

DEPARTEMENT DU GARD

Dossier E25000129/30

COMMUNE DE LA ROUVIERE

REVISION GENERALE DU PLU



AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arrêté de M. le Maire de LA ROUVIERE
n° 2025-083 du 27 octobre 2025

Commissaire enquêteur : Nicole PULICANI

Période de l'enquête : du 17 Novembre au 19 décembre 2025

SOMMAIRE

1. Le contexte
2. Objet de l'enquête
3. Déroulement de l'enquête
4. Avis de la commissaire enquêtrice
 - a) Sur le projet
 - b) Sur la forme
 - c) Sur les observations du public
 - d) Sur les avis émis par les personnes publiques associées
5. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

1. Le contexte

La commune de La Rouvière dispose d'un PLU approuvé par délibération du 3 mars 2014.

Par délibération du 6 mars 2023, le conseil municipal a prescrit une révision générale de ce document.

La commune est maître d'ouvrage de ce projet.

Situé dans la plaine de la Gardonnenque, dans l'aire d'attraction de Nîmes, le village de la Rouvière compte 693 habitants en 2023 et voit sa population augmenter régulièrement depuis plusieurs années.

La commune a un passé très ancien qu'on devine au centre village et dispose aussi d'un parc de logements récents.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole qui regroupe 39 communes des environs de Nîmes.

Elle est membre du syndicat mixte « à la carte » de Lens Gardonnenque qui compte 16 communes. Et fait partie des 41 communes du PETR « Garrigues Costières ».

2. Objet de l'enquête

L'enquête porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Rouvière.

Le projet de révision générale a été arrêté par le conseil municipal le 15 juillet 2025

3. Le déroulement de l'enquête

Le dossier et le registre d'enquête étaient accessibles au public au bureau de l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

L'enquête a été ouverte le lundi 17 novembre 2025 à 9h, elle s'est clôturée le vendredi 19 décembre 2025 à 18h soit pendant 33 jours consécutifs.

J'ai tenu 3 permanences à la mairie au cours desquelles j'ai reçu 4 personnes.

9 observations ont été portées sur le registre en ma présence ou en dehors de mes permanences.

1 courriers ou courriels m'ont été adressés soit par l'intermédiaire de la mairie soit directement.

A la fin de l'enquête le 19 décembre 2025, j'ai clos le registre.

J'ai transmis le procès-verbal de synthèse au maire par courriel du 23 décembre 2025

Il m'a adressé ses réponses aux observations par courriel 8 janvier 2026.

4. Les avis de la commissaire enquêtrice

a) Sur le projet

La commune de La Rouvière dispose d'un PLU approuvé le 3 mars 2014 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13 novembre 2018.

Par délibération du 6 mars 2023, Le conseil municipal a engagé une procédure de révision générale. Cette révision avait été déjà prescrite par une délibération du 9 novembre 2021 mais n'avait pas été suivie d'effet.

b) Sur la forme

La composition du dossier respecte les dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement.

Il a été mis en ligne sur le site de la commune

Les modalités de concertation avec le public définies dans la délibération du 6 mars 2023 ont été correctement mises en œuvre.

- Publication d'au moins 4 articles sur le site internet de la commune et dans la presse locale aux grandes étapes (lancement de la procédure, diagnostic, PADD, Arrêt).
- La population a été informée par affichage et voie de presse (journaux locaux, bulletins municipaux)
- Les documents ont été mis à la disposition du public à la mairie de La Rouvière et sur le site internet de la commune avec possibilité de consigner des observations sur un registre ouvert à cet effet pendant la durée de l'élaboration du document
- 2 réunions publiques ont été organisées avec les habitants
- Une exposition des enjeux du PADD a été mise en place dans le hall de la mairie.

c) Sur les observations du public

PERMANENCE DU 10 DECEMBRE 2025

M. et Mme SIGNORET LA ROUVIERE

Propriétaires de la parcelle AC

208. Ils ont acquis cette parcelle de 1192 m² en 2017. Elle supporte leur maison d'habitation et ils avaient le projet de bâtir une dépendance habitable sur la partie libre du terrain. Dans le dossier de révision du PLU, cette partie est devenue inconstructible. Ils souhaiteraient que la constructibilité du terrain soit rétablie. Ils ont adressé un mail et un courrier explicatifs qui sont collés sur le registre.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Il est intéressant de noter que cette demande n'a pas été formulée lors de la concertation préalable à l'arrêt du PLU, ce qui n'avait pas permis à la commune de connaître cette position des propriétaires.

Sur le fond, l'inconstructibilité de la partie sud de la parcelle AC208 a été définie sur la base de l'évaluation de la zone déjà urbanisée au stade de l'état initial de l'environnement (p260 et suivantes du rapport de présentation).

L'analyse, en majeure partie réalisée sur les limites parcellaires, avait ici conduit à positionner le trait en continuité de la parcelle voisine AC331 pour contenir l'étalement urbain. Ceci coupait de fait la parcelle des demandeurs en deux mais ne relevait pas d'une erreur manifeste d'appréciation.

Néanmoins, au regard de la demande formulée, et puisqu'une autre interprétation de cette situation semble tout aussi valable, il est proposé de réinterpréter cette limite de la zone déjà urbanisée en alignant la limite de la zone déjà urbanisée avec la parcelle voisine AC207, ce qui mécaniquement entraînerait le reclassement d'une partie de la parcelle AC208 en zone U sur environ 300 m². Ceci est totalement cohérent avec la volonté de réaliser une dépendance, tout en limitant l'étalement vers le sud.

Cet ajout ne générerait aucune consommation d'espaces supplémentaire puisque la parcelle est déjà urbanisée, ce qui ne modifierait en rien les autres analyses, ni l'économie générale du PLU

Avis de la commissaire enquêtrice

Le Maitre d'ouvrage propose de modifier le zonage pour maintenir en zone constructible environ 300m² sur la parcelle concernée.

Il précise que cette modification n'entache pas l'économie générale du PLU.

Ne sachant pas si cette superficie est suffisante pour permettre au propriétaire de réaliser son projet, je souhaite qu'un accord soit trouvé avec lui avant de fixer la limite de zone,

PERMANENCE DU 19 DECEMBRE 2025

Mme Nicole PERRAU La Rouvière

Zone CANABIERES

Il y a deux zones UE séparées par 4 parcelles classées en zone A (AE0438, AE 293, AE 285 et AE 295). Elle ne comprend pas pourquoi il n'y a pas une continuité

Réponse du Maître d'ouvrage

L'absence de possibilités offertes pour le développement des zones économiques artisanales ou commerciales sur le territoire communal, en compatibilité avec le SCoT Sud Gard, a été largement explicitée dans le rapport de présentation, ce sujet ayant été bien expliqué également lors des réunions publiques. Cette lecture a été confirmée de manière ferme par les personnes publiques associées.

Il n'était donc pas possible de proposer une extension urbaine à vocation économique « pure » sur la commune à travers ce PLU, la notion d'extension étant définie non pas par rapport au PLU actuellement applicable mais par rapport à la zone déjà urbanisée.

Ces 4 parcelles ont été considérées comme en dehors des zones déjà urbanisées ce qui ne semble souffrir d'aucune contestation, les cartes fournies dans le rapport de présentation pages 265 et suivantes étant particulièrement explicites à ce sujet (on est bien à l'extérieur de ce qui est déjà bâti). Pour information, la distance entre les 2 zones UE au nord de la RD124 est d'environ 180 m linéaires.

Ceci est bien traduit dans le PADD.

La commune n'envisage donc pas de revoir sa position à ce sujet

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maitre d'Ouvrage

OAP sectorielle 1 Secteur 1

L'ancienne cave coopérative désaffectée pourrait être transformée en maison médicale.

Réponse du Maitre d'ouvrage

La commune n'est pas propriétaire de la cave coopérative et aucun projet en ce sens n'y est connu, contrairement à une demande claire réalisée lors de la concertation sur un autre foncier et que la municipalité a fait le choix d'accompagner

D'autres projections ont été réalisées sur la cave coopérative en l'état, qui répondent à d'autres besoins

communaux. Le règlement applicable sur la cave coopérative n'interdit pas dans l'absolu l'accueil de fonctions médicales notamment au RDC ce qui répond favorablement à la demande telle que formulée (même si on pourrait interpréter cela comme une demande de retrait de l'autre projet, ce à quoi la commune ne souhaite pas répondre favorablement).

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maitre d'Ouvrage

OAP sectorielle 1 Secteur 3

Classé en Uep2 : la réserve portée sur le règlement général relative à l'affectation de ce secteur (autorisation sous condition d'activité de service et/ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics), n'est pas reportée sur le règlement de l'OAP. Il y a un risque de détournement de l'objectif affiché.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Le règlement d'un PLU a une application conforme et précise l'affectation de cette zone avec des conditions strictes.

Ceci suffit donc à assurer une absence de détournement. L

Les OAP sont applicables dans un principe de compatibilité, qui est donc quoiqu'il arrive moins contraignant.

Par ailleurs, il est faux de dire que l'OAP ne prend pas en compte cette ambition, puisque qu'il est édicté que « [...] le secteur 3 pouvant accueillir des activités de services spécifiques (domaine médical – l'ensemble de ces éléments est traduit dans le règlement écrit) ».

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maitre d'Ouvrage

OAP sectorielle 1 Secteur 2

Le règlement de l'OAP prévoit que ce bâtiment pourrait être démoli ou réhabilité. Il serait bon que ce secteur reste en zone commerciale et ne devienne pas une zone d'habitation.

La partie sud de cette parcelle AD699 devrait être rendue constructible pour permettre d'y aménager de l'habitat en laissant la partie nord en zone paysagère.

Réponse du Maitre d'ouvrage

L'OAP, comme le règlement écrit, sont très clairs sur l'obligation de maintenir a minima un RDC à vocation économique sur ce secteur 2 (zone Ub1). Les éventuels étages pourront par contre laisser la place à de l'habitat, ce qui permet une mixité fonctionnelle.

Cette mixité est à même de favoriser un renouvellement sur ce terrain, le but poursuivi par la municipalité étant aussi de favoriser par cela une meilleure qualité de l'entrée de ville, mais aussi d'assurer l'accueil de population sans consommer d'espaces dans un contexte de ZAN.

Il est donc répondu partiellement favorablement à la demande (en maintenant obligatoirement de l'activité économique sur ce secteur), et la commune ne souhaite pas modifier sa position sur la capacité à réaliser de l'habitat dans un éventuel étage.

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maitre d'Ouvrage

OAP sectorielle 1 Secteur 4 :

Ce terrain communal devait être un espace public paysager avec un parking sans constructions en vue de permettre un aménagement de qualité à l'entrée du village. La partie sud de cette parcelle AD699 devrait être rendue constructible pour permettre d'y aménager de l'habitat en laissant la partie nord en zone paysagère.

Réponse du Maître d'ouvrage

Cette parcelle est bien dédiée à des équipements publics uniquement ce qui permet tout à fait d'envisager le projet mentionné pour la partie équipement. Un parking covoiturage y est d'ailleurs projeté en l'état des réflexions.

Le tout parking ne semble pas pour le moment l'option la plus pertinente au regard du relatif éloignement du centre. Le stockage de véhicule est loin d'être une garantie en matière de qualité paysagère. Ce terrain offre par contre plusieurs options pour la commune qui a par ailleurs protégé la bande nord de tout aménagement (voir protection paysagère au zonage). Il n'y a aucun intérêt pour la collectivité de se fermer des portes concernant les équipements et espaces publics sur un terrain communal, en dehors des enjeux paysagers évoqués.

Concernant l'habitat, la commune, au regard des coups partis d'urbanisation notamment, des contraintes liées au SCoT et plus généralement à la loi, ne pouvait plus proposer d'extension urbaine à vocation d'habitat à travers ce PLU (cette zone n'étant pas plus constructible pour de l'habitat dans le PLU actuel d'ailleurs). Ceci est largement expliqué dans le rapport de présentation et traduit dans le PADD. Or, cette parcelle est bien une extension urbaine. Il n'était donc pas possible d'y envisager de l'habitat pour le moment, alors que la commune bénéficiait de plus de possibilités pour les équipements.

Cette question pourra peut-être se poser dans un avenir plus ou moins proche (après la révision du SCoT notamment).

Le zonage actuel n'obère pas les possibilités futures.

Il est donc répondu partiellement favorablement à cette demande, mais aucune modification supplémentaire n'est envisagée.

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maître d'Ouvrage

OAP sectorielle 2 :

Cette OAP qui regroupe seulement deux parcelles appartenant à la même famille n'a pas lieu d'être.

Réponse du Maitre d'ouvrage

En l'absence d'argument justifiant de cette remarque (le nombre de parcelle n'étant absolument pas un facteur pertinent), il est difficile à la commune de développer une réponse étayée.

Le rapport de présentation justifie pleinement ce choix, qui permet d'optimiser le foncier le plus structurant dans un contexte de raréfaction de celui-ci (ZAN ...).

La commune n'envisage donc pas de répondre favorablement à cette demande.

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maitre d'Ouvrage

Ancienne zone de GARENNE

Les parcelles AC 299, AC 309, AC 83, AC 208, et AC 332 auraient dû rester entièrement constructibles pour une meilleure cohérence et une répartition équilibrée des zones constructibles entre les propriétaires de la commune.

Réponse du Maître d'ouvrage

L'élaboration ou la révision d'un PLU n'a pas à avoir pour objectif la répartition équilibrée des zones constructibles pour les propriétaires, mais uniquement de répondre à l'intérêt de la collectivité dans le cadre d'un projet communal, le tout dans le respect de la loi et des documents de rang supérieur.

Le maintien de ces terrains ne permettait pas de respecter le SCoT Sud Gard, et probablement à terme le ZAN, ce qui d'ores et déjà coupe cours à toute autre réflexion postérieure qui aurait pu être par exemple leur pertinence de ces terrains par rapport à d'autres fonciers. On rappellera l'absence de tout projet sur ce secteur après a minima plus d'une décennie de constructibilité, ce qui ne peut pas être imputé à ce PLU en cours de révision ou à la municipalité.

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maitre d'Ouvrage compte tenu de la contrainte imposée par les documents de rang supérieur,

Zonages AEP et Assainissement

Le dossier relatif aux zonages d'assainissement et d'AEP ne comprend la carte du zonage d'AEP

Réponse du Maître d'ouvrage

Le zonage d'AEP n'existe pas à notre connaissance. Une demande avait déjà été réalisée auprès de Nîmes Métropole lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement.

Par acquis de conscience les services compétents seront relancés, et si le document est transmis, les annexes pourront être complétées.

Avis de la commissaire enquêtrice

Réponse satisfaisante du Maître d'Ouvrage

d) Sur les avis émis par les services de l'Etat et les personnes publiques associées

Le Maître d'ouvrage a répondu à toutes les observations formulées par les services de l'Etat et les personnes publiques associées à la révision générale du PLU.

Ces observations et les réponses sont reprises dans le rapport d'enquête.

La commissaire enquêtrice

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête

Après avoir étudié et analysé l'ensemble du dossier,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux textes en vigueur

Après avoir tenu trois permanences à la mairie de La Rouvière

Après avoir entendu et enregistré les observations du public

Après avoir constaté :

- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident notoire,
- que la publicité de l'enquête a été réalisée dans les formes réglementaires :
- que le dossier a été tenu à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête,

Après avoir analysé l'ensemble des observations formulées par le public.

Après avoir établi un procès-verbal de synthèse des observations et l'avoir notifié au Maître d'Ouvrage le 23 décembre 2025.

Après avoir pris en compte les réponses du Maître d'Ouvrage transmise le 8 janvier 2025.

Après avoir étudié et analysé les réponses du Maître d'Ouvrage

Après avoir étudié les observations formulées par les personnes publiques associées au projet.

Considérant que le projet est conforme aux documents et règlements administratifs (Codes de l'urbanisme et Code de l'Environnement).

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée sans incident du 17 novembre au 19 décembre 2025.

Considérant qu'au cours de l'enquête aucune objection ne s'est exprimée sur le bien-fondé de la révision générale du PLU. du PLU.

Considérant les observations du public et les réponses du Maître d'ouvrage

Considérant que, ni les observations formulées par les personnes publiques associées ni les observations du public n'appellent à émettre des réserves sur l'approbation du document.

Emet en toute objectivité, impartialité et diligence

UN AVIS FAVORABLE ET SANS RESERVE

A la révision générale du PLU de la commune de La Rouvière

Fait le 06 janvier 2025

La commissaire enquêtrice



Nicole PULICANI

