



COMMUNE DE ROBIAC-ROCHESADOULE  
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 23 MAI 2024



SARL ALPICITE

05200 Embrun

Tél : 04 92 46 51 80

Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)

Site internet : [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)

## ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

### Objet de la réunion :

Quatrième réunion publique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Robiac-Rochessadoules.

Présentation de la traduction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), déjà présenté lors d'une précédente réunion publique, dans les pièces opposables (règlement écrit / zonage, ainsi qu'orientations d'aménagement et de programmation – OAP).

Date de la réunion : 23/05/2024 – 17h30

Lieu : Salle du Moulin (Robiac)

Durée de la réunion : 2h45

### PERSONNES PRÉSENTES À LA RÉUNION

#### Elus :

Nom Prénom	Fonction
Henry CHALVIDAN	Maire
Jean-Marc D'ORIVAL	1 <sup>er</sup> adjoint
Yves CONTANDRIOPOULOS	Conseiller municipal

Bureau d'études : Rodolphe BOY, chef de projet.

En outre, **environ 40 personnes** étaient présentes dans le public pour cette réunion.

Monsieur le Maire excuse Christophe DUMAS, chargé de projet au département, accompagnant la commune dans le cadre des PLU « Gard Durable ».

## COMPTE-RENDU DE RÉUNION

### *Introduction*

Monsieur le Maire introduit la réunion en rappelant notamment le contexte législatif et réglementaire dans lesquels s'inscrit la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Jean-Marc D'ORIVAL rappelle l'intérêt pour la commune de réaliser un PLU, qui permet notamment de traduire le projet politique de la commune sur la prochaine décennie. Il constitue un outil stratégique pour le développement du territoire.

Les élus insistent sur la réelle nécessité de mise en vente des terrains constructibles par les propriétaires. Leur mobilisation permettrait de limiter l'étalement urbain, tout en permettant à la collectivité de répondre à ses besoins en termes d'accueil de population, de maintien de ses équipements et notamment de son école, d'amélioration des réseaux...

Rodolphe BOY, urbaniste accompagnant la commune dans l'élaboration de son PLU, présente le cadre de cette réunion, qui vise à :

- Présenter les évolutions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) depuis sa dernière présentation en réunion publique. Pour rappel, le PADD traduit le projet politique de la commune pour les 10 prochaines années. Le PADD avait en effet été débattu en conseil municipal une première fois en avril 2022. Depuis, les élus ont travaillé sur l'élaboration des pièces opposables du PLU. Il a semblé nécessaire de modifier le PADD pour améliorer sa cohérence avec les pièces opposables, et le rendre plus compréhensible. Les 2 orientations du PADD ont été maintenues. Le PADD modifié a fait l'objet d'un nouveau débat en conseil municipal. La délibération de débat du PADD et son annexe (donc le PADD modifié) sont disponibles en mairie et sur le site internet de la commune ;
- Présenter les pièces opposables du PLU, c'est-à-dire les pièces à partir desquelles sont instruites les autorisations d'urbanisme, à savoir :
  - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui définissent les intentions et orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs stratégiques dans le cadre d'un futur aménagement, ou sur des thématiques à enjeux ;
  - Le règlement écrit et graphique qui divise le territoire en différentes zones et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols ;
- Indiquer les prochaines étapes de la procédure, qui sont données à titre indicatif, et sous réserve du bon déroulement de la procédure.

Le support de présentation de la réunion est disponible sur le site internet de la commune ainsi qu'en version papier à la Mairie.

*Les échanges entre le public, et la commune accompagnée par son bureau d'études, sont retranscrits ci-après. Les réponses ont parfois été complétées afin d'apporter des informations complémentaires.*



## *Echanges avec les habitants*

**Remarque** : Que signifie la consommation d'espaces ?

**Réponse** : C'est lorsqu'un terrain qui est agricole, naturel ou forestier change de destination ou d'usage et qu'il devient un espace urbanisé (notamment lorsqu'il a reçu une construction, s'il a été goudronné pour la réalisation d'un parking par exemple...).

En décembre 2023, l'Etat a publié des « fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN », qui proposent notamment une méthodologie permettant de calculer la consommation d'espaces. A partir de ce fascicule, nous avons proposé aux services de l'Etat une méthode de calcul de la consommation d'espaces, qui a été validée. Ainsi, est considéré comme ayant été consommés les terrains situés en extension de l'urbanisation, et ceux situés au sein des espaces urbanisés et d'une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>. L'ensemble de ces éléments seront détaillés dans le rapport de présentation du PLU.

**Remarque** : Concernant les toitures, le PLU impose des tuiles d'une certaine forme et d'une certaine couleur, mais cela n'empêche pas que des années après, les toitures soient remplies de panneaux solaires qui éblouissent les gens, qui dégradent l'architecture du bâtiment...

**Réponse** : Le PLU fixe bien des règles, dans l'ensemble des zones, pour les toitures. Il règlemente par ailleurs les panneaux solaires. La municipalité a souhaité les autoriser dans l'ensemble des zones pour inciter au développement des énergies renouvelables, notamment au vu du potentiel solaire important, y compris sur Rochessadoules. Le règlement de PLU l'autorise uniquement en toiture, et dans certaines zones au sol, voire en façade pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière. Il fixe bien des conditions d'intégration pour en limiter les impacts paysagers, pour éviter qu'ils soient éblouissants... La commune prend bien note de cette remarque.

**Remarque** : Où est situé le terrain concerné par l'OAP sectorielle n°2 ?

**Réponse** : La localisation du terrain est présentée en réunion et apparaît ci-dessous :



*Localisation du secteur d'OAP n°2*

Source : Google Maps

*La délimitation du périmètre de l'OAP apparaît plus précisément dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) et sur le zonage (pièces 4 du PLU).*

**Remarque** : On va pouvoir accueillir 40 personnes ici ?

**Réponse** : L'OAP prévue sur ce secteur impose une densité de 20 logements par hectare, ce qui permet la création d'environ 9 logements. Cela permet d'accueillir une vingtaine de personnes.

**Remarque** : Dans quelle zone est située la Vieille Valette ?

**Réponse** : La Vieille Valette est classée en partie en zone agricole et en partie en zone naturelle.

**Remarque** : Vous allez casser la montagne pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants ?

**Réponse** : La présentation a permis de présenter que le territoire sera fortement protégé par le PLU. Les populations seront accueillies sur le territoire uniquement en densification de l'urbanisation existante. Un seul terrain constructible est prévu en extension de l'urbanisation, sur moins de 5 000 m<sup>2</sup> et sur un secteur présentant des enjeux limités en matière de paysage, d'écologie, de risques...

**Remarque** : A partir du moment où l'on met un terrain en vente, quelle va être la surface minimale ?

**Réponse** : Le PLU ne fixe pas de surface minimale que doit avoir les terrains pour être constructibles. Il propose des règles en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation des constructions, de pourcentage d'espaces verts ... permettant de construire des maisons individuelles de 90 m<sup>2</sup> sur 300 m<sup>2</sup> de terrain voire moins selon les projets, les zones urbanisées...

**Remarque** : Vous avez parlé de l'occupation des locaux en rez-de-chaussée pour les activités, permettant d'avoir le logement et une activité (commerciale par exemple). Est-ce que cela concerne tous les hameaux ?

**Réponse** : Sur une partie du secteur du Buis, le PLU impose que les rez-de-chaussée économiques soient maintenus. Dans les autres zones urbanisées (hors zones dédiées aux équipements publics), le règlement autorise bien à la fois l'habitation et les activités économiques (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle par exemple), qui peuvent être cumulées au sein d'un même terrain.

**Remarque** : Il y a des jeunes diplômés qui quittent leur métier pour venir s'installer dans les zones rurales et qui cherchent des lieux de vie dans lesquels ils pourront également exercer leur métier.

**Réponse** : La première orientation du PADD qui vise à relancer l'attractivité communale s'appuie notamment sur le déploiement de la fibre sur la commune. C'est aussi une vraie ambition de la commune que de permettre la mixité fonctionnelle (habitat / activités économiques) dans les zones urbanisées. La commune travaille également dans ce cadre sur la création d'une maison de partage avec une partie dédiée à des bureaux.

**Remarque** : Au niveau des possibilités d'équipements touristiques : le PADD fait mention d'un développement touristique. Le camping ayant fermé pour des raisons de sécurité, est-ce qu'il y a des possibilités de développement des constructions légères (notamment en bois) qui pourraient attirer un public touristique ?

**Réponse** : La commune fait son possible pour accueillir ce type d'hébergements « insolites ».

Toutefois, de nombreuses contraintes s'appliquent :

- Les risques, notamment sur le feu de forêts avec les aléas moyens à très forts qui concernent une grande partie de la commune. Le porter à connaissance de l'Etat sur ce risque est plutôt très strict en ce qui concerne les projets dans ces zones d'aléa ;
- La nécessaire mise en place au PLU de « STECAL » (secteurs de taille et de capacité limitées) permettant d'autoriser dans les zones A et N des constructions qui n'y seraient pas autorisées de plein droit (ceci incluant les hébergements touristiques), et ce sous conditions d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. On précisera que la DDTM a demandé, dans le cas où les constructions sont concernées par l'aléa feu de forêt, la réalisation d'une étude de risque mais également la mise en place d'une OAP sur le secteur concerné par le projet qui permettrait de garantir la desserte en eau (ces éléments pouvant être longs à réaliser, et coûteux pour la municipalité ou le pétitionnaire) ;
- La réalisation d'étude de dérogation à la loi Montagne dans le cas où le projet génère une urbanisation du territoire en discontinuité de l'urbanisation existante. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cette étude est coûteuse, et implique notamment d'avoir des projets aboutis.

On constate donc que le PLU peut très difficilement permettre le développement d'hébergements insolites isolés, en dehors des zones urbanisées.

La dernière réunion organisée avec les personnes publiques associées a permis d'aborder cette problématique sur le territoire. Les services de l'Etat ont notamment accordé à la commune à ce qu'elle autorise dans le PLU le changement de destination de constructions situées en dehors des zones urbanisées, y compris si la construction est concernée par des risques d'incendie. La commune envisage d'autoriser notamment les changements de destinations vers les « hôtels » ou autres « hébergements touristiques », ce qui permettrait donc la création de nouveaux lits touristiques. La prise en compte du risque d'incendie sera analysée au cas par cas au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La municipalité invite les pétitionnaires ayant des projets de ce type à le mentionner dans le registre.

**Remarque** : Sur l'aspect touristique, j'ai vu que la Cèze était en zone de continuité écologique. Donc imaginer un barrage avec un petit plan d'eau et un espace de pique-nique est exclu ?

**Réponse** : En effet.

**Remarque** : Je viens de Wallonie où les règles sont moins strictes, et où l'on peut acheter deux terrains voisins ce qui permet de construire une maison au milieu avec beaucoup plus d'espaces autour. Je ne sais pas si c'est possible à Robiac-Rochessadoule, mais il faudrait l'éviter puisque cela va à l'encontre de l'accueil de populations.

**Réponse** : Cette règle n'est pas mise en place dans le PLU, la commune n'ayant pas jugé cela utile.

**Remarque** : Si l'on ne peut pas étendre le bâti existant sur Rochessadoule, cela constitue un frein pour l'installation de nouvelles personnes qui auraient besoin d'agrandir leur maison pour pouvoir télétravailler par exemple.

**Réponse** : Il est bien prévu la création de bureaux dans la maison de partage. Sur Rochessadoule, les volumes des constructions existantes sont globalement suffisamment importants pour accueillir un bureau. Par ailleurs, le PLU offre bien la possibilité d'étendre les constructions existantes sous conditions.



**Remarque** : Au niveau des réserves d'eau, est-ce que l'on pourra alimenter toutes les nouvelles constructions ?

**Réponse** : La commune est aujourd'hui autonome. Elle comprend de nombreux forages. La liaison avec Bessèges a été refaite. Les réserves d'eau sont suffisantes pour répondre aux besoins générés par l'accueil de nouvelles populations qui sera pour rappel limité. *L'adéquation entre la ressource en eau et le projet de PLU sera bien analysé dans le rapport de présentation du PLU.*

**Remarque** : Le réseau GSM, notamment sur Rochessadoules, n'est pas toujours très fort. Est-ce qu'il est prévu une extension de ce réseau GSM ?

**Réponse** : Une commune ne maîtrise pas le développement des attributions des fréquences, ni l'orientation des antennes, ni la fermeture des angles d'émissions. Cela relève de la compétence de l'agence nationale des fréquences, qui gère cela auprès des opérateurs. La seule chose que l'on peut faire est de faire remonter le défaut de desserte. Le PLU n'interdit quant à lui pas la création de nouvelles antennes.

**Remarque** : Au niveau de l'exploitation forestière sur les parcelles privées, est-ce que ça ne risque pas de poser problème avec des déforestations trop importantes ?

**Réponse** : La réalisation d'un défrichement est déjà encadrée par de nombreuses réglementations (code forestier, code de l'urbanisme, code du patrimoine, code de l'environnement, code rural). Le PLU ne pose pas de limite supplémentaire par rapport à ce droit général, sauf au niveau des pins de Saltzmann et des ripisylves qui sont classés en tant qu'espaces boisés classés au PLU et où le défrichement est rejeté de plein droit. Les élus ont considéré qu'il n'était pas nécessaire d'encadrer le défrichement de manière plus importante sur le territoire, au regard des contraintes réglementaires s'appliquant déjà, en considérant que le développement des exploitations forestières restera probablement très limité, mais également que l'entretien de la forêt joue un rôle dans la limitation de la propagation des incendies.

**Remarque** : Est-ce qu'en Occitanie, il existe un permis unique ?

**Réponse** : Oui, c'est le cas partout en France.

**Remarque** : Quand vous parlez de registre, il s'agit duquel ? Le premier qui a été mis à disposition en Mairie ou un nouveau ?

**Réponse** : Il s'agit de celui qui a été ouvert dès le lancement de la procédure.

**Remarque** : Vous avez parlé de réponse, mais n'avons pas encore eu de réponses à nos remarques.

**Réponse** : En effet, une réponse sera apportée à l'ensemble des remarques à l'arrêt du PLU uniquement, au sein d'un document annexé à la délibération d'arrêt du PLU qui s'intitule « bilan de la concertation ». Il faut que la commune puisse avoir connaissance de l'ensemble des remarques (en sachant que des remarques peuvent être contradictoires) et d'un PLU finalisé pour pouvoir apporter une réponse.

Il sera précisé qu'il n'est pas nécessaire d'écrire deux fois la même remarque dans le registre. Une réponse sera bien apportée à chacune d'entre elles.

**Remarque** : Est-ce que les documents présentés seront en version papier ?

**Réponse** : Oui, ceux-ci seront mis à disposition en version papier avant l'arrêt du PLU (il s'agira des documents de travail présentés ce soir).

*Une fois arrêté, le PLU sera également disponible en version papier en Mairie.*

**Remarque** : J'ai vu que ma construction est classée en zone naturelle et forestière, quand bien même la forêt était complètement à terre.

**Réponse** : Au PLU, on ne fait pas des micro-zones autour de chaque construction. Un PLU, c'est une opposition entre un ensemble de constructions agglomérées formant des zones urbanisées au titre de la loi Montagne, et le reste correspondant à des zones agricoles ou naturelles. Il est donc possible que des constructions soient classées en zones agricoles ou naturelles, appréciées à échelle globale.

*Il est rappelé que la concertation se maintient jusqu'à l'arrêt du PLU.*

*Les pièces opposables présentées en réunion seront rendues disponibles sur le site internet de la commune et en version papier avant l'arrêt du PLU.*