

**ELABORATION DU PLU DE
ROBIAC-ROCHESSADOULE**

RÉUNION PUBLIQUE N°3 –
LE PADD

03 MAI 2022



Commune de Robiac-Rochessadoules

Place de la Mairie
ROBIAC-ROCHESSADOULE 30160

04 66 25 00 81

robiac-rochessadoules@orange.fr



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



ELABORATION DU PLU

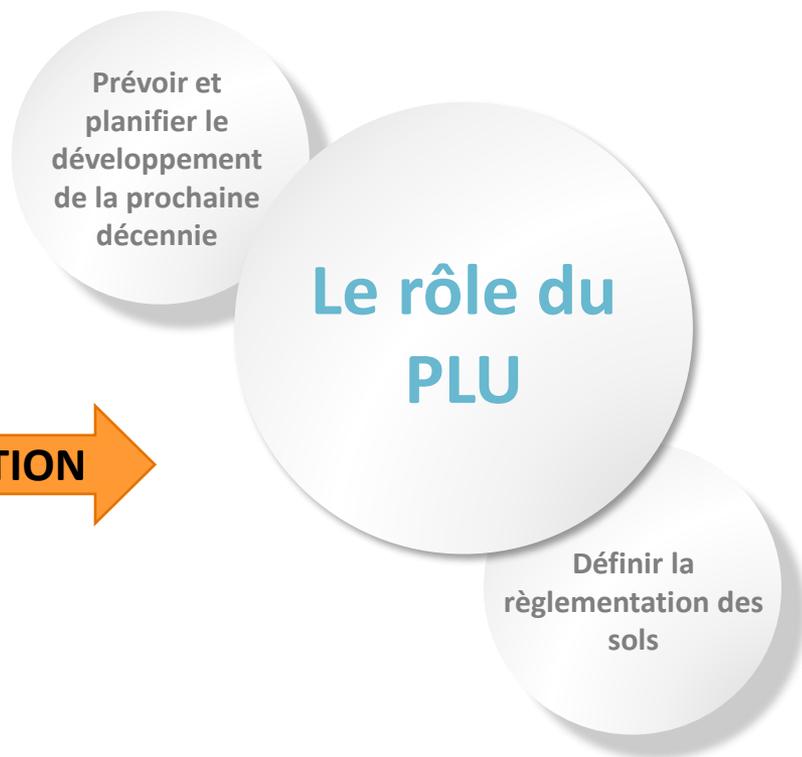


- 1 / LA PROCÉDURE D'ELABORATION DU PLU
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / LES PRINCIPAUX ENJEUX RELEVÉS / DIAGNOSTIC TERRITORIAL
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

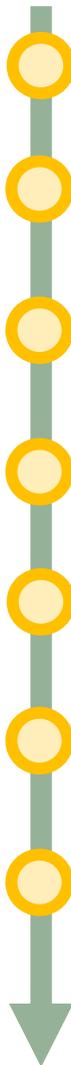
Les objectifs de l'élaboration



Les outils règlementaires et opérationnels



Phase de concertation



Phase de consultation



Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement - *réalisés*

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)-
réalisé et débattu en avril

Pièces opposables (OAP, règlement, zonage) et annexes - en cours

Elaboration
des pièces
du PLU

Mise en forme du projet de PLU avant l'arrêt

Objectif : Arrêt du PLU en fin d'année 2022

Validation administrative – Avis des PPA et enquête publique

Mise au point du dossier définitif après l'enquête publique avec d'éventuelles modifications

Objectif : Approbation du PLU fin d'été/automne 2023.

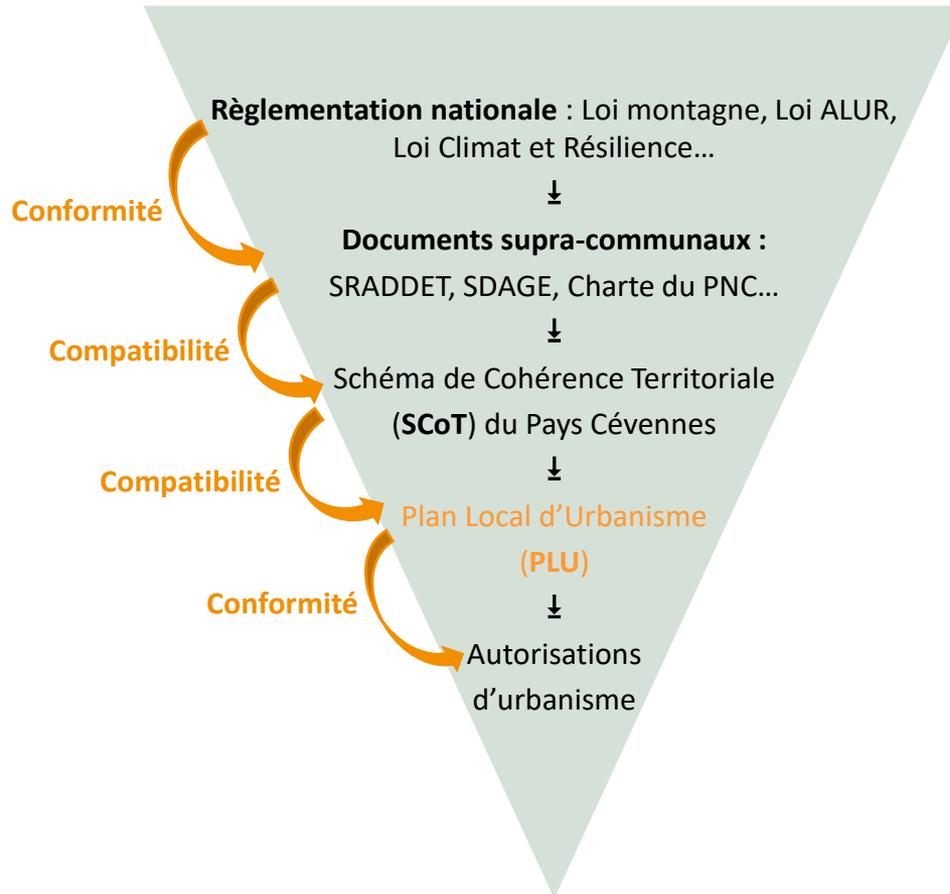
Contrôle de légalité / Opposabilité du document



ELABORATION DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE D'ELABORATION DU PLU
- 2 / LE CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE
- 3 / LES PRINCIPAUX ENJEUX RELEVÉS / DIAGNOSTIC TERRITORIAL
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle

POINT SUR LE SCoT

- **Peu d'application directe sur le territoire communal**
- **Principaux impacts :**
 - **Organisation libre de l'offre commerciale** sans remettre en cause les grandes logiques territoriales
 - Aucune possibilité de créer un espace économique type ZAE sur le territoire
 - Intégration des **questions de TVB**
 - Principe de **préservation des terres agricoles**, et de **développement de l'activité pastorale et forestière** et **valorisation du produit agricole**
 - **Développement de l'activité touristique**, avec une logique territoriale
 - **Aucun objectif chiffré de production de logement ou de création de logements sociaux** mais quelques prescriptions à respecter
 - **Aucune densité minimale de construction ou objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces** n'est prescrit dans le SCoT → Application directe des principe de la Loi ALUR postérieure au SCoT → **Consommation d'espaces à limiter**
 - Prise en compte des **risques...**



ELABORATION DU PLU

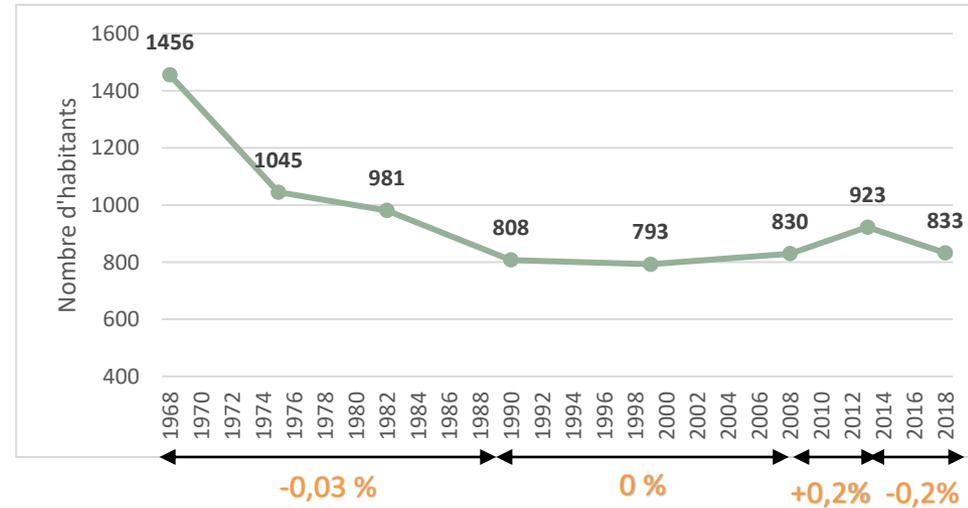


- 1 / LA PROCÉDURE D'ELABORATION DU PLU
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / LES PRINCIPAUX ENJEUX / DIAGNOSTIC TERRITORIAL
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



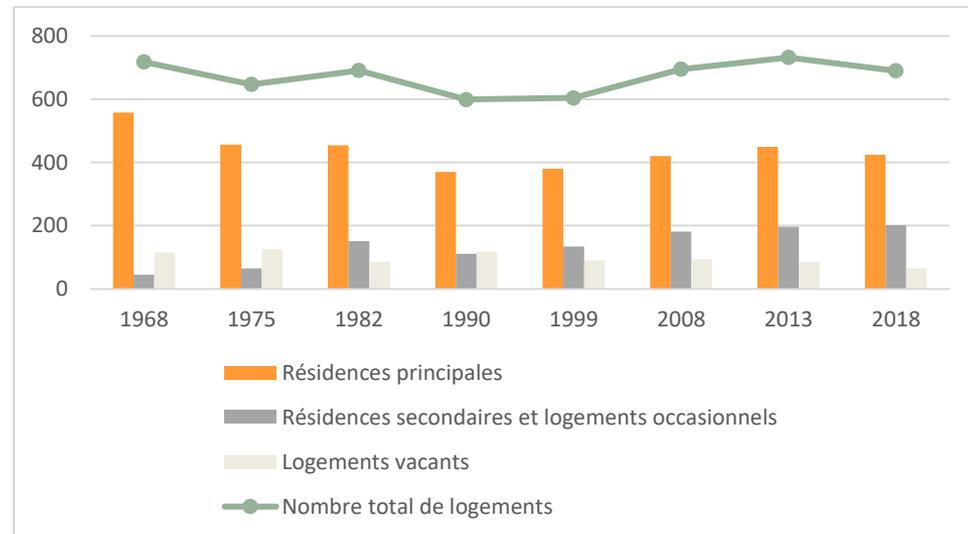
DÉMOGRAPHIE

- **Population** qui a fortement diminué à partir des années 1968 mais qui est **relativement stable** depuis les années 1990
- ➔ Un ressenti des élus et un recensement en cours qui confirment cette analyse
- Une **population âgée** (4 personnes sur 10 a plus de 60 ans) mais une **dynamique qui semble positive** (avec une augmentation du solde naturel)
- Une **taille des ménage en baisse**, passée en dessous de 2 (1,94), liée à la structure de la population et le desserrement des ménages



LOGEMENTS

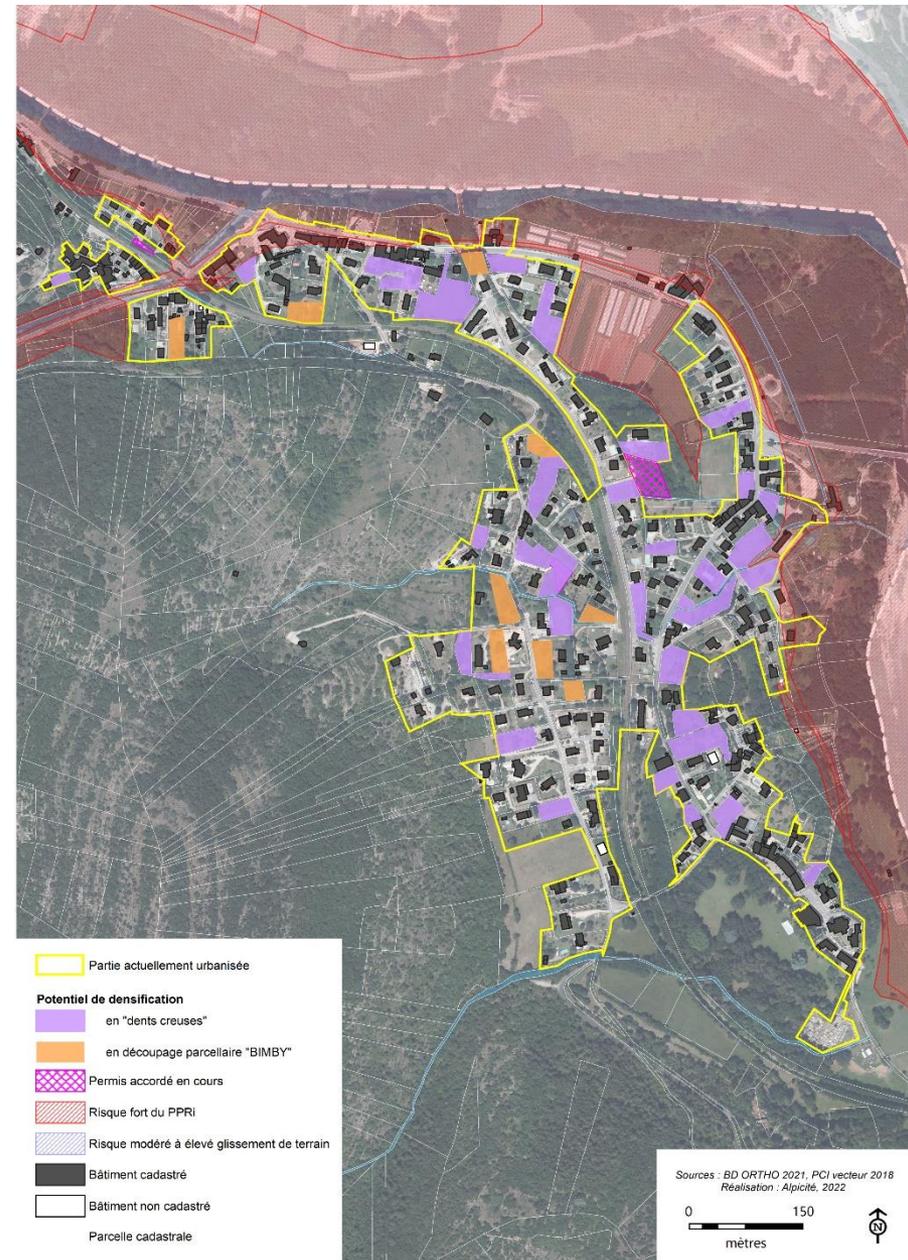
- Une part de **logements secondaires** (30 %) en **forte augmentation** depuis les années 1968 (+ 23 points)
- Un nombre de **logements principaux qui suit globalement les évolutions démographiques**, avec sur les dix dernières années :
 - ➔ **10 logements créés**
 - ➔ Quelques **permis en cours** pour des maisons individuelles
- Toujours un **nombre important de logements vacants** mais une part en baisse (-4,2 points entre 2008 et 2018)

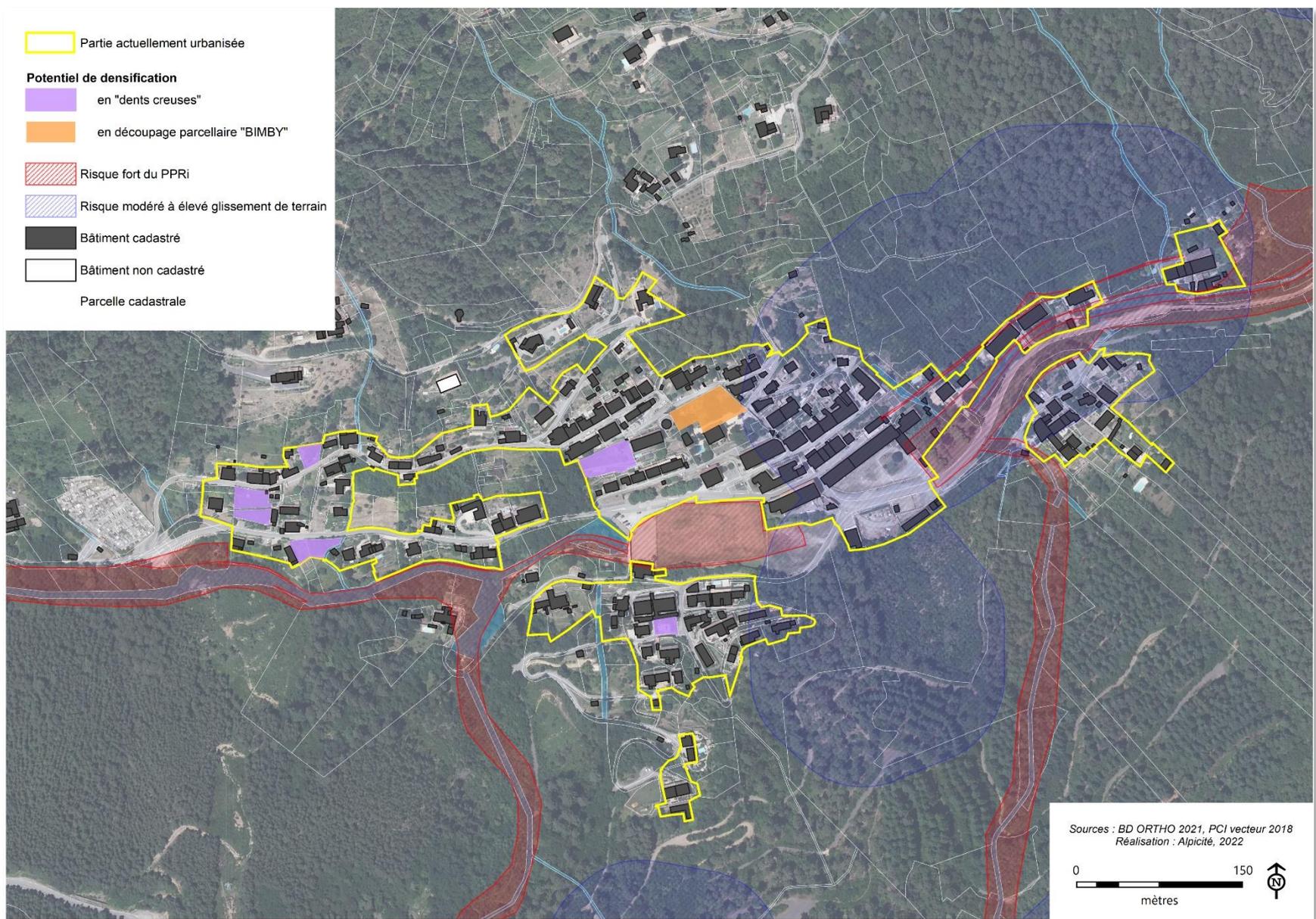


CONSOMMATION / POTENTIEL DE DENSIFICATION

- Consommation d'espace sur les dix dernières années autour de **0,7 ha**, et qui évolue peu (3 constructions récentes + permis en cours)
- Sur les dix dernières années, **2 nouveaux logements créés en changement de destination / rénovation** sur les 10 nouveaux logements → Un potentiel non négligeable sur la commune
- **13 ha de disponibilité foncière** à l'intérieur des zones constructibles de la **carte communale**
- **Potentiel de densification :**
 - En dent creuse : **4,6 ha**, avec 7 tènements de plus de 1500 m² (tous côté Robiac)
 - En BIMBY : Environ **1,1 ha** sur 11 tènements
- **Rétention très importante, de plus de 90 %**

Potentiel de densification à Robiac







ELABORATION DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE D'ELABORATION DU PLU
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / LES PRINCIPAUX ENJEUX RELEVÉS / DIAGNOSTIC TERRITORIAL
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Exprime le **projet politique** des élus
- Définit un projet de territoire répondant aux **besoins et enjeux** de la commune identifiés dans le diagnostic, et prenant en compte les invariants (risques notamment)
- **Ne doit pas être constitué d'orientations très générales applicables à n'importe quel territoire**
- Doit être un document **concis** et **compréhensible** par tous

→ **Les orientations et objectifs inscrits dans le PADD doivent être traduits dans les documents règlementaires et opérationnels du PLU**

→ **PLU « couvert » par le SCoT concernant l'application de la Loi Climat et Résilience**

Le Code de l'urbanisme définit les thématiques à aborder dans le PADD :

- Aménagement,
- Equipements,
- Urbanisme,
- Paysage,
- Protection des espace naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Réseaux d'énergie,
- Développement des communications numériques,
- Equipement commercial,
- Développement économique et de loisirs,
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Créer du lien entre Robiac, la Valette et Rochessadoule et améliorer la sécurité des déplacements

Ne pas proposer de développement de l'urbanisation à la Valette / N'envisager de nouvelles constructions que sur Robiac

Traiter de manière spécifique les terrains sous le Pujol

Adapter l'architecture selon les secteurs



Préserver le patrimoine (Vieux Buis, Rochessadoule, patrimoine minier, Chapelle Saint-Laurent...)

Prévoir des espaces publics de qualité

Faciliter la rénovation des vieilles maisons et mas

Envisager un commerce municipal et concentrer l'offre commerciale au Buis

Faire venir des jeunes

1

Relancer l'attractivité communale en s'appuyant notamment sur la réouverture de la liaison ferroviaire Bessèges-Nîmes et le déploiement de la fibre

2

Inscrire cette relance dans une démarche respectueuse de l'histoire communale et de son environnement

Relancer l'attractivité communale en s'appuyant notamment sur la réouverture de la liaison ferroviaire Bessèges-Nîmes et le déploiement de la fibre



LES OBJECTIFS



- 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 relancer l'attractivité communale
- Définir l'offre de logements au regard du potentiel offert par les transports en commun et la fibre, des besoins communaux de relance démographique et d'accueil de résidents secondaires
- Créer les opportunités pour faciliter l'accueil d'activités économiques, en s'appuyant sur la relance démographique et sur l'attractivité touristique du territoire
- Renforcer l'offre d'équipements et la qualité des espaces publics en cohérence avec le développement envisagé
- Consolider les réseaux

Inscrire cette relance dans une démarche respectueuse de l'histoire communale et de son environnement



LES OBJECTIFS



- Maitriser le développement urbain diffus et modérer la consommation d'espace dans le respect de la réglementation nationale et du SCoT Pays Cévennes

- Préserver le caractère paysager, patrimonial et architectural de la commune

- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité

- Protéger les populations des risques naturels

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et valoriser les productions d'énergies renouvelables



1ère ORIENTATION

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 RELANCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

 Intégrer tout spécifiquement la réouverture de la ligne ferroviaire et ses retombées pour le territoire dans l'ensemble des réflexions

 Améliorer les liaisons douces en complément du réseau existant notamment sur la base des projets en cours (Voie verte de l'Ardèche par Gagnières...), en cohérence avec la ligne ferroviaire, mais aussi en continuant la valorisation de l'ancienne voie de chemin de fer entre Robiac et La Valette

 Envisager notamment un nouveau tracé pour la route départementale sur le quartier de la Mairie à Rochessadoule

OBJECTIF 2 : DÉFINIR L'OFFRE DE LOGEMENTS AU REGARD DU POTENTIEL OFFERT PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LA FIBRE, DES BESOINS COMMUNAUX DE RELANCE DÉMOGRAPHIQUE ET D'ACCUEIL DE RÉSIDENTS SECONDAIRES

 [...] Le projet de maison en partage sur Rochessadoule traduit notamment cette volonté

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

 Permettre, de manière adaptée en matière de nuisances, une mixité fonctionnelle habitat / économie sur l'ensemble des zones urbanisées en favorisant plus spécifiquement :

 L'activité commerciale sur le secteur du Buis, en évitant en premier lieu son changement de destination, en lien avec les aménagements publics réalisés et la politique communale engagée

 Favoriser le maintien des exploitations agricoles existantes, permettre leur développement éventuel et l'accueil de nouvelles exploitations, dans le respect de la ressource en eau

OBJECTIF 4 : RENFORCER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS EN COHÉRENCE AVEC LE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ

 Ne pas bloquer l'utilisation ou le réaménagement des installations sportives et de loisirs au niveau du stade et de ses abords, en lien avec une sécurisation des lieux au regard des risques liés au ruisseau couvert

Compléter plus spécifiquement l'offre d'équipements en :

-  Permettant la création d'une maison en partage et d'un espace public connexe
-  Anticipant les besoins d'extension ou de déplacement du CCAS, voire l'accueil de missions connexes
-  Renforçant l'espace Jean Blachère par exemple par la création d'une aire de camping-cars
-  Qualifiant l'ancien « champ de foire » à Robiac
-  Créant un théâtre de verdure à l'arrière de la Salle des Fêtes de Robiac
-  Anticipant une possible remise en route de la piscine et la création d'une aire de camping-cars
-  Créant des jardins communaux
-  Créant un parc public aux abords de la Cèze permettant notamment de relier la Place de l'église à l'ancien « champ de foire »
-  Permettant l'extension des cimetières
-  Conforter l'offre de stationnement public, notamment en continuité du parking « de la pharmacie »

2ème ORIENTATION

OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DIFFUS ET MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION NATIONALE ET DU SCOT PAYS CÉVENNES

 [...] en mobilisant seulement 0,8 ha de consommation foncière en extension

 S'assurer d'une densification des constructions sur les secteurs d'extension de l'urbanisation en y imposant une densité moyenne minimum de 25 logements / ha

OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE PAYSAGER, PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE

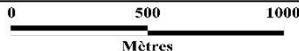
-  Préserver les silhouettes encore bien marquées des hameaux anciens notamment au vieux Buis, à la Pertuiserie, au Haut Poujol et au quartier de l'église
-  Travailler un projet qualitatif et intégré en aval du Poujol Haut et vers le Poujol Bas en prenant en compte les caractéristiques des hameaux anciens, la présence de jardins, la trame urbaine relativement lâche, un bâti de qualité, des arbres remarquables ...
-  Préserver le Parc du Château de toute urbanisation
-  Protéger le parc de la maison du directeur sur Rochessadoule
-  Éviter la banalisation des entrées de ville

OBJECTIF 3 : PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

-  Préserver les massifs forestiers de toute urbanisation nouvelle
- A repérer**  Protéger plus spécifiquement les zones forestières occupées par des peuplements de pin de Salzmann
-  Préserver les espaces naturels et agricoles de la fragmentation dans un objectif de maintien des continuités écologiques de la trame verte
-  Participer à la préservation et à la remise en état de la trame bleue, organisée essentiellement autour de la Cèze et de ces zones humides associées, du Rieuisset, et de leurs affluents

OBJECTIF 4 : PROTÉGER LES POPULATIONS DES RISQUES NATURELS

-  Respecter et intégrer le PPRI



SARL ALPICITÉ
1 AV. D= LA C3 APRE, 1, RES, LA CROIXE 265
C3 ETIENS 05008 EXBREU
TEL : 04 92 46 5 83
EMAIL: CONTACT@ALPICITE.FR

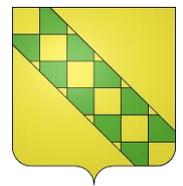
Réalisation : Alpicité - 2022
Source : IGN, Office 311 (s) IGN,
PCI version 2018 DGF

MERCI POUR VOTRE
ATTENTION



Commune de Robiac-Rochessadoules

-  Place de la Mairie
ROBIAC-ROCHESSADOULE 30160
-  04 66 25 00 81
-  robiac-rochessadoules@orange.fr



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement