

Les grands enjeux et objectifs du SRCE LR concernant les PLU sont les suivants :

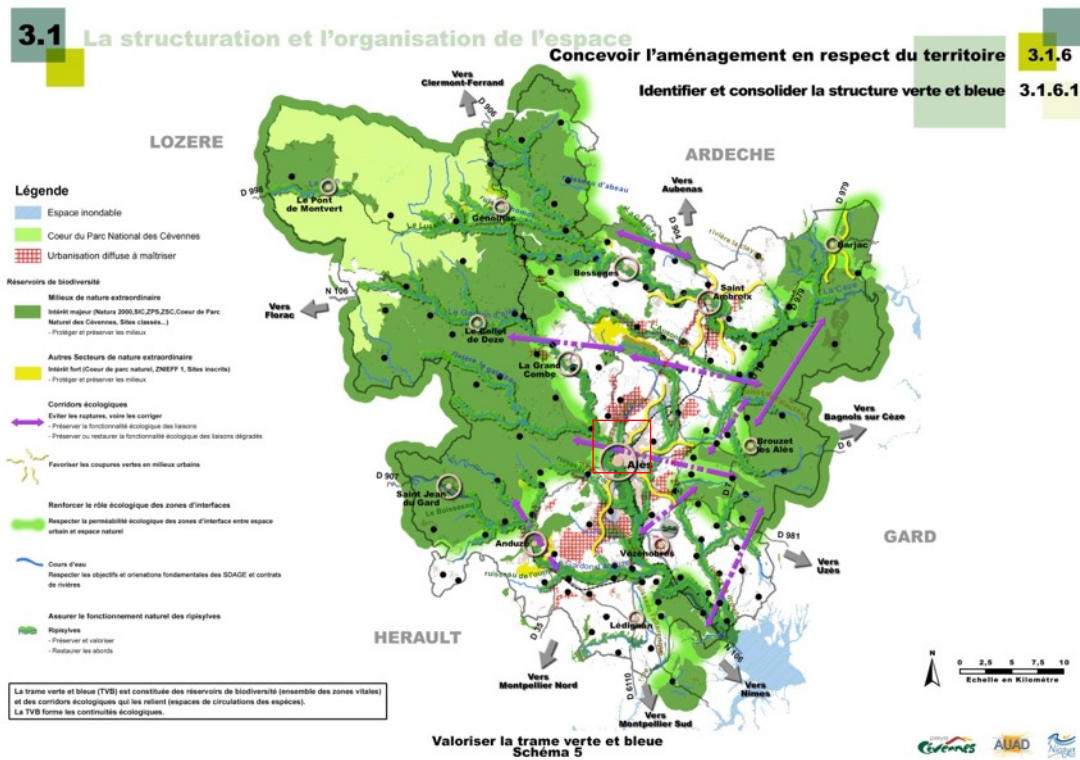
- Enjeu 1 : Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques
- Enjeu 2 : Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement
  - Objectif 3 : Aménagement du territoire compatible avec le maintien et la restauration des continuités écologiques
  - Action 16 : Transcrire les objectifs de préservation et de restauration du SRCE dans les documents d'urbanisme et de planification locale
    - Outils : PLU, adapter les projets urbains aux connectivités écologiques
  - Agir sur l'organisation de l'espace urbain en tenant compte des continuités écologiques
    - Outils : agir sur le zonage des PLU
- Enjeu 3 : Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques
- Enjeu 4 : Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique
  - Objectif 3 : Gestion et préservation des continuités écologiques
    - E4.3.38 : Mettre en œuvre des zonages ambitieux dans les documents d'urbanisme pour la préservation des terres agricoles et forestières dans la TVB
- Enjeu 5 : Les continuités écologiques des cours d'eau et des milieux humides
  - E5.2.45 : Assurer un zonage ambitieux dans les documents d'urbanisme pour préserver la continuité écologique latérale et longitudinale des cours d'eau et des zones humides
  - Outils : PLU



II.9.2.3. PRISE EN COMPTE DU SCOT PAYS DES CEVENNES

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT Pays des Cévennes identifie la trame écologique de son territoire, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Trame Verte et Bleue du territoire du SCOT Pays des Cévennes



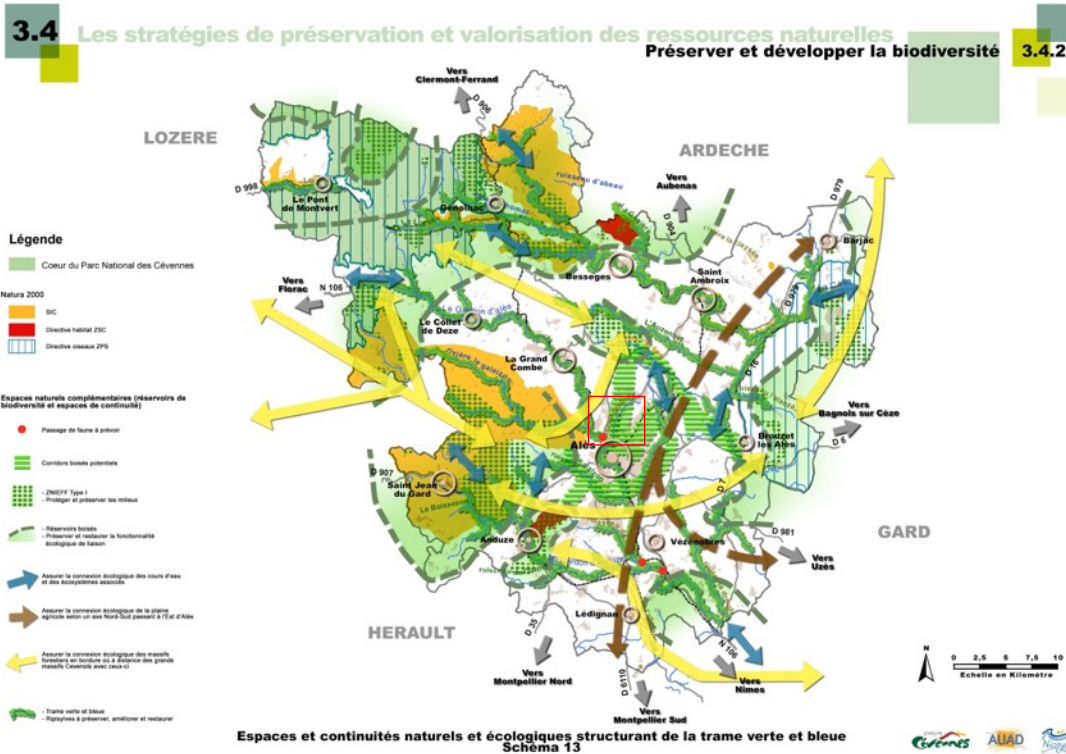
Sur la commune de Saint Jean du Pin, le SCOT identifie les éléments suivants :

- Des milieux de nature extraordinaire correspondant à la ZNIEFF de type II des hautes vallées des Gardons.
- Le cours d'eau de l'Alzon dont le fonctionnement naturel de la ripisylve est à assurer.
- Une urbanisation diffuse à maîtriser, essentiellement au niveau des quartiers de la Plaine, de la Barrière et du Lyonnais.

Afin de préserver et développer la biodiversité et, en particulier, de protéger la connexion des milieux par la structure verte et bleue, le SCOT émet les prescriptions suivantes à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- Protéger la connexion des milieux par l'identification et la préservation d'une structure verte et bleue reliant les espaces naturels d'intérêt écologique.
- Identifier et évaluer dans les documents d'urbanisme locaux les espaces de nature ordinaire participant à la structure verte et bleue.
- Garantir la qualité des milieux en prévenant les pollutions et en continuant les efforts fait pour l'amélioration de la qualité des eaux et des sols.

Espaces et continuités naturels et écologiques structurant de la trame verte et bleue du SCOT Pays des Cévennes



**II.9.2.4. TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE**

Deux réservoirs de biodiversité ont été délimités sur le territoire communal de Saint-Jean-du-Pin :

- Le massif forestier des hautes vallées des Gardons incluant la forêt domaniale du Rouvergue et les boisements associés, identifiés par plusieurs zonages d'inventaire et de protection (Natura 2000, ZNIEFF, ENS).
- La vallée de l'Alzon, sa ripisylve et les milieux alluviaux associés identifiés au SRCE

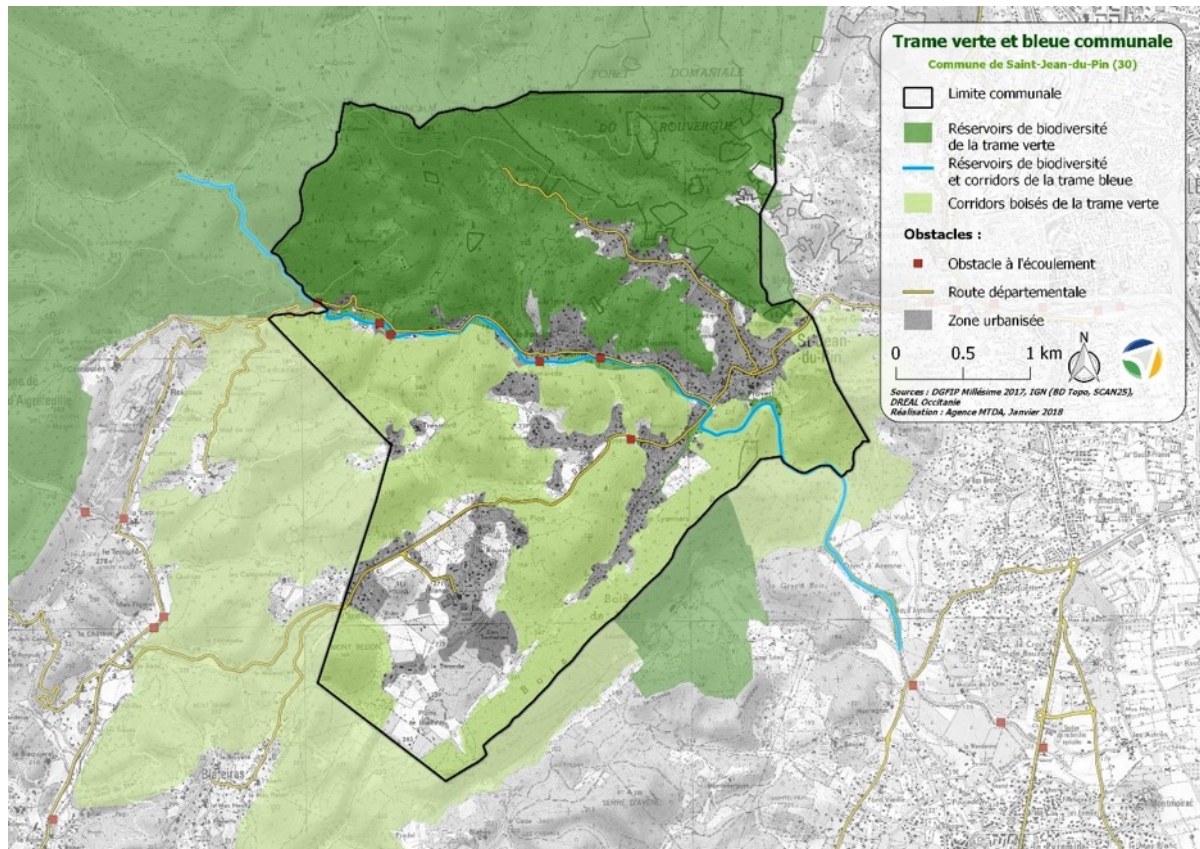
Le ruisseau de l'Alzon a également été défini en tant que corridor écologique notamment du fait de la présence de ripisylves arborées ou arbustives continues permettant le déplacement de la faune à travers les espaces agricoles de la commune.

Le reste du territoire est essentiellement constitué de boisements. Ces milieux peu soumis au dérangement constituent des espaces relais de nature « ordinaire », à intégrer également dans le cadre d'un projet de développement communal durable et respectueux de son environnement. La plupart des boisements de la commune ont ainsi été identifiés en tant que corridors boisés reliant les réservoirs du Peyremale (en dehors des limites communales) à celui des hautes vallées des Gardons.






Du fait du caractère rural marqué du territoire communal, aucun obstacle d'importance pour la faune n'a été identifié. Notons tout de même les éléments suivants :

- Le réseau routier susceptible d'engendrer des collisions et du dérangement pour le déplacement de la faune ;
- Les seuils en rivière sont des obstacles potentiels pour le déplacement de la faune aquatiques dans le ruisseau de l'Alzon ;
- Des zones d'urbanisation diffuse ayant tendance à se développer en limite ou en direction des réservoirs de biodiversité de la commune.



### II.9.3. SYNTHÈSE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	De vastes massifs boisés présentant de forts enjeux écologiques, réservoir de biodiversité		<p>Une pression de l'urbanisation vers l'intérieur des massifs boisés</p> <p>Pas ou peu de dispositifs de protection du patrimoine naturel</p>
+	Le ruisseau de l'Alzon et sa ripisylve, réservoir de biodiversité et écologiques		Pas ou peu de dispositifs de protection, garantissant notamment la préservation des ripisylves
-	Une urbanisation diffuse et des routes, obstacles pour le déplacement des espèces		Le développement de l'urbanisation le long des deux routes principales traversant la commune

#### Les principaux enjeux

- Préserver les vastes massifs boisés de la commune identifiés au titre des continuités écologiques
- Préserver le réseau hydrographique en limitant le développement de l'urbanisation à sa proximité et en renforçant la ripisylve des cours d'eau constituant des corridors écologiques
- Encourager le développement d'actions en faveur de la nature ordinaire dans ou à proximité des zones d'habitation (plantation de haies, pose de nichoirs, ...).

## II.10. PAYSAGE ET PATRIMOINE

### II.10.1. ATLAS DES PAYSAGES DU LANGUEDOC-ROUSSILLON

L'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon distingue six grands paysages sur le département du Gard, avec chacun leurs caractéristiques géographiques et culturelles propres :

- **les Cévennes** : au socle granitique et schisteux profondément érodé, les paysages des Cévennes dessinent des paysages de pentes raides, faites de serres successifs qui séparent des vallées profondes en V ;
- **les Causses** : aux confins ouest du département, dont le socle géologique est calcaire, déroulent à l'inverse de vastes horizons de plateaux ouverts et relativement aplanis, à 700/800 m d'altitude, et séparés les uns des autres par de spectaculaires gorges aux hautes parois calcaires ;
- **les Garrigues** : le monde des Garrigues est si complexe, si riche et si varié dans le département que les distinctions s'opèrent à l'échelle des unités de paysage plus précises ;
- **le Gard Rhodanien** : à l'est, les paysages s'ouvrent sur la vallée du Rhône, offrant des pentes plus ou moins longues qui dominent un linéaire étroit de plaines à proximité immédiate des eaux du fleuve ;
- **la Camargue** : les paysages sont ceux façonnés par le delta du Rhône, qui dessine d'immenses espaces plats et humides au sud/sud-est du département et débordant beaucoup plus largement dans les Bouches-du-Rhône ;
- **la Costière** : au sud de Nîmes, les paysages sont plus éloignés du Rhône aujourd'hui mais correspondent à l'ancien lit du fleuve, qui y a largement laissé son empreinte par les horizons aplanis et par les sols de galets roulés.

#### Extrait de l'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon sur Saint-Jean-du-Pin

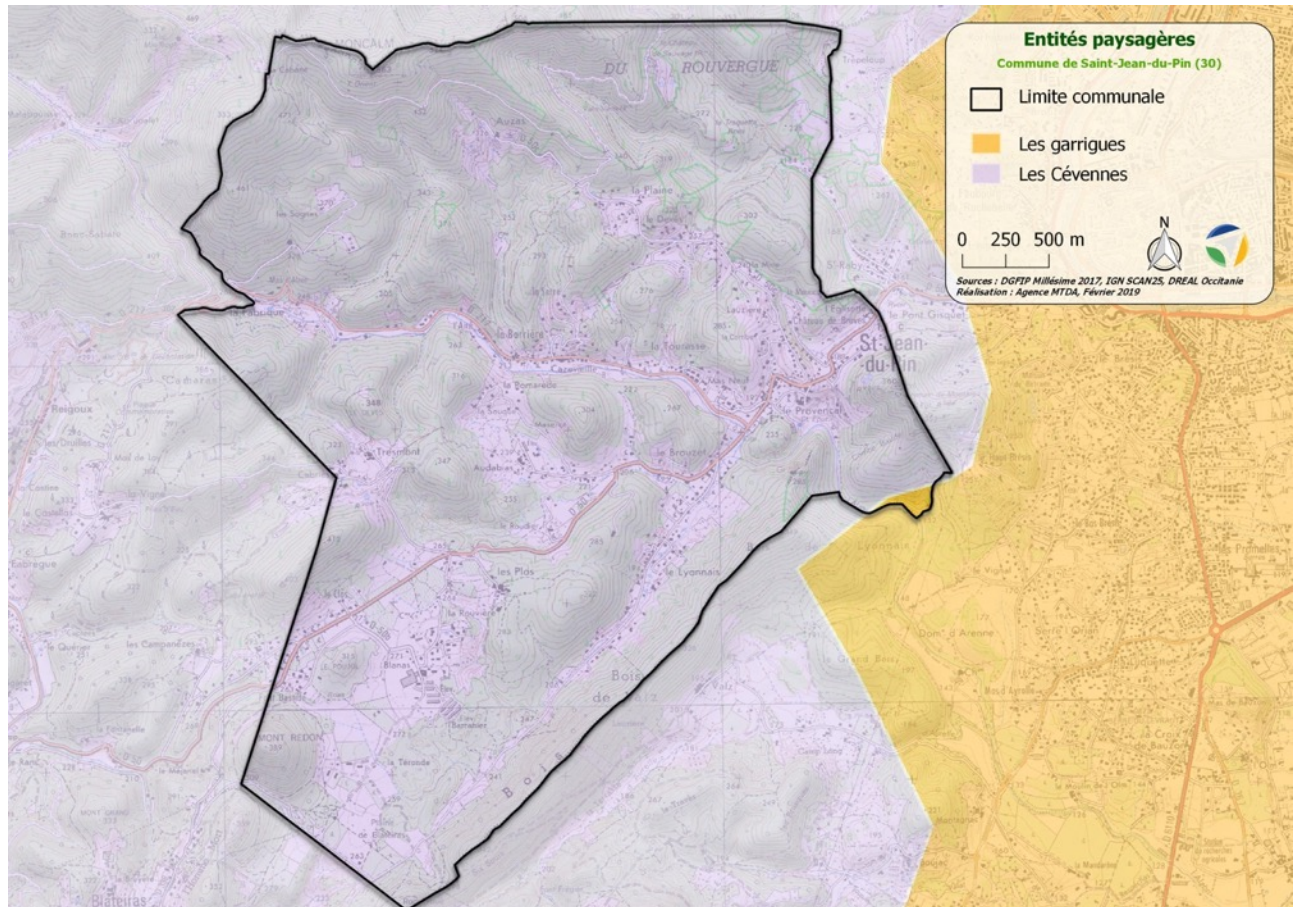


Source : Atlas des Paysages de Languedoc-Roussillon



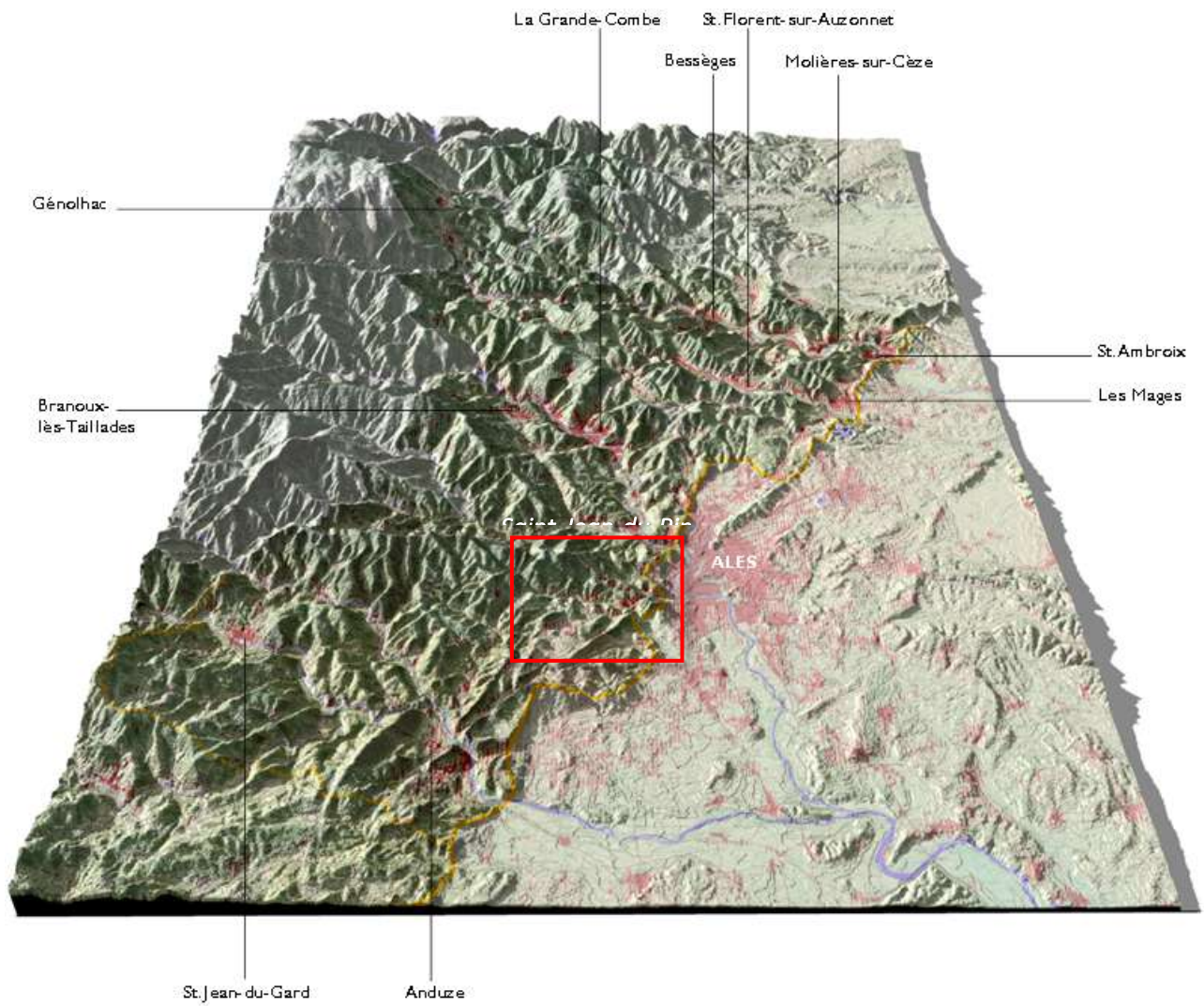
Deux grands paysages du Gard sont visibles sur le territoire communal : Les Cévennes et les Garrigues. Deux entités paysagères ont été identifiées :

- n° 36 : Les Cévennes des Serres et des Valats pour Les Cévennes pour la quasi-totalité du territoire communal
- n° 35 : La Plaine urbanisée d'Alès pour les Garrigues.



Les Cévennes des serres et des valats sont celles des grandes vallées cévenoles (les valats) profondément taillées en V dans les schistes et séparées les unes des autres par des crêtes étroites, voire acérées (les serres).

**Bloc diagramme - Les Cévennes des serres et des Valats**



Source : Atlas des Paysages de Languedoc-Roussillon





## II.10.2. L'ORGANISATION DE L'ESPACE

### II.10.2.1. LES PRINCIPAUX ELEMENTS STRUCTURANTS

#### Le relief – les piémonts cévenols

Le territoire de la commune est formé de massifs vallonnés (culminant entre 300 et 500 m) entrecoupés de vallées. Vers le Sud le paysage s'ouvre et un plateau se déploie dans le secteur des Plos et de Blanas. Les milieux naturels reflètent l'appartenance cévenole.

Deux vallées importantes structurent l'ensemble du territoire : la vallée de l'Alzon et celle du Lionnais.

#### Les axes routiers – la D 50 et la D 217

Empruntant les vallées ou s'insérant entre les reliefs, la D 50 et la D 217 jouent un rôle déterminant dans la diffusion de l'urbanisation. Des axes secondaires s'y greffent et desservent les hameaux.

#### La proximité d'Alès

Au Nord-est, la commune jouxte la ville d'Alès et cette proximité joue un rôle prépondérant :

- Alès polarise les emplois et les services (hôpitaux, collèges, commerces spécifiques, etc.), à l'inverse la population urbaine trouve à Saint-Jean du Pin des espaces naturels et de détente. Cette complémentarité induit un trafic intense entre les deux communes sur la RD 50 ;
- C'est à partir de là que s'exerce la pression foncière et la diffusion de l'habitat.

#### Le village-centre

Situé immédiatement en aval de la convergence des routes D 50 et D 217, le 'village' de Saint-Jean du Pin, s'affirme progressivement comme un 'centre' local. La réalisation du Schéma d'Aménagement de la traversée du village a largement contribué à son amélioration et au renforcement de cette 'centralité'. Il ne s'agit plus d'un lieu que l'on ne fait que « traverser ».

### II.10.2.2. LA REPARTITION DE L'URBANISATION

Compte-tenu de ces trois éléments clés, on constate ainsi que :

- La commune – quoique proche d'Alès – conserve une identité géographique nettement marquée, grâce aux ruptures que constituent les massifs de la forêt domaniale de Rouvergue et du Bois de Valz. Il n'existe donc pas un vaste continuum urbanisé entre les deux communes et Saint-Jean du Pin conserve ses spécificités.
- L'urbanisation se diffuse dans les vallées et au fil des routes. L'habitat ancien – restauré et réinvesti – se regroupe dans les hameaux (Auzas, Le Dèves, Cazevieille, Le Dabias, les Plos, ...) cependant que l'habitat récent se diffuse sous la forme de maisons individuelles le long des vallées du Lionnais, de l'Alzon, de la Mouricotte et de la route d'Auzas. Les activités sont essentiellement présentes à Blanas.
- Les secteurs urbanisés se fondent dans les vallées, isolées les unes des autres par des massifs collinaires verdoyants, couverts de feuillus et de conifères, aux reliefs parfois doux, parfois accidentés. Ces espaces naturels sont un élément majeur de l'attractivité de la commune : ils lui confèrent une qualité paysagère exceptionnelle.

### II.10.2.3. VIGILANCE

Les contraintes liées au relief, aux risques naturels (inondation, feu de forêt) et aux réseaux (assainissement et eau potable) ont orienté le développement urbain de manière linéaire autour des axes routiers. Cette urbanisation linéaire peut générer une fragmentation des milieux naturels et une dénaturation du paysage.

L'enjeu est de limiter cette urbanisation linéaire tout en intégrant les différentes contraintes qui s'exercent.

### II.10.3. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

A partir de l'organisation de l'espace communal et des grandes caractéristiques paysagères de Saint-Jean du Pin, il est possible de définir cinq grandes unités paysagères :

- le village-même de Saint-Jean du Pin
- les hameaux
- les principales vallées urbanisées
- le « plateau »
- les massifs boisés, sillonnés de ruisseaux temporaires et entrecoupés de vallées sauvages.

#### II.10.3.1. LE VILLAGE DE SAINT-JEAN DU PIN

Il mêle habitat traditionnel et habitat récent et se distingue par son caractère très verdoyant. De nombreux aménagements ont été apportés dans les espaces publics du centre (voirie, etc.) dans le cadre du Schéma Directeur de la traversée du centre-ville. Le petit commerce local, contribue à affirmer la centralité du village, mais il reste peu développé.

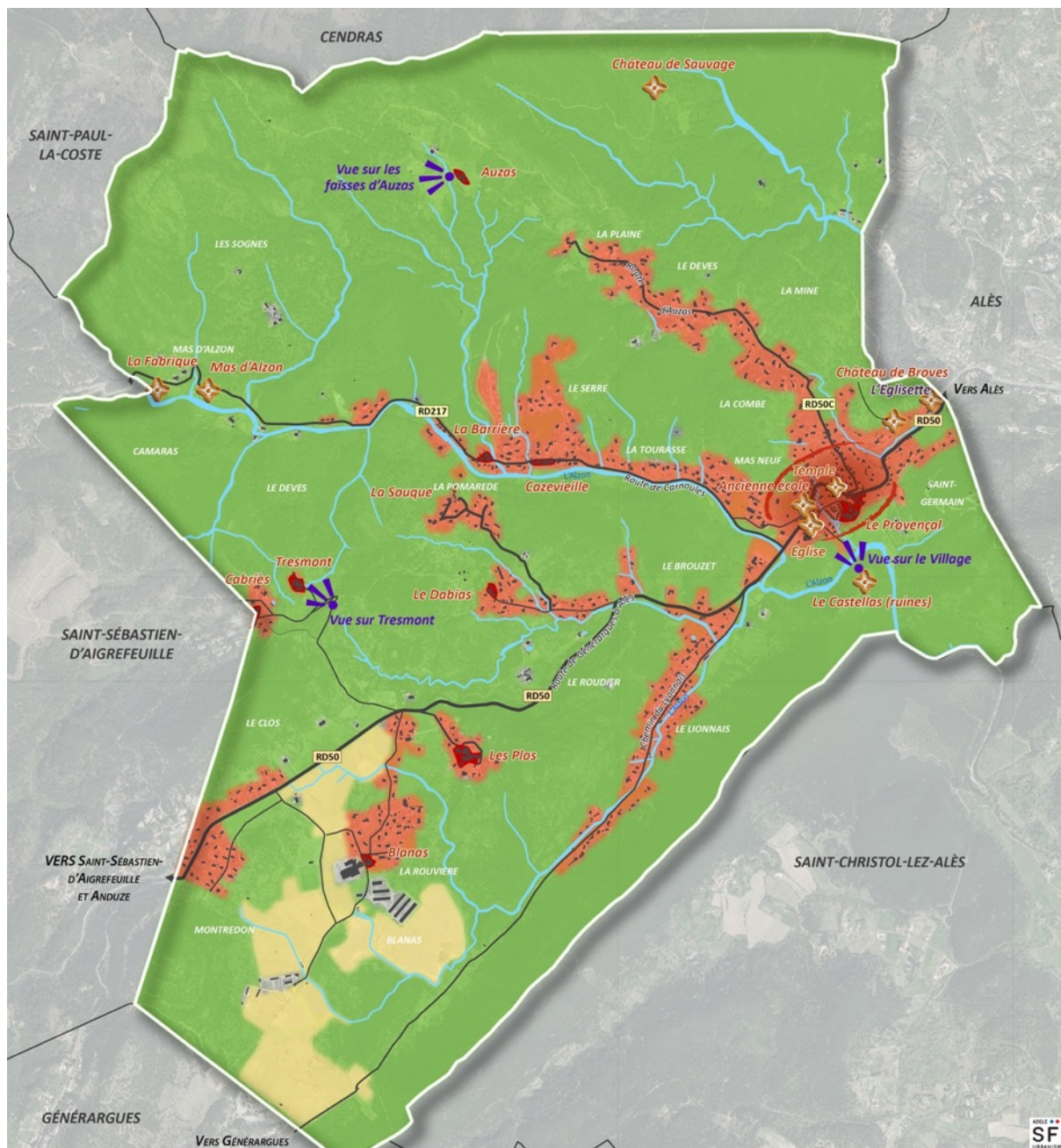
L'avenue Jean Rampon



Vue depuis le village sur les habitations alentour



Grandes unités paysagères de la commune



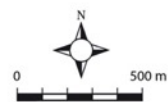
Légende

Grandes unités paysagères

- Vallée urbanisée
- Massif boisé
- Plateau

- Village
- Hameau ancien d'intérêt patrimonial
- Autre élément du patrimoine bâti

- Point de vue



ADELE-SFI, Octobre 2020



### II.10.3.2. LES HAMEAUX

Plusieurs des hameaux de St-Jean du Pin se caractérisent par la qualité et l'homogénéité de leur bâti, qui s'inscrit dans des sites collinaires verdoyants. Les principaux enjeux résident dans la préservation de la qualité des sites et des principaux points du vue. Jouxant souvent des espaces boisés, ces hameaux sont alors exposés aux risques de feux de forêt.

**Hameau de la Barrière**



**Hameau des Plos**



### II.10.3.3. LES VALLEES URBANISEES

Les vallées constituent des axes structurants de l'organisation du territoire et un habitat récent s'y diffuse progressivement le long des routes. Actuellement, ces extensions restent discrètes, dans la mesure où ces vallées ne se trouvent pas en vis à vis : elles offrent par conséquent de très beaux points de vue sur les massifs naturels.

La maîtrise de l'urbanisation constitue néanmoins un enjeu important, tant pour des raisons paysagères que pour la gestion des coûts de desserte par les réseaux. En outre, ces vallées sont exposées à deux types de risques naturels : d'inondation dans le lit majeur des cours d'eau et de feux de forêt à proximité des boisements. Des aménagements importants ont été réalisés pour améliorer l'écoulement des eaux après les inondations de septembre 2002.

**Arrivée sur St-Jean du Pin par la RD50**



**Vallée du Lionnais**



### Ruisseau du Lionnais



#### *II.10.3.4. LE PLATEAU*

Il correspond à l'espace de Blanas et de la Rouvière. Entouré de collines, il domine la vallée de l'Alzon au Nord. Il affiche actuellement une double vocation résidentielle et agricole (avec les activités économiques qui l'accompagnent). De part et d'autre de la route D50 se déploie un paysage agricole dont l'empreinte visuelle est forte ; en arrière-plan apparaissent des hameaux à l'habitat ancien, autour desquels se sont développées des extensions récentes du bâti.

#### **Plateau de Blanas**



#### **Ancienne usine agro-alimentaire Bonny**



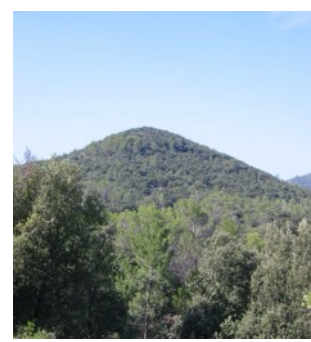
#### **Extensions récentes du hameau de Blanas- La Rouvière**



### *II.10.3.5. LES MASSIFS BOISES*

Ils occupent une superficie très importante de la commune et jouent un rôle paysager et identitaire fort. À l'Est ils constituent une rupture d'urbanisation avec la commune d'Alès. Sillonnés de sentiers, ils offrent un cadre remarquable pour les activités de nature et de loisirs (promenades, découverte de la faune et de la flore, points de vue, etc.). En revanche, ils sont très exposés aux risques de feux de forêt, et le sont d'autant plus qu'ils sont fréquentés (en période estivale).

#### **Massifs naturels de St-Jean du Pin**



A noter que la forêt domaniale du Rouvergue s'étend sur environ 173 hectares du territoire communal, principalement sur sa partie nord-est.

## II.10.4. SITE INSCRIT OU SITE CLASSE

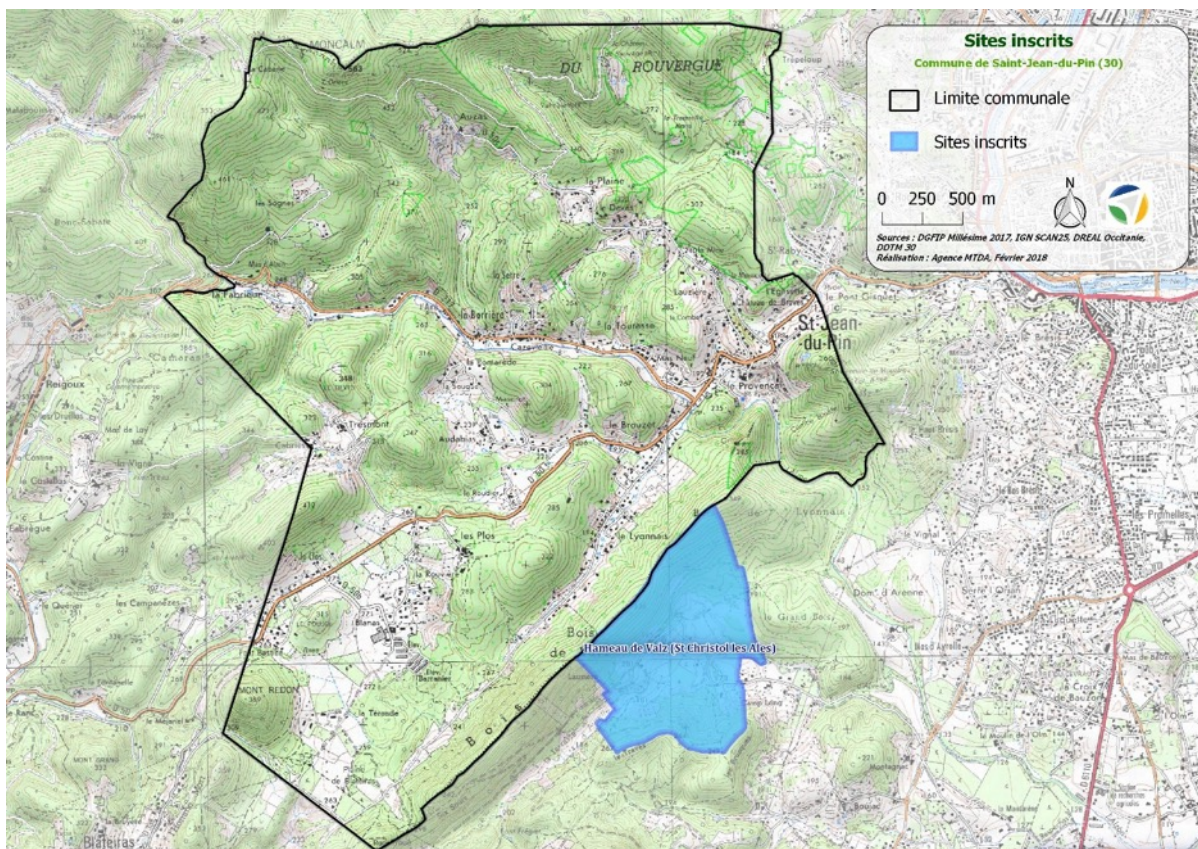
Un site classé ou inscrit est un espace ou bien une formation naturelle remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Un tel site justifie un suivi qualitatif, notamment effectué via une autorisation préalable pour tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

Aucun site classé ou inscrit n'est présent sur la commune.

On notera toutefois la présence en limite communale du site inscrit : Hameau de Valz sur la commune de Saint-Christol-les-Alès.

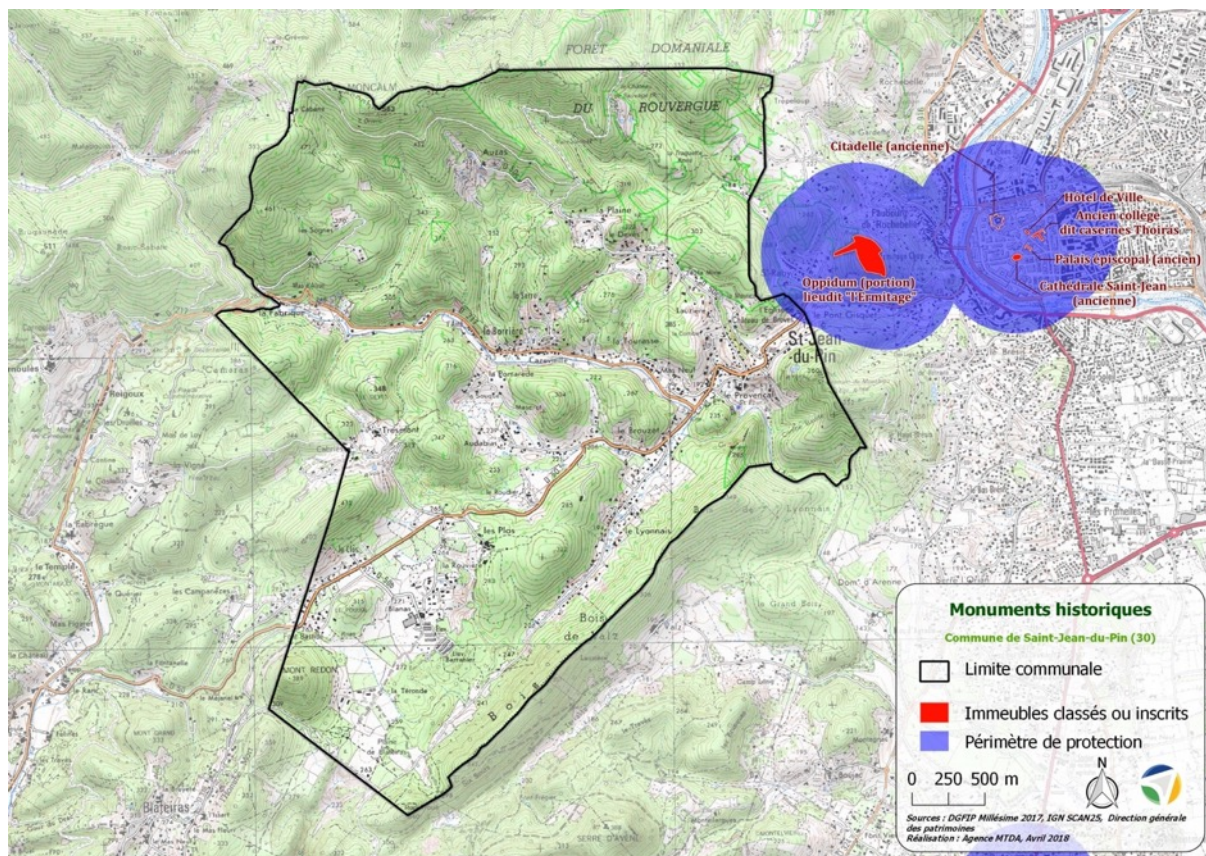


## II.10.5. MONUMENTS HISTORIQUES

Aucun monument historique n'est présent sur la commune.

Mais une petite partie de la commune se situe dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique : Portion de l'Oppidum « L'Ermitage » classé aux monuments historiques en 1980 (27/10/1980 classement MH)

### Situation des monuments historiques



## II.10.6. LE PATRIMOINE BÂTI ET LE PETIT PATRIMOINE

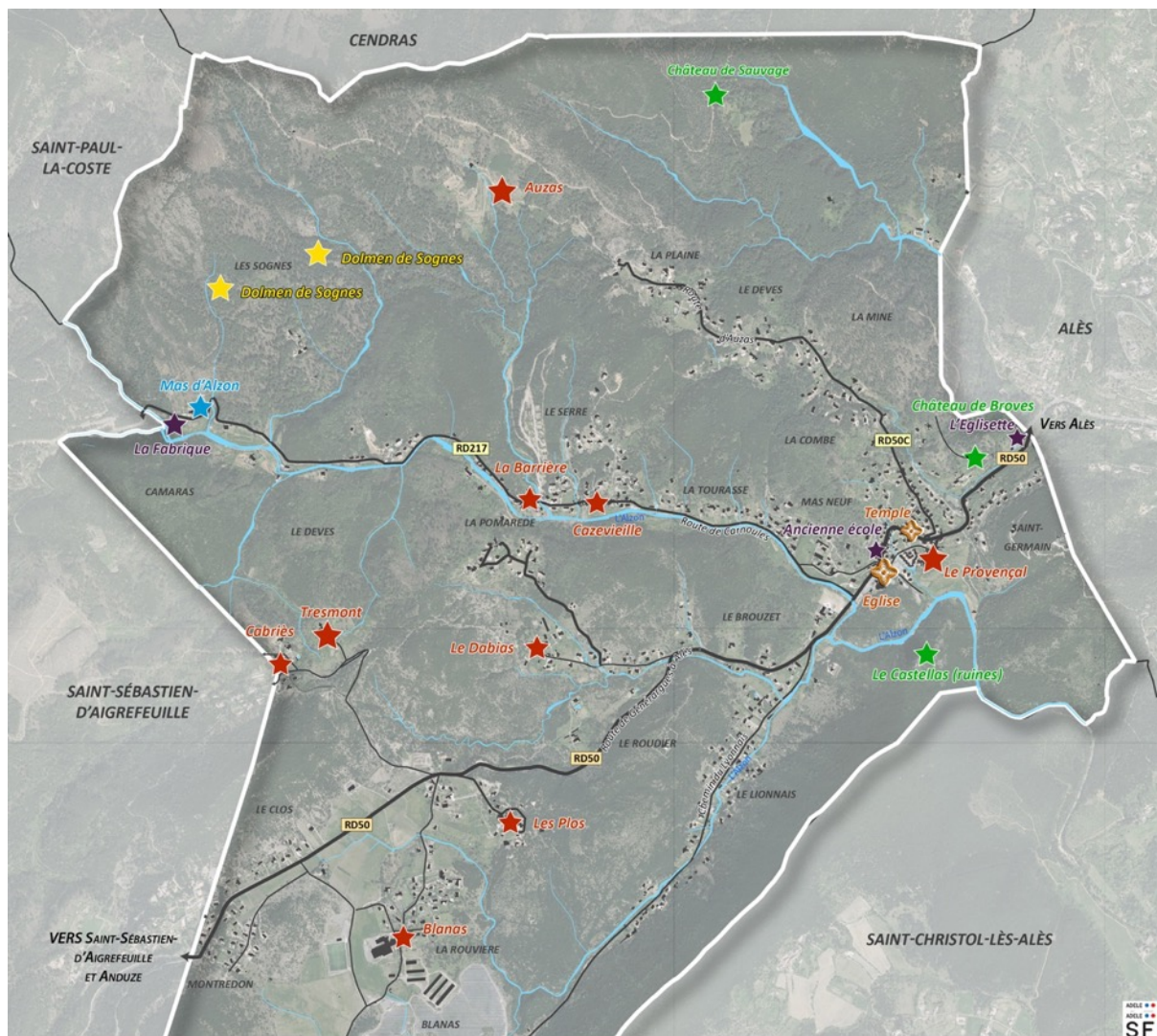
Saint-Jean-du-Pin est doté d'un patrimoine riche et varié qui laisse transparaître son identité cévenole. Il se compose :

- De **châteaux** ;
- D'un **patrimoine religieux** (Eglise, Temple) ;
- De **hameaux anciens**, dont certains sont dotés d'une qualité architecturale remarquable.
- De **vieux mas**, souvent entretenus ou rénovés, disséminés sur son territoire.
- D'un **patrimoine industriel** ;
- D'un **patrimoine mégalithique** (dolmens).





Localisation des principaux éléments du patrimoine bâti de la commune



Légende

Eléments du patrimoine

- ★ Hameau ancien d'intérêt patrimonial
- ★ Mas remarquable
- ★ Autre bâti d'intérêt patrimonial
- ★ Patrimoine religieux
- ★ Château
- ★ Mégalithes (dolmens)



Plusieurs **hameaux** offrent une unité remarquable (les Plos, Auzas, Tresmont) et s'inscrivent dans des sites collinaires de qualité, aux reliefs plus ou moins appuyés. Certains éléments du patrimoine mériteraient parfois d'être rénovés.

Les **faïsses** du hameau d'Auzas offrent un paysage agricole traditionnel, composé de parcelles en étages bordées de murets en pierres sèches.



St-Jean du Pin accueille plusieurs **anciens châteaux** :

- **Le Château de Montaigu**, a été construit au X<sup>ème</sup> siècle ; il en reste les bases des murs et une porte avec arcature en plein cintre ;
- les **ruines du château de Soucanton** datent des XI<sup>ème</sup>-XII<sup>ème</sup> siècles ; elles incluent un château-fort et une tour de guet. En contrebas on peut observer les vestiges d'un oppidum de l'âge de fer ;
- **le château de Sauvage** date des XVIII<sup>ème</sup>-XIX<sup>ème</sup> siècles ;
- **le château de Broves**.

Les faïsses d'Auzas



ADELE-SFI, Octobre 2018

Château de Sauvage



cevennes-tourisme.fr

Le patrimoine culturel se compose d'une **église catholique** (des Mares) et d'un **temple** édifiés tous deux au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Par ailleurs, il existe une **ancienne église**, datant vraisemblablement du XII<sup>ème</sup> siècle d'après l'appareil régulier des anciens murs, visibles par places. Abandonnée et réinvestie à plusieurs reprises, l'Eglisette devient propriété de St-Germain les Alès avant d'être acquise par les Mines de Rochebelle en 1940. Durant la guerre, celles-ci modifient profondément le bâtiment, dans lequel sont établis des logements ouvriers.

*Eglise*



*Temple*



Plusieurs éléments relèvent du **patrimoine « industriel »** : l'ancienne filature de soie – « la Fabrique » – qui date du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle ; **les fours à pain** des hameaux de Plos et de Tresmont. Le hameau des Plos abrite un **ancien cadran solaire**.



Les sites inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel sont :

- la mine de pyrite de Saint-Jean-du-Pin ;
- la moulinerie de soie Champelauvier ; puis filature de laine Aussel (la Fabrique) ;
- la mine de houille du Puits de Saint-Germain.

*Vieux mas : - entre Blanas et les Plos ;*

*- à la sortie de la vallée du Lonnais*



*Ancienne école (actuelle Mairie)*



## II.10.7. PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

La loi n° 2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016 et publiée au JO le 8 juillet 2016, intègre la notion de biens classés par l'Unesco dans le droit français.

Les biens reconnus comme appartenant au patrimoine mondial de l'humanité seront désormais protégés grâce à la création d'une zone, dite " zone tampon ", incluant son environnement immédiat, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection est, sauf s'il est justifié qu'elle n'est pas nécessaire, délimitée autour de celui-ci en concertation avec les collectivités territoriales concernées puis arrêtée par l'autorité administrative.

Cette délimitation s'accompagnera d'un plan de gestion élaboré conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales concernées, qui énoncera des mesures de protection, de conservation et de mise en valeur. Les dispositions du plan de gestion du bien est porté à connaissance de l'autorité compétente qui engage une élaboration ou une révision d'un PLU(i) ou d'un SCOT afin d'assurer la préservation de sa valeur exceptionnelle (article L. 612-1. du code du patrimoine).

Le Gard abrite 3 lieux élevés au rang de Patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco dont « **les Causses et les Cévennes** », inscrits en 2011 au titre de "paysage culturel de l'agro-pastoralisme méditerranéen", s'étendent sur plus de 300 000 hectares.

La commune de Saint Jean du Pin est incluse en totalité dans la « zone tampon ».

Le Plan de gestion Causses & Cévennes 2015-2021 est le fruit d'un travail partenarial autour de groupes de travail thématiques (agropastoralisme, culture et patrimoine, communication et tourisme, paysage et un groupe de travail spécifique plan de gestion). Il fait suite au pré-plan de gestion qui faisait un état des lieux précis des politiques conduites sur le territoire. Le plan de gestion n'est qu'une étape de définition d'orientations communes avant une déclinaison opérationnelle et l'élaboration d'un plan d'actions.

## II.10.8. SITES ARCHEOLOGIQUES

Le territoire communal abrite de nombreux sites archéologiques :

### Site n°30 270 0001 – Dolmen de la Sogne

- Lieu-dit : La Sogne
- Parcelles : A5 982
- Coordonnées : X 734800 ; Y 3204430

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique récent		Néolithique final	Dolmen
Néolithique récent		Néolithique final	Tumulus

### Site n°30 270 0002 – Coffre mégalithique de la Sogne

- Lieu-dit : La Sogne
- Parcelles : 1982 : A5 990 ; A5 991
- Coordonnées : X 734380 ; Y 3204315

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique		Âge du fer	Coffre funéraire
Néolithique		Âge du fer	Tumulus

### Site n°30 270 0003- Dolmen 9 du Mas de la Cabane (des Usclades)

- Lieu-dit : les Usclades et Mas Durand
- Parcelles : 1982 : A5 980
- Coordonnées : X 733999 ; Y 3204555

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique récent		Néolithique final	Dolmen
Néolithique récent		Néolithique final	Tumulus



**Site n°30 270 0004- Tumulus 3 des Usclades**

- Lieu-dit : les Usclades et Mas Durand
- Parcelles : 1982 : A5 982
- Coordonnées : X 734070 ; Y 3204760

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique final		Néolithique final	Coffre funéraire
Néolithique final		Néolithique final	Tumulus

**Site n°30 270 0005- Tumulus 2 des Usclades**

- Lieu-dit : les Usclades et Mas Durand
- Parcelles : 1982 : A5 1431
- Coordonnées : X 734197 ; Y 3204832

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique final		Néolithique final	Coffre funéraire
Néolithique final		Néolithique final	Tumulus

**Site n°30 270 0006- Roche 1 des Usclades**

- Lieu-dit : les Usclades et Mas Durand
- Parcelles : 1982 : A5 982
- Coordonnées : X 734181 ; Y 3204785

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Epoque indéterminée		Epoque indéterminée	Paroi ornée

**Site n°30 270 0007- Roche 2 des Usclades**

- Lieu-dit : les Usclades et Mas Durand
- Parcelles : 1982 : A5 981
- Coordonnées : X 734032 ; Y 3204656



Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Epoque indéterminée		Epoque indéterminée	Paroi ornée

**Site n°30 270 0008- Roche 3 des Usclades**

- Lieu-dit : les Usclades et Mas Durand
- Parcelles : 1982 : A5 981
- Coordonnées : X 733992 ; Y 3204623

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Epoque indéterminée		Epoque indéterminée	Paroi ornée

**Site n°30 291 0006- Tumulus 8 des Jusclades**

- Lieu-dit : Jusclades
- Coordonnées : X 733967 ; Y 3204557

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique final		Néolithique final	Coffre funéraire
Néolithique final		Néolithique final	Tumulus

**Site n°30 291 0007- Tumulus 7 des Jusclades**

- Lieu-dit : Jusclades
- Parcelles : 1982 : A5 981
- Coordonnées : X 734006 ; Y 3204685

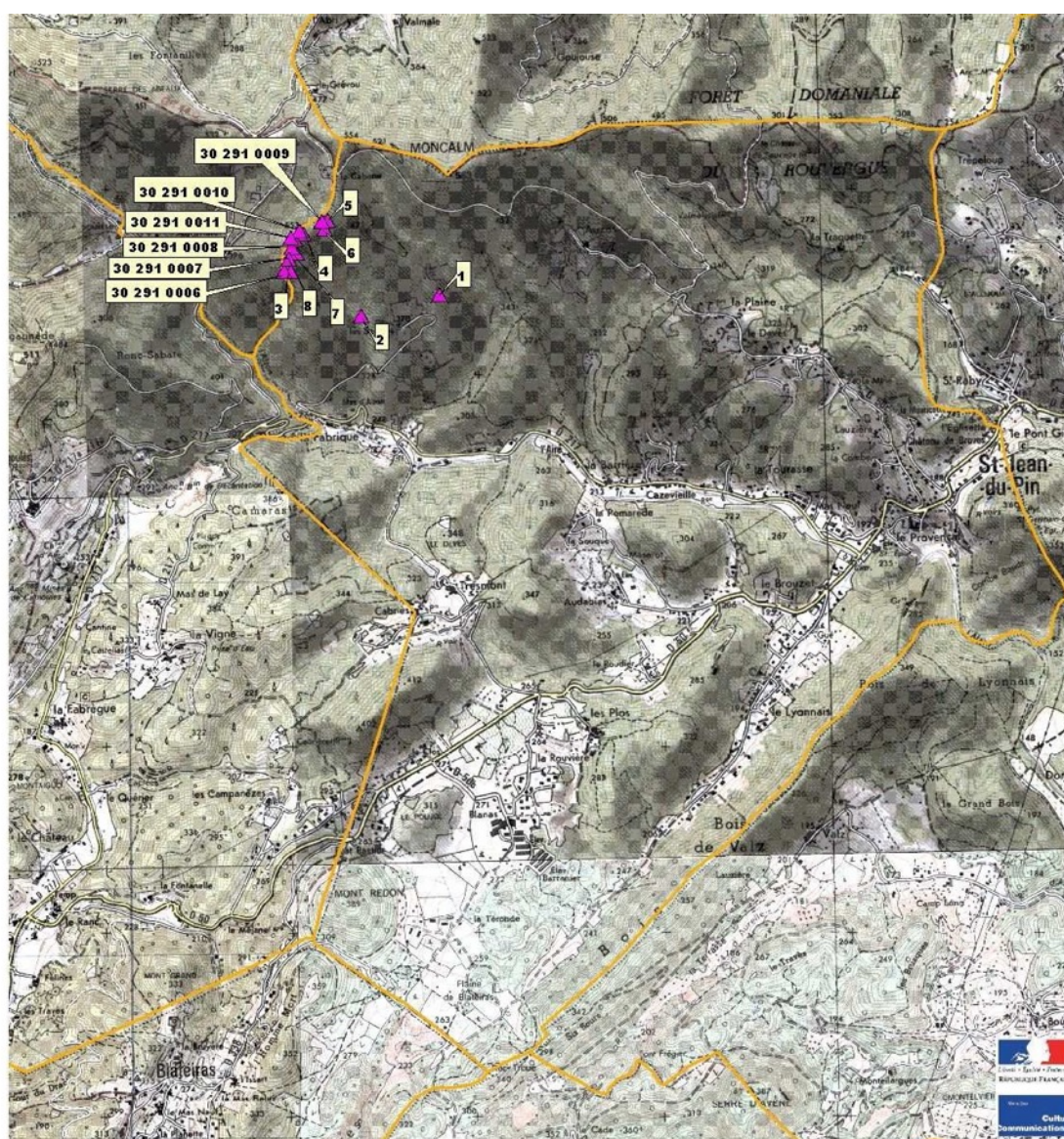
Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique final		Néolithique final	Coffre funéraire
Néolithique final		Néolithique final	Tumulus

**Site n°30 291 0008- Tumulus 5 des Jusclades**

- Lieu-dit : Jusclades
- Parcelles : 1982 : A5 982
- Coordonnées : X 734020 ; Y 3204725

Début chronologique	d'attribution	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique final		Néolithique final	Coffre funéraire
Néolithique final		Néolithique final	Tumulus

Plus d'une dizaine de sites archéologiques sont identifiés sur le territoire. Ils se localisent tous au nord-ouest de la commune sur les lieux-dits Jusclades, Les Usclades, La Sogne et Mas Durand.



Commune de Saint-Jean-du-Pin 2008  
 Source : Service Régional de l'Archéologie  
 fond de carte Scan 25 de l'IGN 2001

0 1 2 Kilomètres





## II.10.9. ACTIVITES, TOURISME ET RANDONNEE

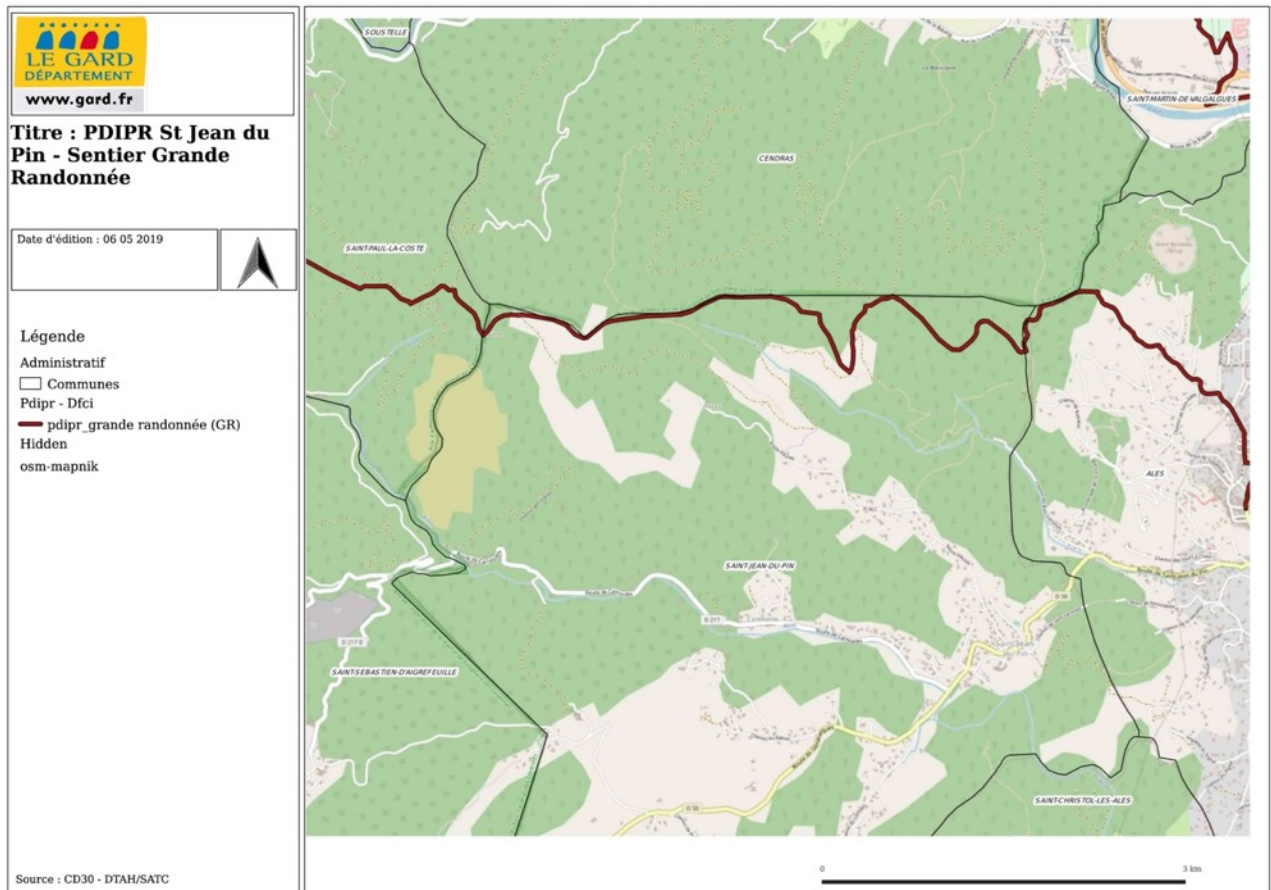
La Forêt Domaniale de Rouvergue, au nord de la commune est un site pour la pratique des activités de plein-air. Plusieurs sentiers permettent la découverte de cet environnement, autour du Château de Sauvage et du Mont Calm.

La commune de Saint-Jean-du-Pin est parcouru par un sentier de Grande Randonnée (GR 44D et GR 70) et un sentier de Grande randonnée de Pays (GRP) : le Tour de la Vallée du Galeizon, boucle de 55 km dont le tracé passe au nord de la commune.



Le Tour de la Vallée du Galeizon (source : <https://www.gr-infos.com/grp-galeizon.htm>)





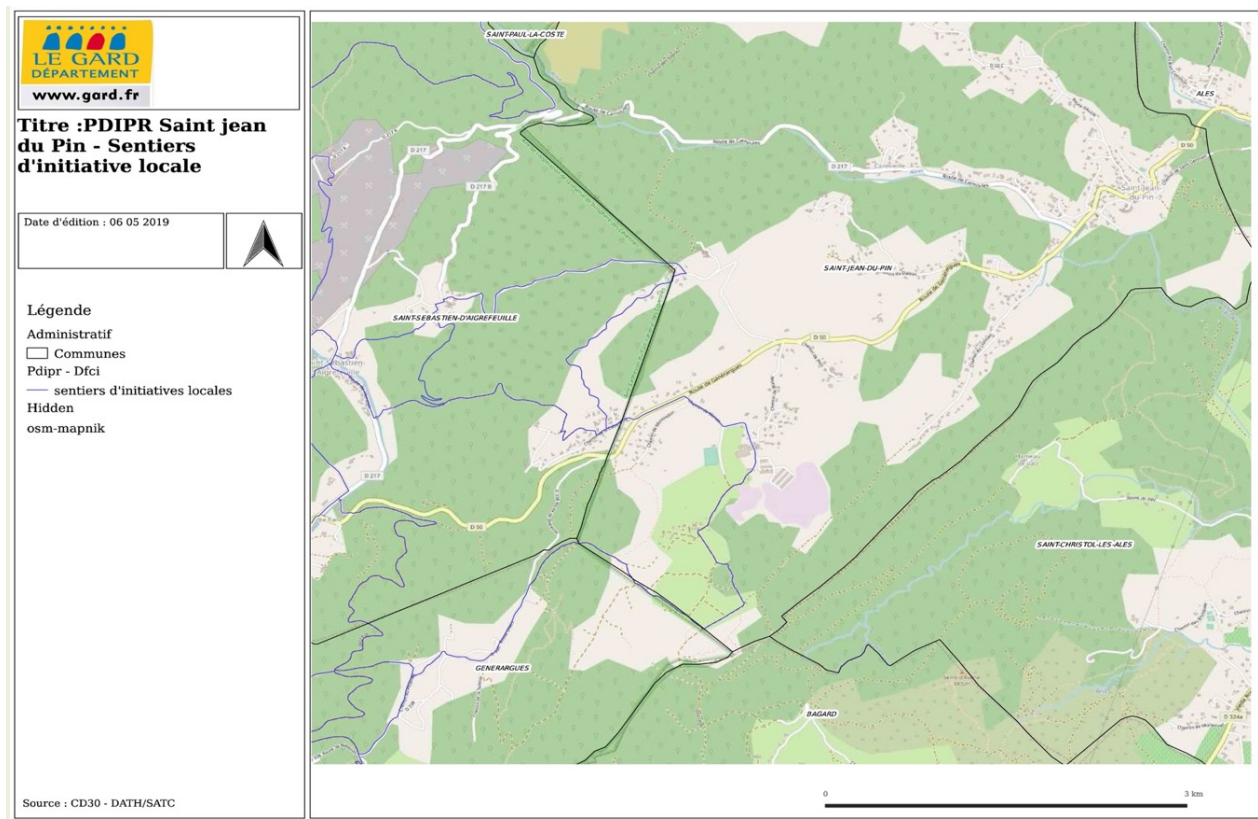
*Sentier de Grande Randonnée au PDIPR (source : PAC du 18 octobre 2019 – Département du Gard)*

Les réseaux locaux d'itinéraires multi-activités (pédestre, équestre, VTT) recensent 2 itinéraires sur la commune :

- Test de trace sur le Mont Calm au-dessus d'Ales : Boucle de 32km, 1034m de dénivelé pour une durée de 4 heures (<https://www.visugpx.com/gxMR5OHnJE>);
- Château de Sauvage : Boucle de 16km, 530m de dénivelé, qui se parcourt en 1 heure 30 (<https://www.visugpx.com/1327954193>).

Un sentier d'initiatives locales est aussi recensé par le PDIPR au sud-est de la commune.





*Sentier d'initiatives locales au PDIPR (source : PAC du 18 octobre 2019 – Département du Gard)*

De nombreux sentiers de randonnées sont présents au sein de la Vallée du Galeizon, au nord de la commune. Un topoguide est disponible auprès du Syndicat de la Vallée du Galeizon.



## II.10.10. SYNTHÈSE « PAYSAGE ET PATRIMOINE »

Situation actuelle		Scénario de référence	
+	Un paysage vallonné identitaire des piémonts cévenols	↘	Une urbanisation diffuse croissante qui menace l'intégrité paysagère de la commune
+	Aucun monument historique à préserver sur le territoire communal Territoire communal inclus dans le périmètre de monument historique de l'oppidum	↗	Site protégé par un classement réglementaire
+	Aucun site inscrit ou site classé	=	
-	Développement d'une urbanisation linéaire dû aux contraintes	↘	Les contraintes existantes favorisent l'urbanisation linéaire.
+	Un patrimoine vernaculaire important : bâti, culturel et industriel	↘	Patrimoine non protégé réglementairement
+	Une dizaine de sites archéologiques identifiés au nord-ouest de la commune	=	Sites protégés par un classement réglementaire
+	Un sentier de Grande Randonnée de Pays et des sentiers multi-activités au nord de la commune, dans la forêt de Rouvergue	↗	Forêt Domaniale et zone naturelle

## Les principaux enjeux

- Préserver et valoriser les paysages pour pérenniser et renforcer l'attrait touristique.
- Requalifier le paysage associé au bourg et maîtriser ses extensions et l'urbanisation linéaire.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire existant, notamment les hameaux anciens.
- Adapter le règlement du futur PLU aux caractéristiques architecturales identitaires.

## II.11. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Saint-Jean-du-pin est concernée par les Servitudes d'utilité publiques (SUP) suivantes :

N°	Libellé	Générateur
<b>T7</b>	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Arrêté ministériel du 28 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement (T5) est soumis à autorisation
<b>PT1</b>	Servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique	Station hertzienne ALES/L'HERMITAGE n°ANFR 0300140007 Décret du 18 mars 2008
<b>PT2</b>	Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne tronçon SAINT-JEAN-DU-PIN/MONTAGNE ST N°ANFR 0300220026 – Décret du 5 janvier 1989
<b>PM1</b>	Plan de prévention des risques naturels prévisibles	Plan de prévention des risques inondation approuvé le 9 novembre 2010
<b>PM3</b>	Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)	PPRT Etablissement « EPC France » Arrêté du 18 avril 2012

La liste, le plan et les règles applicables aux secteurs concernés sont consultables en annexe du PLU (voir annexe 5.1).



## II.12. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### De nombreuses interactions avec la ville d'Alès ;

Saint-Jean du Pin appartient à la première couronne péri-urbaine et entretient de fortes interactions avec Alès. Celles-ci reposent sur une double caractéristique :

- une grande proximité spatiale (moins de 5 km) ;
- une différenciation marquée, soulignée par une rupture paysagère particulièrement nette, entre une commune urbaine de plus de 40 000 habitants, centre de son agglomération, et une petite commune rurale périurbaine d'un peu plus de 1300 habitants.

### Une commune des piémonts cévenols

- Les paysages de Saint-Jean du Pin, son architecture et son organisation traditionnelle en village et hameaux la rattachent à l'univers des piémonts cévenols. Elle diffère en cela des communes périurbaines appartenant à la plaine d'Alès et aux communes du Nord encore marquées par l'image du bassin minier et industriel.
- Toutefois, Saint-Jean du Pin se distingue également des communes de l'Ouest du Grand Alès et de la communauté de communes Autour d'Anduze. Celles-ci forment un vaste ensemble cévenol renommé qui a basé son développement sur le tourisme, s'appuyant sur une culture, une histoire et un patrimoine riches qui ont laissé de nombreux vestiges.
- Saint-Jean du Pin s'inscrit en périphérie de cet ensemble auquel elle n'est rattachée (au niveau routier) que par la petite route de Générargues ; elle reste un peu en marge de l'élan touristique actuel.

### Des impacts forts sur la vie communale

- L'originalité du positionnement de Saint-Jean du Pin tient donc à son insertion entre deux grands ensembles actuellement portés par une forte dynamique, avec lesquels elle entretient une relation d'appartenance et de différenciation tout à la fois.
- Cette situation joue un rôle déterminant à plusieurs points de vue :
  - elle conditionne les évolutions démographiques et influe sur la structure du parc de logements et de l'emploi ;
  - elle nécessite de rechercher une vocation économique originale, entre deux pôles forts ;
  - elle joue un rôle important, appuyé par le relief, dans l'organisation de l'espace. La polarisation d'Alès transparaît nettement dans le réseau routier et dans la répartition de l'urbanisation.

### Quelles potentialités en matière d'urbanisation ?

Les reliefs verdoyants du territoire, les panoramas ouverts sur les vallées cévenoles confèrent à Saint-Jean du Pin une attractivité renforcée par la proximité d'Alès.

- Le tissu urbain existant ne recèle plus que très peu de possibilités.
- Les pentes et les risques naturels élevés (d'inondation et de ruissellement dans les vallées, de feux de forêt sur les reliefs boisés) rendent une grande partie de la superficie communale impropre à l'urbanisation. Les difficultés de dessertes par les réseaux d'eau potable et d'assainissement (et leur coût) s'accroissent en outre à mesure que les distances augmentent.
- Le plateau (secteur des Plos et de Blanas) est propice à l'extension de l'urbanisation à plusieurs égards (desserte, reliefs, qualité paysagère), mais il existe encore sur le plateau des activités agricoles (des vignes notamment) qui méritent protection.



## II.12.1. LES POINTS FORTS ET LES FAIBLESSES DE LA COMMUNE

Thème	Atouts	Faiblesses
<b>Contexte géographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un relief très vallonné et déterminant dans l'occupation de l'espace</li> <li>- Un climat méditerranéen agréable mais source de phénomènes météorologiques brutaux</li> <li>- Une qualité de l'air présumée bonne</li> </ul>	
<b>Contexte hydrologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 SDAGE, 1 SAGE, un contrat de rivière permettant une gestion globale</li> <li>- Bon état de la masse d'eau relative à l'Alzon et une qualité moyenne à bonne pour les autres masses d'eau superficielle</li> <li>- Deux masses d'eau souterraine qualifiée en bon état</li> <li>- Une alimentation en eau potable de bonne qualité et présentant un rendement satisfaisant</li> <li>- Une station d'épuration conforme et un réseau séparatif Eaux usées / Eaux pluviales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire communal sensible à l'eutrophisation</li> <li>- Déséquilibre entre ressources et besoin en eau et classement en zone de répartition des eaux</li> </ul>
<b>Gestion des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration de la qualité du tri</li> <li>- Des actions de prévention et de sensibilisation mises en place (ambassadeurs)</li> <li>- Une unité de traitement avec un taux de valorisation de 33%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des tonnages d'ordures ménagères résiduelles en augmentation</li> <li>- Une diminution des tonnages pour les papiers et les emballages collectés en mélanges (sacs jaunes)</li> <li>- Un taux d'enfouissement dépassant les 45%</li> </ul>
<b>Environnement sonore</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des nuisances sonores liées à la RD 50 classée en catégorie 4</li> </ul>
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Un risque sismique faible	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un risque inondation très fort par endroit</li> <li>- Un risque de mouvement de terrain multiple : retrait/gonflement des argiles (nul à moyen), carrière et glissement de terrain</li> <li>- Un risque de feux de forêt mais pas de Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF)</li> <li>- Un risque TMD par le réseau routier (RD 50)</li> <li>- Une ICPE sur le territoire communal et un risque industriel lié à un dépôt d'explosifs sur la commune de Bagard.</li> <li>- Le territoire communal touché par l'aléa minier</li> </ul>
<b>Sols et sous-sols</b>	Aucun site pollué (base de données BASOL) recensé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs anciennes concessions minières sur la commune avec les risques afférents</li> <li>- Deux sites industriels recensés (base de données BASIAS) dont l'activité a pu être potentiellement polluante</li> </ul>
<b>Énergie et Gaz à Effets de Serre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un ensoleillement propice au développement de l'énergie solaire</li> <li>- Une ressource en bois à valoriser énergiquement</li> <li>- Un territoire pouvant accueillir des éoliennes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une consommation énergétique liée à l'habitat</li> <li>- Des émissions de GES principalement liées au transport et à l'habitat.</li> </ul>



<b>Milieus naturels et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De vastes massifs boisés présentant de forts enjeux écologiques, réservoir de biodiversité</li> <li>- Le ruisseau de l'Alzon et sa ripisylve, réservoir de biodiversité et écologiques</li> </ul>	- Une urbanisation diffuse et des routes, obstacles pour le déplacement des espèces
<b>Paysage et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un paysage vallonné identitaire des piémonts cévenols</li> <li>- Aucun monument historique à préserver sur le territoire communal</li> <li>- Territoire communal inclus dans le périmètre de monument historique de l'oppidum</li> <li>- Aucun site inscrit ou site classé</li> <li>- Un patrimoine vernaculaire important : bâti, culturel et industriel</li> <li>- Une dizaine de sites archéologiques identifiés au nord-ouest de la commune</li> <li>- Un sentier de Grande Randonnée de Pays et des sentiers multi-activités au nord de la commune, dans la forêt de Rouvergue</li> </ul>	

## II.12.2. LES ENJEUX MAJEURS D'UN POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL

L'identification des atouts et des faiblesses communales, d'abord par thématique, puis par recoupement transversal, a permis de faire émerger 25 enjeux environnementaux sur la commune de Saint-Jean-du-Pin :

Thématique	Enjeux
<b>Contexte géographique</b>	Maîtriser l'extension du bourg
	Favoriser le développement des énergies renouvelables, en cohérence avec l'identité paysagère et patrimoniale de la commune
	Favoriser des habitats économes en énergie
<b>Contexte hydrologique</b>	Adapter le développement urbain de la commune à la ressource en eau
	Économiser et préserver la qualité de la ressource en eau
	Favoriser l'amélioration du réseau d'alimentation en eau potable
	Conditionner le développement de l'urbanisme à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement
	Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets d'aménagements (règlement, OAP)
<b>Gestion des déchets</b>	Poursuivre les actions de sensibilisation et d'incitation au tri sélectif.
	Prévoir les emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers et les intégrer dans la conception de toute opération d'aménagement ou bâtiment collectif.
<b>Environnement sonore</b>	Adapter le tissu urbain existant pour limiter les nuisances sonores et maîtriser l'urbanisation future à proximité des axes bruyants
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Limiter les facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels
	Favoriser le respect des prescriptions de construction dans les futurs projets
	Anticiper tout nouveau risque dans le projet de développement de la commune
<b>Sols et sous-sols</b>	Prendre en compte les risques potentiels liés aux anciennes concessions minières
	Adapter l'urbanisation à proximité des sites dont l'activité a pu être potentiellement polluante





<b>Énergie et qualité de l'air</b>	Favoriser un urbanisme dense et des habitats économes en énergie
	Encourager des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	Préserver les vastes massifs boisés de la commune identifiés au titre des continuités écologiques
	Préserver le réseau hydrographique en limitant le développement de l'urbanisation à sa proximité et en renforçant la ripisylve des cours d'eau constituant des corridors écologiques
	Encourager le développement d'actions en faveur de la nature ordinaire dans ou à proximité des zones d'habitation (plantation de haies, pose de nichoirs, ...)
<b>Paysage et patrimoine</b>	Préserver et valoriser les paysages pour pérenniser et renforcer l'attrait touristique
	Requalifier le paysage associé au bourg et maîtriser ses extensions
	Préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire existant
	Adapter le règlement du futur PLU aux caractéristiques architecturales identitaires

### II.12.3. HIERARCHISATION DES ENJEUX

L'identification des atouts et des faiblesses communales, d'abord par thématique, puis par recoupement transversal, a permis de faire émerger plusieurs enjeux environnementaux sur la commune de Saint-Jean-du-Pin.

Il s'agit ensuite d'identifier les enjeux qui possèdent des leviers d'actions propres au PLU, c'est-à-dire des enjeux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon qu'ils soient jugés structurants, prioritaires ou modérés pour le développement du territoire.

<b>Enjeu structurant</b>	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLU sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'échelle d'analyse sur laquelle il va se positionner (commune, quartier, zone d'activités, centre bourg...). Ce sont des enjeux pour lesquels le PLU dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très amont des réflexions de développement.
<b>Enjeu prioritaire</b>	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène que les enjeux structurants. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLU : OAP, zonage et règlement.
<b>Enjeu modéré</b>	Bien qu'ils s'agissent d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLU au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct

Les enjeux définis pour la commune sont hiérarchisés dans le tableau suivant.

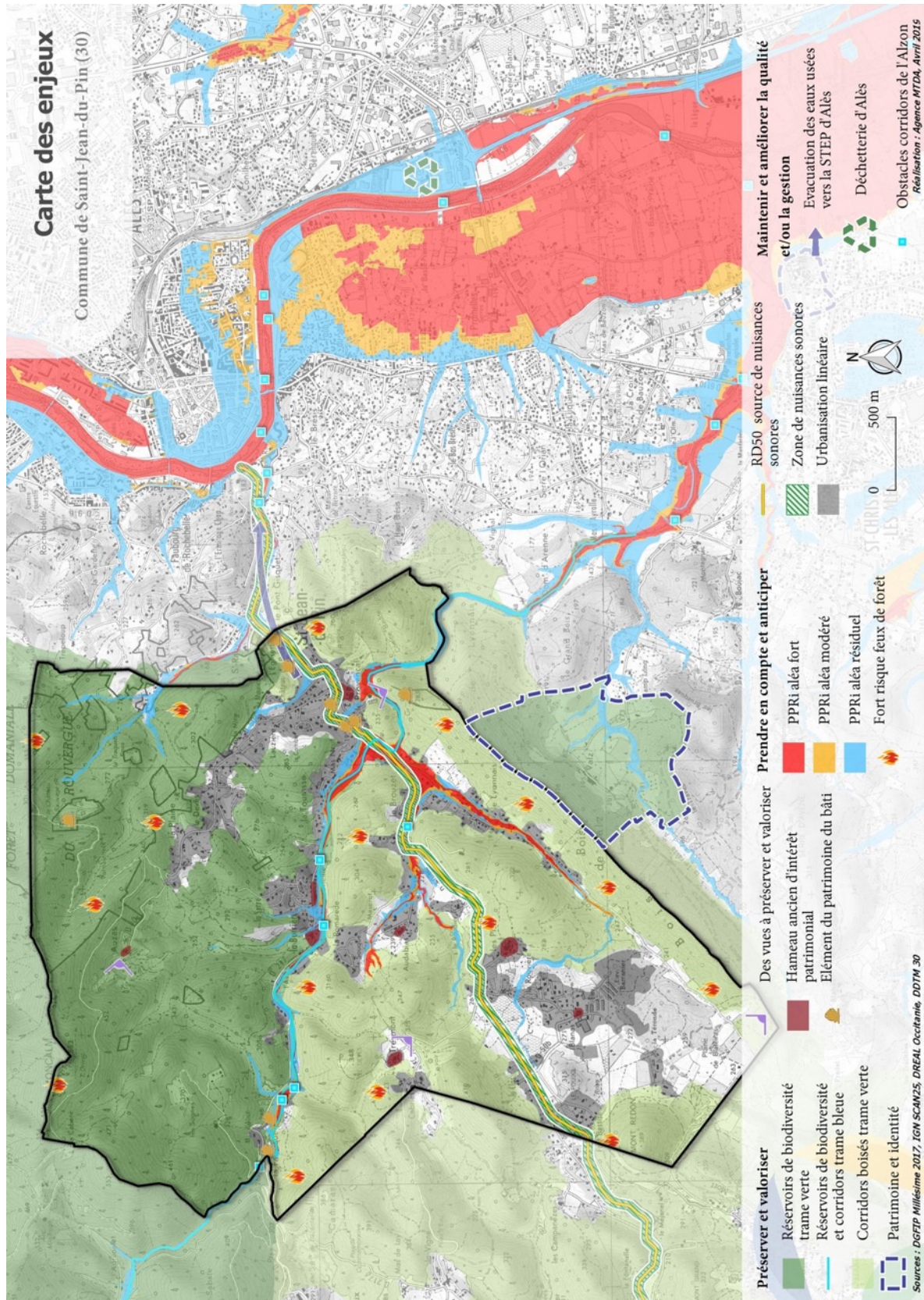


Thématique	Enjeux	Hiérarchisation
<b>Contexte géographique</b>	Maîtriser l'extension du bourg	<b>Enjeu structurant</b>
	Favoriser le développement des énergies renouvelables, en cohérence avec l'identité paysagère et patrimoniale de la commune	<b>Enjeu prioritaire</b>
	Favoriser des habitats économes en énergie	<b>Enjeu modéré</b>
<b>Contexte hydrologique</b>	Adapter le développement urbain de la commune à la ressource en eau	<b>Enjeu structurant</b>
	Économiser et préserver la qualité de la ressource en eau	<b>Enjeu prioritaire</b>
<b>Réseaux divers</b>	Favoriser l'amélioration du réseau d'alimentation en eau potable	<b>Enjeu modéré</b>
	Conditionner le développement de l'urbanisme à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement	<b>Enjeu structurant</b>
	Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets d'aménagements (règlement, OAP)	<b>Enjeu prioritaire</b>
<b>Gestion des déchets</b>	Poursuivre les actions de sensibilisation et d'incitation au tri sélectif.	<b>Enjeu modéré</b>
	Prévoir les emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers et les intégrer dans la conception de toute opération d'aménagement ou bâtiment collectif.	<b>Enjeu modéré</b>
<b>Environnement sonore</b>	Prendre en compte les nuisances sonores le long de la RD50.	<b>Enjeu prioritaire</b>
	Préserver les zones calmes en limitant notamment les nouvelles sources de nuisances sonores	<b>Enjeu modéré</b>
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Limiter les facteurs aggravant les évolutions climatiques afin de réduire une évolution possible des risques naturels	<b>Enjeu modéré</b>
	Favoriser le respect des prescriptions de construction dans les futurs projets	<b>Enjeu prioritaire</b>
	Anticiper tout nouveau risque dans le projet de développement de la commune	<b>Enjeu modéré</b>
<b>Sols et sous-sols</b>	Prendre en compte les risques potentiels liés aux anciennes concessions minières	<b>Enjeu prioritaire</b>
	Adapter l'urbanisation à proximité des sites dont l'activité a pu être potentiellement polluante	<b>Enjeu modéré</b>
<b>Énergie et qualité de l'air</b>	Favoriser un urbanisme dense et des habitats économes en énergie	<b>Enjeu modéré</b>
	Encourager des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	<b>Enjeu modéré</b>



Thématique	Enjeux	Hiérarchisation
<b>Milieus naturels et biodiversité</b>	Préserver les vastes massifs boisés de la commune identifiés au titre des continuités écologiques	<b>Enjeu structurant</b>
	Préserver le réseau hydrographique en limitant le développement de l'urbanisation à sa proximité et en renforçant la ripisylve des cours d'eau constituant des corridors écologiques	<b>Enjeu structurant</b>
	Encourager le développement d'actions en faveur de la nature ordinaire dans ou à proximité des zones d'habitation (plantation de haies, pose de nichoirs, ...)	<b>Enjeu modéré</b>
<b>Paysage et patrimoine</b>	Préserver et valoriser les paysages pour pérenniser et renforcer l'attrait touristique	<b>Enjeu modéré</b>
	Requalifier le paysage associé au bourg et maîtriser ses extensions et l'urbanisation linéaire.	<b>Enjeu structurant</b>
	Préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire existant	<b>Enjeu prioritaire</b>
	Adapter le règlement du futur PLU aux caractéristiques architecturales identitaires	<b>Enjeu prioritaire</b>

II.12.4. CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



### III. 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

---



### III.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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 ».

Le PADD de Saint-Jean-du-Pin a été débattu en Conseil Municipal le 16 novembre 2019.

Il s'articule autour de 3 grandes orientations et 11 sous-orientations :

- **Orientation 1 - Préserver l'environnement naturel et le cadre de vie**
  - Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols
  - Préserver la biodiversité et les continuités écologiques
  - Se prémunir des risques naturels et technologiques
  - Protéger le patrimoine bâti identitaire
- **Orientation 2 - Accompagner un développement urbain respectueux de l'identité du village**
  - Accompagner une croissance démographique maîtrisée
  - Répondre aux besoins en logements en permettant l'accueil d'une population diversifiée
  - Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée
  - Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- **Orientation 3 - Améliorer le fonctionnement urbain et soutenir l'économie locale**
  - Soutenir l'économie locale
  - Adapter l'offre en équipements
  - Améliorer les déplacements et le stationnement



## III.2. UN NOUVEAU PROJET COMMUNAL POUR SAINT-JEAN-DU-PIN A L'HORIZON 2035

Localisée dans le Département du Gard, en Région Occitanie Pyrénées Méditerranée, Saint-Jean-du-Pin est située à proximité immédiate d'Alès, dans les piémonts cévenols. Son territoire se trouve sur la plaine d'Alès, à la rencontre entre les Vallées de la Mouricotte et de l'Alzon, tous deux affluents du Gardon d'Alès.

Elle 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. Ses espaces naturels attirent les habitants des communes voisines, notamment d'Alès, en offrant de nombreuses possibilités d'activités de loisirs de plein air.

Peuplée de 1511 habitants en 2017, elle se caractérise par une faible densité de population (environ 108 habitants/km<sup>2</sup>), qui permet à ses habitants de bénéficier d'un cadre rural, aux portes d'Alès.

Son contexte géographique très contraint, notamment par la topographie et par les risques naturels (feux de forêts, inondation...), a participé à limiter son développement à la fois urbain et démographique et à préserver un environnement naturel de qualité.

Situé en zone de Montagne (au sens de la loi Montagne du 9 janvier 1985), son territoire est formé de multiples hameaux anciens et d'une urbanisation en doigts de gant, dans les vallées, le long des routes (RD50, RD217, RD50C...) et des cours d'eau.

Les enjeux principaux du projet communal, retranscrits dans le PADD, relèvent de la préservation de cet environnement naturel de qualité, tout en maîtrisant l'urbanisation et en répondant à la diversité des besoins exprimés par la population.

### III.2.1. JUSTIFICATIONS DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES, DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2035 ET DES FORMES URBAINES

#### III.2.1.1. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

L'orientation 2.1. du PADD vise à « **Accompagner une croissance démographique maîtrisée** ».

La commune comptait 1511 habitants en 2017. Elle a connu une croissance démographique plutôt dynamique sur la période récente, de l'ordre de 1,7%/an entre 2012 et 2017.

A travers son PLU, la commune souhaite poursuivre et maîtriser sa croissance démographique à l'horizon 2035.

**Ainsi, le projet communal vise à accompagner les évolutions démographiques, à travers une croissance démographique maîtrisée, d'environ 0,8%/an.**

**Par conséquent, elle envisage d'accueillir environ 230 habitants supplémentaires, pour atteindre environ 1740 habitants à l'horizon 2035.**

Ces perspectives démographiques s'inscrivent en compatibilité avec le SCOT du Pays des Cévennes.

Pour rappel, le SCOT du Pays des Cévennes définit des projections démographiques sur la période 2008-2030. Ainsi, le PADD identifie un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 1,5% pour la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération et un TCAM de **1,61% à l'échelle du bassin de vie Espace Périurbain Sud** dans lequel se situe Saint-Jean-du-Pin.

Les perspectives démographiques du projet de PLU se situent bien en-deçà des perspectives démographiques du SCOT et des rythmes de croissance constatés car celui-ci prend en compte d'autres facteurs :

- Les contraintes physiques importantes limitant l'urbanisation (et la densification) tels que la topographie, les réseaux d'assainissement et l'aptitude des sols à l'assainissement collectif, les risques naturels (inondation, incendie, minier...), etc. ;
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace, d'environ 50% par rapport aux dix dernières années, conformément au SCOT.

Ces projections démographiques induisent la production d'environ 150 logements, nécessaires pour accueillir la nouvelle population envisagée à l'horizon 2035 et répondre aux besoins en logements de la population existante.

Ces projections prennent en compte le phénomène de « point mort démographique », décrit en partie suivante.

### *III.2.1.2. PERSPECTIVES EN MATIERE D'HABITAT*

L'orientation 2.2. du PADD vise à « **Répondre aux besoins en logements en permettant l'accueil d'une population diversifiée** ».

#### *CAPACITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PROJET DE PLU A L'HORIZON 2035*

Il s'agit d'accompagner les évolutions sociodémographiques, en permettant une production de logements adaptée à la diversité des besoins.

**Afin d'accompagner les évolutions démographiques envisagées à l'horizon 2035, environ 150 logements devront être produits.**

L'ensemble de ces besoins en logements seront produits au sein ou en continuité des secteurs déjà urbanisés (déjà constructibles au PLU initial).

Les capacités de production de logements s'appuient sur trois types de foncier :

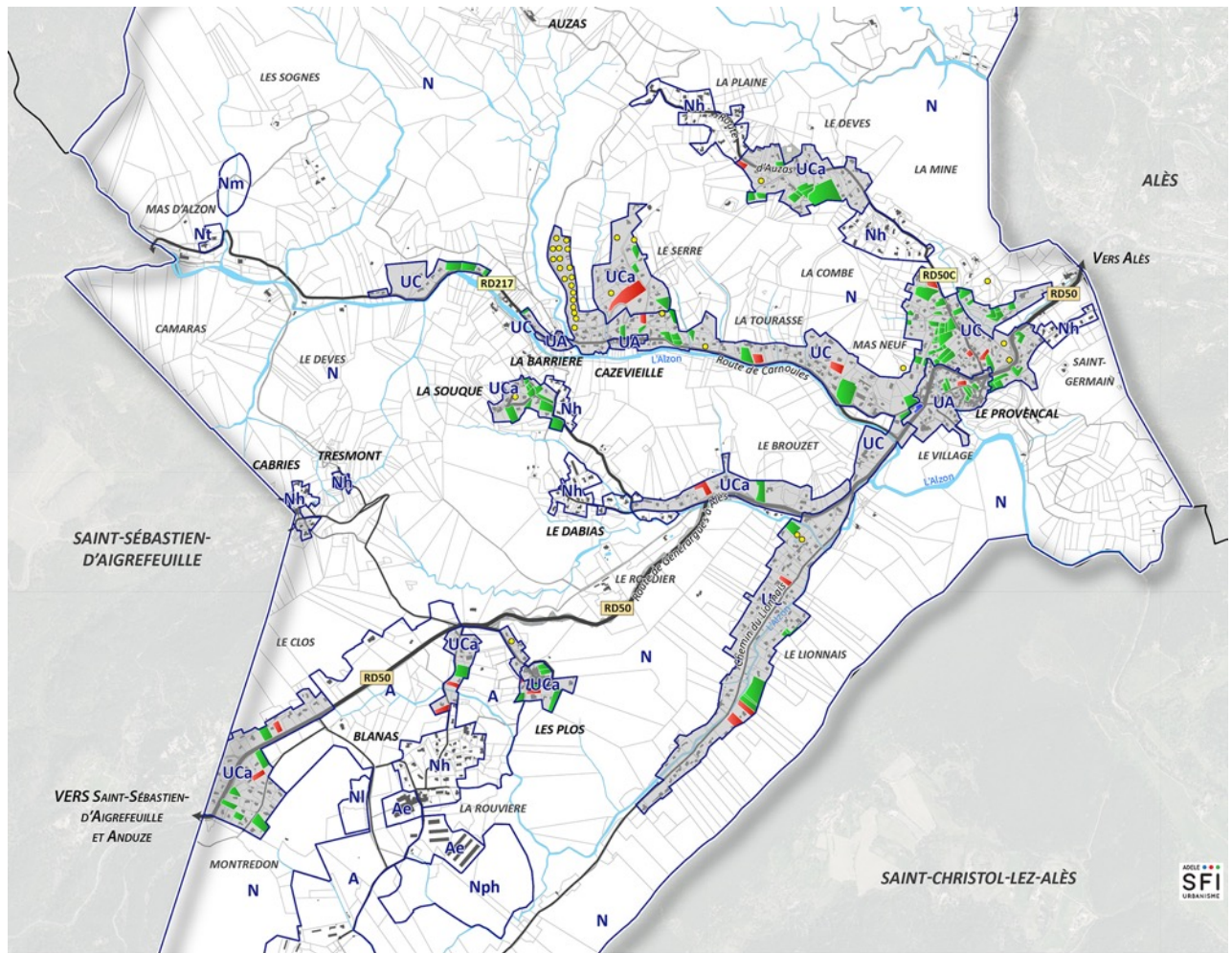
- Les parcelles non bâties ;
- Les parcelles bâties divisibles ;
- Le foncier mutable.

Ce dernier correspond au projet de Maison en partage qui accueillera une douzaine de logements assimilés sociaux.



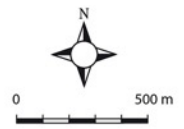


Foncier mobilisable à l'horizon 2035



Légende

- Enveloppes urbaines en 2035
- Zonage du projet de PLU
- Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours
- Parcelles non bâties
- Parcelles bâties divisibles
- Foncier mutable



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

**Surfaces du foncier mobilisable dans le projet de PLU**

Le foncier mobilisable est estimé à environ 15,3 hectares au total, dont environ 11,8 hectares dans les parcelles non bâties, 2,8 hectares dans les parcelles bâties divisibles et 0,7 hectares de foncier mutable.

**Surface du foncier mobilisable dans les parcelles non bâties, parcelles bâties divisibles et le foncier mutable**

Zones du projet de PLU	Parcelles non bâties (ha)	Parcelles bâties divisibles (ha)	Foncier mutable	TOTAL (ha)
UA	0,48	0,07	0,7	1,24
UC	5,78	1,19	-	6,97
UCa	5,5	1,55	-	7,05
<b>TOTAL</b>	<b>11,76</b>	<b>2,81</b>	<b>0,69</b>	<b>15,26</b>

### **Densités brutes indicatives des enveloppes urbaines existantes**

Des densités brutes indicatives moyennes ont été calculées sur les principales enveloppes urbaines.

*NB : les logements ont été comptabilisés de façon indicative à partir du cadastre et par photo-interprétation, selon le postulat qu'un bâtiment principal abrite un logement (hors immeubles collectifs).*

*A l'exception des équipements publics, il ne distingue pas les bâtiments qui ne sont pas destinés à l'habitation ou les bâtiments qui abritent plus d'un logement (à l'exception des immeubles d'habitat collectif identifiés dans le village, notamment ceux abritant des logements locatifs sociaux).*

*La densité brute est ensuite calculée par le nombre de logements divisé par la surface de l'enveloppe urbaine. On parle de densité brute, dans la mesure où l'enveloppe urbaine intègre également des équipements publics, voirie, etc.*

La densité brute est donc globalement très faible sur la commune, avoisinant les 5-6 logements / ha, voire en-deçà. Le lotissement du Serre en cours de construction, présente une densité légèrement supérieure, d'environ 8 logements/ha. Les cœurs de hameaux anciens et le centre du village présentent quant à eux une densité plus forte avoisinant les 20 à 30 logements/ha.

La densité du centre du village est relativement faible car son calcul est basé sur les enveloppes urbaines, qui abritent également des équipements et espaces publics.



## Densité brute du tissu urbain existant par zone du projet de PLU et par secteur

Zone projet de PLU	Secteur	Surface enveloppe urbaine (ha)	Nombre de logements	Densité brute (logements/ha)
UA	La Barrière	0,65	22	34
	Cazevieille	0,6	16	27
	Le village centre	6,3	145	23
	Les Plos	0,9	13	14
	<b>Densité moyenne UA</b>	<b>8,45</b>	<b>196</b>	<b>23</b>
UC	Le Serre	2,4	19	8
	Le Mas Neuf – La Tourasse	9,2	49	5
	Cazevieille	5,4	27	5
	Le Lionnais	17,2	81	5
	Le Village – La Croix	14,9	60	4
	Foyer communal	2	4	2
	<b>Densité moyenne UC</b>	<b>51,1</b>	<b>240</b>	<b>5</b>
UCa	Le Devès	7,7	36	5
	La Souque	3,9	14	5
	Le Brouzet	3,7	15	4
	Les Plos	2,5	9	4
	Plaine de Plos	2,75	12	4
	Le Clos – Montredon	9,5	38	4
	Cazevieille	6,6	21	3
	La Mouricotte	2,7	5	2
	<b>Densité moyenne UCa</b>	<b>38,25</b>	<b>150</b>	<b>4</b>
<b>Densité moyenne zones U</b>				<b>6</b>



### Densité estimée

La densité a été estimée différemment selon les zones de PLU. Elle prend en compte à la fois le tissu urbain existant, le contexte territorial (forte topographie, risques divers, réseaux...) et la tendance naturelle à la densification (nouvelles règles du PLU, rareté du foncier disponible...).

Ainsi, ces dernières sont revues à la hausse par rapport à la densité actuelle en zone UC (y compris en secteur UCa).

Toutefois, elles sont limitées à 17 logements/ha en UA, comme le préconise le SCOT pour les opérations d'ensemble. La densité estimée des futures opérations en zone UA est donc plus faible que la densité existante. En effet, le potentiel foncier identifié en zone UA correspond à des espaces de respiration, au sein du centre du village ou des hameaux anciens denses, qu'il n'est pas souhaitable de trop densifier.

La densité estimée par zone du projet de PLU est de :

- 17 logements / ha en zone UA ;
- 12 logements / ha en zone UC ;
- 10 logements / ha en zone UCa.

### Nombre de logements par niveaux de densité

Au regard des densités estimées, environ 175 logements pourraient être produits dans les zones UA, UC et UCa, dont environ 130 dans les parcelles non bâties, 30 dans les parcelles bâties divisibles et 12 au sein du foncier mutable.

Environ 20 pourraient être réalisés en zone UA, environ 85 en zone UC et environ 70 en zone UCa.

#### Potentiel de production de logement (sans rétention foncière)

Zones du projet de PLU	Nombre de logements			Total
	Parcelles non bâties	Parcelles bâties divisibles	Foncier mutable	
UA	8	1	12	<b>21</b>
UC	69	14	0	<b>84</b>
UCa	55	15	0	<b>70</b>
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>175</b>

Toutefois, il est peu envisageable que la totalité de ces parcelles soient bâties à l'horizon 2035. En effet, un phénomène de **rétention foncière** est régulièrement constaté, notamment sur les parcelles potentiellement divisibles (grands jardins). Ce phénomène est particulièrement opérant dans les villages comme Saint-Jean-du-Pin, où la pression foncière est moindre que dans les grandes agglomérations.

Avec une hypothèse de mobilisation de **100% des parcelles non bâties, 20% des parcelles bâties divisibles et 100% du foncier mutable** (projet de Maison en partage), le potentiel de production de logements est

estimé à environ **150 logements au total, dont environ 132 par densification des parcelles non bâties, 6 par divisions des parcelles bâties et 12 sur le foncier mutable.**

A partir du moment où des parcelles sont constructibles, elles sont considérées comme pouvant être bâties à l'horizon 2035. Par conséquent, aucune rétention foncière n'a été comptabilisée sur les parcelles non bâties.

De plus, l'approbation du PLU, avec la réduction drastique des enveloppes urbaines constructibles (réduction des zones urbaines, suppression des zones à urbaniser), va entraîner une raréfaction foncière. Cette dernière devrait participer à favoriser la construction sur les quelques parcelles constructibles restantes.

Par ailleurs, les perspectives de production de logements et les apports de population qui en découlent, doivent être pris en compte pour le dimensionnement des réseaux.

#### Potentiel de production de logement avec une hypothèse de 100% des parcelles non bâties mobilisés et 20% des parcelles bâties divisibles (rétention foncière)

Zones du projet de PLU	Nombre de logements			Total
	Parcelles non bâties	Parcelles bâties divisibles	Foncier mutable	
UA	8	0	12	20
UC	69	3	0	72
UCa	55	3	0	58
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>150</b>

#### Projets en cours

Les projets en cours n'ont pas été identifiés dans le potentiel foncier mobilisable à l'horizon 2035. Toutefois, le nombre de logements en cours de construction (permis accordés entre 2018 et 2020) est de 30 logements dont 17 logements sur le lotissement du Serre.

Ces derniers ne sont pas comptabilisés dans la production de logements du projet de PLU à l'horizon 2035.

#### Synthèse

**Au total, la production de logements envisagée à l'horizon 2035 est d'environ 150 logements.**

Pour rappel, sur les 10 dernières années (2010-2019), avec 88 logements construits, le rythme de production de logements était d'environ 9 logements/an (prise en compte d'un pic de construction en 2012 avec 34 logements autorisés). Ce rythme est ralenti depuis 2013, avec environ 4 à 5 logements/an produits. Une reprise est toutefois observée entre 2017 et 2019, depuis le lancement de la révision du PLU.

Avec 150 logements supplémentaires à l'horizon 2035, le rythme de production de logements serait d'environ 11 logements/an. Ce rythme serait plus dynamique que la période précédente.



**UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS PERMETTANT DE REpondre AUX BESOINS LIES AU POINT MORT DEMOGRAPHIQUE ET ALIMENTANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

Les logements envisagés dans le projet de PLU à l'horizon 2035 permettront à la fois :

- De répondre aux besoins de la population existante, correspondant au « point mort démographique » ;
- D'alimenter la croissance démographique (estimée à environ 0,8%/an).

**Tableau de synthèse des logements envisagés à l'horizon 2035**

Variables à prendre en compte		Nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030
<b>Point mort démographique*</b>		<b>45</b>
<b>Desserrement des ménages</b>	2,2 hab/logt en 2035	<b>30</b>
<b>Logements sous occupés</b>	Part de 10%	<b>15</b>
<b>Évolution démographique</b>		<b>105</b>
<b>Croissance démographique</b>	+0,8%/an	<b>105</b>
<b>TOTAL</b>		<b>150</b>

**La prise en compte du point mort démographique**

Le point mort démographique correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle. Il intègre notamment deux facteurs :

- **Le desserrement des ménages : la taille des ménages est estimée à 2,2 habitants / logement en 2035**

Le phénomène de desserrement des ménages consiste en la baisse progressive du nombre de personnes par ménage. Celui-ci est constaté à l'échelle nationale. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation, tels que des séparations, divorces plus nombreux ou une vie de couple plus tardive pour les jeunes. Ainsi, à population constante, le nombre de ménages augmente. Il est donc nécessaire de construire plus de nouveaux logements, ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle.

Sur la commune de Saint-Jean-du-Pin, la taille des ménages qui était de 2,3 occupants par logement en 2017, devrait continuer à diminuer pour atteindre 2,2 occupants par logements en 2035. Cette hypothèse est basée sur une poursuite du phénomène de desserrement, avec une légère stabilisation.

En cas de maintien du rythme de desserrement constaté depuis 1968, d'environ -0,5%/an, la taille des ménages pourrait atteindre 2,1 occupants/logement. Toutefois, la structure familiale restant prépondérante sur la commune (environ 67 % de personnes vivant en couple en 2017), la taille des ménages a été estimée à 2,2 en considérant une hypothèse de légère stabilisation.

***Ainsi, la diminution de la taille des ménages va nécessiter environ 30 logements supplémentaires à l'horizon 2035.***



- **La part des logements sous-occupés (résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants)**

La répartition des logements vacants, résidences principales et logements occasionnels évolue en permanence au sein du parc de logements. Les mêmes logements peuvent être transformés en résidence principale et inversement.

En 2017, les résidences principales représentent environ 87,4% du parc de logements, contre environ 6,4% de résidences secondaires et logements occasionnels, ainsi que 6,2 % de logements vacants.

A l'horizon 2035, la commune estime la part des résidences principales à 90%, avec 6% de résidences secondaires et logements occasionnels et 4% de logements vacants.

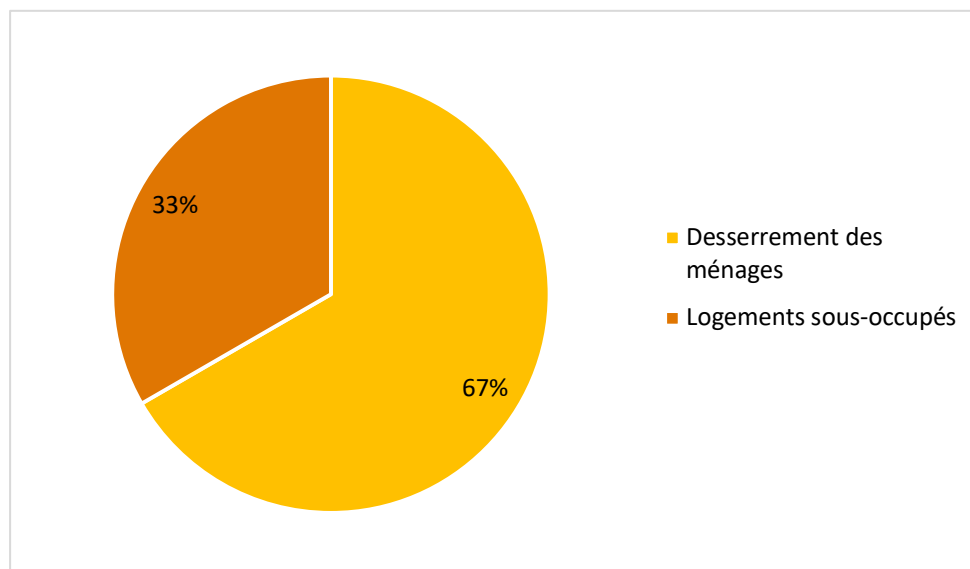
La commune estime une légère réduction des logements vacants à 4% et un maintien global du taux de résidences secondaires, autour de 6%.

En effet, les nouveaux logements devraient comprendre une part moindre de logements vacants, qui intégreront principalement la «vacance frictionnelle» liés aux logements disponibles en attente d'être vendus ou loués. Ils n'intégreront pas les logements vacants liés à la vétusté du parc par exemple.

De plus, la commune a une ambition de résorption des logements vacants. Bien que ses moyens d'intervention soient limités, elle souhaite l'afficher comme une réelle volonté, communiquer sur les dispositifs existants (« Habiter mieux », « Petite ville de demain ») et reste attentive aux opportunités qui pourraient se présenter pour mobiliser ces logements).

***Ainsi, la prise en compte des logements sous-occupés dans la production de logements, implique la production d'environ 15 logements supplémentaires à l'horizon 2035.***

#### Répartition des logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population existante (point mort démographique) à l'horizon 2035



***Au total, la prise en compte du point mort démographique nécessite la production d'environ 45 logements, ne serait-ce que pour répondre aux besoins de la population existante.***

### La croissance démographique

A ces logements, s'ajoute une production de logements qui viendra alimenter la croissance démographique.

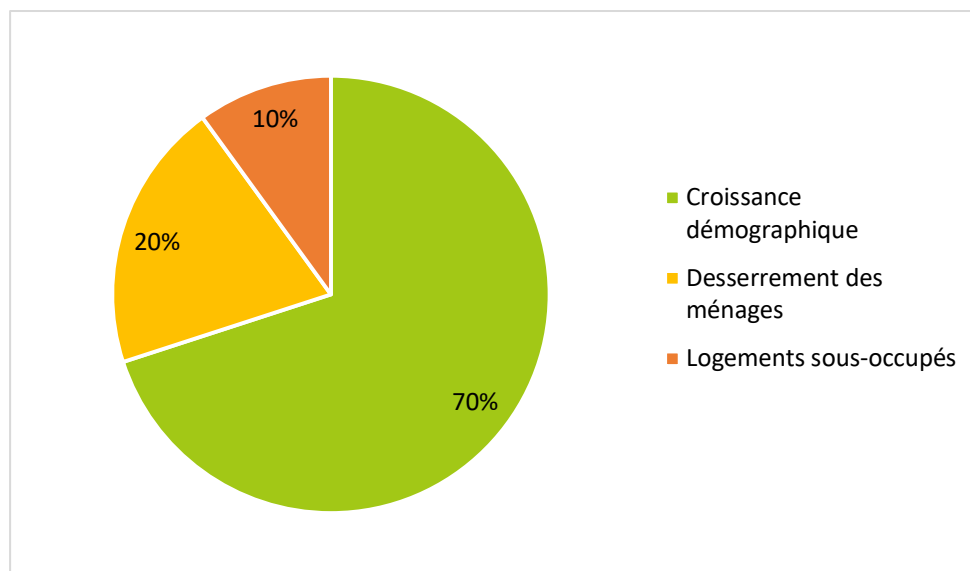
Sur la base d'une croissance démographique d'environ **0,8%/an** et une taille des ménages estimée à 2,2 occupants/logement en 2035, le nombre de logements supplémentaires pour alimenter la croissance démographique est estimé à **105 logements**.

Cela correspond à une population estimée à 1740 habitants en 2035, soit environ 230 habitants supplémentaires.

Au total, le nombre de logements nécessaires pour assurer une croissance démographique d'environ 0,8%/an et répondre aux besoins de la population existante, est estimé à 150 logements.

La part de ces logements consacrée à alimenter la croissance démographique est estimée à environ 70% (105 logements), contre environ 30% pour le point mort démographique (45 logements).

### Répartition des logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population actuelle et alimenter la croissance démographique



### *MIXITE SOCIALE*

Afin de favoriser la mixité sociale, la commune envisage :

- **La création d'une « Maison en partage »**, destinée à accueillir des seniors autonomes en centre de village, à proximité des commerces et services. Ce projet accueillera une douzaine de logements assimilés sociaux.
- De favoriser la **production de logements locatifs sociaux**, lors des nouvelles opérations. Cette orientation sera traduite dans le règlement pour les opérations de plus de 5 logements, qui devront prévoir au moins 20% de logements sociaux (soit au moins 1 logement social pour 5 logements créés, seuil à partir duquel un bailleur pourrait être intéressé par un projet).



### DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Outre une réponse quantitative aux besoins en logements, la commune souhaite favoriser une production de logements diversifiée. Pour cela, il s'agit d'agir sur :

- **Les types de logements** : avec un parc monopolisé par la maison individuelle (environ 89,5%), la commune souhaiterait diversifier son parc en permettant également la production d'appartements, afin de répondre aux besoins en matière de décohabitations (jeunes, divorces, familles monoparentales...) ou des personnes âgées.
- **Les statuts d'occupation** : il s'agit pour la commune de favoriser le logement locatif, dans un contexte où les propriétaires restent encore largement majoritaires (environ 76%), mais également de favoriser la primo-accession pour les jeunes ménages.
- **La taille des logements** : les grands logements étant surreprésentés (environ 80% de logements de 4 pièces ou plus), la commune souhaiterait favoriser les plus petits logements, pour répondre à la diversité des besoins et au phénomène de desserrement des ménages constaté. En effet, des plus petits logements permettront de répondre aux besoins d'une population en mutation : familles monoparentales, couples sans enfants, personnes âgées vivant seules, jeunes décohabitants...
- **Les formes urbaines** : il s'agit de favoriser des formes urbaines plus denses, telles que l'habitat individuel groupé ou l'habitat collectif, en complément de l'offre pavillonnaire prédominante existante. La commune souhaite favoriser une diversité de formes urbaines, tout en préservant son cadre de vie et son caractère villageois.

## III.2.2. JUSTIFICATIONS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain sont exposés dans l'orientation 2.3. du PADD « **Maîtriser l'urbanisation en faveur du réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée** ».

Un encadré spécifique concerne les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### III.2.2.1. RAPPEL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

Conformément aux dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été effectuée sur les 10 dernières années.

Ainsi, sur la période 2010-2020, il a été consommé environ **31 hectares** d'espaces naturels et agricoles, soit environ **3,1 hectares/an**, dont :

- Environ 15,2 hectares pour l'habitat (soit environ 1,5 ha/an) ;
- Environ 14,4 hectares pour le développement des énergies renouvelables (soit environ 1,4 ha/an) ;
- Environ 1,4 hectare pour les équipements publics (stade communautaire).

La consommation d'espace s'est réalisée principalement au détriment des espaces naturels, qui représentent environ 79% des espaces consommés. Ce constat est dû à la dominante naturelle du territoire communal, qui est très peu axé sur l'agriculture.



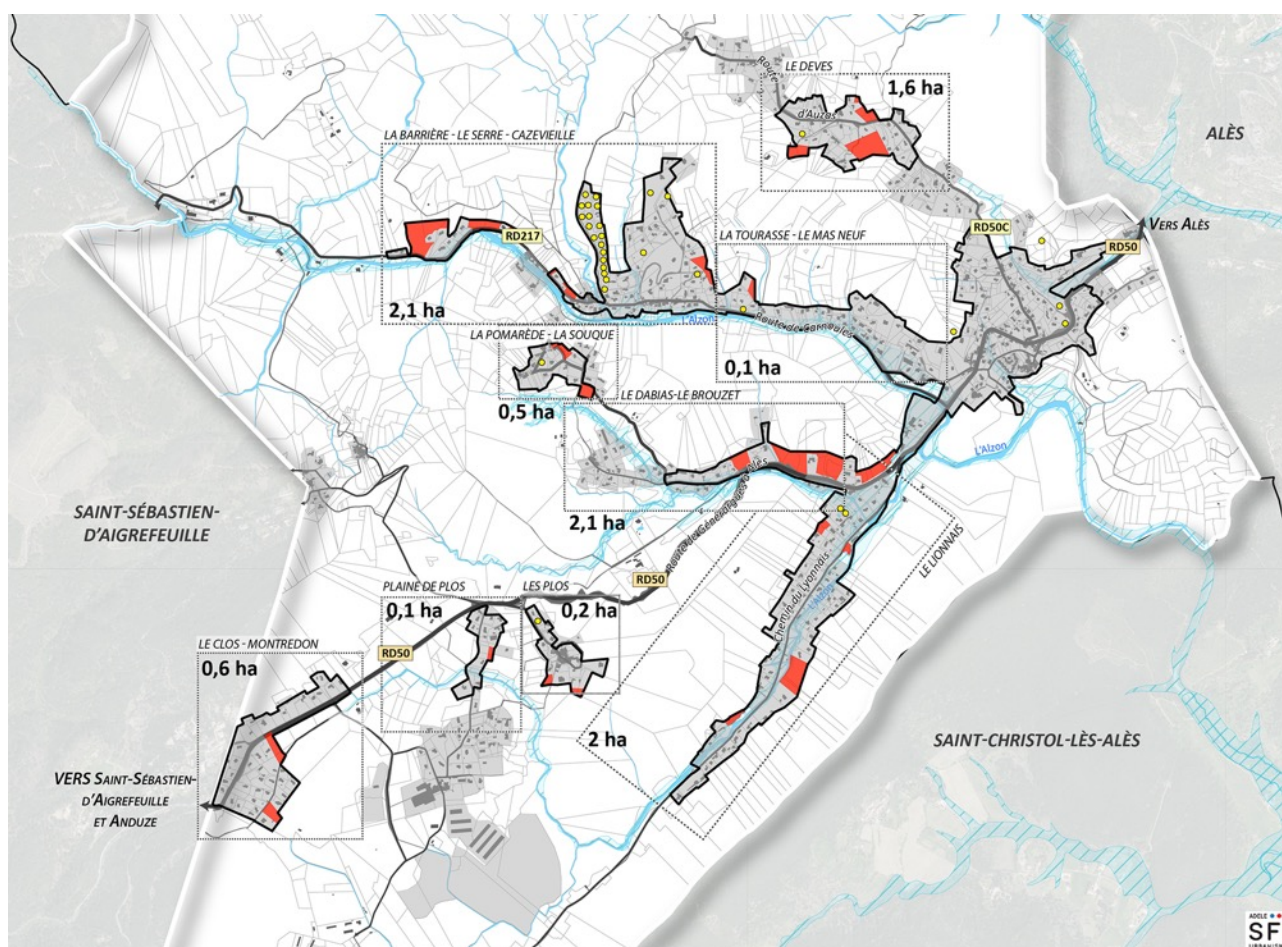
**III.2.2.2. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A L'HORIZON 2035**

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en limitant la surface des zones constructibles aux stricts besoins de la commune.

Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine existante sera limitée au maximum à environ **9,3 hectares** (soit environ 0,7 ha/an) pour l'habitat.

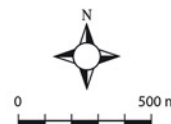
*A l'horizon 2035, la commune envisage de modérer sa consommation d'espaces dédiée à l'habitat d'environ 50% par rapport à la période précédente (2010-2020), en compatibilité avec le SCOT du Pays des Cévennes.*

Consommation d'espaces du projet de PLU à l'horizon 2035



**Légende**

- Zone inondable du PPRI
- Enveloppes urbaines en 2020
- Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours
- Zones constructibles du projet de PLU
- Consommation d'espaces du projet de PLU à l'horizon 2035 pour l'habitat (9,3 ha)



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

La production de nouveaux logements se fera quant à elle au sein et en continuité des enveloppes urbaines existantes et il n'est pas prévu de nouvelles zones d'urbanisation en extension. **Il n'est pas prévu de nouvelle consommation d'espace pour d'autres destinations que l'habitat.**

### *III.2.2.3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN*

Comme vu précédemment, le PADD du PLU fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces à l'horizon 2035, d'environ 50% par rapport aux dix dernières années (2010-2020).

La commune souhaite désormais mieux maîtriser son urbanisation, en faveur d'un réinvestissement urbain et d'une centralité villageoise affirmée.

A cette fin, la commune souhaite agir sur plusieurs leviers :

- **Redéfinir les contours de l'enveloppe urbaine**, en revoyant à la baisse les très importantes zones urbaines et à urbaniser du PLU de 2011. En effet, Le PLU initial prévoyait de nombreuses et vastes zones constructibles, surdimensionnées par rapport aux besoins et particulièrement contraintes (réseaux, voirie, risques incendie, minier, inondation...).
- **Favoriser le réinvestissement urbain** à travers la mobilisation du potentiel foncier (parcelles non bâties, parcelles divisibles et foncier mutable) au sein de l'enveloppe urbaine, en premier lieu dans le centre du village et dans les autres zones urbaines équipées.
- **Encourager une certaine densité dans le centre du village**, à proximité des principaux services (équipements, commerces, arrêts de transport en commun...). Il s'agit de promouvoir des formes urbaines plus denses dans le centre du village.
- Encadrer l'urbanisation dans les secteurs urbanisés desservis par les voies et réseaux (assainissement notamment).
- **Limiter l'urbanisation dans les secteurs insuffisamment équipés**, notamment les secteurs qu'il n'est pas prévu de raccorder à l'assainissement collectif et dont les sols sont inaptes à l'assainissement autonome.

C'est le cas notamment d'une grande partie des anciennes zones AU2d.



### III.2.3. JUSTIFICATIONS EN MATIERE D'ADEQUATION AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX

Le développement démographique et urbain va de pair avec les capacités des réseaux à traiter les eaux usées sans risques pour les populations et l'environnement, et à amener l'eau potable en quantité et en qualité suffisantes, en adéquation avec la disponibilité de la ressource.

#### III.2.3.1. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CAPACITES DE TRAITEMENT DE LA STATION D'EPURATION

Les eaux usées collectées sur Saint-Jean-du-Pin sont acheminées vers la station d'épuration intercommunale d'Alès qui collecte également les eaux usées des communes d'Alès, Saint-Hilaire-de-Brethmas, Saint-Julien-les-Rosiers, Saint-Martin-de-Valgalgues et Saint-Privat-des-Vieux.

**Cette station, mise en service en 2003, est située sur la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas et dispose d'une capacité nominale de 90 000 Équivalents Habitants.** Son procédé d'épuration est par boue activée aération prolongée. Le milieu récepteur est le Gardon d'Alès et les boues sont envoyées en centre de compostage.

**Les dernières données transmises par Alès Agglomération indiquent que par rapport à la capacité nominale de la station d'épuration :**

- la charge organique moyenne de pollution représente 44 % ;
- la charge organique maximale représente 83 % ;
- la charge hydraulique tout temps est en moyenne de 54 % ;
- la charge hydraulique tout temps maximale représente 154 %.

Dans le cadre du projet de révision du PLU de Saint-Jean-du-Pin permet de déclasser de nombreuses anciennes zones AU qu'il était prévu de raccorder au réseau collectif d'assainissement dans le PLU précédent. L'ensemble des nouveaux logements prévus dans le cadre de la révision du PLU sont situés au sein des zones urbaines (zones U) : il n'est ainsi pas nécessaire d'envisager l'extension du réseau de collecte.

**A l'horizon 2035, il est prévu l'accueil d'environ 230 habitants supplémentaires, soit une population de 1 740 habitants à terme. Cet accroissement démographique ne représente qu'environ 0,3% de la capacité nominale de la station d'épuration qui dispose de 66% de capacité résiduelle moyenne (et 27% en charge maximale) en termes de charge organique.**

*Ainsi, le développement prévu à l'horizon 2035 dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Jean-du Pin est en adéquation avec la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration intercommunale d'Alès qui dispose de marges de traitement des charges organiques assez conséquente.*

En ce qui concerne les charges hydrauliques (dont les capacités sont ponctuellement saturées lors des épisodes pluvieux) le développement futur de la commune de Saint-Jean-du-Pin n'aura aucune incidence notable. Par ailleurs, des études ont été lancées par Alès Agglomération pour mettre en conformité ce système d'assainissement en termes de charges hydraulique lors des épisodes pluvieux.

### III.2.3.2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Saint-Jean-du-Pin est alimentée par 3 ressources en eau :

- Le Champ captant des Dauthunes (autorisation de prélèvement à 26 000 m<sup>3</sup>/j) ;
- Le Champ captant des Plantiers (autorisation de prélèvement à 10 000 m<sup>3</sup>/j) ;
- Le Champ Captant de Tornac (Autorisation de Prélèvement à 16 000m<sup>3</sup>/j).

Cela représente donc un débit maximum de production de 52 000 m<sup>3</sup>/j (18 980 000 m<sup>3</sup>/an).

Or, il existe aujourd'hui une marge de prélèvement car seulement 7 948 630 m<sup>3</sup> ont été prélevés en 2019. Au mois de pointe (juillet 2019), seulement 27 175 m<sup>3</sup>/j en moyenne mensuelle ont été prélevés, ce qui représente 52,2% de l'autorisation de prélèvement. Il n'y donc pas de problème de limitation de la ressource en eau par rapport aux autorisations actuelles.

De plus, des efforts constants sont réalisés sur la recherche de fuites et sur le renouvellement des réseaux pour limiter les pertes et maintenir voire améliorer cette marge de manœuvre.

Dans le cadre du PLU, il est envisagé d'accueillir environ 230 habitants supplémentaires, pour atteindre 1740 habitants en 2035.

Etant donné que le prélèvement autorisé en 2019 était d'environ 21 777 m<sup>3</sup>/jour. Avec 40 250 habitants desservis en 2019, cela correspond à un volume prélevé d'environ 0,54 m<sup>3</sup>/jour/habitant.

Ainsi, les 230 habitants supplémentaires du projet de PLU induirait un volume prélevé d'environ 124,4 m<sup>3</sup>/jour.

En se basant sur le prélèvement de 2019, l'apport de 230 habitants supplémentaires induirait un volume prélevé d'environ 21 901 m<sup>3</sup>/jour. Ce prélèvement reste bien en-deçà du volume autorisé de 52 000 m<sup>3</sup>/jour.

En pointe (mois de juillet), le volume prélevé par habitant est estimé à 0,68 m<sup>3</sup>/jour, soit environ 155 m<sup>3</sup>/jour supplémentaires pour un apport de 230 habitants. Ajoutés au 27 175 m<sup>3</sup>/jour prélevés en juillet 2019, le volume prélevé induit par l'apport de population induirait un volume estimé à 27 330 m<sup>3</sup>/jour. Dans ce cas, le volume consommé atteindrait environ 52,6% de la capacité de prélèvement.

La ressource en eau est donc largement suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet de PLU à l'horizon 2035.



### III.2.4. JUSTIFICATIONS EN MATIERE D'ECONOMIE

Le PADD prend en compte les enjeux en matière de **développement économique** dans le cadre de son orientation 3.1. « *Soutenir l'économie locale* ».

Le développement économique est peu développé sur la commune. Toutefois, quelques secteurs participent à l'économie locale (commerces, tourisme, agriculture...).

A travers sont PLU, la commune souhaite :

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

Saint-Jean-du-Pin dispose de quelques commerces et services (épicerie, poste, coiffeur, auberge, pharmacie) qui participe à la vie du village. La commune souhaite les préserver et les conforter dans le centre du village.

Le PLU comprend notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du centre-village, qui porte comme objectif général d'affirmer la centralité. Une des orientations consiste notamment à conforter les commerces et services existants et à renforcer la mixité fonctionnelle le long de l'avenue Jean Rampon.

- **Favoriser le développement du tourisme et des loisirs**

Le potentiel touristique de Saint-Jean-du-Pin reste encore sous-exploité, en comparaison aux communes voisines. Il s'agit de tirer parti des richesses paysagères et patrimoniales du territoire pour développer le tourisme et les loisirs.

A titre d'exemple, l'activité touristique du Mas d'Alzon sera pérennisée à travers la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Celui-ci fait l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique au PLU, lui permettant notamment de bénéficier d'extensions mesurées et annexes, au même titre que les habitations existantes en zones A et N.

D'autre part, la commune envisage de développer des espaces verts publics intergénérationnels. L'un d'eux sera situé dans le centre du village face à l'Ecole et sera lié à la Maison en partage. Il sera accessible au public et sera un lieu de rencontre entre les seniors et les enfants de l'école notamment. Par ailleurs, le parc attenant au foyer communal sera aménagé comme un plateau multisports, destiné aux familles et adolescents (avec terrain de sport, aire de pique-nique...).

- **Permettre le développement de l'agriculture**

L'agriculture est très peu développée sur la commune. Les espaces agricoles restants se situent tous sur le plateau de Blanas. Toutefois, la commune souhaite préserver des espaces agricoles sur son territoire, afin de permettre l'installation d'agriculteurs si l'opportunité se présente.

Il s'agit surtout de préserver le potentiel agricole du territoire, à travers le zonage et le règlement du PLU.

- **Prendre en compte le parc photovoltaïque de la Têronde.**

Le parc photovoltaïque existant sera maintenu. Il n'est pas prévu pour le moment de projet d'extension. Celui-ci fait l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté au parc existant.

Par ailleurs, des possibilités de production d'énergie électrique sont offertes pour les toitures des constructions agricoles sur le plateau de Blanas.



### III.2.5. JUSTIFICATIONS EN MATIERE D'AGRICULTURE

Le PADD prend en compte les enjeux **agricoles**, à la fois d'un point de vue paysager, dans le cadre de son orientation « 1.1. Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols » et d'un point de vue économique, dans le cadre de son orientation « **3.1. Soutenir l'économie locale** ».

Les justifications en matière d'agriculture d'un point de vue économique, sont donc analysées en partie précédente 1.4.

Les justifications en matière d'agriculture d'un point de vue paysager, sont analysées en partie suivante 1.6.

### III.2.6. JUSTIFICATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE

Le PADD prend en compte les enjeux **paysagers** dans le cadre de son orientation « **1.1. Pérenniser les paysages naturels et agricoles, typiques des piémonts cévenols** ».

Le territoire communal bénéficie de paysages et de milieux naturels remarquables, typiques de piémonts cévenols, à proximité immédiate d'Alès.

Le PLU s'attache à :

- **Préserver les vastes espaces naturels** constitués par la forêt domaniale du Rouvergue, le bois de Valz, Mont Redon...

Ces espaces font l'objet d'un classement « Naturel » au zonage du PLU, avec un règlement adapté visant à protéger leur caractère d'espaces naturels. De nombreuses anciennes zones constructibles sont d'ailleurs rendues aux espaces naturels, afin de freiner le mitage et la consommation d'espaces naturels et forestiers.

- **Pérenniser les quelques espaces agricoles** restants sur le plateau de Blanas : il s'agit de préserver le potentiel agricole du plateau de Blanas, bien que l'agriculture y soit très peu développée,

Cette orientation est traduite principalement à travers le zonage et le règlement du PLU.

- **Préserver le patrimoine paysager remarquable**, tels que l'arboretum du Château de Sauvages et les faïsses d'Auzas. Ces derniers seront notamment identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition est traduite au zonage et au règlement du PLU.



### III.2.7. JUSTIFICATIONS EN MATIERE DE PATRIMOINE

Le PADD prend en compte les enjeux en matière de **patrimoine** dans le cadre de son orientation « **1.4. Protéger le patrimoine bâti identitaire** ».

La commune ne compte pas de Monument historique identifié. Toutefois, elle abrite un petit patrimoine bâti riche (patrimoine religieux, châteaux, hameaux anciens, patrimoine industriel, mégalithique, mas...) mais ce dernier n'est reconnu. Il ne fait l'objet d'aucune identification au PLU en vigueur et aucun monument historique n'est recensé sur la commune.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune souhaite préserver son identité, à travers la protection et la mise en valeur de son patrimoine bâti et paysager.

Concrètement, cette ambition passe par la préservation :

- **Des formes urbaines et architecturales des hameaux anciens** (Tresmont, Cabriès, Auzas, le Provençal, les Plos, Blanas, la Barrière, Cazevieille, la Souque, Dabias...);

Les cœurs de hameaux caractéristiques sont identifiées au zonage du PLU, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement les identifie et prévoit une règle visant leur préservation.

Par ailleurs, ceux qui sont suffisamment équipés pour bénéficier d'un classement en zone urbaine seront classés en zone UA, avec des règles adaptées aux centres anciens (traitement architectural, hauteur, prospect, densité...). Ce classement est nouveau par rapport au PLU initial qui ne prévoyait aucune zone UA, ni distinction particulière entre les hameaux et l'habitat pavillonnaire.

- **Des divers éléments du patrimoine bâti**: religieux (Eglise, église, ancien temple), châteaux (Château de Broves, ruines Château de Sauvages et son arboretum, ruines du Castellat de Soucanton), Mas (Mas d'Alzon), les tombes préhistoriques (dolmens de Montcalm, de Sognes), le patrimoine industriel (la Fabrique), l'ancienne école.

Au même titre que les cœurs de hameaux, les autres éléments du petit patrimoine bâti font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au zonage et des règles sont définies au règlement en vue de garantir leur préservation.





### III.2.8. JUSTIFICATIONS EN MATIERE DE BIODIVERSITE

Le PADD prend en compte les enjeux en matière de **biodiversité** dans le cadre de son orientation « **1.2. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques** ».

La commune souhaite participer à construire la trame verte et bleue du territoire et maintenir les fonctionnalités écologiques. Pour ce faire, il convient de :

- **Préserver les réservoirs de biodiversité**, constitués par les vastes espaces naturels (forêt domaniale du Rovergue, Bois de Valz, Mont Redon...) et de quelques espaces agricoles.

Le zonage redéfinit ainsi les zones naturelles et agricoles, en prenant en compte les réservoirs de biodiversité.

- **Préserver le réseau hydraulique support de la « trame bleue », notamment le cours d'eau de l'Alzon.**

Les abords des cours d'eau sont largement concernés par les zones inondables par débordement des cours d'eau (issues du PPRI) et par ruissellement pluvial (issues de la méthode exzeco). Ces dernières participent indirectement à leur préservation.

Le PLU prend également en compte le risque d'érosion de berges des cours d'eau, en ajoutant une zone non aedificandi de part et d'autre de ces derniers (de 10 mètres comptés à partir du haut des berges, quelle que soit la zone du PLU concernée).

### III.2.9. JUSTIFICATIONS EN MATIERE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le PADD prend en compte les enjeux en matière de **risques naturels et technologiques** dans le cadre de son orientation « **1.3. Se prémunir des risques naturels et technologiques** ».

Le territoire communal est très contraint par les risques, notamment les risques feux de forêt, inondation et également mouvement de terrain (retrait/gonflement des argiles, cavités, glissement de terrain), sismique, minier, industriel, technologique (plan de prévention des risques technologiques) et transport de matières dangereuses.

En matière de risques, il s'agit pour la commune de :

- **Prendre en compte le risque inondation par débordement des cours d'eau**, notamment à travers le Plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) du Gardon d'Alès.

Ce dernier est identifié au zonage et rappelé dans le règlement des zones concernées. Il est également annexé au PLU, en tant que servitude d'utilité publique (voir annexe 5.1.3).

- **Prendre en compte le risque ruissellement pluvial et limiter le ruissellement urbain**, en favorisant la gestion des eaux pluviales et en adaptant les constructions ;

Le PLU intègre les zones inondables par ruissellement pluvial issues de la méthode exzeco. Un règlement spécifique s'applique au secteur concerné.

Par ailleurs, la commune a souhaité limiter plus globalement le ruissellement urbain à travers son règlement, en imposant par exemple des vide-sanitaires de 40 cm à l'ensemble des constructions, quelle que soit la zone (en secteur de ruissellement, le vide-sanitaire imposé est de 80 cm).



- **Prendre en compte le risque feu de forêt**, en particulier aux franges des espaces boisés.

Dans l'attente d'un nouveau Porter à connaissance sur le risque minier et d'une connaissance plus approfondie du risque, les zones d'aléas feu de forêt du PLU en vigueur sont maintenues.

Les zones tampon ont quant à elles été supprimées car les enveloppes constructibles ont été redélimitées à la baisse, en prenant en compte le risque feu de forêt.

- **Prendre en compte les autres risques (risque minier, sismique, mouvement de terrain, technologiques...)**, en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés et en adaptant les constructions.

Le zonage et le règlement du PLU prennent en compte le récent Porter à connaissance sur le risque minier. Ainsi, le zonage du PLU intègre les zones d'aléa effondrement localisé (de niveau faible à moyen) et les zones d'aléa tassement. Des règles spécifiques sont intégrées au règlement du PLU.

Dans l'ensemble, le PLU vise à limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques naturels (inondation, feux de forêts, miniers...), en particulier dans les secteurs encore non urbanisés et de maîtriser l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés.

Les éléments informatifs relatifs aux risques naturels sont annexés au PLU (cf annexe 5.3 du PLU).

### III.2.10. JUSTIFICATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Le PADD prend en compte les enjeux en matière d'équipements dans le cadre de son orientation « **3.2. Améliorer l'offre en équipements** ».

La commune souhaite développer le niveau des équipements publics, en adéquation avec la croissance démographique. Il est notamment envisagé :

- La construction d'un **nouveau hangar** dédié aux **services techniques** à la Mouricotte ;
- L'aménagement d'un **nouvel équipement public** dans l'ancien temple (à définir) ;
- La création d'un **équipement public** de proximité tel qu'une crèche, qui pourrait être situé en lieu et place de la salle Trenquier ;

Les divers projets d'équipements publics sont intégrés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du Centre-village.

- De favoriser le développement des **communications numériques** : il s'agit de prévoir le développement progressif du réseau très haut débit et d'anticiper le raccordement ultérieur des constructions au réseau de fibre optique.

Par ailleurs, la commune souhaite accompagner la transition énergétique, tout en encadrant le développement des **énergies renouvelables** (solaire, photovoltaïque, thermique, bois-énergie...) pour favoriser leur insertion harmonieuse.

Ces deux dernières orientations sont notamment traduites au sein d'un nouvel article du règlement, en zone urbaine (article 4.3. performances énergétiques et environnementales).



### III.2.11. JUSTIFICATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS, DE DEPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT

La commune souhaite améliorer les conditions de déplacements et de stationnement sur son territoire.

Dans le cadre du PLU, il s'agit notamment de :

- **Poursuivre le maillage de cheminements piétons dans le centre du village et à proximité des équipements publics**, notamment les liaisons est-ouest et vers le nord.

Ce maillage piéton est notamment traduit au sein des OAP, sur le secteur du centre-village.

- **Faciliter l'utilisation des transports en commun**, en privilégiant l'urbanisation dans les secteurs desservis.

Le zonage du PLU revoit à la baisse les zones constructibles, en prenant en compte la capacité des voiries et réseaux. Ainsi, le resserrement des enveloppes urbaines sera propice à la densification et donc à l'utilisation des transports en commun. Globalement, la densification sera favorisée dans les secteurs desservis par les transports en commun.

- **Augmenter la capacité de stationnement dans le centre du village** avec l'aménagement d'un nouveau parking public, destiné à desservir les commerces et services.

Cette orientation est également traduite au sein de l'OAP du Centre-village.



### III.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) résultent de l'application des articles L151-6, L151-7, L151-7-1 et L151-7-2 du Code de l'Urbanisme.

#### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

*« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.*

*[...]»*

#### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*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, favoriser la densification 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*[...]»*



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLU (pièce n°3) au même titre que le présent rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques. Elles sont opposables dans les conditions de l'article L152-1 du Code de l'urbanisme.

L'objet du présent chapitre est de présenter les principaux choix qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour plus de précisions sur leur contenu, il convient de se référer à la pièce n°3 du présent PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont constituées :

- d'une présentation du contexte qui repositionne le secteur dans son environnement et réalise un état des lieux du site ;
- d'un schéma d'aménagement qui comporte les orientations à respecter ;
- d'un texte explicatif qui présente le site et ses enjeux et expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*Le PLU de 2011 prévoyait des « Orientations Particulières d'Aménagement » sur le secteur du Plateau de Blanas et des Plos. Ces zones à urbaniser ayant été abandonnées (notamment en raison des difficultés de financement du réseau d'assainissement), ce secteur n'a pas été repris dans les OAP du PLU révisé.*

### III.3.1. PRESENTATION DES SECTEURS RETENUS

Le PLU de Saint-Jean-du-Pin prévoit deux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- **Affirmation de la centralité du village ;**
- **Extension du Mas d'Alzon.**

#### III.3.1.1. SECTEUR DU CENTRE-VILLAGE

L'urbanisation de Saint-Jean-du-Pin est particulièrement étalée, « en doigts de gant ». Elle se diffuse dans les vallées et au fil des routes (RD50, RD217, RD50C...) et des cours d'eau (l'Alzon, le Dabias, Le Lionnais). Le territoire se compose de multiples hameaux anciens et d'un habitat individuel principalement diffus.

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. C'est dans ce contexte que la commune a souhaité créer une OAP pour affirmer la centralité du village.

Le centre du village se situe de part et d'autres de l'avenue Jean Rampon (RD50), à l'entrée est du territoire communal. Il bénéficie ainsi d'une proximité directe avec Alès. Il est bien desservi par les transports en commun, avec la présence de deux arrêts de bus « le Provençal » à proximité du bar-tabac et « Les Mares » face à l'école.

Le secteur est entièrement urbanisé, avec une densité légèrement supérieure au reste du village. Il abrite également les équipements publics structurants, les commerces et services de proximité.



Il comprend deux espaces publics principaux (la Place de la Mairie et le Boulodrome) et deux grands parkings (celui du groupe scolaire et Route vieille au sud).

En termes de réseaux, ce secteur est desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Pour ce qui est du paysage, ce secteur est assez vallonné. Son altitude varie entre 185 et 205 mètres environ. Le point haut se situe à l'est le long de la RD50. La topographie décline ensuite vers l'est et le sud.

Le centre du village se compose de plusieurs entités avec des ambiances paysagères distinctes : la traversée de l'avenue Jean Rampon concentrant quelques commerces, services et la Mairie, le hameau historique du Provençal, le secteur résidentiel le long de la route vieille ou encore le secteur ouest abritant les principaux équipements publics (écoles, église, bibliothèque).

En matière de risques naturels, le centre-village est partiellement concernée par la zone inondable du PPRI (aléa résiduel R-U et R-NU) le long du cours d'eau de l'Alzon. Ce dernier est également concerné par la zone de ruissellement pluvial potentiel (issue de la méthode exzeco).

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est classé en zones UA et UC du PLU.

### *III.3.1.2.     SECTEUR DU MAS D'ALZON*

Le Mas d'Alzon est un établissement touristique très réputé sur Saint-Jean-du-Pin. Il comprend des chambres d'hôtes et un gîte. Ce dernier fait aussi table d'hôtes.

Il bénéficie d'une situation privilégiée pour un tourisme vert, dans ce secteur des Cévennes méridionales, non loin de la bamboueraie d'Anduze (8 km), de la mine témoin d'Alès (7,5 km), la Grotte de Trabuc (13 km), ainsi que de nombreux sentiers de randonnées.

Le secteur s'étend sur 0,7 hectare environ, comprenant le Mas originel sa piscine, un gîte et leurs abords immédiats. Il s'inscrit au sein d'une propriété d'environ 15 hectares.

Le Mas d'Alzon est située au nord-ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille.

Il est desservi par la RD217 dite Route de Carnoules.

Le secteur desservi par les bus de la ligne n°81 reliant Saint-Jean-du-Gard à Alès et de la ligne de transport scolaire n°82. Il dispose d'un arrêt de bus « Camaras », situé à environ 600 mètres à l'est, le long de la RD217.

Le site abrite le Mas d'Alzon originel, un gîte d'environ et une piscine. Des espaces de stationnement et de jardin sont aménagés au sud des bâtiments. Le reste est composé de boisements.

En termes de réseaux, le secteur est desservi par le réseau public d'eau potable qui longe la route de Carnoules. Au regard de son isolement géographique, le Mas d'Alzon n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et son raccordement n'est pas prévu. Il bénéficie d'un système d'assainissement autonome.

En termes paysager, le Mas d'Alzon s'inscrit dans un cadre privilégié, au sein d'un écrin de verdure, composé de boisements. Le site est contraint par une topographie assez importante, dont le point le plus bas est matérialisé par la route de Carnoules.

En matière de risques naturels, le secteur n'est pas concerné par le risque inondation (la zone inondable du PPRI se situe plus au sud), ni par le risque minier (aléa effondrement localisé situé plus au nord). Toutefois, il



est partiellement concerné par le risque ruissellement pluvial issu de la méthode Exzeco en limite est. Le secteur est également concerné par un aléa modéré feu de forêt et un aléa faible retrait-gonflement des argiles.

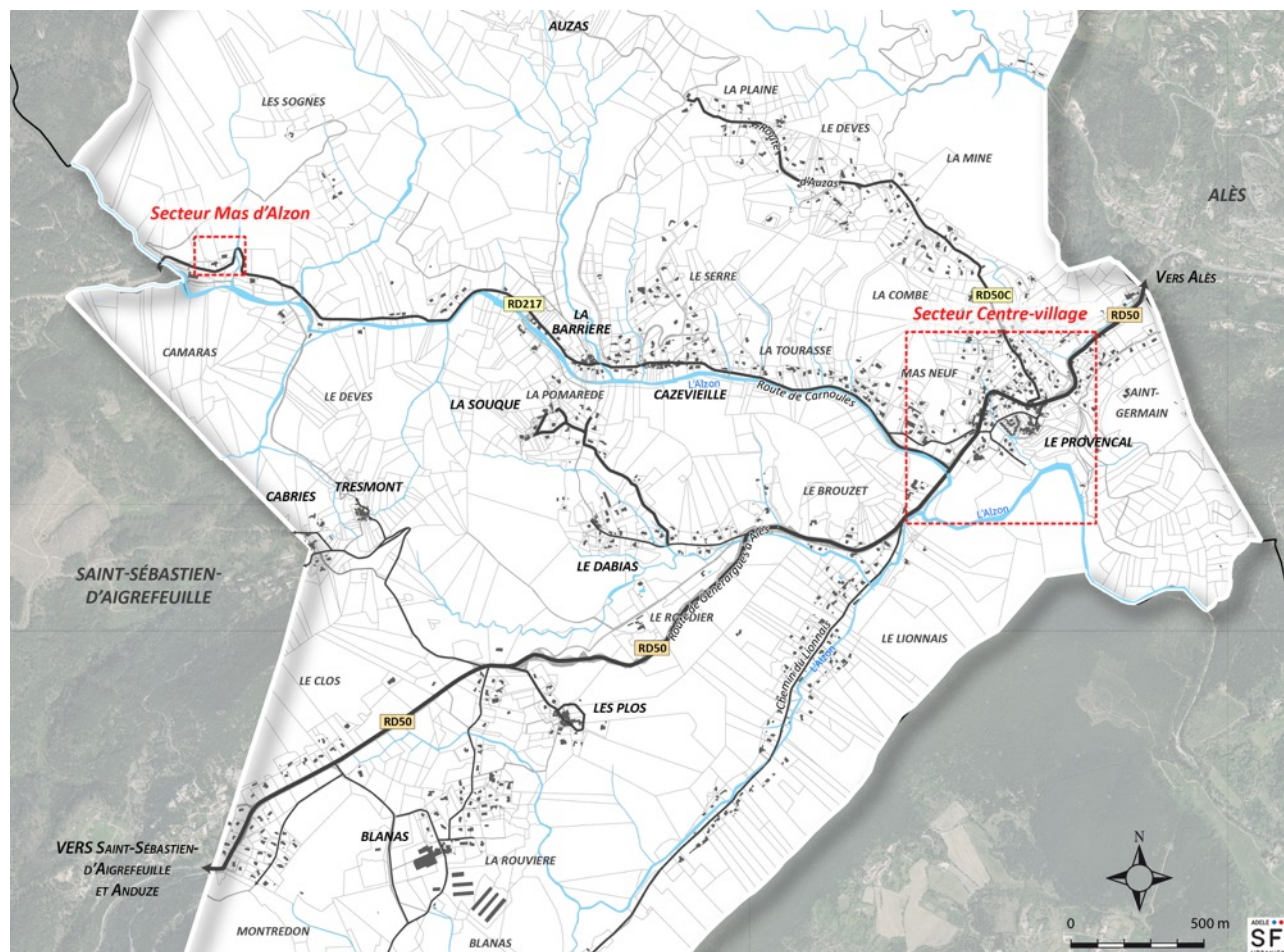
Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est classé en zones Nt au PLU.

Dans ce contexte, l'objectif des OAP de favoriser l'insertion paysagère des aménagements et extensions, tout en préservant la qualité architecturale du Mas d'Alzon.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent à tout projet d'aménagement, dans les conditions prévues par la loi, qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit (qu'elles complètent) et le règlement graphique (plans de zonage).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées en fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement menée sur ces secteurs.

#### Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



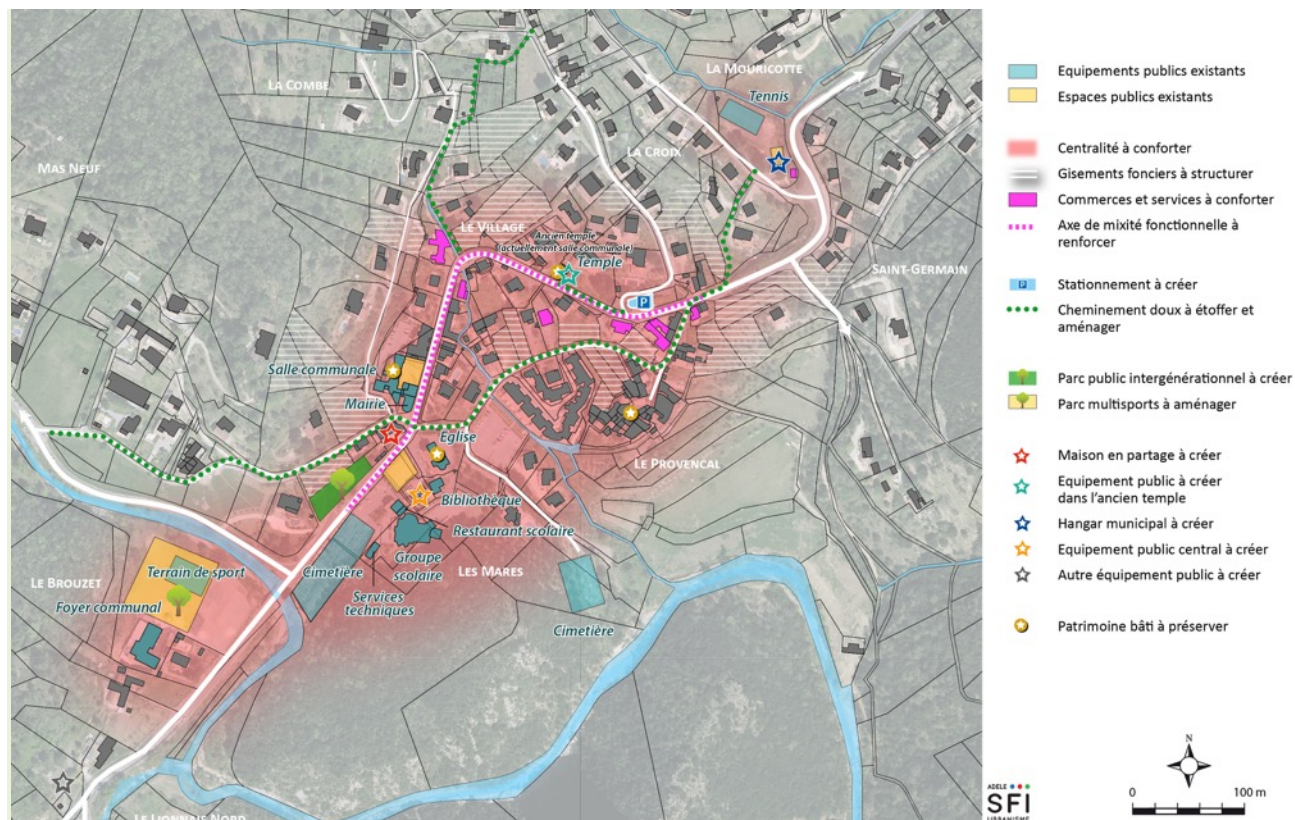
Source : ADELE SFI, Octobre 2020



### III.3.2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PAR SECTEUR

#### III.3.2.1. AFFIRMATION DE LA CENTRALITE DU VILLAGE

##### Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Affirmation de la centralité du village »



#### Formes urbaines et programmation

Le centre du village accueillera une Maison en partage destinée aux séniors. Cette dernière comprendra une douzaine de logements assimilés sociaux. Ce projet devrait participer à structurer le centre du village, le densifier, tout en répondant à une réelle demande.

Plus globalement, les nouvelles constructions devront s'inscrire de façon harmonieuse dans le centre du village, à la fois en termes de formes urbaines, architecturales et d'insertion paysagère.

#### Stationnement

Une nouvelle aire de stationnement public sera aménagée dans le centre du village, afin de desservir les commerces et services (notamment bar-tabac et pharmacie).

#### Modes doux

Le réseau de cheminements doux du centre du village devra être étoffé entre le Mas Neuf et la Mouricotte, ainsi qu'au nord du village (chemin du Mas Neuf, route vieille, chemin du Moulin...).



L'objectif étant de mieux relier les quartiers résidentiels au centre du village et les équipements, commerces et services entre eux.

### **Équipements publics et commerces**

L'affirmation de la centralité du village passe également par une offre en équipements publics et en commerces et services étoffées.

En ce sens, deux nouveaux équipements publics de proximité pourraient être envisagés, un dans l'ancien temple et un à proximité de la Bibliothèque et du groupe scolaire. La vocation de ces équipements reste à ce jour à déterminer en fonction des besoins. Un nouvel hangar municipal sera également réalisé sur le secteur de la Mouricotte.

En matière de commerces, la commune souhaite maintenir, voire renforcer l'axe commerçant de l'avenue Jean Rampon. Les commerces et services existants seront à minima pérennisés. Si de nouveaux commerces venaient à s'implanter, leur situation devra être privilégiée sur cet axe, qui regroupe déjà les quelques commerces et services existants, équipements et espaces publics.

### **Espaces publics et paysages**

A travers ces OAP, la commune souhaite affirmer sa volonté d'améliorer ses espaces publics, à travers notamment deux projets :

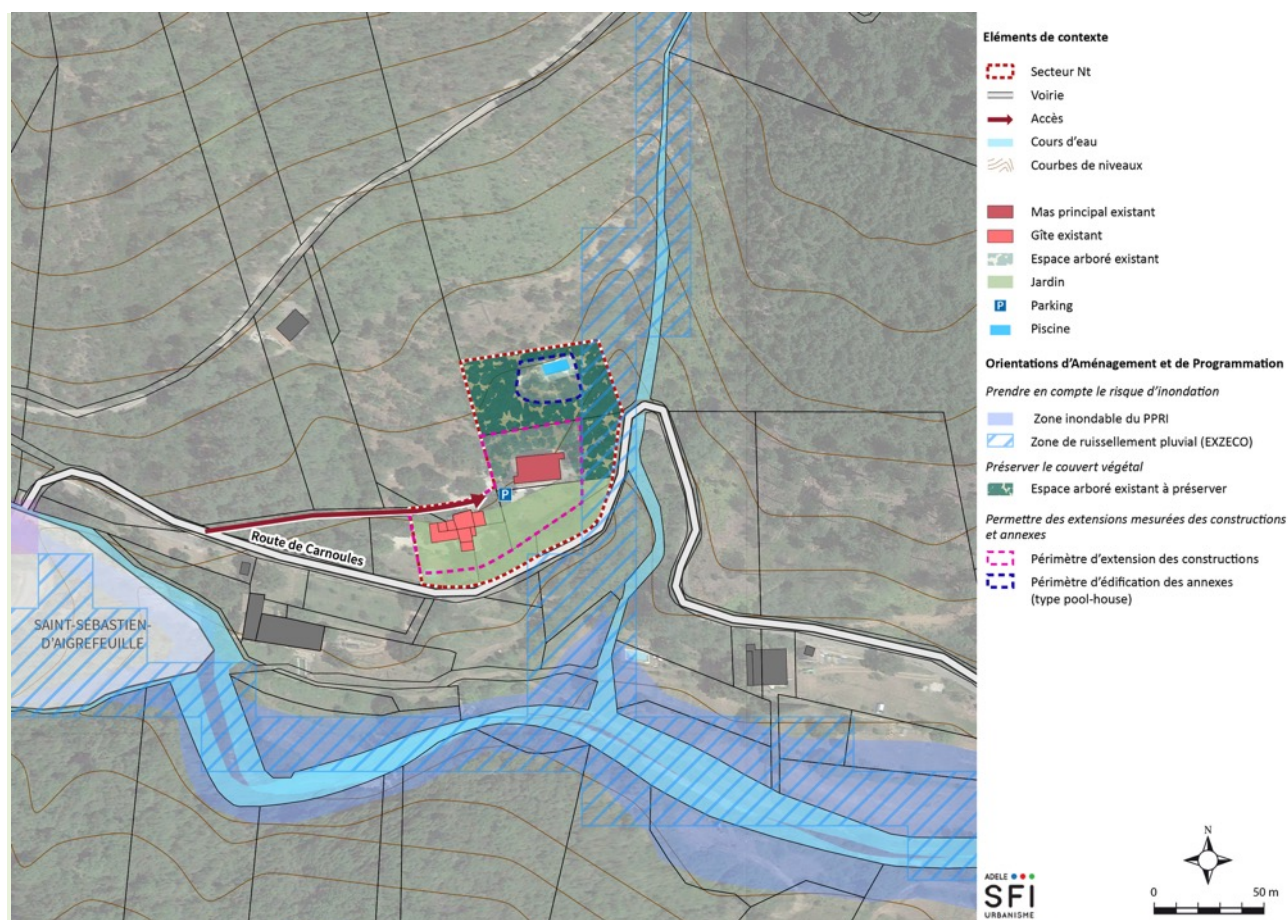
- Un nouvel espace public intergénérationnel sera aménagé en plein centre du village, face à l'école. Ce dernier, attenant à la future Maison en partage, sera destiné à la fois aux personnes âgées et aux enfants du groupe scolaire.
- Un parc multisports sera également aménagé, attenant au foyer communal. Il pourra être complété par l'aménagement d'une aire de pique-nique et d'une aire de jeux.

Il est également question de préserver et de mettre en valeur les éléments de patrimoine participant à l'identité du village tels que l'église, le hameau ancien du Provençal, le Temple. Une attention particulière devra être portée à leurs abords et à la préservation des vues sur ces derniers.



### III.3.2.2. EXTENSION DU MAS D'ALZON

#### Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Extension du Mas d'Alzon »



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

#### **Formes urbaines et programmation**

Ce secteur a vocation à accueillir de l'hébergement touristique et des aménagements extérieurs en lien avec cette fonction.

Les constructions existantes pourront admettre des extensions mesurées dans la limite 20% et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Toute extension se fera en continuité du bâti existant.

Une annexe (type pool-house) pourra être admise aux abords de la piscine existante. Une annexe pourra également être admise autour des bâtiments existants. Les annexes limitées à deux, pourront être admises dans un rayon de 40 mètres des bâtiments existants (la piscine étant située à environ 40 mètres du Mas principal). La ou les annexes seront limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

Ces règles sont basées sur le même principe que les possibilités d'extensions mesurées et annexes offertes aux habitations existantes en zone A et N.

### **Accès, Voirie et stationnement**

Par souci de sécurité et conformément à la demande du Conseil Départemental, la création de nouvel accès direct sur la RD217 est interdite.

L'accès existant sera maintenu. Il pourra éventuellement être redimensionné si les besoins le nécessitent.

Il n'est pas prévu de modification de l'aire de stationnement existante. Cette dernière pourra être redimensionnée ou étendue aux abords immédiats des constructions, dans le périmètre d'extension identifié. Afin de limiter les ruissellements et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, elle ne devra pas aboutir à une imperméabilisation supplémentaire (utilisation de matériaux perméables).

### **Patrimoine bâti et paysager**

Le couvert végétal arboré existant aux abords du Mas et du Gîte devra être préservé autant que possible. Cette orientation vise à préserver la qualité du site et de ses abords, qui participent également à son attractivité touristique.

En cas de plantations nouvelles, les essences locales adaptées au climat méditerranéen et au contexte local (pente, peu consommatrices d'eau,...) seront à privilégier en priorité. Par ailleurs, les plantations allergisantes devront être évitées.

Le Mas et le Gîte existant ayant une certaine qualité architecturale, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine. Les extensions devront être réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantisse l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes. L'utilisation des énergies renouvelables est à privilégier en priorité, dans le respect de l'architecture locale et des paysages.

Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais importants sont interdits.

### **Prise en compte des risques naturels**

Les aménagements réalisés sur ce secteur devront prendre en compte les risques naturels, notamment le risque inondation et le risque feu de forêt.

Les zones inondables par ruissellement pluvial potentiel (issues de la méthode exzeco) devront être prises en compte. Les zones ne concernant que la partie est du secteur, les extensions seront donc réalisées en dehors des zones vulnérables.

D'autre part, le site étant sensible au risque feu de forêt de par sa situation (aléa modéré et présence de pins), il conviendra de porter une attention particulière au respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et au maintien en état débroussaillé, conformément au Code forestier.

Par ailleurs, afin de limiter le risque d'incendie, les plantations peu sensibles au feu seront à privilégier en priorité (oliviers, haies composites, chêne liège, amandier, lierre...) au détriment des plantations sensibles (pins, cyprès, bambous, lauriers roses, haies monospécifiques...).

## III.4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

---

### III.4.1. PRINCIPES GENERAUX

Les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) trouvent leur concrétisation au travers le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### Article L151-8 du Code de l'urbanisme

*« 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 ».*

#### Article L151-9 du Code de l'Urbanisme

*« 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 ».*

Le présent chapitre a pour objet de présenter et de justifier pour chaque zone du PLU les principales caractéristiques et les évolutions par rapport au PLU précédent datant de 2011.

#### **RAPPEL DE LA NOMENCLATURE DES GRANDES ZONES DU PLU**

La nomenclature des zones du PLU est la suivante :

#### **➔ Les zones urbaines (article R.151-18 du code de l'urbanisme) :**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*



**→ Les zones à urbaniser (article R.151-20 du code de l'urbanisme) :**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

**Le PLU révisé de Saint-Jean-du-Pin ne comprend pas de zones à urbaniser (AU).**

**→ Les zones agricoles (articles R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Peuvent être autorisées en zone A :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

**→ Les zones naturelles (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :**

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*



### III.4.2. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ISSUES DE LA REVISION DU PLU

*Par souci de simplicité, le précédent PLU est dénommé « PLU de 2011 » dans le rapport de présentation.*

#### III.4.2.1. LES EVOLUTIONS DES ZONES

Tableau de synthèse de l'évolution des zones entre le PLU de 2005 et le PLU révisé

ZONES DU PLU DE 2011		ZONES DU PLU REVISE	
<b>ZONES URBAINES (U)</b>			
<b>U</b>	Zone urbaine <b>Ua</b> – Assainissement non collectif admis <b>Ud</b> – Assainissement collectif obligatoire	<b>UA</b>	Centre du village et hameaux anciens <b>UAa</b> – Assainissement non collectif admis
		<b>UC</b>	Zone urbaine d'extension pavillonnaire <b>UCa</b> – Assainissement non collectif admis
<b>ZONES A URBANISER (AU)</b>			
<b>AU2</b>	Zone à urbaniser à court terme <b>AU2</b> – Assainissement collectif obligatoire <b>AU2a</b> – Assainissement non collectif admis <b>AU2b</b> – Desservi par l'assainissement collectif, soumis à OAP <b>AU2c</b> – Assainissement collectif privé obligatoire <b>AU2d</b> – Inconstructible (assainissement autonome interdit – non raccordé) <b>AU2e (dont AU2e1 et AU2e2)</b> – Captage et traitement des énergies renouvelables		
<b>AU5</b>	Équipements sportifs et de loisirs		
<b>AU1</b>	Zone d'urbanisation future « stricte »		
<b>ZONES AGRICOLES (A)</b>			
<b>A</b>	Zone agricole <b>Ae</b> – Admet captage d'énergie solaire pour le chauffage des installations et constructions agricoles (en toiture)	<b>A</b>	Zone agricole <b>Ae</b> – Admet captage d'énergie solaire pour le chauffage des installations et constructions agricole, ainsi que la production électrique (en toiture)
<b>ZONES NATURELLES (N)</b>			
<b>N</b>	Zone naturelle <b>Nm</b> – Mines de métaux	<b>N</b>	Zone naturelle <b>Nh</b> – Zone naturelle habitée <b>Nl</b> – Stade communautaire <b>Nph</b> – Parc photovoltaïque <b>Nt</b> – Hébergement touristique Mas d'Alzon

