

Nîmes, le **10 JUIL. 2025**

**Avis rendu par la Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
Séance du 3 juillet 2025**

Document examiné :

Commune	Procédure	Date d'arrêt
SAINT-JEAN DE CEYRARGUES	Révision du PLU	14/04/25

La commune de SAINT-JEAN DE CEYRARGUES est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays des Cévennes approuvé le 30 décembre 2013.

L'avis de la commission porte essentiellement sur :

- la création de deux secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- les dispositions du règlement autorisant les extensions des habitations existantes en zone A et N, ainsi que leurs annexes et piscines.

Création du STECAL 1 en zone Uag d'une superficie de 300 m²

Le règlement du projet du PLU révisé identifie au Sud du cœur de village, un secteur de taille et de capacité d'accueil limités en zone Uag, qui se confond avec l'OAP « agricole » permettant la construction d'un seul logement, sur une superficie de 0,03 ha.

Ce logement unique doit être lié et nécessaire à l'activité agricole. Son emprise au sol n'est pas réglementée tandis que sa hauteur est limitée à 9 mètres, en cohérence avec le bâti alentour.

Création du STECAL 2 en zone Nt d'une superficie de 3 400 m²

Le règlement du projet du PLU révisé identifie au Sud du STECAL 1, un second secteur de taille et de capacité d'accueil limités qui se confond avec le périmètre d'un camping existant, classé en zone Nt ou sont autorisées les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).

Ces structures devront faire l'objet au préalable d'un accord de type déclaration préalable ou permis d'aménager. La capacité du camping reste limité aux 52 emplacements déjà institués, inclus strictement dans le périmètre du zonage Nt. L'emprise au sol est nulle et la hauteur limitée à 5 mètres.

Dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zone A et N

1°) Les habitations existantes (8 en zone agricole et 10 en zone naturelle) peuvent bénéficier d'une extension limitée en une ou plusieurs fois, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'emprise au sol et la surface de plancher de l'extension réalisée dépendent de l'emprise au sol de l'habitation concernée :

- si celle-ci est inférieure à 100 m², l'extension sera limitée à 20 m²,
- si celle-ci est comprise entre 100 et 200 m², l'extension sera limitée à 20 %,
- si celle-ci est supérieure à 200 m², l'extension sera limitée à 40 m².

2°) Les annexes (légalement existantes à la date d'approbation du PLU) sont autorisées ainsi que les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation existante (8 en zone agricole et 10 en zone naturelle) et dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres, et leur emprise au sol à 40 m² tandis que celle des piscines est limitée à 50 m².

Après délibération, la commission donne un **avis favorable** à l'unanimité, au projet arrêté du PLU de la commune de SAINT-JEAN DE CEYRARGUES :

- sur les deux STECAL, accompagné d'une remarque sur le STECAL 1 dont la pertinence n'est pas justifiée au plan juridique puisque intégré à une zone U et confondu avec une OAP, alors même que les STECAL sont réservés aux zones agricoles ou naturelles ;
- sur les dispositions du règlement autorisant les extensions limitées des habitations existantes, ainsi que les annexes et piscines des habitations existantes en zone agricole et naturelle.

Pour le directeur,
le chef de service

Gérard CHEVALIER