



PRÉFET DU GARD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires et de la mer

**Service transversal aménagement et
prospective**

Affaire suivie par :

Tom JOUET-PASTRE

Tél. : 04 66 62 66 08

ddtm-cdpenaf@gard.gouv.fr

Nîmes, le **25 MARS 2026**

**Avis rendu par la Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
Séance du 12 mars 2026**

Document examiné :

Commune	Procédure	Date d'arrêt
MIALET	Élaboration du PLU	26/01/26

Avis rendu au titre des articles L151-13 du Code de l'urbanisme pour la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, et L151-12 du même code pour la modification des dispositions du règlement permettant la réalisation d'extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation en zone A ou N.

La commune de MIALET est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays Cévennes approuvé le 30 décembre 2013.

1°) Création d'un STECAL Nc et de sous secteurs Nc1, Nc2, Nc3

Le secteur Nc de 23 300 m² ne fait qu'identifier aux règlements graphiques la présence d'un camping, sans que s'y applique pour autant des règles différentes de celles de la zone N : les constructions n'y sont pas autorisées.

Les secteurs Nc1, Nc2 et Nc3, de respectivement 1 200 m², 1 000 m² et 1 000 m², sont compris au sein du secteur Nc et correspondent aux emprises et aux aires de fonctionnement des équipements existants (sanitaires...). Les règles permettent aux installations d'être aménagées, rénovées, légèrement étendues pour l'accueil des campeurs dans les limites de l'exercice d'une activité de camping au sein d'une zone rurale, dont le niveau d'équipement est faible. La présence des risques naturels inondations et chutes de blocs a été prise en compte dans la définition du règlement.

Dans ces sous secteurs, sont autorisés, les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher au total, la reconstruction d'un bâtiment à condition qu'elle ne soit pas consécutive à une chute de blocs ; l'extension dans la limite de 20 % des locaux d'activité ou de stockage et les annexes de moins de 20 m² liées à une construction principale, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement ou d'une activité ; les équipements techniques de réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes.

2°) Dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zones A et N

- Le règlement des zones A et N autorise l'extension limitée des habitations existantes :
 - dont la surface de plancher initiale est supérieur à 40 m² ;
 - dans la limite de 33 % de la surface de plancher existante ;
 - dans la limite d'une surface de plancher total après extension de 180 m² ;
 - avec une hauteur maximale fixée à 8 m au faîtage, ou à la hauteur de la construction existante.
- Le règlement des zones A et N autorise les annexes :
 - d'une surface d'emprise au sol total de 35 m² sans prendre en compte les piscines ;
 - réalisées dans un rayon de 10 m du bâtiment d'habitation en tout point ;
 - avec une hauteur maximale à 3,5 m ;
 - d'un volume maximal de 40 m³ pour les piscines.

Les membres de la commission relèvent des erreurs entre la présentation partagée à la commission et le document arrêté. Pour le STECAL, ils soulignent l'inutilité de la création de la zone Nc sur 2,3 ha qui possède le même règlement que la zone N. Pour le règlement, ils alertent sur la réglementation très restrictive en exigeant la construction des annexes dans un rayon de 10 m du bâtiment d'habitation en tout point.

Après délibération de ses membres, la commission rend à l'unanimité un avis favorable avec une recommandation pour la création des STECAL Nc1, Nc2 et Nc3. Elle recommande la suppression du STECAL Nc qui est sans objet au vu de son règlement et qui serait surdimensionné pour un STECAL.

Pour les dispositions du règlement autorisant les extensions, les annexes et les piscines des habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle, la commission rend un avis favorable à l'unanimité avec une observation. Elle suggère à la commune de revoir la rédaction de la condition de distance pour les annexes en supprimant la mention « en tout point » de la construction à usage d'habitation, et de la remplacer par une notion de rayon d'implantation par rapport à l'habitation.

La cheffe du service
transversal aménagement
et prospective
Annie BOIX



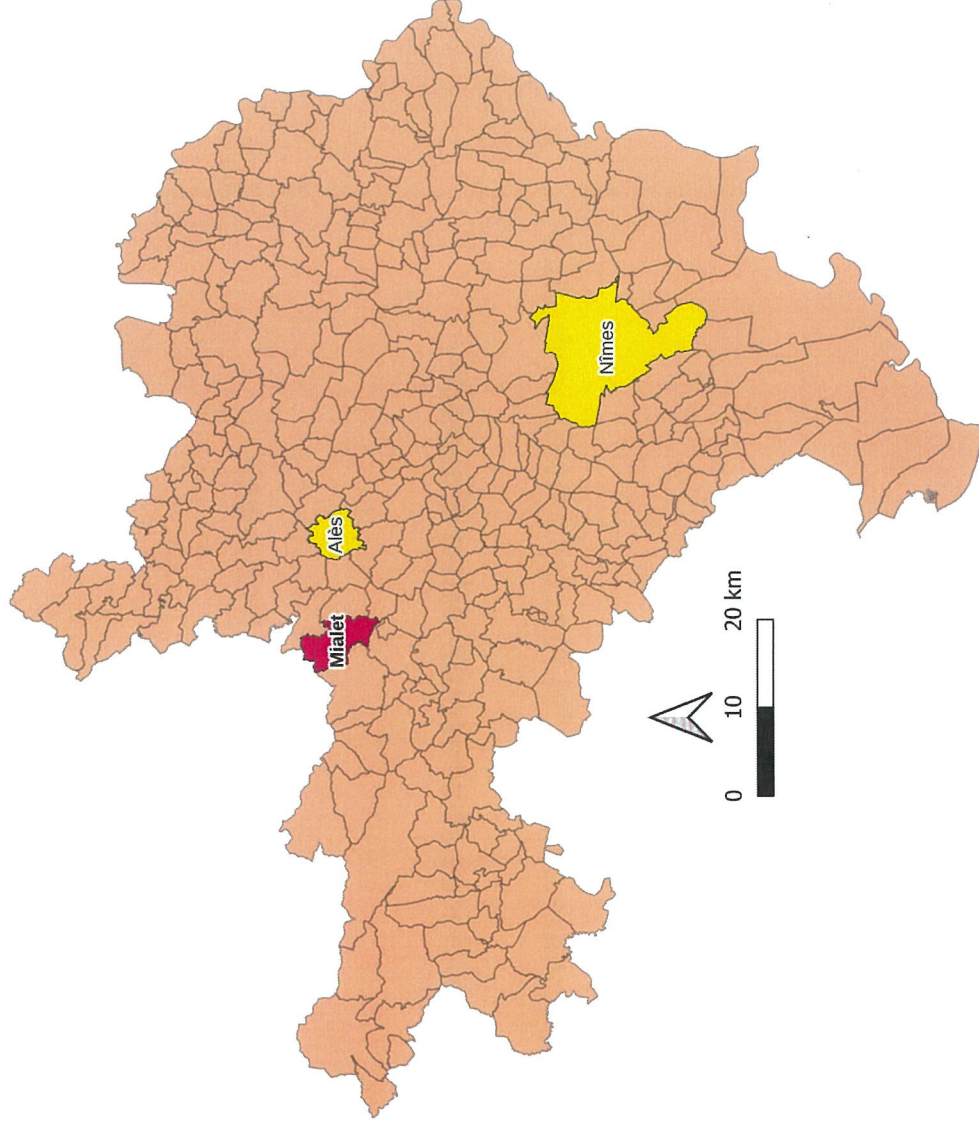
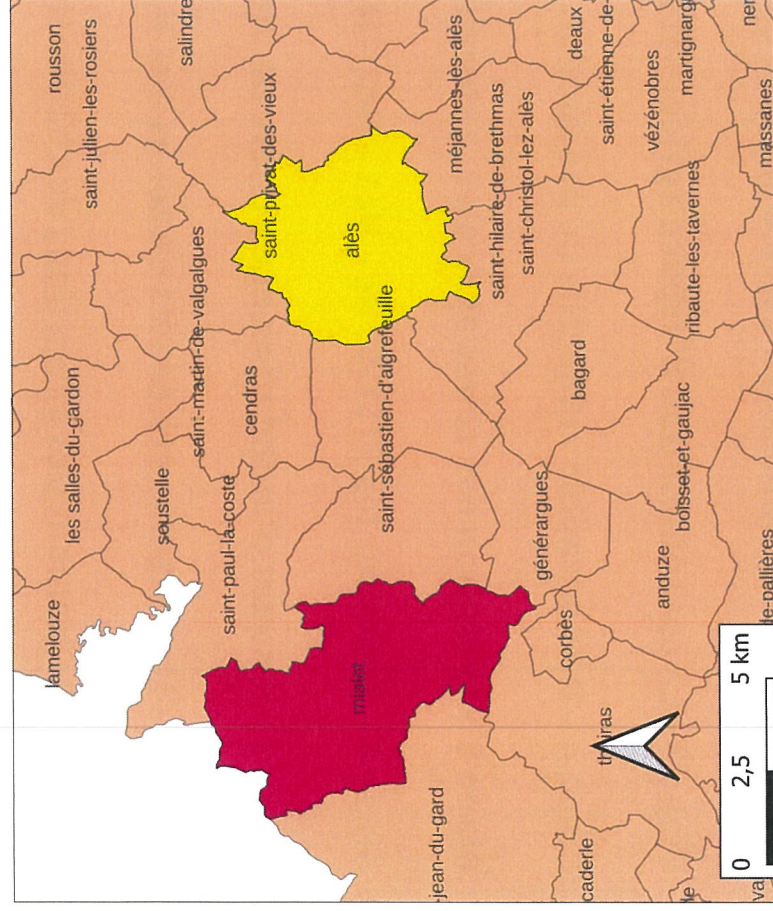
**PRÉFET
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Commune de Mialet

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Projet d'élaboration du PLU arrêté le 26/janvier/2026
ouvert par le SCoT Pays Cévennes approuvé le 30/décembre/2013
Bureau étude : Crouzet Urbanisme**



SOMMAIRE

Diapo 1 - La stratégie territoriale du PLU

Diapo 2 - La consommation d'espace agricole et naturel 2011 et 2025

Diapo 3 - La consommation d'espace agricole et naturel du projet

Diapo 4 – Démographie - objectifs de production de logements et potentiel foncier à horizon du PLU

Diapo 5 - Evolution des zones agricoles, naturelles et forestières et consommation d'espace

Diapo 6 – Zoom sur les STECAL Nc – Nc1 – Nc2 – Nc3

Diapo 7 – Risques d'inondation et de chute de blocs sur les STECAL Nc – Nc1 – Nc2 – Nc3

Diapo 8 – Habitations existantes en zones A et N

Diapo 9 - Règlement des extensions des habitations existantes en zones A et N

Diapo 10 - Règlement des annexes et piscines des habitations existantes en zones A et N



La stratégie territoriale

Legende :

Maîtriser le développement urbain

Polarité centrale du village support de développement urbain et de service (réinvestissement + extension urbaine limitée)



Préserver la coupure physique entre Paussan et les Tourres



Densification raisonnée de Paussan/ préservation des Tourres



Agglomération support de densification urbaine



Franges urbaines



Hameau complémentaire support d'équipements et de services



Espace inondable à considérer



Protection des espaces naturels

Préserver les grands équilibres naturels de la commune et gérer le risque inondation



Activité agricole principale à fort potentiel



Autre espace agricole ou anciennement agricole



Continuité bleu à préserver



Limitier les pressions sur l'espace naturel en améliorant les conditions d'accueil des campings et la pratique de loisirs



Valoriser le patrimoine local

Mettre en valeur l'écrin végétal du Mas Soubeyran



Hameau et bâtiments patrimoniaux à sauvegarder



Panorama à entretenir



Routes et leurs abords à valoriser



Entrées et traversées de village à traiter



Améliorer la gestion des déplacements

Gérer le stationnement touristique aux abords de la RD 50 en petites poches



Voie secondaire à sécuriser et à aménager



Carrefour à traiter



DIAPHO 1

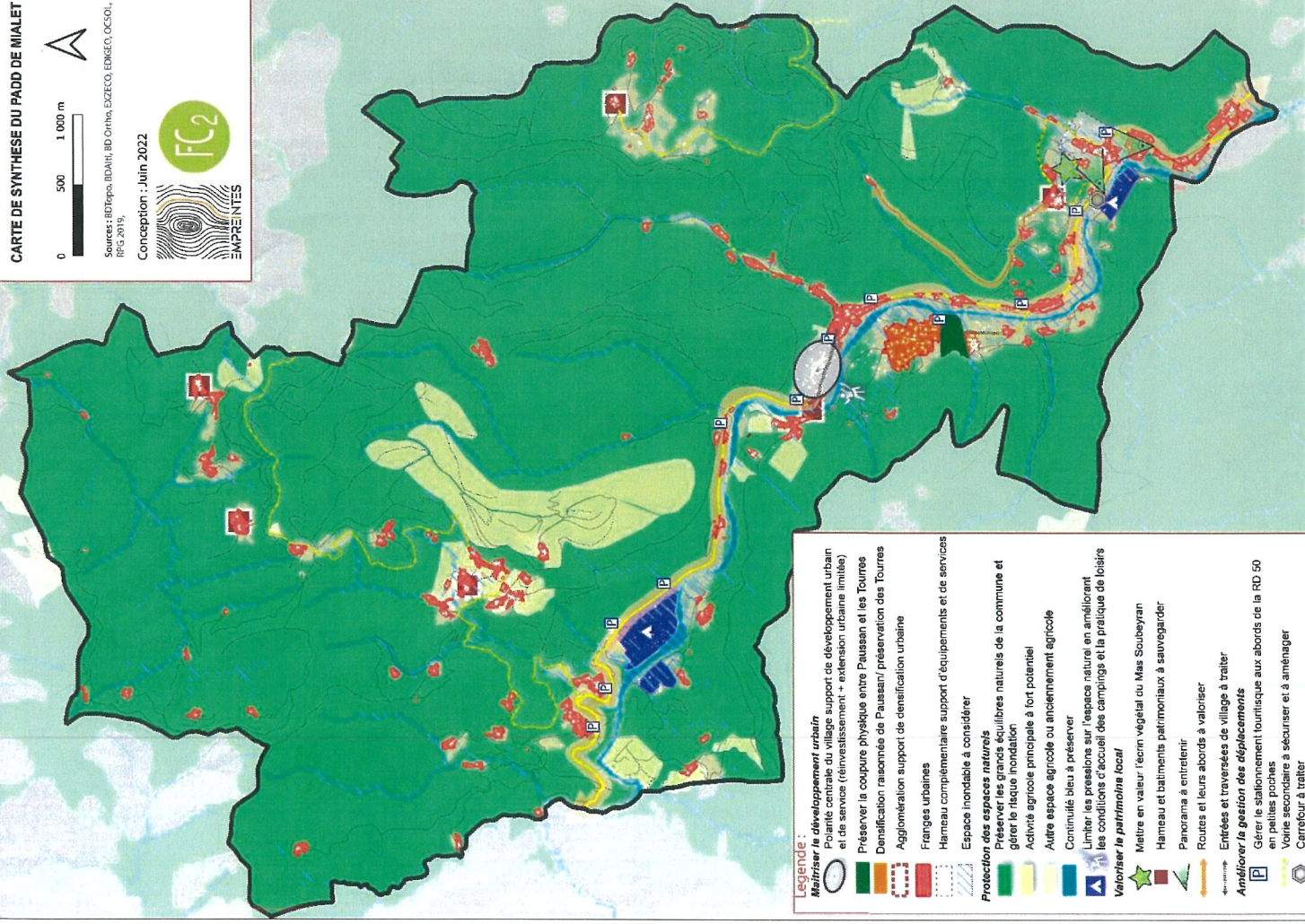
CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD DE MIALET

0 500 1 000 m



Sources : BDTopo, BDAN, BD Carthage, IGN, ENECO, OCSO, RPS 2015.

Conception : Juin 2022



Legende :

Maîtriser le développement urbain

Polarité centrale du village support de développement urbain et de service (réinvestissement + extension urbaine limitée)



Préserver la coupure physique entre Paussan et les Tourres



Densification raisonnée de Paussan/ préservation des Tourres



Agglomération support de densification urbaine



Franges urbaines



Hameau complémentaire support d'équipements et de services



Espace inondable à considérer



Protection des espaces naturels



Préserver les grands équilibres naturels de la commune et gérer le risque inondation



Activité agricole principale à fort potentiel



Autre espace agricole ou anciennement agricole



Continuité bleu à préserver



Limitier les pressions sur l'espace naturel en améliorant les conditions d'accueil des campings et la pratique de loisirs



Valoriser le patrimoine local



Mettre en valeur l'écrin végétal du Mas Soubeyran



Hameau et bâtiments patrimoniaux à sauvegarder



Panorama à entretenir



Routes et leurs abords à valoriser



Entrées et traversées de village à traiter

Améliorer la gestion des déplacements

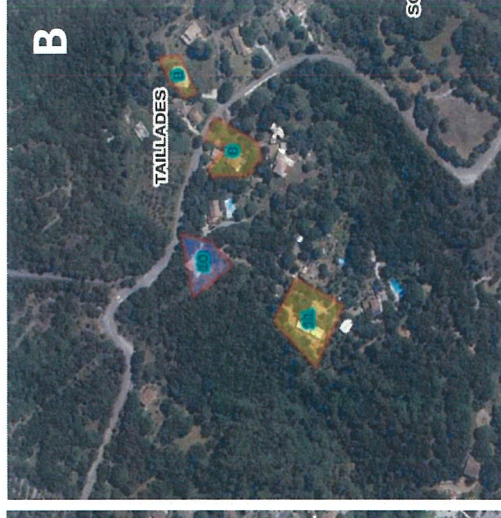
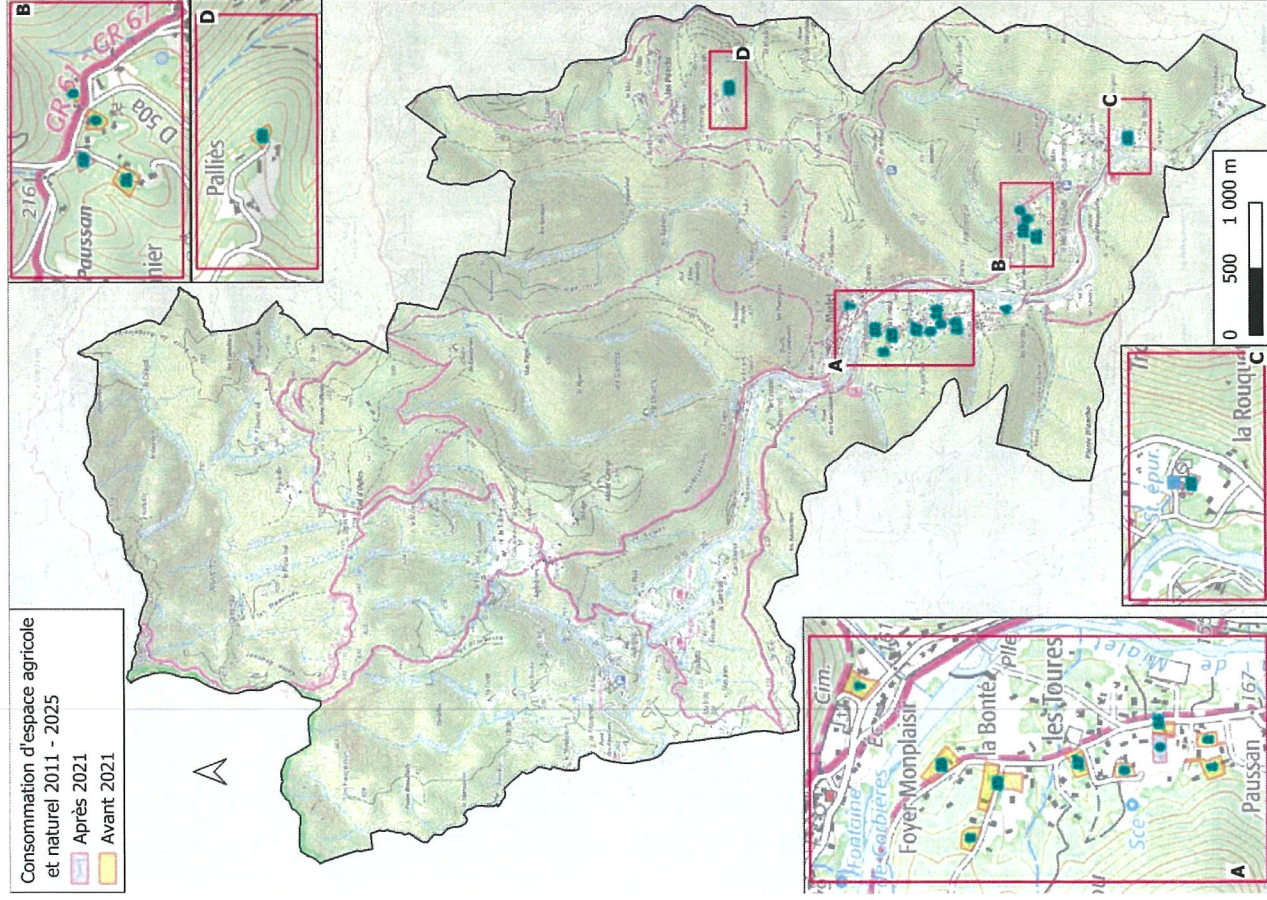
Gérer le stationnement touristique aux abords de la RD 50 en petites poches

Voie secondaire à sécuriser et à aménager

Carrefour à traiter

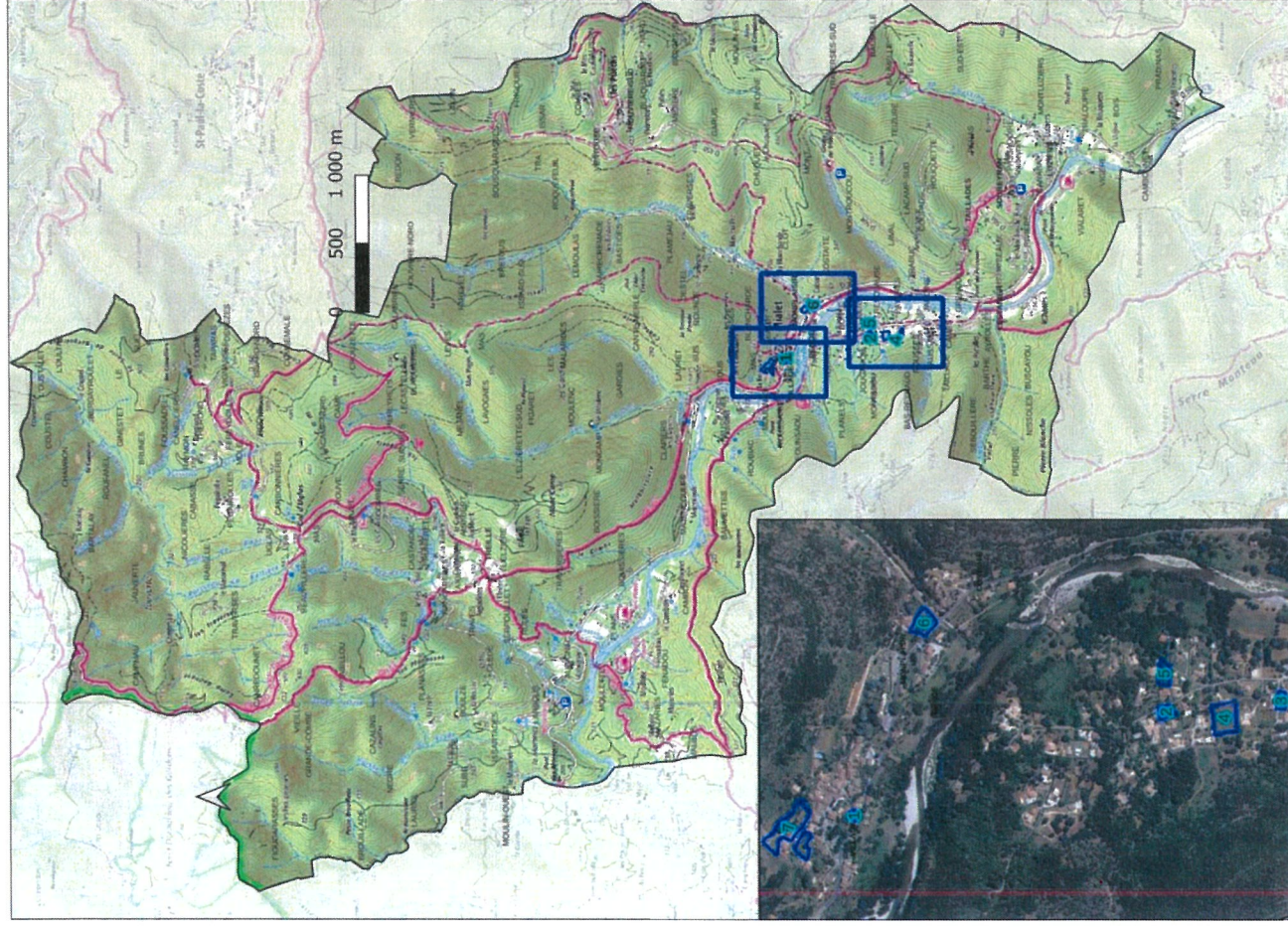
LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 2011-2025

EN APPLICATION DE LA LOI «ZAN»

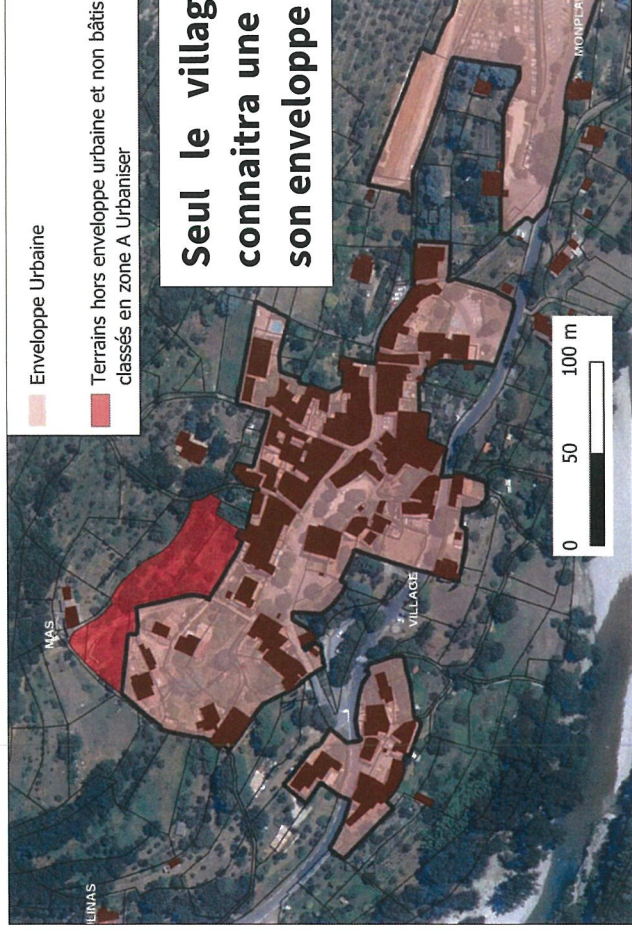


DIAPO 2

CONSUMMATION D'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE DU PROJET



ÉVOLUTION DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES ET CONSOMMATION D'ESPACE



Seul le village de Mialet connaîtra une extension de son enveloppe urbaine.

Sont comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles :

- Les terrains nus construits en extension de l'enveloppe urbaine, quelles que soient leurs surfaces.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m².

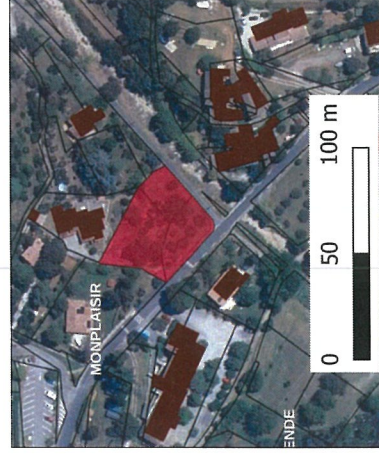
Ne sont pas comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles :

- les terrains non disponibles pour l'urbanisation : protégés par le PLU, ou déjà artificialisés.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 2500 m².

Consommation observée 2011- 2021 : 2,56 ha

Consommation projetée de 2021 à 2035 : 1,02 ha par extension dont :

- **1,02 ha** à vocation habitat
 - **0 ha** à vocation d'activités économiques
 - **0 ha** à vocation d'équipements publics
- auxquels il faut ajouter **0,48 ha** déjà consommé depuis 2021 => **Total = 1,5 ha (2021 - 2035)**



Les autres terrains nus constructibles se situent au sein d'un espace bâti diffus qui ne constitue pas d'enveloppe urbaine.



Densité moyenne définie au PLU : 20 à 25 logements par ha.

DÉMOGRAPHIE À HORIZON PLU

Bilan démographique

Prévisions démographiques à horizon du PLU :

2011-2016 : + 0,8 %/an 2016-2022 : + 0,2 %/an +0,9 % / an de 2022 à 2035 => **703 hab**, soit un gain de + **74 habitants**.
629 habitants en 2022 (= chiffre base du PLU)

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET POTENTIEL FONCIER À HORIZON DU PLU

Objectifs de production logements à horizon du PLU : **45 logements**

Potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine à horizon du PLU :

11 logements : 3 logements par division parcellaire, 7 logements vacants remis sur le marché et 1 logement par changement de destination en zone N.

A déduire du besoin en logements :

6 logements récemment réalisés dont l'apport démographique sera produit pendant la période 2021 - 2041.

=> **Besoins réels en logements réduits à 28 logements**

Ouverture à l'urbanisation pour l'habitat en **EXTENSION** : **29 logements hors PAU**

Zone 2AU pour un programme de **20** logements sur 0,474 ha dont 0,317 constitue de la consommation d'espace naturel ou agricole.

1 terrain en zone UA où il est prévu 1 logement et 5 terrains en zone où il est prévu 8 logements sur des prés non cultivés, hors PAU mais pour l'essentiel en dent creuse de l'espace bâti diffus : 0,701 ha.

Zoom sur les STECAL Nc, Nc1, Nc2, Nc3 – 2,65 ha

Le secteur Nc ne fait qu'identifier aux règlements graphiques la présence d'un camping, sans que s'y applique pour autant des règles différentes de celles de la zone N : les constructions n'y sont pas autorisées.

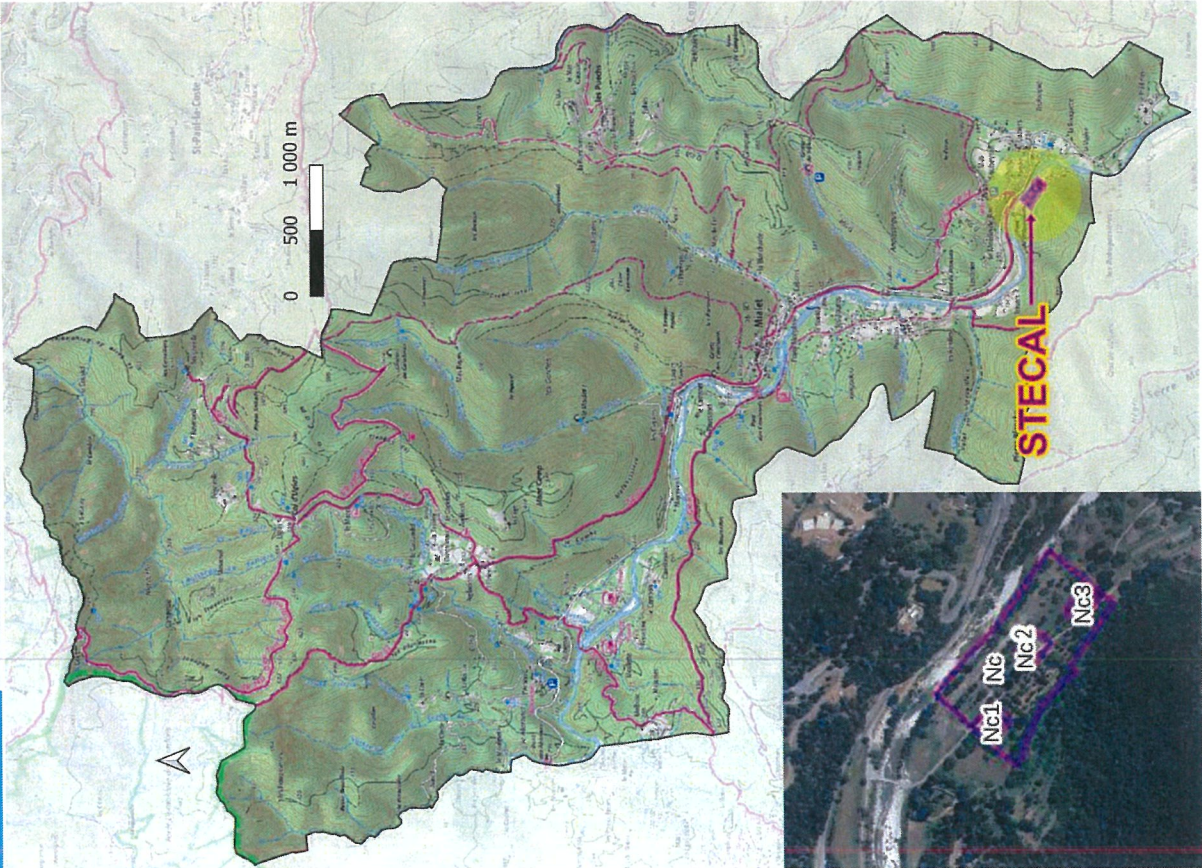
Les secteurs Nc1, Nc2 et Nc3 correspondent aux emprises et aux aires de fonctionnement des équipements existants (sanitaires...). Les règles permettent aux installations d'être aménagées, rénovées, légèrement étendues pour l'accueil des campeurs dans les limites de l'exercice d'une activité de camping au sein d'une zone rurale, dont le niveau d'équipement est faible. En cohérence avec ces objectifs et avec la présence de risques naturels (risque d'inondation notamment) des règles limitatives ont été définies. Sont autorisées dans les secteur Nc1, Nc2 et Nc3 :

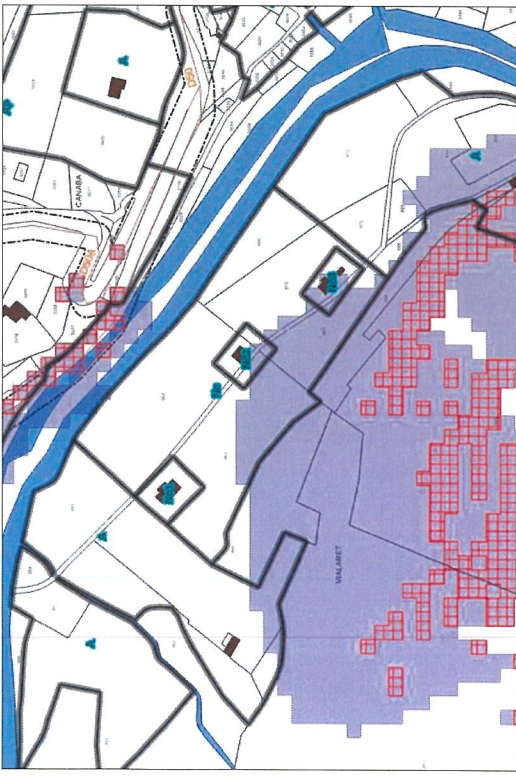
- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher au total (surface du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. + 20 m² maximum), sous réserve :
- que le plancher soit calé à la cote TN+150 (150 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux). Dans le cas où l'habitation dispose d'un étage refuge, l'extension pourra se faire au niveau du plancher existant.

Dans les secteurs exposés aux chutes de blocs sont autorisés :

- la reconstruction d'un bâtiment à condition qu'elle ne soit pas consécutive à une chute de blocs,
- l'extension, dans limite de 20 % des locaux d'activité ou de stockage sous réserve que cela ne conduise pas à une augmentation du nombre de logements ou d'activité,
- les annexes de moins de 20 m² liées à une construction principale, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement ou d'une activité,
- les équipements techniques de réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refolement, relais et antennes,

Nc	2,33	Secteur de la zone N qui correspond à l'emprise du camping « la Rouquette » (s'y appliquent les mêmes règles qu'en zone N)
Nc1	0,12	Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) associés au secteurs Nc, qui correspondent à l'emprise et aux aires fonctionnelles des bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping.
Nc2	0,10	
Nc3	0,10	





Zoom sur les STECAL Nc, Nc1, Nc2, Nc3 – 2,65 ha

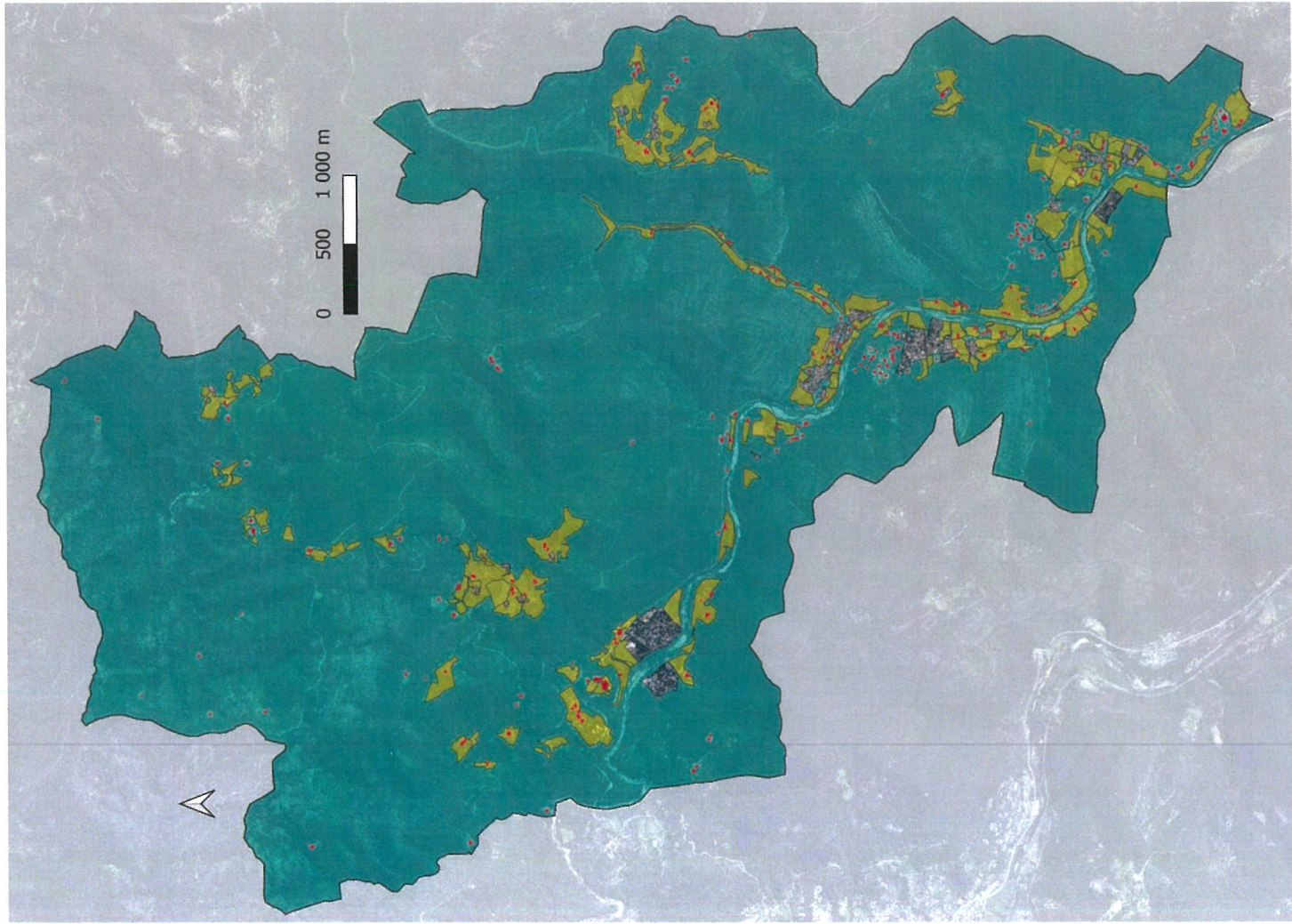
Secteurs exposés à l'aléa de chute de blocs.

Secteurs de départs de blocs



Zones inondables.

Réglementation des extensions des habitations et de création d'annexes en zone A (aucune habitation n'est située en zone N)



Zones A, Ap et N (règlement identique pour ces zones)

Densité

- Habitations concernées en zone agricole : 95.
- Habitations concernées en zone naturelle : 184.

Zone A



Zone N



Réglementation des extensions des habitations en zone A

	Zone Agricole
Conditions et zone d'implantation	• Conditions préalables nécessaires : • Le projet ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site. • La capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité doit être suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme). • En l'absence de réseau d'assainissement, doit être mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC). • Sont autorisés : • L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).
Hauteur	• Hauteur maximale : • La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. • dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).
Emprise au sol et surface de plancher	

Réglementation pour la création d'annexes en zones A et N

	Zone Agricole et zone naturelle
Conditions et zone d'implantation	•Conditions préalables nécessaires : •Le projet ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site. •La capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité doit être suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme). •En l'absence de réseau d'assainissement, doit être mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC). •Sont autorisés : •Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes. Le volume des piscines est limité à 40 m³.
Hauteur	•Hauteur maximale : •Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.
Emprise au sol et surface de plancher	•Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.