

# Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Approbation du PLU : DCM du 17.03.2011*

*Prescription de la révision n°1 du PLU : DCM du 01.04.2019*

*Arrêt du projet de révision du PLU : DCM du...*





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>8</b>
<b>RAPPELS REGLEMENTAIRES</b>	<b>9</b>
Cadre juridique dans lequel s'inscrit le Plan Local d'Urbanisme	9
Spécificités liées à la loi Montagne	13
<b>HISTORIQUE ET OBJECTIFS DU DOCUMENT D'URBANISME</b>	<b>15</b>
<b>I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>17</b>
<b>I.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON CONTEXTE</b>	<b>18</b>
I.1.1. Situation géographique	18
I.1.2. Organisation territoriale	19
<b>I.2. HISTORIQUE</b>	<b>21</b>
<b>I.3. SITUATION ADMINISTRATIVE</b>	<b>22</b>
I.3.1. Alès agglomération	22
I.3.2. Pôle Métropolitain Nîmes-Alès (PMNA)	24
<b>I.4. POPULATION</b>	<b>27</b>
I.4.1. Évolution de la population	27
I.4.2. Evolution de la structure de la population et de la composition des ménages	29
I.4.3. Diplômes et formation	32
I.4.4. Impôts et revenus des foyers fiscaux	33
I.4.5. Synthèse « Population »	34
<b>I.5. LOGEMENT</b>	<b>35</b>
I.5.1. Évolution du Parc de logements	35
I.5.2. Caractéristiques du Parc de Logements	38
I.5.3. Les logements sociaux	46
I.5.4. Perspectives démographiques et de logements	48
I.5.5. Synthèse « Logement »	51
<b>I.6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES</b>	<b>52</b>
I.6.1. Consommation d'espaces destinée à l'habitat	54
I.6.2. Consommation d'espaces destinée aux énergies renouvelables	54
I.6.3. Consommation d'espaces destinée aux équipements publics	54
<b>I.7. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE</b>	<b>55</b>
I.7.1. Délimitation des enveloppes urbaines	55
I.7.2. Évolution urbaine	56
I.7.3. Analyse sectorielle du tissu urbain	59
I.7.4. Analyse des formes urbaines	67
I.7.5. Foncier communal	73

<b>I.8.</b>	<b>ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>74</b>
I.8.1.	Méthodologie de sélection des parcelles densifiables	74
I.8.2.	Calcul de la capacité de production de logements	78
I.8.3.	Parcelles non bâties au sein des enveloppes urbaines	78
I.8.4.	Parcelles bâties divisibles au sein des enveloppes urbaines	79
I.8.5.	Foncier mutable	80
I.8.6.	Bilan des capacités de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes	81
I.8.7.	Analyse détaillée des différents secteurs	82
I.8.8.	Capacités de production de logements au regard du PLU en vigueur	94
I.8.9.	Synthèse « Analyse urbaine et foncière »	96
<b>I.9.</b>	<b>ECONOMIE</b>	<b>97</b>
I.9.1.	Caractéristiques de la population active	97
I.9.2.	Caractéristiques de l'emploi	98
I.9.3.	Caractéristique du tissu économique	101
I.9.4.	Le tissu commercial	102
I.9.5.	L'activité touristique	103
I.9.6.	L'activité agricole	104
I.9.7.	La sylviculture	107
I.9.8.	Synthèse « Économie »	108
<b>I.10.</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE</b>	<b>109</b>
I.10.1.	Situation des équipements publics	109
I.10.2.	Équipements administratifs	111
I.10.3.	Éducation, Enfance et Jeunesse	111
I.10.4.	Sport et loisirs	112
I.10.5.	Culture	112
I.10.6.	Equipements religieux et cimetières	113
I.10.7.	Services de santé	114
I.10.8.	Espaces publics et paysages urbains	114
I.10.9.	Synthèse « Équipements et vie sociale »	115
<b>I.11.</b>	<b>TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT</b>	<b>116</b>
I.11.1.	Réseau viaire	116
I.11.2.	La part de l'automobile dans les modes de déplacements	117
I.11.3.	Stationnement	118
I.11.4.	Transports en commun	123
I.11.5.	Covoiturage	126
I.11.6.	Chemins doux	127
I.11.7.	Itinéraires de randonnées	128
I.11.8.	Itinéraires cyclables	130
I.11.9.	Synthèse « Transports et déplacements »	132
<b>II.</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>133</b>
<b>II.1.</b>	<b>CONTEXTE GEOGRAPHIQUE</b>	<b>134</b>
II.1.1.	Un relief très vallonné dans les piémonts cévenols	134
II.1.2.	Un climat méditerranéen agréable mais source de phénomènes météorologiques brutaux	135
II.1.3.	Une commune périurbaine avec une bonne qualité de l'air	136
II.1.4.	Grille de synthèse « contexte géographique » et scénario tendanciel	137
<b>II.2.</b>	<b>CONTEXTE HYDROLOGIQUE</b>	<b>139</b>
II.2.1.	Les outils de gestion	139
II.2.2.	Hydrographie	143
II.2.3.	État de la ressource	147
II.2.4.	Grille de synthèse « Contexte hydrologique » et scénario tendanciel	148



<b>II.3. RESEAUX DIVERS</b>	<b>149</b>
II.3.1. L'eau potable	149
II.3.2. Assainissement des eaux usées	158
II.3.3. Assainissement des eaux pluviales	167
II.3.4. Télécommunications	168
II.3.5. Grille de synthèse « Réseaux divers » et scénario tendanciel	170
<b>II.4. GESTION DES DECHETS</b>	<b>171</b>
II.4.1. Gestion des déchets ménagers	171
II.4.2. Gestion des déchets dangereux	172
II.4.3. Les différentes collectes	173
II.4.4. les ambassadeurs de tri	174
II.4.5. Résultats pour 2016	174
II.4.6. Déchèteries	175
II.4.7. Les Eco-organismes sur Alès Agglomération	176
II.4.8. Le traitement	176
II.4.9. Grille de synthèse « Gestion des déchets » et scénario tendanciel	177
<b>II.5. ENVIRONNEMENT SONORE</b>	<b>178</b>
II.5.1. Une route départementale classée au titre des infrastructures terrestres	178
II.5.2. Grille de synthèse « Environnement sonore » et scénario tendanciel	179
<b>II.6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>	<b>180</b>
II.6.1. Le risque inondation	181
II.6.2. Un risque sismique faible	186
II.6.3. Un risque mouvement de terrain multiple	186
II.6.4. Un très fort risque feu de forêt	192
II.6.5. Un risque de Transport de matières dangereuses (TMD) et industriel	196
II.6.6. Un risque industriel	197
II.6.7. Un risque minier	200
II.6.8. Grille de synthèse « Risques naturels et technologiques » et scénario tendanciel	204
<b>II.7. SOLS ET SOUS-SOLS</b>	<b>205</b>
II.7.1. Les mines et carrières	205
II.7.2. Deux sites potentiellement pollués	206
II.7.3. Grille de synthèse « Sols et sous-sols »	207
<b>II.8. ÉNERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE</b>	<b>208</b>
II.8.1. Schémas, plans et programmes structurants	208
II.8.2. Les évolutions du climat attendues	211
II.8.3. Énergie et Gaz à Effet de Serre (GES)	212
II.8.4. Grille de synthèse « Énergie et Gaz à effet de serre » et scénario tendanciel	216
<b>II.9. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE</b>	<b>217</b>
II.9.1. Patrimoine naturel	217
II.9.2. Des continuités écologiques	227
II.9.3. Synthèse « Milieux naturels et biodiversité »	235
<b>II.10. PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	<b>236</b>
II.10.1. Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon	236
II.10.2. L'organisation de l'espace	239
II.10.3. Les grandes unités paysagères	240
II.10.4. Site inscrit ou site classé	245
II.10.5. Monuments historiques	246
II.10.6. Le patrimoine bâti et le petit patrimoine	246
II.10.7. Patrimoine mondial de l'UNESCO	250
II.10.8. Sites archéologiques	251



II.10.9.	Activités, tourisme et randonnée	255
II.10.10.	Synthèse « Paysage et patrimoine »	258
<b>II.11.</b>	<b>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>259</b>
<b>II.12.</b>	<b>SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>260</b>
II.12.1.	Les points forts et les faiblesses de la commune	261
II.12.2.	Les enjeux majeurs d'un point de vue environnemental	262
II.12.3.	Hiérarchisation des enjeux	263
II.12.4.	Carte des enjeux environnementaux	266
<b>III.</b>	<b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES</b>	<b>267</b>
<b>III.1.</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>268</b>
<b>III.2.</b>	<b>Un nouveau projet communal pour Saint-Jean-du-Pin à l'horizon 2035</b>	<b>269</b>
III.2.1.	Justifications des perspectives démographiques, des besoins en logements à l'horizon 2035 et des formes urbaines	269
III.2.2.	Justifications en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	279
III.2.3.	Justifications en matière d'adéquation avec la capacité des réseaux	282
III.2.4.	Justifications en matière d'économie	284
III.2.5.	Justifications en matière d'agriculture	285
III.2.6.	Justifications en matière de paysage	285
III.2.7.	Justifications en matière de patrimoine	286
III.2.8.	Justifications en matière de biodiversité	287
III.2.9.	Justifications en matière de risques naturels et technologiques	287
III.2.10.	Justifications en matière d'équipements	288
III.2.11.	Justifications en matière de transports, de déplacements et de stationnement	289
<b>III.3.</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>290</b>
III.3.1.	Présentation des secteurs retenus	291
III.3.2.	Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur	294
<b>III.4.</b>	<b>JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLES QUI Y SONT APPLICABLES</b>	<b>298</b>
III.4.1.	Principes généraux	298
III.4.2.	Les principales évolutions du règlement graphique issues de la révision du PLU	300
III.4.3.	Les principales évolutions du règlement écrit issues de la révision du PLU	308
III.4.4.	Justifications détaillées des zones du PLU et des règles qui y sont applicables	324
<b>III.5.</b>	<b>AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>342</b>
III.5.1.	Les emplacements réservés	342
III.5.2.	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	346
III.5.3.	Les éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	349

<b>IV. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE</b>	<b>355</b>
IV.1.1. DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE	359
IV.1.2. Schémas, plans ou programmes avec lesquels le PLU doit être compatible	360
IV.1.3. Schémas, plans et programmes que le PLU doit prendre en compte	377
IV.1.4. Autres plans et programmes	382
<b>V. ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>393</b>
<b>V.1. ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENTAL</b>	<b>395</b>
V.1.1. Rappel des orientations du PADD	395
V.1.2. Rappel des principaux enjeux environnementaux hiérarchisés issus de l'état initial de l'environnement et exposé synthétique de leur prise en compte dans le PADD	397
<b>V.2. Détail des incidences des orientations du PADD sur l'environnement</b>	<b>400</b>
V.2.2. Synthèse des incidences des orientations du PADD sur l'environnement	406
<b>V.3. EVALUATION SIMPLIFIEE DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b>	<b>408</b>
V.3.1. Affirmation de la centralité du village	409
V.3.2. Secteur du Mas d'Alzon	411
<b>V.4. EVALUATION SIMPLIFIEE DE l'impact du zonage et du règlement sur l'environnement</b>	<b>413</b>
V.4.1. Le règlement graphique du PLU	413
V.4.2. Le règlement écrit du PLU	413
<b>VI. DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU</b>	<b>415</b>
<b>VI.1. Méthodologie du suivi et de l'évaluation de l'application du PLU</b>	<b>416</b>
<b>VI.2. Indicateurs de suivi et d'évaluation de l'application du PLU</b>	<b>417</b>



# PREAMBULE

---



## RAPPELS REGLEMENTAIRES

### CADRE JURIDIQUE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de **l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme**. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

« 1° *L'équilibre entre :*

*Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*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 ;*

*La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*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, 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 ;*

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.»*



Le P.L.U. se compose des pièces suivantes :

### **Le Rapport de présentation** (article L.151-4 du code de l'Urbanisme)

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*[...]*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».*

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (article L.151-5 du code de l'Urbanisme)

*« 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 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.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

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



- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'Urbanisme)

Elles ont été rendues obligatoires par le Grenelle II.

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».*

*« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 ».*

- **Le règlement** (articles L.151-8 et L.151-9 du code de l'Urbanisme) et sa partie graphique.

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. ».

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

- **Les annexes**

Elles comprennent les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, les notices sanitaires,...

**Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : *« les dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016 ».*



L'élaboration du PLU de Saint-Jean-du-Pin ayant été prescrite après le 1er janvier 2016, le rapport de présentation a par conséquent été rédigé conformément à la structure décrite dans l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme.

#### Article R.151-3 du code de l'urbanisme :

*« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

*1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

Par sa situation, Saint-Jean du Pin relève de la **Loi Montagne** du 09 janvier 1985, « relative au développement et à la protection de la montagne, codifiée aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du code de l'urbanisme. Trois grands principes d'aménagement et de protection en découlent :

- la préservation des terres nécessaires au développement des activités agricoles ;
- la préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard – espaces, paysages et milieux caractéristiques ;
- l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux dans le respect des deux points précédents.



## SPECIFICITES LIEES A LA LOI MONTAGNE

Le territoire communal de Saint-Jean-du-pin est soumis à l'application de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite Loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne.

La montagne couvre un cinquième du territoire national et joue un rôle écologique irremplaçable : réservoir hydrologique, agriculture et sylviculture spécifique, réserves biogénétiques. Cet espace doit lutter contre des agressions nombreuses, soit naturelles (érosion des sols, glissements de terrains, avalanches) soit des aménagements industriels ou touristiques.

Les principes de cette loi sont intégrés dans le Code de l'urbanisme et plus spécifiquement dans les articles L.122-5 à L.122-11 et L.122-15 du Code de l'Urbanisme.

### Article L.122-5 du Code de l'Urbanisme

*L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

### Article L.122-5-1 du Code de l'Urbanisme

*Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.*

### Article L.122-6 du Code de l'Urbanisme

*Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :*

*a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;*

*b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.*

### Article L.122-7 du Code de l'Urbanisme

*Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.*

*En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.*



*Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10.*

#### **Article L.122-8 du Code de l'Urbanisme**

*La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L. 122-9 et L. 122-10.*

#### **Article L.122-9 du Code de l'Urbanisme**

« Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ».

#### **Article L.122-10 du Code de l'Urbanisme**

« Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition ».

#### **Article L.122-11 du Code de l'Urbanisme**

« Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :

1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;

2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;

3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement ».



## HISTORIQUE ET OBJECTIFS DU DOCUMENT D'URBANISME

---

Le territoire communal de Saint-Jean-du-Pin est actuellement régi par un Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 17 mars 2011. Le PLU a fait l'objet de plusieurs ajustements :

Par Délibération en date du 11 décembre 2017, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Jean-du-Pin a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Face à la nécessité de doter la commune d'un document d'urbanisme qui réponde aux nouvelles exigences réglementaires, notamment les lois Grenelle et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la révision n°1 du PLU est l'occasion de construire un document d'urbanisme qui soit plus adapté à la réalité du terrain et qui prenne en compte les évolutions récentes (socio-économiques, urbaines...).

Les principaux objectifs que la commune de Saint-Jean-du-Pin se propose de poursuivre consistent à :

Permettre une éventuelle extension mesurée de l'urbanisation en adéquation avec les niveaux d'équipements et la capacité d'accueil de la commune et en adéquation avec les contraintes liées aux conditions d'assainissement des habitations.

- Assurer, ou du moins mieux intégrer les contraintes de la desserte des zones d'urbanisation.
- Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle en veillant à la diversité de l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures.
- Prendre en compte les risques naturels et préserver durablement l'environnement.
- Revoir la rédaction des diverses dispositions du règlement qui peuvent poser des difficultés d'application.

Cette liste d'objectifs n'est pas exhaustive. Elle pourra être amendée au fur et à mesure de la conduite de l'étude préalable à la révision générale du PLU et de la concertation.



Zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 mars 2011

DEPARTEMENT : GARD  
 COMMUNE : ST JEAN DU PIN

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Année de validité	01/11/2009	01/01/2019	06/03/2011
Commune	34277	34277	34277
Numéro de plan	34277-001	34277-001	34277-001
Procédure	procédure	procédure	procédure

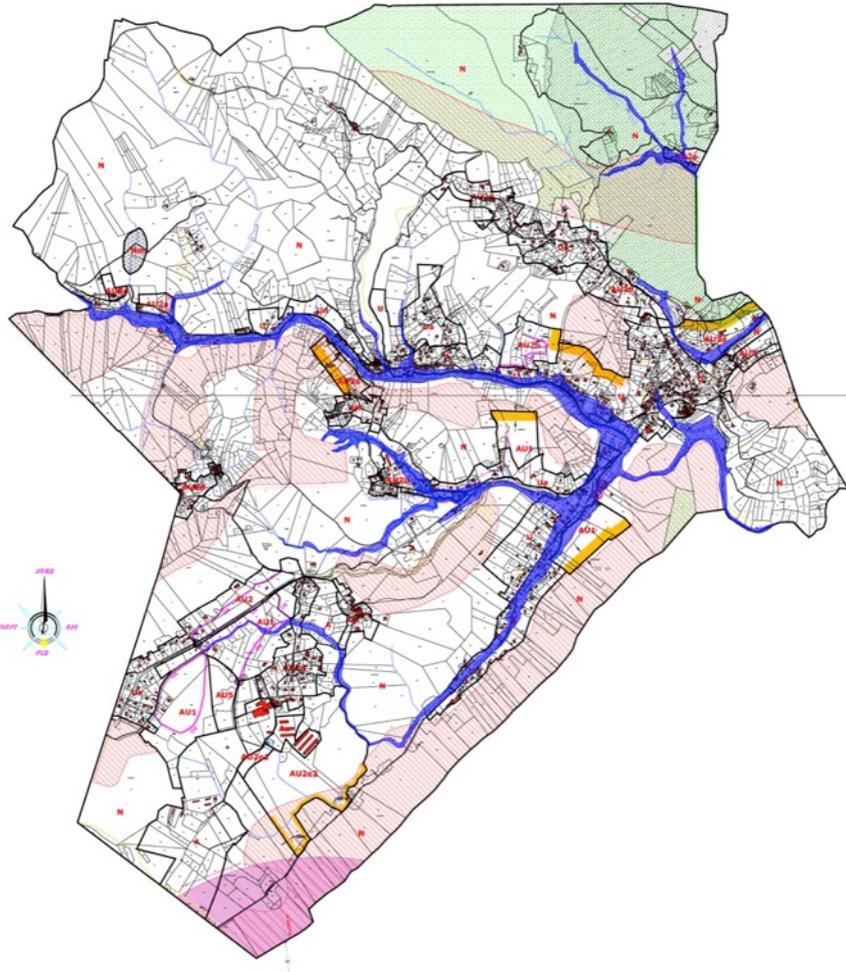
**ZONAGE ENSEMBLE DE LA COMMUNE**  
 Dossier Approuvé

N° 13  
 Ed. n° 1/0500a  
 Date : Mars 2011

**URBANISME - AMENAGEMENT**  
 225 avenue du Château (RD - 34090) MONTPELLIER 191 (34) 47 44 33 11  
 Email : urbanisme@adele.fr

LEGENDE:

- AU** Appellation de la zone
- Limite de zone
- Emplacement observé
- Risque d'affaissement de terrain
- Furtif aires d'inondation
- Espace boisé classé
- Périmètre de protection exploit
- Zone tampon inondation
- Orientation d'aménagement (Plan) l'aménagement du plateau voir caractéristiques des zones dans le dossier "orientation particulière d'aménagement")
- PPIC
- Construction détruite après inondation
- Risque minier (matiaux)



Liste des emplacements révisés			
N°	Objet	Surface	Statut
1	aménagement de	330 m <sup>2</sup>	Département
2	aménagement de	330 m <sup>2</sup>	Commune
3	aménagement de	330 m <sup>2</sup>	Commune



# I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

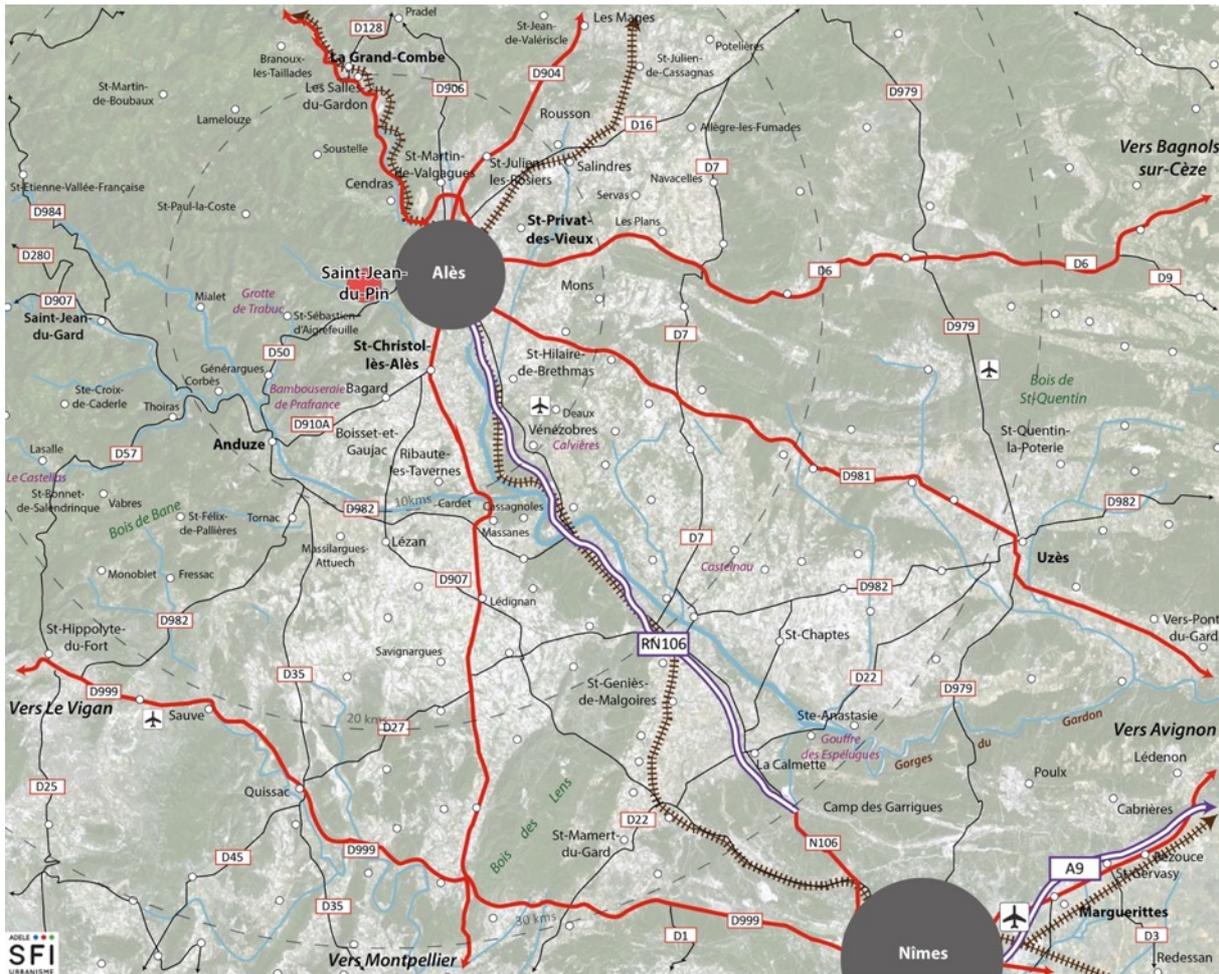


## I.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON CONTEXTE

### I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

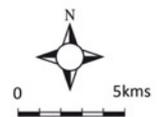
Saint-Jean-du-Pin est une commune de 1511 habitants en 2017 située dans le bassin alésien, dans le département du Gard et au sein de la Région Occitanie.

Situation géographique de la commune



LEGENDE

-  Réseau autoroutier et voies rapides
-  Réseau national
-  Réseau départemental
-  Réseau ferré
-  Aérodrome



Réalisation : ADELE SFI, Janvier 2019

### Un territoire rural aux Portes d'Alès

Le territoire communal se déploie sur 3,6 km d'Est en Ouest et 7,5 km du Nord au Sud, pour une superficie de 1396 hectares. Dotée d'une densité de population peu élevée (104 hab./km<sup>2</sup>), elle permet à ses habitants de profiter d'un cadre rural même s'ils travaillent « en ville » pour la plupart d'entre eux.

Sa proximité avec Alès, fait bénéficier le village de la dynamique de l'agglomération mais sa topographie a permis de préserver son patrimoine naturel. A peine à la sortie du centre-ville d'Alès en direction de Saint-Jean-du-Pin, la traversée de la RD50 donne à voir un paysage très rural.

Les communes limitrophes de Saint-Jean-du-Pin sont : Alès, Saint-Christol-les-Alès, Bagard, Générargues, Saint-Sébastien d'Aigrefeuille, Saint-Paul Lacoste et Cendras.

Ainsi, le centre de la commune est située à environ :

- 4 km d'Alès (5 minutes de route) ;
- 7 km de Saint-Christol-lès-Alès (15 minutes de route) ;
- 12 km d'Anduze (près de 15 minutes de route) ;
- 25 km de Saint-Jean-du-Gard (près de 30 minutes de route).

### Un territoire à l'Orée des Cévennes

Saint-Jean-du-Pin se situe au Sud-est immédiat d'Alès, dans les piémonts cévenols, en périphérie du Parc National des Cévennes. Son territoire se trouve sur la plaine d'Alès, à la rencontre des vallées de la Mouricotte et de l'Alzon, tous deux affluents du Gardon d'Alès.

La commune bénéficie d'un environnement d'une qualité exceptionnelle. Ses espaces naturels attirent les habitants des communes voisines, notamment d'Alès, en offrant de nombreuses possibilités d'activités de loisirs de plein air.

La commune bénéficie d'un positionnement entre deux zones dynamiques : Alès et sa plaine urbanisée d'une part, les massifs cévenols à forte attraction touristique d'autre part.

Saint-Jean-du-Pin est située le long de la RD50, une route de desserte des Cévennes au caractère rural, qui mène à Saint-Jean-du-Gard.

## I.1.2. ORGANISATION TERRITORIALE

### Un territoire formé de multiples hameaux

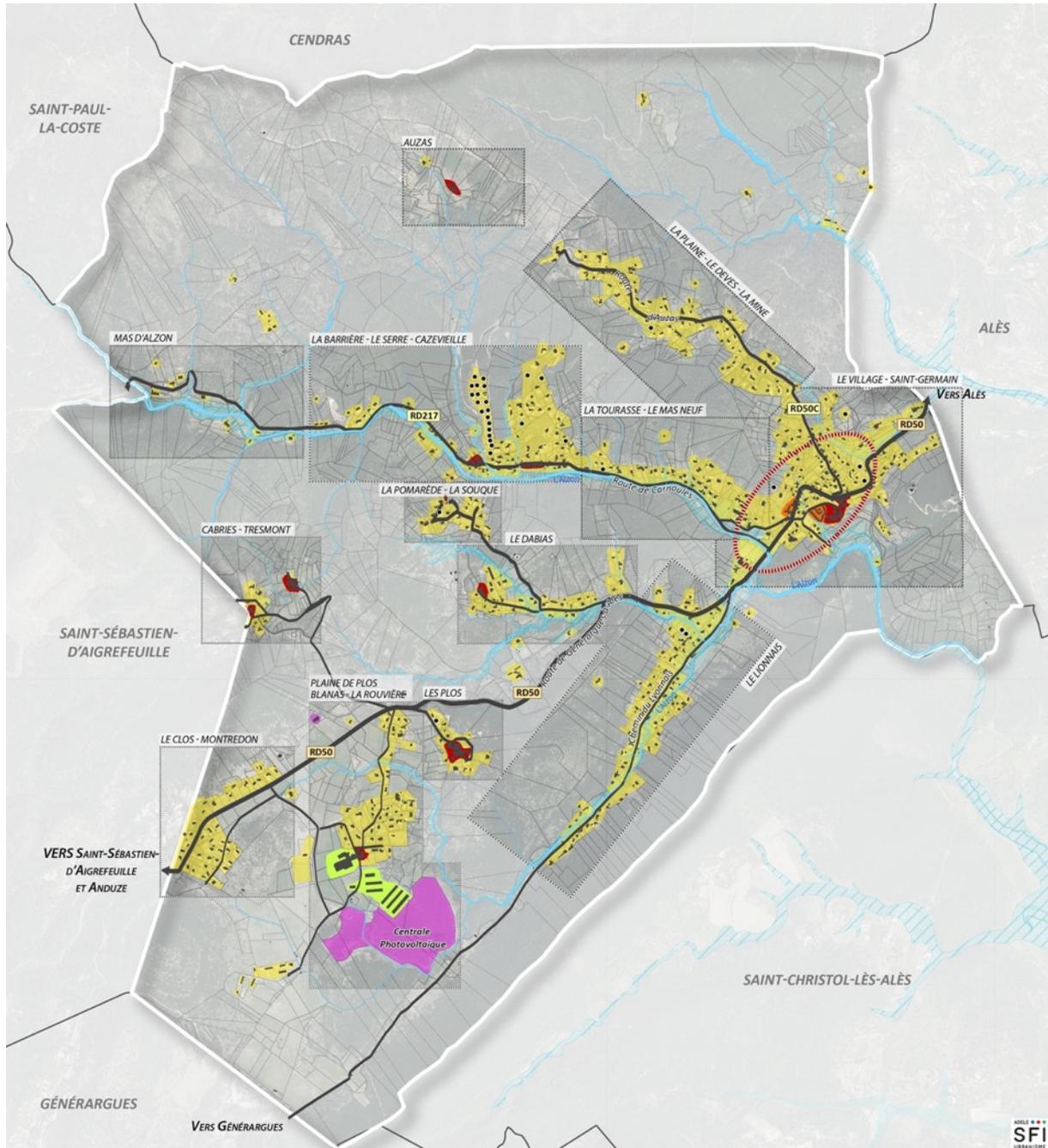
Saint-Jean-du-Pin a la particularité d'être composée de plusieurs entités, développées autour de neuf hameaux anciens. Son agencement en village et multiples hameaux lui confère encore aujourd'hui les caractères d'une commune rurale d'inspiration cévenole.

L'urbanisation se diffuse dans les vallées et au fil des routes (RD50, RD217, RD50C...) et des cours d'eau (l'Alzon, le Dabias, Le Lionnais). Il se compose de 10 hameaux anciens et d'un habitat individuel diffus principalement. Les seules activités présentes sont situées à Blanas.

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

Malgré la proximité de la ville d'Alès, l'urbanisation est restée très diffuse et de faible densité. La commune, a su conserver son identité géographique nettement marquée, grâce aux ruptures que constituent les massifs de la forêt domaniale de Rouvergue et du Bois de Valz.

### Organisation territoriale de Saint-Jean-du-Pin

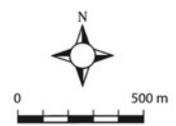


**Légende**

-  Zone inondable du PPRI
-  Constructions récentes non cadastrées ou en cours
-  Centralité du village

**Organisation territoriale**

-  Hameau ancien
-  Tissu urbain dense
-  Tissu urbain pavillonnaire et habitat diffus
-  Activité
-  Construction agricole



ADELE-SFI, Octobre 2020



## I.2. HISTORIQUE

En 1801 (*Bulletins des lois*), la commune se nommait Le Pin. Les habitants de Saint-Jean-du-Pin s'appellent les Pinins.

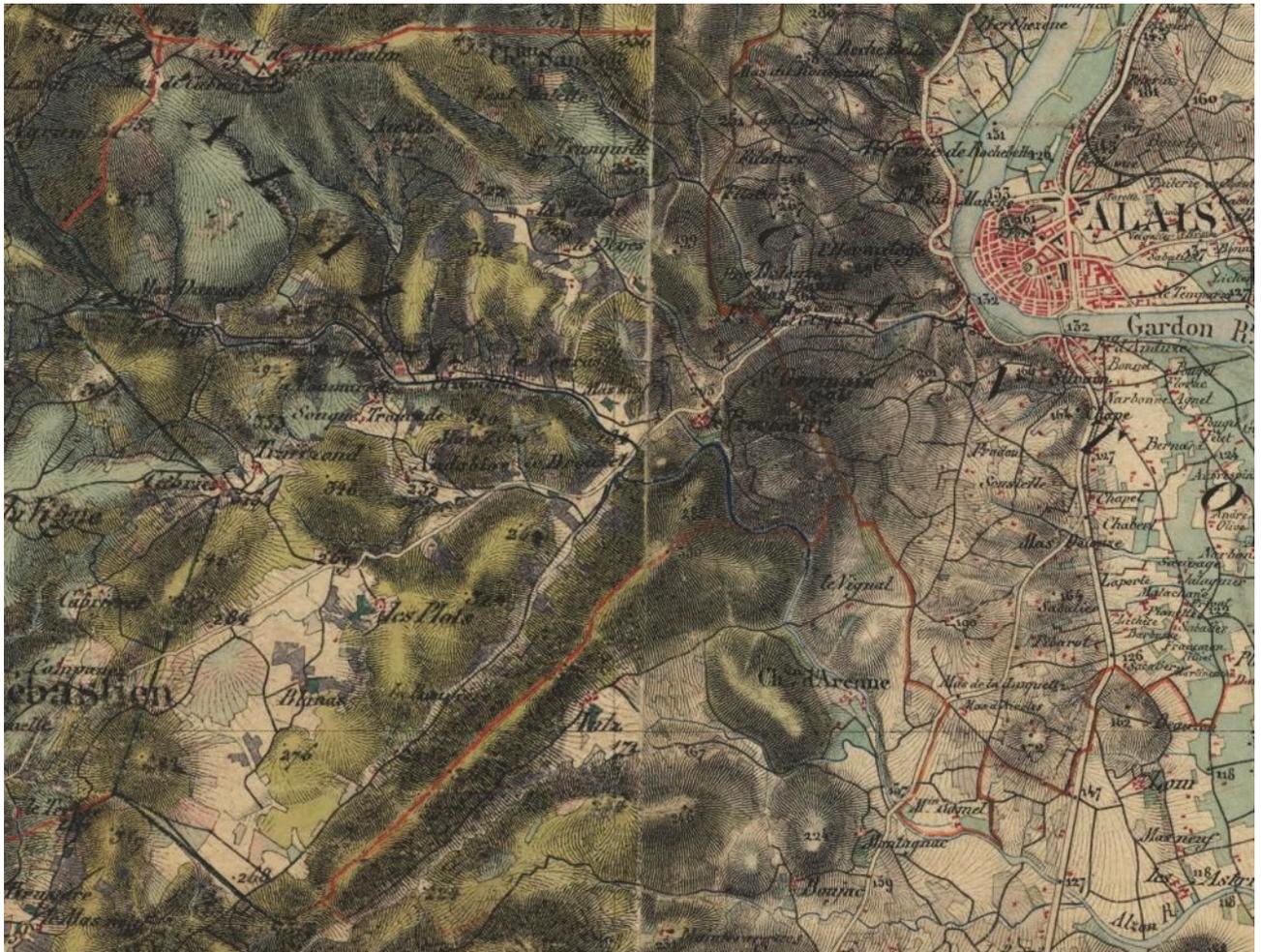
Le nom de la commune pourrait être le résultat de la réduction progressive du latin *espinatus*, ce qui signifie "lieu couvert d'épines, de broussailles". Il traduirait l'impression ressentie par les premiers habitants du village sur l'endroit où ils avaient choisi de s'installer définitivement.

D'autres sources renvoient à la religion celte, dont on trouve maintes traces dans la région. Si tout le monde sait que le chêne est l'arbre des druides, il est moins connu que le pin était aussi pour eux un arbre sacré...

Dans les deux cas, la commune aurait été érigée sur un lieu de culte antérieur, sans doute, à l'implantation du christianisme.

La carte de l'Etat-major du XIX<sup>e</sup> siècle montre une occupation urbaine très marginale à Saint-Jean-du-Pin, sous forme de hameaux regroupés (le Provençal, « Traimond », Cabriès, Les Plots, Blanas, Auzas...) et de quelques constructions diffuses.

*Carte de l'Etat-major – XIX<sup>e</sup> siècle*



Source : Géoportail, janvier 2019



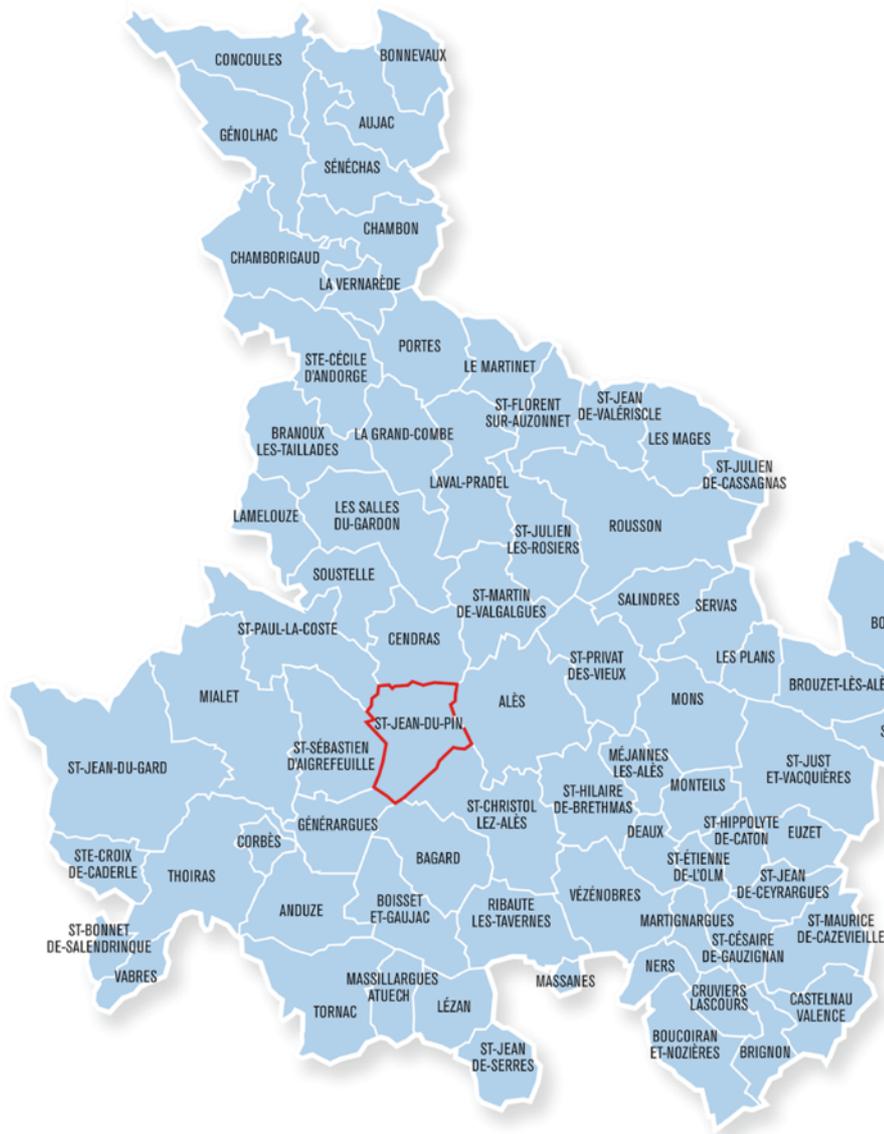
### I.3. SITUATION ADMINISTRATIVE

#### I.3.1. ALES AGGLOMERATION

**Alès Agglomération réunit 73 communes et près de 132 000 habitants.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Alès Agglomération s'est substituée à quatre anciennes intercommunalités (Alès Agglomération à 50 communes et les trois Communautés de communes de Vivre en Cévennes, du Pays Grand-Combien et des Hautes Cévennes), elle réunit 73 communes. Elle est la 5<sup>ème</sup> Agglomération d'Occitanie et la 2<sup>ème</sup> Agglomération du Gard.

**Les 73 communes d'Alès Agglomération**



Source : Alès Agglomération



**Les compétences obligatoires :**

- **Le développement économique :**
  - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.
  - Actions de développement économique.
- **Le tourisme :**
  - Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
  - Gestion des bureaux d'information touristique de l'Office de tourisme communautaire.
  - Développement touristique et soutien de projets de structuration.
- **Le commerce :**
  - Politique locale du commerce.
  - Soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire.
  - L'aménagement du territoire :
  - Gestion du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du schéma de secteur.
  - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.
- **L'habitat :**
  - Politique du logement d'intérêt communautaire.
  - Mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
  - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire.
  - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
  - Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- **Les transports :**
  - Organisation des transports urbains, interurbains et scolaires, via le Syndicat mixte des transports du bassin d'Alès (SMTBA), notamment dans le cadre du réseau de bus NTecC.
- **La politique de la ville :**
  - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations et actions du contrat de ville.
  - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale.
  - Dispositifs locaux de prévention de la délinquance.
  - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville.
- **Les déchets des ménages :**
  - Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
  - Aménagement et gestion des déchetteries.
  - Tri sélectif.
- **Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :**
  - Entretien des berges et des ouvrages.
  - Nettoyage des cours d'eau.
  - Veille à l'harmonie des écosystèmes aquatiques.
  - Défense contre les inondations.
- **L'aire d'accueil des gens du voyage :**
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs.

### Les compétences optionnelles :

4 compétences sont désormais harmonisées sur tout le territoire d'Alès Agglomération.

- **Voirie et parcs de stationnement :**
  - Création ou aménagement et entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
- **Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :**
  - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
- **Équipements culturels et sportifs :**
  - Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- **Surveillance et protection de la ressource en eau :**
  - Actions en faveur de la protection et de la conservation des eaux superficielles et souterraines.
  - Mise en place et exploitation de dispositifs de surveillance de la ressource en eau et des milieux aquatiques d'intérêt de bassin.
  - Concours à l'animation et à la concertation dans les domaines de la gestion et de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques et de la prévention des inondations.

Les autres compétences facultatives restent exercées de manière différenciée sur les anciens territoires et seront harmonisées au 1er janvier 2019.

### I.3.2. POLE METROPOLITAIN NIMES-ALES (PMNA)

Suite à la réforme des collectivités territoriales et la loi du 16 décembre 2010, le Pôle métropolitain Nîmes-Alès (PNMA) a été le premier à avoir été créé en Languedoc-Roussillon et le 3<sup>e</sup> en France. **Il regroupe 112 communes avec 393 000 habitants** (soit 55% de la population du Gard).

Constitué d'un territoire riche et varié réunissant autour des deux premières villes du Gard, Nîmes et Alès, des communes à caractère péri-urbain et rurales, le Pôle métropolitain Nîmes-Alès occupe une place stratégique au sein de la nouvelle région. Porte d'entrée Est de la grande région Occitanie, il relie le territoire régional à l'axe Rhodanien (Arles, Beaucaire, Avignon, Bagnols sur Cèze, Lyon) et à la métropole Aix Marseille Provence.

Il intervient dans des domaines stratégiques pour le fonctionnement du territoire (fixés par l'article L.5731-1 du code général des collectivités territoriales) :

- **Développement économique,**
- **L'aménagement de l'espace par la coordination des schémas de cohérence territoriale,**
- **Le développement des infrastructures et des services de transport,**
- **L'installation d'un réseau très haut débit sur le territoire,**
- **L'approvisionnement en eau,**
- **La promotion de l'innovation, de la recherche, de l'enseignement supérieur et de la culture.**

### *1.3.2.1. LE POLE METROPOLITAIN EN QUELQUES CHIFFRES*

- 393 000 habitants ;
- 112 communes ;
- 1733 km<sup>2</sup> ;
- 3<sup>ème</sup> pôle démographique et économique de la région Occitanie ;
- 134 000 emplois ;
- 1300 ha de zones d'activités et de zone franches ;
- 13 000 étudiants ;
- Accessible via l'A9, l'A54 et l'A75 ;
- 1 aéroport (Nîmes-Garons) et 1 aérodrome (Deaux) ;
- 1 gare TGV à Nîmes.



Source : nîmes-ales.fr

### *1.3.2.2. TROISIEME POLE URBAIN ET ECONOMIQUE DE LA REGION*

Caractérisée par une forte complémentarité entre Nîmes et Alès, les 4 secteurs principaux de l'économie du PMNA se caractérisent par des dynamiques endogènes liées à la présence de filières constituant de véritables écosystèmes (services / commerce / bâtiment - construction / soins - santé).

Le PMNA est ainsi doté d'entreprises innovantes qui illustrent son dynamisme économique et qui représentent autant d'appuis pour l'avenir, notamment dans les domaines suivants :

- Risques et Sécurité Civile : aéronautique civile et militaire, pôles risques, ...
- Optique photonique : entreprises THT, nanotech, domaine de la vision, image numérique
- Numérique : logiciels, traitement d'image, design, édition, data center, médiation numérique, culturelle, ...
- Pôle mécanique sportive et mobilités durables : constructeurs de véhicules électriques, mobilités décarbonées, ...
- Santé biotechnologies medtech
- Chimie : hydrocarbures, fluor, pompes, magnétiques
- Eau - Air : ingénierie, gestion protection, analyse, traitement, ...

Par ailleurs, les terres à vocation agricole représentent 40 % du territoire métropolitain.

La diversité des sols permet la présence de plusieurs types d'agricultures :

- Un tiers de la production agricole se concentre sur les grandes cultures (blé, orge, céréales,...) ;
- Un autre tiers est consacré à la vigne qui imprègne la culture locale ;
- Des zones de prairies et de production de fourrage sont présentes sur l'ensemble du territoire.

Riche d'une agriculture reconnue et de qualité (labels AOP, IGP,...), le PMNA recense de nombreuses filières renommées : arboricole, viti-vinicole, porcine, bovine, plantes aromatiques, pain Raspailou, bio, bois, semences, ...



La richesse et la variété de ces filières participent au rayonnement de l'économie locale, à la renommée du territoire et à la qualité de ses paysages : vins d'AOC Costières, Pélardons des Cévennes, Oignons doux des Cévennes, ...

Au regard de l'augmentation des besoins qualitatifs et quantitatifs d'alimentation des populations, le secteur agricole constitue un atout pour l'avenir du territoire.

### ***1.3.2.3. LE PROJET DE TERRITOIRE***

En cohérence avec la volonté politique commune des deux territoires le projet de territoire définit les orientations et les actions prioritaires du PMNA pour les 10 prochaines années, avec pour objectifs de :

- **Renforcer le développement des territoires de Nîmes Métropole et Alès Agglomération.**
- **Développer les synergies entre les deux agglomérations.**
- **Se fédérer dans un contexte de réforme territoriale.**
- **Préparer les futures coopérations métropolitaines élargies.**

Le PMNA priorise la coopération sur 5 domaines d'interventions spécifiques :

- 1) **Formation – enseignement supérieur - recherche innovation ;**
- 2) **Mobilités ;**
- 3) **Développement économique ;**
- 4) **Très haut débit ;**
- 5) **Eau – agriculture.**



## I.4. POPULATION

### Avertissement :

Les chiffres et les résultats présentés ci-dessous, relatifs à la population, au logement, et à l'économie sont basés sur les données fournies par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Ces données donnent un aperçu général du profil socio-économique de la commune et de ses évolutions.

Le territoire communal comptant moins de 2000 habitants, les données détaillées de l'Insee ne sont pas disponibles.

Dans le présent dossier, les analyses issues de l'INSEE ont été effectuées sur des périodes qui ne vont pas au-delà de l'année 2017 (derniers chiffres accessibles en octobre 2020).

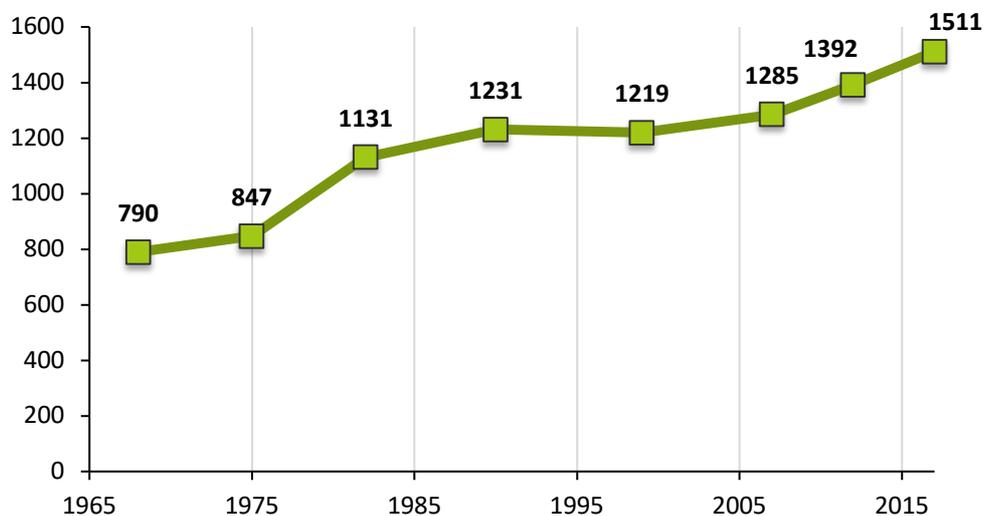
### I.4.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

D'après le dernier recensement de l'INSEE, la population municipale de Saint-Jean-du-Pin s'élevait à 1511 habitants en 2017.

Depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, la population de Saint-Jean-du-Pin oscillait aux alentours de 600 habitants ; en 1946, elle compte 601 habitants.

La commune a connu une croissance démographique quasiment continue depuis 1968, avec une croissance moyenne de 1,4%/an. La population a presque doublé entre 1968 et 2017, passant de 790 habitants à 1511 habitants.

Évolution démographique depuis 1968 (en nombre)



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007, 2012 et RP2017 exploitations principales.

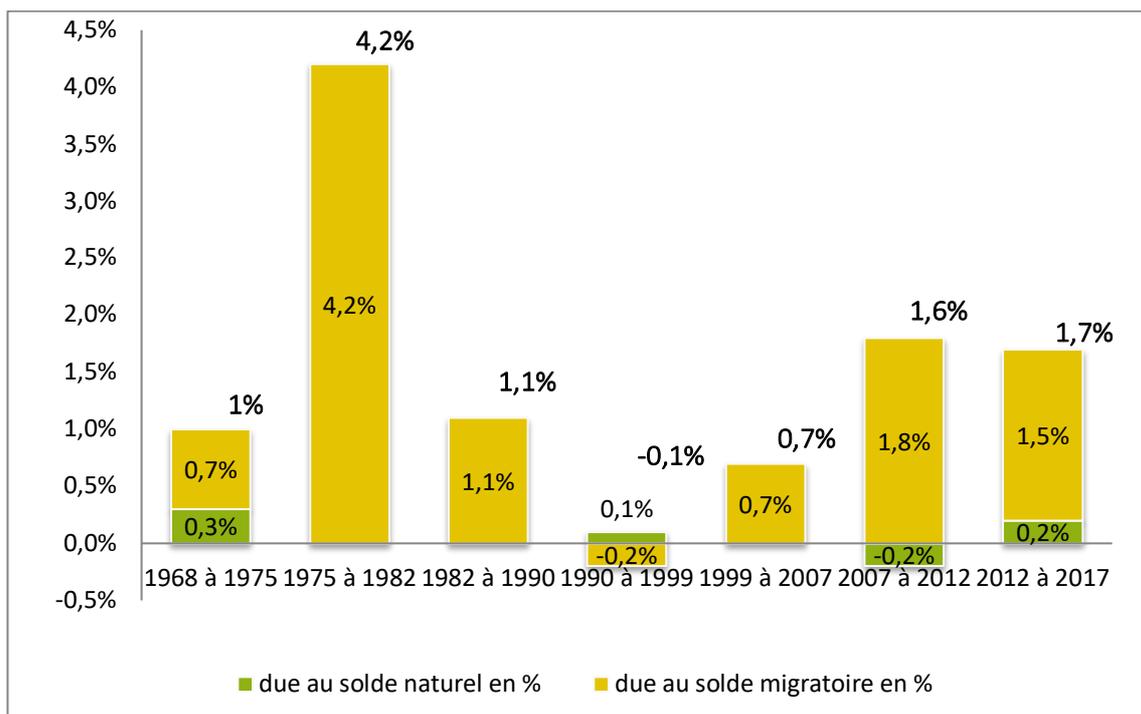
Toutefois, les évolutions n'ont pas été constantes d'une période à l'autre :

- La croissance démographique oscillait autour de 1% depuis 1968, à l'exception de la période 1975-1982 qui a été marquée par une très forte croissance de 4,2% annuel ;
- La commune a perdu quelques habitants entre 1990 et 1999, en raison d'un solde migratoire négatif ;
- Depuis 1999, la croissance redevient positive et s'accélère particulièrement sur la dernière période 2007 avec un taux de 1,6% à 1,7% annuel.

Historiquement, le développement démographique de la commune provient essentiellement de l'arrivée de nouvelles populations, avec des soldes migratoires toujours bien supérieurs aux soldes naturels (à l'exception de la période 1990-1999 où il était négatif).

Le déclin du solde migratoire constaté entre 1990 et 1999 se retrouve sur la plupart des communes du bassin alésien appartenant à la première couronne périurbaine de la ville d'Alès : la croissance s'est reportée sur les communes cévenoles de la seconde couronne et sur des communes situées au sud d'Alès.

Variation annuelle de la population par période (en %)



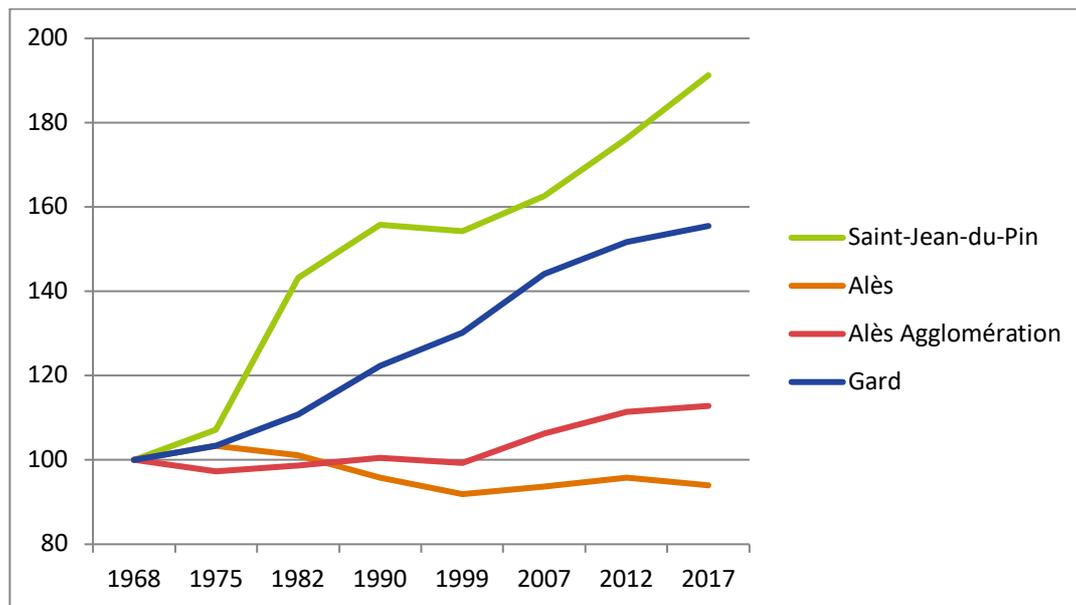
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007, 2012 et RP2017 exploitations principales - État civil.

En comparaison à Alès, Alès Agglomération et le Gard, la croissance démographique de la commune a été bien plus importante.

Il semblerait que la décroissance démographique de la ville d'Alès ait bénéficié aux petites communes proches, comme Saint-Jean-du-Pin.



## Évolution comparée de la population depuis 1968 (base 100)



Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020. Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007, RP2012 et RP2017 exploitations principales.

Les facteurs qui ont pu rendre cette attractivité possible sont divers :

- généralisation des déplacements en voiture et accentuation de la mobilité ;
- attractivité de la commune en termes de qualité de vie ;
- une accessibilité facilitée par sa proximité des grands axes routiers qui convergent vers Alès.

## I.4.2. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION ET DE LA COMPOSITION DES MENAGES

### I.4.2.1. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

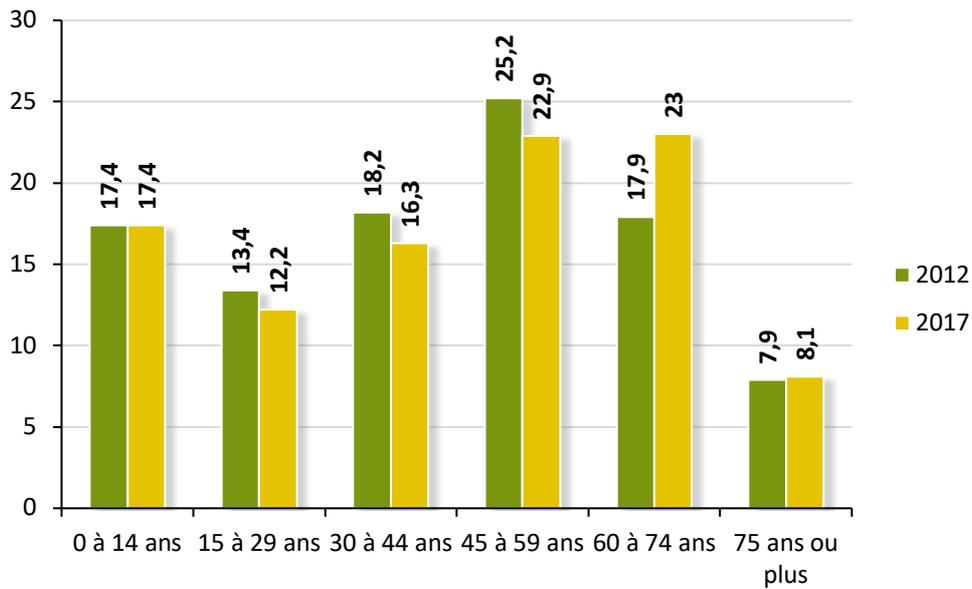
On assiste à l'échelle nationale et même à l'échelle mondiale à un phénomène général de vieillissement de la population. Les villages périphériques aux agglomérations sont particulièrement concernés.

La commune ne fait pas exception, avec un vieillissement général de sa population observé ces dernières années. Ce vieillissement se traduit notamment par une augmentation des 60-74 ans, passant de 17,9% à 23% entre 2012 et 2017.

Les classes d'âge des 45-59 ans et des 60-74 ans sont devenues les plus importantes, représentant respectivement 22,9% et 23%, au détriment des 30-44 ans, dont la part diminue de 18,2% à 16,3% sur la période 2012-2017.

Toutefois, ces tendances s'inscrivent dans une période plus longue, le vieillissement de la population étant déjà à l'œuvre depuis plusieurs décennies. En effet, ce phénomène était déjà mis en évidence dans le précédent PLU, basé sur les chiffres de 1990-1999.

Évolution de la population par grandes tranches d'âges (2012-2017)



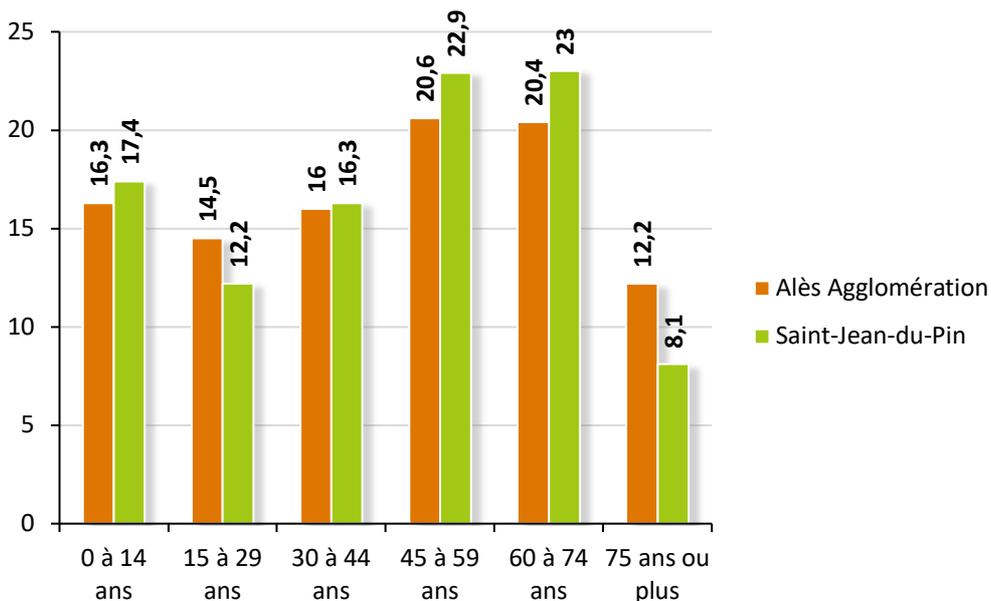
Sources : RP2012 et RP2017 exploitations principales.

En comparaison à la Communauté d'agglomération Alès Agglomération, la population de la commune est relativement plus âgée.

La différence se perçoit essentiellement sur les tranches d'âges de 45 à 74 ans. En effet, les tranches d'âge de 45 à 59 ans et de 60 à 74 ans sont plus importantes sur la commune que sur l'agglomération. Elles représentent 45,9% de la population totale sur la commune et 41% sur l'agglomération.

Toutefois, la tranche d'âge des 75 ans ou plus est particulièrement basse sur la commune, de manière générale et en comparaison à Alès agglomération (8,1% sur la commune contre 12,2% sur l'agglomération).

Évolution comparée de la population par grandes tranches d'âges (2012-2017)



Sources : RP2012 et RP2017 exploitations principales.

Ce constat pourrait témoigner d'un manque de structure adaptée pour les personnes âgées sur la commune.

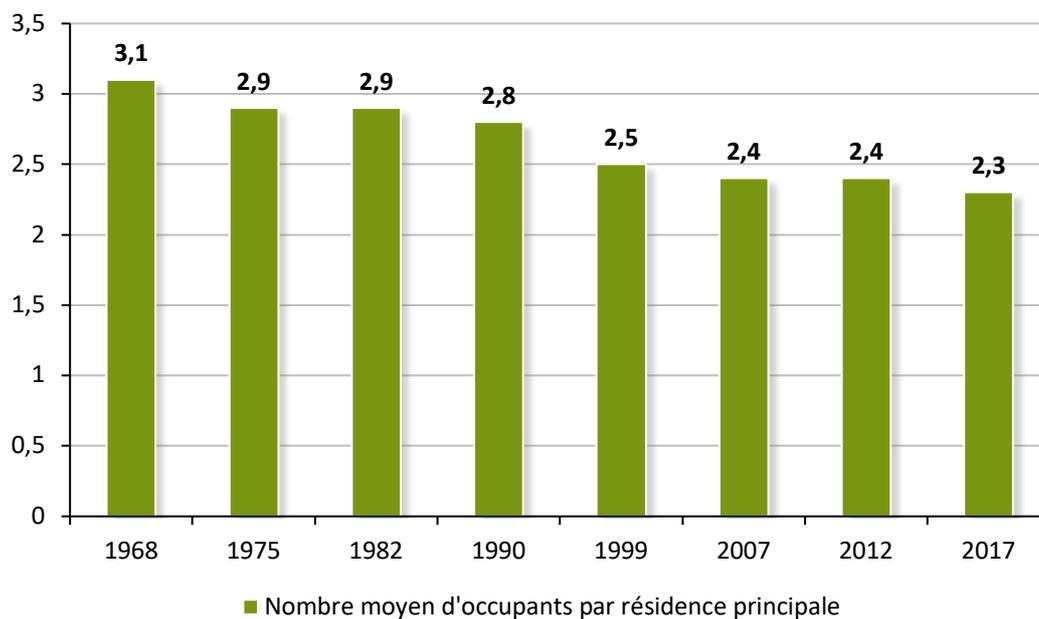
### 1.4.2.2. UN DESSERREMENT DES MENAGES...

Au même titre que le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale. Il est la conséquence d'évolutions sociales structurantes, telles que l'allongement de la durée de vie, la baisse de la natalité, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, etc.

Si le nombre de ménages a augmenté ces cinquante dernières années, leur taille a globalement diminué. La taille des ménages des jeanpinois n'a cessé de diminuer depuis 1968, passant de 3,1 habitants / logement à 2,3 habitants par logement en 2017.

Sur la commune, la diminution de la taille des ménages est en partie liée au vieillissement de la population. En effet, en 2017, environ 38,5% des personnes de 80 ans ou plus vivent seules.

#### Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007, RP2012 et RP2017 exploitations principales.

La diminution de la taille des ménages a deux conséquences majeures sur les besoins en logements :

- Une augmentation globale du nombre de ménages et un accroissement des besoins en logements, à population égale ;
- Une diversification des besoins en logements correspondant à la diversité des situations familiales, des revenus, etc.

Malgré un phénomène de desserrement généralisé des ménages, la taille des ménages reste relativement importante à Saint-Jean-du-Pin, en comparaison à la moyenne nationale (2,2) et à Alès Agglomération (2,1). Cela s'explique par une part importante de familles.

Là encore, la ville d'Alès contrebalance les communes qui l'entourent et compte en moyenne plus de personnes seules et de petits ménages, pour de multiples raisons (prix, taille des logements proposés, modes de vie, personnes jeunes ou âgées...).



### I.4.3. DIPLOMES ET FORMATION

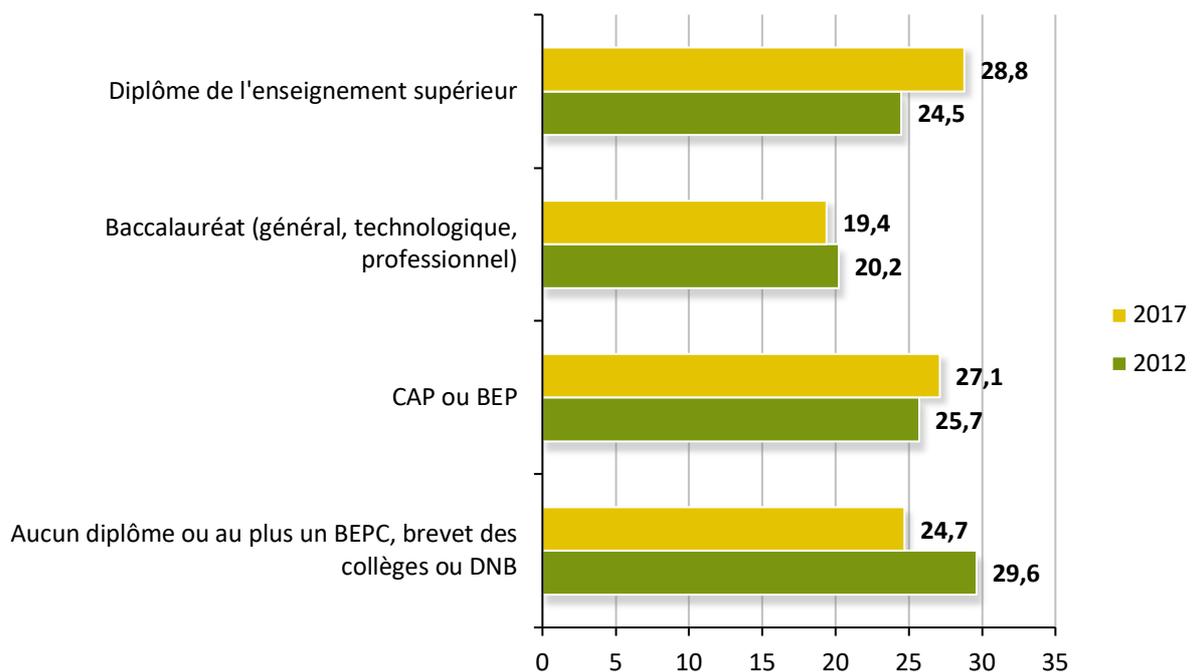
Dans l'ensemble, le niveau de formation des habitants de Saint-Jean-du-Pin était historiquement relativement peu élevé, avec une population majoritairement sans diplôme ou au plus un BEPC, brevet des collèges ou DNB.

Toutefois, cette situation tend à s'inverser comme le montrent les recensements successifs de l'INSEE.

La tendance à l'augmentation du niveau de diplômes se poursuit ces dernières années.

En effet, la part des personnes non ou « peu » diplômées chute entre 2012 et 2017 (passant de 29,6% à 24,7%), au profit notamment des personnes diplômées de l'enseignement supérieur (24,5% à 28,8%).

#### Évolution du diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus entre 2012 et 2017



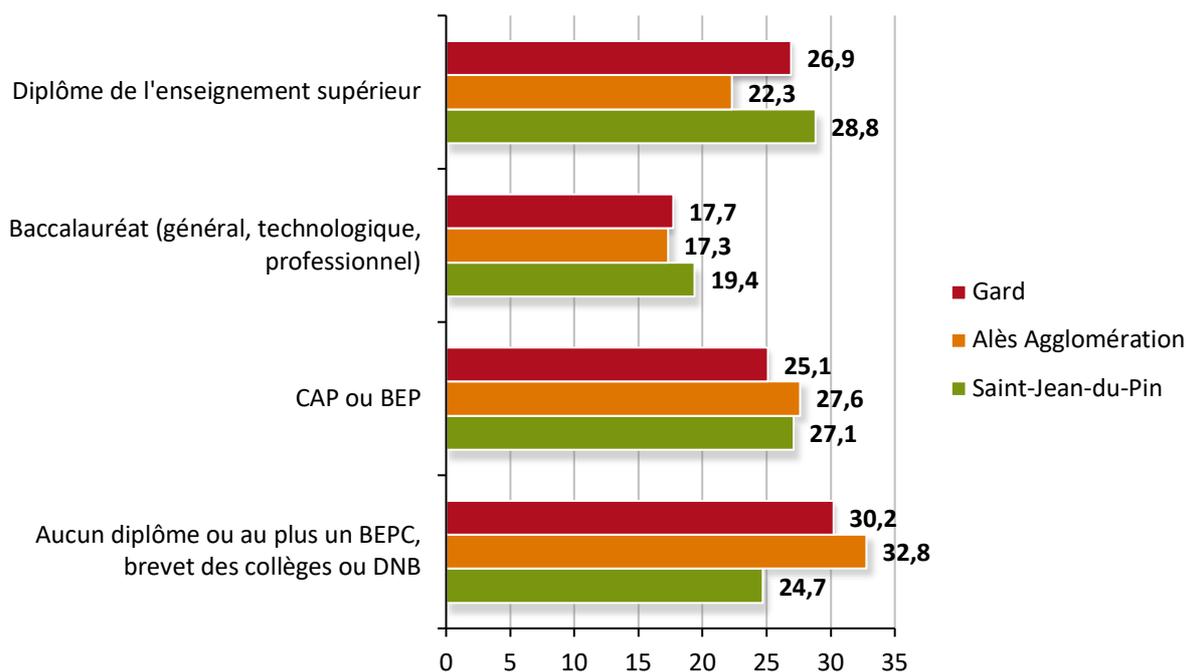
Sources : RP2012 et RP2017 exploitations principales.

En comparaison à l'agglomération et au Gard, la commune bénéficie d'un niveau de formation plus élevé. La catégorie des personnes sans diplômes ou disposant au plus d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB y est plus faible que dans le Gard (30,2%) et l'agglomération (32,8%).

Parallèlement, la part des diplômés de l'enseignement supérieur de la commune (28,8%) est supérieure à celle d'Alès Agglomération et du Gard.

La part des détenteurs du baccalauréat est également plus importante sur la commune, d'environ 2 points.

### Comparaison du niveau de Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2017



Sources : RP2017 exploitations principales.

#### I.4.4. IMPOTS ET REVENUS DES FOYERS FISCAUX

En 2017, il est recensé 627 ménages fiscaux à Saint-Jean-du-Pin. Le revenu annuel médian par ménage fiscal s'élève à 20650 euros.

La situation fiscale des foyers sur la commune est supérieure à celle d'Alès Agglomération et du Département, dont le revenu médian est respectivement de 18 280 et 19 490 euros.

	2017
Nombre de ménages fiscaux	627
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1 529
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	20 650

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2020.

### I.4.5. SYNTHÈSE « POPULATION »

#### Les points clés du diagnostic

- 1511 habitants en 2017.
- Une croissance démographique continue depuis 1968, d'environ 1,3%/an.
- Une croissance démographique assez dynamique constatée ces dernières années (période 2012-2017) de l'ordre de 1,7%/an. Une croissance bien supérieure à celle de la ville d'Alès, de l'intercommunalité et du Département.
- Une tendance au vieillissement de la population, avec une augmentation importante de la part des 60-74 ans.
- Un phénomène général de desserrement des ménages : 2,3 occupants par logements en 2017, contre 3,1 en 1968.
- Un niveau de diplôme de plus en plus élevé : augmentation significative des diplômés de l'enseignement supérieur entre 2012 et 2017.

#### Les principaux enjeux

- Poursuivre et maîtriser la croissance démographique ;
- Proposer et adapter une offre en logements et en équipements adaptée ;
- Prendre en compte les évolutions démographiques (desserrement des ménages, vieillissements) pour anticiper les besoins ;
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.



## I.5. LOGEMENT

### I.5.1. ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

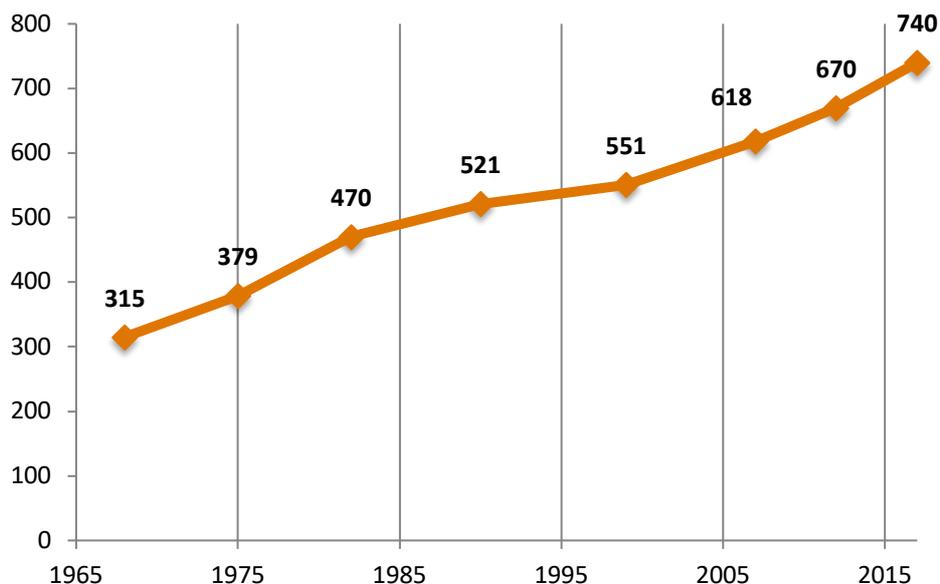
#### I.5.1.1. UNE CROISSANCE CONTINUE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2017, Saint-Jean-du-Pin compte 740 logements pour 1 511 habitants. Le parc de logements a connu une croissance continue depuis une quarantaine d'années. Cette hausse constante est en corrélation avec l'évolution démographique sur cette même période.

L'augmentation du parc de logements s'est accélérée sur la récente période 2012-2017, avec une croissance du parc de 2% annuel.

Le parc est passé de 670 logements en 2012 à 740 logements en 2017, soit 70 logements supplémentaires en 5 ans, ce qui représente un rythme de production de 14 logements/an environ. Sur la période précédente (2007-2012), le rythme était réduit, avec une production d'environ 10 logements/an.

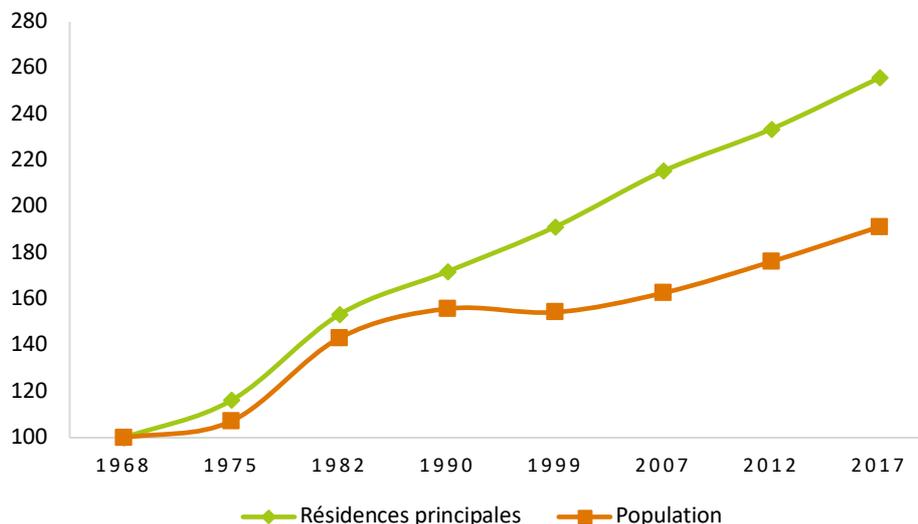
Évolution du parc de logement entre 1968 et 2017



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007, RP2012 et RP2017 exploitations principales.

Le nombre de résidences principales a augmenté plus rapidement que la croissance démographique, notamment depuis les années 1990, en raison de la diminution de la taille des ménages, qui a induit des besoins en logements croissants.

#### Évolution comparée du parc de logements et de la population de Saint-Jean-du-Pin de 1968 à 2017 (indice base 100)



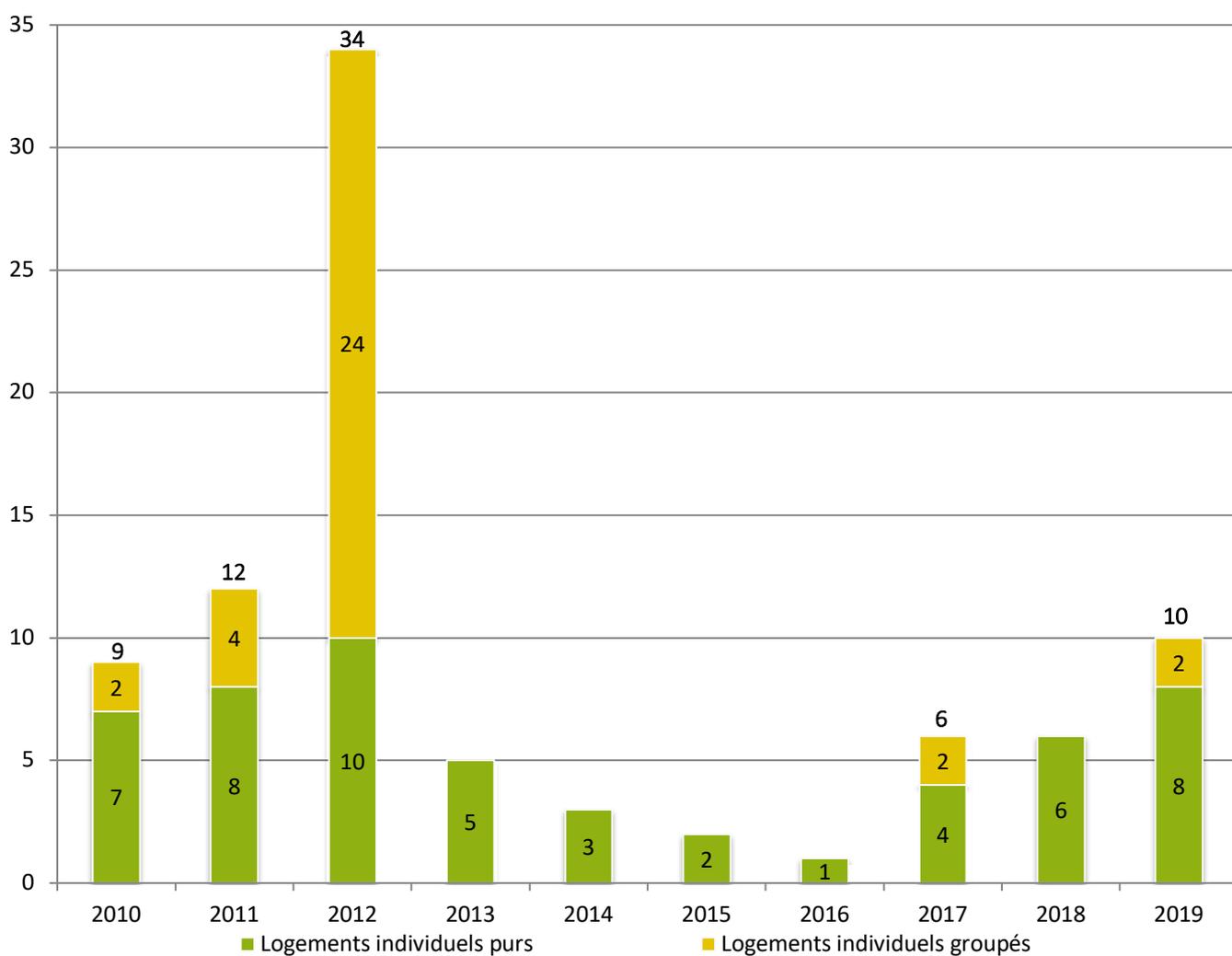
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007, RP2011 et RP2017 exploitations principales.

#### 1.5.1.2. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION RALENTIE CES DERNIERES ANNEES

Depuis 2010, il a été autorisé 88 nouveaux logements sur la commune, dont 54 logements individuels purs et 34 logements individuels groupés. Aucun logement collectif n'a été autorisé. A noter toutefois que 12 logements collectifs ont été commencés en 2007.

L'année 2012 est marquée par un pic de construction, avec 34 logements autorisés dont 24 logements individuels groupés. Cette dynamique importante est la conséquence directe de l'approbation du PLU en 2011.

Or depuis 2013, le nombre de logements autorisés est plus limité (4 à 5 par an). Malgré d'importantes disponibilités foncières dans l'enveloppe du PLU en vigueur, ce constat peut être la conséquence d'un territoire très contraint par les risques, la topographie et les réseaux, qui rend difficile et coûteuse leur urbanisation.



**Logements autorisés entre 2010 et 2019**

Source : Sit@del 2, logements autorisés 2010 à 2019



## I.5.2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### I.5.2.1. UNE PREDOMINANCE DE RESIDENCES PRINCIPALES

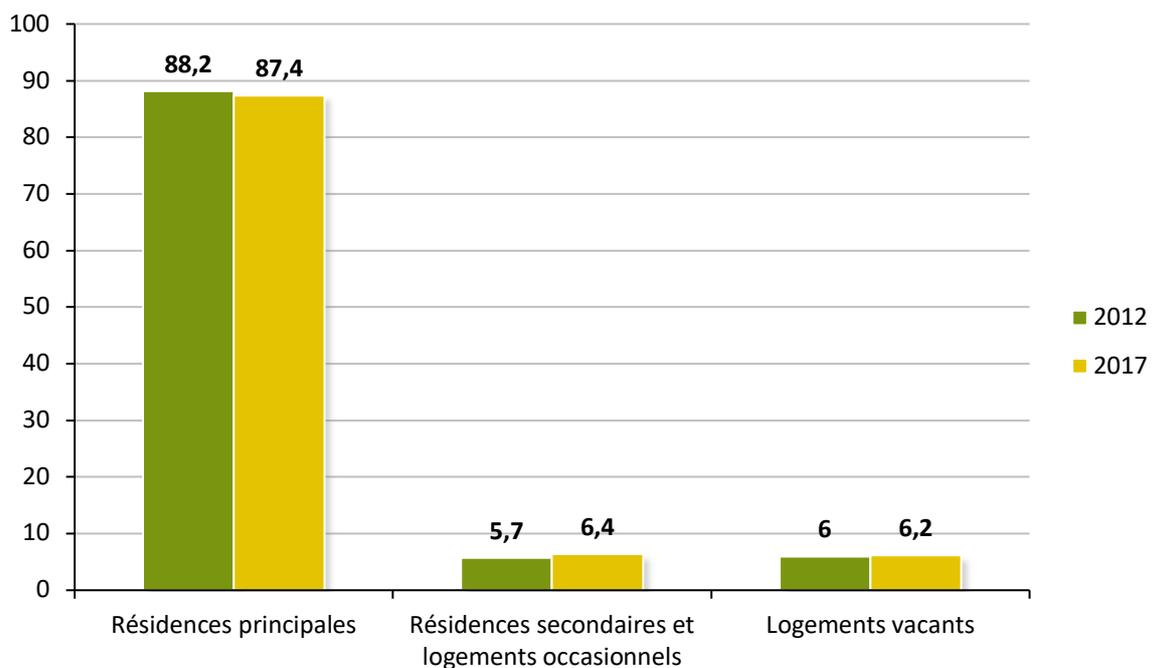
La répartition des logements par catégorie évolue peu ces dernières années, mais reste marqué par une large prédominance des résidences principales, représentant 87,4% du parc de logements.

En parallèle, les résidences secondaires et logements occasionnels, ainsi que les logements vacants, sont peu nombreux, représentant respectivement 6,4% et 6,2%.

Malgré une très légère augmentation du nombre de logements vacants (de +0,2 points entre 2012 et 2017), ces derniers restent minoritaires. De plus, on considère qu'une proportion de logements vacants de 6 à 7% est indispensable au bon fonctionnement du marché. Elle permet une rotation du parc, nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels et au renouvellement du parc existant.

Supérieur à 7%, le taux de vacance peut signifier, entre autres, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. En deçà de 6%, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande.

Répartition des logements par catégories (2012-2017)



Sources : Insee, RP2012 et RP2017 exploitations principales.

**Rappel de la définition des logements vacants**

*Les logements vacants ne correspondent pas toujours à des logements disponibles, susceptibles d'être occupés sans délai. Un même statut peut dissimuler des natures de vacance très différentes : le logement vient d'être libéré par son locataire et attend preneur, le logement ne répond pas aux normes de confort minimum et est inoccupé depuis plusieurs années, le logement est réservé pour les enfants du propriétaire, etc.*

*Ainsi, plusieurs typologies de vacance peuvent être distinguées, selon la durée de la vacance :*

- **Logements vacants sur le marché « vacance frictionnelle »** : logements disponibles à vendre ou à louer.

*Il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée. Le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la vente ou la relocation du logement.*

- **Logements vacants hors marché « vacance structurelle »** : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation avec la demande.
  - o *Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation* : logements vacants obsolètes, inadaptés à la demande, logements en attente de destruction, logements « hors marché » de fait ne pouvant trouver acquéreur ou locataire (dégradés, inadaptés...).
  - o *Vacance de transformation du bien* : logements en travaux pour amélioration ou changement d'usage.
  - o *Vacance patrimoniale* : logements réservés pour soi, pour un proche ou pour ses héritiers en situation transitoire (propriétaires en maison de retraite), logements en situation juridique bloquée (indivision, succession), rétention spéculative.
  - o *Vacance de désintérêt* : patrimoine haut revenu, faible rendement économique, désintérêt pour s'en occuper.

Il est utile de rappeler qu'un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter mieux » est porté par le Conseil Départemental. Ce dernier vise à aider les particuliers dans le cadre de la rénovation énergétique de leurs logements.

Un autre programme devrait également voir le jour « Petite ville de demain » pour redynamiser les centres-bourgs en agissant sur plusieurs aspects, dont l'habitat. Ce programme sera piloté par l'Agence nationale pour la Cohésion des Territoires (ANCT).

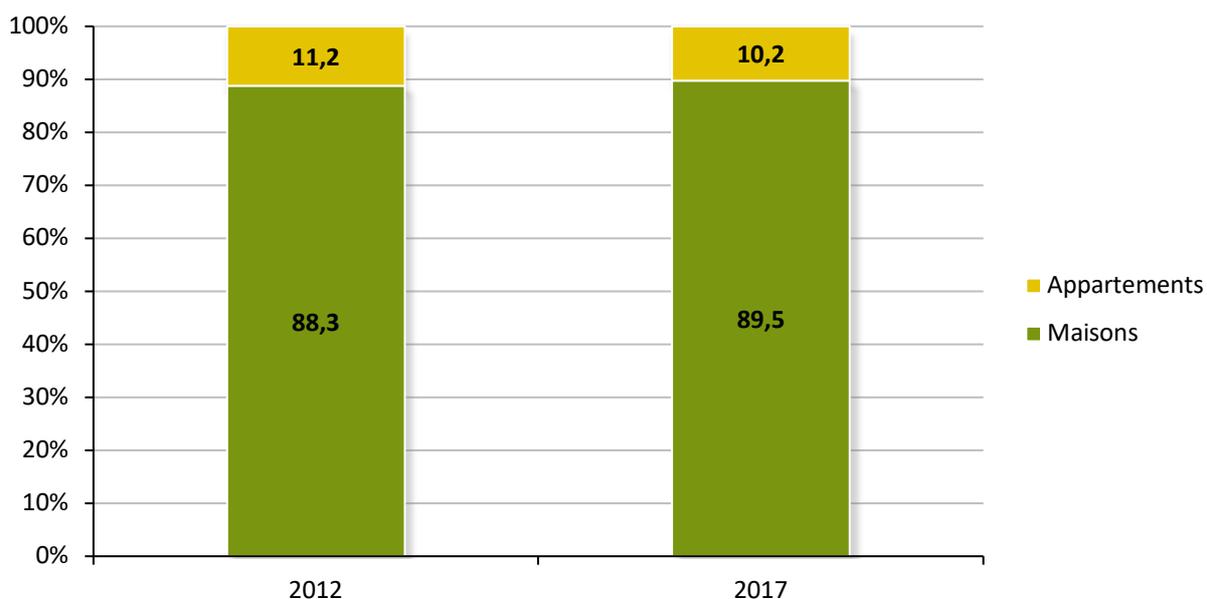


### 1.5.2.2. UNE MAJORITE DE MAISONS

Le parc de logements est également marqué par une part très importante de maisons, représentant 89,5% en 2017, contre seulement 10,2% d'appartements.

Sur la dernière période recensée, le déséquilibre tend à se creuser avec une augmentation de la part des maisons (+1,2 point), au détriment de celle des appartements, qui restent largement minoritaires.

Répartition des logements par type (2012-2017)



Sources : Insee, RP2012 et RP2017 exploitations principales.

### 1.5.2.3. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES

La typologie de logements où domine la maison individuelle, va de pair avec une répartition déséquilibrée de la part des propriétaires et des locataires.

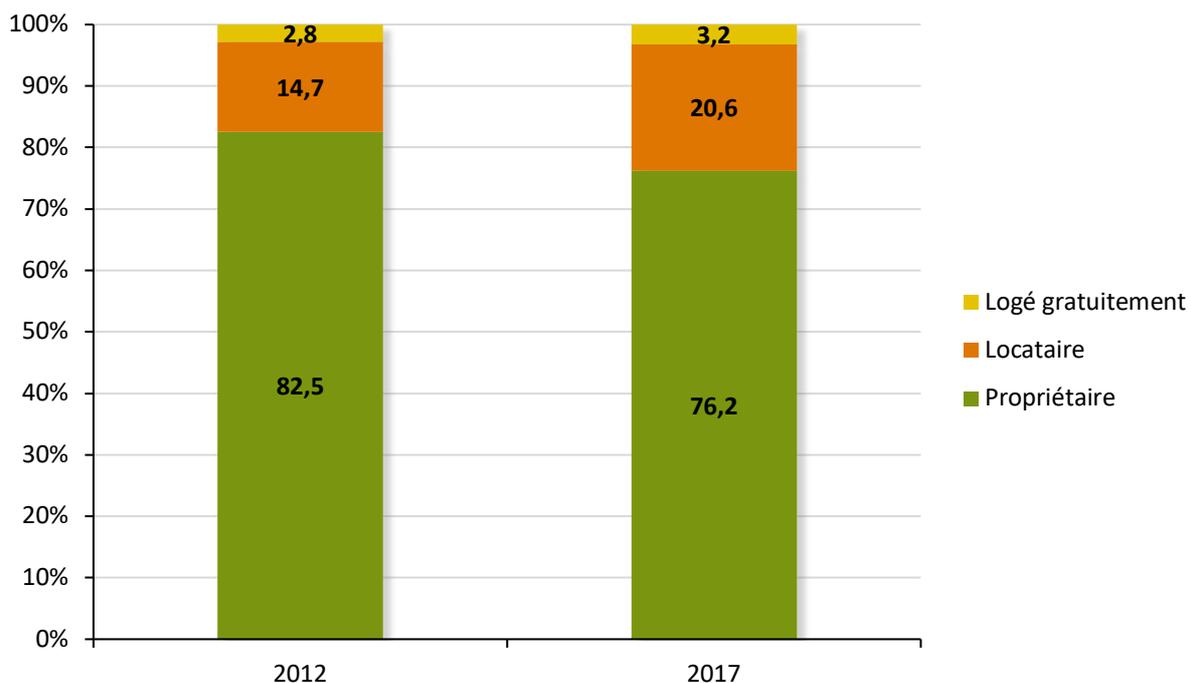
En effet, en 2017, la grande majorité des résidences principales sont occupées par des propriétaires (à 76,2%).

Toutefois, la dernière période recensée est marquée par une augmentation significative de la part des locataires (+5,9 points), au détriment de celle des propriétaires (-6,3 points).

Malgré cela, la part des locataires reste largement minoritaire sur la commune (environ un cinquième). Ce constat est lié à la part très importante de maisons individuelles, dont le marché locatif est quasiment absent, au profit de l'accession à la propriété.

Ce chiffre est largement inférieur à la moyenne communautaire (39,9%) et départementale (38,4%), un chiffre qui s'équilibre par la présence de villes plus importantes (Alès, Nîmes...).

Évolution du statut d'occupation des résidences principales de Saint-Jean-du-Pin



Sources : Insee, RP2012 et RP2017 exploitations principales.

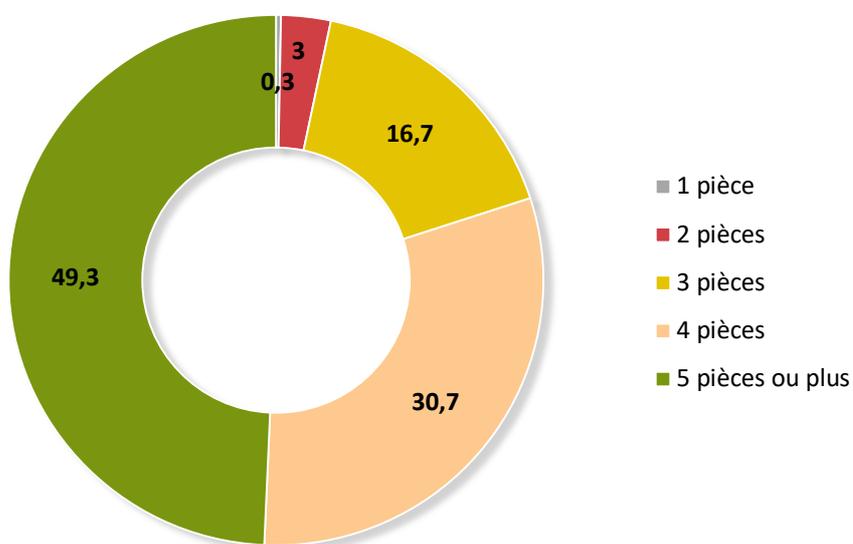
#### 1.5.2.4. DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

Le parc de logements de Saint-Jean-du-Pin est essentiellement composé de grands logements, avec 80% de logements de 4 pièces ou plus. Cette situation correspond à la part quasi exclusive de maisons sur la commune, qui sont généralement plus spacieuses que les appartements.

A contrario, les petits logements (moins de 3 pièces) sont quasiment absents, représentant 3,3%, dont seulement 0,3% de logements d'une pièce.

Depuis 2012, la tendance est à l'augmentation du nombre de 4 pièces (+ 3 points) au détriment des habitations de 5 pièces ou plus (-3,2 points). La part des autres types de logements reste relativement stable sur cette période.

Taille des logements (résidences principales selon le nombre de pièces)



Sources : Insee, RP2017 exploitations principales.

### 1.5.2.5. UN PARC DE LOGEMENT RELATIVEMENT RECENT

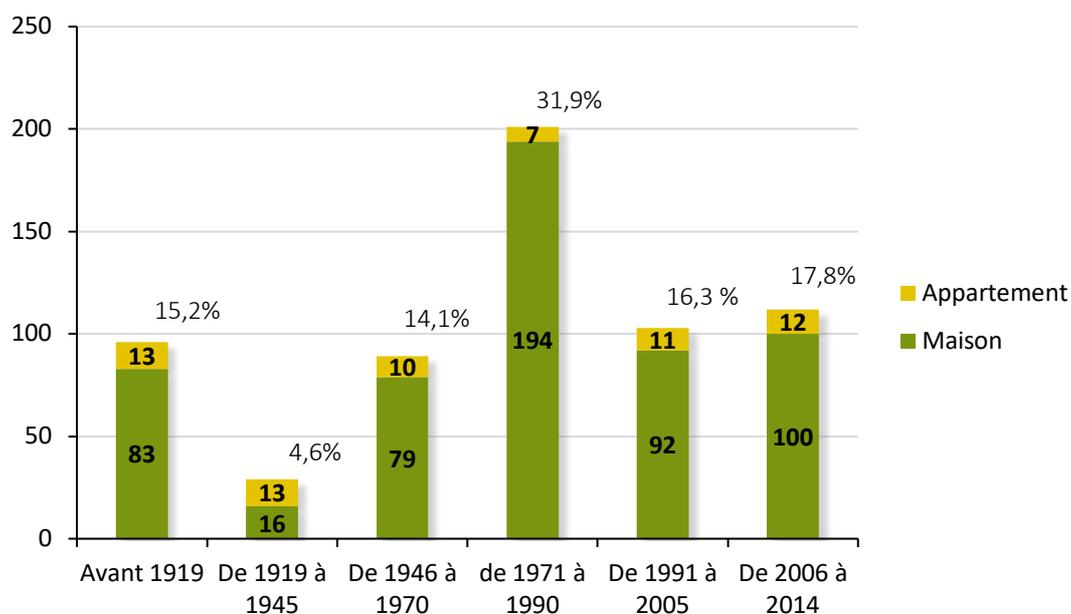
Le parc de logements anciens de la commune est relativement faible, avec environ 15,2% de logements construits avant 1919 et 4,6% construits entre 1919 et 1945 (soit environ 20% datant d'avant 1945). Les logements plus anciens datant d'avant 1919 comprenaient environ 21% d'habitat collectif. Il est probable que quelques anciennes maisons de village aient été divisées en plusieurs logements collectifs depuis.

La phase de constructions la plus importante se situe dans les années 1971 à 1990, correspondant à la principale vague de déploiement de l'habitat pavillonnaire.

Toutefois, le rythme de construction annuel est le plus important sur la dernière période recensée, avec environ 14 logements produits par an entre 2006 et 2014 (contre 11 logements/an sur la période 1971-1990 et 7 logement/an sur la période 1991-2005).

Globalement, le rythme de production de logements est donc soutenu depuis les années 1970, avec un rythme variant de 7 à 14 logements/an selon les périodes.

#### Résidences principales en 2017 selon le type de logement et la période d'achèvement



Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

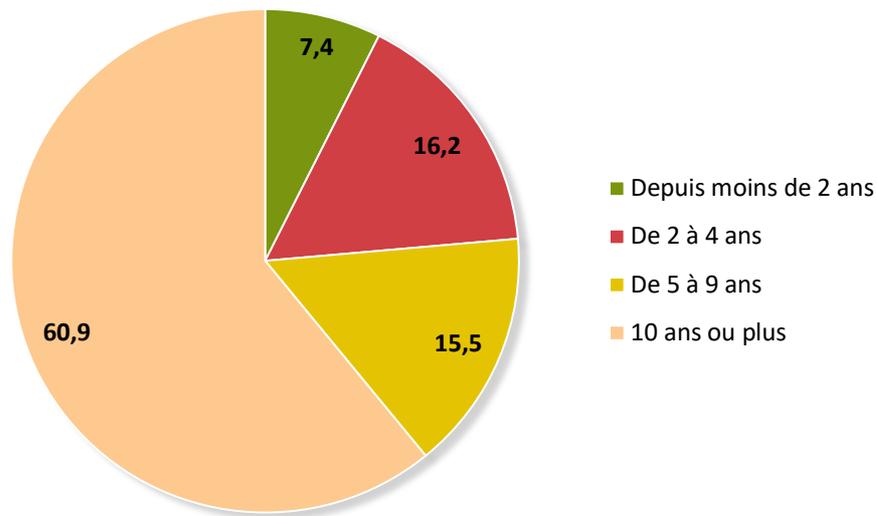
### 1.5.2.6. DES MENAGES POUR LA PLUPART INSTALLES DEPUIS PLUS DE 10 ANS DANS LEUR RESIDENCE PRINCIPALE

L'installation des ménages sur la commune est majoritairement ancienne, avec plus de 60 % des ménages installés depuis 10 ans ou plus.

Toutefois, plus de 16% se sont installés il y a 2 ou 4 ans, ce qui pourrait correspondre aux récentes opérations de logements sociaux livrées en 2014 (27 logements commencés en 2013, source : Sit@del2).

De la même façon, 15,5% des ménages sont installés depuis 5 à 9 ans sur la commune, dont une partie provient des 26 logements créés en 2007 dont 12 logements collectifs (source : Sit@del2).

Période d'emménagement des ménages en 2017



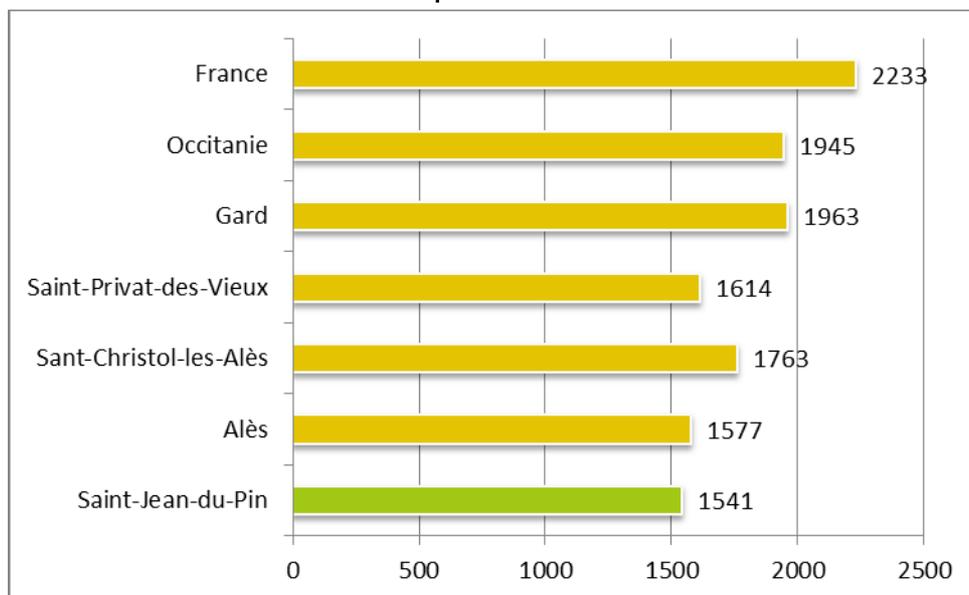
Sources : Insee, RP2017 exploitations principales.

**1.5.2.7. DES PRIX DE L'IMMOBILIER RELATIVEMENT MODERES**

Le prix de l'immobilier de Saint-Jean-du-Pin est évalué à environ 1541 euros du m<sup>2</sup> en 2017. Les maisons coûtent environ 300 euros plus cher au m<sup>2</sup> que les appartements sur la commune.

En comparaison aux échelles territoriales supérieures (France, Région Occitanie, Département du Gard) et aux communes proches (Alès, Saint-Christol-les-Alès, Saint-Privat-des-Vieux), le prix de l'immobilier sur la commune apparaît plus modéré.

Estimation des prix de l'immobilier au m<sup>2</sup>



Source : Estimation en décembre 2017 appartement et maisons confondus (moyenne des prix au m<sup>2</sup> évaluée par les sites effcity, pap, meilleursagents, drimki, notaires de France, crédit foncier, seloger).



**I.5.2.8. UNE PARTIE DU PARC ANCIEN POTENTIELLEMENT « INDIGNE »**

La commune compte 6,2% de logements vacants en 2017 (46 logements vacants). Les logements vacants ont augmenté de 24 logements depuis 1999.

Parallèlement, le taux de résidences principales privées potentiellement indignes en 2013 est de 6%.

Ce taux est un indicateur statistique issu du croisement des données FILOCOM (une base de données sur les logements et leur occupation, fichier exhaustif construit par la DGFIP) relatives à la qualité du parc de logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous le seuil de pauvreté).

Le postulat de départ est qu'un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

**Catégories cadastrales des logements retenues pour la construction de l'indicateur**

<b>Catégorie 8</b>	« Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité.
<b>Catégorie 7</b>	« Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène ».
<b>Catégorie 6</b>	« Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens ».

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est le nombre de résidences principales privées :

- De catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- De catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

De plus, 5 logements ont été signalés comme étant en situation potentielle de non décence depuis 2010.

Cet enjeu de réhabilitation du parc de logement ancien est à prendre en compte dans la révision du PLU.



### I.5.3. LES LOGEMENTS SOCIAUX

#### I.5.3.1. LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le Plan local de l'habitat (PLH) 2014-2019 identifiait 11 logements locatifs sociaux sur la commune dont :

- 7 logements « ordinaires » PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ;
- 4 logements « très sociaux » PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Depuis l'élaboration du PLH, la commune a réalisé un nombre important de logements sociaux.

Désormais la commune compte 38 logements locatifs sociaux (LLS) gérés par Logis Cévenol, ainsi que 6 logements communaux, soit 44 logements assimilés sociaux. Les LLS représentent près de 7% du parc de résidences principales.

La totalité des logements sociaux est localisée dans le Village.

#### Logements sociaux et logements communaux référencés sur la commune :

N°	Localisation	Nombre de logements	Types de logements	Gestionnaire
1	Avenue Jean Rampon – à côté de la Mairie	11	Logements sociaux	Logis Cévenol
2	Route vieille – rue du Provençal	27		
3	Avenue Jean Rampon – Etage de l'ancienne école	2	Logements communaux	Commune
4	Avenue Jean Rampon – La Poste	1		
5	Avenue Jean Rampon, - Pharmacie	3		
TOTAL		<b>44</b>		

Sur la commune, environ 53% des ménages (FILOCOM, 2013) ont un revenu moyen inférieur à 100% du plafond PLUS et 25% des ménages ont un revenu inférieur à 60% du plafond PLUS. Plus de la moitié des ménages pourraient donc prétendre à un logement social (PLUS) et dont 25% à un logement très social (PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

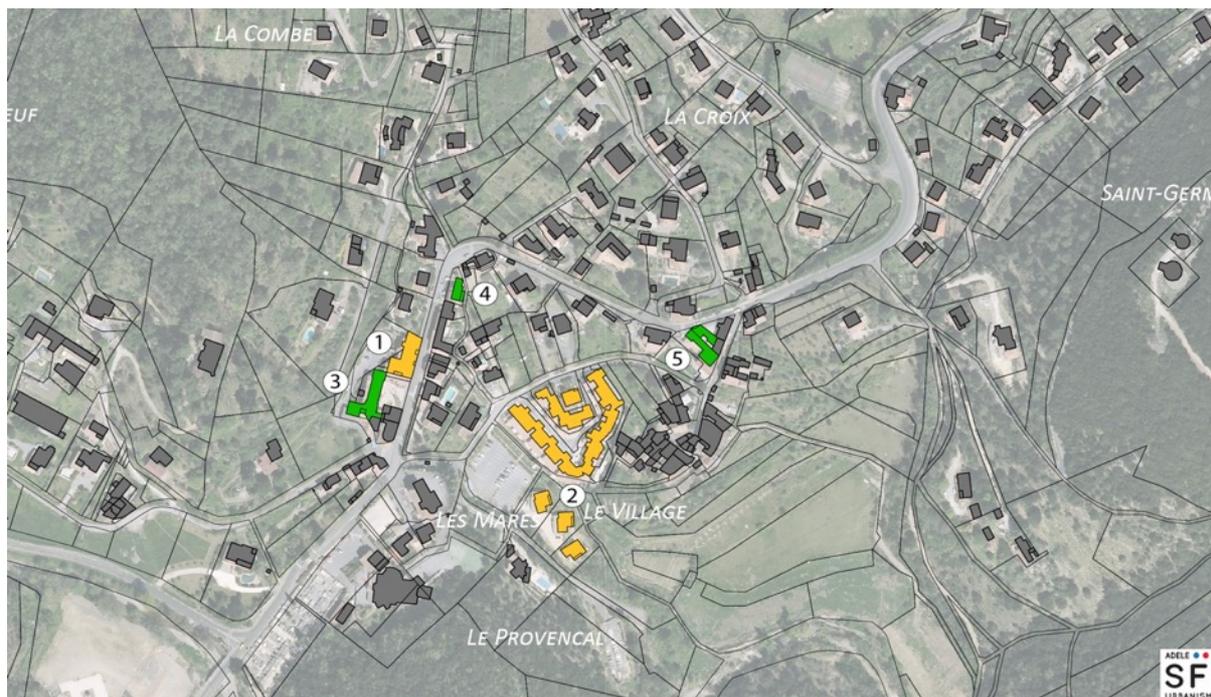
Logements sociaux à côté de la Mairie



Logements sociaux au sud du village



### Localisation des logements sociaux et logements communaux dans le village



#### Légende

- Logements locatifs sociaux (LLS)
- Logements communaux



ADELE SFI, Novembre 2018

#### 1.5.3.2. LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE EN MATIERE D'HABITAT: LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2014-2019

Le Plan Local de l'Habitat **2014-2019** a défini un objectif de production de **9 logements par an**, soit au total **54 logements sur la durée du PLH**. Bien que celui-ci arrive à son terme, il donne une indication sur la proportion des besoins en logements sur la commune.

Le PLH préconise d'assurer cette production de logements à travers :

- des constructions au sein du tissu déjà urbanisé, soit dans des dents creuses, soit à travers la division de terrains bâtis existants ;
- d'un lotissement en centre-ville, en face de la mairie ;
- de deux opérations le long de la RD217.

Dans le PLU de 2011, la commune programmat le développement urbain sur le plateau, au niveau « des Plos », à côté de la ferme photovoltaïque.

Au sein de la production globale de 54 logements, 27 logements locatifs sociaux ont été livrés en 2014, sous forme de maisons individuelles avec jardin et garage, construites par Logis Cévenols.



### I.5.4. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS

Le PLU doit permettre de planifier le développement de la commune à l'horizon 2035. Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic établit des perspectives de croissance démographique.

L'établissement de scénarii de croissance démographique participent à aider la commune à définir son projet communal, retranscrit au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

#### I.5.4.1. SCENARII DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Sur la base des récentes données statistiques de l'Insee et des perspectives démographiques envisagées par le SCOT, plusieurs scénarii de croissance sont proposés :

- **Scénario 1 tendanciel de forte croissance (1,7%/an) :**

Ce scénario est basé sur le taux de croissance de la commune sur la dernière période recensée (2012-2017). Ce dernier dépasse légèrement la croissance préconisée par le SCOT du Pays des Cévennes (1,61%). Ce taux de croissance a été impacté par un pic de constructibilité en 2012-2014 (34 logements autorisés en 2012 selon Sit@del2), lié notamment à opération de 27 logements locatifs sociaux réalisée dans le village.

- **Scénario 2 SCOT (1,61%/an) :**

Le SCOT prévoit un taux de croissance annuel moyen de 1,61%/an sur la période 2008-2030, sur le Bassin de vie Espace périurbain sud, dont Saint-Jean-du-Pin fait partie. Cette période est prolongée à l'horizon du PLU, soit 2035. Ce scénario reste fort et ferait dépasser le seuil de 2000 habitants à l'horizon 2035.

- **Scénario 3 croissance maîtrisée (0,5%) :**

Ce scénario de croissance maîtrisée tient compte des capacités plus faibles du tissu urbain existant, dans une optique de sortie de la logique d'étalement urbain.

- **Scénario 4 croissance nulle (dit point mort)**

Il s'agit d'un scénario prospectif de référence dans lequel la croissance démographique est considérée comme nulle à l'horizon 2035. Dans cette hypothèse, le nombre d'habitant n'augmente pas. Pour autant, les besoins en logements existants sont pris en compte, notamment au regard du phénomène de desserrement des ménages.

	Population municipale 2017	Taux de croissance annuel (2017-2035)	Population estimée en 2035	Population supplémentaire entre 2017 et 2035
<b>Scénario 1</b>	1511	1,7	2047	+536
<b>Scénario 2</b>		1,61%	2014	+503
<b>Scénario 3</b>		0,5%	1653	+142
<b>Scénario 4</b>		0%	1511	0



### **I.5.4.2. BESOINS EN LOGEMENTS**

A partir des scénarii de croissance démographique, une estimation des besoins en logements peut être établie.

Le calcul des besoins en logements prend en compte :

- **Le point mort démographique**, maintien de la population actuelle ;
- **La croissance démographique.**

Le point mort démographique correspond aux besoins nécessaires pour maintenir la population actuelle. Il est la conséquence de trois facteurs :

- **Le desserrement des ménages**

Depuis 1999, le nombre d'occupants par logement diminue d'environ 0,5%/an. En 2017, la taille des ménages est de 2,3. En poursuivant ce rythme de desserrement des ménages, la taille des ménages pourrait atteindre 2,1 en 2035. Toutefois, en prenant en compte une hypothèse de réduction plus modérée, la taille des ménages est estimée à **2,2 à l'horizon 2035**.

Ce phénomène a pour conséquence une augmentation des besoins en logements, à population constante.

- **Les logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants)**

Les logements vacants représentent 6,2% en 2017. Selon l'Insee, un taux de 6 à 7% est nécessaire pour garantir la fluidité des parcours résidentiels. On peut estimer que ce taux de vacance sera globalement maintenu à l'horizon 2035. Toutefois, ce taux sera sans doute plus faible pour les nouveaux logements, car ils n'intégreront pas les logements anciens, insalubres ou en attente de destruction (vacance d'obsolescence ou de dévalorisation). Le taux de vacance des nouveaux logements créés d'ici à 2035 est considéré comme moindre que le taux moyen est estimé à **4%**.

D'autre part, les **résidences secondaires et logements occasionnels** représentaient 6,4% du parc en 2017 et 5,7% en 2012. On peut donc estimer que leur proportion sera globalement maintenue à l'horizon 2035, à environ **6%**.

Ainsi, la part des résidences principales est estimée à environ 88% à l'horizon 2035 (87,4% en 2017) et à **90%** pour les nouveaux logements. La part des logements sous-occupés dans les nouveaux logements créés d'ici à 2035 est donc estimée à **10%** à l'horizon 2035.

- **Le renouvellement du parc**

Il s'agit de prendre en compte les besoins en logements liés au renouvellement et la reconstitution du parc de logements : fusion de petits logements, division de logements en plusieurs appartements, démolition de logements, changement de destination...

Le SCOT du Pays des Cévennes considère qu'une partie des besoins en logements sera liée au renouvellement du parc ancien obsolète (167 logements/an sur le territoire du SCOT). Toutefois, le territoire communal n'est concerné par aucun projet de rénovation urbaine, concentrés principalement sur le parc social d'Alès.

En l'absence de données sur ce territoire, ce paramètre n'est pas comptabilisé.

Tableau de synthèse des besoins en logements

Population municipale en 2017 : 1511 habitants	Taux de croissance annuel (2017-2035)	Population estimée en 2035	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2017 et 2035	Besoins en logements liés au point mort démographique		Besoins en logements liés à la croissance démographique	TOTAL besoins en logements
				Desserrement des ménages*	Logements sous-occupés (10%)		
<b>Scénario 1</b>	<b>1,7%</b>	2047	536	30	30	243	<b>304</b>
<b>Scénario 2</b>	<b>1,61%</b>	2014	503	30	29	229	<b>287</b>
<b>Scénario 3</b>	<b>0,5%</b>	1653	142	30	10	65	<b>105</b>
<b>Scénario 4</b>	<b>0%</b>	1511	0	30	3	0	<b>33</b>

\*Desserrement des ménages calculé sur la population actuelle. Les besoins liés à la croissance démographique prennent en compte la taille des ménages estimée à l'horizon 2035, soit 2,2 au lieu de 2,3.

### Perspectives démographiques à l'horizon 2035

Pour les années à venir, la commune souhaite maîtriser son développement. Ainsi, elle souhaite s'inscrire dans un scénario de croissance démographique maîtrisé, situé entre le scénario 2 et le scénario 3.

Ce rythme prend en compte les possibilités de développement dans les enveloppes urbaines et en continuité immédiate, avec un niveau de densité supérieur à l'existant, dans l'hypothèse où le projet de PLU ne prévoirait pas de nouvelles zones d'urbanisation, susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble.

En effet, elle ne souhaite pas favoriser un développement trop important, en restant en-deçà du seuil des 2000 habitants.

Pour autant, elle souhaite pouvoir répondre aux besoins de sa population actuelle, tout en accueillant une nouvelle population, nécessaire au maintien de l'attractivité du village, de ses équipements publics, commerces et services.



### I.5.5. SYNTHÈSE « LOGEMENT »

#### Les points clés du diagnostic

- 740 logements en 2017
- Un rythme de production de logements assez dynamique sur la dernière période 2012-2017 d'environ 2%/an.
- Un parc dominé par les résidences principales, représentant 87,4%.
- Une majorité de maisons (89,5%).
- Des logements de grande taille : 80% comptent 4 pièces ou plus.
- Une tendance à la diminution de la part des propriétaires mais qui reste largement majoritaire (76,2%).
- Un parc de logements assimilés sociaux composé de 38 logements locatifs sociaux (LLS) et 6 logements communaux, soit 44 logements au total.
- Un prix de l'immobilier relativement accessible par rapport au département ;
- Environ 6% de résidences principales privées potentiellement indignes en 2013.

#### Les principaux enjeux

- Répondre à la diversité des besoins en logements (petits logements, habitat individuel groupé, voire collectif, locations...).
- Poursuivre la dynamique de production de logements sociaux.
- Adapter l'offre en logements pour répondre aux besoins engendrés par les évolutions sociodémographiques : diminution de la taille des ménages (augmentation des petits logements), vieillissement de la population...
- Favoriser la réhabilitation du parc ancien.



## I.6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée sur la période 2010-2020 sur la base des données communales, selon la méthode du CEREMA.

### Méthode d'analyse de la consommation d'espaces (selon le CEREMA) :

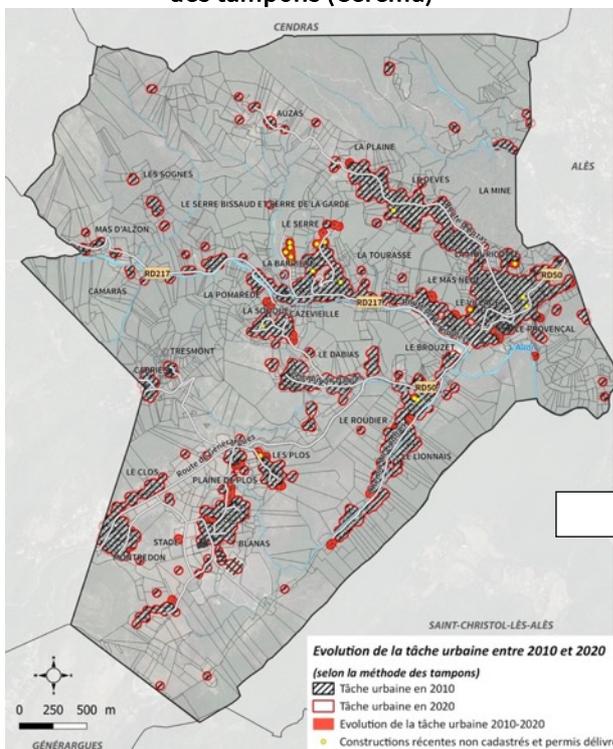
*L'analyse de la consommation d'espaces se base sur l'évolution des enveloppes urbaines de 2010 et 2020. Le choix de l'année de référence 2010 a été réalisé en fonction des données orthophotos disponibles (Source : Géoportail, Remonter le temps).*

*Les enveloppes urbaines ont été définies à partir des données cadastrales des bâtiments existants en 2010 et 2020 et des permis de construire récents (2018-2020). Sur la base du dernier cadastre, ces données ont été adaptées selon les deux années de référence.*

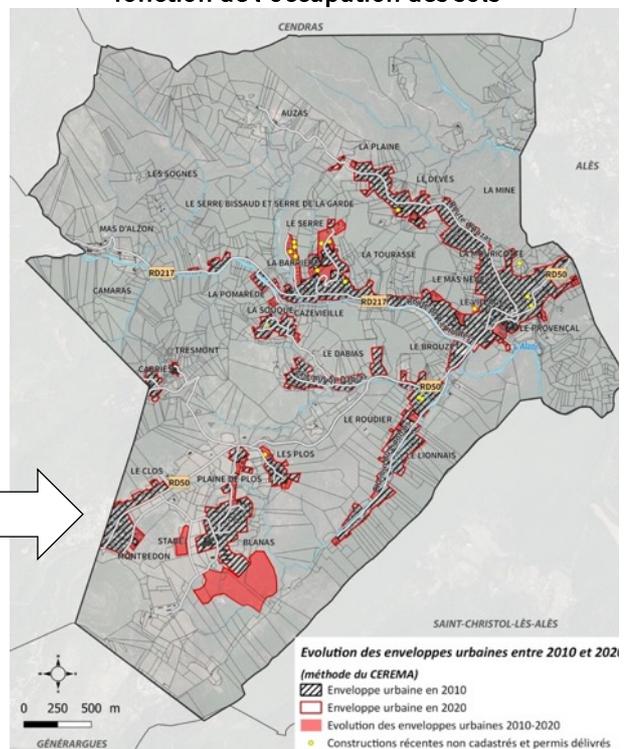
*A chaque bâtiment est appliqué un tampon de 50 mètres à partir de leur centre, qui est ensuite écrêté de 20 mètres, de façon à regrouper les constructions proches. Ces tâches urbaines auréolaires sont ensuite adaptées à l'occupation des sols (voirie, clôtures, espaces imperméabilisés, jardins aménagés, constructions récentes non cadastrées ou en cours...) pour former des enveloppes urbaines cohérentes.*

*Les tâches urbaines isolées sont supprimées pour ne conserver que les agglomérations principales. Ici, les agglomérations principales sont basées sur les zones constructibles du PLU en vigueur (zones U et AU). Ont toutefois été comptabilisés dans l'analyse de la consommation d'espaces, les bâtis isolés construits sur la période 2010-2020, qui ont ensuite été intégrés dans l'enveloppe urbaine de 2020, au gré de l'urbanisation.*

**Définition de la tâche urbaine selon la méthode des tampons (Cerema)**



**Délimitation précise de l'enveloppe urbaine en fonction de l'occupation des sols**



Source : ADELE-SFI, octobre 2020



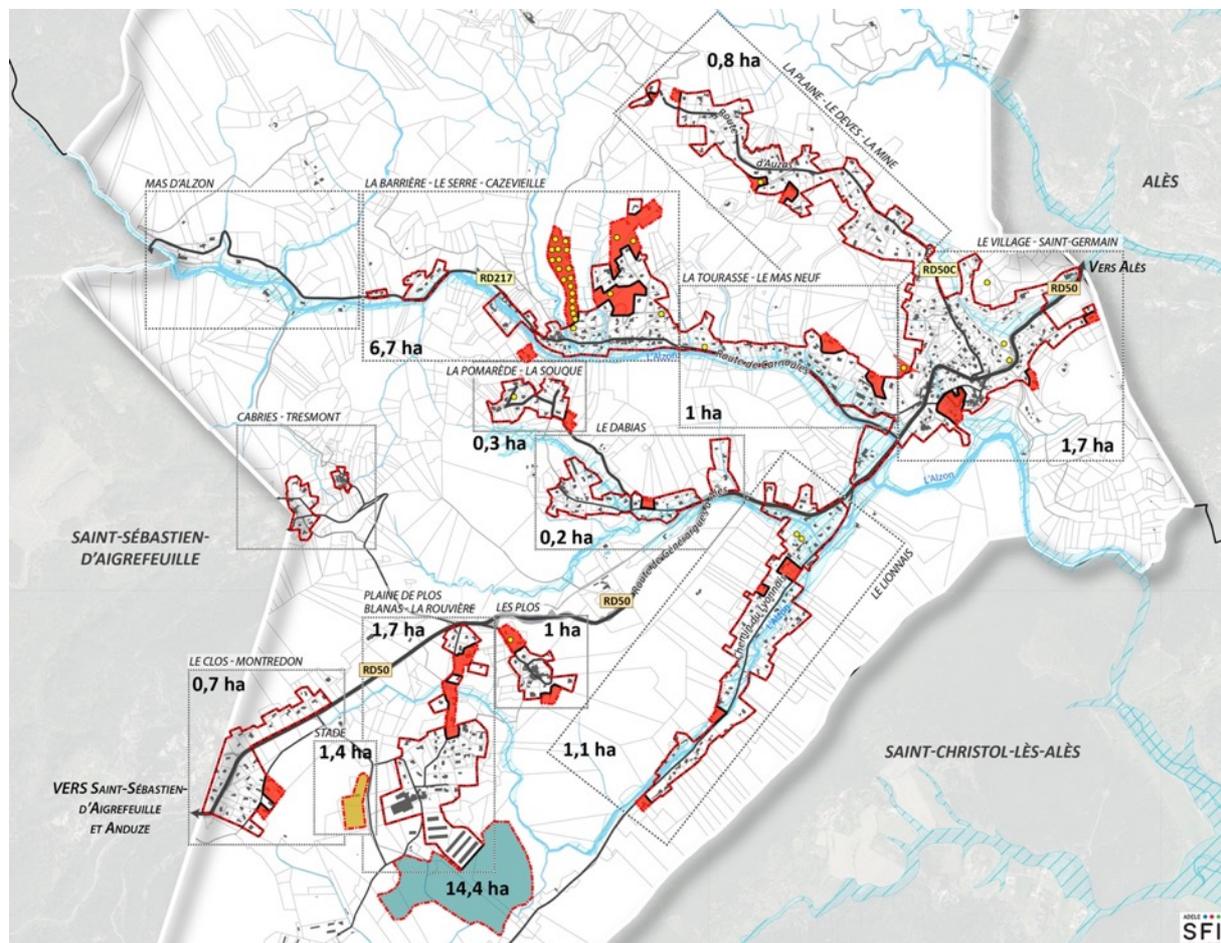
La nouvelle délimitation donne alors les enveloppes urbaines des années 2010 et 2020. La différence des deux enveloppes urbaines correspond aux surfaces consommées sur la période 2010-2020.

Aucune consommation foncière isolée des enveloppes urbaines n'a été observée.

Au total, sur la période 2010-2020, environ 31 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés sur la commune :

- Environ 15,2 hectares pour l'habitat ;
- Environ 14,4 hectares pour le développement des énergies renouvelables (centrale photovoltaïque) ;
- Environ 1,4 hectare pour les équipements publics (stade communautaire).

### Consommation de l'espace entre 2010 et 2020



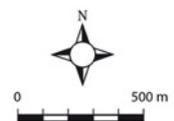
#### Légende

- Zone inondable du PPRI
- Enveloppes urbaines en 2010
- Enveloppes urbaines en 2020

Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours

#### Consommation d'espaces entre 2010 et 2020 (31 ha)

- Espaces consommés pour l'habitat (15,2 ha)
- Espaces consommés par la production d'énergie (14,4 ha)
- Espaces consommés à vocation d'équipement (1,4 ha)



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

### I.6.1. CONSOMMATION D'ESPACES DESTINEE A L'HABITAT

Entre 2010 et 2020, il a été consommé environ **15,2 hectares**, soit environ **1,5 ha/an** pour l'habitat. Parmi ces espaces consommés, environ 79% étaient des espaces à dominante naturelle et environ 21%, des espaces à dominante agricole<sup>1</sup>.

La consommation foncière la plus importante a été réalisée dans le secteur de la Barrière avec :

- la construction d'un nouveau lotissement (permis d'aménager délivré) ;
- la réalisation de nouvelles constructions qui ont eu pour conséquence d'étendre l'enveloppe urbaine, en créant des enclaves non bâties en son sein (désormais considérées comme des parcelles non bâties au sein de l'enveloppe urbaine).

### I.6.2. CONSOMMATION D'ESPACES DESTINEE AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Sur la même période, environ **14,4 hectares** ont également été consommés pour la production d'énergie (installation d'une centrale photovoltaïque), soit une moyenne de **1,4 hectare/an**, sur un espace à dominante naturelle.

### I.6.3. CONSOMMATION D'ESPACES DESTINEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Sur la période 2010-2015, environ **1,4 hectares** ont été consommés pour la réalisation d'équipements publics (stade communautaire), sur le plateau de Plos. Celui-ci a été aménagé en 2011.

---

<sup>1</sup> Les parcelles agricoles et naturelles consommées ont été identifiées par photo-interprétation.

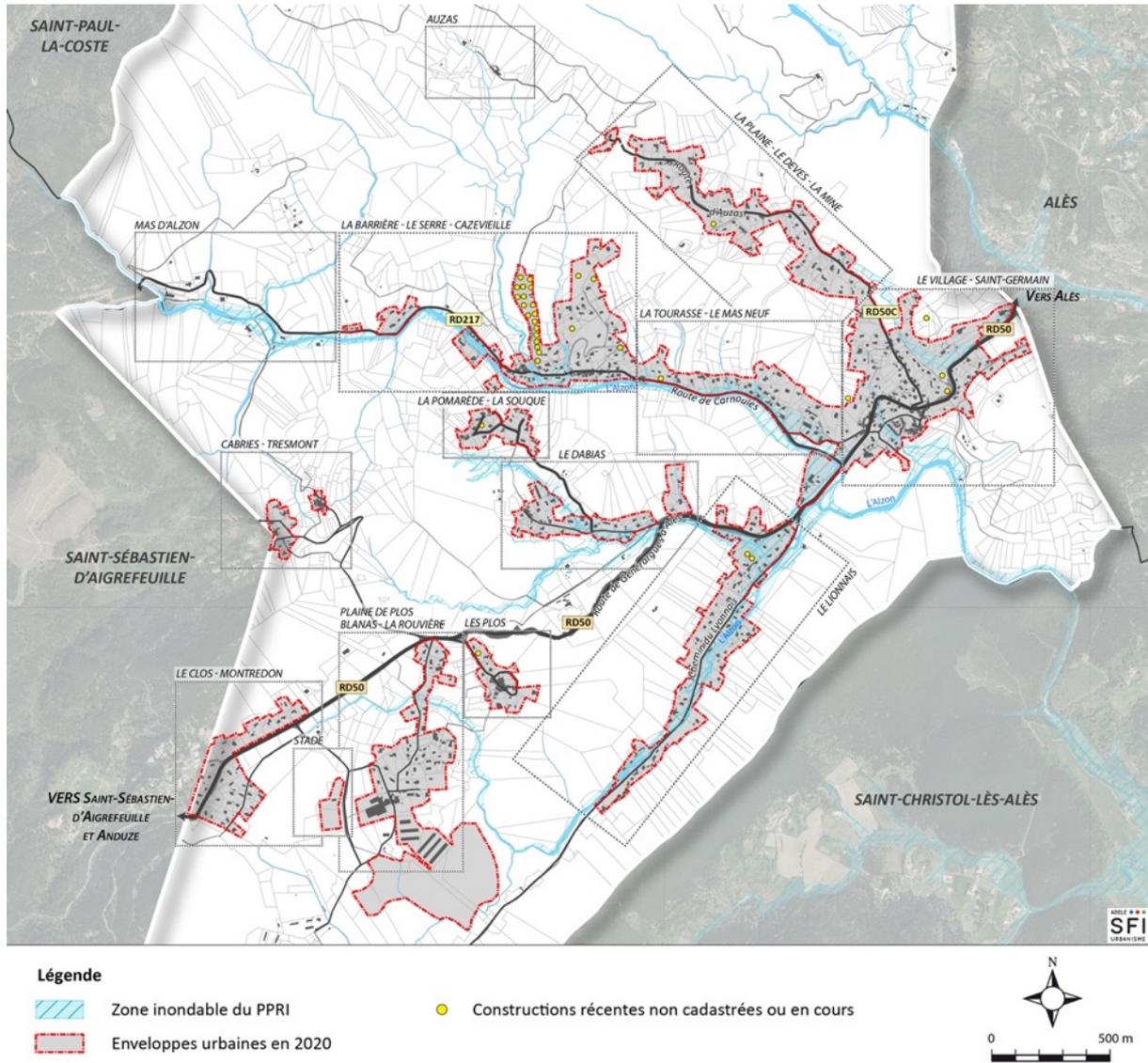
## I.7. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE

### I.7.1. DELIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

L'analyse urbaine et foncière a été réalisée à partir des enveloppes urbaines existantes en octobre 2020.

Les enveloppes urbaines sont définies à partir de la méthode du CEREMA (voir chapitre I.6. *Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années*).

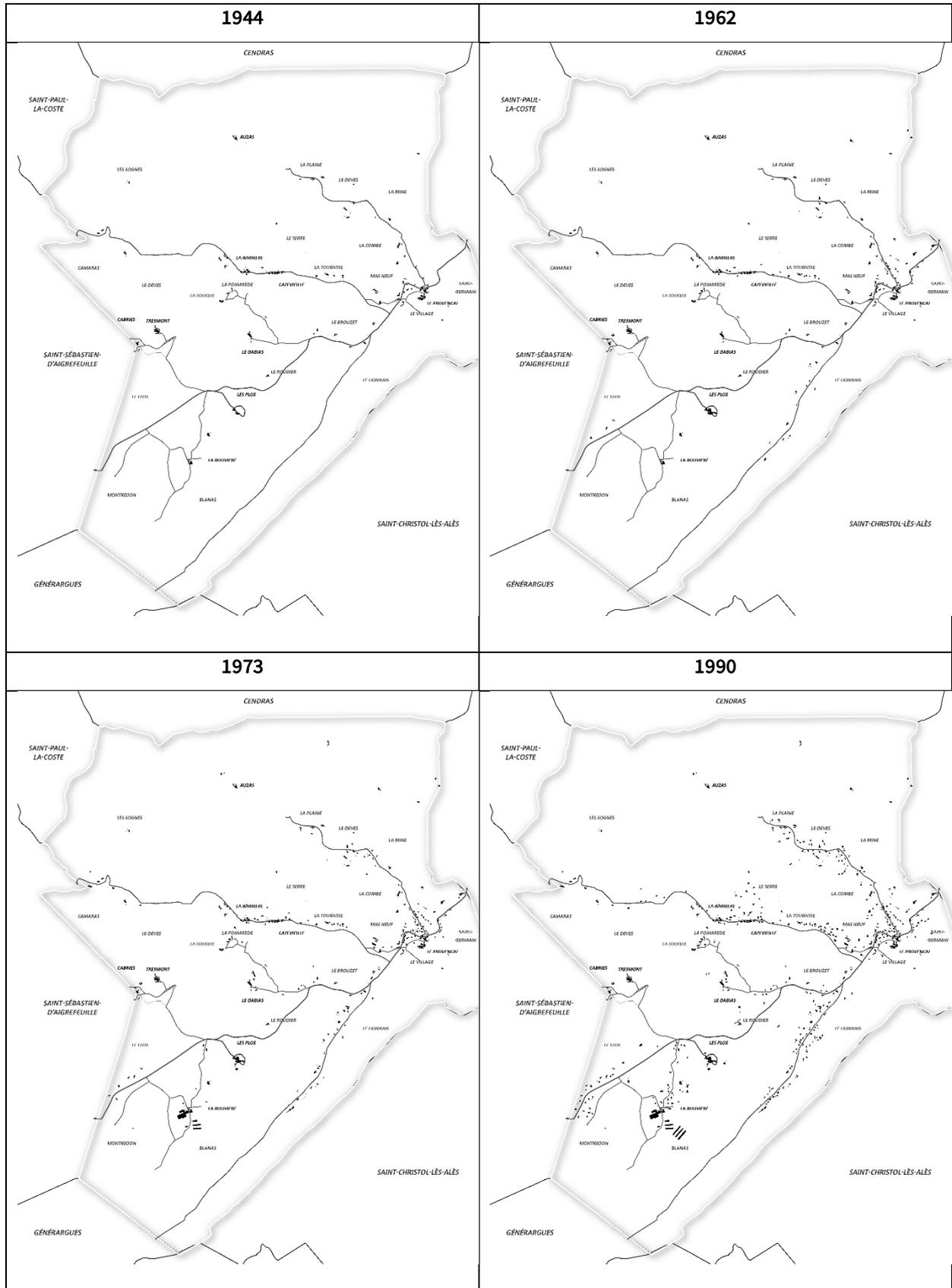
Délimitation des enveloppes urbaines en 2020

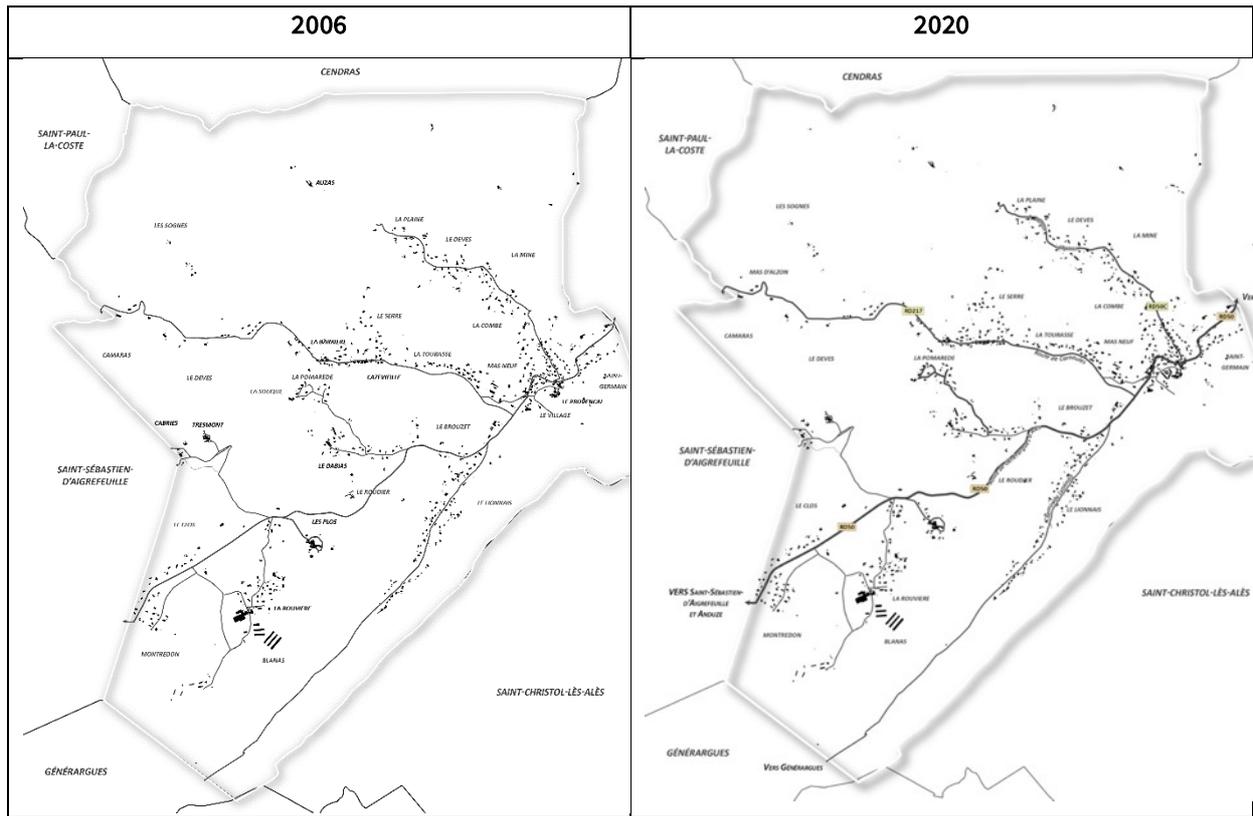


Le territoire communal se caractérise par de multiples enveloppes urbaines, étirées le long des principaux axes routiers. Les principales enveloppes urbaines étant celle du village, la Tourasse/le Mas Neuf, la Barrière/le Serre/Cazevieille, La Plaine/Le Devès/la Mine, le Lionnais, le Plateau (plaine de Plos/Blanas/Rouvière), suivi du Dabias, Le Clos/Montredon, la Pomarede/la Souque, Cabriès et Tresmont.

I.7.2. ÉVOLUTION URBAINE

Évolution urbaine de Saint-Jean-du-Pin de 1944 à 2020





Source : ADELE SFI, Octobre 2020



L'analyse de l'évolution du tissu urbain de Saint-Jean-du-Pin laisse apparaître :

- Avant 1945 : le territoire communal est fondamentalement naturel et forestier, avec des espaces agricoles situés de part et d'autre des principaux axes routiers et proches des cours d'eau, sur les terres les moins pentues. L'urbanisation y est très peu développée et s'étend le long des principaux axes routiers, que sont la Route de Générargues (RD50), la route d'Auzas (RD50C) et la Route de Carnoules (RD217). Elle se présente dans un premier temps sous forme de hameaux denses ou d'habitat et constructions agricoles dispersés. En 1945, la commune abritait plusieurs hameaux anciens : le Provençal, Tresmont, Cabriès, Auzas, Cazevieille, la Barrière, la Rouvière, les Plos, le Dabias et la Souque.
- Entre 1945 et 1962 : peu de changements sont apportés, avec un développement progressif de l'habitat diffus qui continue de se développer le long des principaux axes routiers et en confortement des hameaux existants (les Plos notamment). Les constructions dispersées de maisons individuelles se développent notamment au village et dans les secteurs de la Croix, le Lionnais, la Route de Carnoules, la Mouricotte, Saint-Germain, etc.
- Entre 1962 et 1973 : le développement de l'habitat pavillonnaire dispersé se poursuit, principalement dans le village mais également au Lionnais, le long de la Route de Générargues et de la Route d'Auzas. Le Blanas accueille quant à lui des bâtiments d'élevage.
- Entre 1973 et 1990 : cette période est marquée par une forte dynamique de construction. L'urbanisation pavillonnaire s'intensifie et vient grignoter les terres agricoles, s'étendant ainsi sur l'ensemble des zones urbanisées aujourd'hui. Les secteurs dont l'urbanisation évolue particulièrement à cette époque sont le Lionnais, le Mas neuf, le Serre, Montredon, Blanas, le Devès/la Plaine et Saint-Germain.

L'urbanisation de Saint-Jean-du-Pin est assez récente. C'est autour des années 1980-1990, que le territoire communal laisse apparaître une morphologie urbaine en « doigts de gants », avec une urbanisation étirée le long des principaux axes routiers (RD50, RD50C et RD217). Contraintes par la topographie et le risque incendie de forêt, l'urbanisation est ainsi peu développée « en épaisseur », entre les infrastructures routières.

- Entre 1990 et 2006 : le rythme de construction se poursuit de façon moins intense, en comblement des secteurs déjà en partie urbanisés, du village, de la Combe, de Blanas et de Montredon notamment.
- Entre 2006 et 2020 : les nouvelles constructions voient le jour par densification du village (opérations de logements denses) et ça et là dans les différents hameaux et quartiers (Blanas/les Plos, Montredon, la Souque...)

En 2020, le tissu urbain constitué au fil des opportunités, donne à voir une urbanisation composée de multiples entités, peu lisibles et difficile à organiser. La centralité du village, peu marquée, est progressivement renforcée par les opérations de densification et le développement des équipements publics.



### I.7.3. ANALYSE SECTORIELLE DU TISSU URBAIN

Saint-Jean-du-Pin a la particularité d'être composée de plusieurs entités, développées autour de neuf hameaux anciens. Son agencement en village et multiples hameaux lui confère encore aujourd'hui les caractères d'une commune rurale d'inspiration cévenole.

L'urbanisation suit les axes routiers (route de Générargues RD50, Route de Carnoules RD217, route d'Auzas RD50C, chemin du Lionnais). et le lit des cours d'eau, notamment l'Alzon, mais également le Dabias et le Lionnais. Elle s'inscrit dans les vallées, sur les secteurs les moins pentus, tout en étant protégée du vent.

Malgré la proximité de la ville d'Alès, l'urbanisation est restée très diffuse et de faible densité. La centralité n'y est pas réellement structurée. Elle est située dans le village, autour du hameau ancien du Provençal.

En cela, Saint-Jean-du-Pin se distingue nettement du bassin minier de la Grand Combe qui a accueilli de nombreux logements denses destinés aux travailleurs.

Les autres hameaux se sont accompagnés d'un développement urbain sous forme d'habitat diffus, à l'exception des hameaux d'Auzas et de Tresmont qui sont restés préservés dans leur volume et isolés de toute urbanisation.

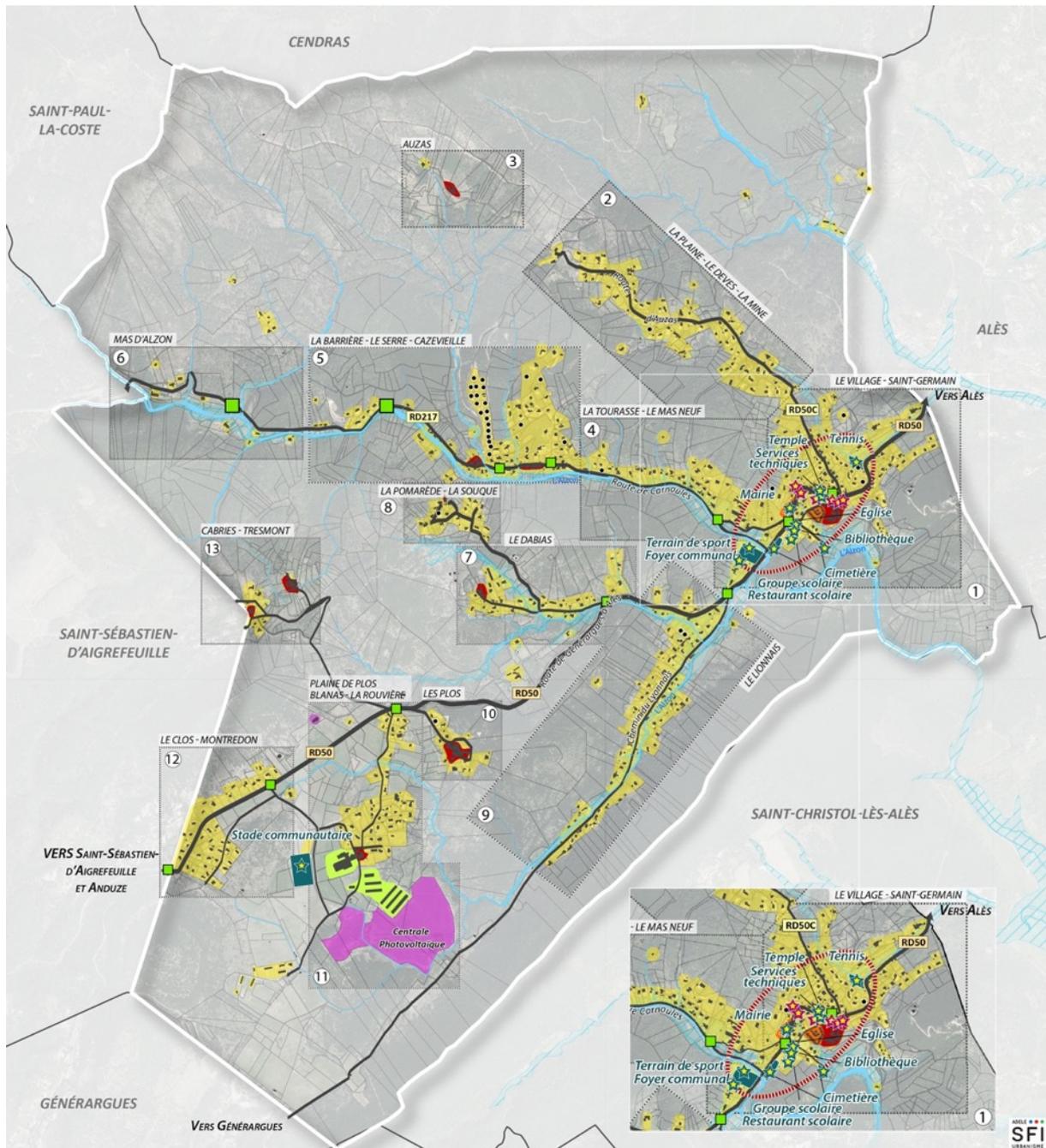
La commune est dotée d'un habitat ancien remarquable composé de hameaux denses et de Mas isolés qui fondent aujourd'hui le patrimoine bâti de la commune (bâti en pierres naturelles, compact, morcellement parcellaire et bâti).

Par ailleurs, dans les vallées et autour du village se développe progressivement un bâti récent, parfois inspiré du style traditionnel. Ces maisons individuelles, généralement pourvues de jardin, tendent à se fondre dans la végétation. Mais e plus souvent, les constructions récentes reproduisent un modèle standard de formes et de couleurs, en rupture avec l'architecture traditionnelle.

Ainsi, plusieurs entités peuvent être distinguées :

- 1. Le centre du village et ses abords (hameau du Provençal, extensions récentes, la Mouricotte)
- 2 et 3. Le secteur nord le long de la Route d'Auzas et le hameau ancien d'Auzas ;
- 4, 5 et 6. Le secteur nord-ouest le long de la route de Carnoules : la Tourasse, le Mas Neuf, le Serre, Le Mas d'Alzon et les hameaux anciens de la Barrière et Cazevieille ;
- 7 et 8. Le Dabias, la Pomarède et la Souque ;
- 9. Le secteur sud-ouest dit « le Lionnais » le long du chemin du Lionnais ;
- 10. Le secteur des Plos ;
- 11. Le secteur Plaine de Plos – Blanas – La Rouvière ;
- 12. Le secteur le Clos-Montredon en limite ouest de la commune le long de la Route de Générargues ;
- 13. Les hameaux de Cabriès et Tresmont.

Organisation territoriale



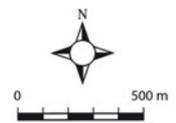
Légende

- Cours d'eau
- Zone inondable du PPRI
- Constructions récentes non cadastrées ou en cours
- Centralité du village

Organisation territoriale

- Hameau ancien
- Tissu urbain dense
- Tissu urbain pavillonnaire
- Activité
- Construction agricole

- Arrêt de bus
- Equipement et espace public
- Commerce et service



ADELE-SFI, Octobre 2020

## 1. Le centre-village et ses abords

Le centre du village est organisé sous forme de « village-rue » le long de la route de Générargues. La centralité historique s'est construite globalement autour du hameau le plus proche d'Alès.

Le village se compose de plusieurs entités distinctes, peu reliées en termes fonctionnel, si ce n'est par l'avenue Jean Rampon et la route vieille. On distingue notamment d'est en ouest :

- L'entrée sur le territoire communal depuis Alès ;
- le hameau ancien du Provençal ;
- les secteurs résidentiels de la Mouricotte, le nord du village (Route d'Auzas, chemin de la Combette), le sud du village (chemin de Saint\*Germain)
- la traversée du centre du village le long de la rue Jean Rampon où se concentrent les principaux équipements et commerces.
- Le nouveau lotissement du Provençal.

La route d'Alès, reliant Alès à Saint-Jean-du-Pin se caractérise par une ambiance naturelle. L'entrée sur la commune est repérable grâce à un bâtiment remarquable mais peu entretenu, dit « l'Eglise ».

Son altitude varie entre 185 et 220 mètres environ. Le secteur sud Chemin de Saint-Germain et nord Route d'Auzas sont situés en points haut.

**Hameau du Provençal dissimulé dans son écrin végétal**



**Traversée du centre du village**



## 2. Le Plaine – Le Devès – La mine

Ce secteur, situé le long de la route d'Auzas, est majoritairement composé d'habitat pavillonnaire, ponctué de quelques habitations anciennes en pierre.

Les espaces boisés, majoritairement composés de pins, sont omniprésents dans le paysage.

Les voies d'accès y sont assez étroites.

Les habitations et les jardins s'inscrivent dans les pentes.

Il est situé entre 220 et 320 mètres d'altitude. Celle-ci augmente au fur et à mesure entre le village et le hameau d'Auzas.



Un cadre de vie de qualité, où le végétal prédomine



Implantation des habitations et leurs jardins dans la pente



### 3. Auzas

Le hameau d'Auzas est isolé du reste du village, situé à l'extrémité nord du chemin d'Auzas. Il se caractérise par un patrimoine bâti d'une grande qualité, des faïsses constituées de murs en pierres sèches, d'oliviers et d'une vue imprenable.

Le hameau d'Auzas est situé à environ 330 mètres d'altitude.

Faïsses d'Auzas



Vue depuis le hameau d'Auzas



### 4, 5 et 6. La Tourasse, le Mas Neuf, le Serre, Le Mas d'Alzon et les hameaux anciens de la Barrière et Cazevieille

Plusieurs quartiers sont étendus le long de la route de Carnoules : la Tourasse, le Mas Neuf, Cazevieille, le Serre, la Barrière et le Mas d'Alzon.

Deux hameaux anciens sont organisés au bord de la route de Carnoules : la Barrière et Cazevieille.

Le hameau de Cazevieille est organisé de façon linéaire, le bâti est aligné au sud de la voie. Tandis que le hameau de la Barrière est concentré en « noyau » au nord de la voie.

Le reste du secteur se compose d'un habitat pavillonnaire diffus, de faible densité. Un lotissement de 18 lots a également été réalisé récemment au niveau du Serre.



La route de Carnoules qui abrite notamment les deux cœurs de hameaux, est située à environ 215 mètres d'altitude, tandis que le Serre et le nouveau quartier de la Barrière-nord sont situés à une altitude bien plus élevée (respectivement 240 à 315 mètres et 220 à 270 mètres).

Le secteur du Mas d'Alzon, situé à l'extrémité ouest de la commune est de très faible densité, abritant seulement quelques habitations. Il abrite également des hébergements touristiques au Mas d'Alzon (environ 260 mètres d'altitude).

**Hameau de la Barrière**



**Hameau de Cazevielle**



### **7 et 8. Le Dabias, La Pomarède, la Souque**

Ce secteur se compose de deux entités :

- le Dabias au sud (situé à environ 205 à 240 mètres d'altitude) ;
- la Pomarède et la Souque au nord (situé à environ 240 à 265 mètres d'altitude).

Les deux quartiers sont composés d'un cœur de hameau (Le Dabias et la Souque) d'intérêt patrimonial et d'habitat diffus le long du chemin du Dabias et du chemin de la Souque (voie sinueuse en impasse).

Les voies d'accès étant assez étroites, le croisement de deux véhicules n'est pas aisé.

**Hameau ancien de la Souque**



**Hameau ancien du Dabias**



### 9. Le Lionnais

Le secteur du Lionnais est développé le long du chemin du Lionnais au sud-ouest du village (axe secondaire assez étroit menant à Générargues et Bagard). Il se compose uniquement d'habitat pavillonnaire.

#### Habitations inscrites dans les pentes



### 10. Les Plos

Le secteur des Plos est situé au sud de la route de Générargues (RD50). Etendu sur une faible superficie d'un peu plus de 3 hectares, il tire son origine du hameau ancien des Plos, désormais entouré de quelques habitations individuelles.

Le cœur de hameau revêt un intérêt patrimonial, par ses formes urbaines et architecturales traditionnelles (bâtiments en pierres naturelles, volume compact et massif, imbrication de plusieurs habitations de densité importante, voies sinueuses). Plusieurs murs en pierres sèches sont également présents.

Ce secteur est desservi par un arrêt de bus le long de la RD50.

Il est situé à une altitude moyenne de 280 mètres, en point haut par rapport à la RD50 (265 mètres).

#### Hameau ancien des Plos



#### Extensions récentes pavillonnaires



### **11. La Plaine de Plos – Blanas – La Rouvière**

Le secteur de la Plaine de Plos / Blanas et la Rouvière est le plus hétérogène. Il se compose d'un petit cœur de hameau ancien qui fait face à un vaste hangar agricole désaffecté. Il abrite également le stade communautaire, qui est isolé à l'ouest du hameau.

Le hameau de Blanas est privé et non accessible. Ce patrimoine bâti est peu valorisé, par sa situation en face de l'ancien hangar agricole ainsi que sa clôture et son portail modernes.

Au sud, ce secteur abrite une centrale photovoltaïque et des poulaillers dont certains sont à l'abandon. Au nord, il est parsemé d'habitat pavillonnaire.

Il s'agit du seul secteur de la commune qui offre un paysage agricole.

Il s'agit d'un des rares secteurs plats du territoire communal. Son altitude est d'environ 270 mètres.

**Hameau de Blanas**



**Ancienne ferme-usine de blanas**



### **12. Le Clos-Montredon**

Le secteur le Clos / Montredon est situé en limite ouest de la commune, à cheval avec la commune de Saint-Sébastien d'Aigrefeuille. Le long de la RD50 et du chemin de la Cabanette, l'urbanisation entre les deux communes forme un continuum, qui efface toute notion d'identité communale.

Le quartier se compose uniquement de maisons individuelles de type pavillonnaire. Une partie des habitations sont directement accessibles par la RD50 et une autre par des chemins parallèles plus étroits (chemin de Montredon et chemin de la Cabanette).

Malgré la proximité d'un axe routier important, le quartier bénéficie d'un cadre de vie de qualité, à dominante arboré et d'une topographie relativement plane. Il est situé à une altitude moyenne de 270 mètres.

### Route de Générargues le long du Clos



### 13. Les hameaux de Cabriès et Tresmont

Les hameaux de Cabriès et Tresmont sont isolés du reste du village, accessibles par la RD50 et un axe étroit, le chemin de Cabriès. Ils sont situés en limite ouest de la commune, le hameau de Cabriès étant à cheval sur Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille et Saint-Jean-du-Pin.

Ces derniers se composent de deux hameaux anciens et de quelques habitations individuelles avec de grands jardins.

Le hameau de Tresmont est particulièrement remarquable et typique de l'habitat cévenol, de par sa forme compacte, entouré d'un écrin de verdure.

Le hameau de Cabriès abrite des murs en pierres sèches d'intérêt paysager.

Ces derniers sont situés sur un point haut par rapport au reste du village, à environ 300 mètres d'altitude.

**Hameau de Tresmont**



**Hameau de Cabriès**

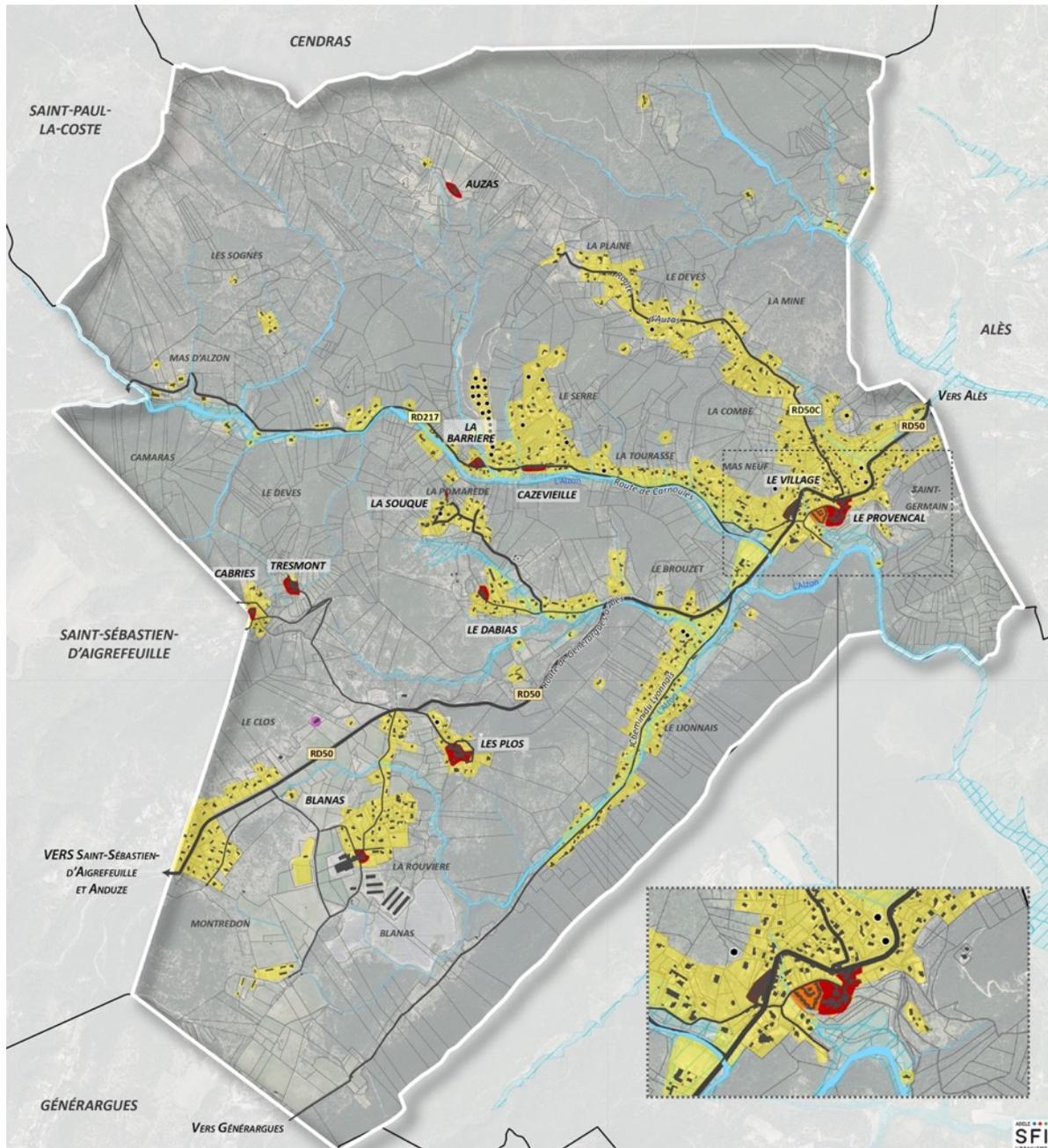


### I.7.4. ANALYSE DES FORMES URBAINES

Plusieurs typologies d'habitat sont présentes sur la commune :

- l'habitat dense type centre ancien ;
- l'habitat collectif ;
- l'habitat individuel groupé ;
- l'habitat individuel (pavillonnaire, diffus ou isolé).

Carte des formes urbaines



**Légende**

- Constructions récentes non cadastrées ou en cours

**Typologies d'habitat**

- Habitat ancien
- Habitat collectif
- Habitat individuel groupé
- Habitat individuel



**L'habitat dense type hameau ancien****Densité moyenne****≈ 50 logements / ha**

La commune a la particularité de compter plusieurs hameaux anciens (le Provençal, Tresmont, les Plos, Auzas, Cazevieille, la Barrière, Le Dabias, la Souque...), caractérisés par des formes urbaines denses, un tissu urbain continu avec un bâti aggloméré. Le parcellaire y est très morcelé et l'emprise au sol très importante. Le bâti est mitoyen et généralement édifié en front de rue.

Il s'agit d'une forme ancienne d'habitat, qui pourrait s'apparenter aujourd'hui à l'habitat individuel dense (maison de village) ou à l'habitat collectif pour certains (en cas de division en appartements). Ces derniers bénéficient généralement d'une entrée individuelle.

Les hauteurs varient entre 2 et 3 niveaux (R+1 à R+2).

La densité de ce type d'habitat est difficile à définir, au regard de la situation disparate de certains hameaux (nombre de propriétaires, superficie des terrains).

**Hameau de Tresmont****Hameau d'Auzas**

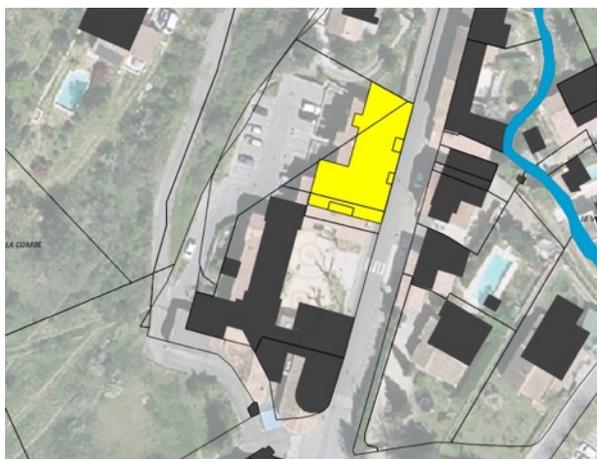
**L'habitat collectif**

<b>Densité moyenne</b>	<b>≈ 70 logements / ha</b>
------------------------	----------------------------

La commune compte un seul immeuble d'habitat collectif dans le village et quelques logements collectifs communaux (au-dessus de l'ancienne école – salle municipale), au-dessus de la pharmacie ou au-dessus de la Poste.

Il se caractérise par des hauteurs légèrement plus élevées que le reste du village, allant jusqu'à 3 niveaux (R+2) pour le principal immeuble d'habitat collectif (comptant 12 logements). Les autres logements collectifs disséminés dans le village sont abrités dans des bâtiments de deux niveaux (R+1).

**Habitat collectif à côté de la Mairie**



**Habitat collectif à l'étage de l'ancienne école (logements communaux)**



### L'habitat individuel groupé

<b>Densité moyenne</b>	<b>50 logements / ha (35 logements / ha avec parking)</b>
------------------------	---

Saint-Jean-du-Pin compte un seul ensemble d'habitat individuel groupé, localisé au sud du village et construit récemment (logements sociaux).

Il se caractérise par un parcellaire unique. Le bâti est mitoyen et organisé autour de la voie centrale (dont certains sont mitoyens uniquement par les garages). Les hauteurs sont limitées à 2 niveaux (R+1).

Les habitations mitoyennes bénéficient d'un jardinet individuel et d'un garage. Un grand parking commun est également attenant.

#### Habitat individuel groupé au sud du village



## L'habitat individuel

La commune compte différents types d'habitat individuel : l'habitat diffus (qui est à la forme d'habitat majoritaire sur la commune), l'habitat pavillonnaire et les Mas isolés.

### - *L'habitat pavillonnaire et l'habitat diffus*

#### Densité moyenne

5 à 8 logements / ha pour l'habitat pavillonnaire et en-deça

La commune compte très peu d'habitat pavillonnaire en lotissement homogène. En raison de sa topographie accidentée et des risques auxquels le territoire est soumis, l'urbanisation est développée de façon linéaire le long des principaux axes routiers. Le développement urbain est très peu développé « en épaisseur » en raison des fortes pentes. L'habitat individuel est dans l'ensemble de faible densité et se rapproche ainsi de l'habitat diffus.

Les hauteurs sont limitées à 2 niveaux (R+1).

Le stationnement est géré de façon privative sur la propriété.

Habitat individuel, la Rouvière



Habitat individuel, le Lionnais



- *Les Mas isolés*

**Densité moyenne**

**Moins de 5 logements / ha**

La commune compte également de nombreux Mas disséminés sur son territoire.

L'architecture des anciens mas témoigne du passé agricole de la commune.

Ces habitations sont généralement de grande superficie et implantées sur de très grandes parcelles, bénéficiant ainsi d'un vaste jardin.

Les hauteurs sont généralement de 2 niveaux (soit R+1) et peuvent atteindre 3 niveaux (R+2) comme le témoigne l'exemple ci-dessous.

Le stationnement est géré de façon privative sur la propriété.

**Mas isolé au Mas neuf**



### I.7.5. FONCIER COMMUNAL

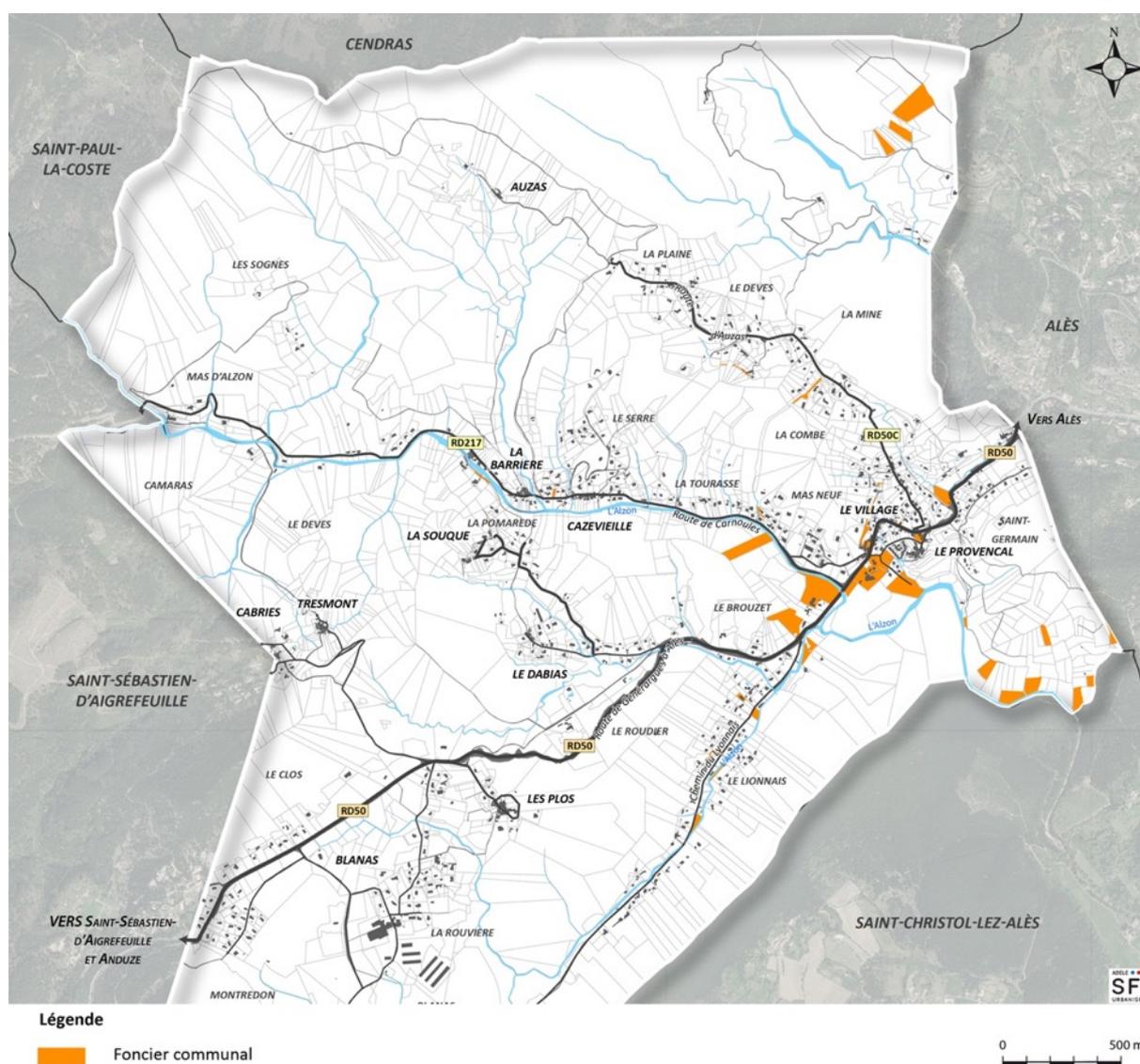
La commune possède près de 11,7 hectares de foncier communal.

Elle possède principalement :

- le foncier occupé par les équipements publics (école, mairie, cimetières, boulodrome, église, temple, foyer communal, hangars services techniques, tennis),
- quelques parcelles boisées, notamment au nord-est et sud-est du territoire communal,
- des voiries.

Elle ne possède quasiment pas de foncier non bâti constructible pour réaliser de nouveaux équipements publics (hormis deux petites parcelles au Lionnais en zone bleue aléa modéré du PPRI et une parcelle très pentue dans le village).

#### Foncier communal



ADELE SFI, Octobre 2020

## I.8. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

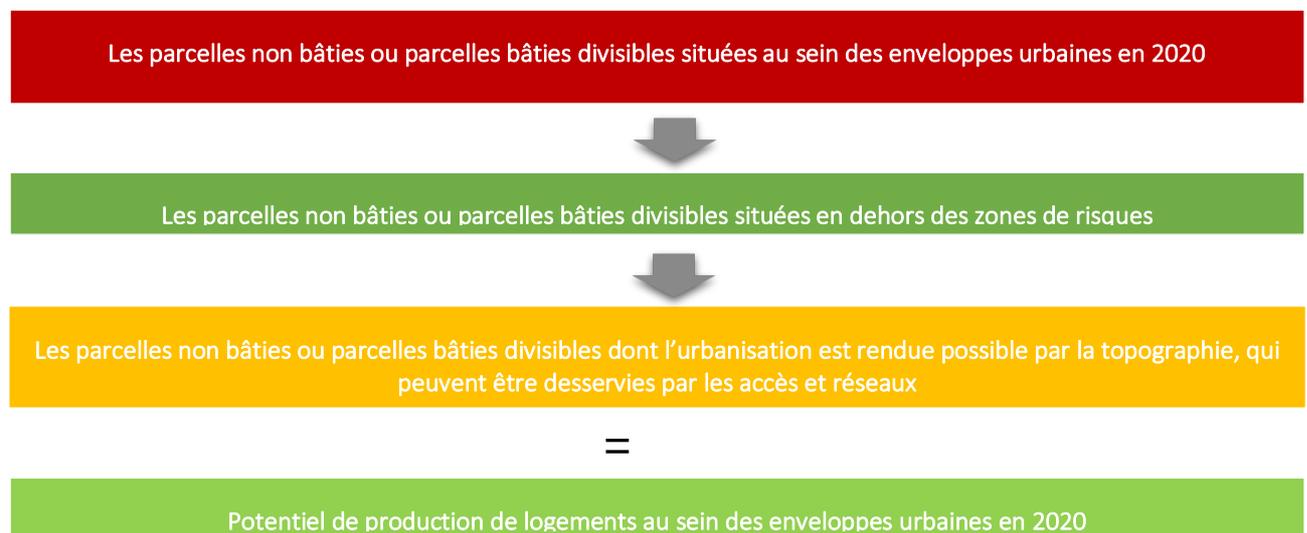
### I.8.1. METHODOLOGIE DE SELECTION DES PARCELLES DENSIFIABLES

L'analyse des espaces bâtis de Saint-Jean-du-Pin met en relief un potentiel de production de logements par :

- La mobilisation des parcelles non bâties, aussi appelées « dents creuses » ;
- La densification des parcelles bâties par des divisions parcellaires notamment ;
- La mutation de certains espaces bâtis.

*Les espaces bâtis correspondent aux enveloppes urbaines existantes en 2020 (terme employé dans l'ensemble du document).*

Afin de quantifier le potentiel de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes, il a été procédé à plusieurs niveaux de sélection :



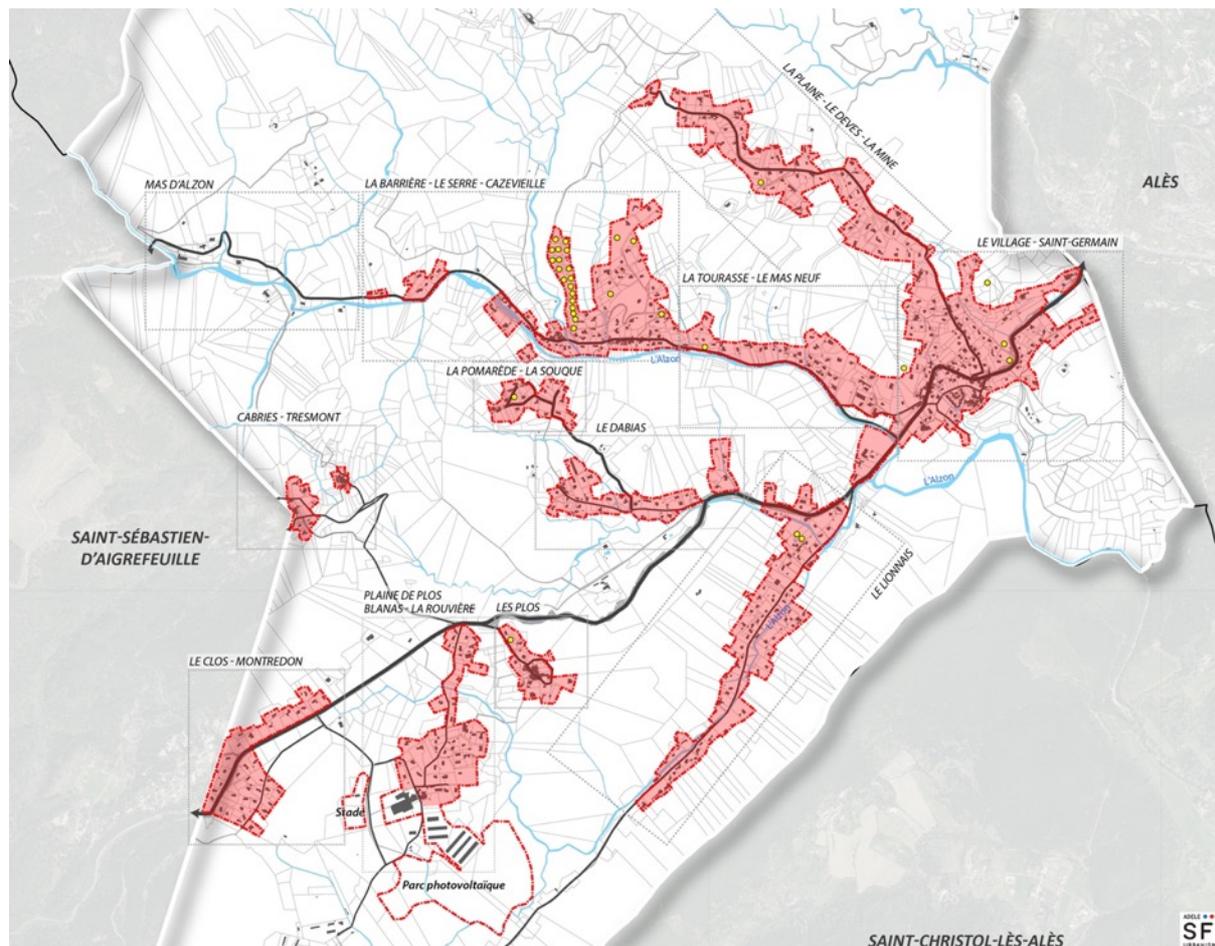
#### I.8.1.1. LES ENVELOPPES URBAINES DESTINEES A L'HABITAT

L'analyse du potentiel de production de logements est basée sur les enveloppes urbaines existantes en 2020 (voir partie I.7.1 « Délimitation des enveloppes urbaines », selon la méthode du Cerema).

Toutefois, seuls les secteurs accueillant de l'habitat ont été comptabilisés. Les enveloppes urbaines destinées à l'habitat correspondent en grande partie aux zones U (U, Ua et Ud) et AU2 (AU2a et AU2b, AU2d) du PLU.

Ont donc été exclus le parc photovoltaïque (zone AU2e du PLU en vigueur) et le plateau sportif (zone AU5).

Les enveloppes urbaines destinées à l'habitat



Légende

- Enveloppes urbaines en 2020
- Secteurs destinés à l'habitat
- Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours



ADELE-SFI, Octobre 2020



### 1.8.1.2. LES PARCELLES SITUÉES EN DEHORS DES ZONES DE RISQUE (INCONSTRUCTIBILITÉ)

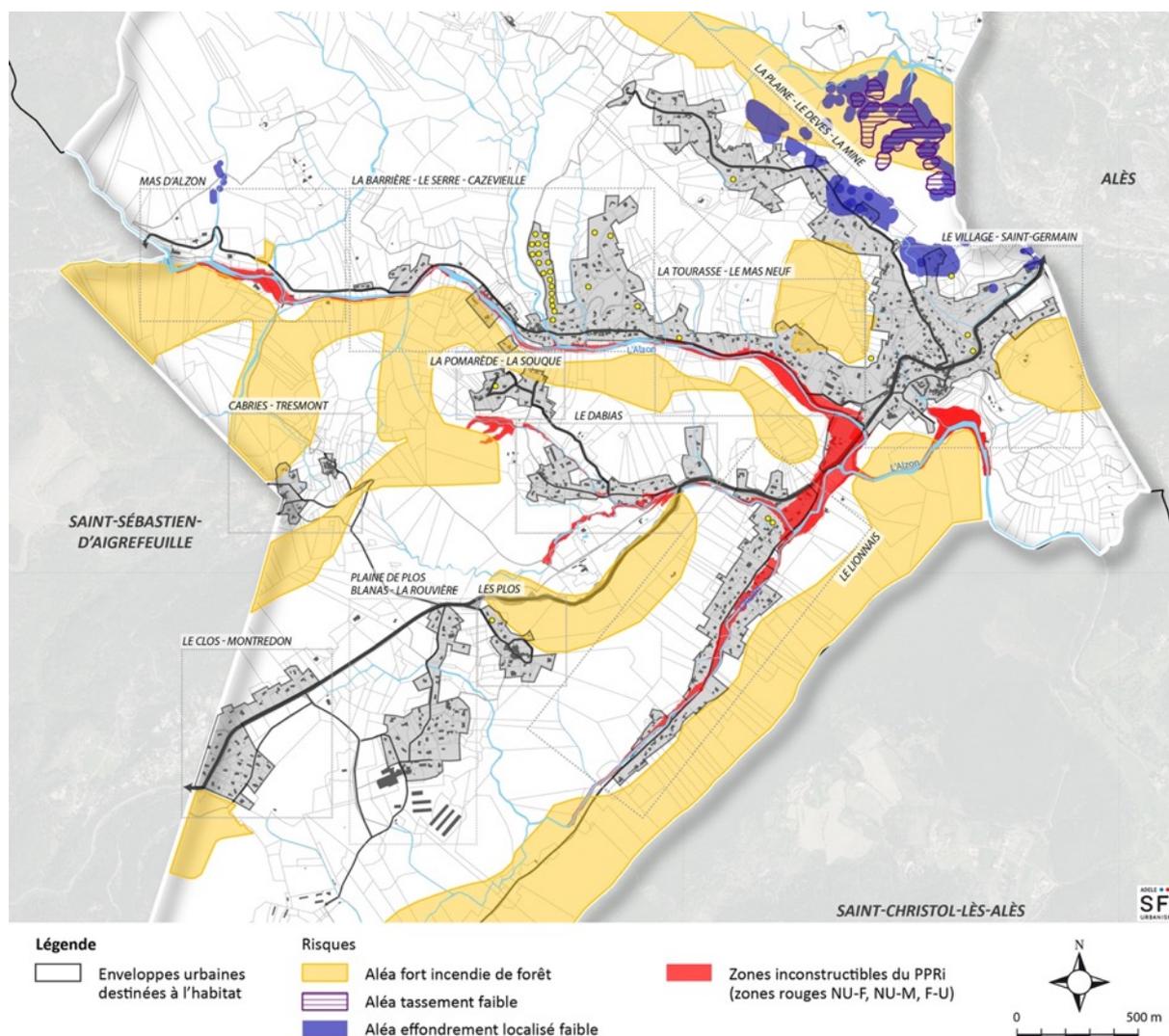
Sur la base des enveloppes urbaines à vocation d'habitat, ont été exclues les parcelles :

- Situées en zones inondables, correspondant aux zones rouges identifiées par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) ;
- Concernées par un risque incendie (aléa fort incendie défini au PLU de 2011) ;
- Concernées par un risque minier (aléa tassement et effondrement localisé).

Le territoire communal est soumis à d'autres contraintes, qui ne concernent pas les enveloppes urbaines. Ces contraintes ne sont donc pas représentées sur la carte ci-dessous (EBC, autres aléas miniers, Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) – Zone de risque d'explosion Nitro-Bickford, etc.).

Les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement pluvial (issu de la méthode exzeco) sont constructibles sous conditions. Ce risque ne se traduit pas directement par de l'inconstructibilité au sein des enveloppes urbaines.

#### Contraintes impactant les enveloppes urbaines destinées à l'habitat



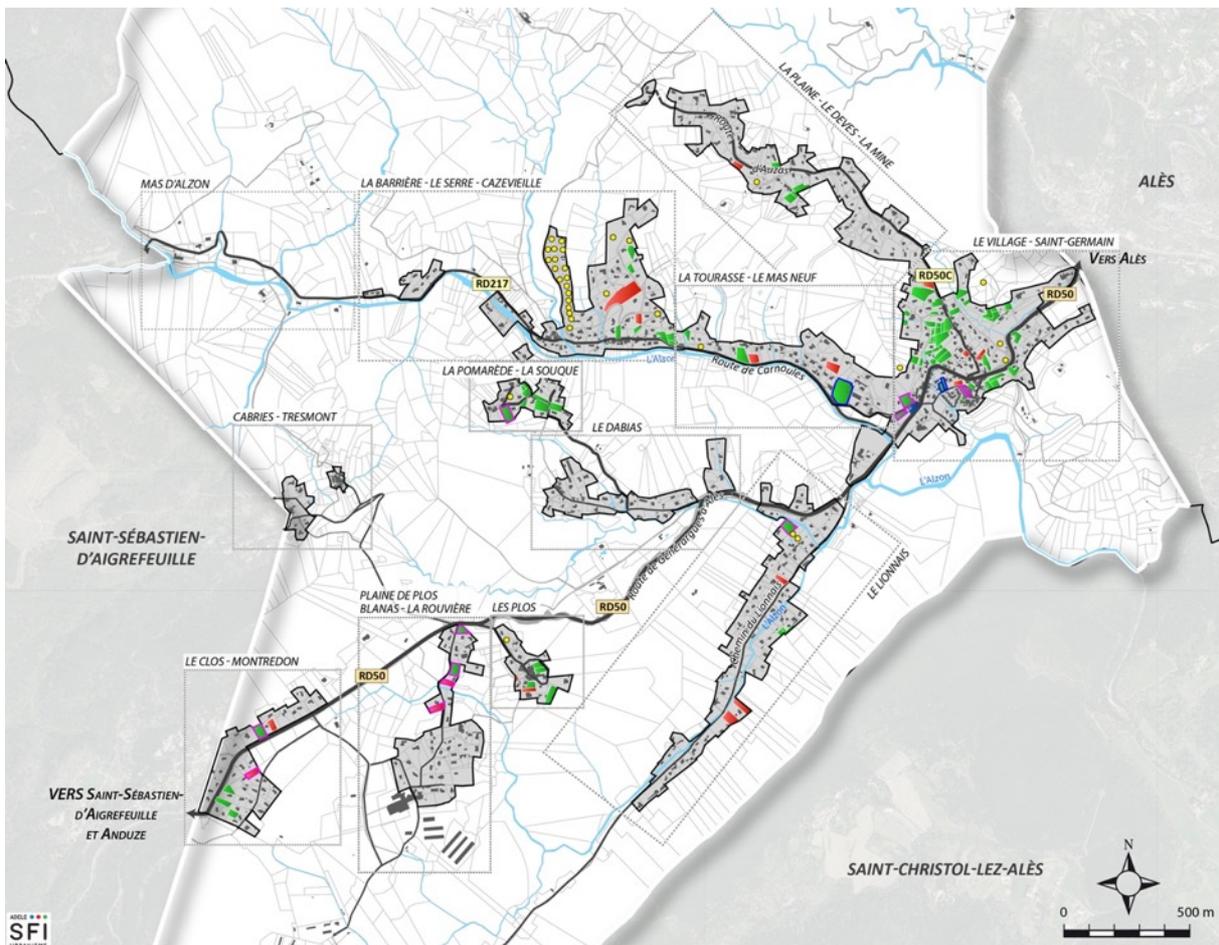
**1.8.1.3. LES PARCELLES DONT L'URBANISATION EST RENDUE POSSIBLE PAR LA TOPOGRAPHIE ET LES RESEAUX**

L'analyse a ensuite été effectuée de manière en prenant en compte les spécificités du territoire communal. Elle a été menée sur la base de l'analyse de la photographie aérienne, des courbes de niveaux, du cadastre, ainsi que de la connaissance des projets de constructions récents ou en cours, complétée par des vérifications de terrain.

Ainsi, ont été exclues les parcelles :

- Concernées par un permis de construire/d'aménager en cours ou construites récemment et non encore cadastrées, ce qui représente 30 logements, dont 18 au lotissement du Serre ;
- Non desservies par les réseaux d'assainissement collectif et inapte à l'assainissement autonome (correspondant aux zones AU2d du PLU en vigueur) ;
- Enclavées et difficiles à desservir par la voirie et les réseaux ;
- Dont la topographie et/ou la configuration rend impossible l'accueil de nouvelles constructions ;
- Dont le redécoupage parcellaire est rendu difficile par l'emplacement de la construction existante ;
- Utilisées comme parc, espace public ou aire de stationnement ;
- Situées sur le terrain d'assiette d'un projet envisagé par la commune.

**Potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines destinées à l'habitat**



**Légende**

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Enveloppes urbaines destinées à l'habitat en 2020        |  Parcelles non bâties        |  Niveaux de densité           |
|  Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours |  Parcelles bâties divisibles |  Densité + (10 logements/ha)  |
|  |  Foncier mutable             |  Densité ++ (17 logements/ha) |

Source : ADELE SFI, Octobre 2020

### I.8.2. CALCUL DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le nombre de logements est calculé d'après une densité moyenne variable selon les secteurs. Sont notamment distingués trois niveaux de densité :

Potentiel foncier par type	Densité (logements/ha)	
Parcelles non bâties et parcelles bâties divisibles en site contraint	6 logements / ha	
Parcelles non bâties et parcelles bâties divisibles en site peu contraint ou proches du village	10 logements / ha	+
Secteur central pouvant accueillir un projet d'aménagement d'ensemble	17 logements / ha	++

La densité définie pour le calcul des logements pouvant être construits dans les parcelles non bâties et parcelles bâties divisibles correspond à la densité existante sur la commune, soit environ 6 logements/ha pour la plupart des secteurs.

Une densité légèrement plus élevée, de 10 logements / ha a été définie dans les secteurs un peu moins contraints (dénivelé plus faible et meilleure accessibilité sur les secteurs du Clos et la Plaine de Plos) et/ou proches du village.

Une densité supérieure est difficilement envisageable au regard du contexte communal et notamment de la topographie.

Quelques parcelles particulièrement bien situées proches du centre du village et peu contraintes ont été repérées comme pouvant accueillir un projet d'aménagement d'ensemble avec une densité plus élevée. Elles pourront atteindre une densité d'environ 17 logements/ha, conformément aux préconisations du SCOT pour les projets d'aménagement d'ensemble.

L'estimation du potentiel de production de logements est indicative. Une part seulement du potentiel identifié sera effectivement urbanisée, au regard du phénomène de rétention foncière régulièrement constaté et du coût de l'urbanisation lié aux contraintes du territoire (topographie, accès et réseaux notamment).

### I.8.3. PARCELLES NON BATIES AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

Les parcelles non bâties ou « dents creuses » correspondent aux parcelles libres localisées au sein des enveloppes urbaines existantes en 2020.

En 2020, les enveloppes urbaines regorgent encore de nombreuses parcelles non bâties, dont la plupart sont très contraintes par la topographie, l'absence de réseau d'assainissement collectif et des accès étroits.

Les parcelles non bâties ont été identifiées dans les enveloppes urbaines à vocation d'habitat et sont principalement situées en zone U, Ua, Ud AU2 et AU2a du PLU en vigueur.

Les secteurs du Village - Saint-Germain et de la Tourasse - Le Mas Neuf notamment, sont ceux qui recèlent le plus de capacités de production de logements dans les parcelles non bâties.



## Capacités de production de logements dans les parcelles non bâties

Secteurs	Superficie (ha)	Nombre de logements potentiels
Le Village - Saint-Germain	3,68	25
La Plaine - Le Devès – La Mine	0,38	2
La Tourasse – Le Mas Neuf	0,92	12
La Barrière – Le Serre - Cazevielle	0,65	4
La Pomarède - La Souque	0,85	6
Le Lionnais	0,32	3
Plaine de Plos – Blanas – La Rouvière	0,28	3
Les Plos	0,45	3
Le Clos - Montredon	0,54	4
<b>TOTAL</b>	<b>8,07</b>	<b>62</b>

Le potentiel foncier dans les parcelles non bâties est d'environ 8,1 hectares. La capacité de production de logements y est estimée à 62 logements.

Parmi ces logements, environ 36 logements pourront être construits avec une densité de 6 logements / ha, environ 13 logements avec une densité de 10 logements / ha et environ 12 logements avec une densité de 17 logements / ha.

#### 1.8.4. PARCELLES BATIES DIVISIBLES AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

Elles correspondent aux parcelles déjà bâties susceptibles de subir une division parcellaire afin d'accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions.

Les possibilités de densifications des parcelles bâties divisibles se concentrent principalement dans les zones U et Ua du PLU en vigueur.

## Capacités de production de logements dans les parcelles divisibles

Secteurs	Superficie (ha)	Nombre de logements potentiels
Le Village - Saint-Germain	0,37	2
La Plaine - Le Devès – La Mine	0,10	1
La Tourasse – Le Mas Neuf	0,32	2
La Barrière – Le Serre - Cazevielle	0,78	5
La Pomarède - La Souque	0	0
Le Lionnais	0,47	3
Plaine de Plos – Blanas – La Rouvière	0,22	2
Les Plos	0,11	1
Le Clos - Montredon	0,23	2
<b>TOTAL</b>	<b>2,61</b>	<b>18</b>



Le secteur de La Barrière – Le Serre - Cazevieille est celui qui regroupe le plus capacités de production de logements dans les parcelles bâties divisibles.

**Le potentiel foncier dans les parcelles bâties divisibles est d'environ 2,6 hectares. La capacité de production de logements par division parcellaire est estimée à environ 18 logements.**

Parmi ces logements, il est estimé qu'environ 14 logements pourront être construits avec une densité de 6 logements à l'hectare et 3 logements seulement avec une densité de 10 logements à l'hectare.

Le nombre de parcelles bâties divisibles identifiées est beaucoup plus faible que les parcelles non bâties. En effet, le contexte communal semble peu propice aux divisions parcellaires, en raison des contraintes d'urbanisation (topographie, accès, réseaux), d'un éclatement spatial des enveloppes urbaines et d'une demande importante en terrains de grande superficie, dans un contexte de relativement faible tension foncière.

### I.8.5. FONCIER MUTABLE

La loi ALUR impose que soit également analysée la capacité de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Il a été identifié un seul foncier mutable, correspondant à une habitation dans le centre du village.

En effet, la commune a acheté cette habitation et son terrain idéalement situé dans le centre du village, à proximité de la Mairie afin de réaliser un projet de Maison en partage. Il s'agit d'un immeuble à destination des personnes âgées qui intégrera 12 logements assimilés sociaux (soit une densité de 17 logements/ha).

Secteur	Superficie (ha)	Nombre de logements potentiels
Le Village - Saint-Germain	0,7	12

