

Alès, le 12 juin 2025

DGA Développement du Territoire
Service Conseil, planification et ingénierie territoriale
Affaire suivie par : Christel FIETKAU-GORDOT
Tél. : 04 66 56 43 05
Mail : christel.fietkau@alesagglo.fr

N/Réf : PC/LP/CFG

Mairie de Saint-Jean-de-Ceyrargues
A l'attention de M. le Maire

1 place de la Mairie
30360 SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES

Objet : Avis sur le projet de révision générale
n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-
Jean-de-Ceyrargues

Monsieur le Maire,

Conformément au Code de l'Urbanisme, Alès Agglomération est sollicitée en sa qualité de Personne Publique Associée pour émettre un avis sur le projet de révision générale n°1 de votre PLU arrêté le 14 avril 2025. Les pièces du dossier ont bien été réceptionnées par courrier recommandé le 24 avril 2025 et le dossier est complet.

Alès Agglomération souhaite par cet **avis favorable avec recommandations**, vous faire part de ses remarques sur les différentes pièces qui composent ce dossier en lien avec les compétences communautaires, le Projet de Territoire et de Transition Écologique 2021 ainsi que le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) 2023-2029 d'Alès Agglomération.

Afin notamment que le service ADS puisse instruire vos demandes d'autorisations d'urbanisme dans les meilleures conditions, je vous remercie de nous transmettre le dossier de votre PLU dès que celui-ci sera approuvé par délibération de votre Conseil Municipal.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président
Maire d'Alès
Conseiller Régional Occitanie

Christophe RIVENQ



AVIS D'ALES AGGLOMÉRATION

sur le projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues

Alès Agglomération émet un **avis favorable avec recommandations** sur le projet de révision générale n°1 du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues. Ces recommandations sont détaillées ci-après.

Rappel du contexte d'Alès Agglomération

Compétences d'Alès Agglomération

Alès Agglomération exerce de la même façon sur l'ensemble de son territoire à 71 communes, 11 compétences obligatoires, 3 compétences optionnelles et 10 compétences supplémentaires.

Dans les compétences obligatoires, on retrouve celles relatives au développement économique, au tourisme, au commerce à l'aménagement du territoire, à l'habitat, aux transports, à la politique de la ville, aux déchets, à la gestion des milieux aquatiques et à la prévention des inondations, à l'aire d'accueil des gens du voyage et à la distribution de l'eau potable.

Dans les compétences optionnelles, on retrouve celles relatives à la voirie et aux parcs de stationnement, à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie et aux équipements culturels et sportifs.

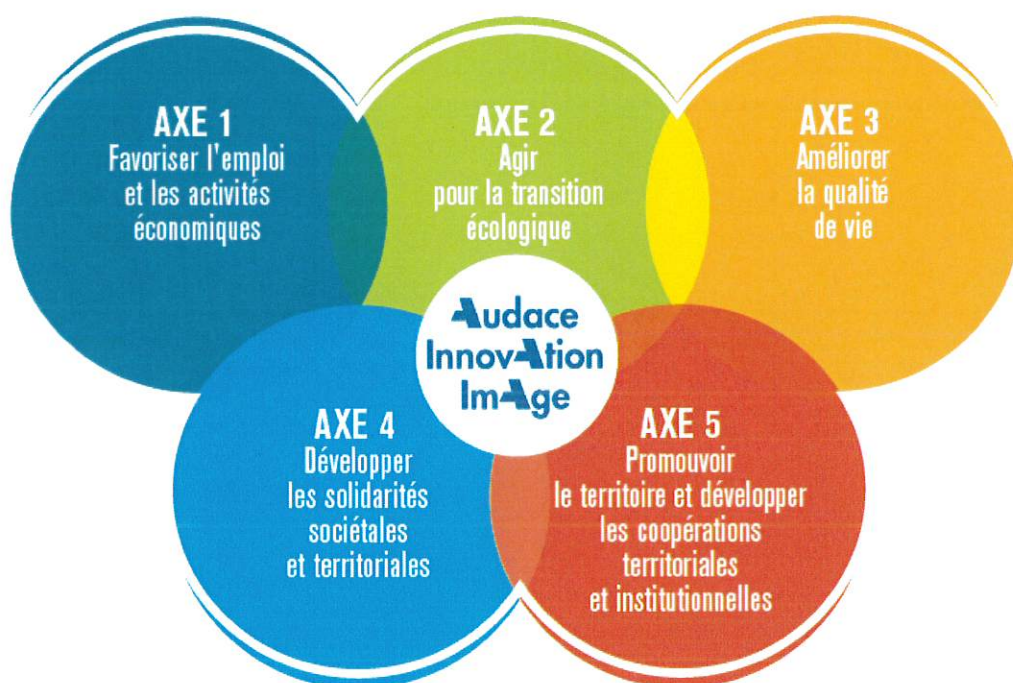
Dans les compétences supplémentaires, on retrouve celles relatives à l'assainissement collectif et non collectif, à la petite enfance-enfance-jeunesse, à l'enseignement-formation, à la surveillance de protection de la ressource en eau, à la restauration scolaire, aux travaux et urbanisme, à la santé, à l'aménagement et usages numériques, au SIG et à la sécurité publique et risques majeurs.

Le Projet de Territoire et de Transition Écologique 2021

Le Projet de Territoire a été voté à l'unanimité lors du Conseil Communautaire du 14 octobre 2021 tout comme les deux précédents en 2013 et 2018. Cinq axes stratégiques structurent désormais ce projet co-construit par les élus du territoire et ses parties prenantes (forces vives, population). Ce document « guide » constitue la feuille de route opérationnelle d'Alès Agglomération.

Les cinq axes stratégiques

Le Projet de territoire est structuré en cinq axes stratégiques, déclinés en programmes d'actions.

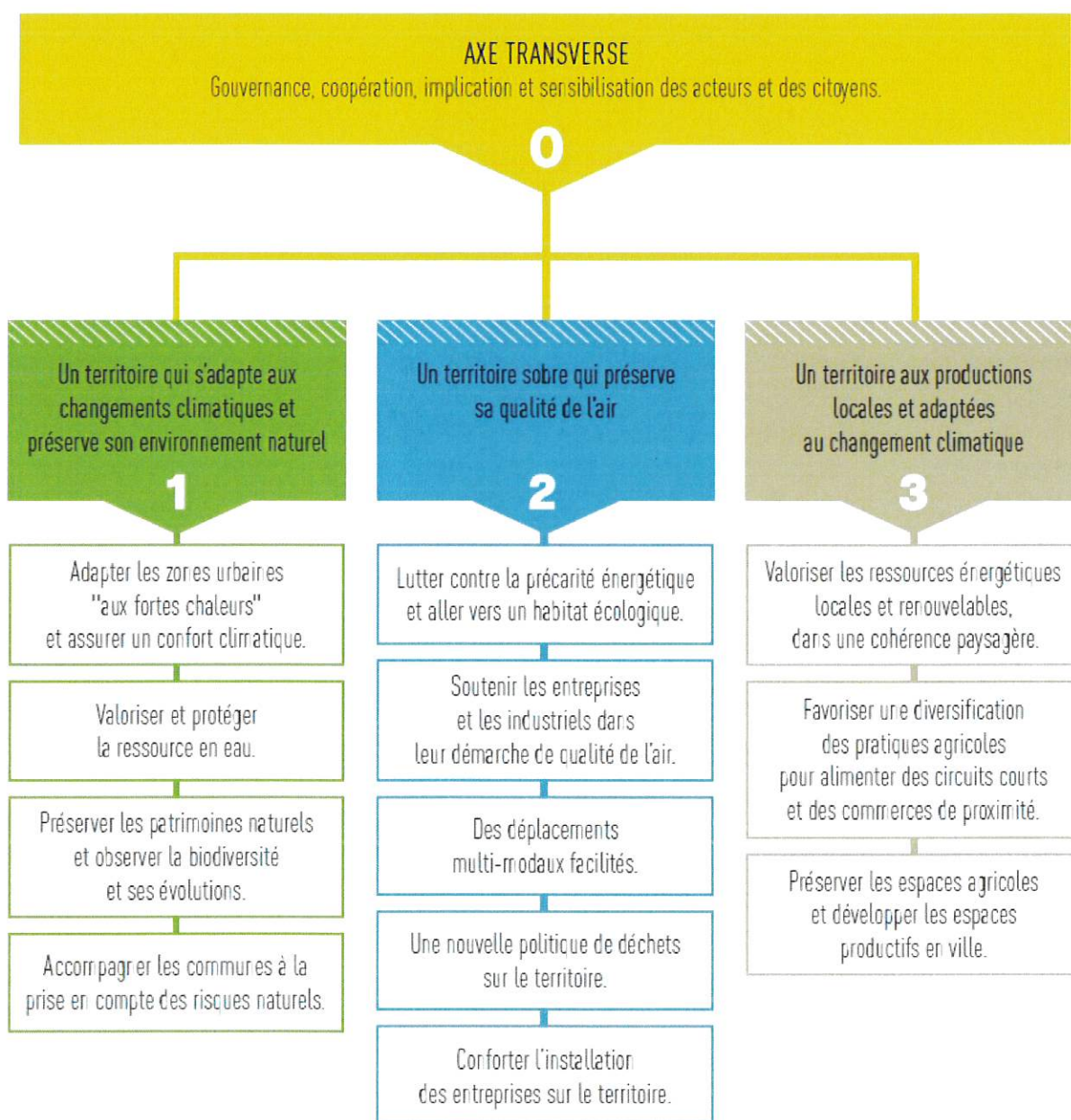


Le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) 2023-2029

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Alès Agglomération a été approuvé à l'unanimité par le Conseil Communautaire du 10 avril 2024.

Outil de planification stratégique et opérationnel, les PCAET sont réglementaires pour les collectivités de plus de 20 000 habitants. A l'échelle des 71 communes et en lien avec le projet de territoire, il établit un plan de **87 actions** à réaliser sur **6 ans et structurées en 4 axes** (voir page suivante).

Le Plan Climat s'articule également avec les politiques et plans existants : Plan Alimentaire Territorial 2022-2026, Charte Forestière de Territoire 2021-2024, nouvelle politique de gestion des déchets, Alès Aggl'Eau 2030.



Observations émises par Alès Agglomération au regard de ses compétences communautaires

Développement économique

Alès Agglomération n'a pas de remarques particulières à formuler.

Pièce concernée : Rapport de présentation, PADD, OAP

- **Rappel des objectifs de production fixés dans le PLH**

Dans le Programme d'Actions du PLH 2021-2026 d'Alès Agglomération, il a été fixé les objectifs de production de logements suivants pour la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues :

- **Production de 18 résidences principales neuves (soit 3 par an)**
- **Remise sur le marché de 3 logements vacants**
- **Production complémentaire de 1 logement conventionné privé**

Aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'a été fixé au regard de la taille de la commune (moins de 500 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.

La production de logements attendue sur la période du PLH sera essentiellement portée par un lotissement de 13 lots chemin des Pins / Route du Château d'Eau et par une production plus diffuse tant en zone urbaine qu'en extension.

- **Objectifs de production de logements prévus dans le projet de révision générale n°1 PLU**

Selon les hypothèses démographiques envisagées sur la période 2021-2035 (environ 35 habitants supplémentaires), **le besoin est estimé à environ 25 logements**, dont 10 logements liés au desserrement des ménages, 13 logements liés à la nouvelle population et 2 logements liés aux nouvelles résidences secondaires. Il est prévu la remise sur le marché de 5 logements vacants. Outre la mobilisation du bâti existant à réhabiliter au sein de l'enveloppe urbaine, il est notamment prévu de réaliser entre 13 et 15 logements au sein de la future zone d'urbanisation (Auh) « Le Bouquier » avec un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Les objectifs de production de logements prévus dans le projet de révision générale n°1 du PLU à l'horizon 2035 sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PLH d'Alès Agglomération pour la période 2021-2026. De plus, il est à souligner la volonté de la commune de développer un parc de logements locatifs sociaux alors que le PLH ne fixe pas d'objectifs en la matière.

Déchets

Cette thématique a bien été prise en compte. Alès Agglomération n'a pas de remarques particulières à formuler.

Eau potable

Cette thématique a bien été prise en compte. La future zone à urbaniser (AUh) est bien desservie par le réseau d'eau potable avec une canalisation PVC de diamètre 110 mm qui passe sous le chemin de Mont Redon au sud de la zone.

Assainissement des eaux usées

Pièce concernée : Rapport de présentation et règlement écrit

Assainissement non collectif

Alès Agglomération n'a pas de remarques particulières à formuler.

Réseau d'assainissement public collectif

⇒ **Dans le rapport de présentation en page 102**, la conclusion sur la station d'épuration doit être complétée comme suit en référence au zonage d'assainissement des eaux usées : *« La station d'épuration de Saint-Jean-de-Ceyrargues est correctement dimensionnée et dispose de capacités résiduelles conséquentes favorable à un développement de la population raccordée. Quel que soit le paramètre considéré, la capacité résiduelle de traitement de cet ouvrage épuratoire est d'environ 260 EH supplémentaires ».*

La future zones à urbaniser (AUh) est bien desservie par le réseau d'assainissement collectif avec des canalisations amiante-ciment de diamètre 200 mm sous la RD7 et sous le chemin de Mont Redon.

⇒ **Dans le règlement écrit des zones A et N, en pages 74 et 82, à l'article 14 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », paragraphe « Eaux usées », il faut modifier la 1^{ère} phrase comme suit :** *« Ainsi, toute nouvelle construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il se situe au droit de l'unité foncière ou de la servitude notariée passage/réseaux permettant de rejoindre le domaine public ».*

Zonage d'assainissement des eaux usées

Pour rappel, le zonage d'assainissement des eaux usées, de compétence communautaire, devra faire l'objet d'une enquête publique conjointement avec celle menée pour la révision générale du PLU. A l'issue de cette enquête publique, ce zonage, éventuellement modifié pour prendre en compte les avis et les observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Alès Agglomération. **Il conviendra de mettre à jour les pièces du PLU faisant références à ce zonage notamment le rapport de présentation et les annexes.**

Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU)

Pièce concernée : Règlement écrit

- **Guide Pratique Pluvial Urbain d'Alès Agglomération**

Les recommandations et mesures techniques en matière de compensation à l'imperméabilisation des sols et de préservation des écoulements de surface et des passages d'eaux édictées par le Guide Pratique Pluvial Urbain, adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2020, ont bien été intégrées dans le règlement écrit du PLU.

Gestion du système d'information géographique (SIG)

En phase d'approbation, le PLU de Saint-Jean-de-Ceyrargues doit être mis au format standard CNIG en vigueur (<https://cnig.gouv.fr>) en vu de sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme. Aussi, il doit satisfaire à certaines exigences de dématérialisation fixées par l'État.

Les dossiers numériques des documents d'urbanisme doivent être notamment transmis au service commun SIG d'Alès Agglomération à des fins de contrôle et/ou d'intégration. Il est impératif que ces dossiers soient conformes au format CNIG attendu.

Aussi, nous appelons notamment votre attention sur les erreurs les plus fréquemment rencontrées par le service commun SIG d'Alès Agglomération et pour lesquelles les bureaux d'étude doivent être vigilants lors du rendu :

- **Non exhaustivité des éléments géographiques par rapport aux éléments visibles sur le plan papier approuvé.**
- **Mauvais choix de la forme géographique** souvent des données saisies uniquement en linéaire au lieu de surfacique. Le problème le plus récurrent porte sur les marges de recul, les périmètres de protection (le fait d'avoir seulement une limite sans la zone, l'information ne remonte pas dans les renseignements d'urbanisme de certaines parcelles pourtant contenues dans le périmètre).
- **Des codifications qui ne correspondent pas au libellé** et/ou abus du code autre qui peuvent engendrer de la désinformation, erreurs d'instruction...
- **Des pièces écrites vides ou avec le mauvais contenu.** Certains noms de fichiers diffèrent de celui indiqué dans la donnée géographique. Cette perte de l'information nécessite de jongler en permanence entre document papier et document numérique (perte de l'intérêt de la dématérialisation).
- **Servitudes mises en annexe.** Dans la mesure du possible, il faut transmettre une liste, les bases de données ou les liens qui ont servi à intégrer et catégoriser les servitudes applicables sur la commune et qui ne seraient pas incluses dans les documents graphiques au format CNIG fourni.

⇒ Concernant le rendu des données, le service commun SIG d'Alès Agglomération souhaite être destinataire d'une copie du dossier CNIG au moins un mois avant l'approbation et la publication du document d'urbanisme afin de pouvoir échanger sur d'éventuelles corrections d'ordre technique ou graphique.

Observations émises par Alès Agglomération au regard du Projet de Territoire 2021

Le projet de révision générale du PLU de Saint-Jean-de-Ceyrargues participe à la mise en œuvre des 5 axes de développement du Projet de Territoire d'Alès Agglomération au travers différentes orientations.

Axe du Projet de Territoire	Orientation du PADD
AXE 1 Favoriser l'emploi et les activités économiques	- Accompagner la filière touristique en confortant le camping en permettant le développement des structures d'accueil touristique en anticipant le projet de thermalisme équin en limite nord du territoire ; - Conforter la vocation agricole de la commune en accompagner notamment le projet d'installation agricole et en facilitant les projets favorisant l'autonomie alimentaire et les circuits courts ;
AXE 2 Agir pour la transition écologique	- Favoriser les projets d'exemplarité énergétique (constructions bioclimatiques) ; - Soutenir le développement des énergies renouvelables en particulier sur les sites déjà artificialisés (parkings, toitures) et questionner l'opportunité de projets sur des hangars agricoles inutilisés ;
AXE 3 Améliorer la qualité de vie	- Diversifier et développer l'offre de logement (réinvestir le potentiel du centre ancien, diversifier la taille des logements, développer des logements locatifs sociaux) ; - Traiter les entrées et la traversée du village par la RD7 et améliorer les liaisons entre les différents quartiers et lieux de vie ; - Préserver le cadre environnemental, paysager et patrimonial
AXE 4 Développer les solidarités sociétales et territoriales	- Maintenir un niveau d'équipements adéquat répondant à la demande et aux nouvelles populations (aménagement d'un terrain de sports/loisirs pour les enfants) ;
AXE 5 Promouvoir le territoire et développer les coopérations territoriales et institutionnelles	- Accompagner la filière touristique qui se positionne dans un contexte intercommunal touristique attractif.

Observations émises par Alès Agglomération au regard du Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) 2023-2029

Le projet de révision générale du PLU de Saint-Jean-de-Ceyrargues est en cohérence avec le PCAET 2023-2029.

Le règlement écrit prévoit notamment des règles en matière d'adaptation de la commune au changement climatique comme par exemple :

- La possibilité de majorer de 20% le volume constructible (applicable sur l'emprise au sol) pour la réalisation de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- L'interdiction d'imperméabiliser les espaces libres (utilisation de revêtements et matériaux poreux filtrants) ;