

**Observations relatives au projet de construction d'un restaurant avec drive
sur la parcelle BD-0127, 70 route d'Opio (Zone Ue du PLU)
- Tentative de déplacement des Oliviers -**



Contexte et objet de ce document.

Composé d'habitants du Rouret, notre collectif souhaite formuler des observations dans le cadre de **l'instruction en cours** du permis de construire concernant la parcelle BD-0127, située 70 route d'Opio, classée en zone Ue du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Rouret.

Ce terrain, d'une forte valeur paysagère et patrimoniale, comporte au moins **dix oliviers anciens**, visibles depuis la voie publique, dont plusieurs sont probablement centenaires. Ces arbres, au tronc large et à la hauteur avoisinant six mètres, constituent un **élément essentiel du paysage rourétan** et participent de l'intérêt écologique, historique et visuel du site.

C'est le patrimoine du Rouret !

Depuis plusieurs mois, nous avons constaté la **taille sévère**, puis le **début du déchaussement** de ces oliviers, vraisemblablement en vue de leur déplacement.

Une intervention de la **Police municipale** aurait permis d'interrompre cette opération.

À ce jour, **aucune information publique** n'a été donnée sur le sort de ces arbres, ce qui suscite une vive inquiétude parmi le collectif et les habitants du Rouret.

Dans leur grande sagesse, et afin que ne disparaisse pas ce patrimoine intimement lié à l'histoire du village, **les rédacteurs du PLU ont expressément évoqué la nécessité de préserver cette essence d'arbres.**

Étude du cadre réglementaire applicable (PLU du Rouret)

a) Article 12 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Le PLU impose explicitement la **préservation des oliviers et olivaias**, en ces termes :

« Les oliviers et les olivaias sont à préserver : en cas d'impossibilité dûment démontrée de les maintenir (contrainte topographique, géologique ou exigüité du terrain d'accueil), les oliviers peuvent être déplacés (**de mars à juin**), à la condition d'être transplantés sur le territoire communal, en respectant les conditions adéquates de transplantation, notamment que celle-ci soit réalisée par un professionnel spécialisé. »

Ainsi, tout déplacement ou abattage d'olivier est **strictement encadré**. Il suppose :

- la **justification de l'impossibilité** de les conserver sur place ;
- la **transplantation sur le territoire communal** ;
- et l'**intervention d'un professionnel agréé**.

La transplantation ne peut légalement intervenir **que de mars à juin**, conformément à l'article 12 du PLU, période garantissant la reprise racinaire.

b) Article 11 – Aspect extérieur et intégration paysagère

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement bâti et paysager, en respectant la **composition végétale existante** et les caractéristiques locales du site.

Un projet commercial de type **fast-food avec drive et parking** soulève, à ce titre, des **réserves majeures** quant à la rupture d'échelle, de volumétrie et de vocation paysagère.

c) Articles 13 et 36 – Espaces libres et gestion des eaux pluviales

Le PLU impose le **maintien d'espaces de pleine terre végétalisés**, essentiels à la perméabilité des sols et aux continuités écologiques.

Le projet, intégrant un large **parking imperméabilisé**, doit démontrer une **compensation de 100 litres par m² imperméabilisé** (article 36), ce qui n'a pas été porté à la connaissance du public.

d) Zone Ue – Règles d'implantation et d'usage

La zone Ue correspond à des secteurs urbanisés accueillant des activités artisanales, de service ou d'équipement public, mais **sous réserve d'une intégration paysagère renforcée** et du **respect du cadre végétal existant**.

Toute destruction d'éléments naturels remarquables y est **incompatible** avec les objectifs du PLU.

Observations et demandes

Nous demandons que :

1. Le **service instructeur** vérifie la **conformité du projet** aux articles précités du PLU, notamment quant au **traitement des oliviers** présents sur le terrain ;
2. **Aucune opération de déplacement ou de coupe ne soit autorisée tant que le permis de construire est en cours d'instruction**, et que cette interdiction soit **formalisée dans un procès-verbal officiel** ;
3. La **mairie informe publiquement et en toute transparence** les habitants du **sort réservé aux oliviers du 70 route d'Opio**, arbres que le collectif a recensés, photographiés et géolocalisés ;
4. Le projet fasse l'objet d'un **réexamen approfondi** au regard de son **impact paysager, écologique et identitaire**, manifestement incompatible avec la vocation de la zone et les **orientations du PADD**.

Observation complémentaire n°1 – Sur la transplantation des oliviers

Le PLU impose que toute transplantation d'olivier soit réalisée **sur le territoire communal**, ce qui implique que la **localisation précise**, la **nature du terrain d'accueil** (communal ou privé) et les **conditions techniques de replantation** soient clairement indiquées dans le dossier de permis de construire.

À défaut, le dossier est **juridiquement incomplet** et non conforme à l'article 12 du règlement du PLU.

Observation complémentaire n°2 – Sur les contraintes liées au terrain d'accueil

Si le pétitionnaire envisage une transplantation sur un **terrain privé**, le PLU impose que :

- le **site d'accueil** soit identifié et apte à recevoir les oliviers ;
- il soit **conforme au zonage applicable** ;
- et qu'une **autorisation écrite du propriétaire** ainsi que l'**accord préalable du maire** soient obtenus.

Faute de ces éléments, l'opération serait **irrégulière** au regard du Code de l'urbanisme et de l'article 12 du PLU.

Le terrain d'accueil doit impérativement être **en pleine terre**, adapté à la reprise racinaire et **non destiné à un usage artificialisé**.

Toute transplantation réalisée **hors du territoire du Rouret** serait **illégale et contraire** aux dispositions du PLU.

Observation complémentaire n°3 – Sur la responsabilité en cas de dépérissement ou destruction des oliviers

Conformément à l'article 12 du règlement du PLU du Rouret (MS2, 2024), les oliviers présents sur la parcelle doivent être préservés. Toute intervention aboutissant à leur dégradation, déchaussement, déplacement prématuré ou mort constitue une violation des dispositions du Plan Local d'Urbanisme et du Code de l'urbanisme.

Aux termes des articles L.421-1 et L.480-4 du Code de l'urbanisme, tout travail modifiant l'aspect ou la végétation d'un terrain sans autorisation préalable constitue une infraction passible de sanctions administratives et pénales. La destruction ou le dépérissement d'oliviers protégés avant l'obtention d'un permis purgé de tout recours est donc illégal et doit donner lieu à un procès-verbal d'infraction, à la suspension du chantier et à la replantation d'arbres équivalents.

En outre, si le permis de construire était délivré sans mention explicite de déplacement autorisé, la disparition ou la mort des oliviers par négligence constituerait une non-conformité au permis délivré. Le service instructeur serait alors fondé à refuser la conformité des travaux et à exiger la remise en état complète du terrain, y compris par la replantation d'oliviers de gabarit et d'âge comparables.

Le collectif souligne que la responsabilité du maître d'ouvrage et de ses entreprises pourrait également être engagée sur le fondement de l'article 1240 du Code civil pour atteinte au patrimoine végétal protégé et au paysage communal. Les oliviers du Rouret, témoins d'un patrimoine agricole et culturel séculaire, constituent des éléments de continuité écologique et de mémoire collective que la commune a le devoir de préserver.

Nous demandons donc :

- qu'un constat officiel de l'état actuel des oliviers soit dressé par les services municipaux ;

- que toute destruction ou dépérissement constaté soit sanctionné par une obligation de replantation d'arbres équivalents sur le site ;

- et que la mairie informe publiquement le collectif et les habitants des suites données à ces atteintes.

Toute disparition des oliviers du 70 route d'Opio, qu'elle soit volontaire, accidentelle ou consécutive à une négligence, engagerait la responsabilité pleine et entière du pétitionnaire et justifierait une procédure de constat et de sanction administrative.

Observation complémentaire n°4 – Sur les risques de replantation artificielle ou inadaptée des oliviers

Le collectif attire l'attention du service instructeur sur la possibilité que le pétitionnaire tente de contourner les exigences du PLU en procédant à une **replantation purement formelle**, concentrée sur une surface réduite, en contrebas, à l'ombre ou dans un secteur mal drainé, **sans respect des conditions techniques indispensables à la survie des arbres**.

L'article 12 du règlement du **PLU du Rouret (MS2 – 2024)** impose que les oliviers déplacés soient transplantés « **dans des conditions adéquates de transplantation** ».

Cette formulation engage le pétitionnaire à respecter des **conditions agronomiques et environnementales réelles** :

- plantation en **pleine terre**,
- **sol perméable et drainant**,
- **exposition ensoleillée comparable à l'état initial**,
- **espacement suffisant** (au minimum 6 à 8 mètres pour de vieux sujets) permettant la croissance et le développement racinaire,
- et **stabilisation du système racinaire** assurée par un professionnel qualifié.

Une replantation trop serrée, dans une zone ombragée, à proximité d'un bâtiment ou sur un sol inadapté, constituerait une **violation directe de l'article 12 du PLU** et un **détournement manifeste de son objectif de préservation du patrimoine végétal**.

Un tel procédé reviendrait à une **destruction différée** des oliviers, **sous couvert de conformité apparente** au permis de construire.

En conséquence, le collectif **demande expressément** que :

1. Le **plan de replantation** des oliviers soit **communiqué et soumis à validation technique** par le service urbanisme avant toute transplantation ;
2. Les **conditions agronomiques (ensoleillement, drainage, profondeur de sol, espacement)** soient **vérifiées sur site** par un agent communal ou un expert mandaté ;
3. La mairie **impose un suivi de reprise** des oliviers transplantés pendant **au moins douze mois**, avec obligation de **remplacement par des sujets équivalents** en cas de mortalité, dépérissement ou absence de reprise ;
4. Toute replantation non conforme à ces exigences soit **considérée comme une non-conformité au permis de construire**, donnant lieu à sanction et à obligation de remise en état.

Le collectif rappelle que les **oliviers du Rouret constituent un patrimoine essentiel, écologique et historique irremplaçable**.

Leur préservation ne saurait se réduire à une simple présence visuelle, mais exige une **conservation effective et durable**, garantie par des **conditions techniques sérieuses et vérifiables**.

Tout manquement à ces principes serait contraire à l'esprit du PLU et au devoir de la commune de protéger son patrimoine végétal.

Observation complémentaire n°5 – Sur la protection des autres arbres présents sur le terrain

Le collectif rappelle que l'article 12 du **PLU du Rouret (MS2 – 2024)** ne protège **pas uniquement les oliviers**, mais **toute la végétation présentant un intérêt paysager ou écologique**, notamment les **arbres fruitiers, arbres d'ombrage et sujets de grande taille**.

Leur **déchaussement ou destruction**, même partielle, constitue une **atteinte à la qualité environnementale du site** et une **violation de l'article 12 du PLU**, qui impose le **maintien ou la reconstitution** de la végétation existante.

Le collectif **demande qu'un constat précis de ces atteintes soit établi**, et que le **pétitionnaire soit tenu de replanter des arbres équivalents** en nature, taille et fonction écologique, afin d'assurer la continuité paysagère et la cohérence environnementale du site.

Conclusion

Les oliviers du Rouret et toute la végétation présentant un intérêt paysager ou écologique constituent un **patrimoine vivant** et un **symbole fort** de notre commune.

Leur préservation ne relève pas seulement d'une sensibilité écologique :
c'est une **obligation réglementaire et morale**.

Nous demandons que **toute décision ou instruction** tienne compte de cette exigence et que **la transparence totale** soit assurée quant au devenir des arbres menacés.