

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE ROBIAC – ROCHESSADOULE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 27 - 2024

Séance du 02 mai 2024

Date Convocation : 19/04/2024

Date Affichage : 19/04/2024

Nombre de Membres afférents au Conseil Municipal : 15

Nombre de membres en exercice : 12

Nombre de membres présents : 11

Nombre de membres qui ont pris part aux délibérations : 11

Nombre de procurations : 1

Nombre de voix exprimées : 12

L'an deux mille vingt-quatre et le deux mai à dix-sept heures, le Conseil Municipal de Robiac-Rochessadoules, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Mairie de Robiac-Rochessadoules, Salle des Conférences, sous la Présidence de Monsieur CHALVIDAN Henri, Maire.

Présents : Mr CHALVIDAN Henri, Maire, Mr D'ORIVAL Jean-Marc, Mme PELATAN Nicole, Mme LEZE Christine, Mme ADAM Agnès, Adjointes, M. CONTANDRIOPOULOS Yves, M. GONNET Thierry, Mme THOMASSET Marie-Christine, Mme MILLET Cécile, Mme AGRA Régine, M. PERCETTI Jérôme

Absents ayant donné procuration : Mr PONTET Jean-Luc a donné procuration à Mme THOMASSET Marie-Christine

Absents excusés :

Secrétaire de séance : Madame Régine AGRA

Objet de la délibération : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2017, la commune a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a défini les modalités de concertation.

Il rappelle qu'un premier débat du PADD a eu lieu le 15 avril 2022 en conseil municipal, venant exprimer le projet de la municipalité, et donnant capacité à la commune de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme (article L.153-11 du code de l'urbanisme).

Il explique également les raisons des délais pour établir ce PLU, document complexe, mais qui a en plus subi les conséquences du COVID, des élections municipales, et des évolutions du contexte réglementaire importantes depuis son lancement.

Monsieur le Maire explique ensuite le travail mené depuis ce débat sur les pièces opposables du PLU notamment sur les pièces réglementaires (règlements écrit et graphiques), et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant de préciser les volontés de la commune.

Il rappelle également les différentes réunions avec les personnes publiques associées (PPA) dont la dernière, le 23 avril dernier, a permis de conforter le travail réalisé.

Ce travail n'a pas remis en cause de manière fondamentale le projet débattu en avril 2022, mais il a semblé important néanmoins de venir clarifier certaines orientations et actions, ou d'ajuster certains points, afin que ce document soit plus cohérent avec la traduction proposée dans les pièces opposables, et donc plus compréhensible pour la population. Les évolutions des projets de la municipalité ont par ailleurs été prises en compte dans ce nouveau PADD.

Les 2 grands objectifs sont par contre pleinement maintenus.

Il est ainsi proposé de redébattre du PADD avec le Conseil Municipal afin de partager et discuter des évolutions apportées à ce document depuis le 1^{er} débat, et de communiquer ces éléments à la population.

Accusé de réception en préfecture
030-213002165-20240502-272024_272024-DE
Reçu le 16/05/2024

Monsieur le Maire rappelle également le cadre réglementaire applicable.

Ainsi, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme le Plan Local d'Urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui « définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. (...) »

L'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme précise que « un débat a lieu au [...] sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Il est rappelé que l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme dispose que « L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ». Monsieur le Maire rappelle que la possibilité de surseoir à statuer continue de s'appliquer et continuera à être utilisé si nécessaire.

Il propose de présenter les grandes orientations et les objectifs du PADD modifié, qui a été distribué en amont aux conseillers municipaux avec la convocation à cette séance, en insistant sur les actions ayant subi une évolution depuis le premier débat et les raisons de ces modifications.

Monsieur le Maire remercie pour sa présence Rodolphe BOY, technicien du bureau d'études Alpicité, dont il sollicite l'appui pour présenter ce PADD dans un premier temps et répondre aux questions, sur le plan technique, au fur et à mesure des échanges entre élus.

ORIENTATION 1 : RELANCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE EN S'APPUYANT NOTAMMENT SUR LA RÉOUVERTURE DE LA LIAISON FERROVIAIRE BESSÈGES-NÎMES ET LE DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE

Objectif 1 : S'appuyer sur les politiques de déplacements, les évolutions en matière de technologies numériques, et les tendances nationales et locales de retour à la ruralité, pour assurer une croissance démographique sur les prochaines années

DEBATS :

Thierry GONNET : On a évoqué les mobilités douces entre Robiac et Rochessadoule. On parle de quoi exactement ? Une piste cyclable ? C'est l'ancienne voie ferrée ?

Jean-Marc D'ORIVAL : Oui c'est ce qu'on peut envisager. On a potentiellement une possibilité sur une piste DFCI mais qui est privée pour rejoindre la Briquetterie à Rochessadoule. A voir si c'est faisable juridiquement déjà. En tout cas pour le moment on n'a pas prévu d'acquérir du foncier pour ça.

Jérôme PERCETTI : Pense que c'est faisable.

Objectif 2 : Définir l'offre de logements au regard du potentiel offert par les transports en commun et la fibre, des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, et prenant en compte la réalité en matière de logements secondaires

Aucun débat sur ce point.

Jean-Marc D'ORIVAL : Explique pourquoi le taux de croissance a été modifié de manière assez importante et à la baisse par rapport au 1^{er} débat, en lien avec les orientations du SRADDET Occitanie. On ne pouvait plus envisager d'afficher une ambition de croissance au-delà de 1 % / an sur le territoire avec un document réglementaire qui impose au PLU une trajectoire de l'ordre de 0,3 % / an sur l'ensemble du territoire Cévenol. On s'est donc adapté dans un rapport de compatibilité. De fait le nombre de logement à produire baisse également, mais on a réussi à s'ajuster par rapport à ces obligations car on a eu une baisse de notre potentiel du fait de nouvelles données sur les risques par exemple. On a aussi pondéré un peu plus le foncier disponible, ce qui est cohérent aussi avec ces risques qui rendent parfois le foncier difficilement urbanisable (étude ...).

Objectif 3 : Créer les opportunités pour faciliter l'accueil d'activités économiques, en s'appuyant sur la relance démographique et sur l'attractivité touristique du territoire

Aucun débat sur ce point.

Objectif 4 : Renforcer l'offre d'équipements et la qualité des espaces publics, en cohérence avec le développement envisagé

DEBATS :

Yves CONTANDRIOPOULOS : On a parlé du city stade en amont du débat. Il est prévu où ?

Jean-Marc D'ORIVAL : A l'entrée de Robiac, pas loin du Monument aux Morts, près des acacias. On a voulu le mettre à l'école mais c'était très difficile techniquement car on ne pouvait pas livrer de l'autre côté du pont.

Plusieurs échanges font remarquer que ce n'est pas inscrit dans le PADD. Cela pourrait être ajouté.

L'ensemble des élus présents valide cette inscription au PADD.

Objectif 5 : Consolider les réseaux

DEBATS :

Jean-Marc D'ORIVAL : Souhaite modifier la mention « répondre aux besoins des populations actuelles et futures en matière d'alimentation en eau potable ». Ce n'est pas erroné, mais ça ne met pas en avant les besoins de maîtrise de cette ressource, des usages, la qualité du rendement. Peut être revoir la terminologie pour parler d'optimisation des réseaux existants par exemple, ce qu'on fait politiquement en fait à la fois en orientant l'urbanisation autour de l'existant, mais aussi en améliorant nos réseaux.

L'ensemble des élus présents valide ce principe.

ORIENTATION 2 : INSCRIRE CETTE RELANCE DANS UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE DE L'HISTOIRE COMMUNALE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Objectif 1 : Maîtriser le développement urbain diffus et modérer la consommation d'espaces dans le respect de la réglementation

DEBATS :

Jean-Marc D'ORIVAL : Précise que si cette partie a évolué en matière de chiffrage, le fond du projet et le potentiel foncier réellement mobilisable est totalement équivalent à ce qui avait été proposé lors du 1^{er} débat. On a simplement un changement de méthodologie et d'affichage en lien avec une évolution réglementaire, qui est la garantie communale de 1 ha offert aux communes si elles en ont la nécessité.

Thierry GONNET : Quand on parle de dent creuse, on parle de quoi concrètement. Je n'ai pas l'impression qu'il y ait tant de vides sur le territoire.

Agnès ADAM : C'est déjà constructible.

Rodolphe BOY : Ce sont effectivement souvent des terrains déjà constructibles à la carte communale, et on parle ici de terrains non bâtis à l'intérieur de vos quartiers, hameaux ..., une parcelle vierge par exemple, mais aussi de terrain déjà bâtis où on peut envisager de découper et construire une nouvelle maison par exemple. C'est ce qu'on appelle BIMBY. Ce potentiel est très important chez vous, par exemple tout l'intérieur de Chantepedrix.

Agnès ADAM : Donc la mairie peut construire dessus.

Henri CHALVIDAN : Non, ce n'est pas la mairie. On parle surtout de terrains privés.

Jean-Marc D'ORIVAL : Ce potentiel c'est quasiment 5 ha, or on n'a jamais un terrain en vente quasiment,

Agnès ADAM : Oui. C'est du terrain privé.

Jean-Marc D'ORIVAL : D'accord, mais politiquement ça pose de nombreux problèmes, pour valoriser les réseaux notamment puisqu'on va vers des coûts prohibitifs. Sur l'école aussi c'est un enjeu. Donc nous on doit faire en sorte que ces terrains servent la collectivité, et on doit faire face à cette réalité. Je rappelle le coût des réseaux ; 10 millions sur 40 ans. Donc il faut qu'on mobilise ces terrains.

Jérôme PERCETTI : Justement, si tous ces terrains venaient à se construire, est-ce que nos réseaux sont en mesure d'accueillir ce développement ? Ça représente combien de maisons ?

Henri CHALVIDAN : Rappelle le lourd travail mené justement par la commune sur ces sujets, où elle se veut être un moteur y compris à l'échelle supracommunale.

Rodolphe BOY : Rappelle rapidement le fait qu'un PLU essaie de projeter ce potentiel foncier en accueil de logements et de population. Mais ce n'est pas une science exacte. Chez vous on pondère le foncier constructible de manière cohérente avec ce qu'on observe. Il est plus qu'improbable que 100 % des terrains soient construits d'ici 10 ans qui est la durée de ce PADD. Et si par hasard les projections sont totalement erronées, on a une obligation de faire le bilan du PLU au bout de 6 ans. Et on peut le modifier au fur et à mesure si vraiment on n'a un problème. Pour rappel, on s'est projeté sur ce PADD sur l'accueil de 40 à 45 habitants en plus, intégrant donc les départs éventuels, et une cinquantaine de logements donc une grosse trentaine de logements principaux. Enfin, si vraiment au moment d'un permis il n'y a pas la suffisance des réseaux, on est censé le refuser.

Dans l'absolu chez vous la question en l'état c'est plutôt comment je débloque le foncier. Et le PLU permet une fois qu'il est en place, de mettre des outils pour ça, notamment fiscaux. Ce n'est pas possible en carte communale.

Agnès ADAM : Pense qu'il faudrait mettre les gens au courant de ces outils. Ça pourrait les inciter à vendre.

Yves CONTANDRIOPOULOS : Trouve que c'est un peu contradictoire ce 1 ha car au final chez nous on est bloqué par ça, mais en même temps il n'y a même pas 1 ha à la vente.

Henri CHALVIDAN : On a déjà largement informé les gens depuis le début de ce PLU, notamment quand ils sont venus se renseigner, mais aussi en réunion publique, qu'il valait mieux se dépêcher de vendre ou de construire. Il n'y a pas de garantie de garder son terrain constructible. Et on peut envisager effectivement d'inciter les gens ...

Yves CONTANDRIOPOULOS : N'est pas d'accord. Chacun doit pouvoir gérer son terrain. On ne peut pas demander à tout le monde de densifier. Ça reste la campagne. On ne vient pas à Robiac pour être sur des petites parcelles,

Henri CHALVIDAN : C'est la loi. Et il n'y a pas de PLU des villes et des champs.

Christine LEZE : Estime qu'on ne peut quand même pas imposer à quelqu'un qui a sa maison sur 1000 m² de découper son terrain.

Jean-Marc D'ORIVAL : Sans se concentrer sur des cas particuliers, et il ne me semble pas pour l'instant que le gros du problème soit les maisons existantes sur des terrains de ce type, il va quand même falloir qu'on réfléchisse à comment on débloque ces terrains. Par exemple faire comme d'autres communes et faire de l'accession à la propriété. Et pour ça il faut du terrain en vente. Donc on en redébattrà à l'avenir, mais il me semble qu'on ne peut pas rester comme ça. Je reviens sur la question de l'eau, comme toujours, mais à un moment il va falloir qu'on paie la prochaine tranche. On a déjà fait un gros travail, en passant de 50 % à 25 % de perte. Le PLU pour moi c'est un outil collectif, donc on doit faire le nécessaire ensuite.

Objectif 2 : Préserver le caractère paysager, patrimonial et architectural de la commune

DEBATS :

Jean-Marc D'ORIVAL (dans la continuité du sujet précédent) : Le PLU va aussi nous permettre de préserver notre architecture, nos paysages ... ça me semble indispensable.

Objectif 3 : Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité

Aucun débat sur ce point.

Objectif 4 : Protéger les populations des risques naturels

DEBATS :

Jean-Marc D'ORIVAL : Aimerais qu'on parle du renforcement de la réserve communale de sécurité civile. On a trop peu de disponibilité quand la Préfecture nous demande de mettre en œuvre le PCS.

Rodolphe BOY : Ça ne relève pas du droit des sols, et ça ne peut que très difficilement être rattaché à une logique PLU, même si c'est un enjeu de protection des populations.

L'ensemble des élus présents, à la lumière de cet éclairage, estiment que ce sujet est en effet important mais n'a pas sa place dans le PLU.

Agnès ADAM : Comment est pris en compte le risque sismique.

Rodolphe BOY : C'est un niveau de risque applicable à l'échelle de la commune et on fait un rappel à la loi sur ce risque dans le PLU.

Objectif 5 : Améliorer la performance énergétique des bâtiments et valoriser les productions d'énergies renouvelables

Aucun débat sur ce point.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 19 novembre 2017 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du 15 avril 2022 actant du débat du PADD ;

Considérant qu'en application de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU ;

Considérant que le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD du projet de PLU de la Commune de Robiac-Rochessadoules lors de la présente séance pendant une durée de 1h00 heure ;

Considérant que suite au débat qui a fait place, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la commune de Robiac-Rochessadoules retenues sont jointes en annexes ;

Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **à l'unanimité** :

- PREND ACTE de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire,
M. Henri CHAUVIDAN



La Secrétaire,
Mme Régine AGRAS



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de NIMES. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « télérecours Citoyens » accessible par le site internet, www.telerecours.fr dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
Et publication le