

Commune de Saint Jean de Ceyrargues

Département du Gard

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Ceyrargues

Enquête publique

Du lundi 15 septembre 2025 au vendredi 17 octobre 2025 inclus
Arrêté municipal N° 2025-35 du 18 août 2025 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Ceyrargues

Rapport d'enquête publique

JEAN-FRANÇOIS COUMEL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

TITRE 1 Rapport

Chapitre 1 Généralités et objectif du projet

- 1-1 Présentation succincte de la commune
- 1-2 Objectif de l'enquête publique
- 1-3 Cadre juridique et règlementaire

Chapitre 2 Déroulement de l'enquête publique

- 2-1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités de la procédure
- 2-2 Publicité et information du public
- 2-3 Composition du dossier, les documents de l'enquête publique mis à la disposition du public
- 2-4 Permanences

Chapitre 3 Observations

- 3-1 Observations du public
- 3-2 Observations du commissaire enquêteur

TITRE 2 Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Chapitre 1 Conclusions

- 1-1 Sur l'objet de l'enquête publique
- 1-2 Sur l'organisation de l'enquête publique

Chapitre 2 Avis motivé

- 2-1 Sur l'objet de l'enquête publique
- 2-2 Sur l'organisation de l'enquête publique
- 2-3 Sur la composition du dossier mis à disposition du public
- 2-4 Sur les avis des Personnes Publiques Associées
- 2-5 Sur les observations du public
- 2-6 Sur l'ensemble du projet de révision générale du PLU

TITRE 3 Annexes

TITRE 1 Rapport

Chapitre 1 Généralités et objectif du projet

1-1 Présentation succincte de la commune

Saint Jean de Ceyrargues est une commune rurale, située dans le département du Gard en région Languedoc-Roussillon. Le village de Saint Jean-de-Ceyrargues appartient à l'arrondissement d'Alès et au canton d'Alès 3. Le code postal du village est le 30360 et son code Insee est le 30264. Les habitants de Saint Jean-de-Ceyrargues se nomment les Saint Jeannais et les Saint Jeannaises.



Au 1^{er} janvier 2024, Saint Jean-de-Ceyrargues est catégorisée comme commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définis par l'INSEE en 2022. Elle est située hors unité urbaine. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Nîmes, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 92 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

La commune de Saint Jean-de-Ceyrargues (30264) appartient à l'intercommunalité Alès Agglomération composée de 71 communes et 136 510 habitants.

Dans un document de l'INSEE daté du 10 décembre 2024, transmis par le secrétaire de mairie, la commune de Saint Jean de Ceyrargues a une population municipale de 173 habitants dont 6 comptés à part* soit une population totale de 179 habitants. Populations de référence au 1^{er} janvier 2022 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire communal.

Âge	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	163	100,0	160	100,0	173	100,0
0 à 14 ans	28	17,3	28	17,4	24	14,1
15 à 29 ans	14	8,6	17	10,8	23	13,5
30 à 44 ans	33	20,4	28	17,4	30	17,2
45 à 59 ans	42	25,9	38	24,0	48	27,6
60 à 74 ans	27	16,7	33	20,4	34	19,6
75 ans ou plus	18	11,1	16	10,2	14	8,0

1-2 Objectifs de l'enquête publique

Les objectifs poursuivis par le maire M. Georges Dautun et le conseil municipal m'ont été détaillés, lors d'une réunion préparatoire à l'enquête publique dans la salle du conseil municipal, le mardi 15 juillet 2025, réunion en présence du premier magistrat et de la 1ère adjointe Mme Nicole Rambier.

La présente enquête publique répond au souhait des élus, réunis le 17 mai 2021 « de mettre en révision le PLU de la commune pour notamment modifier dans des proportions substantielles le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)... »

Cette mise en révision du PLU s'inscrit dans les principes d'aménagements définis par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme afin d'assurer... :

- une utilisation de l'espace de façon économe,
- l'équilibre entre développement et renouvellement urbain, tout en préservant l'espace rural
- la protection de l'environnement, notamment des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages,
- prévenir les risques naturels prévisibles
- faciliter et accompagner la mixité sociale et fonctionnelle,
- préserver les activités agricoles, touristiques et économiques existantes ou potentielles

(Source : délibération du Conseil municipal du 17 mai 2021, actes de procédures, document 0 du dossier d'enquête publique).

Pour ce faire le Conseil municipal souhaite fixer les modalités de la concertation publique associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont la profession agricole.

Ce travail suppose :

- une information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage
- une mise à disposition d'éléments relatifs aux objectifs communaux
- la tenue de réunions publiques avec la population
- la participation à la démarche PLU Gard Durable du Département du Gard

(Source : délibération du Conseil municipal du 17 mai 2021, actes de procédures, document 0 du dossier d'enquête publique).

Sont déclinés dans le dossier soumis à enquête publique les secteurs d'OAP, secteurs d'extension clairement identifiés (**Annexe 8**) et strictement limités pour atteindre les objectifs de la commune. En effet, les « dents creuses » sont mobilisées en priorité avant toute consommation d'espaces naturel et agricole.

Les OAP ainsi définies portent sur des secteurs de projets que sont le secteur AUh dit « Le Bouquier » (OAP 1), le projet agricole chemin de la Croix (OAP 2), et des projets portant sur des thématiques spécifiques à la commune avec les équipements et déplacements doux (OAP 3) et les continuités écologiques OAP 4). (**Annexe 8**).

1-3 Cadre juridique et règlementaire

La délibération du conseil municipal n°2021-23 du 17 mai 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (**Annexe 1**).

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu lors de la séance du conseil municipal du 11 décembre 2023,

La délibération du conseil municipal n°2025-02 de la commune de Saint Jean de Ceyrargues prise le lundi 14 avril 2025 ayant pour objet le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Ceyrargues (**Annexe 2**),

L'arrêté municipal n°2025-35 en date du 18 août 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (**Annexe 4**)

L'avis des personnes publiques associées et notamment ceux d'Alès Agglomération, du SCoT Pays des Cévennes, du Conseil départemental du Gard et son service Aménagement du territoire et Fonds Européens, l'avis de l'Autorité environnementale (Ae), de la DDTM et son service SAT Cévennes, de RTE, de l'INAO, la CDPENAF,

La décision du Tribunal administratif de Nîmes n° E25000067/30 en date du 17 juin 2025 désignant M. Jean-François Coumel commissaire enquêteur titulaire et M. Didier Lecourt, commissaire enquêteur suppléant,

Chapitre 2 Déroulement de l'enquête publique

2-1 Désignation du commissaire enquêteur et modalités de la procédure

En réponse à l'appel de Mme Lévêque du Tribunal administratif de Nîmes le 17 juin 2025, je déclare accepter cette nouvelle mission.

Confirmation de la désignation de M. Jean-François Coumel comme commissaire enquêteur titulaire par échange de courriels, le jour même, 17 juin 2025. Ce document est signé par le Président du Tribunal administratif de Nîmes, M. Christophe Ciréfice.

Rencontre, le 15 juillet 2025, avec M. le Maire Georges Dautun et la première adjointe concernant le dossier mis à l'enquête publique ainsi que les modalités de l'enquête elle-même.

Rédaction de l'avis d'enquête et corrections par courriel, le 16 juillet.

Transmission, le 28 juillet 2025, par Mme Villaey, urbaniste OPQU à l'agence actions territoires domiciliée 33, avenue des Avant-Monts 34 080 Montpellier, du « Gros Fichiers », la totalité du dossier d'enquête publique

Prise de connaissance, entre le 29 juillet et le 15 septembre 2025, de l'ensemble des documents constituant du dossier d'enquête publique.

Vérification, le 2 septembre 2025, de l'affichage de l'avis d'enquête publique en différents points de la commune (**Annexe 6**) ainsi que visite de terrain notamment des lieux d'implantation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) décrites dans le document n°3 du PLU soumis à enquête publique.

Rendez-vous, le 10 septembre 2025 à 14h, avec Mme Fietkau-Gordot, responsable du suivi du PLU de Saint Jean de Ceyrargues pour la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération et le SCoT Cévennes, responsable du service Conseil, Planification et Ingénierie territoriale.

Première permanence, le 15 septembre 2025, en mairie de Saint Jean de Ceyrargues et vérification de l'affichage.

Deuxième permanence, le 3 octobre 2025, en mairie de Saint Jean de Ceyrargues

Réception, le 15 octobre 2025, à nouveau, à sa demande, de Mme Latorre qui me remet et commente le document joint au registre des observations

Troisième et dernière permanence, le 7 novembre 2025, en mairie de Saint Jean de Ceyrargues

Remise du Rapport de synthèse à M. le maire, le 27 octobre 2025 à 15h, en mairie de Saint Jean de Ceyrargues

Réunion en visio-conférence, salle du conseil municipal, le 3 novembre 2025, concernant le mémoire en réponse avec M. le Maire et Mme Villaey, urbaniste qualifiée OPQU

Remise du rapport d'enquête publique, le 17 novembre 2025, à M. le maire en mairie de Saint Jean de Ceyrargues

2-2 Publicité et information du public

L'enquête publique a fait très tôt l'objet de publicité et d'information du public.

L'arrêté municipal n°2025-35 du 18 août 2025, reçu et enregistré en Préfecture, le 18 août 2025, a été affiché en Mairie de Saint Jean de Ceyrargues.

L'avis d'enquête publique rédigé le 17 juillet 2025 de façon coordonnée avec M. Dautun, maire et le secrétaire général de la commune, a été reproduit au format A2, en lettre noire sur fond jaune, et affiché par l'employé municipal en différents points de la commune, comme en atteste le certificat d'affichage rédigée le 22 septembre 2025 par le maire de Saint Jean de Ceyrargues (**Annexe 6**) qui précise, « l'affichage des avis en sept points distincts de la commune » dès le 1^{er} septembre 2025 soit quinze jours avant le début de l'enquête publique.

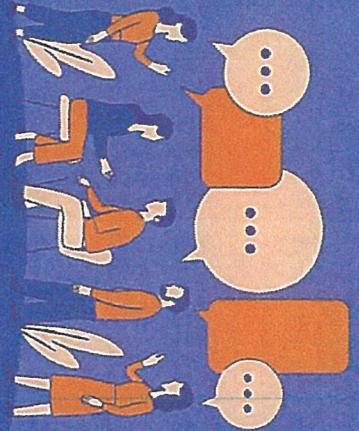
ENQUETE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLU
DE SAINT-JEAN DE CEYRARGUES

LUNDI 15 SEPTEMBRE - VENDREDI 17 OCTOBRE



[https://stjeandeceyrargues.fr/
rubrique "Urbanisme PLU 2021"](https://stjeandeceyrargues.fr/rubrique%22Urbanisme%20PLU%202021%22)



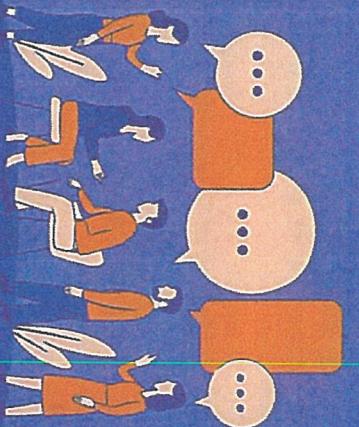
ENQUETE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLU
DE SAINT-JEAN DE CEYRARGUES

LUNDI 15 SEPTEMBRE - VENDREDI 17 OCTOBRE



[https://stjeandeceyrargues.fr/
rubrique "Urbanisme PLU 2021"](https://stjeandeceyrargues.fr/rubrique%22Urbanisme%20PLU%202021%22)



COMMUNE DE SAINT JEAN DE CEYRARGUES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Offre d'usage administratif conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement

Par arrêté municipal n° 2025-35 en date du 18 août 2025, Monsieur le Maire de Saint Jean de Ceyrargues a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (P.L.U.) qui est indispensable pour développer un projet de territoire afin de répondre aux nouveaux enjeux de développement durable et d'aménagement du territoire. Cette révision vise à intégrer les évolutions législatives et réglementaires récentes, ainsi qu'à prendre en compte les observations et besoins exprimés par la population lors des phases de concertation préalable.

A cet effet, M. Jean-François COUMEL, exerçant la profession de Chef de Projet retraité, domicilié à Nîmes, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif de Nîmes.

L'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme PLU, son résumé non technique ainsi que les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), des Personnes Publiques Associées et consultées seront consultables, dans les mêmes conditions que les autres pièces constitutives du dossier de révision du PLU, en Mairie ou en continu sur le site internet de la commune : <https://stjeandeceyrargues.fr>.

L'enquête se déroulera en mairie de Saint Jean de Ceyrargues, pleinement accessible aux personnes à mobilité réduite, du lundi 15 septembre au vendredi 17 octobre 2025 inclus, aux jours et heures d'ouverture au public soit les lundis, mardis et vendredis de 9h00 à 12h00 ainsi que les mardis de 14h00 à 16h00.

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra le public en Mairie :

Le lundi 15 septembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00,

Le vendredi 03 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00,

Et le vendredi 17 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00,

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à Monsieur le Commissaire-Enquêteur aux adresses suivantes :

Par courrier postal : M. le Commissaire-Enquêteur 1 place de la mairie 30360 Saint Jean de Ceyrargues

Par courrier électronique : commissaire-enquêteur.plu@stjeandeceyrargues.fr

Ces observations, pendant toute la durée de l'enquête publique, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande et consultées en Mairie de Saint Jean de Ceyrargues.

Le rapport du commissaire enquêteur, établi conformément aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-9 du Code de l'Environnement, ainsi que ses conclusions pourront être consultées en Mairie à l'issue de l'enquête publique ainsi que sur le site Internet de la commune de Saint Jean de Ceyrargues : <https://stjeandeceyrargues.fr>

A Saint Jean de Ceyrargues, le lundi 25 août 2025.

Le Maire,
Georges DAUTUN

COMMUNE DE SAINT JEAN DE CEYRARGUES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Offre d'usage administratif conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement

Par arrêté municipal n° 2025-35 en date du 18 août 2025, Monsieur le Maire de Saint Jean de Ceyrargues a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (P.L.U.) qui est indispensable pour développer un projet de territoire afin de répondre aux nouveaux enjeux de développement durable et d'aménagement du territoire. Cette révision vise à intégrer les évolutions législatives et réglementaires récentes, ainsi qu'à prendre en compte les observations et besoins exprimés par la population lors des phases de concertation préalable.

A cet effet, M. Jean-François COUMEL, exerçant la profession de Chef de Projet retraité, domicilié à Nîmes, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif de Nîmes.

L'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme PLU, son résumé non technique ainsi que les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), des Personnes Publiques Associées et consultées seront consultables, dans les mêmes conditions que les autres pièces constitutives du dossier de révision du PLU, en Mairie ou en continu sur le site internet de la commune : <https://stjeandeceyrargues.fr>.

L'enquête se déroulera en mairie de Saint Jean de Ceyrargues, pleinement accessible aux personnes à mobilité réduite, du lundi 15 septembre au vendredi 17 octobre 2025 inclus, aux jours et heures d'ouverture au public soit les lundis, mardis et vendredis de 9h00 à 12h00 ainsi que les mardis de 14h00 à 16h00.

Monsieur le commissaire-enquêteur recevra le public en Mairie :

Le lundi 15 septembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00,

Le vendredi 03 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00,

Et le vendredi 17 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00,

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à Monsieur le Commissaire-Enquêteur aux adresses suivantes :

Par courrier postal : M. le Commissaire-Enquêteur 1 place de la mairie 30360 Saint Jean de Ceyrargues

Par courrier électronique : commissaire-enquêteur.plu@stjeandeceyrargues.fr

Ces observations, pendant toute la durée de l'enquête publique, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande et consultées en Mairie de Saint Jean de Ceyrargues.

Le rapport du commissaire enquêteur, établi conformément aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-9 du Code de l'Environnement, ainsi que ses conclusions pourront être consultées en Mairie à l'issue de l'enquête publique ainsi que sur le site Internet de la commune de Saint Jean de Ceyrargues : <https://stjeandeceyrargues.fr>

A Saint Jean de Ceyrargues, le lundi 25 août 2025.

Le Maire,
Georges DAUTUN



Panneau municipal situé sur le parking des écoles, à proximité de l'abri bus, à l'entrée sud de la commune

Informations disponibles également sur le site internet de la commune <https://www.stjeandeceyrargues.fr/> rubrique Vie municipale – Urbanisme - PLU 2021

Disponibles également sur le site de l'application gratuite « Panneau Pocket » où les informations concernant l'enquête publique ont été diffusées régulièrement pendant toute la durée de celle-ci : <https://app.panneaupocket.com/ville/520431019-saint-jean-de-ceyrargues-30360>

Les annonces légales sont publiées dans deux journaux (**Annexe 7**) :

- Le quotidien Le Midi Libre, éditions du 29 août et du 19 septembre 2025
- L'hebdomadaire le Réveil du Midi, éditions du 29 août et du 19 septembre 2025

Un flyer réalisé par la mairie de Saint Jean et son secrétaire général à 100 exemplaires, au format A5 couleur (**voir ci-contre**), avec au dos l'avis d'enquête publique en caractères noir sur fond jaune, a été diffusé par le maire en personne dans chacune des boîtes aux lettres de la commune dès le lundi 1^{er} septembre 2025.

Chacune des réunions ainsi que les trois permanences en mairie me donneront l'occasion de vérifier l'état de l'affichage légal dans les différents points d'affichage situés sur le territoire communal.

2-3 Composition du dossier, les documents de l'enquête publique mis à la disposition du public

- **Le registre d'enquête publique**, comportant 21 feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, il est destiné à recevoir les observations du public.

Ces dernières peuvent être également adressées au commissaire enquêteur :

- Soit par courrier postal : M. le Commissaire enquêteur 1, place de la mairie 30360 Saint Jean de Ceyrargues
- Soit par courrier électronique : commissaire-enqueteur.plu@sjdc.eu

- **Le dossier d'enquête publique** est réalisé par l'Agence actions territoires, domiciliée 33, rue des Avant-Monts 34000 Montpellier : lagence-at@lagence-at.com

Sa composition détaillée est précisée dans le document ci-joint intitulé « Composition du dossier ».

- **Le premier classeur** mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique contient les éléments suivants :

La déclaration sur l'honneur signée par le commissaire enquêteur M. Coumel, qui « déclare ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions... ». Déclaration en date du 17 juin 2025 adressée au Président du Tribunal administratif de Nîmes.

Le document, au format A5, recto-verso couleur, édité par la commune, intitulé Enquête publique Révision générale du PLU de Saint Jean de Ceyrargues, précisant les dates de l'enquête publique ainsi que le site internet où le dossier d'enquête est consultable : <https://stjeandeceurargues.fr/> puis Vie municipale, rubrique « Urbanisme PLU 2021 ». Au dos de ce document est reproduit l'AVIS d'enquête publique pris le 25 aout 2025 par le Maire de la commune M. Gorges DAUTUN.

Les attestations de parution des deux annonces légales dans le quotidien Le Midi Libre le 29 août 2025 et le 19 septembre 2025.

Les attestations de parution concernant le journal hebdomadaire « Le Réveil du Midi le 19 aout 2025 et le 19 septembre 2025.

Un tableau de synthèse des observations des personnes publiques associées et suites à donner en date du 14 août 2025

L'avis du Pays Cévennes SCoT précisant « la révision générale n°1 du PLU de Saint Jean de Ceyrargues est **compatible** avec les orientations du SCoT du Pays des Cévennes approuvé le 30 décembre 2013. »

L'avis d'Alès Agglomération en date du 12 juin 2025, **avis favorable avec recommandations.**

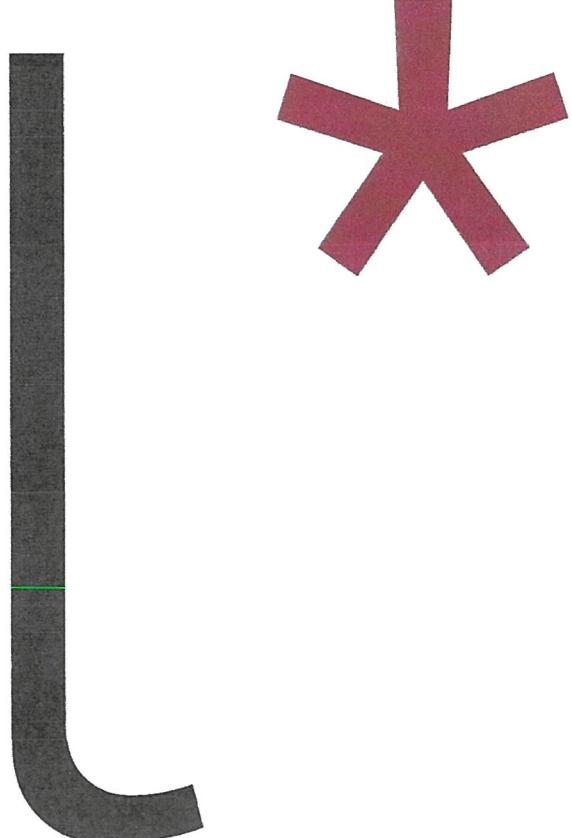
Les observations de RTE avec notamment les incidences de la présence d'une liaison aérienne 225 000 volts, ligne aérienne 225kV N) Ganges-Viradel sur le territoire communal, courrier du 27 juin 2025.

L'avis rendu par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 3 juillet 2025 concernant la création de deux secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées

COMPOSITION DU DOSSIER

N°	Désignation	Date
0	Actes de procédure	
	Délibération approuvant le PLU	05-10-2007
	Jugement CAA Marseille annulation partielle	16-06-2011
	Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU	17-05-2021
	Délibération du Conseil Municipal actant le débat sur le PADD	11-12-23
	Délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU	14-04-2025
	Arrêté de mise à l'enquête publique	-
	Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU	-
1	Rapport de Présentation	14-04-2025
1bis	Annexe au rapport de présentation - diagnostic complet	14-04-2025
2	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	14-04-2025
3	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	14-04-2025
4.1	Plan de zonage commune 5000 ^{ème}	14-04-2025
4.2	Plan de zonage commune 2000 ^{ème}	14-04-2025
4.3a	Plan de zonage commune et risque feu de forêt 5000 ^{ème}	14-04-2025
4.3b	Plan de zonage commune et risques inondation 5000 ^{ème}	14-04-2025
4.3c	Plan de zonage commune et autres risques 5000 ^{ème}	14-04-2025
5	Règlement	14-04-2025
6	Liste des Emplacements Réservés	14-04-2025
7.1	Liste des Servitudes d'Utilité Publique	14-04-2025
7.2	Plan des Servitudes d'Utilité Publique	14-04-2025
7.3	Textes liés aux Servitudes d'Utilité Publique	14-04-2025
8.1	Annexe arrêté de massif	14-04-2025
8.2	Annexe Droit de Préemption Urbain (DPU)	14-04-2025
8.3	Annexes Taxe d'Aménagement (TA)	14-04-2025
8.4	Annexe périmètre clôtures soumises à déclaration préalable	14-04-2025

8.5	Annexe périmètre ravalement soumis à autorisation	14-04-2025
8.6	Annexe périmètre institution du permis de démolir	14-04-2025
8.7	Annexe Plomb	14-04-2025
8.8	Annexe régime forestier	14-04-2025
8.9a	Annexe zonage Assainissement Collectif	14-04-2025
8.9b	Annexe zonage Eau Potable	14-04-2025
8.9c	Annexe zonage Eaux Pluviales	14-04-2025
8.10	Annexe PPRi	14-04-2025
8.11	Annexe Sols pollués	14-04-2025
8.12	Annexe Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)	14-04-2025
8.13	Annexe Espace boisé Classé (EBC)	14-04-2025
8.14	Annexe Risques	14-04-2025



Chapitre 3 Observations

3-1 Observations du public

Cette enquête publique a fait l'objet de plusieurs observations du public portée au registre d'enquête publique ouvert à cet effet comportant 21 feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur (article R.123-13 du code de l'environnement)

- Première permanence

Lors de la première permanence, le lundi 15 septembre 2025, deux personnes sont venues consulter le dossier d'enquête publique. La première, à 15h, n'a pas souhaité que son identité figure dans le registre d'enquête publique. La seconde, vers 15h35, est **Mme Tourrel**, propriétaire de la parcelle B1071, classée en zone Um au PLU.

Ces deux habitant.e.s et propriétaires à Saint Jean de Ceyrargues avaient comme objectif de vérifier le classement de leurs biens au PLU soit en zone constructible (U ou AU) soit en zone agricole (AUh, A ou Ap) tel que proposé dans le cadre de la révision générale soumis à l'enquête publique et facilement identifiables sur les cartes de zonage incluses dans le dossier dont la carte 4.2a Zonage village ainsi que dans le règlement (document 5- Règlement)

Réponses de la commune aux observations – 3 novembre 2025

(Dans l'ordre du PV de synthèse du commissaire enquêteur)

Permanence du 15 septembre 2025

Anonyme

Demande de vérification de classement de parcelles agricoles / constructibles

⇒ *Pas de suite à donner*

Mme Tourrel, parcelle 1071 en Um

Demande de vérification du classement de sa parcelle

⇒ *Pas de suite à donner*

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Renseignement sur Terains Agricoles ou constructible

- Deuxième permanence

A la deuxième permanence, le vendredi 03 octobre 2025, se sont présentés **Mme Latorre, accompagnée de son fils**, propriétaire des parcelles B436 d'une superficie de 260 m² et B496 contigüe à la précédente, d'une superficie de 3830 m².



Vue de la parcelle B436 et B496 contiguë au cœur de l'OAP 3 page 11 et 12 (**Annexe 6**),
photo JFC prise en présence de Mme Latorre le 14 octobre 2025

Ces deux parcelles sont au cœur du projet de révision générale du PLU de Saint Jean de Ceyrargues et plus particulièrement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) 3 : Equipements et déplacements doux, décrites très précisément dans le document N° 3 du dossier soumis à l'enquête publique.

« L'enjeu des déplacements doux est particulièrement important entre le centre ancien *du village* et le secteur des équipements : salle polyvalente/écoles où un accès direct est à privilégier, évitant aux enfants d'emprunter la route départementale » (voir page 11 du document suscité « O.A.P. 3 »).

La conflictualité nait de la volonté de Mme Latorre de déposer un permis de construire le 12 février 2025 comme indiqué dans la contribution écrite et signée par elle, insérée dans le registre sous l'intitulé « Rencontre avec le commissaire enquêteur le 03/10/2025 », document comportant 3 pages dactylographiées (annexé au présent rapport)

Raymonde LATORRE

Rencontre du commissaire enquêteur, Monsieur Jean-François COUMEL, le 03/10/2025

Parcelles concernées :

- B436 d'une superficie de 260 m², constructible avant révision PLU
- B496, contigüe à la précédente, d'une superficie totale de 3830 m², dont 906 m² 46 constructible avant révision PLU.

Déroulé chronologique :

- 09/11/2024 : Appel du maire me signifiant que mon terrain va être déclassé et placé en "zone réservé Mairie".
- 02/12/2024 : Demande de pièces à la Mairie pour élaboration d'un permis de construire.
- 09/12/2024 : réception des documents (Plans et renseignements urbanisme).
- 12/02/2025 : Dépôt demande permis de construire.
- 12/04/2025 : Réception sursis à statuer sur PC.
- 14/04/2025 : Délibération conseil municipal arrêtant le projet de révision générale du PLU, 2 jours après réception du sursis à statuer et 2 jours avant de nous recevoir en Mairie.
- 16/04/2025 : Rencontre avec Monsieur le Maire et deux de ses adjoints, à notre demande, pour avoir des explications sur les motifs du sursis à statuer.

Motifs invoqués :

*Non-artificialisation des sols (maison de 97 m² au sol, pas de voie d'accès à prévoir, pas d'autre construction prévue).

*Projet de la Mairie d'un cheminement doux.

Je découvre ce projet à ce moment-là. N'ayant pas pu participer aux réunions publiques de préparation du PLU, j'ai régulièrement pris connaissance des comptes-rendus de ces réunions. J'ai également pris connaissance des comptes-rendus des conseils municipaux pendant cette période et je n'ai jamais vu ce projet évoqué. Mes parcelles n'ont jamais été citées comme devant être placées en zone réservée pour permettre la création d'un cheminement doux.

Dans le document PADD, Axe 2 page 8, ce cheminement doux est évoqué, sans précision sur son emplacement. La carte page 9 de ce document, est bien trop imprécise pour permettre de le situer.

-19/05/2025 : Nous demandons un réexamen de la demande de PC, prenant en compte le fait que je ne suis pas opposée à la création d'un chemin, ce qui est tout à fait compatible avec la construction envisagée.

- 30/05/2025 : Réponse de la Mairie

Suite à l'approbation, en conseil municipal le 14/04, le projet de PLU ne peut plus être modifié par la conseil municipal *“la prochaine étape au cours de laquelle vous pourrez intervenir sera l’enquête publique avec la venue d’un commissaire enquêteur...A la suite des remarques des administrés, le commissaire enquêteur donnera son avis personnel et motivé dans ses conclusions sur la révision générale n°1 du PLU de la commune. A cette occasion vous aurez toute latitude pour venir présenter vos observations, faire des suggestions ou contre-propositions.”*.

-02/06/2025 : Dépôt d'un recours, sur le sursis à statuer, au Tribunal Administratif de Nîmes (Maître Alexandre COQUE).

-24/09/2025 : Réception d'une proposition de rachat “amiable” des deux parcelles par la Mairie, alors même que l'enquête publique est en cours et que la Mairie ne peut pas prévoir les conclusions de cette enquête.

D'ailleurs, l'expert qui a réalisé cette estimation a demandé à sursoir aux valorisations faites, dans l'attente de confirmation ou non d'un placement en zone réservées, après clôture de l'enquête publique. (Cf. mail de Monsieur Éric ANDRIEUX).

Cette proposition de rachat avait été validée en conseil municipal du 30/06/2025 dont le compte rendu précise que “la révision générale du PLU a été arrêtée le 14/04/2025 et que les parcelles concernées ont été inscrites sur la liste des emplacements réservés”.

Mais donc ces parcelles ont été inscrites sur la liste des emplacements réservés après le sursis à statuer, qui a été établi le 08/04/2025.

Remarques :

*Si l'on se réfère au document de l'OAP, la situation de ces parcelles correspond parfaitement à la définition du développement urbain tel que décrit dans ce document : “ *Le développement urbain s’organise dans l’enveloppe des zones urbaines existantes et dans le prolongement*

immédiat du village. L'objectif est de développer des secteurs proches des lieux de vie et de réorganiser le village autour des équipements publics existants et futurs, dans le respect des enjeux paysagers et agricoles de la commune, mais aussi des risques”

“...les dents creuses, terrains densifiables et volumes bâtis de l'urbanisation déjà existante sont mobilisés en priorité avant toute consommation d'espace naturel et agricole.”

Les parcelles concernées sont situées au cœur du village, entourées de constructions sur trois de leurs côtés, proche de toutes viabilité, déjà raccordées au réseau d'alimentation d'eau (compteur eau existant).

*J'ai déposé une demande de permis de construire le 12/02/2025, la Mairie a émis un sursis à statuer essentiellement motivé par le fait que *“un emplacement réservé au profit de la commune est prévu sur ces parcelles dans le futur PLU afin de créer un cheminement doux conformément à l'axe 2 du PADD dont le contenu a été débattu en conseil municipal le 05/12/2023”*

Oui mais, dans sa proposition de rachat "amiable", Monsieur le Maire précise que ces parcelles n'ont été inscrites sur la liste des emplacements réservés qu'à la date du 15/04/2025, donc après l'établissement du sursis à statuer.

N'y a-t-il pas d'autres solutions que de déclasser un terrain constructible ? Si j'avais été consultée et non mise devant le fait accompli, j'aurais volontiers cédé un passage pour l'aménagement d'un cheminement doux.

*Au-delà du préjudice financier, cette situation a des conséquences importantes pour moi. J'avais le projet de construire une maison de plain-pied, de taille raisonnable (facile à entretenir, à chauffer...) dans laquelle je pensais pouvoir m'installer. De plus, suite à la succession de mes parents, j'ai conservé pour mon fils, une petite maison de village qui n'a pas d'extérieur. Ce terrain devait pallier cet inconvénient et permettait par exemple de stationner un véhicule sans encombrer la voie publique.

Remis en main propre au commissaire enquêteur, en mairie, le mardi 14 octobre 2025 à 15h20.



Ce document est lu par Mme Latorre puis complété des explications de son fils, tous deux très émus de la situation conflictuelle. J'ai proposé à Mme Latorre de corriger et de compléter son texte et de la revoir, toujours en mairie de Saint Jean de Ceyrargues, pour intégrer le texte définitif au registre d'enquête, ce qui est fait le mardi 14 octobre à 15h20.

La démarche de Mme Latorre et de son fils peut se résumer à cette interrogation, toujours tirée de sa contribution écrite, page 3 : « N'y a-t-il pas d'autres solutions que de déclasser un terrain constructible ? Si j'avais été consultée et non mise devant le fait accompli, j'aurais volontiers cédé un passage pour l'aménagement d'un cheminement doux. »

Réponses de la commune aux observations – 3 novembre 2025

(Dans l'ordre du PV de synthèse du commissaire enquêteur)

Permanence du 3 octobre 2025

Mme Raymonde Latorre, parcelle B346 et B496

« N'y a-t-il pas d'autres solutions que de déclasser un terrain constructible ? Si j'avais été consultée et non mise devant le fait accompli, j'aurais volontiers cédé un passage pour l'aménagement d'un cheminement doux. »

- ⇒ Cette demande fait suite à des échanges préalables à l'enquête publique : demande d'acquisition des terrains par la commune pour réaliser un cheminement piéton, dépôt d'un permis de construire, sursis à statuer instauré sur ce permis, recours sur le sursis. Conteste l'instauration « récente » de l'emplacement réservé et de l'information sur un tel projet communal.
 - Nécessité de liaison piétonne
- ⇒ Ce secteur répond à un des objectifs assignés à la révision générale du PLU, objectif formulé dans la délibération de prescription de la révision générale du 17 mai 2021 : « Mener une réflexion sur les déplacements doux au sein du village, en particulier du centre vers les équipements, et sécuriser la traversée du village. »
- ⇒ Ce secteur a été relevé avec un enjeu spécifique de liaison des équipements vers le centre village, et ce dès les toutes premières réunions, y compris dès le premier atelier de diagnostic avec les habitants (9 novembre 2021), renouvelé lors de l'atelier n°2 du 8 décembre 2021.
- ⇒ Dès les premières versions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en septembre 2022, la nécessité d'une liaison piétonne est actée. ([cartes jointes](#)). A ce stade du PADD, le principe est naturellement schématique et sera décliné dans les documents suivants.
- ⇒ Dès les premières versions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en juillet 2023, une OAP thématique déplacements est actée et comprend cette liaison.

- Caractère inconstructible du secteur

Le même parallélisme historique existe sur le caractère non constructible de ce secteur, et ce dès la définition de l'enveloppe urbaine, base de réflexion de l'ensemble du PLU : base du zonage des secteurs urbains, U.

- ⇒ L'enveloppe urbaine a été présentée et validée par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion 22 mai 2022
- ⇒ Présentée en réunion publique le 19 septembre 2022
- ⇒ Aucun changement de l'enveloppe urbaine sur ce secteur tout au long des études.

- ⇒ Représenté lors des réunions publiques suivantes : 18 septembre 2023 et 25 novembre 2024
 - Emplacement réservé

En déclinaison du PADD et de l'OAP déplacements, l'emplacement réservé (ER) a été proposé dès les premières versions du zonage, en septembre 2024 (plan joint).

Ne pas mettre d'emplacement réservé aurait présenté une incohérence flagrante entre les objectifs (création d'une liaison piétonne et espace de loisirs) et l'absence de disponibilité foncière de la commune.

Une proposition d'acquisition à l'amiable a été faite par la commune.

Ce projet est primordial pour l'équilibre du projet communal et est maintenu.

- Troisième permanence

Elle s'est déroulée le vendredi 17 octobre 2025.

Dès l'ouverture, trois personnes se sont présentées.

L'une a décliné être M. Bernard Michel et agir au nom de l'indivision Michel/Chapel, propriétaire de la parcelle A 659 situé à l'Est de la route départementale (RD7), les deux autres personnes n'ont pas décliné leur identité.

Cette démarche s'appuie sur un courrier lu pendant notre entretien « Demande l'annulation de la règle de 50% de logements sociaux sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation- secteur « Le Bouquier » pour la parcelle cadastrée section A n°659 » (voir copie du courrier annexé au présent rapport).

A la main, et après discussion et échanges entre les personnes, a été rajouté à cet intitulé la mention manuscrite « ou réduire à 30% de logements sociaux sur la parcelle ».

Rappelant en introduction leur qualité de propriétaires indivis du terrain situé dans le périmètre de l'O.A.P. 1 du secteur « Le Bouquier », M. Bernard Michel et les indivis, à travers plusieurs arguments, tiennent « à exprimer *leurs* réserves quant à la règle imposant 50% de logements sociaux sur cette zone, dont nous demandons la suppression pour plusieurs raisons énumérées et développées ci-après :

- « Saint Jean de Ceyrargues est une commune de moins de 200 habitants, en dessous du seuil légal de 3500 habitants fixé par la loi SRU qui impose des obligations en matière de logements sociaux. »

- « Aucun diagnostic récent au Programme Local de l'Habitat (PLH) ne met en lumière une demande significative ou non satisfaite de logements sociaux sur le territoire communal. »

- « L'obligation de consacrer 50% de logements à du logement social peut constituer une contrainte lourde pour les porteurs de projets, qu'ils soient publics ou privés...réduire l'attractivité économique des opérations d'aménagement... En conséquence, il existe un risque réel de ralentissement, voire d'arrêt des projets dans ce secteur... L'arrivée de logements sociaux pourrait nuire à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

- L'O.A.P. demande souplesse et nature des orientations d'aménagement.

- Un cadre rural peu adapté aux publics de logements social

Mairie Saint Jean de Ceyrargues
Le Village,
30360 Saint Jean de Ceyrargues

Saint Jean de Ceyrargues,
Le 17 octobre 2025

A l'attention de M. le commissaire enquêteur

Objet : Demande de l'annulation de la règle 50% de logements sociaux sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur « Le Bouquier » pour la parcelle cadastrée section A n° 659 *- On réduire à 30% de Logements Sociaux sur ce parcelle.*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Ceyrargues, nous souhaitons formuler une observation en tant que propriétaires indivis du terrain situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP1) du secteur « Le Bouquier ». La programmation prévue nous concerne donc directement. À ce titre, nous tenons à exprimer nos réserves quant à la règle imposant 50 % de logements sociaux sur cette zone, dont nous demandons la suppression pour plusieurs raisons que nous estimons pleinement justifiées.

1. Contexte démographique et légal de la commune :

Saint-Jean-de-Ceyrargues est une commune rurale de moins de 200 habitants, bien en-deçà du seuil de 3 500 habitants fixé par la loi SRU qui impose des obligations en matière de logements sociaux. Il apparaît donc que la commune ne bénéficie d'aucune obligation légale directe pour atteindre un taux spécifique de logements sociaux. En conséquence, la pertinence d'imposer la moitié du programme en accession sociale n'est pas fondée.

2. Absence de besoins sociaux clairement identifiés

Par ailleurs, aucun diagnostic social récent ou Programme Local de l'Habitat ne met en lumière une demande significative ou non satisfaite de logements sociaux sur le territoire communal. La pression foncière y est faible, la vacance de logements existe, et les données socio-économiques ne suggèrent pas une tension particulière sur le marché immobilier. Dès lors, l'application d'un taux aussi élevé dans un contexte où les besoins ne sont pas avérés soulève des questions quant à sa pertinence.

3. Impacts sur le développement local

L'obligation de consacrer 50 % des logements à du logement social peut constituer une contrainte lourde pour les porteurs de projets, qu'ils soient publics ou privés. Cette exigence peut réduire l'attractivité économique des opérations d'aménagement et compromettre leur faisabilité financière. En conséquence, il existe un risque réel de ralentissement, voire d'arrêt, des projets dans ce secteur, ce qui irait à l'encontre des objectifs d'un développement

harmonieux et progressif du territoire. En conséquence, l'arrivée de logements sociaux pourrait nuire à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

4. Souplesse et nature des orientations d'aménagement

L'OAP a pour vocation de définir des orientations permettant d'encadrer les projets de manière souple et adaptée. Imposer un seuil obligatoire et fixe de 50 % de logements sociaux dépasse le cadre de ces orientations, en se rapprochant d'une norme contraignante. Cette rigidité peut limiter la capacité d'adaptation aux réalités spécifiques des projets et du territoire.

5. Un cadre rural peu adapté aux besoins des publics du logement social

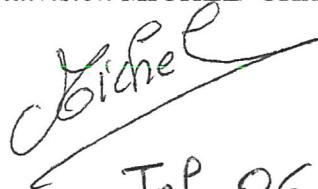
Le secteur concerné par l'OAP se situe dans un environnement rural isolé, dépourvu de services de proximité : il n'existe ni commerce, ni centre médical, ni service public accessible à moins de 15 kilomètres. Par ailleurs, les transports en commun sont inexistants, et l'usage d'un véhicule personnel est indispensable pour tout déplacement quotidien. Or, les ménages qui bénéficient généralement de logements sociaux disposent souvent de moyens de transport limités, parfois aucun véhicule, ou un seul pour plusieurs personnes. Dans ces conditions, leur installation dans ce secteur pourrait entraîner de grandes difficultés au quotidien, voire accentuer leur isolement. Ce contexte rend donc l'implantation d'un quota élevé de logements sociaux peu cohérente avec les besoins réels de cette population.

Compte tenu des éléments présentés, il semble pertinent de considérer que la règle des 50 % de logements sociaux dans l'OAP « Le Bouquier » pourrait ne pas correspondre aux réalités et aux capacités actuelles de la commune. Une approche plus souple, tenant compte des besoins locaux et des contraintes économiques, pourrait favoriser un développement mieux équilibré. Dans ce cas, nous demandons l'annulation de cette règle prévue dans la programmation de l'OAP1 – secteur « Le Bouquier ».

Monsieur le commissaire enquêteur, nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces observations dans le cadre de l'enquête publique.

Espérant que notre demande saura retenir toute votre attention, nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Indivision MICHEL/ CHAPEL



Tel: 06 33 30 16 09

En conclusion M. Michel indique « nous demandons l'annulation de cette règle prévue dans la programmation de l'O.A.P. 1- secteur « Le Bouquier »

NB : Le courrier de M. Bernard Michel, recto-verso, est annexé au présent rapport.

Réponses de la commune aux observations – 3 novembre 2025

(Dans l'ordre du PV de synthèse du commissaire enquêteur)

Permanence du 17 octobre 2025

M. Bernard Michel représentant les consorts Michel/Chapel, parcelle A659, en AUh

« Demande l'annulation de la règle de 50% de logements sociaux sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur « Le Bouquier » pour la parcelle cadastrée section A n°659 ; et après discussion et échanges entre les personnes, a été rajouté à cet intitulé la mention manuscrite « ou réduire à 30% de logements sociaux sur la parcelle »

- Intérêt du logement social sur la commune
- ⇒ Certes la commune n'est pas soumise aux obligations de production de logements sociaux, mais il n'en est pas moins, qu'elle peut le faire. Pour rappel, près de 80% de la population gardoise entre dans les critères d'accessibilité au logement social, ce qui montre la nécessité de tels logements pour la population. Les arguments d'absence de services sur la commune n'est donc spécifique aux logements sociaux.
- ⇒ Dans le diagnostic du PLU, il a été fait le constat que les typologies actuelles étaient essentiellement des grands logements (dans l'ancien et en pavillonnaire), dont l'accès financier n'était possible que pour une population aisée. Même les jeunes du village ont du mal à rester.
- ⇒ Le projet propose donc des maisons individuelles en locatif social, pour répondre à un besoin d'un logement plus accessible financièrement. Ceci répond à un des objectifs assignés à la révision générale dans la délibération de prescription de 2021, à savoir « retrouver une dynamique démographique positive ».
 - Part du logement social dans l'opération
- ⇒ Contrairement à ce qui est affirmé par les demandeurs, une part plus faible de logement social n'a pas d'intérêt financier pour l'équilibre de l'opération. En effet, sur les 15 logements attendus, si on applique 30%, il faudrait donc produire environ 5 logements sociaux, ce qui en fait une petite taille d'opération. Les bailleurs sociaux sont difficilement mobilisables pour des petites opérations, car celles-ci sont moins rentables. Le risque est donc de bloquer la faisabilité de l'opération, en l'absence de bailleur.
- ⇒ Les demandeurs contestent aussi la faisabilité d'une opération à hauteur de 50% de logements sociaux. Là encore, cela est infirmé par les échanges de la commune avec les Logis Cévenols, bailleur social qui a pré-étudié la faisabilité de l'opération et confirme l'équilibre avec 100% de logements sociaux.
- ⇒ La dérogation des 25m de recul de la RD est liée au projet global, densité, nouvelle voirie interne et notamment la réalisation de logements sociaux. La réduction / suppression des logements sociaux serait de nature à remettre en cause la dérogation de ce recul de 25m.
 - Souplesse de l'OAP

- ⇒ En effet, une OAP expose les orientations et ne sont pas à prendre au pied de la lettre. Mais cet objectif de 50% minimum de logements sociaux est bien une règle, en ce qu'elle est déclinée dans le règlement écrit de la zone AUh, article 3.

La commune confirme sa volonté de diversification d'accueil de population et maintient le taux de 50% de logements sociaux en AUh.

Toujours au cours de cette troisième permanence en mairie de Saint Jean de Ceyrargues, j'ai reçu **M. Sylvain Richard**, propriétaire du Camping « Les Vistes », situé à l'entrée sud du Village en zone N zone naturelle, Nt zone naturelle tourisme, Ut zone urbaine tourisme. M. Sylvain Richard est par ailleurs élu municipal.

Sa demande, datée du 14 février 2025, à l'attention de M. le maire de Saint Jean de Ceyrargues, porte sur un projet d'extension concernant les parcelles B959 et B504 ceci afin « de permettre le développement de mon entreprise. »

A l'appui de sa démarche, il précise que l'extension souhaitée dans les cinq prochaines années sur une surface d'environ 3000 m² se situe dans la zone d'aléa Faible et Moyen au Nord des parcelles B959 et B504 déjà citées. Il précise également que les mesures sécurité incendie qu'il déploie lui ont permis de conclure la dernière visite de sécurité sur site par la mention absence de défaut.

La demande, outre le courrier d'accompagnement, est complétée d'un dossier de huit pages permettant une localisation précise des parcelles concernées, une carte de l'aléa feu de forêts subi de l'ensemble de la commune de Saint Jean de Ceyrargues ainsi que le rapport d'étude réalisée en juin 2025, à sa demande, par le bureau d'études RISCRISES à l'attention du camping « Les Vistes ».

Suite aux échanges que nous avons eus, ce vendredi matin, en mairie, M. Sylvain Richard a tenu à porter au registre d'enquête deux remarques écrites complémentaires :

Il s'interroge sur la zone verte portée sur le plan de zonage 4.2a - Zonage village intitulée « Eléments de biodiversité à protéger au titre de l'article L.151-23 » et surtout « l'impact de cette zone (*ce zonage*) sur mon activité ? Une grande partie de cette zone correspond à des aménagements : terrain de volley, de pétanque et aire de jeux. » »

Réponses de la commune aux observations – 3 novembre 2025

(Dans l'ordre du PV de synthèse du commissaire enquêteur)

M Sylvain Richard, camping des Vistes

Projet d'extension du camping concernant les parcelles B959 et B504

A l'appui de sa démarche il précise que l'extension souhaitée dans les 5 prochaines années sur une surface d'environ 3000 m² se situe dans la zone d'aléa Faible et Moyen au Nord des parcelles B959 et B504 déjà citées. Il précise également que les mesures sécurité incendie qu'il déploie lui ont permis de conclure la dernière visite de sécurité sur site par la mention absence de défaut.

M. RICHARD Sylvain
Camping Les Vistes
1 route des Vistes
30360 Saint Jean de Ceyrargues
info@lesvistes.com
04 66 83 28 09

M. COUMEL JEAN-FRANCOIS
Commissaire Enquêteur PLU
Mairie de St Jean de Ceyrargues

Objet :
Révision PLU / Projet Camping

Saint Jean de Ceyrargues
Le 17 octobre 2025

Monsieur,

Suite à mon courrier adressé à M. le Maire de Saint-Jean-de-Ceyrargues en date du **14 février 2025**, ainsi qu'aux conclusions de l'étude de risque incendie réalisée par la société **RISCRISES** en date du **25 juin 2025**, je vous informe de ma volonté de procéder à une **extension du Camping Les Vistes** sur une partie des **parcelles B504 et B959**.

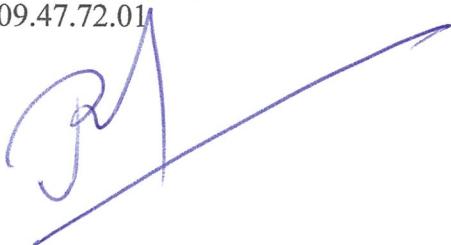
L'avis émis par la **DDTM**, interdisant la densification du camping, devient désormais **sans objet** au regard des conclusions de l'étude de la société **RISCRISES**. Cet avis l'était d'ailleurs déjà, puisque la **préfecture** avait classé les zones concernées par l'extension en **zones jaune et orange**, classement qui **n'interdit pas** la réalisation de cette extension.

De plus, **les travaux de débroussaillage récemment réalisés** renforcent encore la sécurité du site et rendent l'avis désormais **plus favorable** à l'extension envisagée.

Par ailleurs, l'étude relative à l'analyse de la consommation à venir n'a pas pris en compte la **consommation antérieure**, incluant celle du camping. Cette omission a conduit à une **évaluation sous-estimée du potentiel réel**, lequel aurait permis d'envisager plus favorablement l'extension du site.

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

Sylvain RICHARD
Directeur Camping Les Vistes
06.09.47.72.01



M. RICHARD Sylvain
Camping Les Vistes***
1 Route des Vistes
30360 Saint Jean de Ceyrargues

M. le Maire DAUTUN Georges
Maire de St Jean de Ceyrargues
1 Place de la Mairie
30360 Saint Jean de Ceyrargues

Objet : Le 14/02/2025
Projet d'extension du camping sur
les parcelles B959 et B504 – PLU
A Saint Jean de Ceyrargues

Monsieur,

Je me permets de vous informer de mon projet d'extension du camping sur les parcelles B959 et B504, dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Ces parcelles sont actuellement situées en zone Nt du PLU. Afin de permettre le développement de mon entreprise, je souhaite que cette zone soit maintenue, au moins en partie.

Je tiens à vous informer que la Préfecture du Gard a élaboré en 2021 une carte des aléas Feu de Forêt, consultable via le lien suivant : <https://www.gard.gouv.fr/>. Veuillez sélectionner la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues pour obtenir le détail de ce porté à connaissance (PAC).

Superficie des parcelles :

- B959 : 8 396 m²
- B504 : 1 883 m²
- Total : 10 279 m²

Répartition des aléas Feu de Forêt (d'après le PAC de la Préfecture du Gard) :

- Aléa Très Fort : 5 225 m² (partie Sud des parcelles)
- Aléa Faible et Moyen : 5 054 m² (partie Nord des parcelles)

Environ 2 000 m² de la partie Nord-Est de la parcelle B959, situés en zone d'aléa Faible et Moyen, sont actuellement occupés par un parking obligatoire pour des raisons de sécurité.

Projet d'extension :

Je souhaite réaliser, dans les 5 prochaines années, une extension du camping avec une quinzaine d'emplacements. Cette extension serait située sur environ 3 000 m² de la zone d'aléa Faible et Moyen, au Nord des parcelles B959 et B504.

Mesures de sécurité incendie :

- Débroussaillage intensif : Suite à un contrôle de l'ONF en septembre 2024, un débroussaillage intensif des parcelles voisines du camping, ainsi que des parcelles du camping lui-même, est en cours. Un second contrôle sera prochainement programmé par l'ONF.
- Points d'eau : Le camping est équipé de piscines (situées à environ 150m des futurs emplacements) accessibles aux camions de pompiers et pouvant fournir 300 m³ d'eau.
- Voierie : La voierie existante et future est et sera normalisée pour permettre l'accès aux camions de pompiers, avec une aire de croisement tous les 500m et une aire de retournement.
- Extincteurs : Des extincteurs sont et seront positionnés tous les 50m dans l'enceinte du camping.
- Borne incendie : Une borne incendie sera installée sur la commune à 200m du camping.
- Visite de sécurité : En 2023, le camping a fait l'objet d'une visite de sécurité par les services compétents, qui s'est conclue par l'absence de défaut.

Ce projet représente bien plus qu'une simple entreprise pour moi. Il est le fruit d'un héritage familial, transmis depuis trois générations, et que je me suis engagé à faire évoluer avec passion.

Mes enfants, animés par la même flamme, souhaitent à leur tour reprendre le flambeau et perpétuer cette tradition.

Soucieux de la qualité de notre accueil et du respect de notre environnement, nous nous soumettons régulièrement à des contrôles rigoureux.

Les résultats sont là : ils témoignent de notre engagement à travailler dans les règles de l'art, en privilégiant une approche durable et responsable.

Notre ambition n'est pas de transformer notre camping en une destination de tourisme de masse.

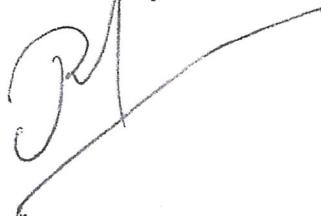
Nous aspirons plutôt à un développement harmonieux, à taille humaine, qui permettra à trois familles de vivre sur la commune et de contribuer à son dynamisme économique.

Je vous prie de bien vouloir prendre en considération l'importance de ce projet de reclassement pour notre commune mené dans le respect des normes de sécurité et environnementales. Il représente non seulement un enjeu économique pour mon entreprise familiale, mais également une opportunité de développement et de dynamisation pour notre territoire.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

M. RICHARD Sylvain



2/8

Renseignement d'urbanisme

14/02/2025

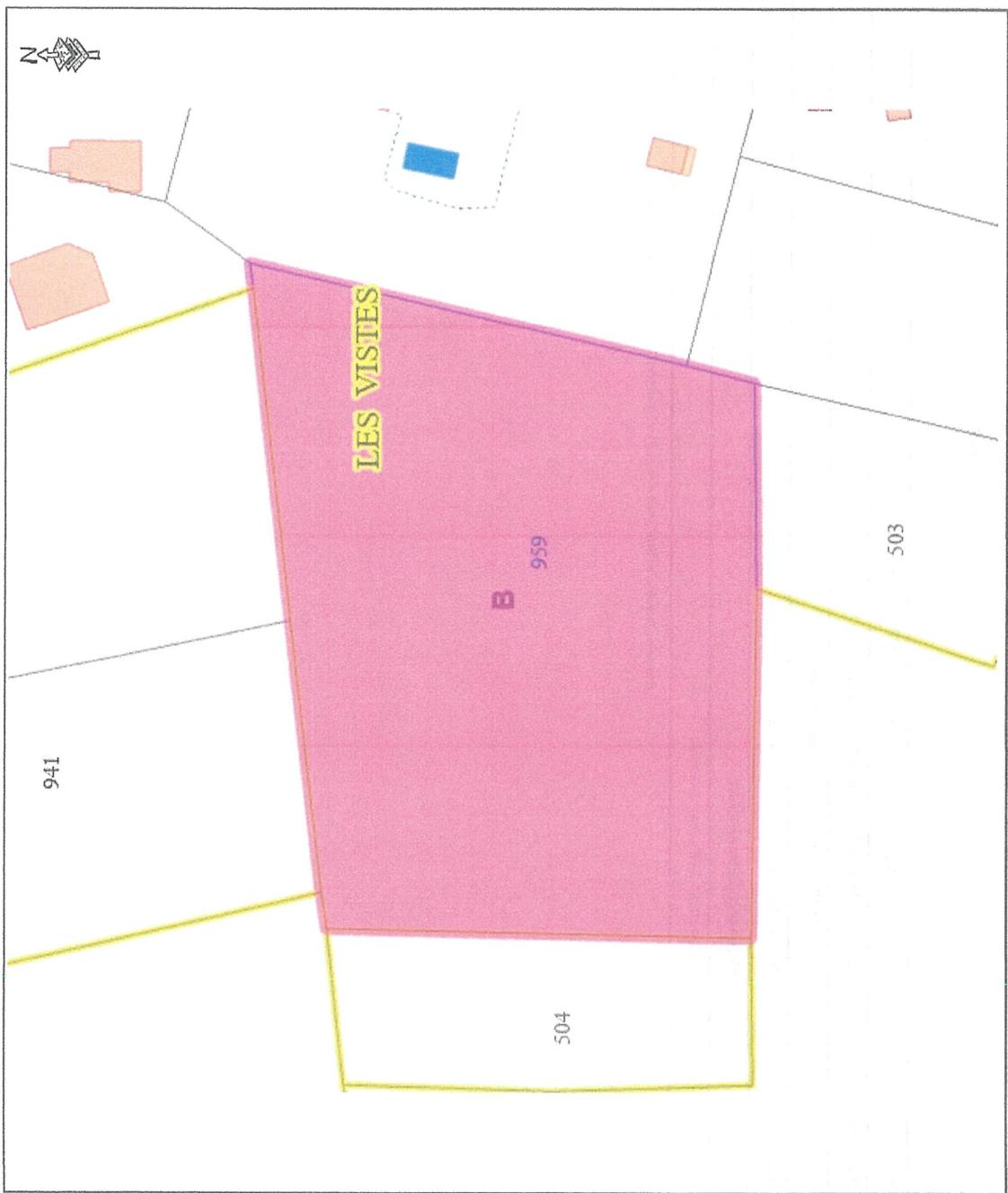
Parcelle : B0959 - SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES

Surface :
8435m²

Adresse de la parcelle :
0001 RTE DES VISTES
SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES

Compte propriétaire : R00045

Propriétaire(s) :
M RICHARD JACQUES MARIE MAURICE
(Principal)
M RICHARD SYLVAIN JEAN PHILIPPE

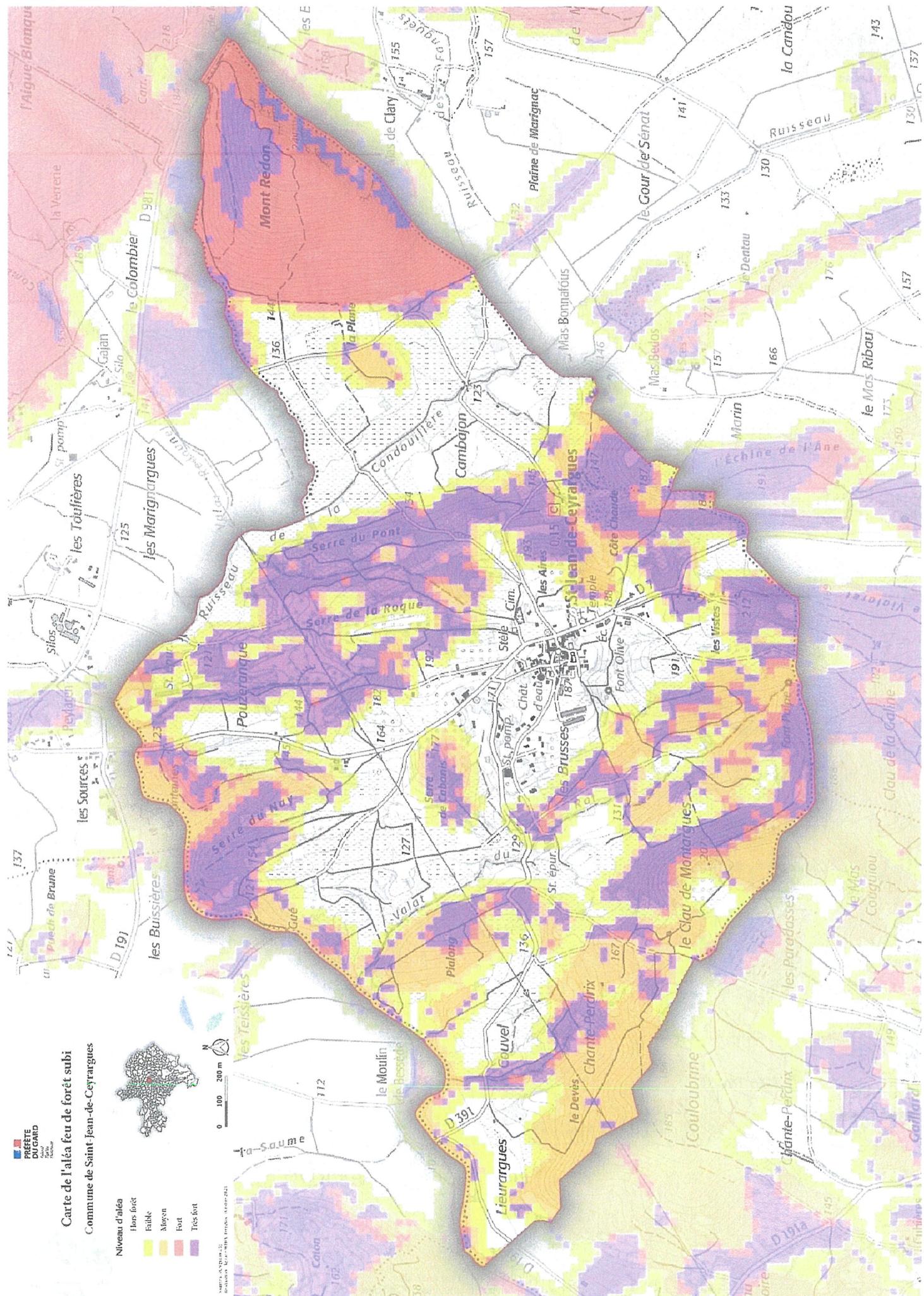


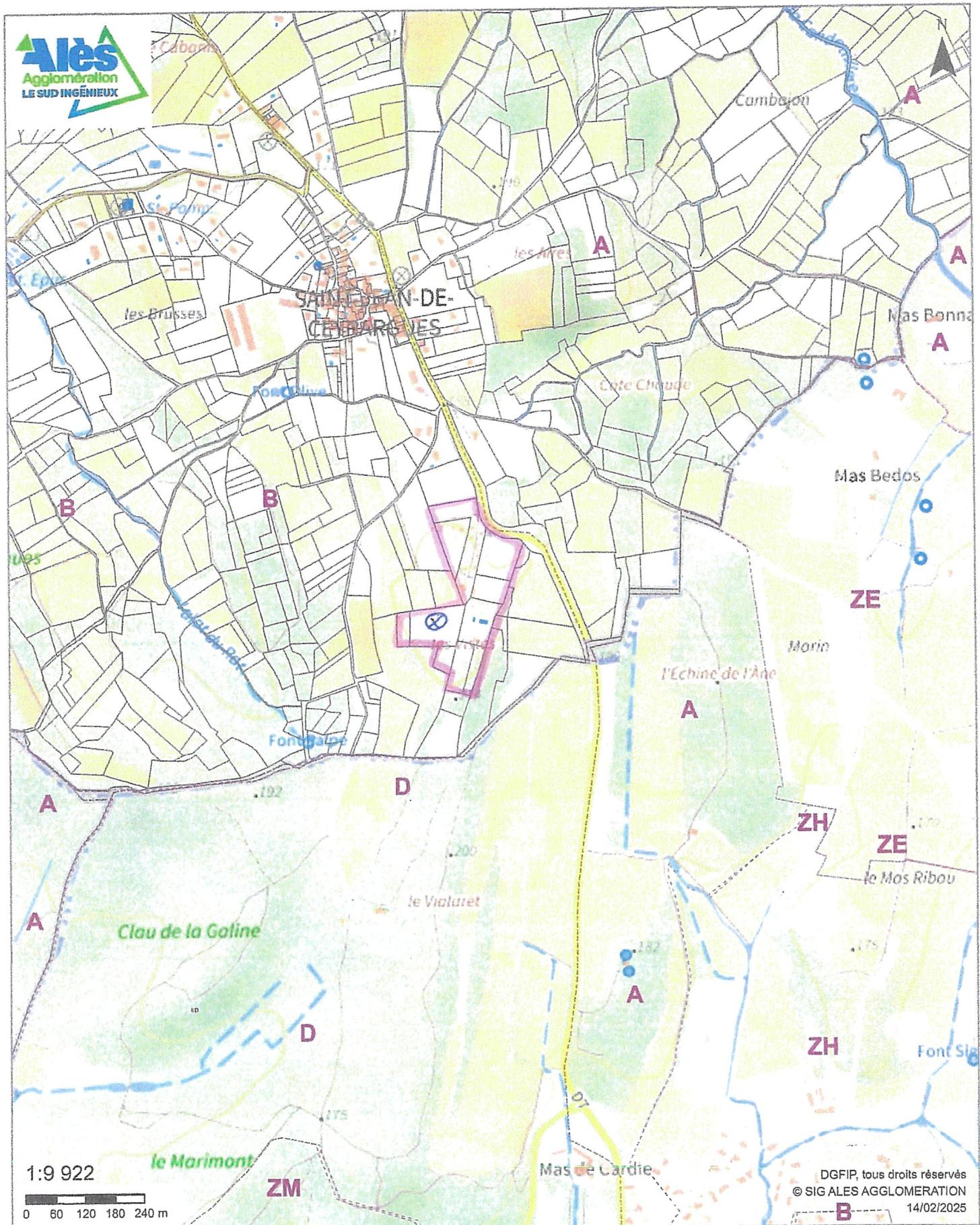
Renseignement d'urbanisme
 Parcelle : B0959 - SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES



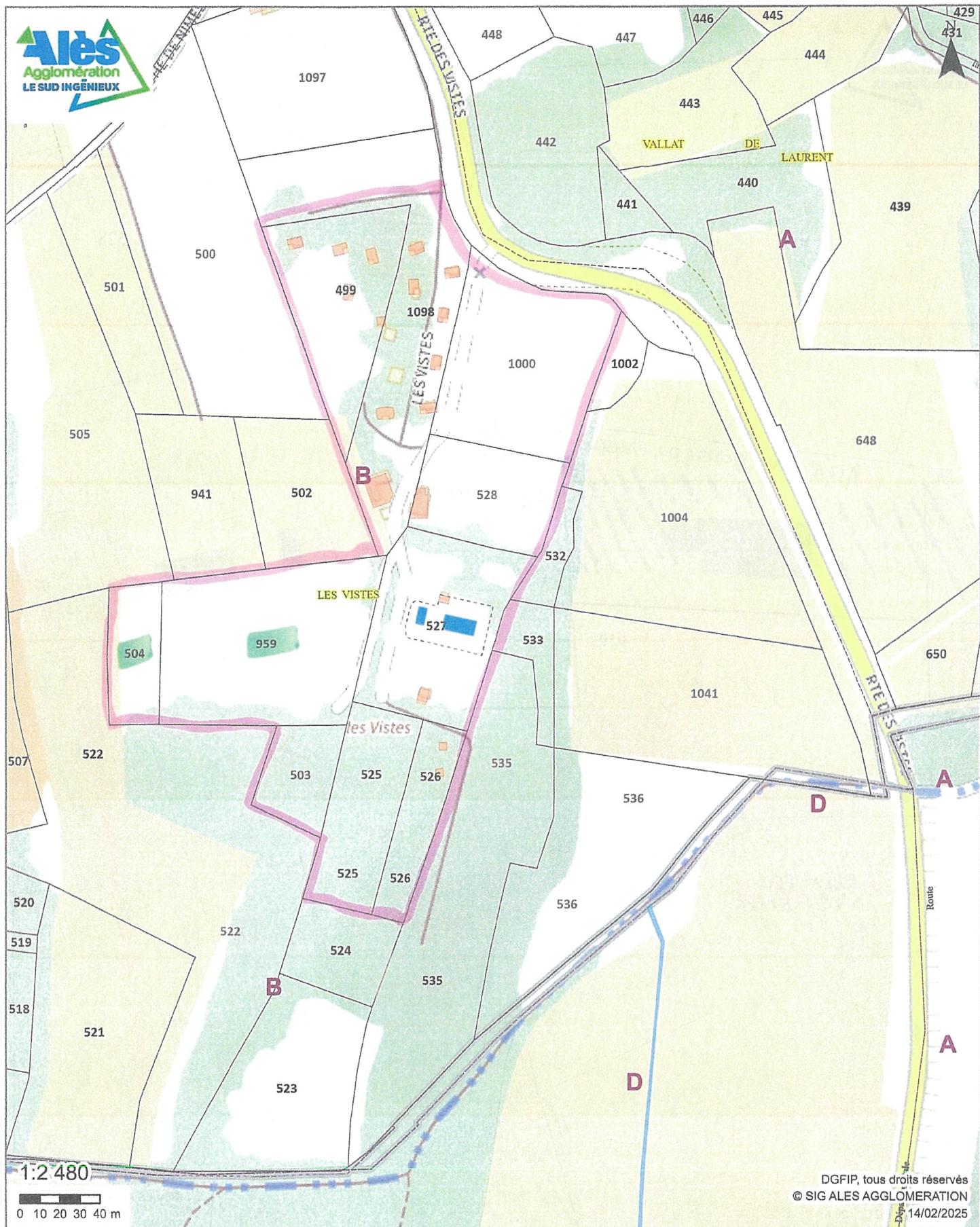
Type	N°	Nom	Impact
Zonages			8396m ² (100% de la parcelle)
Assièges		Risque retrait et gondillement des argiles (22/07/2020) - Aléa : Fort	8396m ² (100% de la parcelle)
Document annexe		Risque FEUX de FORET : Aléa Très élevé / Très fort	4138m ² (49% de la parcelle)
Document annexe		Risque FEUX de FORET : Aléa Modéré / Moyen	3238m ² (39% de la parcelle)
Document annexe		Risque FEUX de FORET : Aléa Faible	1019m ² (12% de la parcelle)
Document annexe		Risque ARGILES : Aléa Fort	8396m ² (100% de la parcelle)
Document annexe		Risque SISMIQUE : Aléa 2 - Faible	8396m ² (100% de la parcelle)

Attention la liste des SUP peut être non exhaustive (cf. services compétents).





PROPRIÉTÉ DU CAMPING



Reproduction et diffusion interdites
Ce document n'a aucune valeur juridique



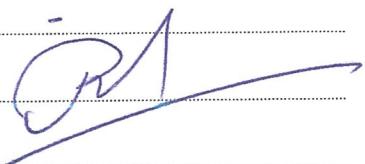
M. RICHARD SYLVAIR - CAMPING LES VISTES - 17/10/25

JE N'APERCOIS DU ZONAGE DE LA CARTE 4.2-A CONCERNANT
LE CAMPING UNE ZONE VERTE "ELEMENTS BIODIVERSITÉ À
PROTÉGER AU NIVEAU DE L'ARTICLE L151-23" - POURRIEZ-VOUS
M'INFORMER DE L'IMPACT DE CETTE ZONE SUR MON ACTIVITÉ
UNE GRANDE PARTIE DE CETTE ZONE CORRESPOND À
DES AMÉNAGEMENTS : TERRAIN DE VOLLEY - TERRAIN DE
PÉTANQUE ET AIRE DE JEUX.

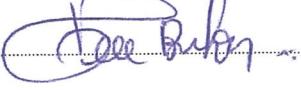


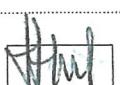
M. RICHARD SYLVAIR - CAMPING LES VISTES - 17/10/25

DOSSIER DE 54 PAGES REMIS LE 50/10/25



Je souhaitai avoir copie de l'ensemble des documents
du plus soumis à l'enquête publique.


Madame Claudine Berlon

Daniel Berlon



- Sur le calcul de la consommation
- ⇒ Le demandeur ne précise pas en détail en quoi le calcul serait erroné. Mais la surface du camping actuel a bien été pris en compte dans la consommation d'espace des 10 dernières années (voir p18 et 19 du document 1 rapport de présentation).
 - Sur les parcelles B959 et B504
- ⇒ L'intégration des parties soumises à un aléa faible ou moyen de ces parcelles a été acté dans le projet de PLU en Nt, vocation camping.
 - Sur l'augmentation des capacités du camping
- ⇒ Ce point ne relève pas du PLU, mais de l'autorisation préfectorale d'exploiter (qui définit précisément le nombre d'emplacements autorisés). Pour rappel, cette autorisation d'exploiter est antérieure au Porter à Connaissance Feu de forêt et n'avait donc pas pris en compte cette donnée.
- ⇒ Le PLU définit seulement une zone et l'encadre du point de vue de l'aménagement et des types d'usages : la destination « camping » est donc autorisée dans l'ensemble de la zone Nt.
- ⇒ Ceci a fait l'objet de divers échanges avec la DDTM, confirmé lors de la réunion du 3 mars 2025 avec les Personnes Publiques Associées (CR joint).

Outre le risque, une extension du camping serait à considérer comme de la consommation d'espace et serait donc à comptabiliser dans le PLU. La présentation du projet aux PPA et en CDPENAF ne faisait pas état de cette consommation / extension du camping et ceci ne peut pas être intégré à ce stade de la procédure (cela supposerait de revenir au débat sur le PADD).

Si l'autorisation d'exploiter était revue par le Préfet, le PLU pourrait bien entendu être ajusté pour en tenir compte. L'étude de définition de l'aléa feu de forêt pourra utilement être présentée en appui de cette demande.

Le PLU sera relu et éventuellement reformulé pour tenir compte de ces derniers éléments. Mais la partie règlementaire (validée par tous les PPA) ne peut pas être reprise à ce stade de la procédure.

Demande d'explication sur les protections L.151-23

- ⇒ Il s'agit de maintenir les espaces naturels qui forment les trames vertes et bleues de la commune. Le caractère naturel dominant doit donc être conservé. Cet objectif va dans le sens qualitatif des aménagements du camping et ne remet pas en cause les aménagements existants.

Dernière personne reçue au cours de cette journée de permanence **Mme Claudine Berbon**, propriétaire au Nord de la commune qui souhaite avoir copie de l'ensemble des documents du PLU mis à l'enquête publique.

- Courriel

Je ne peux clore ce chapitre concernant les observations du public sans mentionner un courriel enregistré sur la boîte mail dédiée à l'enquête publique commissaire-enquêteur.plu@sjdc.eu, le dimanche 19 octobre 2025 à 11h41 soit **hors délai**, l'enquête publique étant close le vendredi 17 octobre à 17h

Le cabinet d'avocats SCP SVA, signataire de ce courriel hors délai, le mentionne dans son courriel d'accompagnement. « Suite à un malheureux contretemps, je n'ai pas pu vous transmettre, dans le délai, la présente note de deux pages. J'en suis sincèrement navré. »

Observations Consorts GAILLARD - Enquête publique PLU Saint-Jean-de-Ceyrargues

Félix MADANI <fmadani@sv-avocats.com>

dimanche 19 octobre 2025 à 11:41 réception

À : commissaire-enquêteur.plu@sjdc.eu

→ vous avez transféré ce message



Observations - Consorts GAILLA...

1 Mo

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Suite à un malheureux contretemps, je n'ai pas pu vous transmettre, dans le délai, la présente note de 2 pages. J'en suis sincèrement navré.

Malgré cela, je vous serai extrêmement reconnaissant d'intégrer la présente note au registre des observations du public.

Monsieur le Commissaire-enquêteur, je m'en remets à vous.

Et vous en remercie par avance.

Bien cordialement,



Félix MADANI

Avocat

1 Place Alexandre Laissac - BP 41114
34008 MONTPELLIER CEDEX 1
Tél. : 04.67.58.75.00 Fax : 04.67.92.23.11

176 Rue de Rivoli
75001 PARIS
Tél. : 01.47.70.03.81 Fax : 01.47.70.09.28

2 Place du Guesclin
30000 NÎMES
Tél. : 04.67.58.75.00 Fax : 04.67.92.23.11

17 Boulevard Belle Isle
12000 RODEZ
Tél. : 05.65.73.15.90 Fax : 04.67.92.23.11

2 Boulevard Maréchal Leclerc
34500 BÉZIERS
Tel : 04.67.58.75.00- Fax : 04.67.92.23.11

Ce message (et toutes ses pièces jointes éventuelles) est confidentiel et établi à l'attention exclusive de ses destinataires, sans toutefois engager la SCP SVA. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion, totale ou partielle, est interdite sauf autorisation expresse. Internet ne permettant pas d'assurer l'intégrité de ce message, la SCP SVA décline toute responsabilité, au titre de ce message, s'il a été altéré, déformé ou falsifié.



Société d'Avocats inter-barreaux
www.sva-avocats.fr

Avocat Fondateur
Thierry VERNHET

Avocats Associés

Nicolas JONQUET
Eve TRONEL-PEYROZ
Jérôme JEANJEAN
Arnaud LAURENT
Christophe FEBVRE
Stéphane DESTOURS
Jean-Claude ATTALI
Nathalie MONSARRAT
Emilie VERNHET-LAMOLY
Antoine SILLARD
Delphine RIGEADE
Charles BORKOWSKI

Avocat Honoraire

Alain COHEN-BOULAKIA

Avocats

Guillaume MONFLIER
Fanny JOUSSARD
Matthias GIMENEZ
Aliaume LLORCA-VALERO
Olivia ROUGEOT
Sophie MAUREL
Céline THIL
Estelle MERCIER
Amélie CECCOTTI
Axelle GENESTE
Clément DAVRON
Charlotte CAZACH
Marion POURQUIER
Leah CARRET
Mathilde JOURNU
Jérémy ROCHE
Félix MADANI
Rébecca BARTHE
Alixia MARTINEZ
Manon MAZZUCOTELLI
Jade BONIJOLY

Partenaire

Estelle RODRIGUEZ

Monsieur le Commissaire-enquêteur

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

Montpellier, le 16 octobre 2025

Par courriel à l'adresse suivante : commissaire-enquêteur.plu@sjdc.eu

Objet : Observations – Enquête publique PLU

Nos Réf. : GAILLARD / ST JEAN DE CEYRARGUES C2018151

2095309 - JJ/FM/FM

Dossier suivi par : Jérôme JEANJEAN

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

J'ai l'honneur de m'adresser à vous en qualité des **consorts GAILLARD**, domiciliés pour les présentes et leurs suites à mon cabinet.

Vous n'êtes pas sans savoir que par un arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE le 16 juin 2011 (instance n°09MA02670-09MA02767), le jugement rendu par le Tribunal Administratif de NÎMES le 24 avril 2009 a été partiellement annulé.

En conséquence, la délibération du conseil municipal de SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES prise le 05 octobre 2007 ayant pour objet d'approver le PLU a été annulée notamment en tant qu'elle prévoyait la création d'une zone Uc (constructible) à l'est de la Route Départementale n°7.

En d'autres termes, la Cour a considéré que la commune ne pouvait pas classer en zone constructible les parcelles situées à l'est de la RD7.

Or, il ressort du projet de règlement graphique du futur PLU que la parcelle OA 659 a vocation à être classée en zone AUh (zone d'urbanisation future) et que les parcelles OA 481 et 482 ont vocation à être classées en zone Uag (zone urbaine).

Dans ces conditions, les auteurs du PLU ont précisément l'intention de classer des parcelles situées à l'est de la RD7 en zone constructible.



MONTPELLIER
1, place Alexandre Laissac
BP41114 - 34000 Montpellier - Cedex 1
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

PARIS
176, rue de Rivoli - 75001 Paris
Toque Palais : C55
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

NÎMES
2 place du Guesclin
30000 NÎMES
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

RODEZ
17, boulevard Belle ISLE
12000 Rodez
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

BEZIERS
2, bd du Maréchal LECLERC
34500 BEZIERS
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

En outre, la Cour a expressément précisé que les zones constructibles situées à l'est de la RD7 étaient parfaitement insusceptibles de conforter la centralité du village compte tenu de ce que le centre-bourg est situé à l'ouest de la RD7.

Par ailleurs, il ressort du rapport de présentation (p. 90) que la commune et l'EPF d'Occitanie ont prévu de réaliser une opération de construction de logements locatifs sociaux au sein de la zone AUh, c'est-à-dire sur la parcelle 0A 659.

Par suite, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Habitat, Le Bouquier » prévoit la création d'un futur quartier sur la parcelle 0A 659 composé, notamment, de **15 nouveaux logements locatifs sociaux**.

Il est permis de douter de l'opportunité d'un tel projet dès lors que la commune de SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES compte, selon les données démographiques les plus récentes, **173 habitants**.

Sachant que la taille moyenne d'un ménage sur la commune est supérieure à 2, les auteurs du PLU ont donc prévu d'accueillir **entre 30 et 35 nouveaux habitants** sur cette seule parcelle.

Ce qui correspond à un accroissement de la population communale de plus de 20 % sur une seule opération.

C'est d'autant plus surprenant que les auteurs du PLU ont eux-mêmes constatés, dans le rapport de présentation, que « *le territoire subit un tassement de la croissance démographique* » (p. 73).

Au regard des besoins réels de la commune, des données démographiques actualisées et prévisibles et compte tenu de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE, le classement en zone constructible des trois parcelles précitées – toutes situées à l'est de la RD7 – est manifestement entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Demeurant à votre disposition pour toute précision que vous jugeriez utile, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour la SCP SVA,

Félix MADANI

Jérôme JEANJEAN



Il rappelle l'arrêt rendu par la Cour Administrative de Marseille le 16 juin 2011 qui annule le jugement rendu par le Tribunal administratif de Nîmes, le 24 avril 2009, ayant pour conséquence d'annuler la délibération du conseil municipal de Saint Jean de Ceyrargues, prise le 5 octobre 2007 ayant pour objet d'approuver le PLU et par voie de conséquence « la création d'une zone UC (constructible) à l'est de la route Départementale n°7 ».

La démarche des deux avocats agissant au nom des Consorts Gaillard est clairement résumée dans le dernier paragraphe du courriel « Au regard des besoins réels de la commune, des données démographiques actualisées et prévisibles et compte tenu de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Marseille, le classement en zone constructible des trois parcelles précitées, toutes situées à l'est de la RD7, est manifestement entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. »

Les trois parcelles sont « la parcelle A 659 qui a vocation à être classée en zone AUh (zone d'urbanisation future) et les parcelles A 481 et 482 qui ont vocation à être classées en zone Uag (zone urbaine).

Réponses de la commune aux observations – 3 novembre 2025

(Dans l'ordre du PV de synthèse du commissaire enquêteur)

Reçu hors délai (19 octobre 2025 alors que la clôture de l'enquête était le 17 octobre 2025)

Consorts Gaillard

Conteste le bien-fondé de l'extension urbaine à l'Est de la RD (secteur AUh, parcelle A659)

- Argumentaire issu de l'annulation partielle du précédent PLU
- ⇒ Les demandeurs s'appuient sur l'argumentaire que le précédent PLU a annulé le secteur U à l'Est de la RD. En préambule, il faut noter que le précédent PLU date de 2007, antérieur à de nombreuses lois structurantes en urbanisme (Grenelle, loi Notre, Climat et résilience...) et ne peut donc pas être comparé : les contextes et objectifs législatifs sont notoirement différents.
- ⇒ Pour autant, la démarche de la révision générale a remis à plat l'ensemble du zonage précédent, réalisé un diagnostic aboutissant notamment à la définition de l'enveloppe urbaine. Ce travail a confirmé que l'urbanisation actuelle à l'Est de la RD, de par sa composition, densité... n'était pas à considérer dans l'enveloppe urbaine (et donc pas en zone U). Ce secteur a été traduit en zone naturelle, N, avec des évolutions mesurées des constructions actuelles. Le secteur Uag est très spécifique et concerne un projet agricole.
 - Sur le choix du secteur AUh à l'Est
 - ⇒ La démarche itérative de l'évaluation environnementale a été réalisée déclinant la comparaison de plusieurs secteurs d'extension urbaine (voir page 36 et suivantes du document 1 rapport de présentation). Le secteur retenu a été celui présentant le moins d'impact sur l'environnement.
 - Objectifs démographiques et production de logements
 - ⇒ Les objectifs démographiques et la production de logements qui en découlent, décline les objectifs du SCoT, pondéré au regard du tassement démographique global. Cette stratégie a été validée par la DDTM et le SCoT.
 - ⇒ Voir aussi les réponses sur les logements sociaux apportées à la demande des consorts Michel/Chapel

3-2 Observation du commissaire enquêteur

Plusieurs observations, suite au mémoire en réponse de la commune de Saint Jean de Ceyrargues :

- Recherche d'informations de la part de propriétaires-résidents concernant leurs propriétés et le classement de ceux-ci en zone constructible ou non.

C'est le cas des deux premières personnes reçues en mairie lors de la première permanence, le 15 septembre 2025.

L'une anonyme, l'autre émanant de **Mme Tourrel**.

Les informations demandées leur ont été communiquées sur la base du dossier et des cartes cadastrales jointes au dossier d'enquête publique (document 4.2a Zonage village NB et 4.2b-Zonage village couleur).

J'ai bien évidemment pris soin de préciser le contenu de la révision du PLU en m'appuyant principalement sur le document n°3 concernant les OAP et le document n°5 Règlement, qui portent les principales modifications apportées au document d'urbanisme de la commune.

C'est aussi le cas pour **Mme Claudine Berbon** lors de la troisième permanence, le vendredi 17 octobre 2025.

Sa demande étant de disposer d'un exemplaire du dossier du PLU soumis à l'enquête publique. La réponse de la commune est appropriée, « le PLU sera sur le site internet de la commune ainsi que sur le Géoportail de l'urbanisme » (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/territoire/30264>), comme le sont également l'ensemble des pièces du dossier d'élaboration du PLU, comme j'ai pu le vérifier tout au long de l'enquête publique ainsi qu'en rédigeant ce rapport (**Annexe 3**).

Ces recherches d'informations doivent être prises en compte par le maire et son conseil municipal.

- Contestations, pour des motifs différents, des Orientations et Aménagements de Programmation et de la démarche engagée depuis 2021 de révision du PLU de Saint Jean de Ceyrargues.

La première contestation vient de **Mme Latorre** et de son fils, reçue le 3 octobre 2025 lors de la seconde permanence, puis, sur ma proposition, le mardi 14 octobre 2025 où Mme Lattore seule me remettra le courrier figurant au registre des observations.

Dans ses réponses aux observations en date du 3 novembre 2025, le maire et son conseil en urbanisme soulignent qu'une « proposition d'acquisition à l'amiable *des deux parcelles au cœur de l'OAP n°3 équipements et déplacements doux*, a été faite par la commune (**Délibération n° 2025-14 du Conseil municipal de Saint Jean de Ceyrargues le 30 juin 2025**). Ce projet étant primordial pour l'équilibre du projet communal, il est donc maintenu ».

M. Cyril Pelorgeas du Comptoir Immobilier est sollicité par la mairie pour évaluer les parcelles B0436 et B0496, ce qui a été fait et figure dans la délibération n°2015-14 du 30 juin 2025 suscitée. Par courriel en date du 7 octobre 2025, dans l'attente de la décision de l'enquête publique et des suites à donner, M. Pelorgeas précise « Il convient de sursoir aux

valorisations faites, dans l'attente de confirmation ou non d'un placement en zone réservée des dites parcelles ou non (voir courriel ci-joint).

Sursis à statuer : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037666375

Je prends acte de cette position

La deuxième contestation qui vise à contester l'une des O.A.P. soumise à enquête, émane de **M. Bernard Michel** qui agit au nom de l'indivision Michel/Chapel. Accompagné de deux autres personnes qui n'ont pas décliné leur identité, sa demande exprimée très clairement dans l'objet du courrier, annexé au registre des observations, « demande l'annulation de la règle de 50% de logements sociaux sur l'O.A.P.- secteur « Le Bouquier » pour la parcelle cadastrée A n°659 ». Cette demande est assortie de 5 idées censées étayer la demande d'annulation dont « le contexte démographique de la commune » ou « l'absence de besoins sociaux clairement identifiés ».

Dans son mémoire en réponse, le maire et son conseil en urbanisme précisent « la commune confirme sa volonté de diversification d'accueil de population et maintient le taux de 50% de logements sociaux *en zone AUH* ».

Je prends acte de cette position

La troisième contestation est celle de **M. Sylvain Richard**, propriétaire du camping « Les Vistes », le vendredi 17 octobre 2025, dernier jour de l'enquête publique.

Dans deux courriers distincts, l'un daté du 14 février 2025 et le deuxième du 17 février 2025, M. Richard informe le commissaire enquêteur et au-delà le maire et son conseil de sa « volonté de procéder à une extension du Camping Les Vistes sur une partie des parcelles B504 et B959 ». Extension sur la partie Nord des parcelles suscitées et classée en aléa Feux de Forêt Faible et Moyen. Dans son en réponse le maire et son conseil soulignent que « l'intégration des parties soumises à un aléa faible ou moyen de ces parcelles a été acté dans le projet dans le projet de PLU en Nt (voir la carte 1/2000ème 4.2a Zonage village du dossier soumis à enquête et le document 5- Règlement). Concernant l'augmentation des capacités du camping, « ce point ne relève pas du PLU, mais de l'autorisation préfectorale d'exploiter (qui définit précisément le nombre d'emplacements autorisés) ». Ce sujet a fait l'objet de divers échanges avec la DDTM comme l'atteste le compte-rendu de la réunion des PPA du 3 mars 2025, document cité au paragraphe 2-3 Composition du dossier (**Annexe 10**)

Je prends acte de cette position.

Quatrième et dernière contestation, mentionnée pour information car arrivée hors délai, et transmise cependant dans le rapport de synthèse des observations du commissaire enquêteur à M. le maire et son conseil le 27 octobre 2025.

La mention hors délais est mentionnée par les avocats eux-mêmes, signataires du courriel joint, en date du dimanche 19 octobre 2025 à 11h41. « Suite à un malheureux contretemps, je n'ai pas pu vous transmettre, dans les délais, la présente note de 2 pages. J'en suis sincèrement désolé ».

J'intègre la présente note au rapport de synthèse transmis en main propre, en mairie, dans le délai requis soit le 27 octobre 2025.

Il l'est également dans le mémoire en réponse de M. le maire de Saint Jean de Ceyrargues et son conseil en urbanisme, reçu le 3 novembre 2025 qui apportent à ce **courriel hors délai** des réponses précises et concises qui n'appellent de ma part aucun commentaire.

Je prends acte de l'argumentation de M. le maire et de son conseil en urbanisme.

TITRE 2 Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Chapitre 1 Conclusions

1-1 Sur l'objet de l'enquête publique

La Commune de Saint-Jean de Ceyrargues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 octobre 2007.

Ce P.L.U. a fait l'objet de recours avec annulation partielle de la zone UC, par la cour administrative d'appel de Marseille, en date du 16 juin 2011.

La commune avait prescrit une révision générale le 21 décembre 2009, mais n'avait pas mené les études à terme.

Le P.L.U. étant assez ancien et fortement clivant, la commune a prescrit une nouvelle révision générale de son P.L.U., ce sur l'ensemble du territoire communal, selon les modalités définies aux articles L132-10 à L132-13, L153-8, L153-11 à L153-26 du code de l'urbanisme, par une délibération du conseil municipal du 17 mai 2021 (**Annexe 1**), annulant la délibération du 21 décembre 2009.

Nécessité de prendre en compte les évolutions législatives

Plusieurs lois fondamentales, ont été adoptées depuis lors, ayant considérablement modifié les dispositions en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Il s'agit, pour l'essentiel des lois suivantes :

- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Loi Grenelle II, modifiant plusieurs aspects du Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment en fixant de nouveaux objectifs pour la planification territoriale
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Notre)
- Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ainsi sont précisés les objectifs de la commune et les modalités de la concertation dans la délibération du 17 mai 2021 prescrivant la révision générale du P.L.U. (**Annexe 1**).

Cette mise en révision du PLU s'inscrit dans le respect des principes d'aménagements définis par l'article L.101- 2 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en particulier et sans exhaustivité :

Une utilisation de l'espace de façon économe,

L'équilibre entre développement et renouvellement urbain, tout en préservant l'espace rural,

La protection de l'environnement, notamment des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages,

Prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques éventuels, ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature,

*Faciliter et accompagner la mixité sociale et fonctionnelle,
Préserver les activités agricoles, touristiques et économiques existantes et potentielles.*

Le marché doit ainsi aboutir à la conception d'un outil permettant de cadrer les conditions et modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels, agricoles et paysagers. (...)

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide: (...)

De reprendre les objectifs poursuivis par la révision :

Retrouver une dynamique démographique positive, et attirer une population active sur la commune, sans pour autant perdre l'identité villageoise et rurale de la commune.

Réactualiser le projet de développement communal au regard du contexte nouveau :

Sortir d'un PLU difficilement applicable du fait des différents recours, de son annulation partielle et de l'impossibilité d'ouvrir l'unique zone AU,

Prendre en compte les capacités d'assainissement nouvelles ainsi que les contraintes pluviales clairement établies par un schéma pluvial,

Sortir des contraintes d'urbanisation liées au périmètre d'inconstructibilité aux abords des poulaillers,

Porter une réflexion sur les dents creuses et l'usage des espaces mêlant bâti et zones agricoles.

Encadrer la densification des secteurs résidentiels, et se doter d'outils pour maintenir un habitat et des densités adaptées au caractère villageois de la commune.

Envisager l'urbanisation d'un secteur nouveau, de manière structurée et encadrée, pour pallier l'absence de développement des dernières années (pas d'ouverture à l'urbanisation de la précédente Zone AU).

Mener une réflexion sur les déplacements doux au sein du village, en particulier du centre vers les équipements, et sécuriser la traversée du village.

Se doter d'un PLU compatible avec les dernières évolutions réglementaires, en particulier les lois Grenelle et ALUR.

Afin de s'appuyer sur une concertation plus importante dans l'élaboration classique des PLU, la commune a souhaité requérir l'appui spécifique du Conseil Départemental du Gard pour s'intégrer dans la démarche qualité « Label PLU Gard Durable ».

A ce titre, les modalités de la concertation seront les suivantes :

- Information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage
- Mise à disposition d'éléments (documents et plans d'études) relatifs aux objectifs communaux avec la possibilité de consigner les observations sur un registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet aux heures d'ouverture de la mairie
- La tenue de réunions publiques avec la population
- La participation à la démarche PLU Gard Durable du Département du Gard

A l'issue de la concertation et avant l'arrêt du projet de PLU, un bilan a été réalisé par Monsieur le Maire et son conseil en urbanisme et présenté au Conseil Municipal du 14 avril 2025 (**Annexe 2**).

Nous avons, entre ces deux délibérations de la commune, du **17 mai 2021 (Annexe 1)** avec la décision de prescrire la révision générale du Plan Local d'urbanisme et des modalités de concertation, et du **14 avril 2025 (Annexe 2)** où est adopté le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision générale du PLU de Saint Jean de Ceyrargues, un espace-temps de quatre années nécessaires et utilisé pour élaborer, dans la concertation, les éléments du dossier mis à l'enquête publique.

Le dossier mis à l'enquête publique atteste de l'ensemble de ces travaux et réflexions poursuivies tout au long de ces quatre années.

1-2 Sur l'organisation de l'enquête publique

L'enquête publique est prescrite par un arrêté municipal n° 2025-35 (**Annexe 1**), signé par M. Georges Dautun, maire de Saint Jean de Ceyrargues, le 18 août 2025 et reçu en Préfecture du Gard le même jour.

L'objectif principal de cette enquête publique « est de permettre aux citoyens de s'exprimer sur le projet de PLU avant son adoption définitive par le conseil municipal de Saint Jean de Ceyrargues ».

Cet arrêté est pris en tenant compte :

- Du code de l'Urbanisme et notamment de ses articles L 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants

Article L153-19

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

- Du Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants relatifs à l'élaboration et à la révision des PLU,

Article L123-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2017

Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

- Il prend en compte la délibération n°2021-23 du conseil municipal du 17 mai 2021 dont nous avons précisé et détaillé les objectifs dans le paragraphe précédent
- Il prend en compte le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par le Conseil municipal le 11 décembre 2022 (**Document n°2 de l'Annexe 3**)
- Il s'appuie sur les pièces du dossier du PLU en cours de révision, document élaboré par l'agence actions territoires (**Annexe n°3**)
- Il prend en compte la décision n° E25000067/30 en date du 17 juin 2025 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant M. Jean-François Coumel, commissaire enquêteur et M. Didier Lecourt, commissaire enquêteur suppléant.

Cette désignation du commissaire enquêteur étant formalisée, l'enquête publique rentre dans sa phase opérationnelle avec la première rencontre et les échanges d'informations avec M. le maire Georges Dautun accompagné de sa première adjointe, le 15 juillet 2025, en mairie.

Sont alors évoqués, une présentation de la commune suivie des projets de développement dont ce projet de révision générale du PLU est porteur. Sont également évoqués la rédaction et la publication de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête publique.

Des échanges de courriels permettront de prévoir, d'un commun accord, la durée de l'enquête fixée du 15 septembre au 17 octobre 2025, permettant ainsi de ne pas empiéter sur les vacances d'été, pas plus que sur la période de rentrée scolaire, peu propices à une grande disponibilité des habitant.e.s.

Trois permanences sont prévues entre le 15 septembre et le 17 octobre ; celles-ci se dérouleront à la mairie de Saint Jean de Ceyrargues récemment rénové et donc accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) y compris pour la salle du conseil municipal située au 1^{er} étage de la mairie, accessible par un ascenseur.

Concernant la publicité de l'enquête publique, le choix de deux journaux locaux s'impose avec le quotidien Midi Libre et l'hebdomadaire Le Réveil du Midi, Toutes deux publications agréées par la Préfecture du Gard pour la publication d'annonces légales.

Les deux publications d'avis d'enquête ont été réalisées conformément aux dispositions légales quinze jours avant le début de l'enquête, le 29 août 2025, et dans les huit premiers jours de celle-ci, le 19 septembre 2025 (**Annexe 7**).

Une adresse de messagerie dédiée au commissaire enquêteur est ouverte pendant toute la durée de l'enquête soit du 15 septembre 9h au vendredi 17 octobre à 17h et close à cette date et heure, dont voici l'intitulé : commissaire-enquêteur.plu@sjdc.eu

L'avis d'enquête publique, rédigé et signé par le maire, le 25 août 2025, est affiché en différents points d'informations municipales sur le territoire communal, comme l'atteste le certificat d'affichage (**Annexe 6**).

Dans le même temps, un flyer, réalisé par le secrétaire de mairie, est diffusé à cent exemplaires dans chacune des boîtes aux lettres des habitant.e.s de Saint Jean de Ceyrargues, avec recto-verso, en couleur, copie de l'arrêté municipal d'enquête publique et une information concernant la Révision générale du PLU, un rappel des dates de l'enquête et l'adresse du site de la mairie où toutes les informations sont disponibles et le sont toujours sur le site : <https://stjeandeceyrargues.fr/fr/rb/2047801/plu-2021>

Ce travail de diffusion et d'affichage est réalisé par M. le maire, aidé de l'employé communal qui assurera le bon état des affiches légales pendant toute la durée de l'enquête.

Le 28 août 2025, Mme Brigitte Villaey, urbaniste OPQU de l'agence-actions-territoires à Montpellier m'a transmis, au format informatique PDF, la totalité des documents constituant le PLU mis à l'enquête publique dont j'ai pris connaissance immédiatement.

L'ensemble des pièces mises à la disposition du public est décrit, très exhaustivement, dans le paragraphe 2-3 Composition du dossier de la Partie 1 de ce rapport d'enquête publique. Il comprend le dossier du PLU, composé du PADD, des O.A.P. et des documents cartographiques.

Sont également accessibles, à chacune des permanences du commissaire enquêteur, et disponibles en mairie aux heures d'ouverture, le registre des observations signé et paraphé et deux classeurs au format A4 regroupant l'ensemble des informations indispensables à la bonne information du public.

Le contenu détaillé de ces deux classeurs est précisé au paragraphe 2-3 composition du dossier, Partie 1 du Rapport d'enquête publique.

Le premier classeur présente les Avis des Personnes Publiques Associées ainsi qu'un tableau de synthèse de ces avis, le SCoT Pays Cévennes, Alès Agglomération, RTE, la CEDEPENAF, l'avis de la DDTM et du SAT Cévennes, l'INAO, le Département du Gard, la MRAE Occitanie ainsi que les rapports du cabinet d'études RISCRISES, basé à Alès, concernant l'aléa feux de forêt pour la commune et le camping « Les Vistes ».

Le deuxième classeur regroupe l'ensemble des comptes rendus des réunions organisées en application des modalités de la concertation détaillées dans la délibération n°2021-35 Prescription du PLU, en date du 17 mai 2021 (**Annexe 1**), voir paragraphe 1-1 ci-dessus.

C'est donc sur la base de documents très complets, résultat de quatre années d'étude et de concertation, voulue dès le lancement de la révision générale du PLU par la municipalité et son premier magistrat, que ce dossier d'enquête publique a été disponible et ouvert aux observations du public, et, disponible sur le site internet de la commune, durant trente-trois jours consécutifs aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Chapitre 2 Avis motivé

2-1 Sur l'objet de l'enquête publique

Il est explicité dans le préambule de la délibération du conseil municipal du 17 mai 2021.

« La Commune de Saint Jean de Ceyrargues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 octobre 2007.

Ce P.L.U. a fait l'objet de recours avec annulation partielle de la zone UC, par la cour administrative d'appel de Marseille, en date du 16 juin 2011.

La commune avait prescrit une révision générale le 21 décembre 2009, mais n'avait pas mené les études à terme.

Le P.L.U. étant assez ancien et fortement clivant, la commune a prescrit une nouvelle révision générale de son P.L.U., ce sur l'ensemble du territoire communal, selon les modalités définies aux articles L132-10 à L132-13, L153-8, L153-11 à L153-26 du code de l'urbanisme, par une délibération du conseil municipal du 17 mai 2021, annulant la délibération du 21 décembre 2009. » (**Annexe 1**)

Mais il faut maintenant rebâtir un projet de Plan Local d'Urbanisme, le reconstruire patiemment en collaboration avec toutes les parties prenantes.

C'est ce travail qui a été fait, patiemment, durant ces quatre années et dont le dossier mis à l'enquête publique est le témoin, dossier qui prend en compte les évolutions législatives intervenues entre-temps.

2-2 Sur l'organisation de l'enquête publique

Dès ma désignation, le 17 juin 2025, par le Tribunal administratif de Nîmes, j'ai pris rendez-vous avec M. le Maire et le secrétaire de mairie afin de saisir le contexte de cette révision générale du PLU, de bien préparer l'enquête publique à venir et de faire en sorte que celle-ci se déroule hors vacances d'été et hors période de rentrée scolaire.

La rédaction de l'avis d'enquête et de l'arrêté municipal d'enquête publique réalisée, la diffusion de l'information, sous toutes ses formes, a été ma priorité, aidé en cela par les relations de confiance nouées avec le secrétaire de mairie, présent les lundi, mardi et vendredi matin.

Ces contraintes respectées, nous avons pu rédiger l'arrêt d'enquête publique, le diffuser en différentes points de la commune au format A2 avec lettres noires sur fond jaune et s'assurer que l'affichage soit bien présent quinze jours avant l'ouverture et durant toute l'enquête publique.

M. le Maire s'est chargé de la diffusion d'un flyer resto verso présentant l'avis d'enquête, les heures et le lieu de l'enquête ainsi que l'adresse électronique où le dossier pouvait être consultable.

Le site internet de la commune a été mis largement à contribution dans le cadre de cette enquête publique avec la publication, sur un espace dédié à l'urbanisme, de l'ensemble des pièces constitutives du dossier dont les différents comptes rendus des réunions préparations au projet de PLU, PV rédigés par Mme Villaey, urbaniste conseil de la commune qui se sont échelonnés entre mai 2021 et avril 2025.

Le profil Facebook de la mairie a lui aussi été mis à contribution en informant sur les dates de l'enquête publique.

La publication de deux annonces légales dans deux journaux locaux, Midi Libre et Le Réveil du Midi, ont été effectuées en temps voulu, soit le 29 août et le 19 septembre 2025, l'enquête débutant le 15 septembre et se terminant le 17 octobre soit une durée de trente-trois jours consécutifs.

Je n'ai eu aucun incident à déplorer pendant ces quelques jours d'enquête publique, ni pendant les permanences où toutes les personnes ont été accueillies dans un climat propice aux échanges.

Au terme de cette enquête publique, je peux affirmer que tout a été mis en œuvre par le Maire, les élus et le secrétaire de mairie pour que l'information et la participation du plus grand nombre d'habitant.e.s possible.

2-3 Sur la composition du dossier mis à disposition du public

La composition du dossier est décrite dans la partie du 1- Rapport d'enquête publique qui m'a été communiqué en début de l'enquête publique, peu de temps après le 17 juin 2025 et ma désignation par le Tribunal Administratif de Nîmes.

Avec l'aide du secrétaire de mairie de Saint Jean de Ceyrargues que je remercie ici, j'ai vérifié que l'ensemble des pièces du dossier était complet. Seules quelques pièces de ce dossier ont été consultées par le public, particulièrement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**annexe 8**) et les cartographies.

Aucune remarque n'a été formulée concernant la composition du dossier ou/et l'absence de document dans celui-ci.

J'ai veillé, pendant toute la durée de l'enquête, à ce que l'ensemble des pièces du dossier, décrites au paragraphe 2-3 Composition du dossier en Partie 1 du Rapport d'enquête publique, soient accessibles aux personnes venant les consulter.

J'atteste que le dossier mis à l'enquête publique, une fois constitué, n'a été ni complété ni modifié durant celle-ci.

2-4 Sur les avis des Personnes Publiques Associées

Je rappelle ici succinctement les avis des personnes publiques associées qui ont une incidence sur le document d'urbanisme mis en révision générale.

Avis favorable d'Alès Agglomération avec recommandations. Celles-ci sont rappelées dans un courriel du 19 juin de Mme Fietkau-Gordot, responsable du service Conseil Planification et Ingénierie territoriale.

Les objectifs de production de logements prévus dans le projet de révision générale du PLU à l'horizon 2036 sont compatibles avec ceux du PLH d'Alès Agglomération. De plus, il est à souligner la volonté de la commune de développer un parc de logements locatifs sociaux.

Les autres remarques formulées concernant le réseau d'assainissement public collectif ainsi que le zonage d'assainissement des eaux usées (page 6 du document) doivent être prises en compte et les modifications apportées.

Le courriel mentionne également que le projet de révision générale du PLU est en cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) 2023-2029.

Avis du SCoT du Pays des Cévennes compatible avec les orientations du SCoT, approuvé le 30 décembre 2023.

Le courrier reçu le 11 juin 2025 mentionne le projet de révision générale du PLU.

Les éléments analysés, dont un taux de croissance de l'ordre de 1% à l'horizon 2035 avec trente-cinq habitants supplémentaires et la création dans le secteur « Le Bouquier d'un programme d'Habitat prévoyant environ 14 logements sur 0.7 ha.

Ce courriel souligne également la relative stabilité entre 2010 et 2020 de la SAU, passant de 350 à 319 avec une culture dominante la vigne ce qui amène le projet de révision du PLU à conforter la vocation agricole de la commune avec la création d'un secteur Uag pour permettre l'installation d'un exploitant (hangar et habitation) et ainsi pérenniser la filière agricole.

Avis favorable du Préfet du Gard, via la DDTM et son antenne SAT Cévennes.

Dans ses recommandations datées du 17 juillet, il souligne page 2/11 que « le projet de PLU fait preuve de sobriété foncière ».

Il suggère également d'apporter des modifications au règlement tant graphique qu'écrit.

C'est un **avis favorable** qui est émis par le représentant de l'Etat sous réserve de la prise en compte des observations émises, avant l'approbation du document.

Avis favorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), dans sa séance du 3 juillet 2025, à la création du secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées, STECAL 1, au sud du village en zone Uag qui se confond avec l'OAP agricole permettant la construction d'un logement sur une superficie de 0.03 ha et le STECAL 2 en zone Ny d'une superficie de 3400 m² qui se confond avec le périmètre du camping existant « Les Vistes », classé en zone Nt où sont autorisées les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).

Avis sans remarque à formuler de l'INAO sur le dossier « dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées ».

L'avis du **Département du Gard** se résume à une description de la démarche « PLU Gard durable » pour laquelle la commune a sollicité dans un courrier du 2 juin 2025 une étude d'aménagement de traversée d'agglomération, notamment sur la partie centrale de la traversée de la commune au droit de la parcelle Ao659, celle la même où est prévue l'OAP logements.

« Information sur l'absence d'observation dans le délai sur la révision générale du PLU... » N° de saisine 2025-014715 et N° MRAe 2025AO de la part de la **MRAe Occitanie**.

J'ai pu vérifier chacun de ces avis ou documents reçus en mairie et je les ai intégrés au dossier d'enquête publique, accessible au public pendant toute la durée de l'enquête.

Ils ont été peu consultés lors des permanences.

Ces avis et recommandations que je prends en compte doivent être intégrés au document final soumis au conseil municipal pour délibération en décembre 2025.

2-5 Sur les observations du public

- Observations d'un **anonyme et de Mme Tourrel**

Dans le chapitre 3- Observations (voir Partie 1 page 11 et suivantes), j'ai précisé que les observations, lors de la première permanence, l'une anonyme, l'autre émanant de Mme Tourrel ne présentaient aucune difficulté dans la mesure où ces deux habitant-es et propriétaires sur la commune étaient venus en mairie vérifier le classement de leurs propriétés sur les documents graphiques joints à l'enquête publique. C'était leur seule demande, légitime, et je les ai informés du zonage de leurs biens.

- Observation de **Mme Lattorre**

Mme Lattore propriétaire de deux parcelles au cœur de l'O.A.P. 3 : Equipements et déplacements doux (**annexe 8**), a déposé un permis de construire le 12 février 2025 sur l'une des parcelles situées derrière la mairie, entre la mairie et l'école soit au sud de la commune.

Dans son mémoire en réponse, le maire et son conseil en urbanisme détaillent les raisons qui font obstacle à ce dépôt de permis et le sursis à statuer instauré sur ce permis.

Cette parcelle se situe sur un secteur clairement identifié avec un enjeu spécifique de liaison piétonnière des équipements vers le centre du village, et ce depuis novembre 2021, dans le cadre du diagnostic réalisé en concertation avec les habitants présents et les PPA, puis précisé et inscrit dans le rapport de présentation (document 1 du dossier du Plu) et dans le document 1bis, page 86, avec une cartographie très précise de l'enveloppe urbaine dont sont exclues les deux parcelles en question qui de fait sont inconstructibles (voir PV de réunion publique du 19 septembre 2022).

A cela s'ajoute une proposition d'acquisition qui a été faite par courrier suite à la délibération 2025-14 du 30 juin 2025, proposition qui a fait l'objet d'une évaluation des biens.

Le maire et son conseil en urbanisme jugent ce projet primordial pour l'équilibre de la révision générale du PLU.

Je suis favorable à l'O.A.P. n°3 équipements et déplacements doux.

- Observation de **M. Bernard Michel**

Lors de la deuxième permanence, M. Bernard Michel, accompagné de deux personnes qui n'ont pas décliné leur identité, annonce agir pour l'indivision Michel/Chapel, propriétaire de la parcelle A 659.

A l'appui d'un courrier lu pendant la permanence et annexé au registre des observations, M. Michel demande l'annulation de la règle de 50% de logements sociaux inscrite page 6 du document 3, O.A.P. Habitat « Le Bouquier » située le long de la RD7 au Nord Est du village.

Il développe plusieurs arguments pour s'opposer à cette règle de 50% discutée avec les PPA ainsi qu'avec les habitant-es comme l'attestent les comptes rendus de réunions d'élaboration du PLU.

Dans son mémoire en réponse, remis le 3 novembre 2025, le maire et son conseil en urbanisme insistent sur l'intérêt, pour la commune, de maintenir ce seuil, censé faciliter les échanges avec le bailleur social les Logis Cévenol, bailleur social qui a pré-étudié la faisabilité de l'opération.

La commune confirme sa volonté de diversification d'accueil de population et maintient le taux de 50%.

Je suis favorable à l'O.A.P. n°1 Habitat « Le Bouquier » décrite pages 5, 6 et 7 du document n°3, O.A.P. du projet de révision du PLU de Saint Jean de Ceyrargues (Annexe 8).

- Observation de **M. Sylvain Richard**

M. Sylvain Richard est venu, lors de la troisième permanence en mairie, le 17 octobre 2025, porteur d'un dossier de plusieurs pages reproduites au chapitre observations dans la partie 1 de ce rapport qui exprime sa volonté de procéder à une extension du Camping « Les Vistes » sur une partie des parcelles B504 et B959.

La réponse apportée dans le mémoire en réponse par le maire et son conseil en urbanisme rappelle que les parcelles du camping situées en aléa faible ou moyen a bien été retenu dans le projet de PLU soumis à l'enquête. Ces parcelles ont été classées en zone Nt zone naturelle tourisme prenant en compte les travaux réalisés par le propriétaire et gérant de cette entreprise à vocation d'accueil de plein air, valorisant ainsi les efforts entrepris pour prévenir les feux de forêts.

L'extension de la capacité du camping relève d'une décision préfectorale, qui est une autorisation d'exploiter. Ce point reste en suspens et ne peut, en l'état, être intégré à ce stade à la procédure de révision générale du PLU.

Je suis favorable au classement en zone Nt des parties de parcelles B959 et B504 situées en zone d'aléa faible et Moyen.

- Observation de **Mme Berbon**

Mme Berlon souhaite disposer d'une copie de l'ensemble des documents du PLU soumis à l'enquête publique.

Je suis favorable à cette demande de transmission d'information

- Observation du **Cabinet d'avocats SCP SVA** parvenue à l'adresse électronique du commissaire enquêteur, hors délais.

Par souci d'objectivité, je l'ai porté à la connaissance du maire et de son conseil en urbanisme dans le rapport de synthèse.

J'ai publié, in-extenso, les réponses du maire et de son conseil en urbanisme apportées dans le mémoire en réponse.

2-6 Sur l'ensemble du projet de révision générale du PLU

En conclusion de ce rapport d'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jean de Ceyrargues, considérant :

- Les législations en vigueur encadrant cette révision générale du PLU
- Les modalités d'organisation de l'enquête publique scrupuleusement respectées
- Les avis et recommandations des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)
- Les consultations des publics, organisées entre le 17 mai 2021 et le 14 avril 2025
- Les observations et avis, reçus lors des trois permanences en mairie entre le 15 septembre et le 17 octobre 2025
- Les réponses apportées par le maire et son conseil en urbanisme à chacune des observations enregistrées

J'émets un **AVIS FAVORABLE** à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jean de Ceyrargues.

Fait à Nîmes, le 16 novembre 2025

Jean-François Coumel
Commissaire enquêteur

TITRE 3 Annexes

- 1- **Prescription du Plan Local d'Urbanisme.** Délibération n° 2021-35 du Conseil municipal du 17 mai 2021
- 2- **Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean de Ceyrargues.** Délibération n° 2025-02 du conseil municipal du 14 avril 2025
- 3- **Composition du dossier du PLU phase d'arrêt, soumis à l'enquête publique,** comportant le n° des documents, leur désignation et la date de publication des différents documents. Agence/action/territoires, le 14 avril 2025.
- 4- **Arrêté du maire n°2025-35** du 18 août 2025. **Prescription de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Ceyrargues**
- 5- **Avis de la MRAe Occitanie** N° de saisine 2025-014715 et N° MRAe 202AO83
- 6- **Attestation d'affichage des documents constituant le dossier de révision générale du PLU de Saint Jean de Ceyrargues.** Affiches au format A2, caractères noirs sur fond jaune en couleur, signé par M. Georges Dautun, Maire de Saint Jean de Ceyrargues, le 22 septembre 2025
- 7- **annonces légales parues dans le journal Midi Libre** le 29 août et le 19 septembre 2025 et **Le Réveil du Midi**, éditions du 29 août et du 19 septembre 2025
- 8- **Document 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).** Pièce n°3 du dossier Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique. Dossier réalisé par l'agence actions territoires pour la commune de Saint-Jean de Ceyrargues, août 2025.
- 9- **Le PLU (Plan Local d'urbanisme) 2021.** Ensemble des pièces constitutives du dossier d'élaboration du PLU de Saint-Jean de Ceyrargues accessible sur le site internet de la commune à l'adresse <https://www.stjeandeceyargues.fr/fr/rb/2047801/plu-2021>
- 10- **Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA)** le 3 mars 2025