

LE PIN



Plan Local d'Urbanisme



II PADD

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*

SOMMAIRE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire	P4 P4
Orientations générales des politiques relatives à la démographie Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P6 P6
Orientations générales des politiques relatives à l'habitat Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les Les plus propices	P7 P7
Orientations générales des politiques d'équipement Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain	P9 P9
Orientations générales des politiques de transports et déplacements La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P10 P10
Les politiques de développement économique et commercial	P13
Les politiques de développement des loisirs	P14
Les politiques de protection des paysages La composition du paysage d'ensemble La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique Promouvoir une urbanisation intégrée	P15 P15 P17 P18
Les politiques de protection de l'agriculture	P19
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P21
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P23

INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour Le Pin sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la municipalité. Ce projet s'appuie sur l'attractivité de la commune, produit du cadre de vie rural qu'elle propose, de ses accès faciles et rapides vers l'axe rhodanien, de sa proximité immédiate avec la ville de Bagnols sur Cèze.

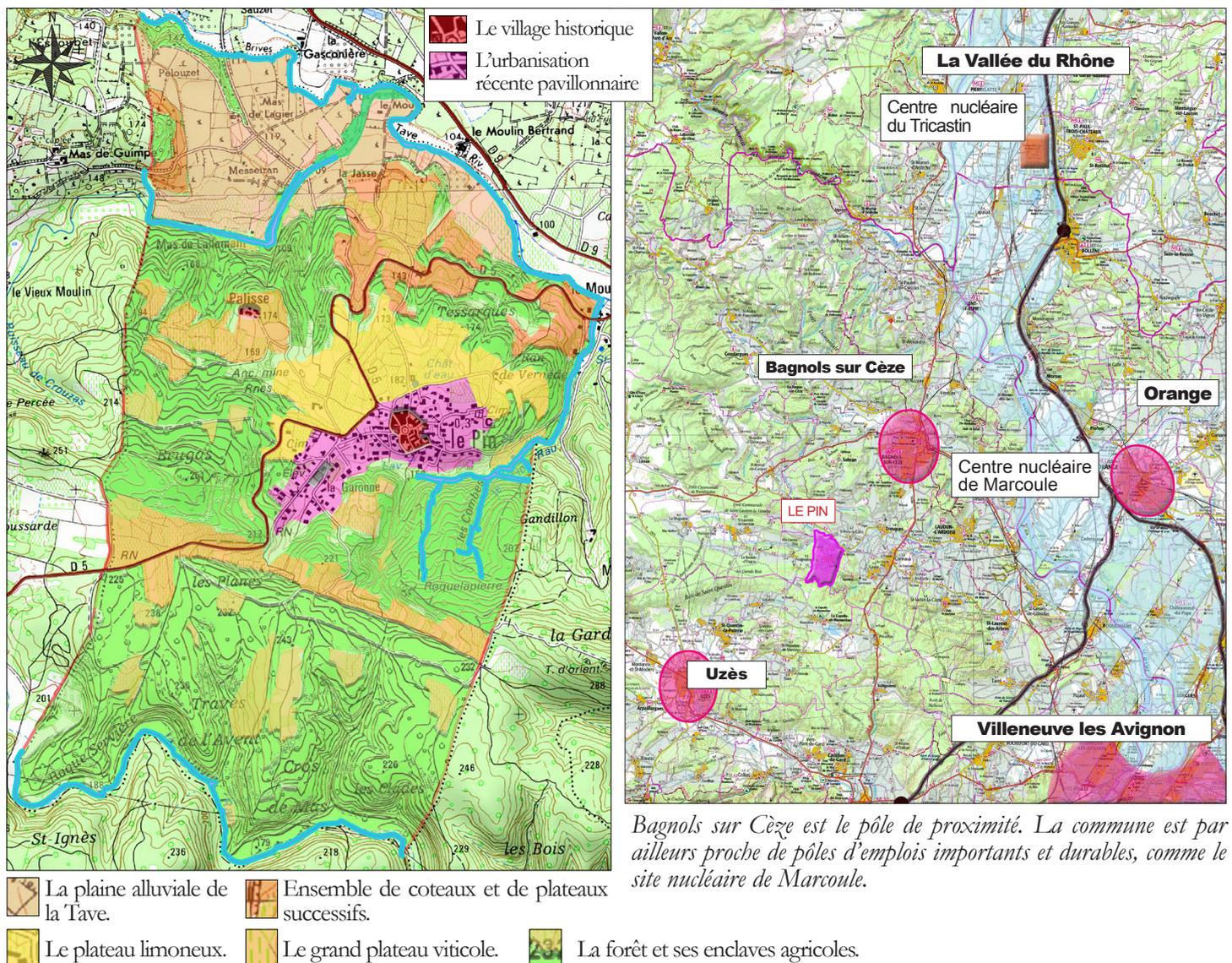
Au regard de l'état initial de l'environnement et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet équilibré entre :

- des mesures de développement de l'habitat et des services d'une part,
 - et des mesures de protection d'autre part, qu'il s'agisse de la structure des paysages, de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles d'autre part,
- pour répondre aux besoins de développement, en cohérence avec le réel potentiel de la commune, tout en recherchant l'intégration environnementale, paysagère, et en limitant les incidences sur l'exploitation agricole.**

Le projet engage la commune dans un développement encadré, qui dégage une véritable valeur ajoutée, dans le respect des bases de l'identité communale et notamment de sa composante rurale marquée :

- favoriser une croissance démographique soutenable et crédible au regard des spécificités du territoire, de son potentiel et des enjeux déterminés dans les projets de Schéma de Cohérence Territoriale et de Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération du Gard rhodanien,
- diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et au regard de la trop grande homogénéité du parc de logements récents,
- gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou équipements.
- renforcer la cohésion de l'espace bâti et sa perméabilité.

Le projet pourra, le cas échéant, être épaulé par une politique volontariste d'acquisition foncière portée par la collectivité, afin de faciliter la concrétisation des programmes de logements stratégiques au regard des objectifs de diversification de l'offre ou de croissance démographique.



ORIENTATIONS GENERALES

Il est rappelé que la commune étant membre de l'Agglomération du Gard Rhodanien, elle est directement concernée par les projets de Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) et de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) portés par l'Agglomération. Les orientations générales du P.L.U. doivent être compatibles avec les orientations du SCoT et du P.L.H en cours d'élaboration, notamment en termes de densité de l'espace bâti, de lutte contre l'étalement urbain et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements.

Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement

Le projet développe une urbanisation qui s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et respecte les fondements de l'organisation historique de Le Pin, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il garantit la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et équipements publics. Il tient compte aussi des risques naturels et miniers qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.



Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Dans un contexte d'attractivité de la commune, Le P.L.U. a créé les conditions d'une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, qui assure un développement à l'échelle de Le Pin, favorise l'équilibre dans la répartition par classes d'âges, en compatibilité avec les orientations des projets de SCoT et de PLH.



LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec la volonté d'équilibrer la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, de permettre un parcours résidentiel complet dans la commune mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat pavillonnaire.



Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (Bagnols sur Cèze tout particulièrement),
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette), au travers de l'ouverture de liaisons interquartiers et du maintien de la proximité entre zones d'habitat et services publics (école notamment).



Les politiques de développement économique et commercial

Le projet s'est d'abord appuyé sur les atouts propres à la commune (agriculture et tourisme notamment) sans rechercher de manière forcée l'implantation d'activités, dans un territoire qui n'est pas idéalement placé pour l'accueil à moyenne ou grande échelle d'activités artisanales ou industrielles (pouvant potentiellement impacter l'exploitation agricole, le tourisme ou l'habitat).



ORIENTATIONS GENERALES

Les politiques de développement des loisirs

Il s'agit de promouvoir une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité de Le Pin, de son cadre de vie, le P.L.U. a développé :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- des mesures qui font des nouveaux espaces bâtis des moyens de composition, de structuration des paysages urbains et des éléments de renforcement des contrastes entre le village et l'espace agricole.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements,
- de préservation et de renforcement des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers notamment, de la densification de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.



1

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

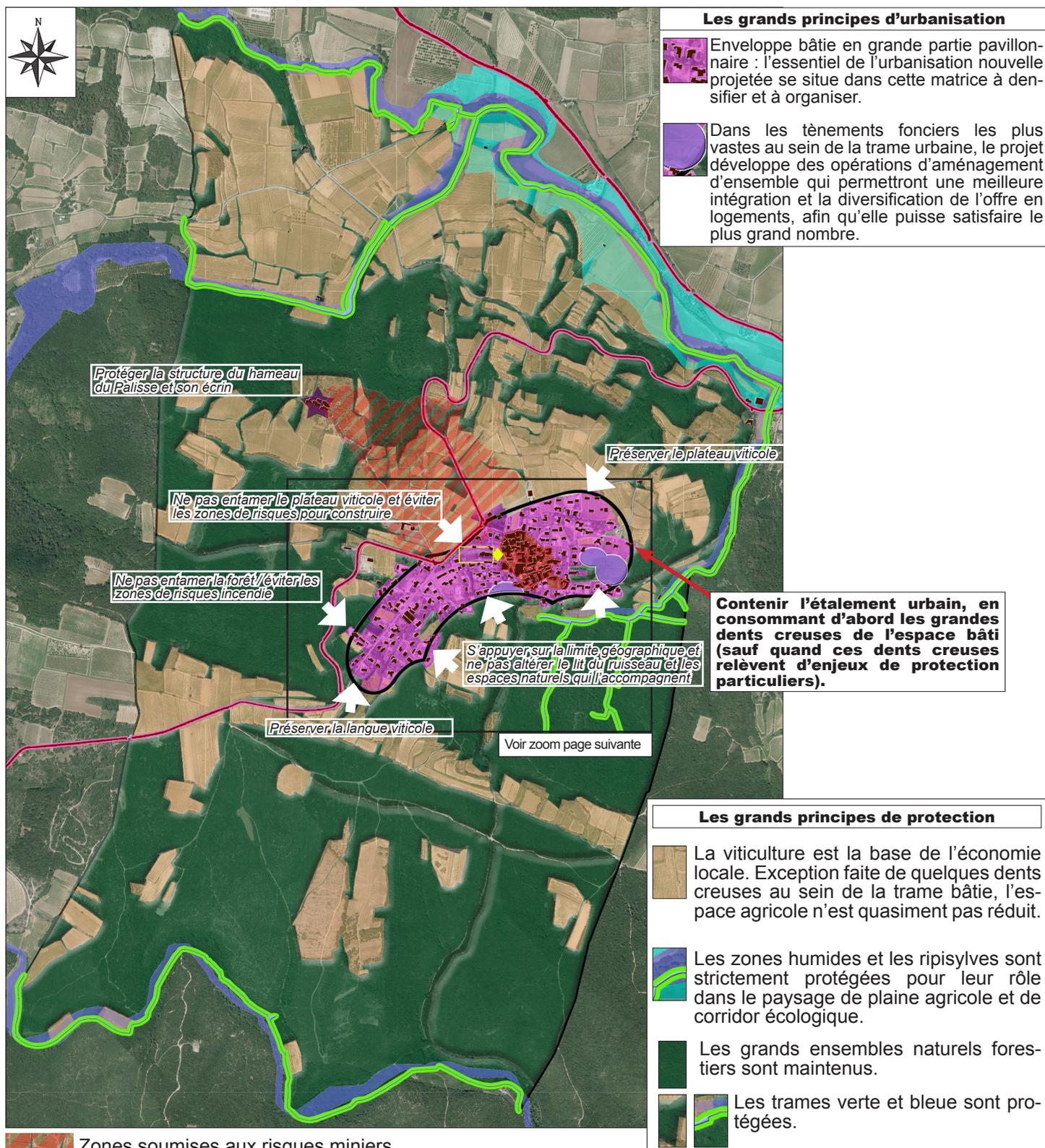
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

Objectifs et moyens : les grands principes structurels

Le projet de développement impacte très peu les composantes agricoles et naturelles de Le Pin. Il "se fond" dans le territoire en apportant des réponses aux besoins en logements tout en évitant les conflits d'usages. Il façonne une urbanisation qui ne s'étale quasiment pas, aux formes bâties diversifiées et intégrées.

Le projet tient compte de l'organisation de l'espace bâti :

- il s'appuie sur ses points forts : un bourg structuré, la présence de dents creuses permettant de construire en limitant l'étalement urbain.
- il tient compte de ses points faibles et notamment un bâti récent pavillonnaire, sans structure «intermédiaire», qui a globalement banalisé les paysages urbains.



1

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

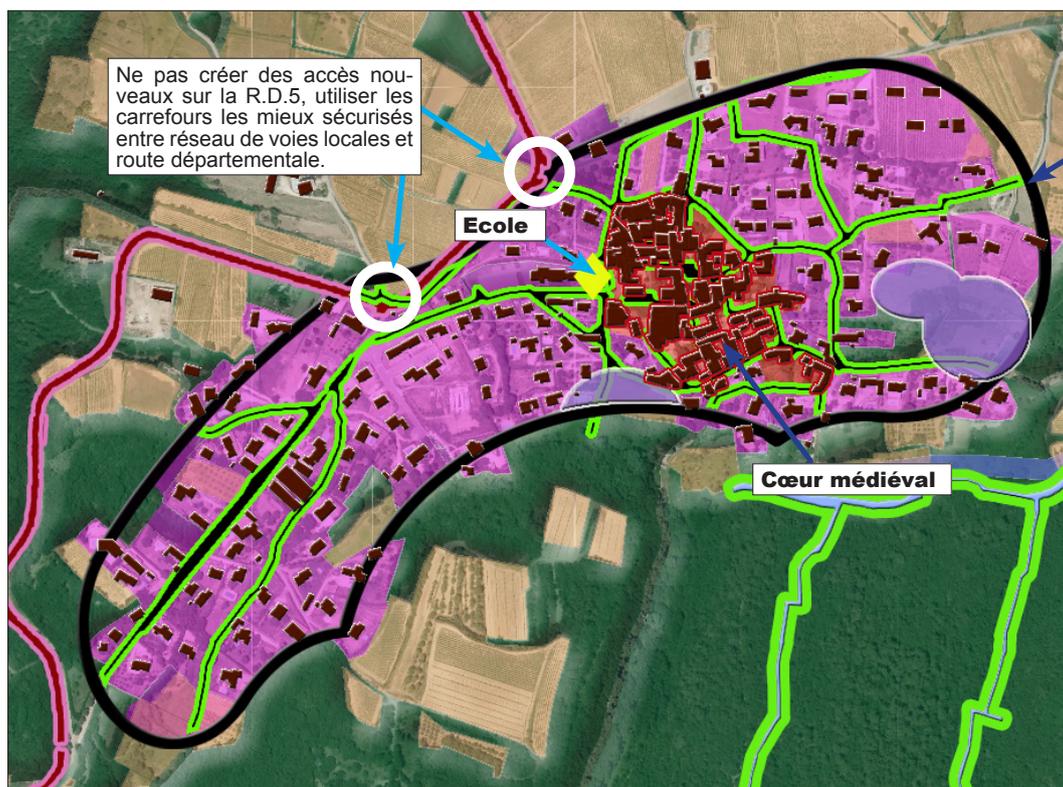
La cohérence entre développement urbain et organisation du territoire

Objectifs et moyens : les grands principes structurels

Si les zones d'habitat récentes ont permis un renouveau démographique, elles ont aussi constitué une singularité dans l'organisation séculaire du territoire, caractérisée par un bâti ancien dense et regroupé. Pour un développement respectueux du territoire, les premiers principes intégrés par le P.L.U. ont été :

- l'absence de nouveau point d'ancrages de l'urbanisation,
- l'arrêt de l'étalement en "tâche d'huile",

pour revenir à une logique historique qui "rentabilise" l'espace, instille plus de densité et favorise les déplacements doux.



Ne pas créer des accès nouveaux sur la R.D.5, utiliser les carrefours les mieux sécurisés entre réseau de voies locales et route départementale.

Contenir l'étalement urbain, en consommant d'abord les grandes dents creuses de l'espace bâti (sauf enjeux de préservation particulier).

Le potentiel constructible au sein de la trame bâtie existante du village s'est avéré suffisant pour atteindre les objectifs de création de logements fixés par les projets de PLH et de SCoT. Il n'a donc pas été nécessaire d'étendre la tâche urbaine significativement pour produire des habitations nouvelles.

La limitation de l'emprise urbaine / sa structuration

Le projet limite l'étalement, facilite une densification contrôlée et tente d'instiller pour l'urbanisation à venir une image plus qualitative, moins cloisonnée et moins banale que celle renvoyée par l'habitat pavillonnaire.



Enveloppe bâtie existante majoritairement pavillonnaire, sans réelle cohésion. L'urbanisation projetée a, outre la production nécessaire de logements, été pensée pour introduire plus de cohérence au sein de la trame bâtie, pour « produire du village ».



Les secteurs de premier potentiel de développement. C'est sur ces secteurs que repose pour une grande part l'ambition de densification et de diversification de l'offre en logements.

La protection du cœur



La structure urbaine organique du cœur médiéval, l'ordonnancement des faubourgs sont préservés.



Au sein de la trame urbaine, des îlots de nature sont préservés de manière à lutter contre « l'effet de nappage de l'urbanisation ».

Le renforcement de l'urbanisation dans le prolongement immédiat de l'école / la centralité du village



L'école et les voies facilement praticables à pied pour la rejoindre depuis les zones d'habitat : Le P.L.U. développe la plus grande partie des logements à proximité de l'école. Ce choix permet de produire un espace bâti diversifié et en lien direct avec les services publics, au bénéfice de la vie de village et de la limitation des déplacements motorisés.

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

Dans un contexte socio-économique où à l'échelle du Gard Rhodanien, la demande en logements est forte, la commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel, promouvoir à son échelle une croissance démographique durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges, notamment au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une diversification de l'offre en logement ainsi que d'une densification raisonnable de l'espace bâti, pour favoriser l'installation de jeunes ménages.

Les objectifs de croissance démographique ont été fixés dans le respect des règles établies dans les projets de SCoT et de Programme Local de l'Habitat sous le régime de la compatibilité, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'ambition de la commune est d'amener Le Pin à l'horizon 2028 (projection à 12 ans), à environ 500 habitants (506), soit une petite centaine d'habitants en plus (416 habitants en 2016), pour une croissance annuelle moyenne de 1,65 % sur 12 ans, c'est à dire un niveau de croissance crédible au regard du potentiel du territoire mais légèrement inférieur au rythme qu'a connu Le Pin entre 1999 et 2013 (+1,99% par an). Cette croissance de 1,65% correspond par ailleurs à celle déterminée dans le cadre du projet de P.L.H.

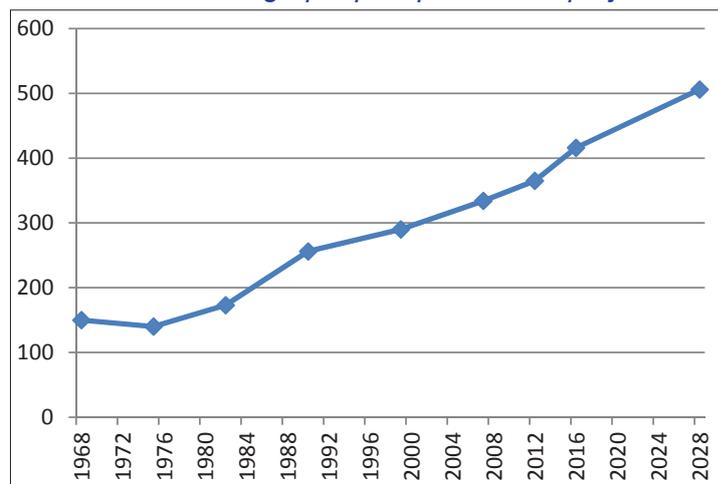
Moyens

Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire une cinquantaine de résidences principales (48 plus exactement).

Ainsi, pour assurer la cohérence avec le projet démographique, la disponibilité foncière déterminée par le P.L.U. regroupe :

- _ Les terrains non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces "dents creuses" a révélé une surface disponible totale de 2 hectares environ (ha).
- _ Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones IIAU). Elles représentent une surface constructible de 1,3 ha.

Évolutions démographiques passées et projetées



Les densités des logements à venir :

Dans les petites "dents creuses" qui sont classées en zone urbaine, la densité a été évaluée à environ 12 logements à l'hectare. Cette densité ne constitue pas un objectif mais une prévision, le PLU n'ayant pas, à la différence des zones A Urbaniser, les moyens d'y imposer une densité (sauf à appliquer des restrictions qui impliqueraient une forte rétention foncière). La densité estimée de 12 logements à l'hectare est néanmoins supérieure à celle constatée ces 10 dernières années, car le marché de l'habitat, avec l'augmentation des coûts du foncier constructible, réduit de lui-même la taille des terrains. Dans les zones A Urbaniser, la densité peut être maîtrisée et a été établie à 17* logements par hectare.

**Densité moyenne minimale pour les logements nouveaux telle qu'elle est définie dans le projet de PLH et le projet de SCoT. Le PLU doit respecter cette densité moyenne sous le régime de la compatibilité.*

Au total, sur la base des densités projetées selon les zones (urbaines ou A Urbaniser) et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis, la capacité d'accueil théorique du projet est de 46 logements. Ces logements permettront de concrétiser l'objectif démographique, pour amener Le Pin à 500 habitants environ en 2028.

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Objectifs



L'habitat résidentiel "banal". S'il peut se développer localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit plus être l'unique mode d'urbanisation. Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.

Après un développement récent conduit uniquement par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements (d'une densité globale située autour de 17 logements à l'hectare mixant différentes formes dans les zones A Urbaniser) et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi totalité de l'offre à Le Pin actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle d'habitat pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.

Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure plus urbaine mais qui promotionne une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, qui facilite les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.

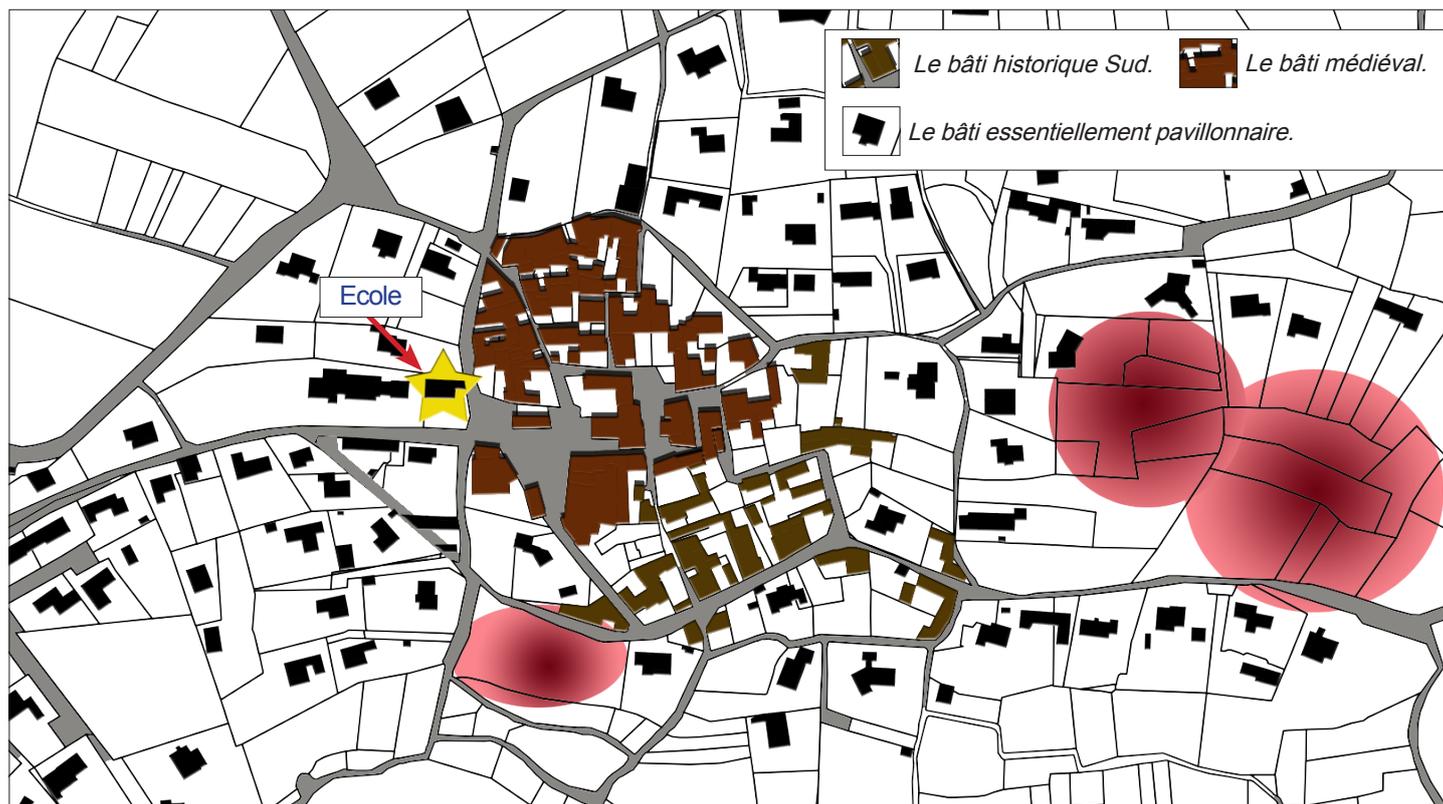
L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais, sur les secteurs les plus propices, de développer une forme d'habitat intermédiaire nécessaire pour la satisfaction des besoins en logements du plus grand nombre.

2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Moyens

Des zones A Urbaniser sont créées. Elles offrent les principales opportunités pour une urbanisation organisée, dans des secteurs équipés ou très proches des équipements. Leurs potentiels seront utilisés pour traduire les objectifs de mixité sociale, de diversité de l'offre en logements et d'économie du foncier. Dans ces zones, proches ou au sein de la trame urbaine du bourg, les orientations d'aménagement et de programmation imposeront la mixité des formes bâties.



Grâce à la typologie d'habitat projetée, qui correspond aux besoins des jeunes ménages, on assurera aussi un rééquilibrage de la pyramide des âges.



Exemple d'habitat groupé tel qu'il est projeté dans la zone IIAU des faubourgs.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se définit à deux niveaux :

- d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité.
- puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini l'essentiel des zones constructibles (et notamment les zones A Urbaniser) dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées ou facilement connectables à ce dernier.

Cohérence réseau / capacité de la station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits. La STEP traite actuellement 150 EH pour une capacité de 400 EH. Les 90 EH supplémentaires projetés dans le P.L.U. sont donc compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration.



L'eau potable

Le réseau d'eau potable, qui dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. est capable de fournir en eau, y compris à l'été, la population totale projetée par le P.L.U. à l'horizon 2028 additionnée à la population touristique estivale.

Les communications numériques

Les ambitions de la commune s'inscrivent dans celles du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Gard (SDTAN) : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre selon les principes suivants :

Phase 1 : moins de 70% des lignes (foyers) de la commune sont éligibles à 8 Mbts.

Phase 2 : entre 70% et 90% des lignes (foyers) de la commune sont éligibles à 8 Mbts.

Phase 3 : plus de 90% des lignes (foyers) de la commune sont éligibles à 8 Mbts.

Le Pin se trouve actuellement en phase 2 du SDTAN. La fibre optique jusqu'au sous-répartiteur est en cours d'installation dans la commune devrait être active en mai 2016, ce qui augmentera fortement le débit Internet et permettra à la fois le télétravail et donnera aux habitants de la commune l'accès dans de très bonnes conditions à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...).

4

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

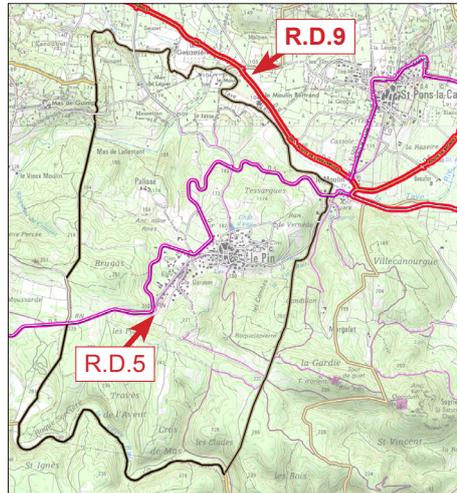
La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

A/ Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales

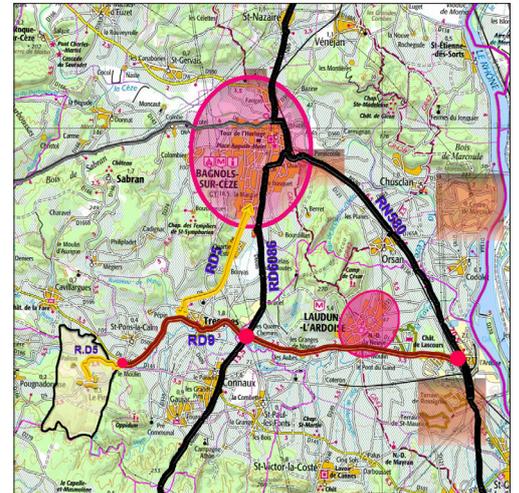
Objectifs

L'analyse des trajets domicile travail a montré que l'essentiel des habitants de la commune travaille dans les zones d'activités de l'axe rhodanien. Bagnols sur Cèze et plus occasionnellement, les grandes zones commerciales du pôle avignonnais constituent les pôle d'accès aux services et aux commerces.

Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent de rallier rapidement la R.D.5 lien principal entre Le Pin et le réseau routier primaire, **mais en perturbant le moins possible les circulations propres au village.**



-  Routes départementales principales (liens vers les pôles d'emplois et de services).
-  Routes départementales secondaires : voies d'interfaces entre réseau primaire et chemins communaux.

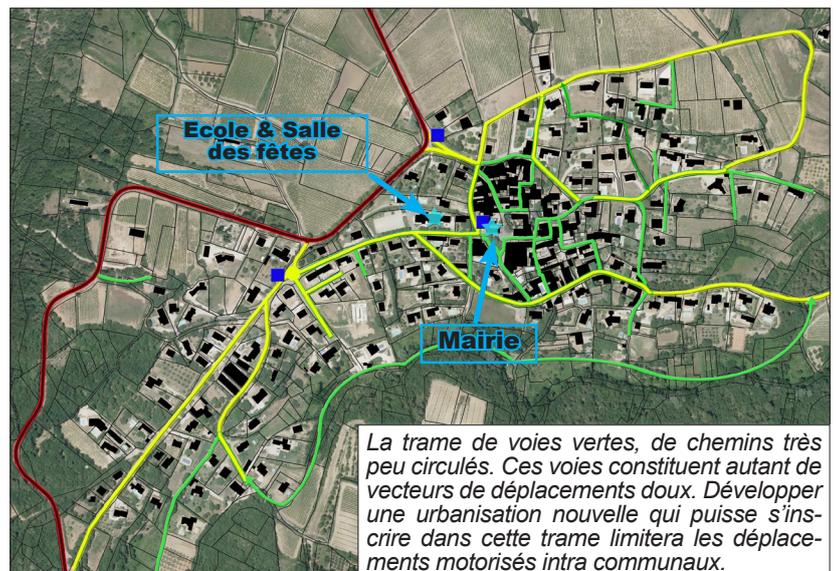


La voie qui ouvre sur les pôles est la R.D.5. Ensuite, la R.D.9 forme un barreau transversal qui relie la RD6086 et la RN 580, en ouvrant sur les pôles d'emplois de l'axe rhodanien. Ces Voies interfèrent très peu avec le réseau viaire secondaire qui sillonne la commune, libérant ainsi le Pin des contraintes de superposition entre trafic de transit et desserte locale, qu'il s'agisse des nuisances ou de l'accidentologie.

B/ Les déplacements doux

Objectifs

Il est important :
 _pour favoriser la vie sociale dans la commune,
 _pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment),
 d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).



La trame de voies vertes, de chemins très peu circulés. Ces voies constituent autant de vecteurs de déplacements doux. Développer une urbanisation nouvelle qui puisse s'inscrire dans cette trame limitera les déplacements motorisés intra communaux.

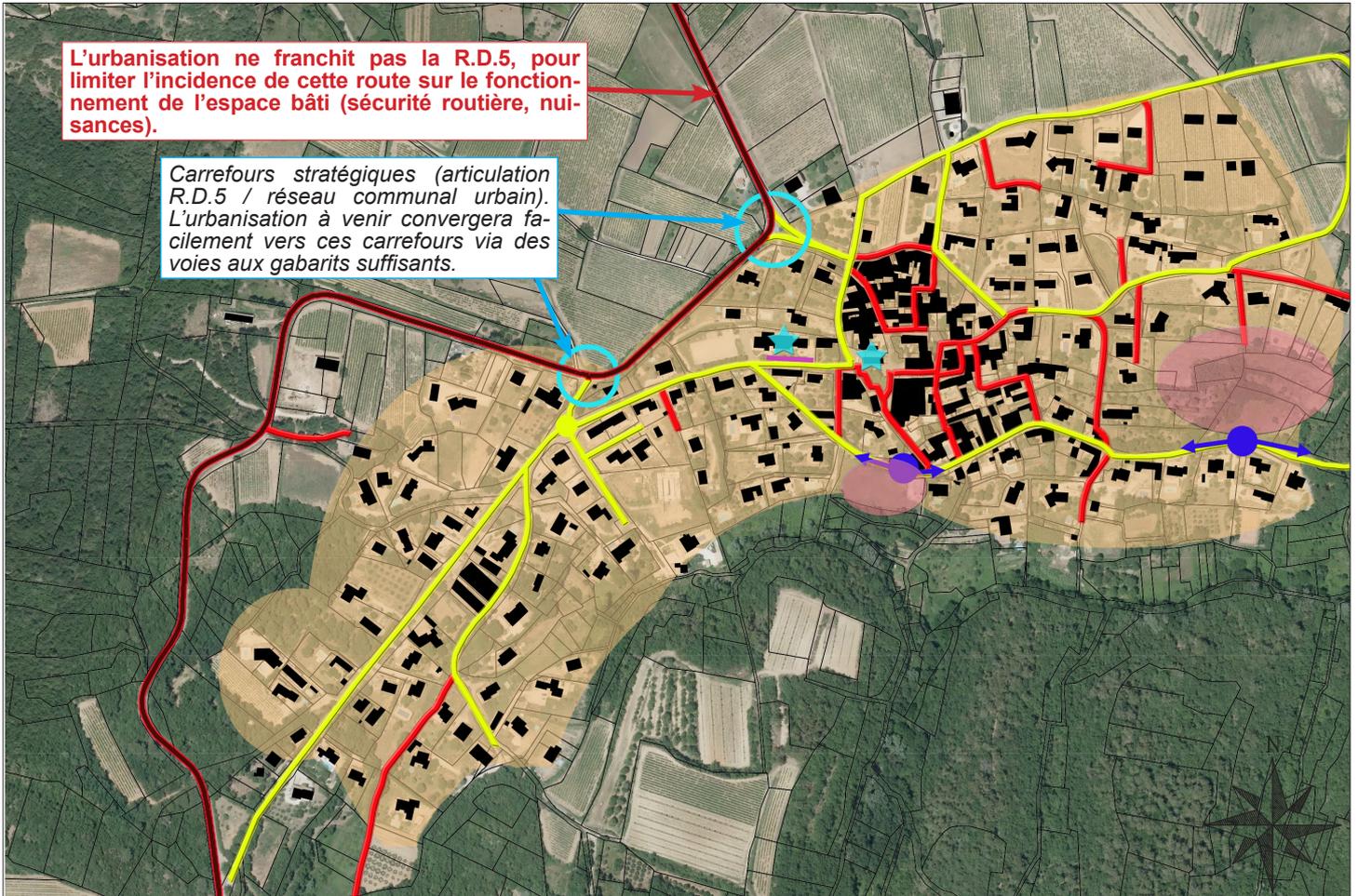
-  Chemins, rues et ruelles du village, propices aux déplacements doux. Ces voies permettent de cheminer à pied ou en bicyclette sans emprunter les voies les plus circulées.
-  Réseau de voirie aménagé ou partiellement aménagé pour les piétons-cycles.

4

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

A/ Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales *Moyens*

Le projet développe une urbanisation qui ouvre facilement sur la R.D.5, pour atteindre par un chemin court la vallée du Rhône. Pour cela, il favorise l'utilisation du réseau primaire de desserte locale et guide la circulation automobile sur les carrefours les mieux sécurisés (visibilité, conditions d'entrées/sorties sur la R.D.5). Le trafic induit sur le réseau secondaire n'augmentera donc pas significativement, ni les circulations dans les quartiers d'habitation existants.



L'urbanisation ne franchit pas la R.D.5, pour limiter l'incidence de cette route sur le fonctionnement de l'espace bâti (sécurité routière, nuisances).

Carrefours stratégiques (articulation R.D.5 / réseau communal urbain). L'urbanisation à venir convergera facilement vers ces carrefours via des voies aux gabarits suffisants.

 Parties du réseau de voirie étroites et difficilement élargissables, inadaptées à une augmentation significative du trafic.

L'urbanisation projetée n'induit pas d'augmentation significative du trafic sur ce réseau peu adapté aux déplacements automobiles, mais par contre propice aux déplacements doux.

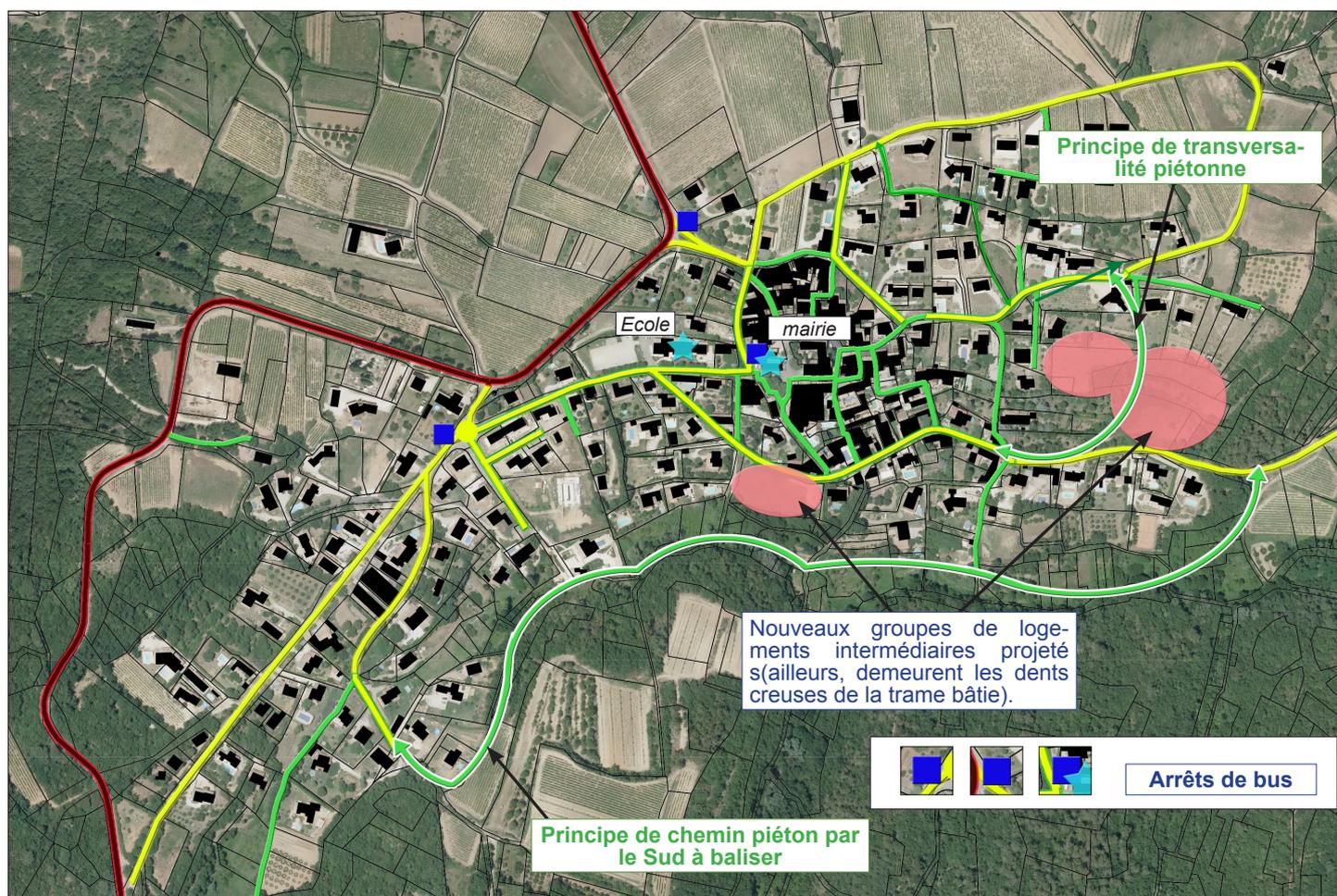
 Parties du réseau de voirie aux gabarits corrects, capables d'absorber un

L'enveloppe constructible déterminée dans le P.L.U. est proche du réseau primaire (accès faciles et rapides sur la R.D.5) et suffisamment morcelée pour ne pas induire de circulation automobile supplémentaire significative dans les quartiers d'habitation (dans une perspective de limitation des nuisances).



Les zones A Urbaniser, dont la capacité d'accueil peut influencer sensiblement sur le trafic automobile seront directement connectées sur des rues périphériques au centre historique, bien dimensionnées, pouvant rallier par un chemin court les carrefours d'accès à la R.D.5 ou le chemin du Pin (qui permet, en longeant le Lio, de rallier la R.D.5 sans passer dans la trame urbaine du village).

Les zones principales d'habitat issues du projet sont desservies par le réseau de rues facilement circulables à piétons ou en vélos (où les flux automobiles sont faibles ou nuls). L'accès par des modes de déplacements doux à l'école, aux arrêts de bus ou au centre village sont ainsi assurés.



Chemins doux, «de traverse» qui permettent de circuler en bicyclette ou à pied sans devoir cohabiter avec la circulation automobile. Ce réseau assez dense permet de relier les principales zones d'habitat à l'école et aux équipements sportifs notamment.



Les voies secondaires, de desserte des principaux quartiers d'habitation présentent des faibles largeurs mais la circulation y est très faible, les accotements sont souvent praticables et compatibles avec une cohabitation entre automobile et déplacements doux.

- Pour renforcer les liens sociaux dans le village, limiter les déplacements automobiles, améliorer le cadre de vie, renforcer la sécurité routière, le projet a localisé les zones constructibles dans l'enveloppe bâtie, à proximité des services publics.
- Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sont appliqués les principes de transversalité piétonne.

On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement très fréquent.

Objectifs et moyens

Le profil rural très marqué de Le Pin, son économie agricole prépondérante, sa proximité avec Bagnols sur Cèze et plus largement, des grandes zones d'activités de l'axe rhodanien, ont fait que la commune (comme beaucoup de ses voisines) n'a plus de structure commerciale sur son territoire et qu'en l'état actuel et projeté de l'urbanisation, promouvoir la création de commerces serait très certainement vain, faute d'atouts suffisants.

En ce qui concerne l'accueil d'entreprises grandes ou moyennes, les enjeux apparaissent secondaires au regard du très gros effet de polarité de Bagnols sur Cèze, qui capte « naturellement » l'implantation d'entreprises à l'échelle locale. Par ailleurs :

- la création d'une zone d'activités aurait consommé des espaces agricoles alors que dans des communes voisines (plus concurrentielles pour l'activité d'entreprises) les secteurs dédiés à l'activité économique ne sont pas encore saturés,
- la création de commerces paraît (dans une perspective de court terme) peu viable compte tenu du faible poids démographique de Le Pin.

Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure artisanale ou la création de commerces, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture et les paysages). Elle s'est aussi engagée sur une croissance démographique significative, une densification de son espace bâti, qui lui permettront de renforcer son "urbanité", pour, à plus long terme, créer les conditions propices à l'installation de commerces de proximité.

Dans une approche pragmatique du développement des activités économiques, le projet a aussi veillé à ne pas exclure la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat ou l'implantation de bureaux dans les zones constructibles, (principalement destinées au logement).

En terme de "macro-économie", la commune s'est engagée pour la protection de la viticulture, son activité économique centrale :

- _ en ne réduisant que très marginalement le potentiel de production,
- _ en évitant le développement de l'urbanisation autour des sièges d'exploitations, pour éviter les conflits d'usages et maintenir des possibilités d'extension des installations.
- _ en créant un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière viticole, pour sécuriser et encourager les investissements dans l'outil de production du vin.



La viticulture, première activité économique de Le Pin.

La composition du paysage d'ensemble

Objectifs



La ligne du ciel du village



Les grandes étendues agricoles

Les paysages ruraux en grande partie conservés de Le Pin : le village médiéval, le hameau pittoresque du Mas Palisse, les étendues ouvertes de vignes, les grands massifs forestiers, la Tave et sa ripisylve...forment l'identité de la commune, constituent un patrimoine commun dont la préservation est centrale dans le projet communal et qui participe activement à l'attractivité de la commune.

L'analyse du développement récent a mis en évidence certains travers d'une urbanisation qui, si elle s'est peu diffusée dans les espaces agricoles et naturels, a cependant eu tendance à étouffer la perception du village historique en l'enveloppant progressivement dans un trame bâtie pavillonnaire assez banale.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante et non un facteur de banalisation ou d'altération. Il doit aussi préserver les composantes essentielles du grand paysage (les massifs forestiers, les étendues de vignes notamment) et leurs éléments de ponctuation (arbres isolés, petit patrimoine, haies...).



Le village en pierre et ses ruelles



La structure pavillonnaire vue du sol, facteur de banalisation des paysages



L'espace bâti mélange habitat pavillonnaire, hangars agricoles : des volumétries disparates, un tissu urbain qui manque quelque peu de «liant».



Une capitelle



Muret en pierres...

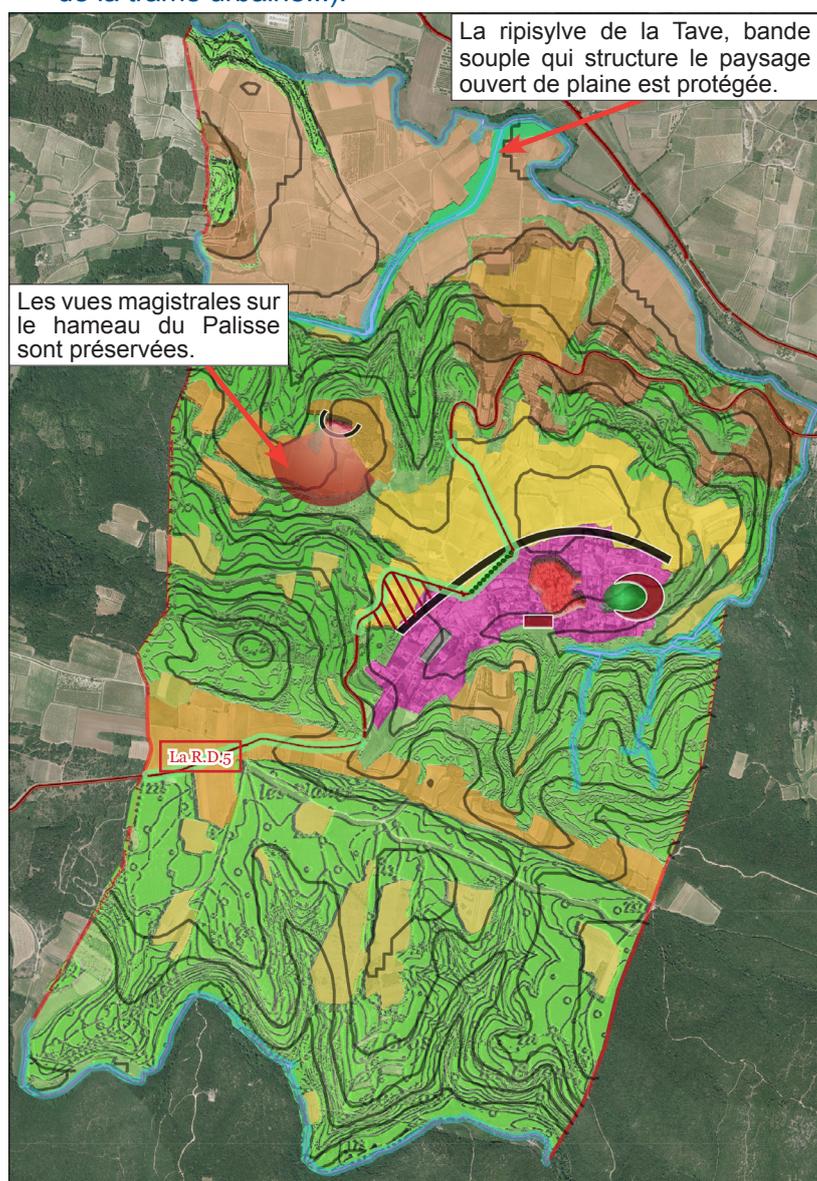
...des éléments de ponctuation de l'espace rural à protéger.

La composition du paysage d'ensemble

Moyens

Au regard des objectifs, le projet renforce les contrastes entre l'ensemble bâti et les espaces agricoles ouverts qui constituent son écrin, il introduit de nouvelles morphologies urbaines qui complètent la structure du village plus qu'elles ne l'étiolent :

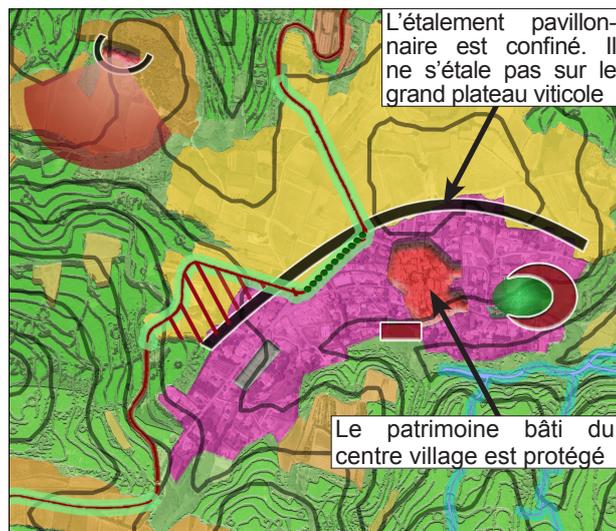
- il engage une urbanisation plus cohérente avec une morphologie de faubourg, en stoppant l'épanchement du modèle pavillonnaire et en instillant, dans les secteurs qui s'y prêtent, des modèles d'habitat plus denses et mieux intégrés. Il maintient l'actuelle limite Nord de l'urbanisation, dans un souci de protection du contraste entre espace bâti et vignes,
- il préserve la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine de la Tave, du plateau viticole, parvis du village, très sensibles au mitage. Il protège les éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves, alignement de tilleuls le long de la R.D.5, capitelles, croix de chemins, beaux arbres au sein de la trame urbaine...).



La ripisylve de la Tave, bande souple qui structure le paysage ouvert de plaine est protégée.

Les vues magistrales sur le hameau du Palisse sont préservées.

La R.D.5



L'étalement pavillonnaire est confiné. Il ne s'étale pas sur le grand plateau viticole.

Le patrimoine bâti du centre village est protégé

La R.D.5 dans ses tronçons qui dégagent les plus belles perspectives. Ces belles perspectives sont protégées par l'inconstructibilité des vignes.

L'urbanisation diffuse est stoppée dans ce coteau en promontoire du village, donc très sensible au mitage.

L'étalement urbain est contenu, s'appuie sur les limites franches du plateau.

Un «morceau de nature» est préservé au sein de l'ensemble bâti : élément de respiration et d'ouverture qui accompagnera le nouveau quartier dense projeté à proximité.

Le tissu urbain autour du village est complété sans étalement, dans le prolongement du cœur historique et sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg ou du hameau, dont les structures s'associent mieux avec le cœur historique que l'habitat purement pavillonnaire.

L'essentiel des boisements des grands ensembles naturels forestiers, arrières plans du paysage d'ensemble sont maintenus.

Grands ensembles agricoles

La plaine alluviale de la Tave, composante forte du paysage mais peu perçue (masquée depuis les routes principales).

Ensemble de coteaux et de plateaux successifs, essentiellement viticoles, ponctués de vergers et d'îlots rocheux.

Le grand plateau agricole : très ouvert, essentiellement viticole et parvis du village.

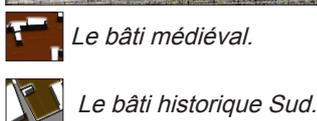
Grand plateau viticole du Mas Palisse et vallon viticole des Planes.

Ces espaces demeurent inconstructibles pour éviter tout effet de mitage

La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

Objectifs et moyens

Photo : commune



Le Mas Palisse et ses grands corps de fermes.

La préservation du cœur historique relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de Le Pin. La commune a choisi de protéger son village, le hameau du Mas Palisse, leurs compositions urbaines organiques.

Ainsi, le long des fronts de rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.

Pour cela, le projet :

- **définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant.**
- **impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village et du hameau du Mas Palisse.**
- **déclina des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.**

Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le village. Ils sont protégés.



Pierres apparentes ou enduits aux teintes chaudes devront être reproduits dans la rénovation ou la construction en neuf, pour préserver le caractère de l'ensemble bâti.

Promouvoir une urbanisation intégrée

Objectifs et moyens

La volonté de retrouver le contraste entre l'espace bâti et les espaces naturels et agricoles alentour mais aussi le souhait de développer une forme urbaine intermédiaire, qui apporte du corps, de la structure à un espace bâti récent développé au coup par coup et peu organisé, ont conduit à la définition d'un projet qui fait émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser les constructions) un tissu urbain assez dense.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble urbain, mais qui génère des espaces d'intimité, des jardins privatifs nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

On a évité de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

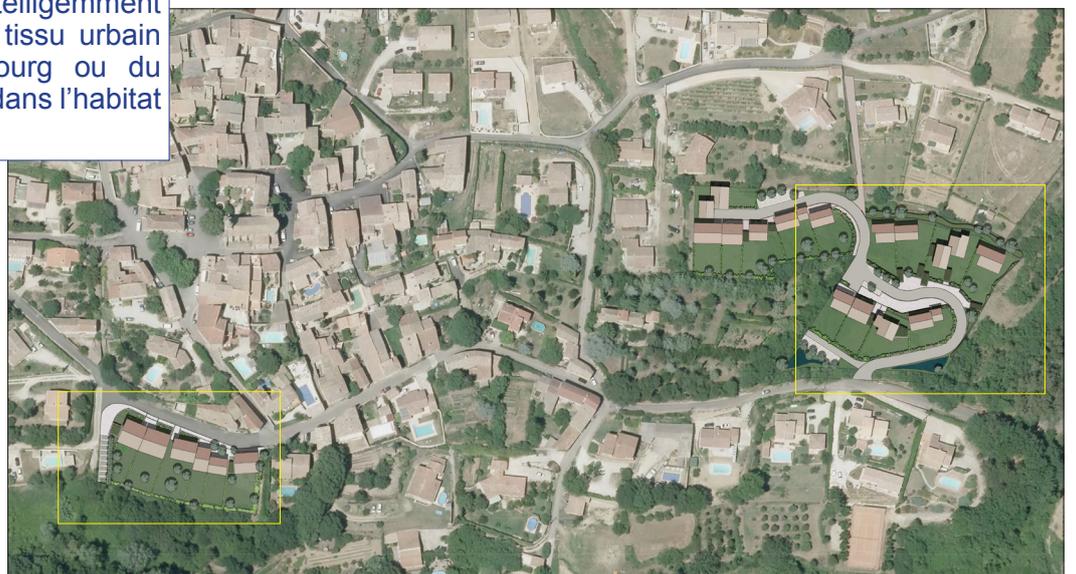
Pour respecter le paysage, autour du cœur historique, le P.L.U. développe des espaces bâtis intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.



Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire.

Exemples de structure bâtie regroupant les logements.

Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de compléter le tissu urbain sur les modèles du faubourg ou du hameau, qui ont été perdus dans l'habitat pavillonnaire.



Une option parmi d'autres possibles.

Objectifs

L'agriculture, en particulier au travers de la viticulture, est l'activité économique majeure de Le Pin. Les vignes (classées en A.O.C. Côtes du Rhône) représentent l'essentiel de la superficie cultivée.

- Dans ce contexte, où la filière viticole est vitale pour l'économie locale, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :
- préservation du potentiel de production (c'est à dire les espaces de vignes),
- limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles pour prévenir tout conflit d'usage.

et

- développement et diversification nécessaires de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et intercommunale.

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

- L'emprise des zones constructibles destinées au logement a été dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec les orientations du SCoT. L'urbanisation nouvelle sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.
- Des espaces tampons entre les sièges d'exploitation et les zones d'habitat sont maintenus pour éviter les conflits d'usages.

Globalement, peu de terres cultivées sont destinées à la construction et toutes sont situées au sein de la trame bâtie du village ou dans son prolongement immédiat.

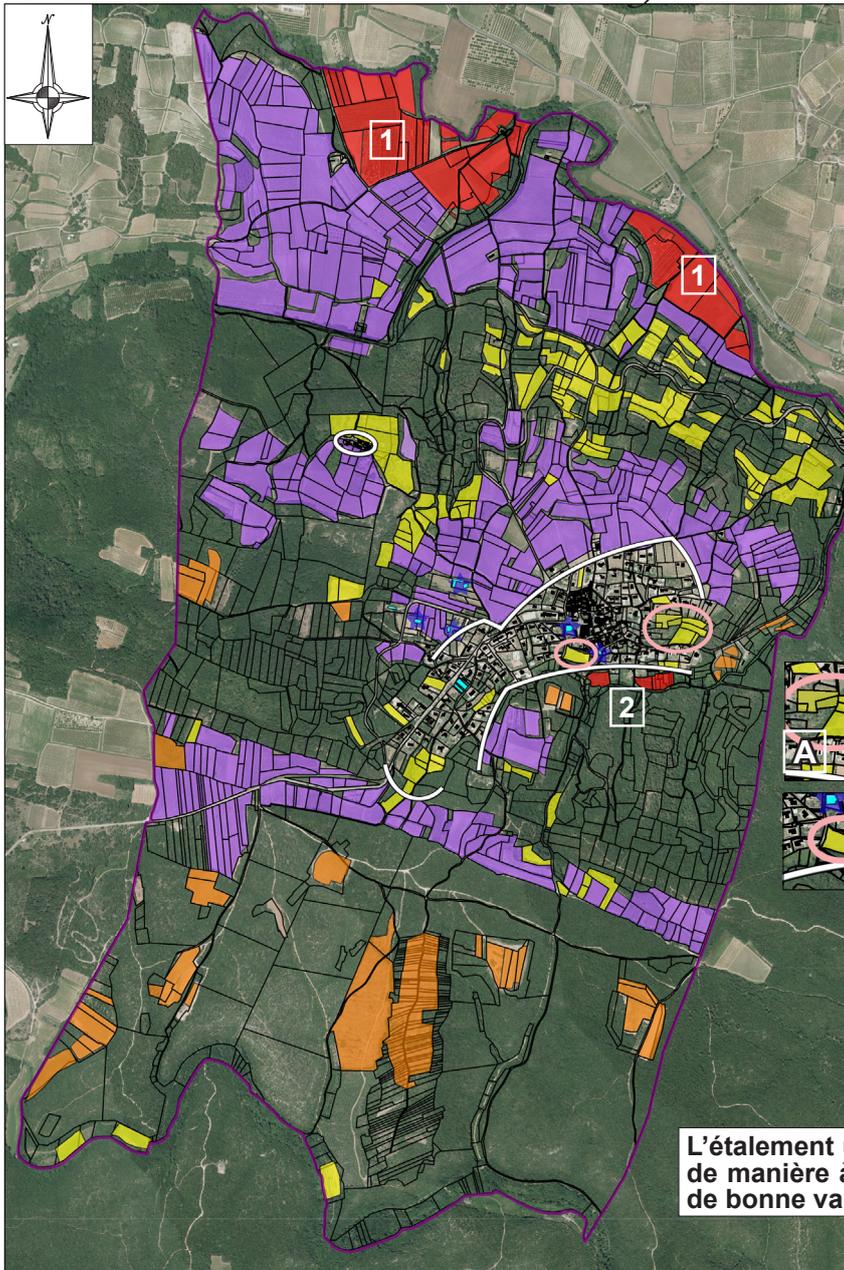
- Les terrains concernés par l'urbanisation sont le plus souvent enclavés dans l'espace bâti et proches des équipements publics. Ils ne sont pas cultivés et leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles : en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou dans le prolongement immédiat de la trame urbaine, on protège les grands ensembles cultivés.



Les vignes, omniprésentes.

Maintenir les unités agricoles
C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de Le Pin.

Moyens



Ensembles agricoles protégés	
	Plaine et plateaux viticoles : potentiel agricole très fort pour la vigne.
	Plaine de la Tave (1) et petites parcelles au Sud du village (2) : potentiel agricole très fort, mais hors «économie viticole», notamment pour leurs parties hors A.O.C.
	Coteaux ou espaces agricoles d'intérêt moyen (accès, pentes...).
	«Confettis» agricoles de valeurs moyennes (accès, pentes, exposition, inclusion au sein de l'espace bâti, friche...). C'est une partie de ces secteurs qui sera utilisée pour produire des logements. L'urbanisation ne se fera pas "contre" l'agriculture.

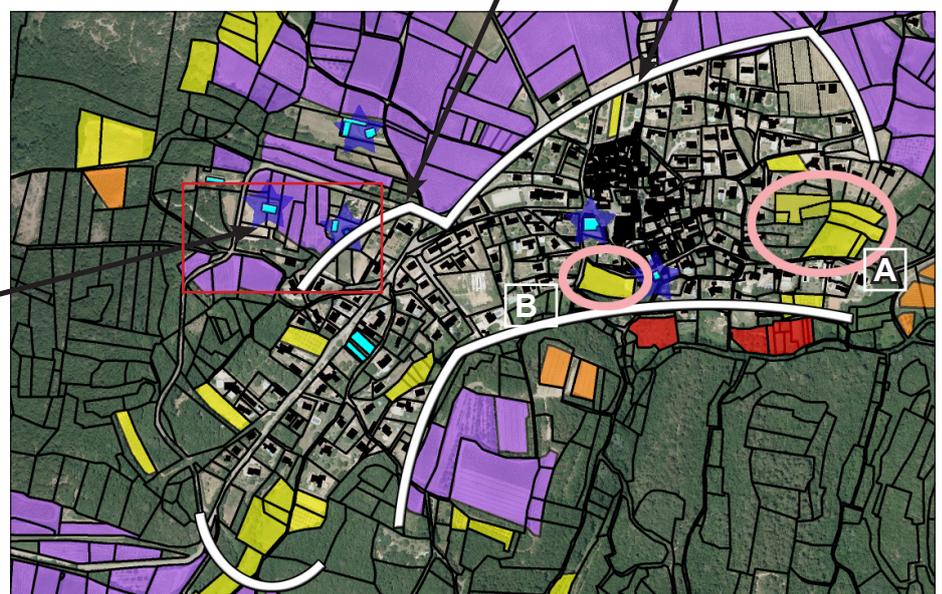


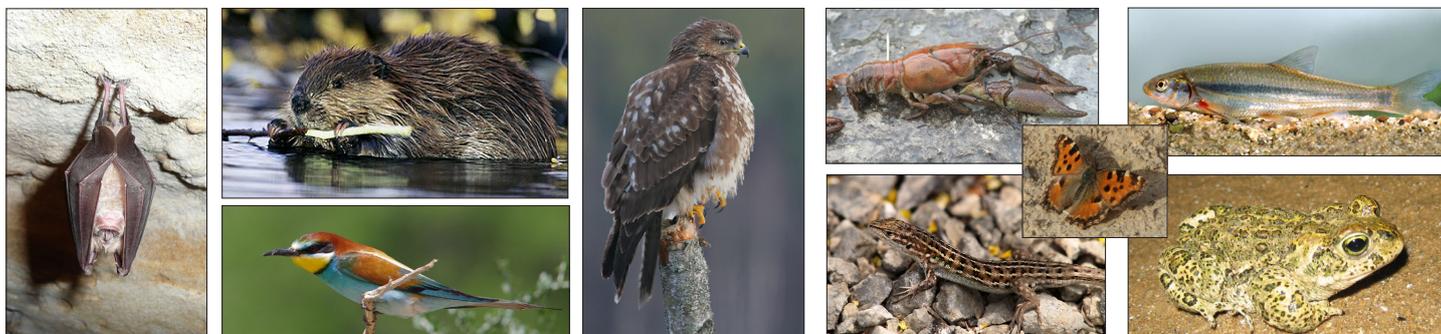
L'organisation du territoire communal et son niveau de desserte par les réseaux impliquent une urbanisation qui reste proche des zones d'habitat existantes : le projet de développement concilie urbanisation et protection des espaces agricoles : ne seront consommées pour construire que de petites dents creuses sans intérêt agricole et les zones A Urbaniser, de surfaces plus importantes, ont été définies sur des espaces non cultivés dans le prolongement de la structure du village (A) ou en son sein (B).

L'étalement urbain a été confiné à l'intérieur de ces limites de manière à ce qu'il n'impacte pas des terrains agricoles de bonne valeur et cultivés.

Bâtiments d'exploitations

L'urbanisation n'est pas étendue ici pour préserver les bâtiments d'exploitation proches de conflits d'usages potentiels avec l'habitat.

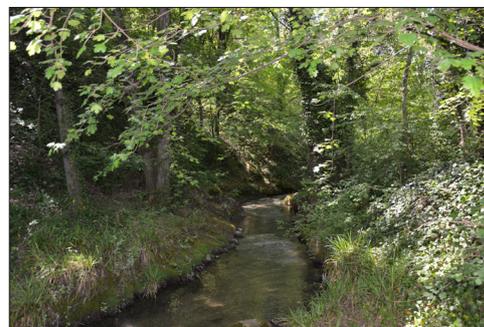




Objectifs

Les espaces naturels sont des composantes fondamentales du territoire. La commune a placé au cœur de son projet l'objectif de préservation de la faune, de la flore qui s'épanouissent à Le Pin, des biotopes et des milieux remarquables et notamment :

- les continuités aquatiques et les ripisylves associées de la Veyre, de la Tave et de ses principaux affluents, pour leur biodiversité et les aspects fonctionnels qu'elles portent (reproduction, mouvements de faunes, sites de chasse pour les prédateurs...),
- les zones humides, habitats naturels de nombreuses espèces et espaces au rôle hydrologique important.
- la chênaie et les pinèdes qui trament les coteaux Nord ou nappent l'étage collinéen,
- les espaces naturels linéaires ou ponctuels qui relèvent d'enjeux forts de préservation en offrant des habitats à certaines espèces patrimoniales : ce sont les haies, mares, fossés, îlots boisés...y compris certains situés en zone urbaine.
- **Le réseau écologique local :**
 - *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
 - *Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
 - *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune (trame verte et bleue).



La Tave et sa ripisylve



La forêt méditerranéenne, les pelouses des clairières et la végétation arbustive.



Zones humides au Sud du village.

Moyens

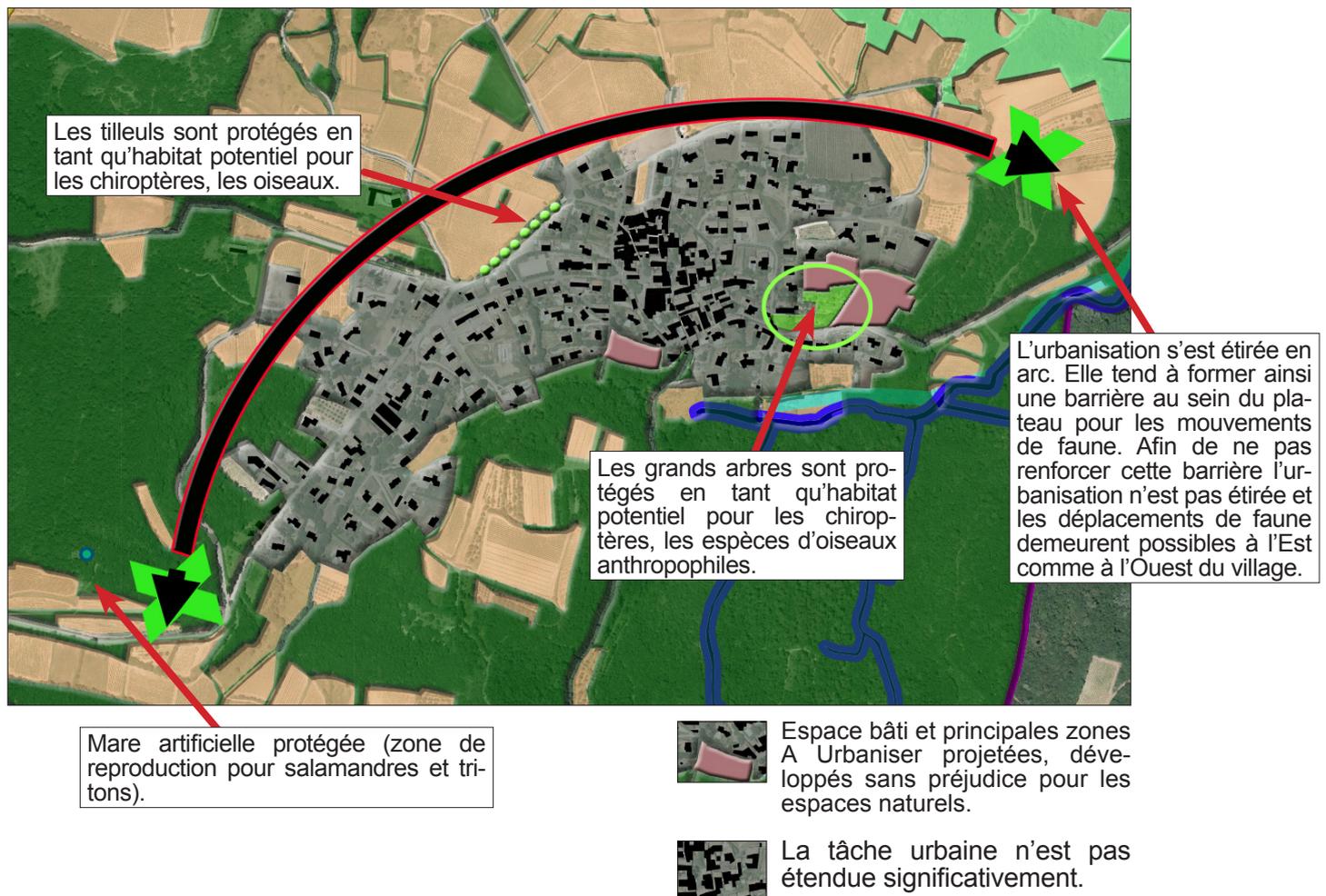
D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement qui n'interfère avec aucune zone naturelle, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains enclavés, de faible bio-diversité.**

L'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel ne sera pas accru.

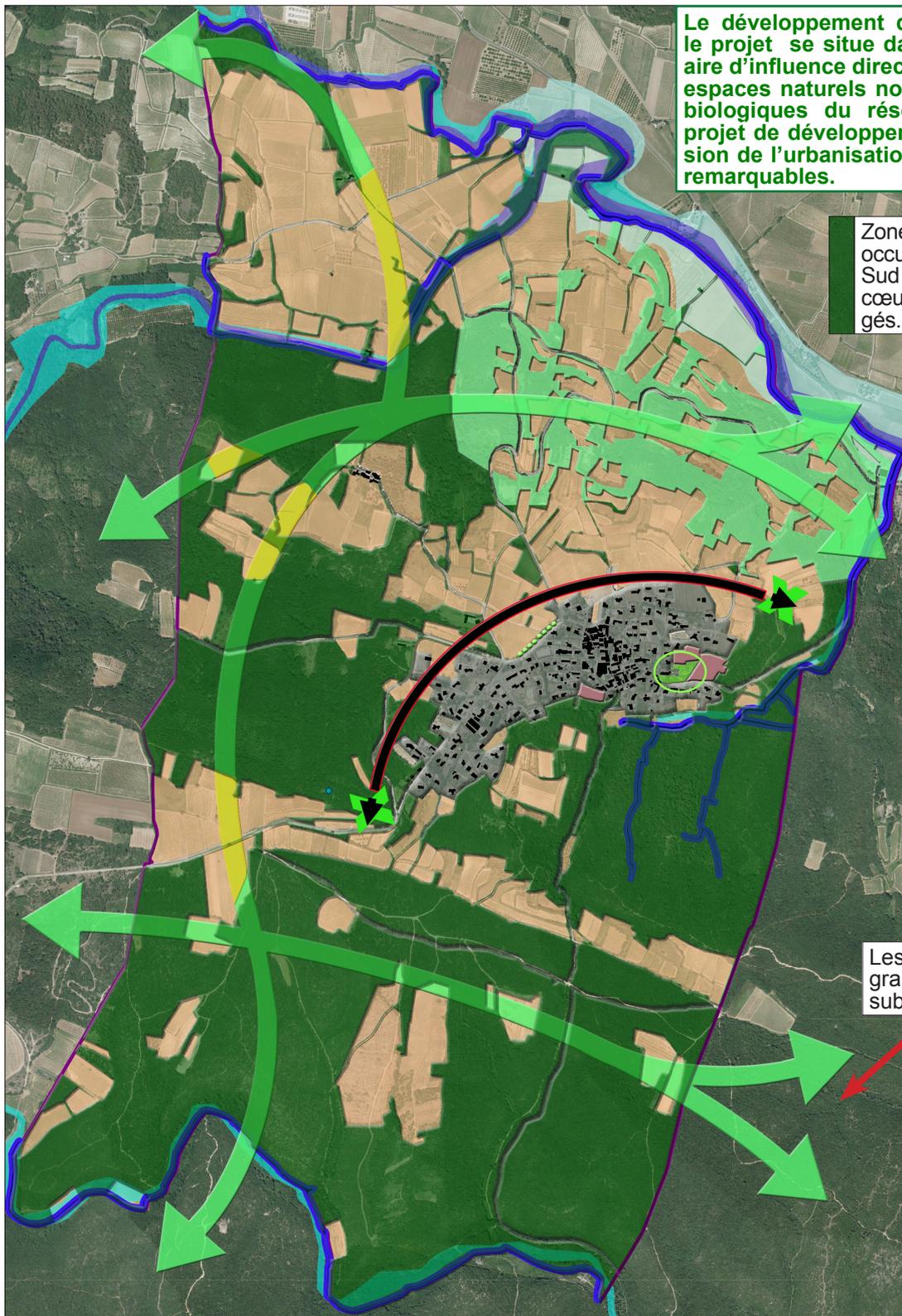
Par ailleurs, le PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux* :

- Les continuités aquatiques et les ripisylves associées sont protégées par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- Les continuités écologiques sont préservées.
- les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau sont protégées,
- Les continuités boisées (et les boisements les plus fragiles) sont classés en EBC.
- les connexions entre les différents milieux naturels de la commune sont protégées.
- Les grands massifs forestiers sont préservés de l'urbanisation.
- Les terres agricoles situées dans des secteurs de continuités écologiques sont totalement inconstructibles.

*«Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.»



Moyens



Le développement de l'espace bâti porté par le projet se situe dans la zone urbaine et son aire d'influence directe. Il n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ou sur des corridors biologiques du réseau écologique local. Le projet de développement n'accroît pas la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels remarquables.

Zones nodales forestières : elles occupent les collines de la moitié Sud du territoire communal. Les cœurs de ces espaces sont protégés.

Les Continuum forestiers et grands corridors associés ne subissent aucune striction.

Les espaces naturels et les continuités écologiques protégés



Les continuités aquatiques, leurs ripisylves et les zones humides.



Les continuités boisées, les bandes végétalisées qui accompagnent les ruisseaux ou qui assurent les connexions entre les différents milieux naturels.



Les petits espaces naturels relictuels au sein de l'ensemble viticole sont protégés (zones « puits » dans le réseau écologique local).

Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens



Habitat pavillonnaire : densité faible



Densité faible n'est pas souvent synonyme d'intégration paysagère.



Dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes (dessins présentés à titre indicatif)...

Ces 10 dernières années, la densité moyenne de l'urbanisation a été d'environ 10 logements à l'hectare. Cette densité (celle de l'habitat pavillonnaire qui constitue l'essentiel de la production) a entraîné un étalement significatif des terres artificialisées. La reconduite unique de ce modèle d'urbanisation amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de « terrains raisonnablement constructibles » (c'est à dire ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors zones soumises aux risques naturels), compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit, exclu par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle induit également pour la collectivité des coûts de fonctionnement très importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

Sur ce constat, la commune s'est fixée comme objectif, pour l'urbanisation à venir, une densité moyenne de 14 logements à l'hectare. Cette densité découle des deux formes principales d'urbanisation qui résulteront de l'application du PLU :

- _ celle des petits terrains (essentiellement des dents creuses) classés en zone urbaine, où c'est le marché qui fait la densité et où la commune n'a pas de moyens autres qu'incitatifs pour que l'espace bâti soit plus dense. Ainsi, si ces dix dernières années, la densité moyenne a été de 10 logements par hectare, la prévision pour les 12 prochaines années est de 12 logements par hectare dans ces zones.**
- _ celle des zones A Urbaniser, où au travers des orientations d'aménagement et de programmation, un nombre de logements et une densité sont imposés aux constructeurs. Dans ces zones A Urbaniser, la densité a été fixée à 17 logements par hectare.**

Avec une surface urbanisable totale de 2 hectares en zones urbaines et de 1,7 ha en zones A Urbaniser, la densité moyenne qui résultera du PLU sera de 14,3 logements par hectare. Cette densité permettra de renouer avec une urbanisation moins consommatrice d'espace (à l'instar du bâti de faubourgs) tout en promotionnant une évolution "en douceur".

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée aussi dans le P.L.U. par l'incarnation de l'essentiel de la capacité à bâtir dans des dents creuses au sein de la trame bâtie existante, sans préjudice significatif pour les grands ensembles agricoles et naturels. Par ailleurs, les zones d'habitat les plus vastes d'un seul tenant sont constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, pour assurer une organisation cohérente et rationnelle des constructions, de leurs dessertes, sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare.