

Alès, le 11 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 : scot@payscevennes.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, vous nous avez consulté au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) pour un avis sur votre projet de révision générale n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été arrêté par délibération de votre Conseil Municipal en date du 14 avril 2025. Les pièces du dossier ont bien été réceptionnées le 24 avril 2025 dans notre service.

Après étude du dossier, il apparaît que **le projet de révision générale n°1 du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Cévennes approuvé le 30 décembre 2013**. Les éléments d'analyses sont présentés ci-après.

Orientations en matière de croissance démographique

En terme de projection démographique, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues est identifiée au sein du SCoT dans deux secteurs : l'EPCI « Bassin d'Alès » et le bassin de vie « Espace périurbain sud », qui prévoient respectivement un taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2030 compris entre +1,50% et +1,61%.

Le projet de PLU prévoit un taux de croissance de l'ordre de + 1% par an à l'horizon 2035 (objectif de 200 habitants, environ 35 habitants supplémentaires) soit en deçà des objectifs démographiques prévus dans le SCoT en vigueur. Ce taux de croissance est justifié par un tassement global de la croissance démographique observé à l'échelle régionale, par la volonté de maintenir la commune dans une dimension villageoise ainsi que par la nécessité de prendre en compte la loi Climat et Résilience qui n'octroie à la commune qu'un hectare (garantie communale) en terme de consommation d'espace.

Le Syndicat Mixte du Pays des Cévennes prend acte des arguments avancés justifiant l'application d'un taux de croissance inférieur aux objectifs démographiques définis dans le SCoT en vigueur.

Orientations en matière d'habitat et de développement urbain

La commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues est incluse dans l'unité de vie de « La Plaine » dont les besoins en logements à satisfaire d'ici 2030 représentent 22 145 logements (soit 61,6% de l'objectif du Pays des Cévennes).

Avec un besoin de 25 logements à l'horizon 2035 (dont 50% en extension compte tenu du faible potentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante), le projet de PLU participe à hauteur de **0,1%** aux objectifs de production fixés sur cette entité géographique et plus largement à l'échelle du territoire du SCoT (objectif de 35 300 logements).

Au vu de son nombre d'habitants, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues est identifiée en tant que « village », ce qui nécessite l'application d'une **densité moyenne de 13 logements** par hectare sur les nouveaux projets d'aménagement urbain.

Cette densité est dépassée dans le secteur d'extension « Le Bouquier » avec un programme d'habitat prévoyant environ 14 logements sur 0,7 ha, soit une densité de l'ordre de 20 logements / ha.

Orientations en matière de développement économique

La commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues n'a pas été identifiée en tant que pôle commercial au sein du SCoT compte tenu qu'elle ne dispose pas d'une offre en commerces et services. Le développement économique sur la commune se base essentiellement sur l'activité touristique et agricole.

Orientations en matière de développement touristique

Le Pays des Cévennes dispose d'un fort potentiel de développement touristique qui repose sur la diversité de ses richesses et de son patrimoine. Dans ce domaine, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues a un rôle à jouer compte tenu de son positionnement central dans au sein du triangle Alès/Uzès/Nîmes. L'activité touristique est l'une des deux orientations économiques de la commune avec l'agriculture. Elle dispose d'une offre en hébergement diversifiée avec la présence d'un camping trois étoiles, de gîtes et de chambres d'hôtes. Son positionnement à proximité immédiate du futur projet de thermalisme équin prévu sur la commune d'Euzet-les-Bains constituera très certainement une aubaine supplémentaire pour renforcer son attractivité touristique à l'échelle du territoire du Pays des Cévennes.

Orientations en matière d'agriculture, d'espaces naturels et de paysage

A l'échelle du SCoT, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues est identifiée au sein de l'entité de la plaine viticole dont l'objectif est de soutenir la présence d'une activité viticole de qualité mais également de développer les filières courtes et de préserver des terres agricoles irrigables dédiées à la culture maraîchère.

Contrairement à la majorité des communes et comme en témoigne le recensement agricole de 2020 complété du retour des questionnaires et entretiens des exploitants, la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues présente un dynamisme agricole sur son territoire avec 13 exploitations recensées en 2020 contre 11 en 2010. Malgré une légère baisse, la surface agricole utilisée a été relativement stable entre 2010 et 2020, passant de 350 à 319 hectares. La culture prédominante sur la commune est la vigne avec 4 viticulteurs produisant sous l'indication géographique protégée (IGP) Cévennes, Pays d'Oc et Duché d'Uzès.

Dans ce contexte, le projet de révision du PLU prévoit de conforter la vocation agricole de la commune notamment par la protection des terres à fort potentiel agronomique, par l'accompagnement de projet d'installation agricole ou encore en facilitant les projets favorisant l'autonomie alimentaire et les circuits-courts. Ces orientations se sont notamment traduites par une réduction des surfaces constructibles d'environ 5,5 hectares en comparaison avec le PLU en vigueur et un classement en zone agricole et naturel de près de 98% du territoire communal (dont 54% en zone A).

Il a également été délimité des secteurs Ap à protéger où toute nouvelle construction, même agricole, est interdite pour préserver les sols et la qualité paysagère des sites ainsi que des secteurs UAg permettant le maintien et l'extension des exploitations agricoles existantes au sein du village. Un secteur UAg a notamment été délimité pour permettre l'installation d'un exploitant (hangar et habitation) et ainsi pérenniser la filière agricole sur le territoire.

Orientations en matière d'énergies renouvelables

Dans un contexte de dépendance énergétique et de renchérissement du coût des énergies fossiles, les élus du Pays des Cévennes au travers le SCoT se sont donnés comme objectif de produire sur le territoire 20% de l'énergie finale consommée à partir d'énergies renouvelables d'ici 2030. Dans le projet de révision du PLU, il est prévu de mettre en place une politique de sobriété énergétique en valorisant notamment les énergies renouvelables au sein des espaces déjà urbanisés (toitures, parkings) ainsi que les projets agrivoltaïques en zone A, en particulier en toitures des hangars inutilisés. Dans le règlement écrit, il est inscrit également 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.

Pour rappel, la procédure de révision du SCoT du Pays des Cévennes a été lancée par délibération du Comité Syndical en date du 20 octobre 2022.

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



Le Président du Syndicat Mixte du
Pays des Cévennes

Christophe RIVENO