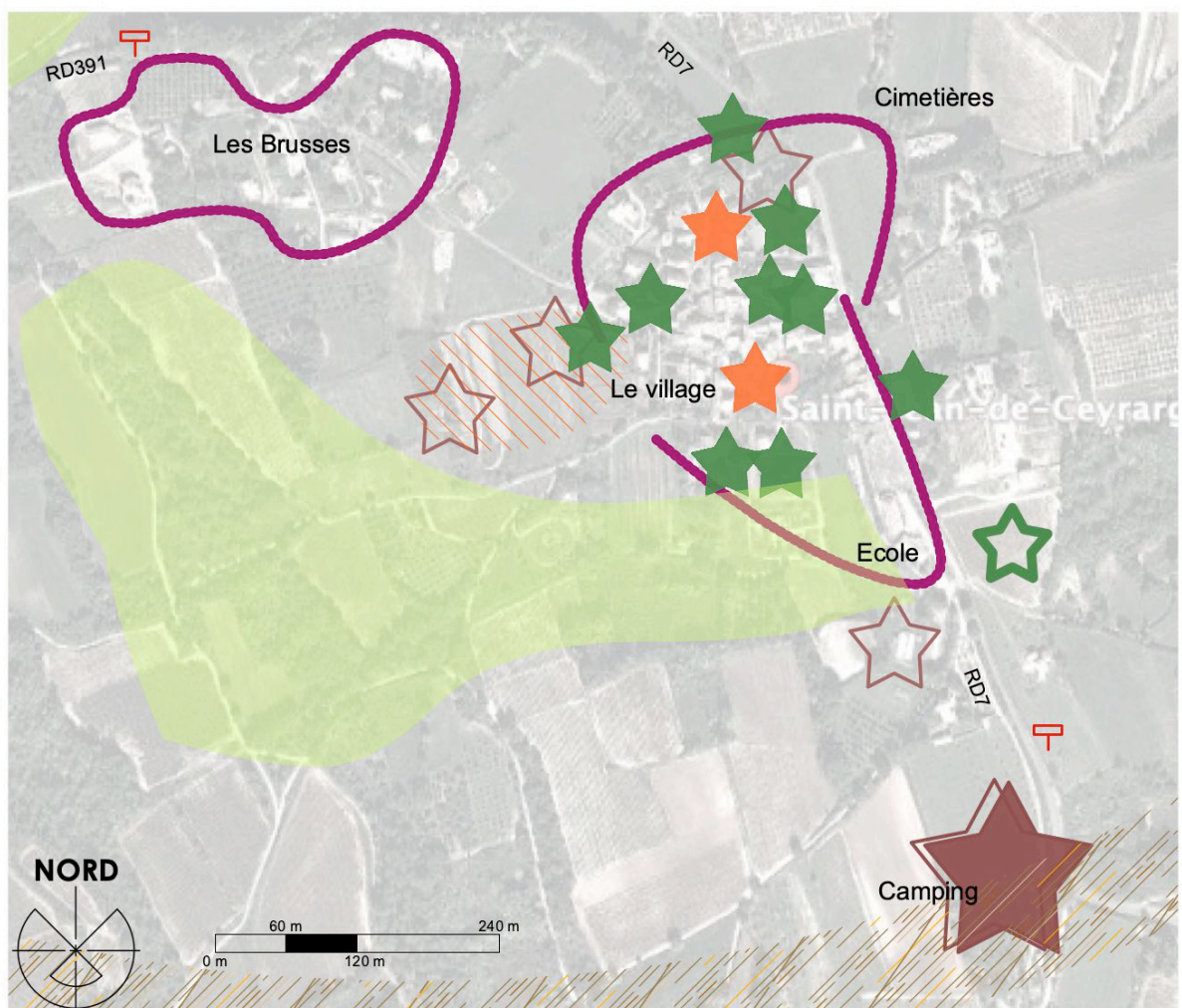
Conforter les espaces agricoles ouverts



Questionner le devenir des bâtiments agricoles inutilisés
Qualifier les délaissés agricoles



Clarifier les limites du village et limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, à l'échéance du PLU





AXE.4. VALORISER LE CARACTÈRE NATUREL, AGRICOLE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE

[La commune de St Jean de Ceyrargues présente une grande richesse de milieux naturels d'une forte valeur écologique : cours d'eau, ripisylves et zones humides, garrigues, forêts de feuillus, pelouses, et pâtures, milieux rupestres, etc... Ils sont le support d'une biodiversité importante mais fragile.

[Par ailleurs, ces mêmes milieux constituent des ressources pour la commune qui doivent être économisées et des risques à prendre en compte.

[Il s'agit donc, au travers du projet communal de déterminer un développement du territoire en phase avec les enjeux de préservation de l'environnement, en équilibre avec les ressources et en conscience des risques pesant sur celui-ci.

[La commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues présente un patrimoine paysager très marqué et porteur d'une identité rurale forte.

[Aujourd'hui peu mis en avant à l'échelle communale, mais préservé, l'héritage patrimonial de la commune se caractérise par sa diversité (bâti, petit patrimoine, paysager et naturel...), mais surtout par le cadre de vie paysager exceptionnel. Le développement de Saint-Jean-de-Ceyrargues autour du village initial a permis une accroche à un patrimoine remarquable ainsi que la préservation des terres agricoles et des coteaux boisés.

[Participant au cadre de vie privilégié des habitants, ces éléments constituent la carte de visite de la commune et connaissent aujourd'hui des pressions importantes ; il est primordial de les prendre en compte comme atouts.

4.1. PRÉSERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL DE GRANDE QUALITÉ

Le diagnostic de la commune a permis d'identifier finement les milieux porteurs d'enjeux environnementaux. Une trame verte et bleue couvre l'ensemble du territoire. Ces éléments participent aux choix d'aménagement de la commune.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques** et conforter les continuités des espaces naturels
- > **Renforcer le réseau écologique des cours d'eau et des ripisylves**
- > **Prendre en compte le patrimoine bâti ancien, les alignements d'arbres, les haies et les murets de pierres sèches** favorables à la biodiversité
- > **Limitier le développement d'essences végétales invasives**
- > **Encourager des opérations d'aménagement durables** (peu d'imperméabilisation des sols, sobriété énergétique, utilisation de matériaux bio-sourcés, constructions bio-climatiques...)

Les objectifs d'optimisation et de mobilisation du potentiel dans les enveloppes urbaines, la réduction de la consommation d'espace,... sont autant d'éléments qui participent à la préservation de l'environnement.

4.2. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Différents éléments remarquables du patrimoine sont identifiés sur la commune. Parfois dégradés, parfois de propriété privée, et souvent porteurs d'une histoire méconnue ou peu visible. Il s'agit, à travers le PLU de sensibiliser à leur valeur patrimoniale et d'assurer leur préservation.

Le centre ancien forme un ensemble patrimonial peu développé mais de grande valeur. La valorisation de ce centre ancien est donc un enjeu majeur pour la commune, tant du point de vue patrimonial que de la vie de village. Le paysage et le patrimoine sont très imbriqués sur la commune : points de vue ; cadre végétal ; jardins ; participent de la qualité patrimoniale du territoire.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Préserver les vues sur/depuis le village et les pers-**

pectives paysagères

- > **Préserver les éléments patrimoniaux identitaires du centre ancien , mais aussi le petit patrimoine**
- > **Considérer les espaces paysagers sensibles comme des éléments du patrimoine à préserver** : plaine agricole et ouverte, coteaux boisés, coupures vertes, entrée de village et silhouettes du village
- > **Limiter et coordonner les nouvelles implantations bâties dans le paysage**, y compris les bâtiments agricoles
- > **Préserver le végétal urbain présent** : jardins et arbres isolés

4.3. PRÉSERVER LES RESSOURCES

La commune ne possède pas de ressource de sol ou de sous-sol. Mais l'urbanisation a de forts impacts sur la consommation en eau potable, ressource à préserver.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Favoriser une gestion de l'eau à ciel ouvert** (ruissellement, écoulement, rétention)
- > **Favoriser des aménagements perméables** (chaussées poreuses, parkings végétalisés) facilitant la bio-filtration (fossés, noues, bandes végétalisées)
- > **Limiter l'imperméabilisation des sols** autant que possible dans les aménagements publics comme privés
- > **Favoriser un développement durable de la commune** aux travers d'une utilisation plus étendue des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques

4.4. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le territoire communal est de petite taille et se prête peu aux grands projets de centrale. Pour autant, la commune souhaite participer, à son échelle, à la sobriété énergétique et au développement des énergies renouvelables.

□ ORIENTATIONS DU PLU

- > **Favoriser les projets d'exemplarité énergétique**
- > **Soutenir le développement des énergies renouvelables**, tout particulièrement sur les sites déjà artificialisés, notamment les parkings et les toitures, dans le respect des enjeux paysagers et patrimoniaux. Questionner l'opportunité de projet EnR sur les sites

des hangars agricoles inutilisés, pour revalorisation de ces sites.








4.5. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES À TOUTES LES ÉCHELLES DE LA COMMUNE

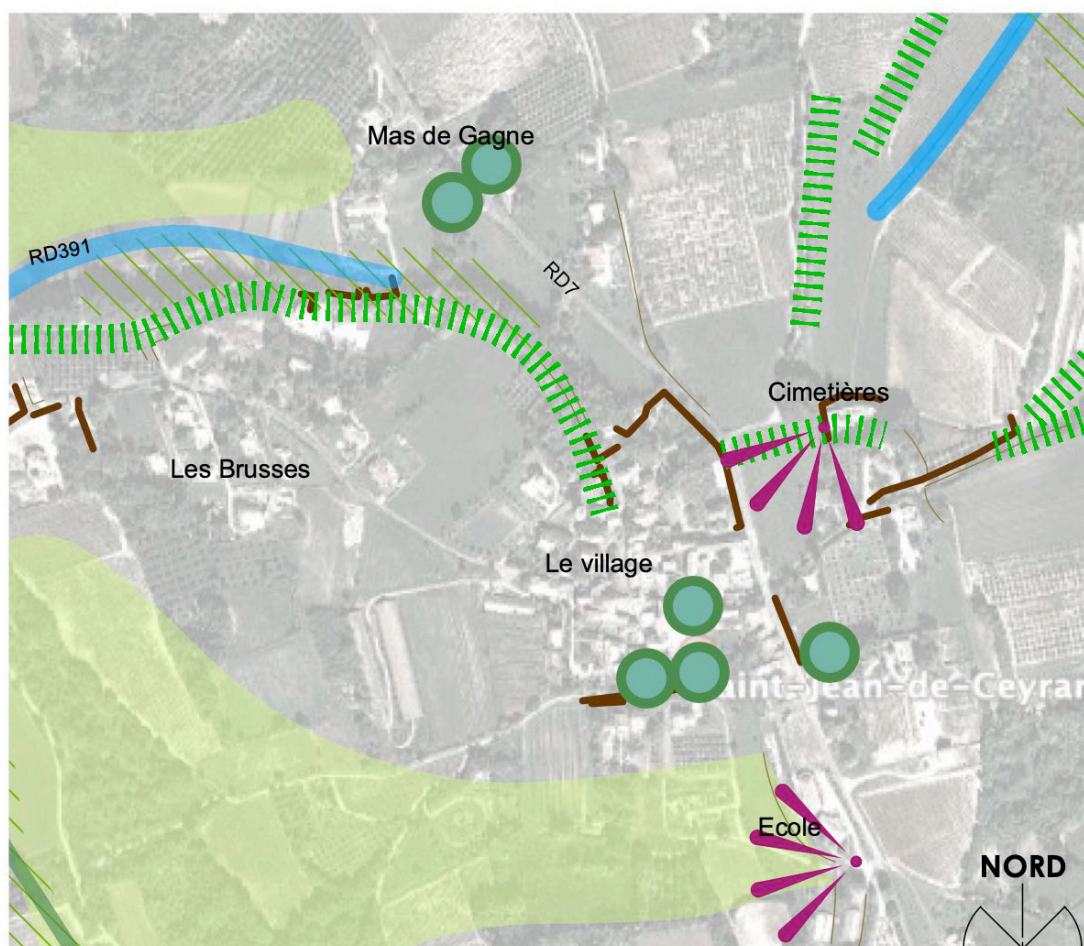
La commune est impactée par plusieurs types de risques. Le principe de précaution incite à prendre des mesures pour limiter et/ou interdire les constructions dans les zones concernées afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Il s'agit aussi d'encourager les bonnes pratiques limitant l'aggravation de ces risques.

□ ORIENTATIONS DU PLU

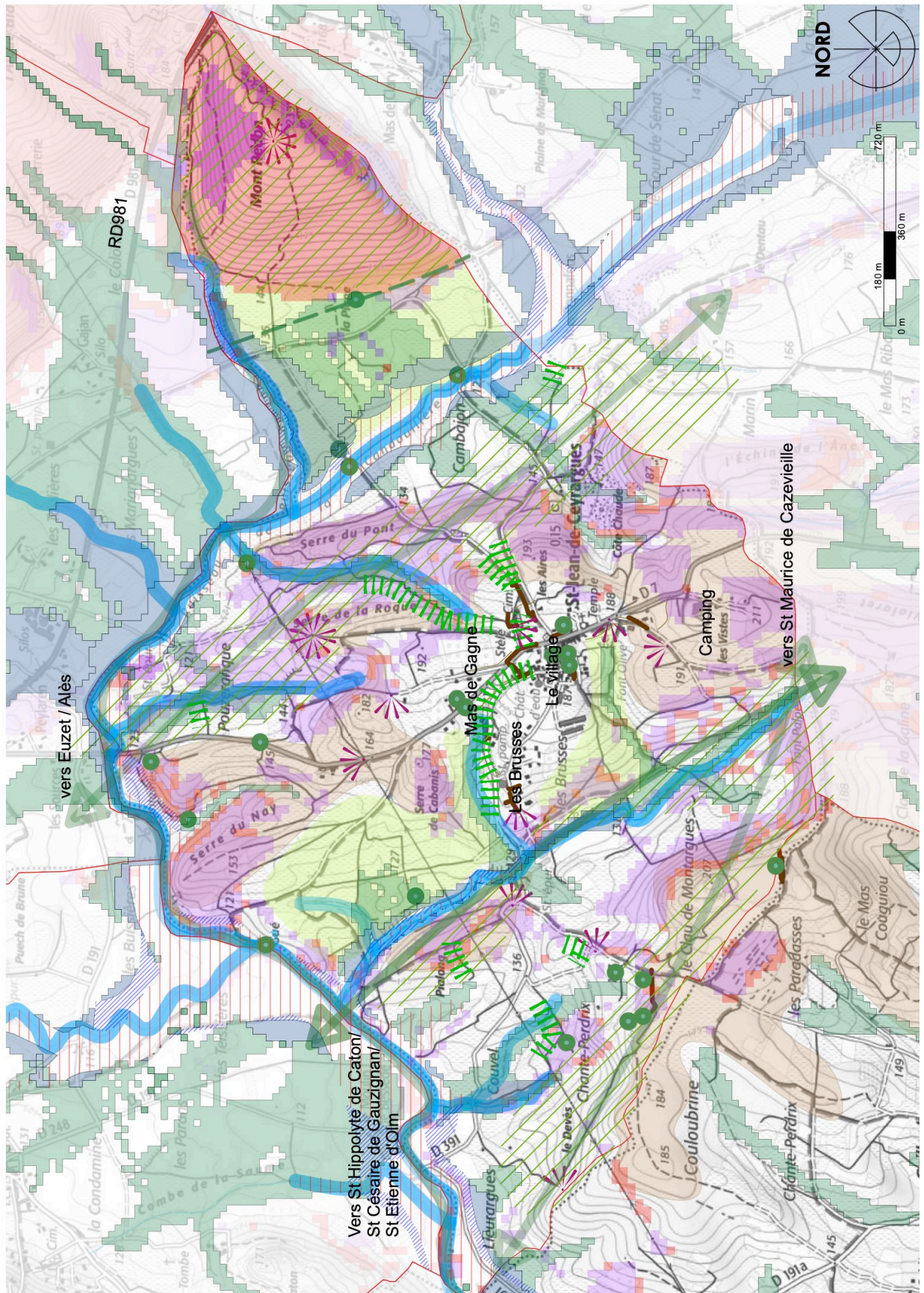
- > **Prendre en compte le risque inondation et exclure les zones identifiées avec un risque**
- > **Limiter l'imperméabilisation** et le ruissellement dans l'urbanisation et les aménagements futurs
 - Pour les zones concernées par le risque feu de forêt
- > Dans les secteurs non urbains, interdire les constructions nouvelles en zone d'aléas élevé et très élevé ;
- > Dans les secteurs urbains équipés, soumettre les nouvelles constructions à conditions de défendabilité ;
- > Penser l'interface pour la zone du camping ;
- > Rappeler et respecter les prescriptions de débroussaillage.

06. AXE 4

-  Valoriser la diversité des paysages
-  Préserver les corridors écologiques
Préserver les espaces naturels à forte valeur écologique - réservoirs de biodiversité
-  Préserver la trame verte et bleue
-  Privilégier et développer des haies végétales de séparation des parcelles
Préserver le végétal urbain, notamment les arbres isolés
-  Préserver les éléments patrimoniaux, les murs en pierre
-  Préserver les vue sur/depuis le village et les perspectives paysagères
Maintenir les points de vue panoramiques emblématiques de la commune : sur le village et le lointain
-  Prendre en compte les risques PPRI, ruissellement, aléa feu de forêt
Penser "l'interface aménagée forêt - habitat" pour la zone de camping
- Préserver les ressources

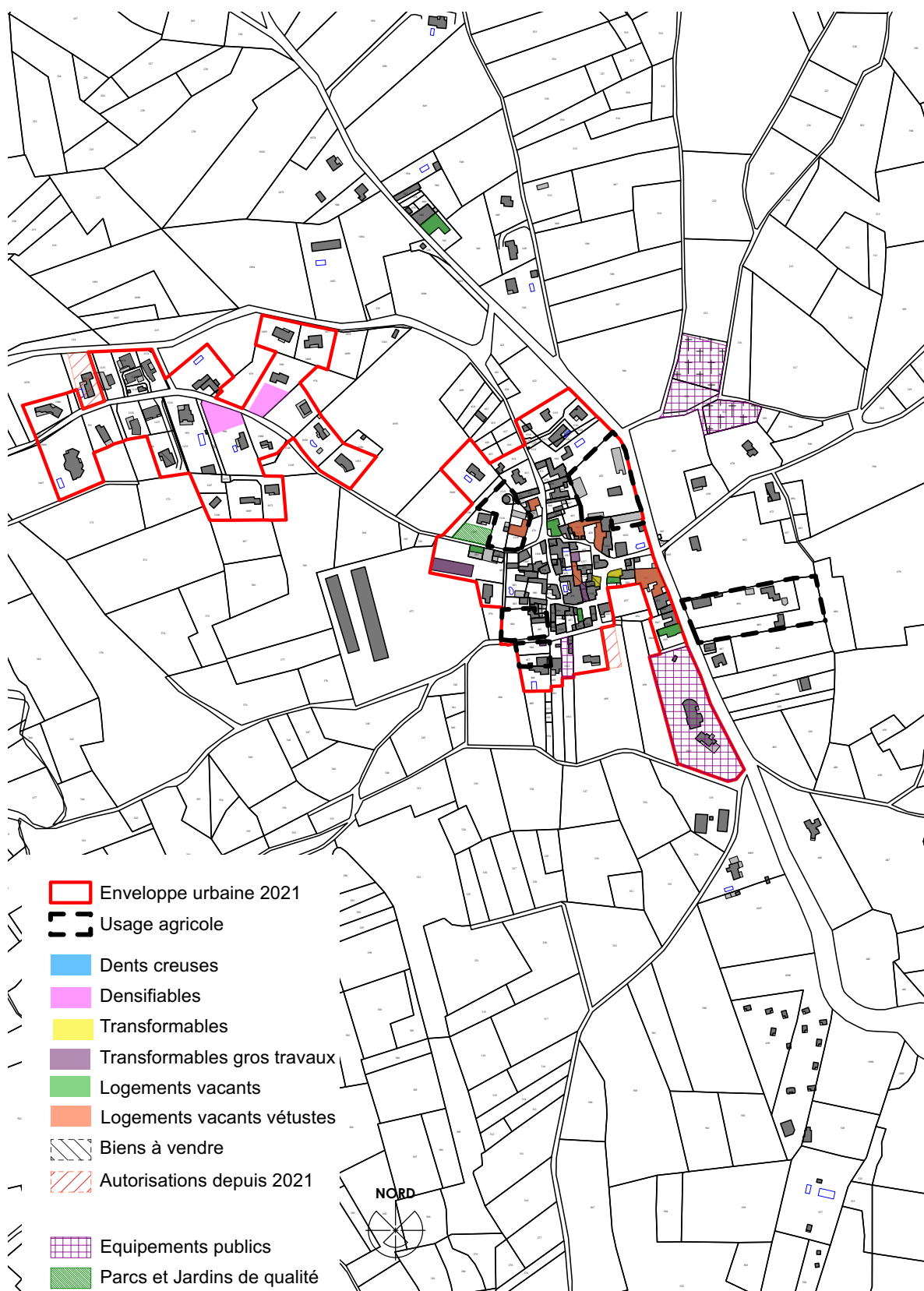


07. AXE 4

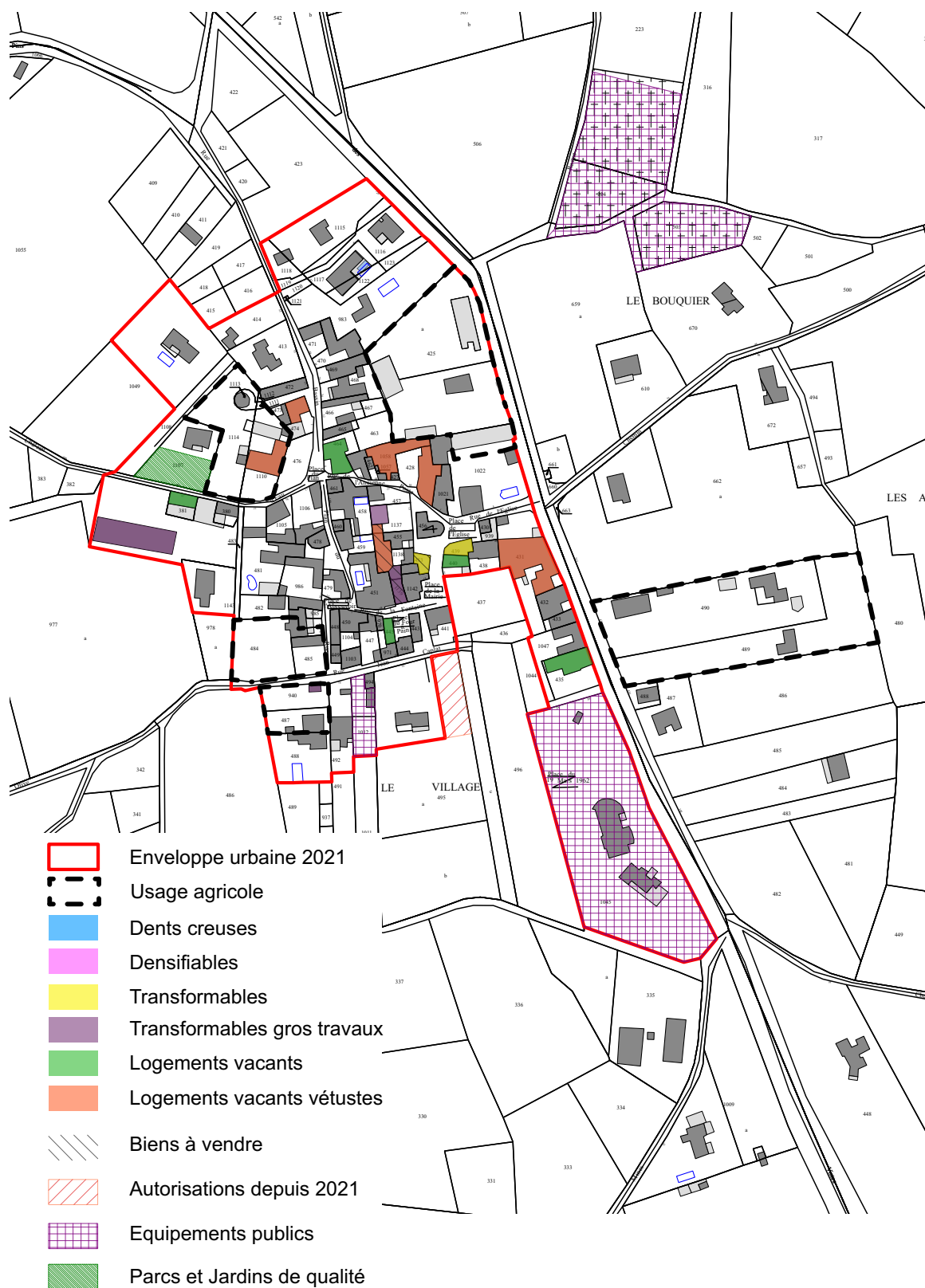


A. ANNEXE - ÉTUDE DE DENSIFICATION

08. POTENTIEL



10. POTENTIEL - ZOOM VILLAGE



1. Les données

BASES DE CALCULS	
nombre de logements / hectare	13
en dent creuse	à l'unité
en division parcellaire	à l'unité
pondération (réalisation dans le temps du PLU)	
dents creuses	100,00%
divisions parcellaires	20,00%
changements d'usages / transformables	20,00%

LOGEMENTS

INSEE du 1er janvier 2024 (données de l'année 2021)	
nb de résidences principales	75
nb de rés. secondaires	15
ratio de res.secondaire	14,2%
nb de logts vacants	16
nb d'habitants par logts	2,39
OBJECTIF 2035	
nb d'habitants par logt	2,10
nombre total de nouveaux logements	25
logements liés à la nouvelle population	13
logements liés au desserrement de la population	10
ratio de résidences secondaires	14,2%
logements liés aux nouvelles résidences secondaires	2

POPULATION

INSEE du 1er janvier 2024 (données de l'année 2021)	
2024	178

OBJECTIF 2035 (pop qui sera connu au 1er janvier 2038)	
Perspective de croissance	1,00%
Objectif 2035	205
augmentation de la population	27

2. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine

	Surface	Nombre de logements
dents creuses	brut en ha	0
	ajustement / projet en ha	0
îlots ou cœurs d'îlots libres	mobilisé (dans le temps du PLU) en ha	0
	en ha	
	ajustement / projet en ha	
divisions parcellaires	mobilisé (dans le temps du PLU) en ha	0
	brut en ha	3
	ajustement / projet en ha	2
changements d'usages du bâti (transformables)	mobilisé (dans le temps du PLU) en ha	0,0
	en bâtis	5
	en logts	1
remise sur le marché de logements vacants	en logements	16
	pondéré (-5% considérés comme incompressibles)	11
3 entre 2021-2026 (selon PLU)	mobilisé (dans le temps du PLU) en logts	5
	0	0
		0
renouvellement urbain (démolition/reconstruction)		
	potentiel brut dans l'enveloppe urbaine	24
	potentiel pondéré dans l'enveloppe urbaine	6

3. Logements déjà créés à ce jour : à décompter

total de logements produits de 2021 à 2025	
2021	6
2022	4
2023	0
2024	2
	0

3. Besoins complémentaires

Besoins complémentaires	
besoins complémentaires en nombre de logts	13

BESOIN D'EXTENSION EN HA	1,0
--------------------------	-----