

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

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

Hameau de la Barrière



Hameau de Cazevieille



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

Ce secteur se compose de deux entités :

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

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

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

Hameau ancien de la Souque



Hameau ancien du Dabias



9. Le Lionnais

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

Habitations inscrites dans les pentes



10. Les Plos

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

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

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

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

Hameau ancien des Plos



Extensions récentes pavillonnaires



11. La Plaine de Plos – Blanas – La Rouvière

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

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

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

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

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

Hameau de Blanas



Ancienne ferme-usine de Blanas



12. Le Clos-Montredon

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

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

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

Route de Gènerargues le long du Clos



13. Les hameaux de Cabri s et Tresmont

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

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

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

Le hameau de Cabri s abrite des murs en pierres sèches d'intérêt paysager.

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

Hameau de Tresmont



Hameau de Cabri s

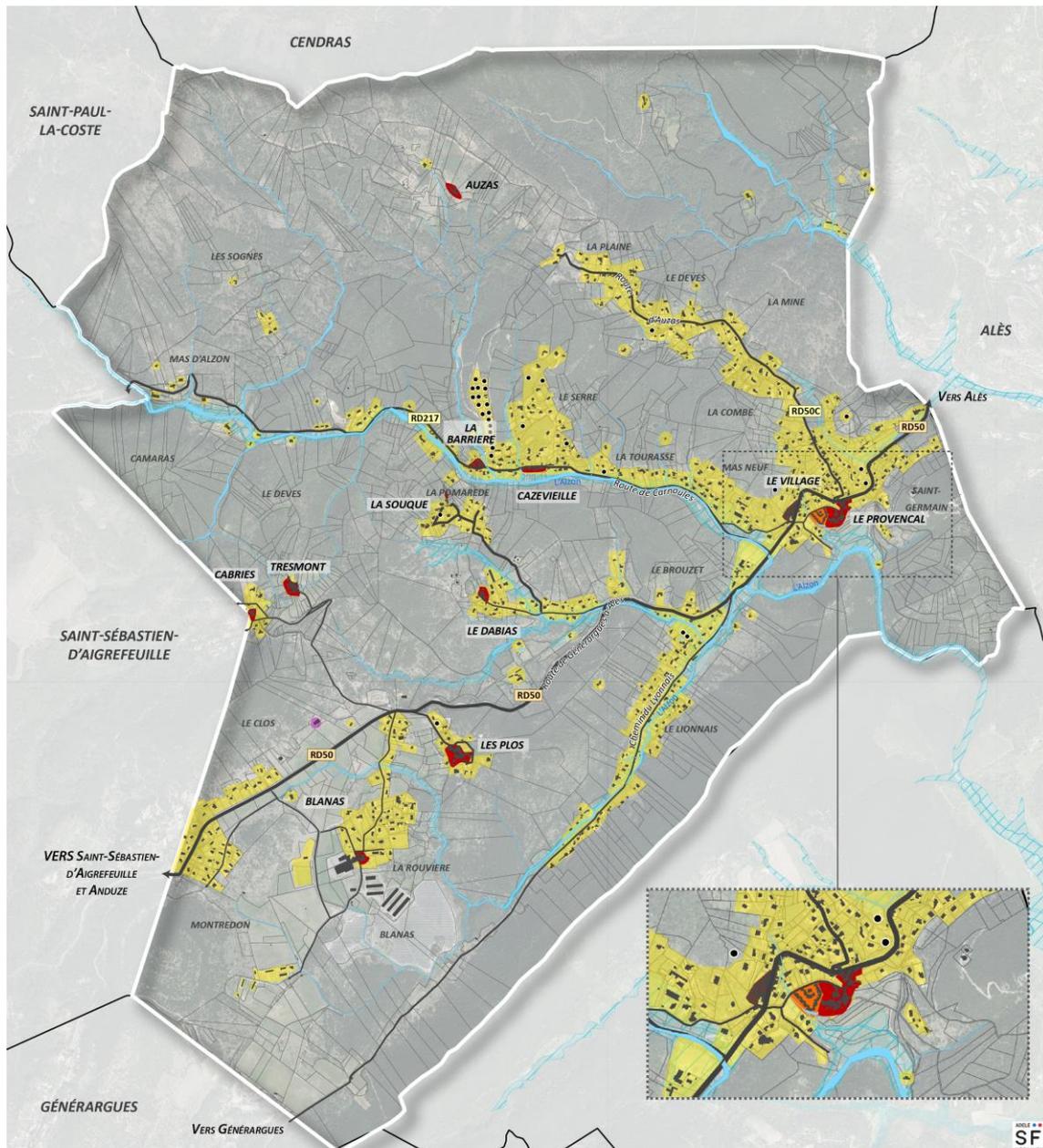


ANALYSE DES FORMES URBAINES

Plusieurs typologies d'habitat sont présentes sur la commune :

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

Carte des formes urbaines



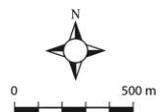
Légende

● Constructions récentes non cadastrées ou en cours

Typologies d'habitat

■ Habitat ancien
■ Habitat collectif

■ Habitat individuel groupé
■ Habitat individuel



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

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

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

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

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

Hameau de Tresmont**Hameau d'Auzas**

L'habitat collectif

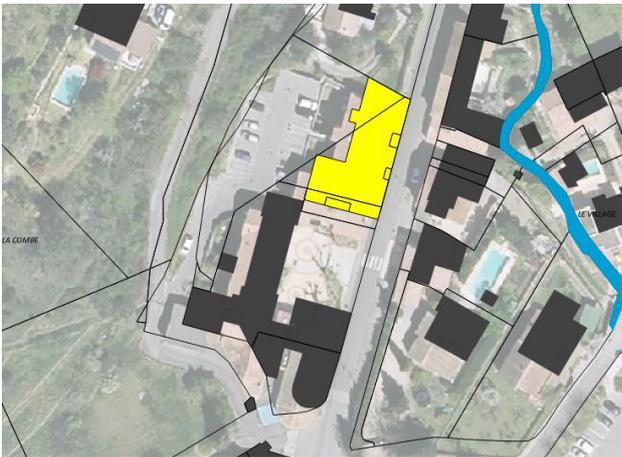
Densité moyenne

≈ 70 logements / ha

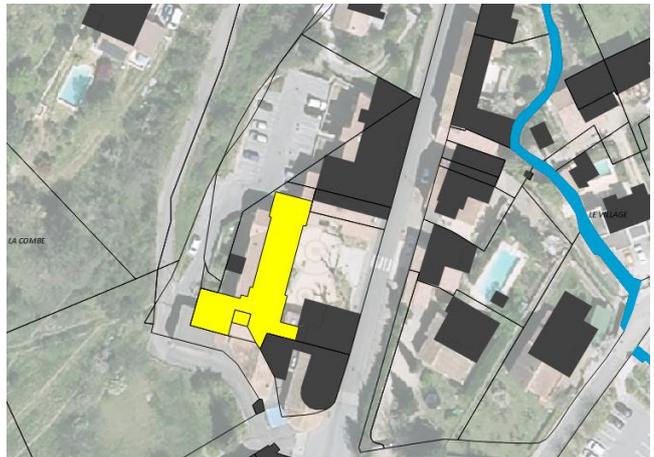
La commune compte un seul immeuble d'habitat collectif dans le village et quelques logements collectifs communaux (au-dessus de l'ancienne école – salle municipale), au-dessus de la pharmacie ou au-dessus de la Poste.

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

Habitat collectif à côté de la Mairie



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



L'habitat individuel groupé

Densité moyenne

50 logements / ha (35 logements / ha avec parking)

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

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

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

Habitat individuel groupé au sud du village



L'habitat individuel

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

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

Densité moyenne

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

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

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

Le stationnement est géré de façon privative sur la propriété.

Habitat individuel, la Rouvière



Habitat individuel, le Lionnais



- **Les Mas isolés**

Densité moyenne	Moins de 5 logements / ha
------------------------	----------------------------------

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

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

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

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

Le stationnement est géré de façon privative sur la propriété.

Mas isolé au Mas neuf



FONCIER COMMUNAL

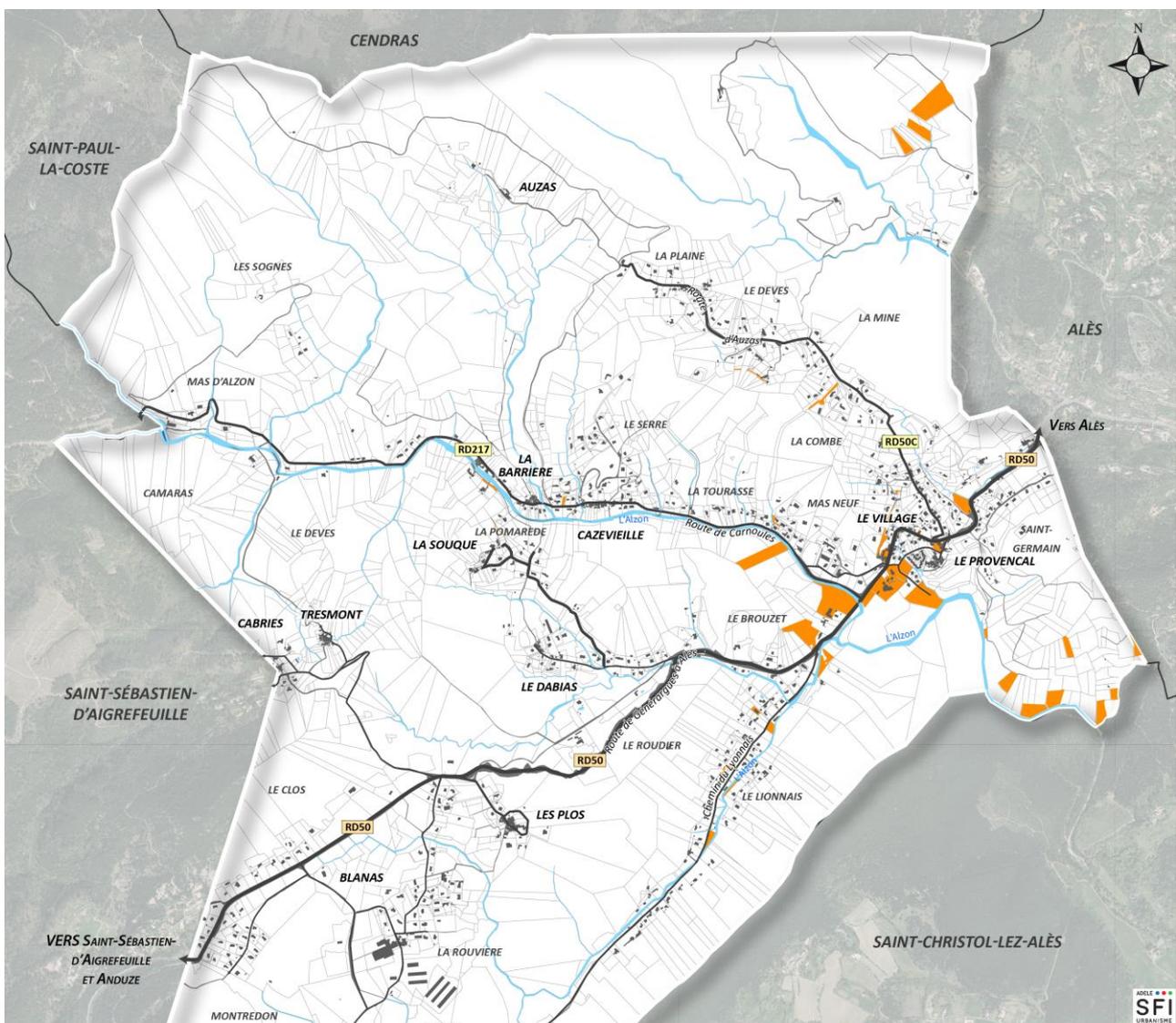
La commune possède près de 11,7 hectares de foncier communal.

Elle possède principalement :

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

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

Foncier communal



Légende

Foncier communal

0 500 m
ADELE SFI, Octobre 2020

5. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

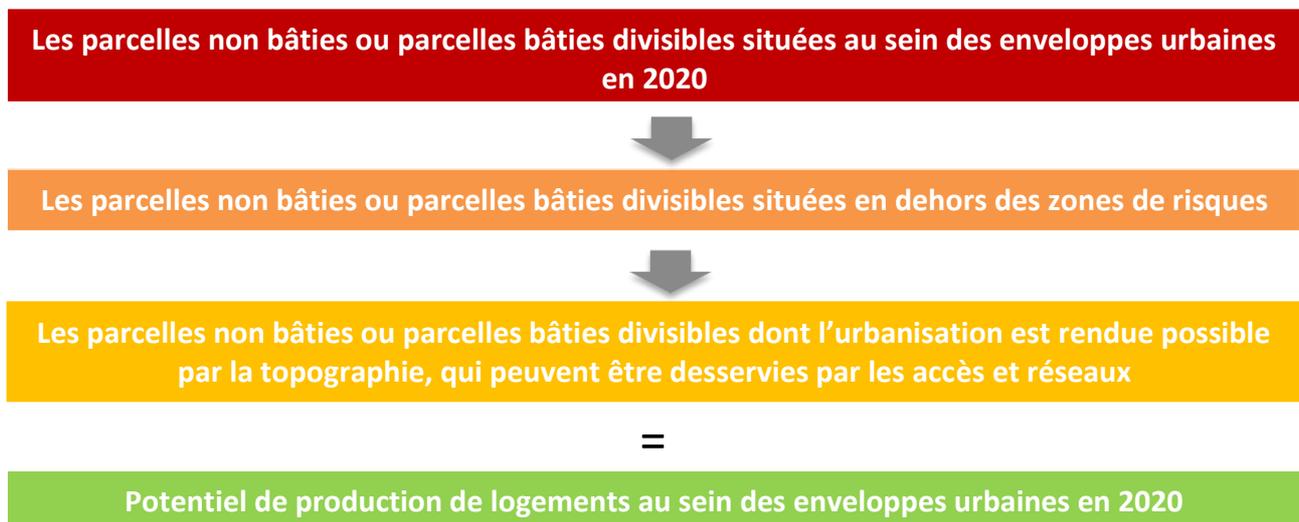
METHODOLOGIE DE SELECTION DES PARCELLES DENSIFIABLES

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

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

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

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



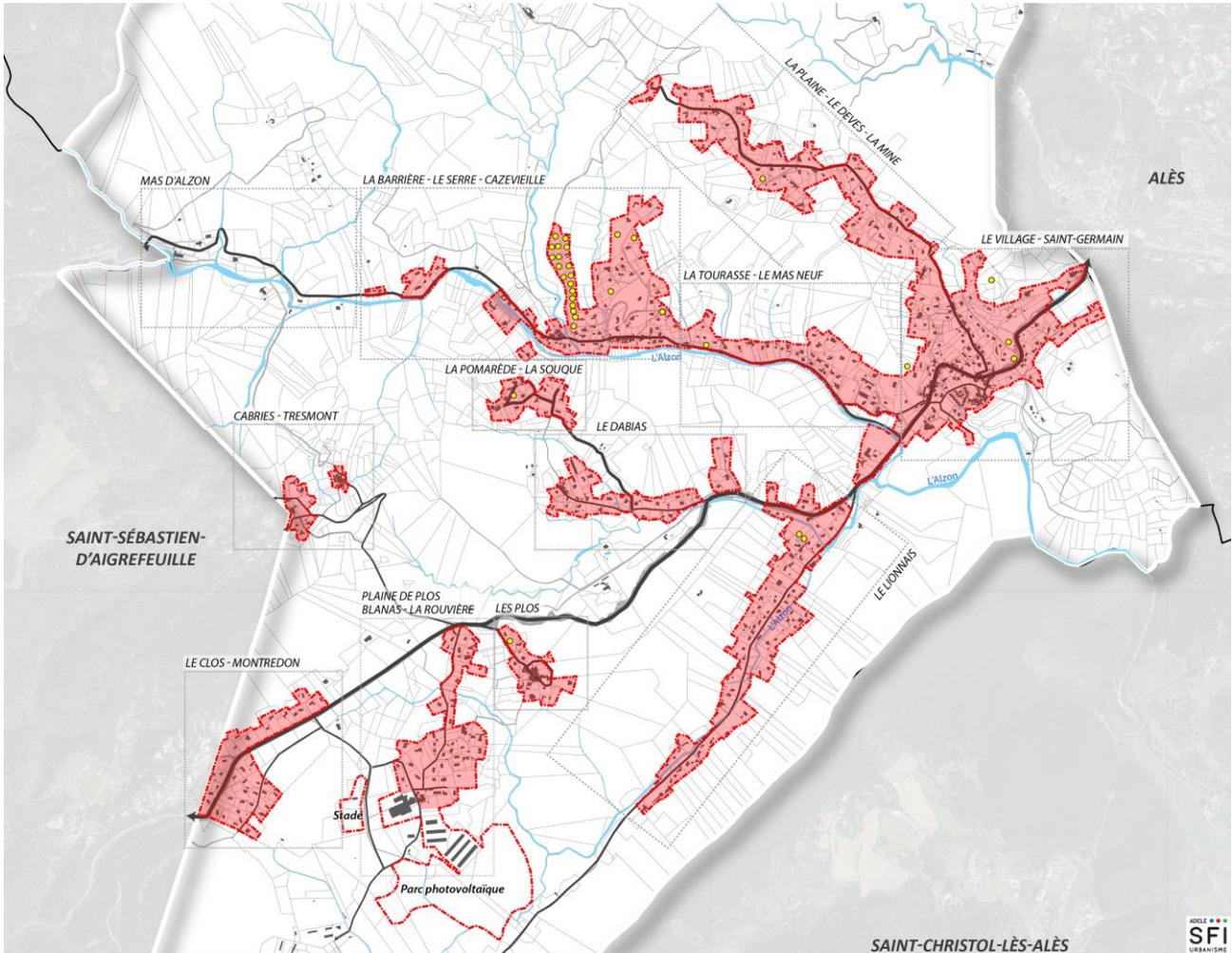
LES ENVELOPPES URBAINES DESTINEES A L'HABITAT

L'analyse du potentiel de production de logements est basée sur les enveloppes urbaines existantes en 2020 (voir partie 3 - délimitation des espaces bâtis selon la méthode du Cerema).

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

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

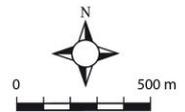
Les enveloppes urbaines destinées à l'habitat



Légende

- Enveloppes urbaines en 2020
- Secteurs destinés à l'habitat

- Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours



ADELE-SFI, Octobre 2020

LES PARCELLES SITUEES EN DEHORS DES ZONES DE RISQUE (INCONSTRUCTIBILITE)

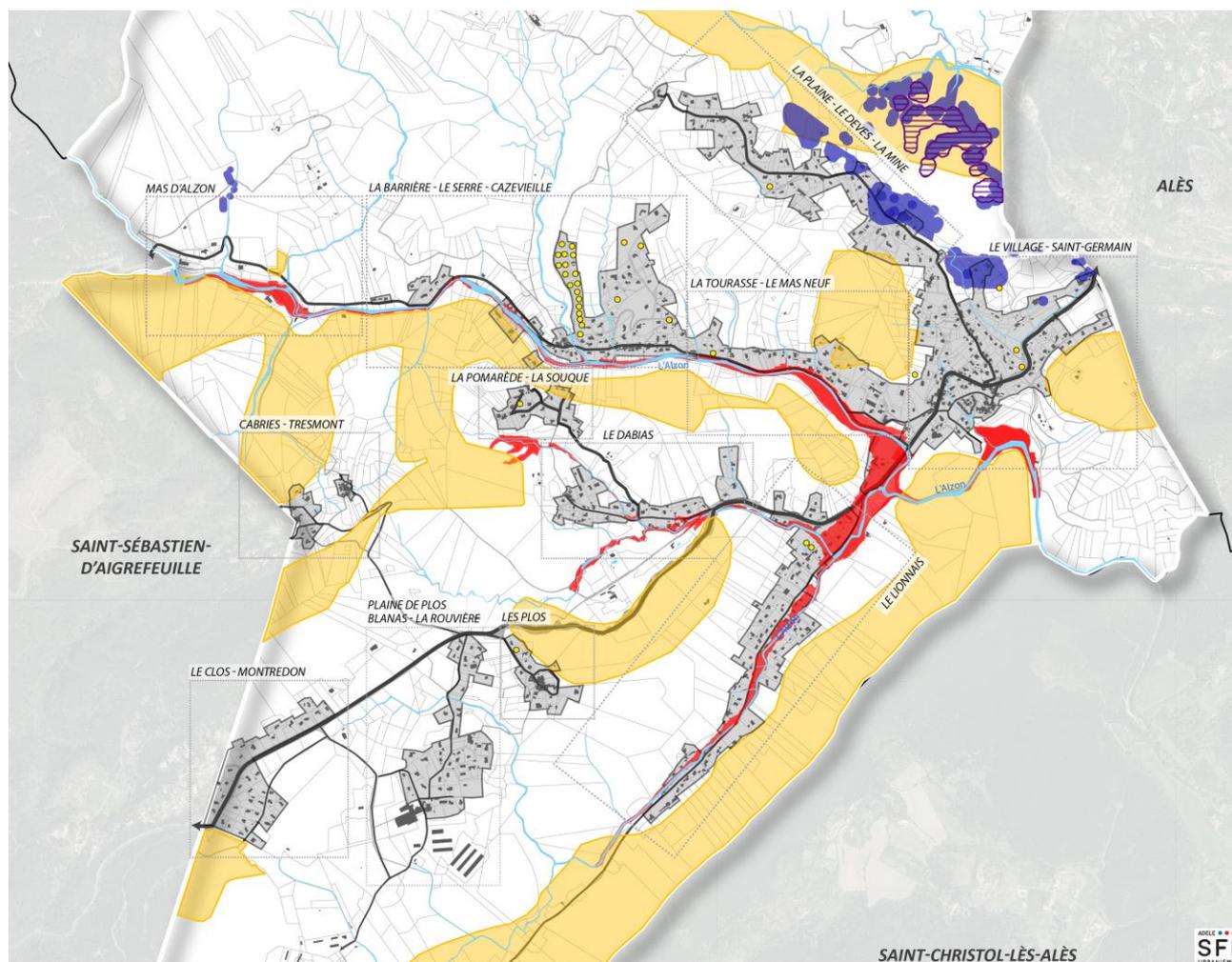
Sur la base des enveloppes urbaines à vocation d’habitat, ont été exclues les parcelles :

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

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

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

Contraintes impactant les enveloppes urbaines destinées à l’habitat



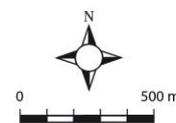
Légende

Enveloppes urbaines destinées à l’habitat

Risques

- Aléa fort incendie de forêt
- Aléa tassement faible
- Aléa effondrement localisé faible

Zones inconstructibles du PPRI (zones rouges NU-F, NU-M, F-U)



ADELE-SFI, Octobre 2020

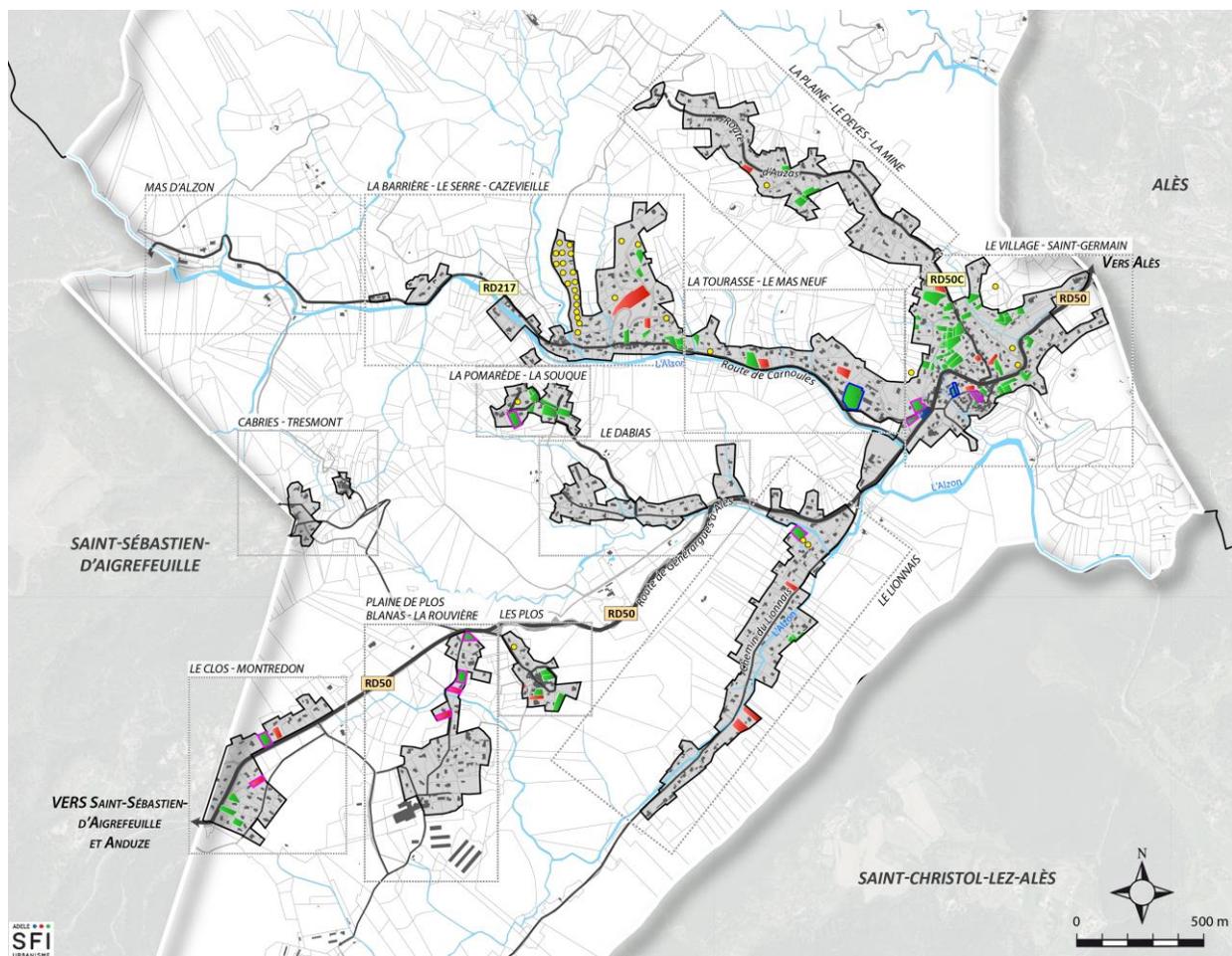
LES PARCELLES DONT L'URBANISATION EST RENDUE POSSIBLE PAR LA TOPOGRAPHIE ET LES RESEAUX

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

Ainsi, ont été exclues les parcelles :

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

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



Légende

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

- Parcelles non bâties
- Parcelles bâties divisibles
- Foncier mutable

Niveaux de densité

- Densité + (10 logements/ha)
- Densité ++ (17 logements/ha)

Source : ADELE SFI, Octobre 2020

CALCUL DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

PARCELLES NON BATIES AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

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

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

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

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

Capacités de production de logements dans les parcelles non bâties

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

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

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

PARCELLES BATIES DIVISIBLES AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

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

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

Capacités de production de logements dans les parcelles divisibles

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

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

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

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

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

FONCIER MUTABLE

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

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

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

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

BILAN DES CAPACITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

Au total, les enveloppes urbaines existantes sont susceptibles d'accueillir jusqu'à **90 logements environ**, en maintenant la densité actuelle sur le foncier isolé (≈6 logements/ha) et augmentant légèrement la densité (10 à 17 logements/ha) sur les secteurs plus propices.

Certains secteurs, telles que le Village – Saint-Germain ou La Tourasse – Le Mas Neuf, recèlent un potentiel de production de logements plus important que les autres.

Les analyses détaillées par secteurs sont présentées en partie 5.7.

Capacité de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes

Secteurs	Parcelles non bâties	Parcelles bâties divisibles	Foncier mutable	TOTAL
Le Village - Saint-Germain	25	2	12	39
La Plaine - Le Devès – La Mine	2	1	-	5
La Tourasse – Le Mas Neuf	12	2	-	14
La Barrière – Le Serre - Cazevieille	4	5	-	9
La Pomarède - La Souque	6	0	-	6
Le Lionnais	3	3	-	6
Plaine de Plos – Blanas – La Rouvière	3	2	-	5
Les Plos	3	1	-	3
Le Clos - Montredon	4	2	-	6
TOTAL	62	17	12	91

En conclusion, les enveloppes urbaines existantes recèlent des capacités de production de logements relativement faible. De plus, le contexte géographique de la commune rend difficile leur urbanisation.

L'analyse des capacités de production de logements est difficile à estimer précisément, au regard des différents aléas qui sont à prendre en compte (faisabilité réelle au regard des contraintes d'urbanisation, des règles du PLU, rétention foncière...).

Par ailleurs, on peut estimer qu'il existe une certaine rétention foncière, particulièrement opérante sur les parcelles bâties divisibles. Au regard des analyses fines réalisées (présentées dans le chapitre 5.7 suivant) pour les différents secteurs et des contraintes d'urbanisations (accès, topographie, réseaux, risques, rétention foncière...), la part de mobilisation des parcelles divisibles est estimée à 20%. Au total cela reviendrait à une **capacité de production de logements près de 80 logements, dont 62 pour les parcelles non bâties (comptabilisées à 100%), 3 pour les parcelles bâties divisibles et 12 pour le foncier mutable.**

Pour rappel, le rythme de production de logements annuel est d'environ 5 logements/an depuis 2013. Au regard des capacités au sein des enveloppes urbaines, le rythme de production de logements serait d'environ 6 logements/an à l'horizon 2035, soit légèrement supérieur à celui de la période précédente.

En fonction de son projet démographique, la commune devra définir des enveloppes urbaines à l'horizon 2035, adaptées aux besoins (logements, équipements...).

ANALYSE DETAILLEE DES DIFFERENTS SECTEURS

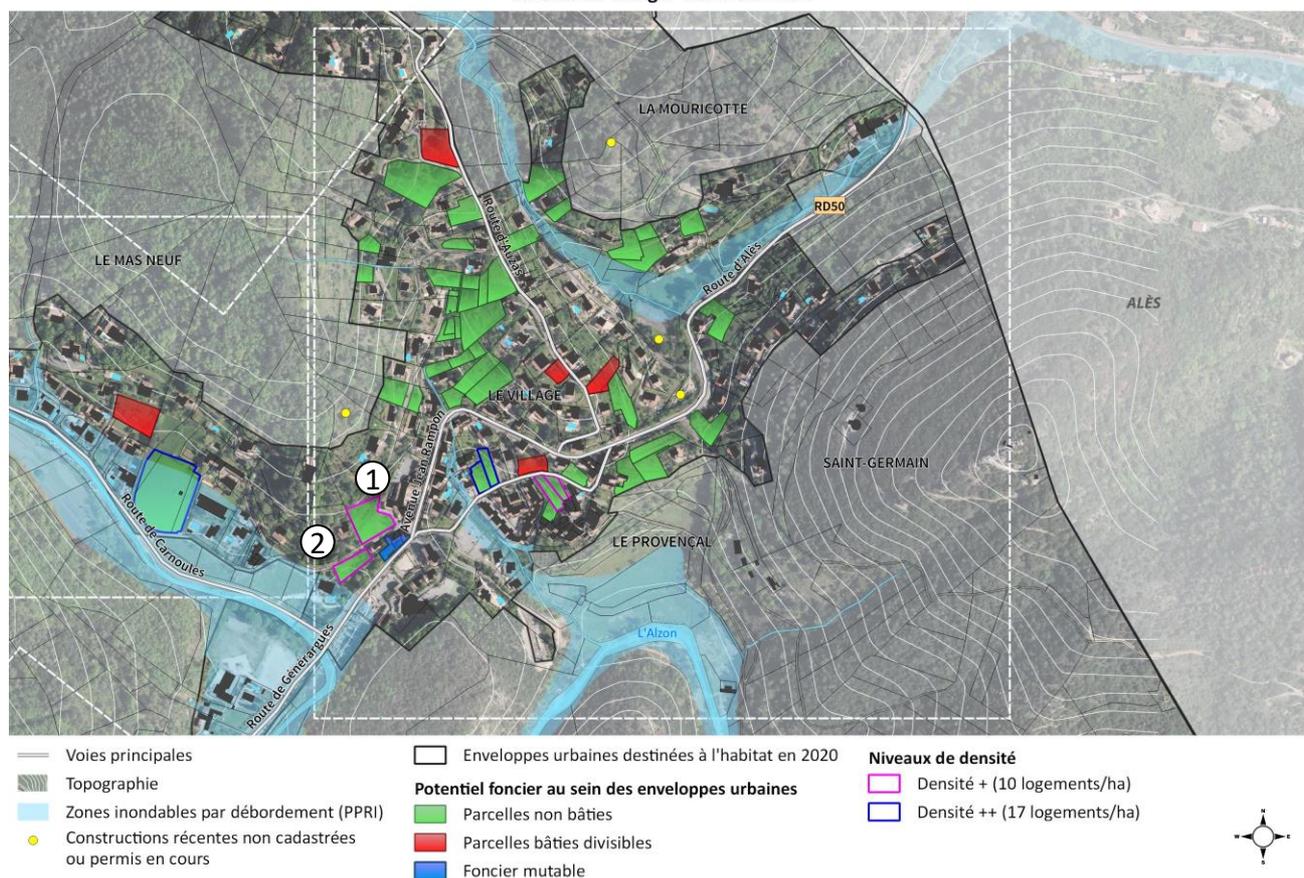
SECTEUR DU VILLAGE - SAINT-GERMAIN

Ce secteur est classé en zones U, AU2a et AU2 du PLU en vigueur.

La partie centrale du village abrite peu de parcelles non bâties ou de parcelles bâties divisibles.

Elle abrite également un foncier identifié comme mutable, que la commune a acquis afin de réaliser un projet de Maison en partage à destination des séniors (12 logements sociaux).

Secteur Le Village - Saint-Germain



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Parcelles non bâties densifiables dans le centre du village



Toutefois, il a été considéré que les parcelles identifiées dans ce secteur étaient susceptibles de se densifier de façon plus importante que les autres, du fait de leur situation centrale et de la proximité des équipements, commerces et services.

La différence entre les secteurs de « densité + » (10 logements /ha) et de « densité ++ » (17 logements/ha) réside dans la capacité ou non à réaliser des opérations d'aménagement, au regard de la configuration des parcelles, de leur accès et surtout, de la topographie.

Sur les secteurs à l'est et à l'ouest, la densité a été estimée à 6 logements/ha pour le calcul des capacités de production de logements, sur la base de la densité existante.

Le nord du village concentre un nombre important de parcelles non bâties mais ces dernières sont généralement peu densifiables, en raison de la topographie marquée et de leur accessibilité limitée, notamment les parcelles qui ne sont pas directement accessibles par les principales routes (RD50 et Route d'Auzas). Les ruptures de pente nombreuses rendent difficiles et très coûteux, l'accès et la construction des fonds de parcelles. De plus, les parcelles non bâties identifiées sont parfois très morcelées et/ou de faible superficie, avec une superficie inférieure aux terrains généralement construits sur la commune (moins de 1000 m²).

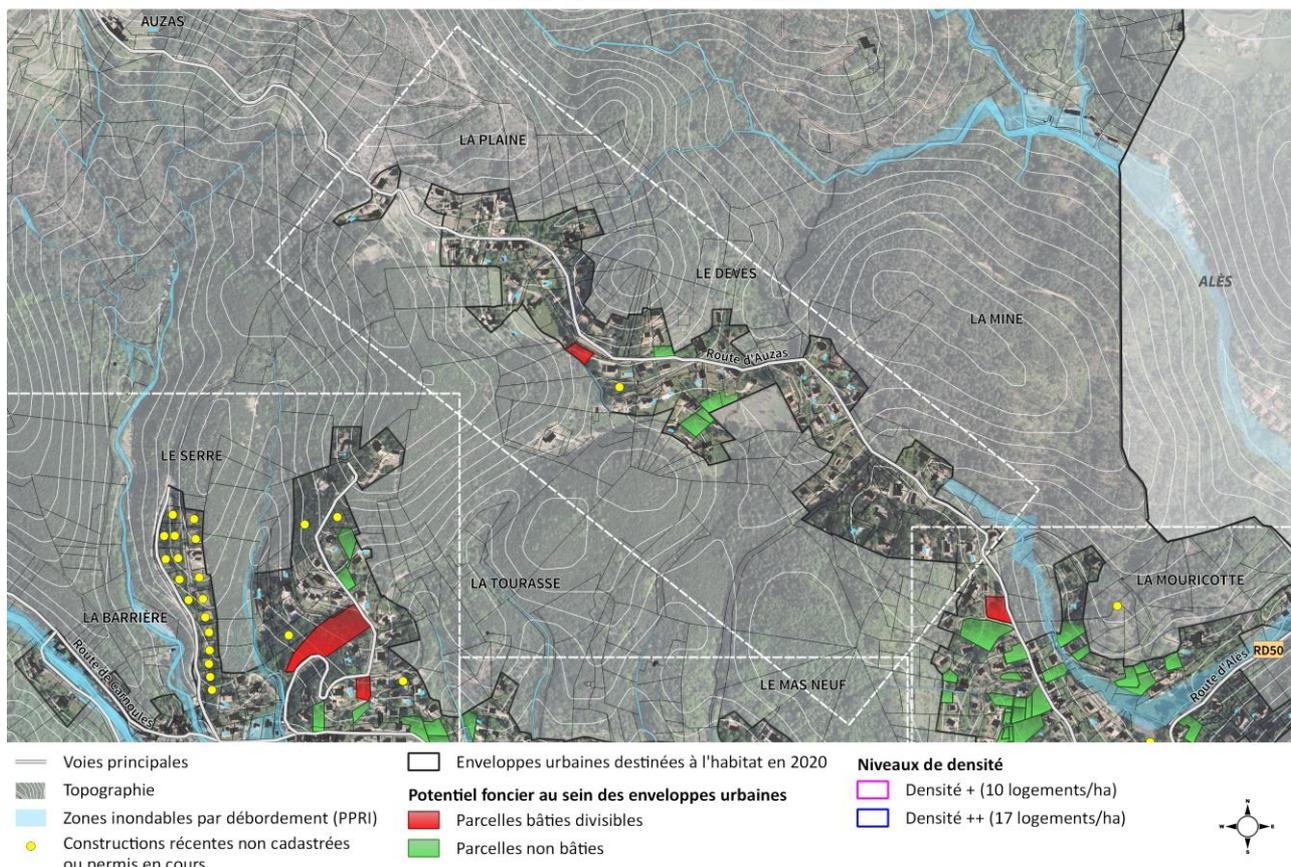
Le nombre de parcelles déjà bâties potentiellement divisibles est quant à lui faible (4 seulement). En effet, le contexte territorial est peu propice aux divisions parcellaires, au regard des contraintes d'urbanisations (topographie, accès, réseaux), comme le montre le tissu urbain et la densité existante.

Bien que certaines parcelles soient de grande superficie, la topographie laisse peu de marges de manœuvre et limite la partie réellement urbanisable de chaque parcelle.

De plus, quelques parcelles identifiées sont concernées par le risque inondation par débordement et par ruissellement, imposant le respect de certaines conditions.

SECTEUR DE LA PLAINE – LE DEVES – LA MINE

Secteur La Plaine - Le Deves - La Mine



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Sur le secteur du Devès, de la Plaine et de la Mine, seul le secteur le Devès qui correspond à la zone « Ua » du PLU en vigueur, est urbanisable. En effet, les deux autres secteurs, classés en AU2d du PLU en vigueur sont inaptes à l'assainissement autonome dans le zonage d'assainissement des eaux usées et non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Sur ce secteur, les capacités de densification et la densité estimée sont faibles, au regard notamment de la topographie marquée (comme le montrent les courbes de niveau), de l'accessibilité limitée à la route d'Auzas et de l'absence de réseaux d'assainissement collectif. Au regard de ces contraintes, ce secteur n'a pas vocation à être beaucoup densifié.

Du fait de sa situation entre 240 et 290 m d'altitude, ce secteur n'est en revanche pas concerné par le risque inondation par débordement. Il est toutefois en partie concerné par le risque inondation par ruissellement (exzeco) qui imposera des mesures constructives, notamment la surélévation du premier plancher à 0,80 m au-dessus du terrain naturel. Certaines parcelles déjà inconstructibles (zone AU2d) sont également partiellement concernées par le risque minier (effondrement localisé de niveau faible).

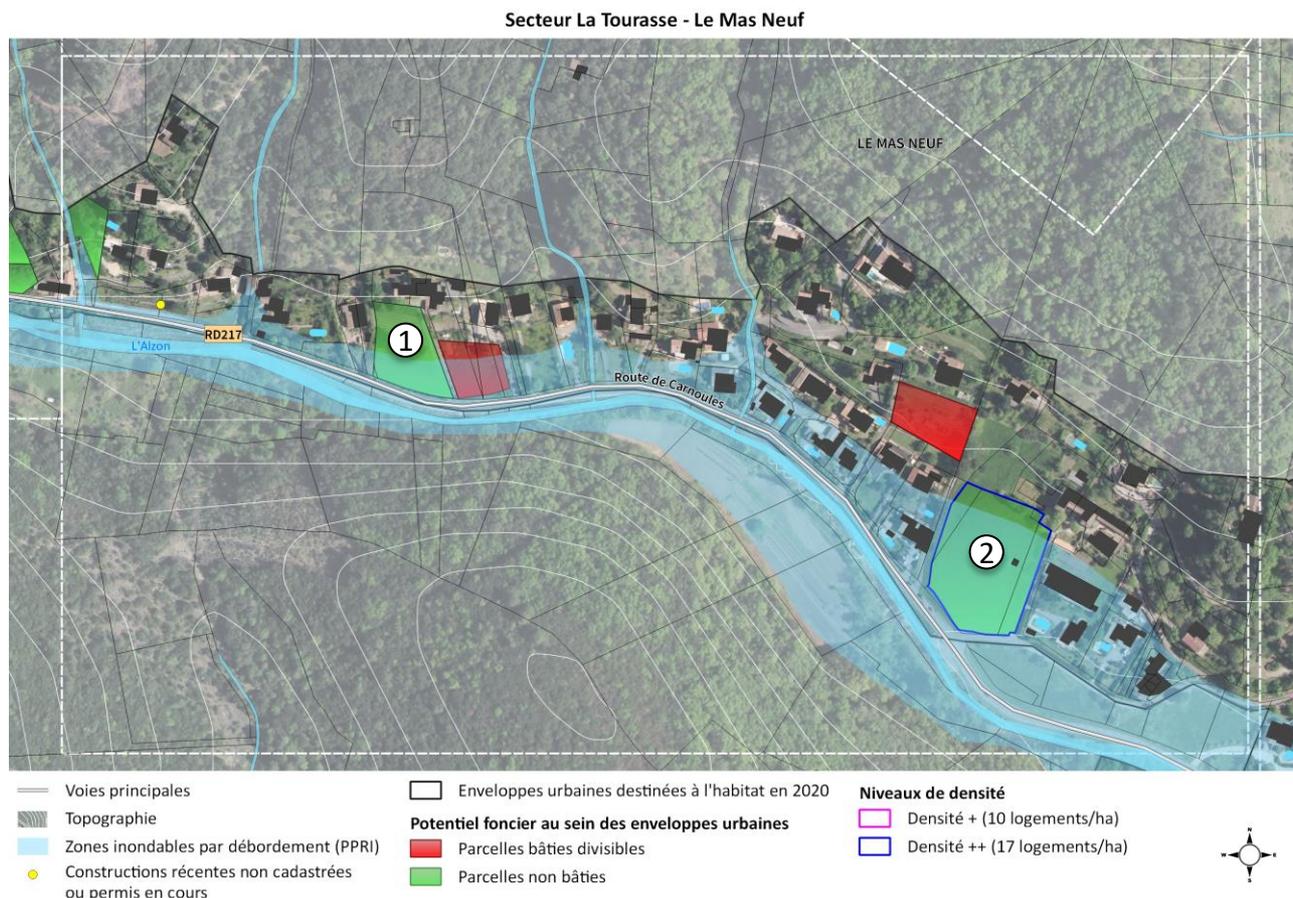
Une accessibilité limitée par la route d'Auzas



SECTEUR DE LA TOURASSE – LE MAS NEUF

Le secteur de la Tourasse – le Mas Neuf se caractérise par une urbanisation linéaire le long de la Route de Carnoules (RD271) et de l'Alzon. Il bénéficie du raccordement au réseau d'assainissement collectif. Il est classé en zone « U » du PLU en vigueur.

Ce secteur est concerné par le risque inondation par débordement (PPRI) et ruissellement (exzeco) qui impose le respect de certaines conditions, telles que la surélévation du premier plancher à TN+0,80 m.



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Grandes parcelles non bâties potentiellement densifiables



Ce secteur compte un nombre restreint de parcelles non bâties et de parcelles bâties divisibles.

Toutefois, il abrite un grand terrain qui semble appartenir à l'unité foncière d'un Mas. Celui-ci, par sa grande surface, son accessibilité aisée et sa topographie, serait susceptible d'accueillir une opération d'ensemble avec une densité de 17 logements/ha. De plus, ce terrain est situé à proximité du village, à seulement 300 mètres environ de la Mairie.

Les parcelles non bâties identifiées constituent généralement les terrains attenants à de grandes propriétés et sont susceptibles de subir une importante rétention foncière.

SECTEUR DE LA BARRIERE – LE SERRE - CAZEVIEILLE

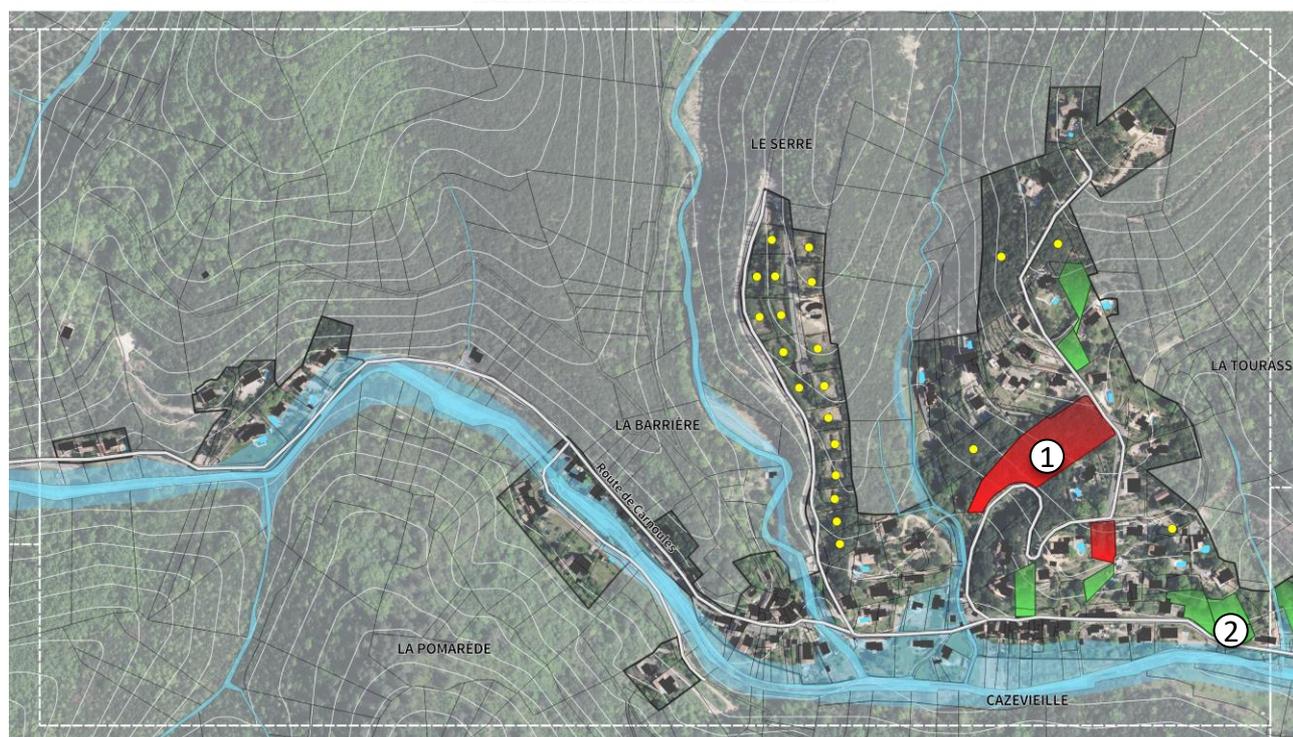
Le secteur de la Barrière – le Serre et Cazevielle est situé à l'est du secteur de la Tourasse le Mas Neuf, dans le prolongement de la route de Carnoules. Celui-ci est également desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Ce secteur est classé en zone U, Ua, et Ud du PLU en vigueur.

Ce dernier abrite quelques parcelles non bâties et parcelles bâties divisibles, concentrées au nord du hameau ancien de Cazevielle.

La densité estimée est faible sur ce secteur (moyenne de 6 logements/ha), en raison de la forte topographie, des accès sinueux et de l'éloignement du centre du village, des commerces et services.

Secteur La Barrière - Le Serre - Cazevielle



- | | | |
|--|--|--------------------------------|
| — Voies principales | □ Enveloppes urbaines destinées à l'habitat en 2020 | Niveaux de densité |
| Topographie | Potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines | □ Densité + (10 logements/ha) |
| ■ Zones inondables par débordement (PPRI) | ■ Parcelles bâties divisibles | □ Densité ++ (17 logements/ha) |
| ● Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours | ■ Parcelles non bâties | |



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Parcelle boisée bâtie divisible

Parcelles non bâties le long de la Route de Carnoules

①

②



Il abrite notamment une grande parcelle qui pourrait être divisée pour accueillir une ou plusieurs autres constructions. Toutefois, cette parcelle est entièrement boisée et présente un dénivelé assez important.

Plusieurs parcelles non bâties sont également présentes le long de la Route de Carnoules mais leur potentiel constructible est très faible, en raison des fortes pentes.

Les parcelles du hameau du Serre sont comptabilisées à part, avec 18 logements prévus à l'horizon du PLU (permis d'aménager délivré).

SECTEUR DE LA POMAREDE – LA SOUQUE

Le secteur de la Pomarède – La Souque est accessible par le chemin de la Souque au sud, un chemin en impasse particulièrement étroit. Celui-ci prend racine sur le chemin du Dabias, lui-même relié à la RD50 Route de Gènerargues.

Il est classé en zone Ua du PLU en vigueur.

Ce secteur recèle un potentiel de densification relativement important en superficie (0,85 ha), au regard de sa taille. Toutefois, il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et son accessibilité est très limitée.

Bien que ce secteur soit situé en altitude (entre 240 et 270 m), les ruptures de pente n'y sont pas très importantes et de nouvelles constructions de faible densité pourraient être édifiées. De plus, ce secteur n'est pas concerné par le risque inondation. Le caractère boisé et isolé de ce secteur le rend toutefois vulnérable au risque feu de forêt.

Une unité foncière a été identifiée comme pouvant recevoir une densité un peu plus importante (10 logements/ha), ce qui correspond en réalité à 2 logements, au regard de sa configuration, sa surface et sa topographie relativement plane.

Dans l'ensemble, ce secteur ne pourrait être que légèrement densifié, au regard de sa faible accessibilité.

Secteur La Pomarède - La Souque



- Voies principales
- Topographie
- Zones inondables par débordement (PPRI)
- Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours
- Enveloppes urbaines destinées à l'habitat en 2020
- Potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines**
- Parcelles bâties divisibles
- Parcelles non bâties
- Niveaux de densité**
- Densité + (10 logements/ha)
- Densité ++ (17 logements/ha)



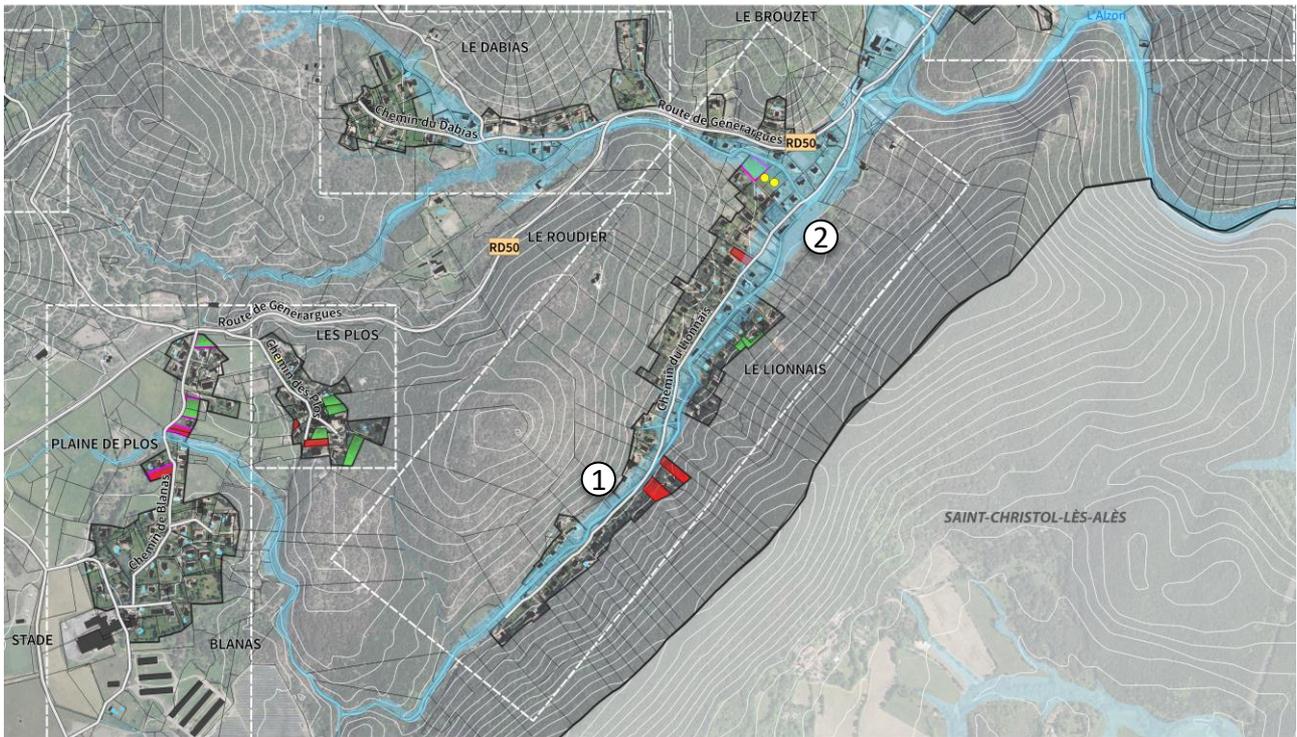
Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Une accessibilité limitée par le chemin de la Souque



SECTEUR DU LIONNAIS

Secteur Le Lionnais



- Voies principales
- Topographie
- Zones inondables par débordement (PPRI)
- Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours
- Enveloppes urbaines destinées à l'habitat en 2020
- Potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines**
- Parcelles bâties divisibles
- Parcelles non bâties
- Niveaux de densité**
- Densité + (10 logements/ha)
- Densité ++ (17 logements/ha)



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Une topographie marquée en fond de parcelles



Le secteur du Lionnais est classé en zone U du PLU en vigueur.

Il est desservi par le chemin du Lionnais, un long chemin en impasse, qui prend racine le long de la route de Gènerargues (RD50).

Ce secteur bénéficie du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Ce quartier est urbanisé dans une vallée. Les premiers rangs le long du chemin du Lionnais bénéficient d'une faible topographie, puis le relief s'intensifie de façon importante à l'arrière des habitations. De nombreuses parcelles sont découpées en lanières, mais en réalité, seul le premier plan est constructible.

Le chemin du Lionnais est également longé par un cours d'eau, l'Alzon, qui rend ce secteur vulnérable au risque inondation, à la fois par débordement (PPRI) et par ruissellement pluvial (exzeco).

Le caractère boisé de ce secteur le rend également vulnérable au risque feu de forêt.

Les capacités de densification de ce secteur sont donc faibles. On note toutefois, la présence d'une parcelle non bâtie de plus de 2000 m², à l'entrée du quartier (bien que deux permis aient été récemment délivrés à proximité). Il s'agit également d'un des rares secteurs relativement plat mais qui reste soumis à un risque inondation par débordement et par ruissellement, à prendre en compte. Du fait de sa surface, de sa relative proximité du village, de sa configuration, des accès existants (impasse existante), des risques inondations modérés (zone M-U du PPRI et exzeco) et de la topographie limitée, ce secteur est susceptible d'accueillir une densité plus élevée de l'ordre de 10 logements/ha.

Ont également été identifiées des parcelles non bâties de taille réduite et des parcelles bâties potentiellement divisibles. Le potentiel de densification reste limité sur ce secteur, avec une densité estimée faible (6 logements/ha).

SECTEUR DE LA PLAINE DE PLOS – BLANAS – LA ROUVIERE

Le secteur de la Plaine de Plos – Blanas – La Rouvière est situé sur un plateau et bénéficie par conséquent d'une topographie plane.

Il est desservi par le Chemin de Blanas qui prend racine depuis la Route de Générargues (RD50). Bien que ce chemin soit étroit, l'accessibilité au quartier est relativement aisée (notamment par rapport aux autres secteurs où le dénivelé est important).

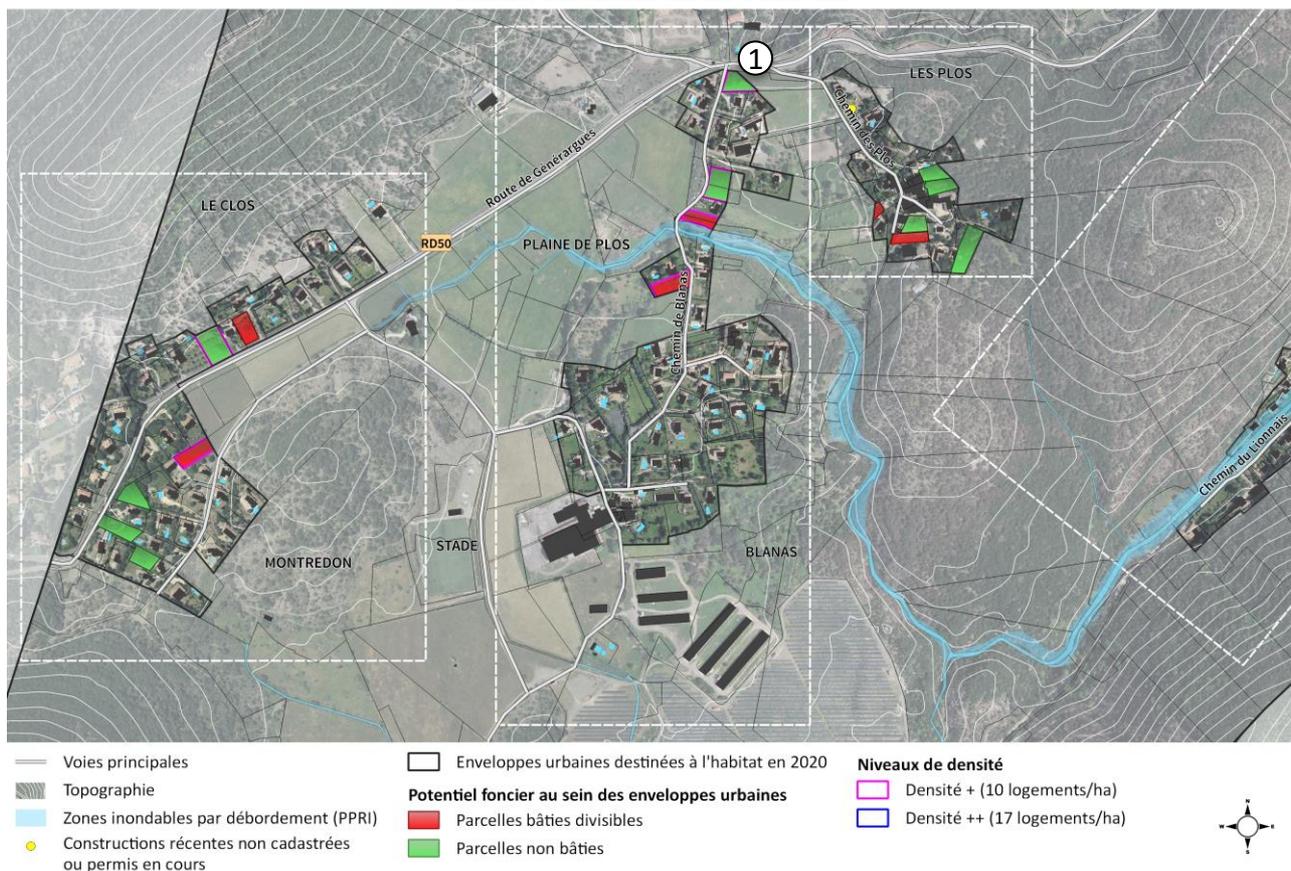
Ce secteur est classé en zone AU2d du PLU en vigueur. Le potentiel foncier n'a pas été comptabilisé sur la partie sud du quartier, en raison d'une inaptitude à l'assainissement autonome, sachant que l'ensemble du secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

En raison d'une faible topographie, les 4 ensembles parcellaires identifiés pourraient admettre une densité supérieure, à la moyenne communale, de l'ordre de 10 logements/ha en moyenne.

Accès au quartier et parcelle non bâtie à l'entrée



Secteur Plaine de Plos - Blanas - La Rouvière



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

SECTEUR DES PLOS

Ce secteur est classé en zone Ua du PLU.

Il bénéficie d'une topographie moins marquée que le reste de la commune.

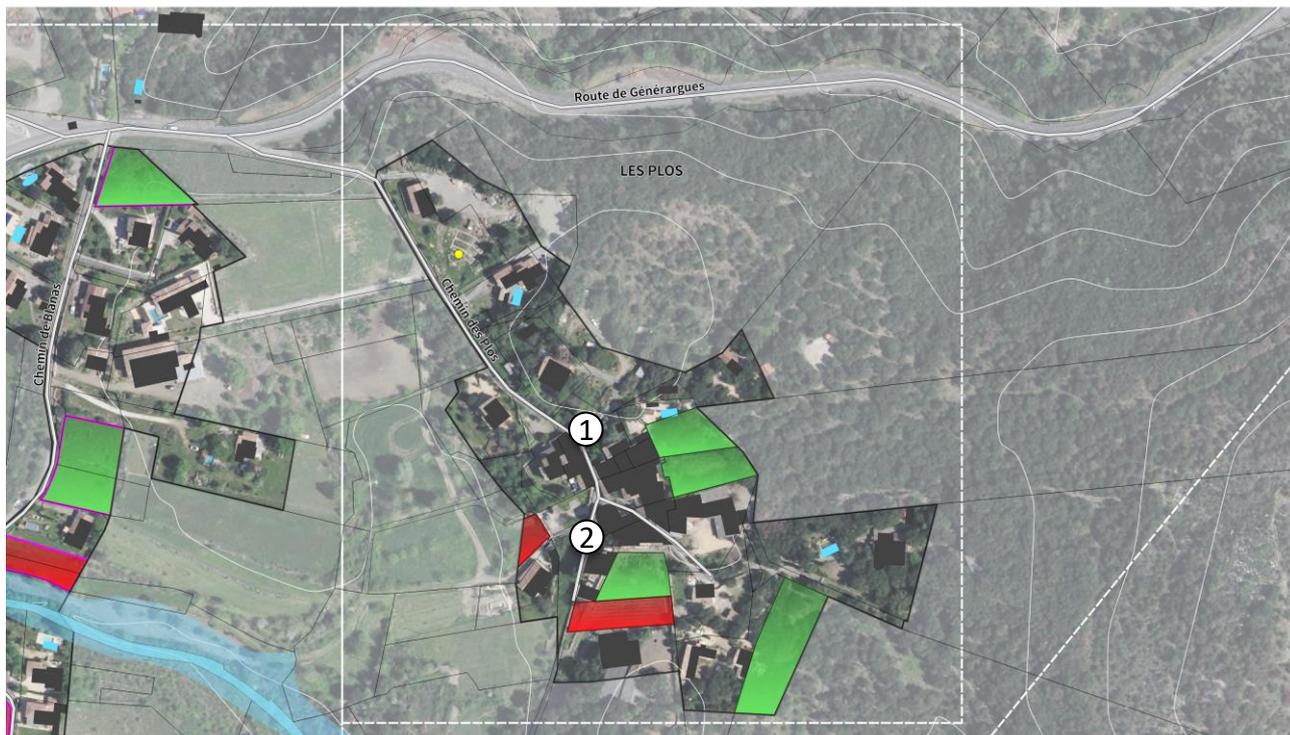
Il est desservi par le chemin des Plos, qui prend racine sur la Route de Générargues (RD50). Il s'agit d'un chemin étroit, en impasse, dimensionné pour une circulation limitée.

Au regard de sa faible superficie, ce hameau recèle un potentiel de densification assez faible.

De plus, le hameau ancien est déjà dense, avec des formes urbaines compactes. Le potentiel foncier identifié correspond principalement de jardins d'habitations, qui sont des espaces de respiration au sein d'un tissu urbain dense. La rétention foncière peut donc être considérée comme élevée.

La densité estimée sur ce secteur est donc faible pour les parcelles non bâties et parcelles bâties divisible, estimée à 6 logements/ha (moyenne communale).

Secteur Les Plos



— Voies principales	□ Enveloppes urbaines destinées à l'habitat en 2020	Niveaux de densité
Topographie	Potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines	■ Densité + (10 logements/ha)
■ Zones inondables par débordement (PPRI)	■ Parcelles bâties divisibles	■ Densité ++ (17 logements/ha)
● Constructions récentes non cadastrées ou permis en cours	■ Parcelles non bâties	



Source : ADELE SFI, Janvier 2020

Une accessibilité limitée et des formes urbaines compactes au hameau de Plos



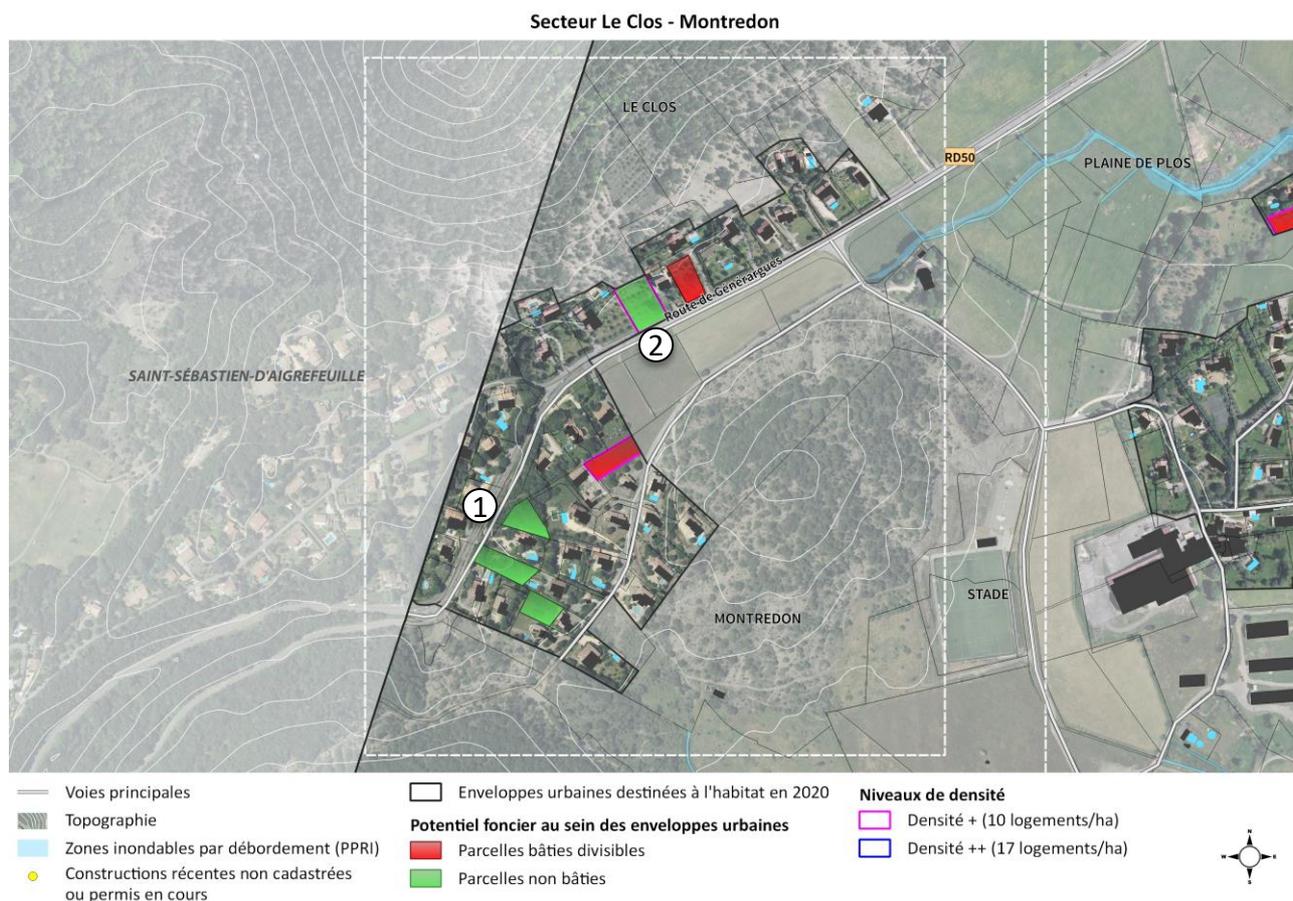
SECTEUR DU CLOS – MONTREDON

Ce secteur bénéficie d'une topographie relativement plane, ce qui facilite son urbanisation. Il est aussi assez facile d'accès par la RD50 Route de Générargues et par le chemin de Montredon au sud.

Ce secteur est classé majoritairement en zone Ua du PLU en vigueur et partiellement en zones AU2 et AU1.

Une des parcelles non bâties identifiées le long de la RD50 abrite en réalité un espace cultivé d'oliviers et bien entretenu. Ce dernier revêt un intérêt à la fois paysager et pour l'agriculture locale, déjà peu présente sur le territoire communal. Toutefois, au regard du caractère peu contraint de cette parcelle (topographie, accès), celle-ci pourrait accueillir une densité plus élevée, estimée à 17 logements/ha. Il est cependant peu probable que cette parcelle soit urbanisée à l'horizon du PLU (2035).

Les autres parcelles sont plus étriquées, couvertes de boisements et/ou nécessiteraient la création de nouveaux accès difficiles à mettre en place depuis l'est. En effet, le Conseil Départemental interdit la création de nouveaux accès sur la RD50 hors agglomération.



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Parcelle non bâtie et boisée le long de la RD50



Oliveraie et muret en pierre le long de la RD50

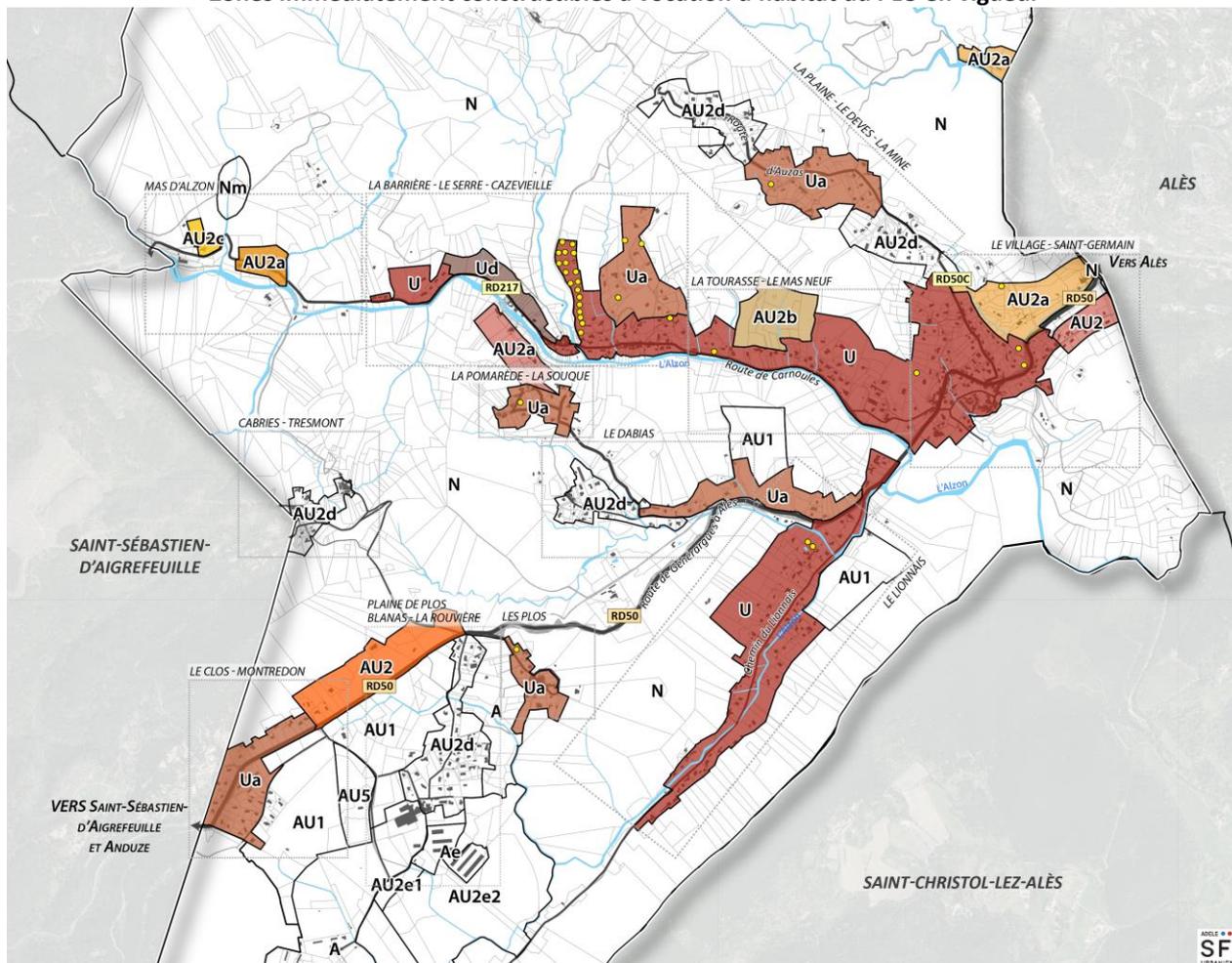


CAPACITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AU REGARD DU PLU EN VIGUEUR

Les capacités de production de logements au sein des zones constructibles du PLU en vigueur sont présentées ci-dessous à titre informatif. Seule l'analyse précédente (parties 5.1 à 5.7), qui étudie les capacités de densification des espaces bâtis existant (à savoir les enveloppes urbaines), est à considérer pour répondre aux besoins en logements.

Les zones constructibles du PLU en vigueur dépassent largement les limites des enveloppes urbaines actuelles.

Zones immédiatement constructibles à vocation d'habitat du PLU en vigueur



Légende

Zones constructibles à vocation d'habitat du PLU en vigueur

- Zone U
- Zone AU2
- Zone AU2c
- Zone Ua
- Zone AU2a
- Zone AU2b
- Zone Ud



Source : ADELE SFI, Octobre 2020

Zones constructibles du PLU en vigueur

Zones prises en compte		Zones non prises en compte	
U		AU1	Zone à urbaniser « stricte », soumise à révision ou modification du PLU - sous forme de ZAC
Ua	Assainissement autonome admis	AU2d	Toutes constructions interdites (pas d'assainissement collectif et inapte à l'assainissement non collectif)
Ud	Assainissement collectif obligatoire	AU2e	Production d'énergie
AU2a	Assainissement autonome admis.	AU5	Equipements sportifs et loisirs
AU2b	Desservie par l'assainissement collectif. Urbanisable sous forme d'opération d'ensemble. Zone soumise à OAP		
AU2c	Assainissement collectif privé obligatoire		

Elles recèlent quant à elle des capacités de production de logements plus importantes, d'environ 300 logements dans les zones constructibles immédiatement (voir carte ci-dessus).

Par ailleurs, les zones AU1 « fermées » (réserves foncières à long terme) pourraient accueillir jusqu'à 650 logements, avec une densité estimée à 17 logements/ha.

En effet, le PLU en vigueur comprend de nombreuses zones d'urbanisation (AU1 et AU2) qui seraient soumises à une densité minimale de 17 logements/ha sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, conformément au SCOT du Pays des Cévennes si elles devaient être urbanisées aujourd'hui. Toutefois, selon le contexte géographique (topographie notamment), ce niveau de densité pourrait en réalité être difficile à atteindre.

Un phénomène de rétention foncière lié aux difficultés d'urbanisation

Toutefois, malgré ces importantes capacités de production de logements théoriques au sein des zones constructibles du PLU, un phénomène de rétention foncière est régulièrement constaté.

Dans le contexte de Saint-Jean-du-Pin, cette « rétention foncière » est en grande partie liée aux difficultés d'urbanisation.

En effet, malgré la pression foncière induite par la proximité d'Alès, la dynamique de construction des dernières années est relativement faible, avec une moyenne de 4 à 5 logements autorisés par an depuis 2013. Ce constat est symptomatique de la difficulté d'urbanisation de ces disponibilités foncières, malgré la situation de la commune aux portes d'Alès.

Cette difficulté d'urbanisation s'explique par les nombreuses contraintes auxquelles le territoire communal est soumis : forte topographie, risque inondation, risque feu de forêt, risque mouvement de terrain, réseaux (coûts importants, inaptitude à l'assainissement non collectif, urbanisation étalée rendant difficile le raccordement au réseau d'assainissement collectif...). **Le caractère très contraint du territoire rend trop coûteuse la construction et limite naturellement l'urbanisation.**

Ce constat met en évidence la nécessité de revoir la délimitation des zones constructibles du PLU, pour l'adapter au contexte communal et aux besoins de la commune.

Un compromis est donc à trouver dans le projet de révision du PLU, entre les enveloppes urbaines réelles en 2020 et les zones constructibles du PLU. Les zones constructibles du PLU révisé devront correspondre aux besoins des habitants et au projet communal à l'horizon 2035 (perspectives démographiques et d'habitat).

SYNTHESE « ANALYSE URBAINE ET FONCIERE »

Les points clés du diagnostic

- Des enveloppes urbaines multiples et étirées et une centralité qui tend à se renforcer par la densification du village et le renforcement des équipements publics.
- Un tissu urbain principalement composé de hameaux anciens et d'habitat pavillonnaire diffus, une urbanisation en « doigts de gant », étirée le long des principaux axes routiers.
- Une consommation d'espace d'environ 31 hectares entre 2010 et 2020 (soit environ 3,1 ha/an), dont environ 15,2 ha pour l'habitat (1,5 ha/an), 14,4 ha pour les énergies renouvelables et 1,4 ha pour les équipements publics.
- De relativement faibles capacités de production de logements au sein des enveloppes urbaines, d'environ 90 logements au total. Toutefois, les zones constructibles du PLU en vigueur dépassent les limites de l'enveloppe urbaine et pourraient accueillir 300 logements environ (hors zone AU1).
- Un territoire en réalité très contraint par la topographie, les risques et les réseaux, qui rendent très coûteuse la construction et limitent naturellement l'urbanisation.

Les principaux enjeux

- Pérenniser les hameaux anciens aux formes urbaines et architecturales remarquables.
- Renforcer la centralité villageoise.
- Redéfinir les enveloppes urbaines en prenant en compte les nombreuses contraintes qui grèvent l'urbanisation du territoire et les besoins réels de la commune à l'horizon 2035.
- Diversifier les typologies de l'habitat à et favoriser la densité sur les secteurs les moins contraints et les plus propices.
- Répondre aux besoins en logements face à la pression foncière induite par la proximité d'Alès, tout en conservant l'identité culturelle et paysagère de la commune.

6. ECONOMIE

Les analyses ci-dessous ont été réalisées à partir des chiffres disponibles en octobre 2020, les plus récents concernant l'année 2017. Le territoire communal comptant moins de 2000 habitants, certaines données ne sont pas disponibles à cette échelle.

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI MAJORITAIRES ET EN AUGMENTATION

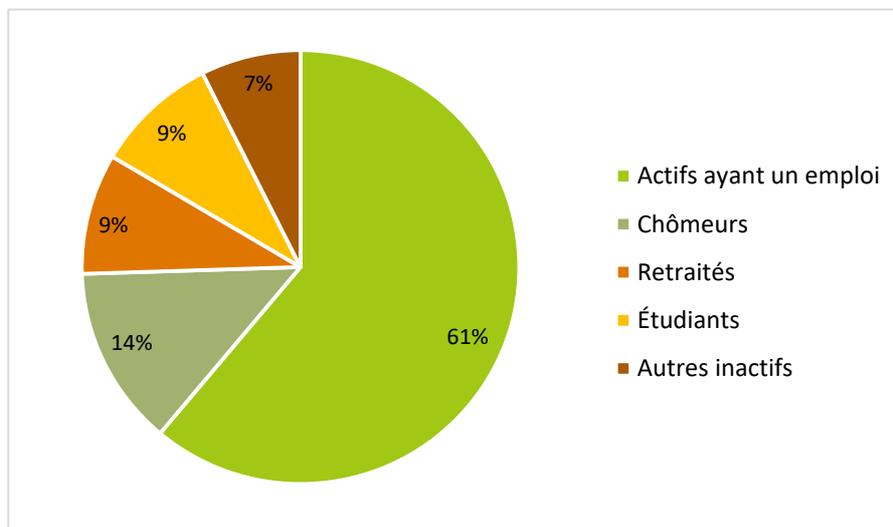
En 2017, parmi la population de 15 à 64 ans, la population active totale est d'environ 74,5%, dont 61,1% d'actifs ayant un emploi.

Sur la période 2012-2017, la proportion des actifs a augmenté de manière significative (+5,3%), en raison principalement d'une augmentation importante de la part des chômeurs qui a plus que doublé, passant de 6,6% à 13,4%.

Cette tendance à l'augmentation de la part des chômeurs est visible également aux échelles intercommunale et départementale.

Bien que la part des actifs ayant un emploi ait légèrement diminué sur la dernière période (-1,5 point), leur part reste importante sur la commune, en comparaison aux territoires supra-communaux : 54,2% à l'échelle intercommunale et 58,6% à l'échelle départementale.

Répartition de la population par type d'activités en 2017

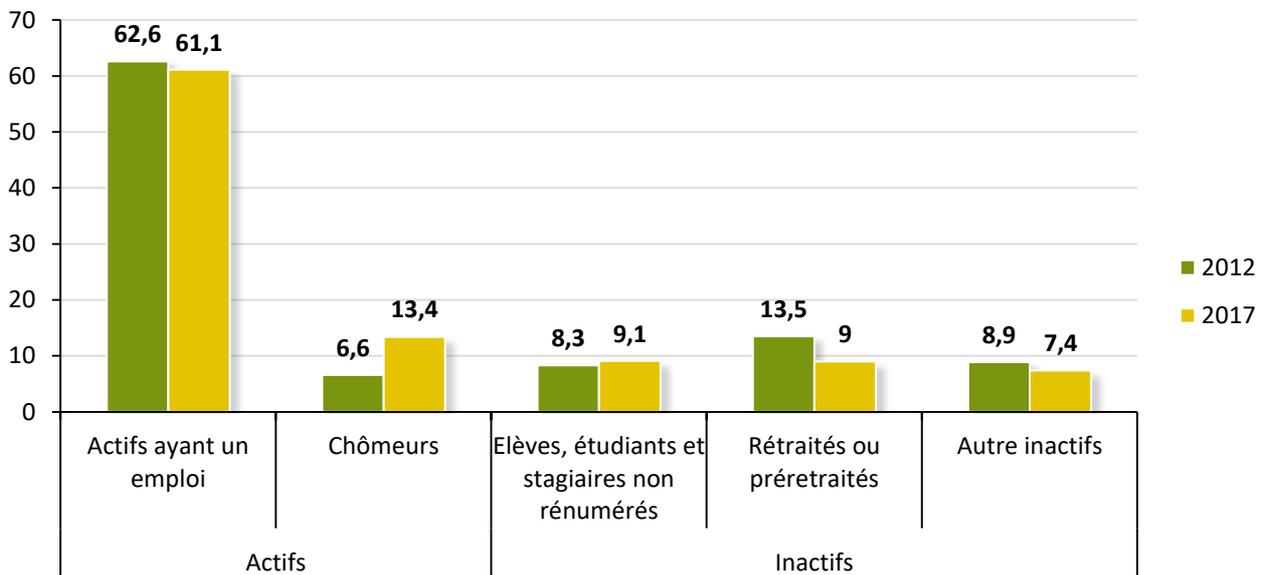


Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Parallèlement sur la même période, la part des inactifs a diminué de façon importante (-5,3 points), en raison principalement d'une forte diminution de la part des retraités, passant de 13,5% à 9%.

Le taux de chômage (au sens du recensement) est de 18% en 2017. Il a quasiment doublé depuis 2012 où il représentait 9,5%. Il dépasse celui du Département (17,4%) mais reste inférieur à celui d'Alès Agglomération (20,8%).

Évolution de la population de 15 à 64 ans par type d'activités entre 2012 et 2017



Sources : Insee, RP2012 et RP2017, exploitations principales.

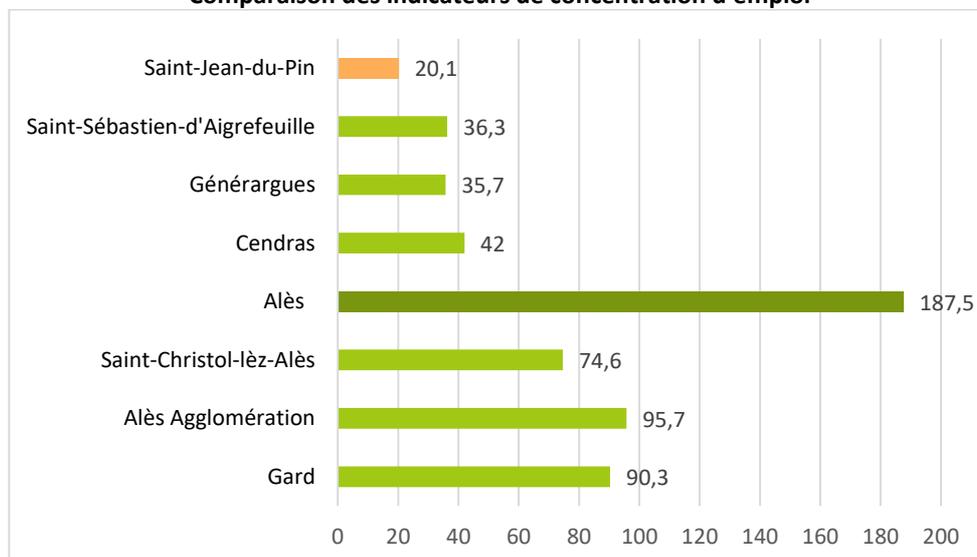
CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI

UNE FAIBLE CONCENTRATION D'EMPLOIS

En 2017, la commune ne recense que 112 emplois. Ce nombre reste stable depuis 2012 (111 emplois).

Parallèlement, l'indicateur de concentration d'emploi reste très faible sur la commune : 20,1 emplois pour 100 actifs résidents dans la zone. Celui-ci est particulièrement faible au regard des moyennes de l'agglomération (95,7), du département (90,3) et même des communes voisines.

Comparaison des indicateurs de concentration d'emploi



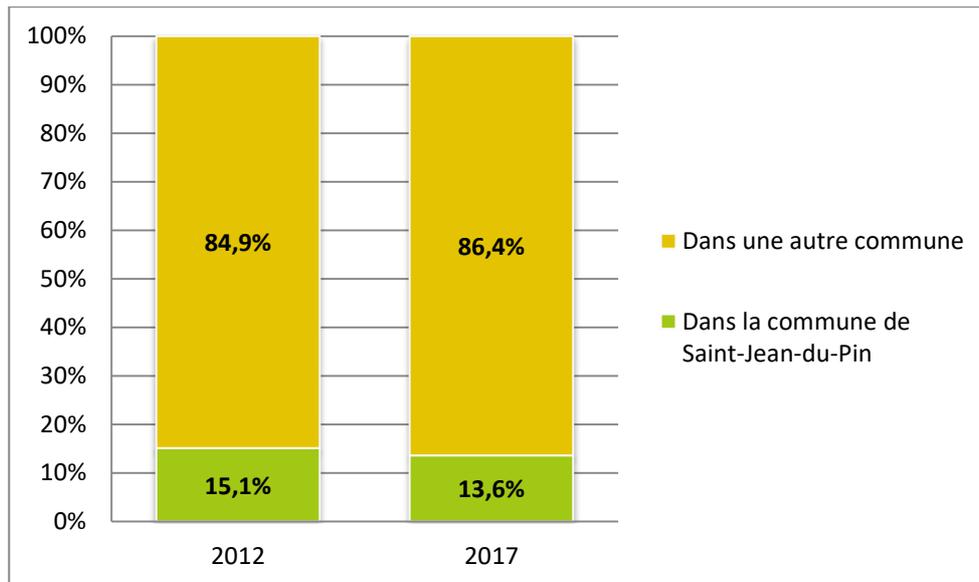
Sources : Insee, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

De plus, celui-ci est en déclin, passant de 32,7 à 20,1 entre 2007 et 2017 (bien qu'il ait légèrement augmenté de +0,8 point entre 2012 et 2017). Ce constat est symptomatique du caractère résidentiel du village.

Au regard du faible nombre d'emplois sur la commune, de plus en plus d'actifs travaillent à l'extérieur, notamment à Alès. Seulement 13,6% des actifs travaillent sur la commune en 2017, contre 15,1% en 2012.

Plus de 86% des actifs sont donc forcés de quitter la commune pour se rendre à leur travail.

Lieu de travail des actifs



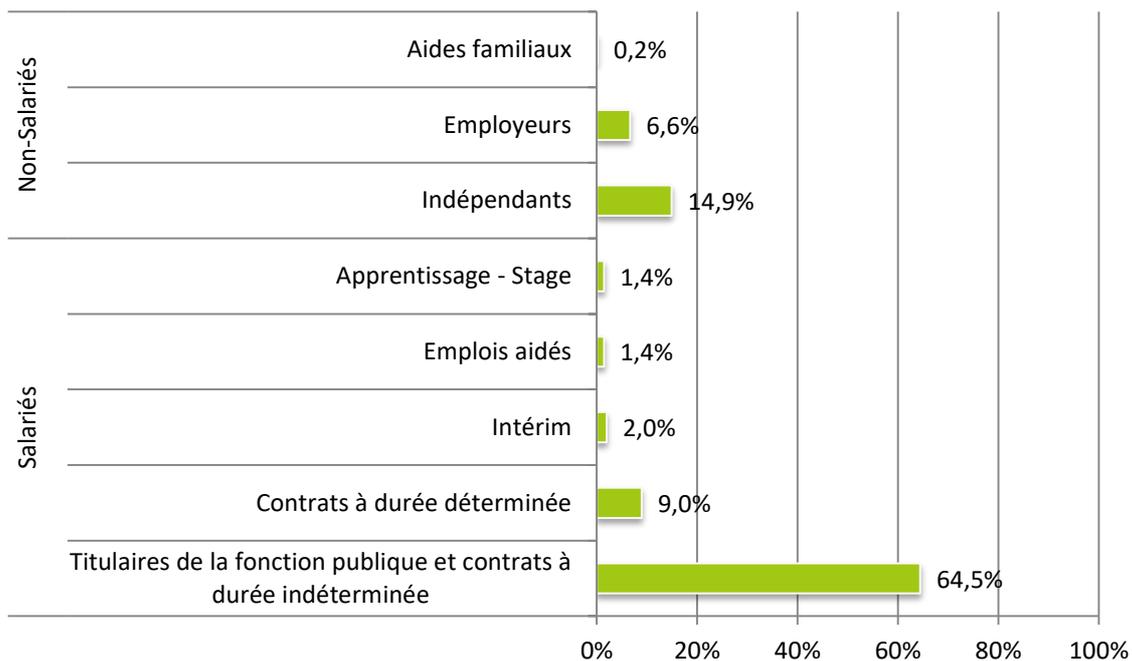
Sources : Insee, RP2012 et RP2017, exploitations principales.

UNE MAJORITE DE SALARIES

La grande majorité des actifs occupés sont des salariés en CDI ou titulaires de la fonction publique (près de 65%). Au total, les salariés représentent 78,3%. Toutefois, ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne intercommunale (81,6%) et départementale (82,7%).

Sur la commune, les salariés précaires (CDD, intérim, emplois aidés, apprentissages et stages) représentent 13,8% des actifs occupés. Cette proportion est semblable à celle de l'intercommunalité (13,8%) et du département (13,6%).

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2017



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

CARACTERISTIQUE DU TISSU ECONOMIQUE

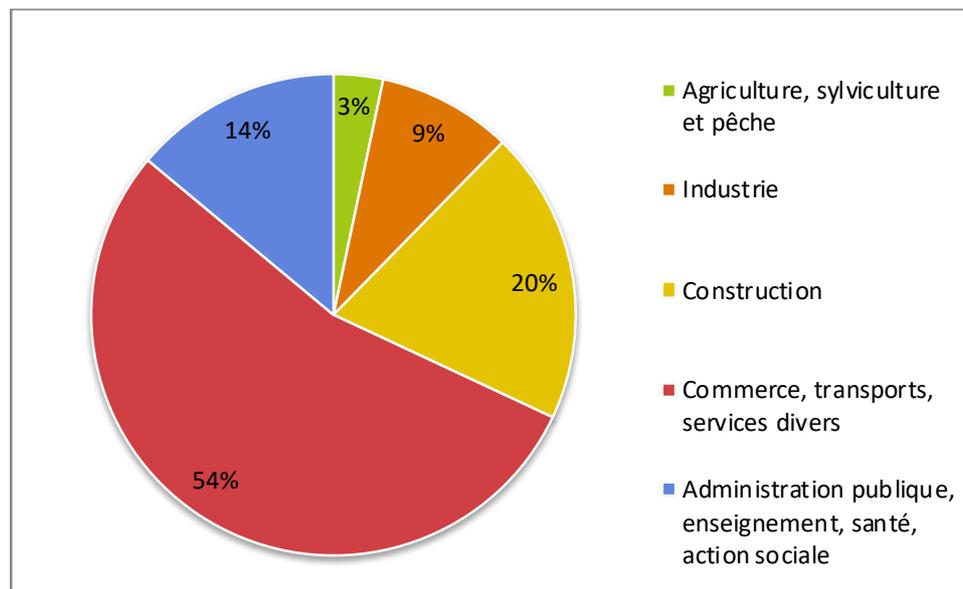
UNE ECONOMIE MAJORITAIREMENT PRESENTIELLE

La commune compte 122 établissements actifs au 31/12/2015. Plus de 90% d'entre eux ne comptent aucun salarié et 9% comptent moins de 10 salariés. Un seul établissement compte entre 10 et 19 salariés.

Le secteur du commerce, transports et services divers est le plus développé, représentant 54% des établissements actifs. Vient ensuite le secteur de la construction (20% des établissements), suivi du secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (14%).

Les secteurs comptant le moins d'établissements sont ceux de l'agriculture, sylviculture et pêche (3%), suivi de l'industrie (9%).

Établissements actifs par secteur d'activité au 31/12/2015



Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

Parallèlement, 34 postes salariés sont recensés sur la commune. Ces derniers sont quant à eux majoritairement situés dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (à 61,8%), suivi du secteur du commerce, transports et services divers (20,6%).

Le poids de l'industrie ne cesse de diminuer. En 1999, l'industrie était le principal employeur, avec la moitié des emplois dans ce secteur (49%).

L'économie de Saint-Jean-du-Pin est majoritairement fondée sur la sphère présentielle, qui représente près de 66,4% des établissements actifs et 91,2% des postes salariés. La sphère productive étant quant à elle plus marginale.

En octobre 2020, le Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) comptabilise 78 entreprises immatriculées.

LE TISSU COMMERCIAL

Quelques commerces et services de proximité sont dénombrés sur la commune :

- Une boulangerie / épicerie ;
- Une pharmacie ;
- Un bar-tabac ;
- Une agence postale ;
- Un coiffeur.

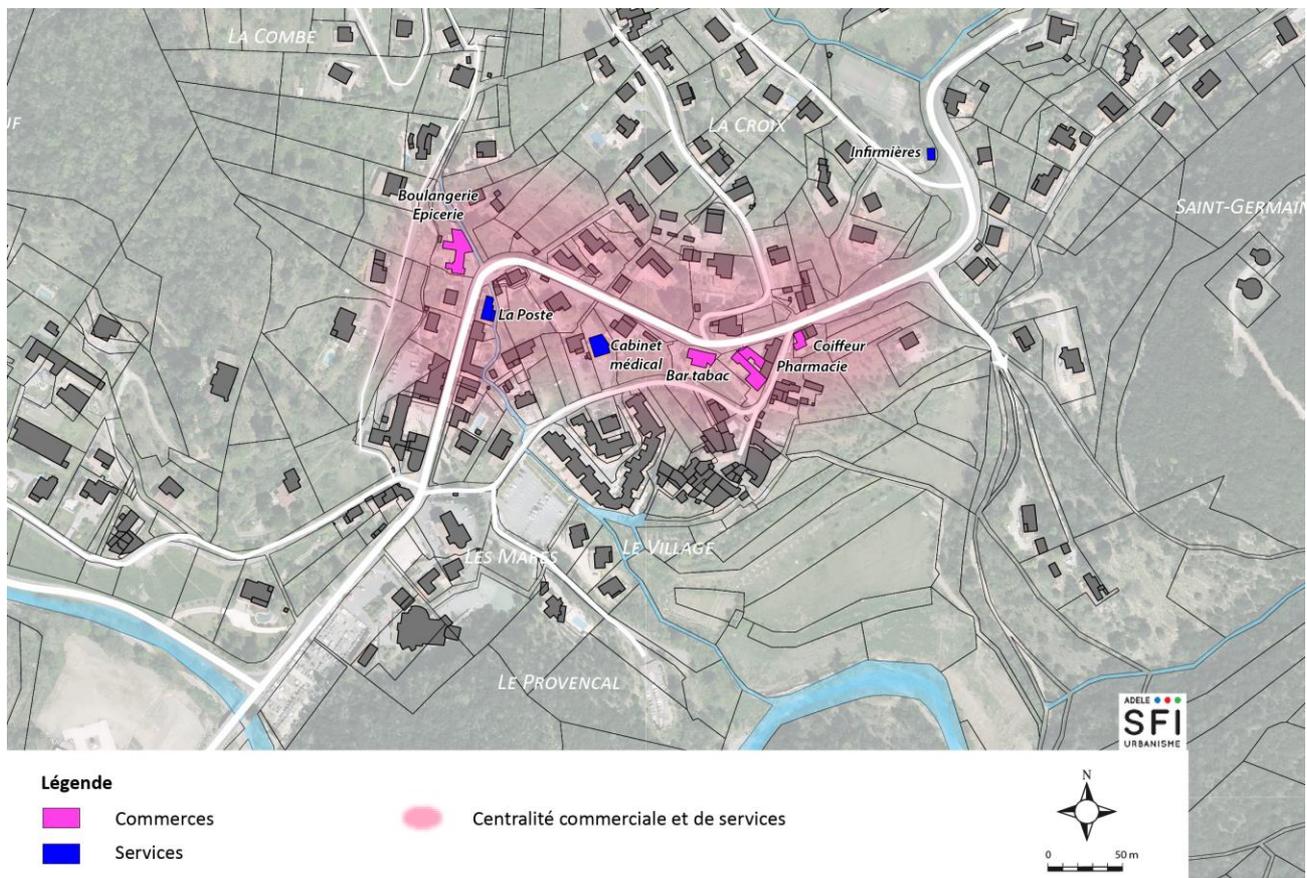
Un marché hebdomadaire est également organisé le jeudi.

Le village compte un nombre restreint de commerces. Ces derniers sont concentrés sur l'avenue Jean Rampon (RD50) qui traverse le village et qui abritent également les principaux équipements.

La situation géographique de la commune est peu propice au développement des commerces, d'une part à cause de sa proximité avec Alès, pôle majeur économique local qui propose une offre commerciale complète, et d'autre part, à cause des cycles pendulaires, trajets domicile-travail, dont une large majorité se déplace vers Alès.

Pour autant, certaines activités commerciales et artisanales semblent avoir trouvé un équilibre à Saint-Jean-du-Pin.

Tissu commercial et de services du village



ADELE-SFI, Janvier 2019

Boulangerie-Epicerie « La pininque »



Bar-tabac « La Petite Auberge »



L'ACTIVITE TOURISTIQUE

En 2020, aucun hébergement touristique n'était recensé sur la commune par l'Insee (camping, hôtels, hébergements collectifs...).

Toutefois, plusieurs hébergements touristiques privés existent : le Gîte Hameau de Plos, la Cyprienne, la Tresmonaise, la Vigne vierge, le Mas d'Alzon, le Mas du Pont perdu.

Contrairement à de nombreuses communes cévenoles voisines dotées d'un patrimoine historique plus riche et d'une tradition touristique plus établie, le tourisme occupe une place marginale dans l'économie de Saint-Jean-du-Pin.

La commune n'est pourtant pas dépourvue d'atouts. Elle bénéficie d'un cadre de vie et de paysages boisés et vallonnés de qualité – que l'on peut découvrir depuis la table d'orientation de Montcalm. Elle s'inscrit dans le circuit des itinéraires de grande randonnée (GR44D) au nord. Son territoire offre de multiples possibilités pour les loisirs de plein air.

Malgré l'absence de sites d'attraction touristique sur la commune, cette dernière devrait pouvoir bénéficier de la proximité de sites majeurs, tels que la Bambouseraie, le train à vapeur des Cévennes, la grotte de Trabuc, et dans une moindre mesure, les sites touristiques situés sur Alès.

L'ACTIVITE AGRICOLE

ACTIVITES ET ESPACES AGRICOLES

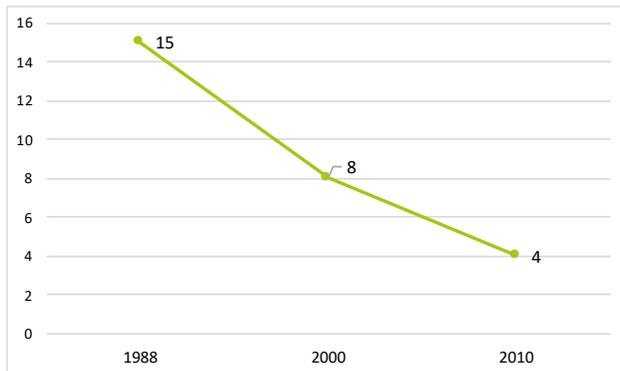
L'activité agricole est peu développée sur la commune et concentrée au sud-est du territoire communal. La zone A du PLU compte environ 36,5 hectares.

En 2010, seulement 4 exploitations étaient recensées sur la commune, contre 8 en 2000 (source : recensement agricole Agreste). De la même façon, cette réduction du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une diminution de la surface agricole utilisée, passant de 36 hectares à seulement 4 hectares entre 2000 et 2010. Le paysage reste encore marqué par cette **déprise agricole**, avec la présence de vignes abandonnées.

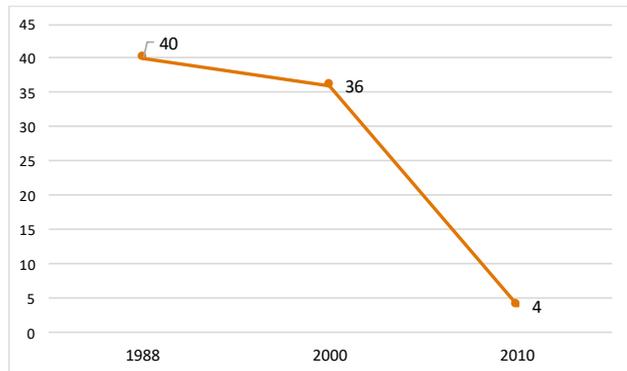
De la même façon, le travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel) a également chuté, passant de 14 en 1988, à 9 en 2000 puis à 3 en 2010.

Malgré l'absence de données plus récentes sur ce sujet, la place de l'agriculture semble devenir de plus en plus marginale sur la commune.

Évolution du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune



Évolution de la surface agricole utilisée (en hectare)



Recensement agricole, agreste

La production dominante de la commune est la volaille avec un cheptel de 986 unités (unité de gros bétail, tous aliments), un chiffre en augmentation par rapport aux années précédentes (421 en 2000 et 851 en 1988). La commune compte encore plusieurs poulaillers à Blanas.

Un ancien élevage désaffecté est également présent et revêt un potentiel de reconversion.

Ancien vignoble



Elevage désaffecté (Blanas)

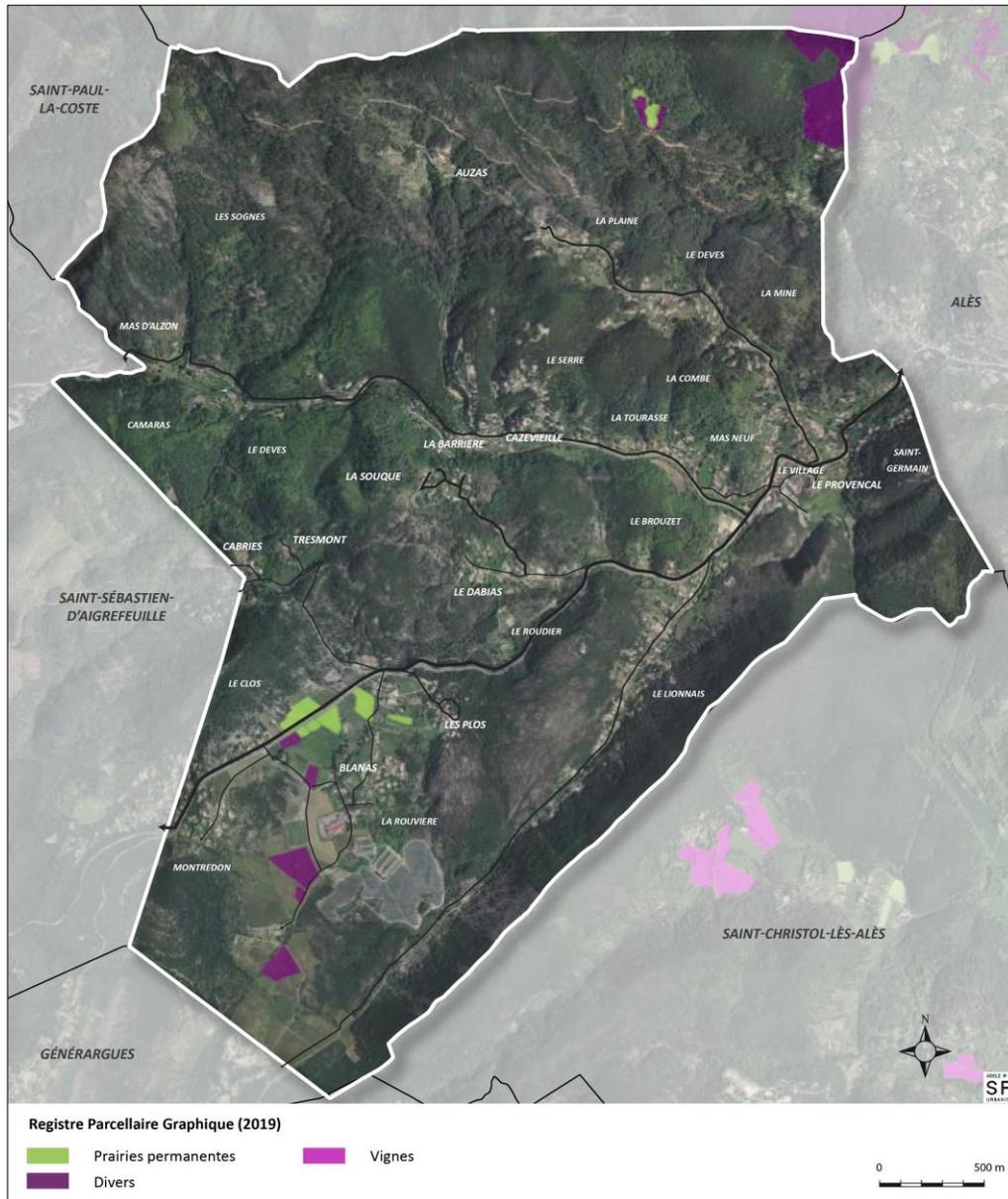


A noter que le parc photovoltaïque est actuellement entretenu grâce au pastoralisme (éleveur extérieur à la commune).

Quelques vignes sont encore recensées sur le territoire communal.

Les terres agricoles sont principalement situées sur le plateau de Plos / Blanas et autour du Château de Sauvages.

Parcelles agricoles recensées en 2019



Source : Registre Parcellaire Graphique, 2019, Géoportail

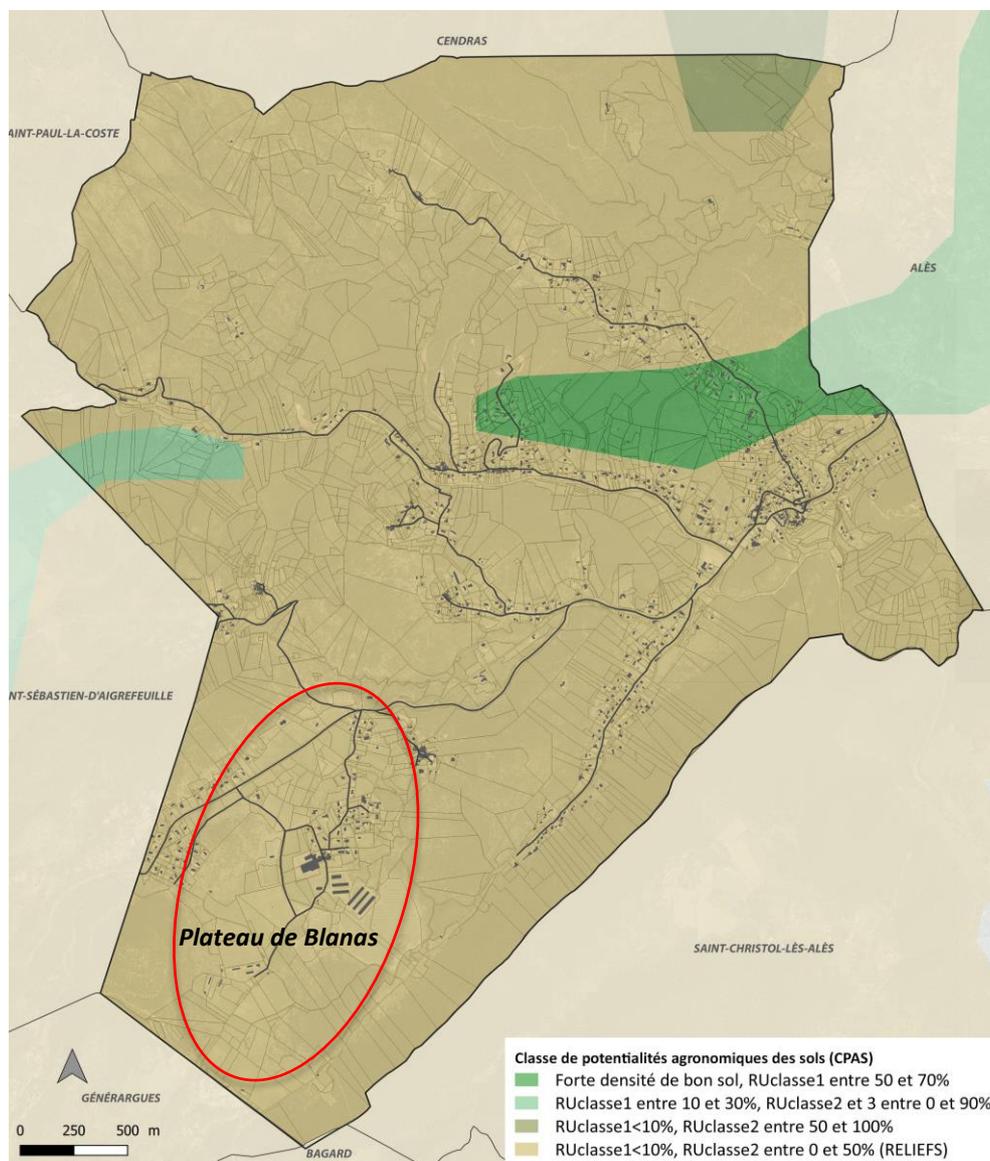
QUALITE AGRONOMIQUE DES SOLS

Les terres se Saint-Jean-du-Pin ne sont pas reconnues pour leur qualité agronomique.

Selon la DRAAF, le territoire communal est situé dans les classes de potentialités agronomiques les plus faibles (moins de 20% de CPAS 1). De plus, l'indice de qualité des sols est majoritairement faible (indice 30 à 32). Enfin, le territoire est situé en classe de potentialité agronomique 6, soit le niveau le plus faible, notamment en raison du relief.

Toutefois, les cartes d'aptitude des sols de la DRAAF sont élaborées à l'échelle régionale et ne prennent pas en compte les situations particulières de Saint-Jean-du-Pin. Le plateau de Blanas, qui est particulièrement plat, semble être le seul secteur apte à l'agriculture sur la commune (pourtant classé en secteur de faible aptitude des sols, lié à la présence de reliefs).

Classes de potentialités agronomiques des sols (CPAS)



SIGNES D'IDENTIFICATION DE LA QUALITE ET DE L'ORIGINE

Malgré une faible présence de l'activité agricole sur le territoire, Saint-Jean-du-Pin est concernée par plusieurs signes d'identification de la Qualité et de l'Origine, à savoir ;

- AOC Duché d'Uzès ;
- AOC-AOP Pélardon ;
- IGP Cévennes ;
- IGP Gard ;
- IGP Pays d'Oc ;
- IGP Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes ;
- IGP Terres du Midi AB ;
- IGP Volailles du Languedoc.

LA SYLVICULTURE

Avec son territoire majoritairement composé d'espaces forestiers, la commune revêt un fort potentiel de développement de la sylviculture, par exemple à travers la valorisation des filières bois-énergie, bois de construction, etc.

Le sylvopastoralisme pourrait également être remis au goût du jour afin de favoriser la reconquête des terres agricoles et l'entretien des forêts.

Une charte forestière a été élaborée sur le territoire du Pays des Cévennes. Une stratégie de développement forestier et un plan comportant 35 actions ont été définis. Celle-ci vise entre autre à valoriser les espaces forestiers comme des lieux créateurs de richesses économiques et d'emplois locaux.

SYNTHESE « ÉCONOMIE »

Les points clés du diagnostic

- Un faible nombre d'emplois (112 emplois) et une faible concentration d'emploi (environ 20 emplois pour 100 actifs).
- Une économie majoritairement présentielle.
- Une économie touristique très peu développée mais un potentiel de développement touristique lié aux activités de plein air.
- Une activité industrielle en déclin.
- Une activité agricole de plus en plus marginale.
- Un potentiel de développement de la sylviculture.

Les principaux enjeux

- Maintenir et renforcer dans la mesure du possible les commerces de proximité.
- S'appuyer sur la qualité paysagère de la commune pour développer les activités touristiques de plein air.
- Préserver les dernières activités agricoles.
- Tirer parti du potentiel sylvicole du territoire.

7. ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

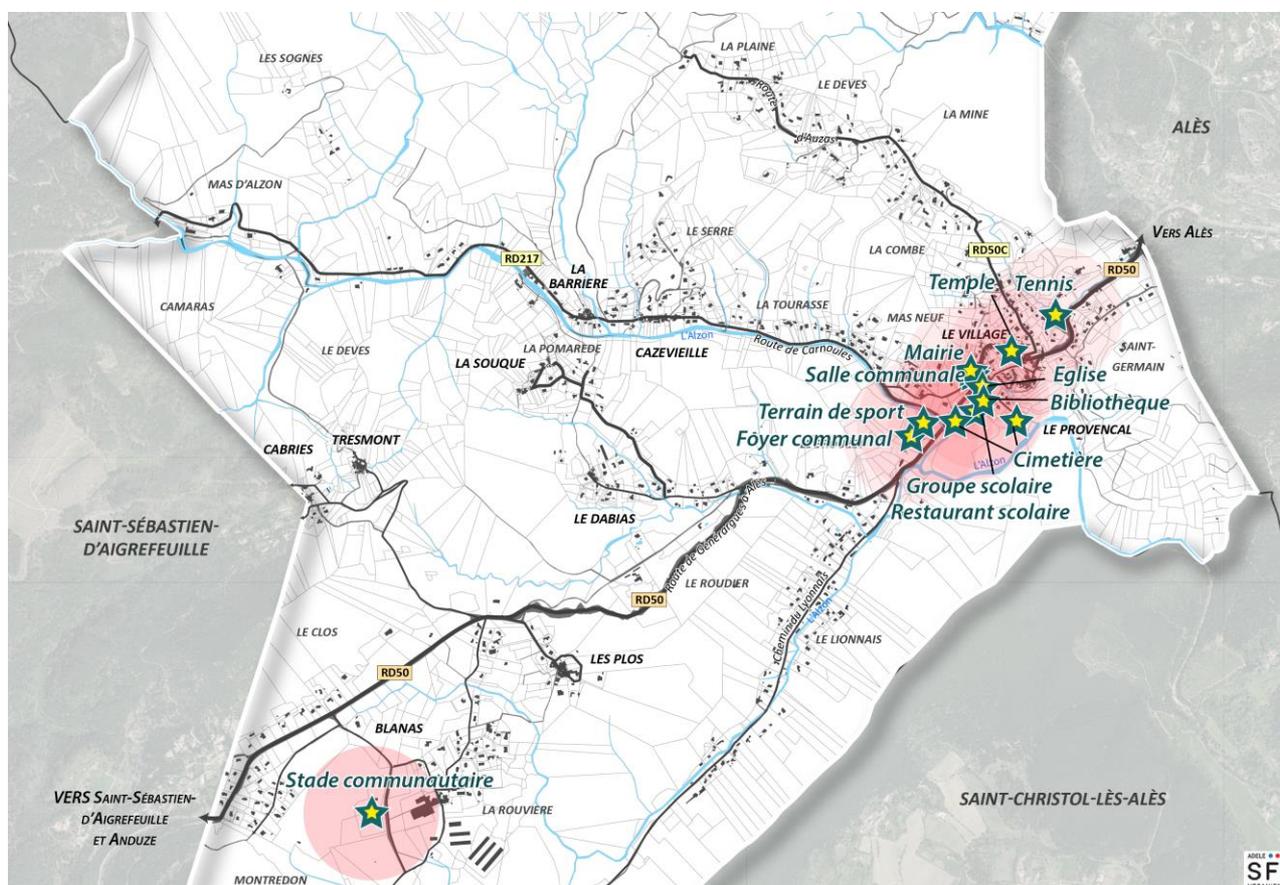
SITUATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune propose une offre relativement importante et diversifiée en équipements, au regard de son poids démographique et de sa proximité avec Alès.

Les équipements sont majoritairement concentrés dans le centre du village et un peu plus au sud le long de la RD50. Seul le stade communautaire, est isolé des autres et situé sur le plateau de Blanas.

L'aire d'attraction de la marche à pied est estimée ici à 150 mètres (au lieu de 300 mètres) pour tenir compte des contraintes topographiques.

Carte des équipements et espaces publics sur le territoire communal



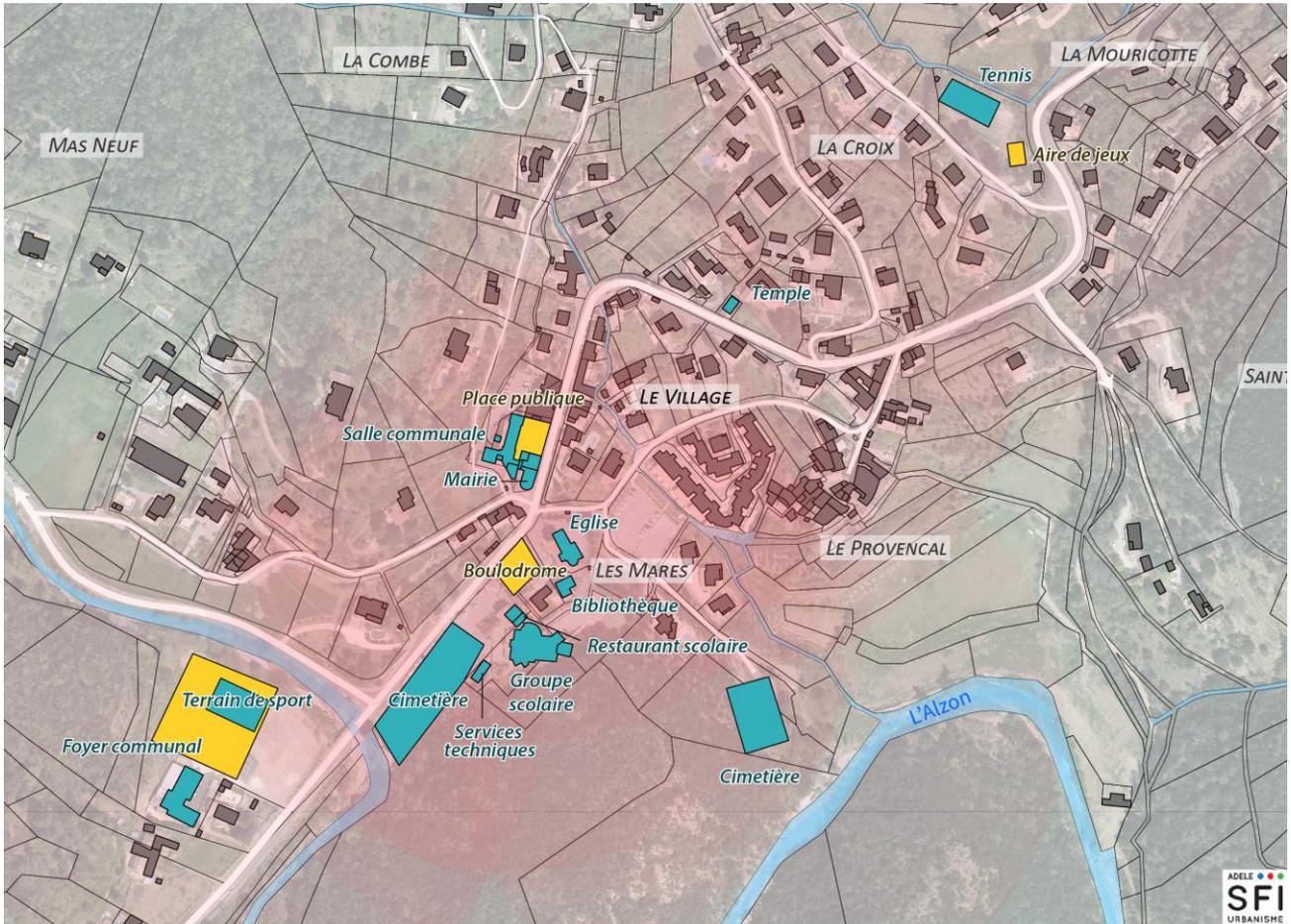
Légende

-  Equipements publics
-  Aire d'attraction de la marche à pied (rayon de 150 mètres)



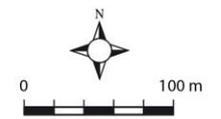
ADELE SFI, Janvier 2020

Carte des équipements et espaces publics dans le village



Légende

- Equipements publics
- Espaces publics
- Aire d'attraction de 150 mètres autour des équipements et espaces publics



ADELE SFI, Janvier 2019

ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune est équipée de :

- Une Mairie, abritant également le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) ;
- Une salle communale abritant salle des mariages et local associatif (dans le bâtiment de l'ancienne école) ;
- Deux hangars de services techniques

La Mairie



La Salle des Mariages et local associatif



ÉDUCATION, ENFANCE ET JEUNESSE

La commune est équipée d'un groupe scolaire comprenant une école maternelle, une école primaire et un restaurant scolaire.

A la rentrée 2018, le groupe scolaire accueillait 144 élèves, 6 classes pour 7 enseignants. Il accueille 50 élèves en maternelle et 94 en primaire. Les effectifs scolaires sont stables depuis 3-4 ans.

Les collégiens et lycéens fréquentent les établissements alséniens.

Le village n'est pas équipé en établissement pour la petite enfance. Toutefois, elle compte quatre assistantes maternelles.

Le groupe scolaire



Restaurant scolaire (attenant au groupe scolaire)



SPORT ET LOISIRS

La commune est équipée de :

- Un stade communautaire (le Blanas) ;
- Un city stade (dans le parc du foyer communal – le village) ;
- Des terrains de tennis et une table de ping-pong (la Mauricotte).

La commune abrite plusieurs associations sportives : la Gaule Pinique (Pêche), Club de Gymnastique volontaire « La Pinique », Club de football « l'Etoile sportive », association « Sports Loisirs Jeunesse », Club Pédestre de l'Alzon et l'association de danse « E-Mouvant ».

Stade communautaire



City stade



CULTURE

La commune est équipée de :

- une bibliothèque ;
- un foyer communal ;

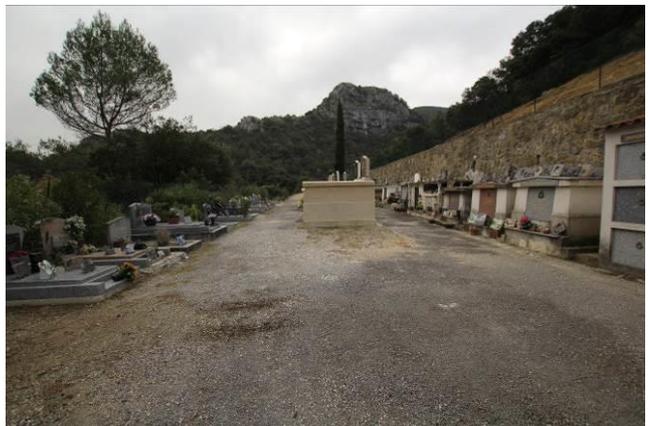
La commune compte également de nombreuses associations culturelles, telles que :

- Le Comité des fêtes,
- L'Office Municipal de la Culture (OMC),
- L'Atelier Municipal de Poterie,
- Le Club de Soucanton, club du 3^{ème} âge,
- Les amis de la bibliothèque,
- Afrique Nandiapin : association de coopération entre Nandiala (Burkina Faso) et Saint-Jean-du-Pin,
- Artissimo : cours de peinture décorative sur bois, toile, métal...,
- Les Z'îles en Cévennes : association culturelle d'échanges entre les ultras marins et les cévenols,
- Explo Terre, association de spéléologie,
- Métafor, association pour la diffusion de la culture, et principalement de la littérature, de la poésie et de la chanson,
- Chorale Ambitus, etc.

Bibliothèque municipale**Foyer communal**

EQUIPEMENTS RELIGIEUX ET CIMETIERES

La commune abrite une église, un temple et deux cimetières, donc un récemment aménagé au sud du village.

Eglise**Temple****Cimetière du centre du village****Cimetière en construction au Provençal**

SERVICES DE SANTE

La commune abrite une pharmacie ainsi que plusieurs professionnels de santé :

- Un cabinet médical (médecins) ;
- Un cabinet regroupant Kinésithérapeute, orthophoniste et infirmiers ;
- Un cabinet d'infirmiers.

Cabinet de kinésithérapeute, orthophoniste et infirmiers



Cabinet d'infirmiers (La Mauricotte)



ESPACES PUBLICS ET PAYSAGES URBAINS

La commune est équipée de plusieurs espaces publics, tels que la Place de la Mairie, le boulodrome, les abords de l'Eglise et de la bibliothèque, une aire de jeux et le parc du foyer communal.

Ces espaces publics sont majoritairement concentrés dans le village et ses abords (du foyer communal à l'ouest à la Mauricotte à l'est).

Place de la Mairie (le village)



Aire de jeux (La Mauricotte)



SYNTHESE « ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE »

Les points clés du diagnostic

- Un relativement bon niveau d'équipement au regard du poids démographique de la commune et de sa proximité avec Alès.
- Une proximité de la ville d'Alès qui permet aux habitants de bénéficier d'une offre complète en équipements publics.
- Des équipements concentrés dans le village, le long de la RD50.
- Un stade communautaire isolé du reste des équipements publics, au lieu-dit de Blanas / la Rouvière.

Les principaux enjeux

- Accompagner la croissance démographique d'un renforcement des équipements publics.
- Poursuivre le développement des voiries et réseaux.

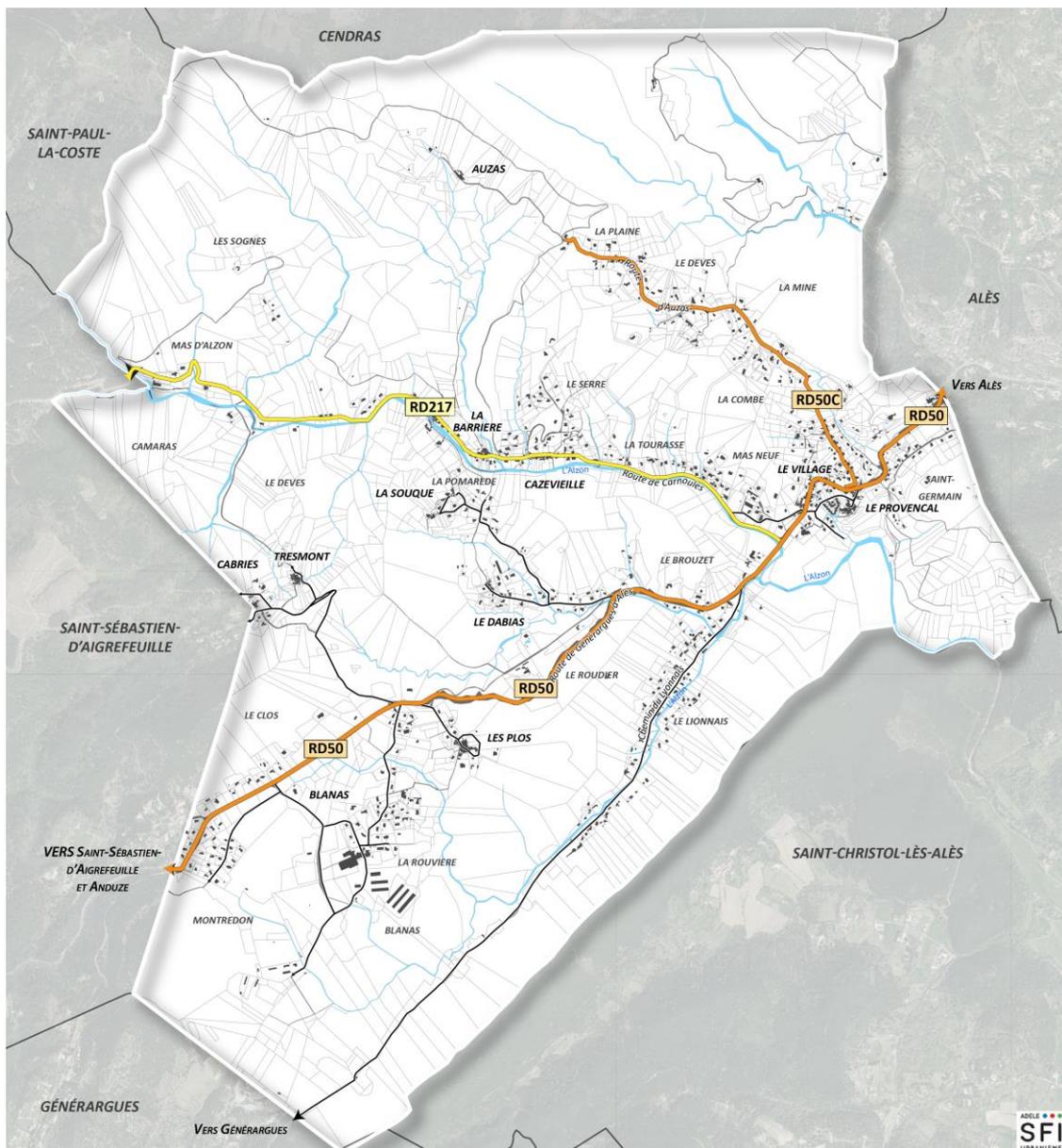
8. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

RESEAU VIAIRE

Le territoire communal est desservi par :

- une route départementale structurante, la RD50 qui relie Alès à Générargues, puis Anduze ;
- deux voies départementales secondaires RD50C et RD127 ;
- des voies de desserte locales.

Hiérarchie du réseau viaire



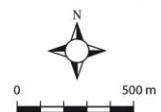
Légende

Voies départementales

- Voie d'accès (niveau 3)
- Voie de desserte locale (niveau 4)

Voies de niveau communal

- Autres voies de desserte locale



ADELE SFI, Janvier 2020

La commune est située à l'écart des grands axes de circulation. Seule la RD50 et la RD50C sont référencées dans le Schéma Routier Départemental du Gard (SRD) comme des routes départementales de niveau 3 (voie d'accès). Les principales infrastructures routières étant situées sur Alès. Le SRD impose pour les voies de niveau 3, des reculs de 15 mètres à respecter par rapport à l'axe de la route hors agglomération. Il interdit également tout nouvel accès sur ces voies.

Le maillage viaire est très faiblement développé, notamment pour les liaisons inter-quartiers qui nécessitent de regagner les principaux axes. Le réseau viaire, tout comme l'urbanisation, sont très contraints par le relief.

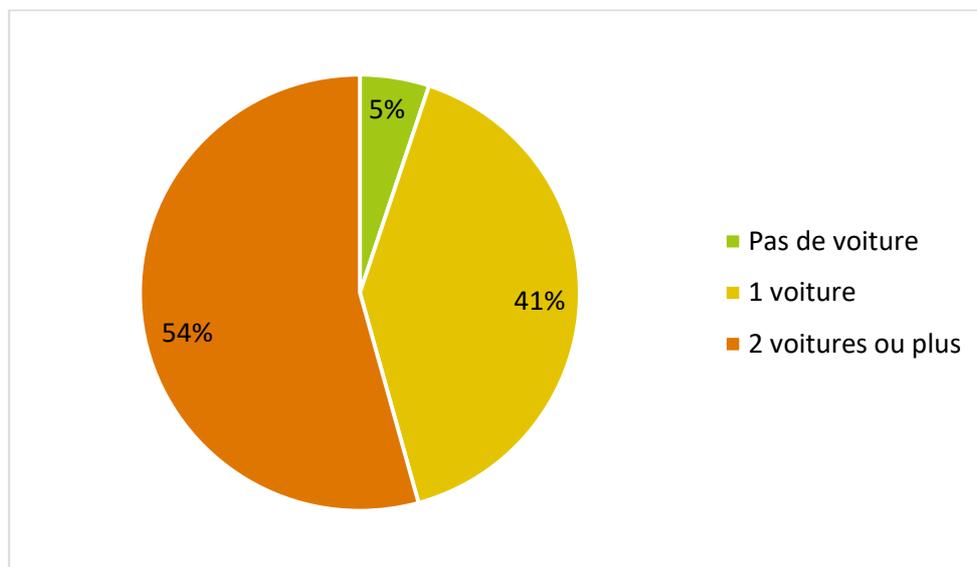
Une zone 30 a été mise en place dans le village.

LA PART DE L'AUTOMOBILE DANS LES MODES DE DEPLACEMENTS

DES MENAGES LARGEMENT EQUIPES EN AUTOMOBILE

En 2017, près de 95 % des ménages sont équipés en automobile et 54,3% disposent de deux voitures ou plus. Seuls 5,1% des ménages ne sont pas équipés.

Équipement automobile des ménages en 2017

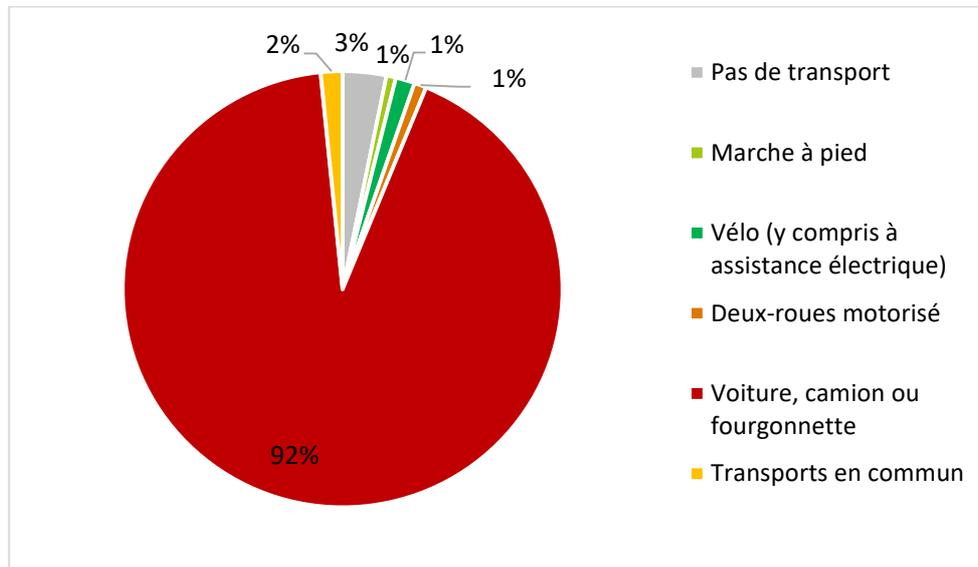


Sources : Insee, RP2017 exploitations principales.

DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL CONTRAINTS ET REALISES EN AUTOMOBILE

Pour rappel, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune est très faible (20,1 emplois pour 100 actifs). Environ 86,4% des actifs travaillent en dehors de la commune en 2017 (contre 84,9% en 2012). Ces derniers sont donc obligés de quitter la commune pour accéder à leur lieu de travail.

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2017



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

L'écrasante majorité de ces déplacements sont réalisés en voiture, camion ou fourgonnette, qui représentent plus de 92% des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail. Les autres modes de déplacements en particulier les « modes doux » sont marginaux et oscillent entre 1 et 2% (marche à pied, vélo, transports en commun).

STATIONNEMENT

INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT PUBLIC

En 2015, près de 90% des ménages disposaient d'au moins un emplacement réservé au stationnement, contre 81% en 2010.

En effet, la commune compte peu de parcs de stationnement publics. Les principaux parkings publics desservent les équipements publics : parking du groupe scolaire, du foyer communal, du Provençal et du stade communautaire.

Ces derniers sont principalement concentrés sur la partie sud du village, à proximité du groupe scolaire.

Inventaire des capacités de stationnement public

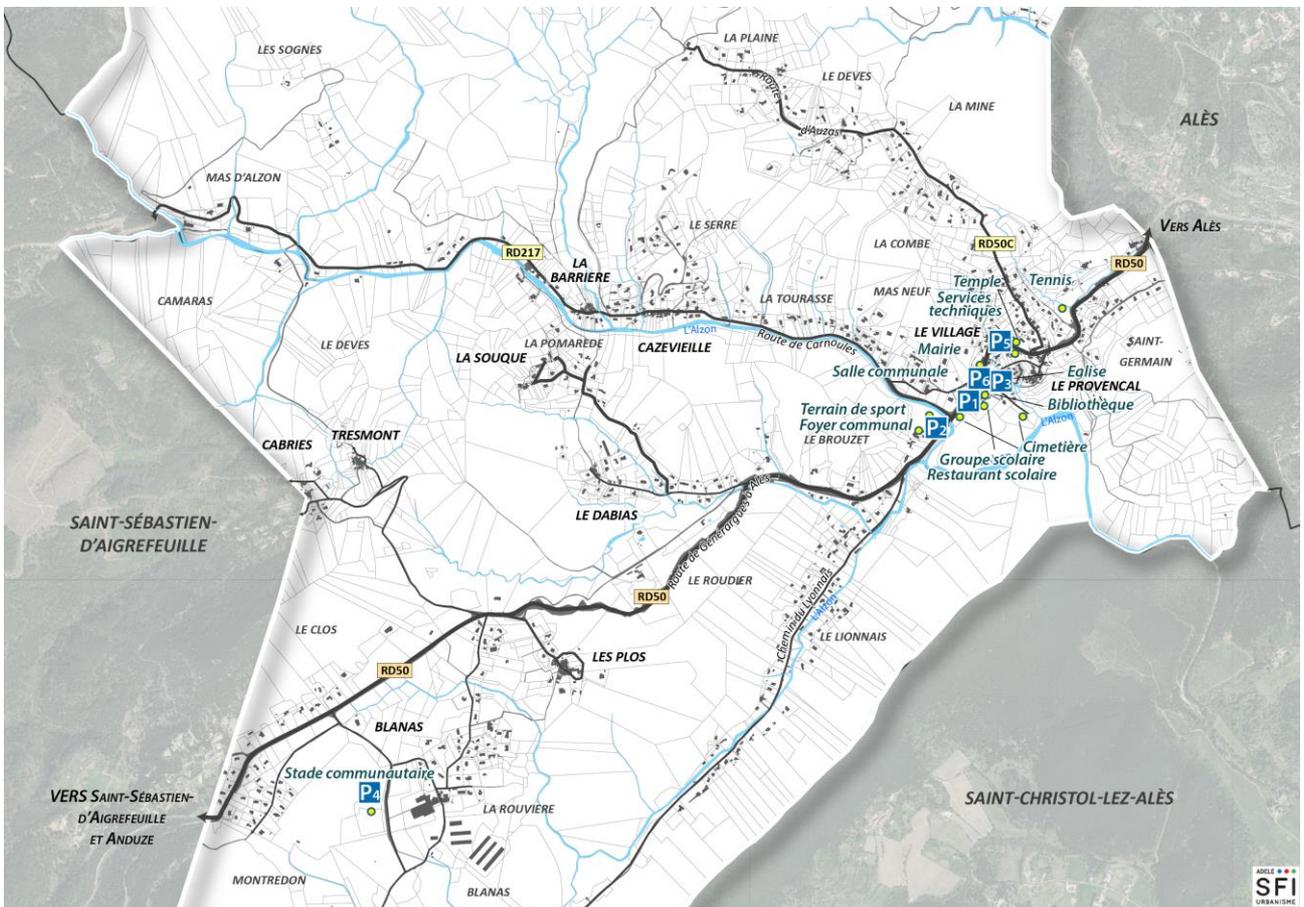
N°	Nom	Nombre de places
1	Le groupe scolaire	12
2	Le foyer communal	60
3	Parking bas	50
4	Stade communautaire	30
5	La Poste	9
6	Eglise	20
7	Auberge	6 (+6 en projet)
8	Coiffeur	4
9	La Mouricotte	4
10	Cazevieille	5 (+2 en projet)
TOTAL		200 (+8 en projet)

Parking du groupe scolaire

Parking du village

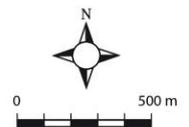


Localisation des parcs de stationnement sur la commune



Légende

- P Parc de stationnement public
- Equipement public



ADELE SFI, Octobre 2020

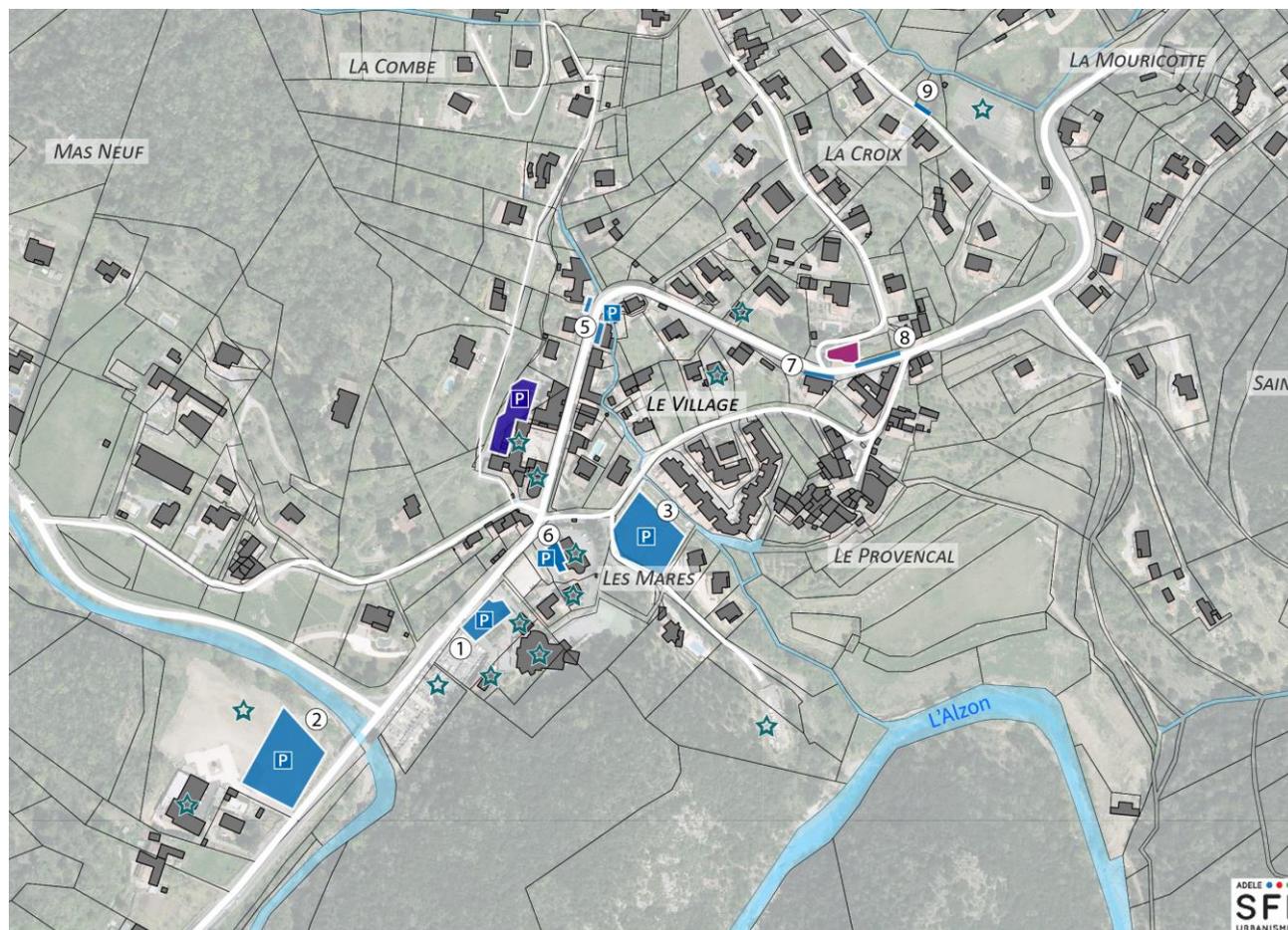
De manière générale, Saint-Jean-du-Pin connaît peu de problèmes de stationnement. En effet, les secteurs les plus denses (hameaux anciens où du stationnement serait difficile à intégrer a posteriori) n'abritent pas de commerces, services ou équipements publics.

Toutefois, quelques commerces sont implantés dans la traversée du village, où les possibilités de stationnement à proximité immédiate des commerces sont limitées.

Dans ce contexte, du stationnement anarchique est parfois constaté dans le village, aux abords des commerces et de la nouvelle opération du Provençal. Sont notamment observées des voitures stationnées ponctuellement devant les commerces et sur trottoirs. Par ailleurs, les espaces communs conçus dans le lotissement du Provençal manquent de clarté quant à leur vocation (espace de stationnement ou cheminement piéton).

Le reste de la commune ne souffre pas de difficultés particulières en matière de stationnement, celui-ci étant géré sur le domaine privé dans l'habitat individuel.

Carte des parcs de stationnement dans le village



Légende

☆ Equipement public

P Parc de stationnement public

— Stationnement linéaire

P Parc de stationnement privé

■ Futur parc de stationnement



ADELE-SFI, Janvier 2020

Stationnement sur trottoirs proche des commerces, route d'Alès



Un manque de lisibilité constaté entre cheminements piétons et stationnement, rue du Provençal

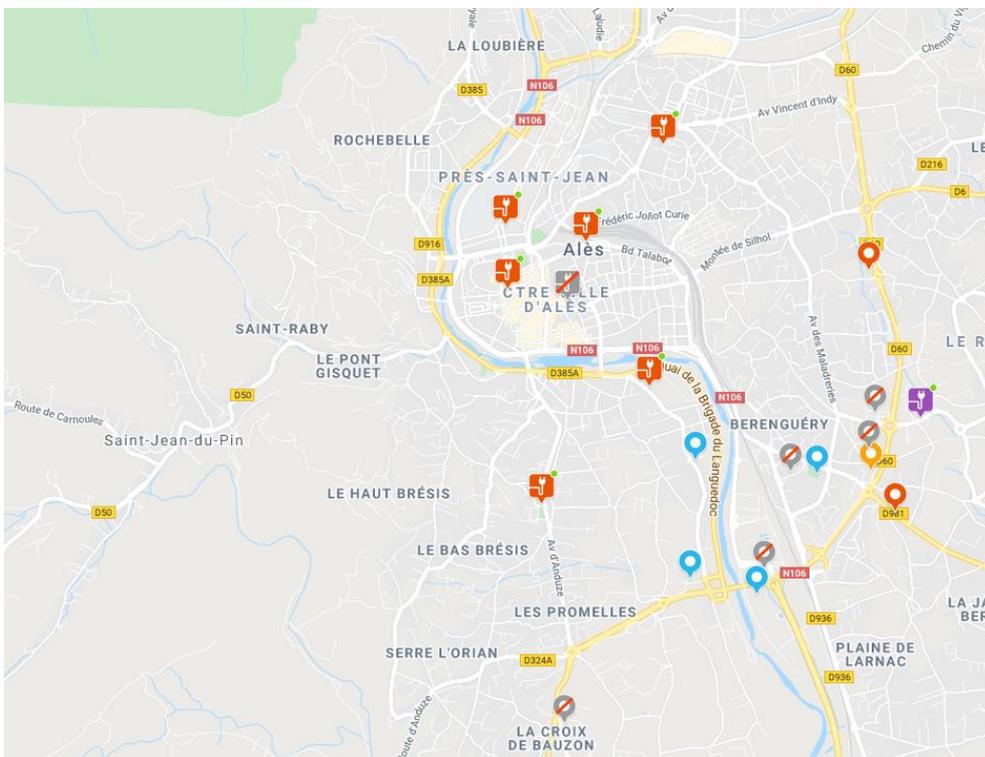


STATIONNEMENT DES VEHICULES HYBRIDES OU ELECTRIQUES

La commune ne dispose pas de places de stationnement spécifiquement dédiées à la recharge des véhicules hybrides et électriques.

Les bornes de recharge les plus proches sont situées sur Alès.

La commune ne dispose pas non plus de stationnements spécifiques aux vélos.



Source. Chargemap.com, octobre 2020

POSSIBILITES DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

Les différents parkings publics proposés par la commune jouent un rôle différent selon leur situation.

Certains parkings, éloignés du village et des autres lieux d'attraction, ne sont utilisés que par les usagers des équipements publics, tels que les parkings du stade communautaire (P4) et du foyer communal (P2).

En revanche, les autres parkings peuvent combiner plusieurs vocations : desserte d'un ou plusieurs équipements publics, services, commerces mais également stationnement résidentiel et visiteurs.

A titre d'exemple, le grand parking public (P3) est utile à la fois aux différents équipements publics regroupés à proximité, aux commerces, services et de façon complémentaire aux habitants et visiteurs du lotissement du Provençal. Ce parking aménagé récemment, complète également le parking du groupe scolaire qui peut être saturé aux entrées et sorties d'école.

Les quelques places de stationnement situées le long des rues du village sont utiles à la fois aux commerces, équipements, services, mais également aux habitants du village qui ne disposent pas de place de stationnement privées, notamment ceux du hameau ancien du provençal. Cette situation permet de mutualiser un stationnement à la fois diurne et nocturne.