

Bonjour,
Et merci, à ceux qui prendront le temps de lire ceci.

J'aimerais ouvrir ce courrier par une question, quel est le coût de cette modification du PLU? Je trouve que cette information est pertinente, et aurait mérité d'être précisée quelque part dans le dossier.

J'ai pris le temps de lire attentivement chaque document composant ce projet de modification du PLU, je suis revenue à plusieurs reprises sur le document d'urbanisme actuel, qui n'est pas si vieux, et je suis ressortie de mes lectures avec plus de questions que de réponses. Notamment, comment se fait-il qu'un PLU de seulement 4 ans ait déjà besoin d'être modifié?

Le PLU, validé en 2022, nécessite apparemment une mise à jour en 2026 pour correspondre au Schema de Coherence Territoriale (SCoT, 2019), au Plan Local de l'Habitat (PLH, 2019).

Penchons nous donc sur ces modifications.

- Zone 2AU1, la modification portant sur l'OAP: soit pour les non initiés comme moi, l'apparence et l'organisation des constructions à venir. Aucun nouveau règlement ne semble justifier de mise à jour, aussi je me demande pourquoi les nouvelles règles édictées ne l'ont tout simplement pas été dès la rédaction du PLU

Le seul autre changement que j'ai pu observer est la suppression du logement social demandé, qui pourtant semble absolument nécessaire dans le document « exposé des motifs », afin de permettre aux plus modestes de se loger.

- Autorisation contrôlée des bardages: il est noté que le règlement actuel laisse planer un doute sur la possibilité de barder en bois des habitations.

Pourtant, il semble que des habitations en bois soient déjà présentes, notamment dans les hameaux de Roman ou de St gély.

De plus, comme précisé dans « l'exposé des motifs », il a été construit 28 résidences principales entre 2015 et 2022, soit en moyenne 4 par an. N'est-il pas possible de juger au cas par cas l'apparence des habitations projetée dans les permis de construire déposés? Le rythme de traitement de ces permis, qui ne semble pas effréné, justifie-t-il un point de modification du PLU?

- Changement de destination des châteaux de Rabusas et l'Olivete: ce point-ci me semble particulièrement sensible. Le document mentionne la création d'hôtel comme un apport nouveau, or je passe depuis ma plus tendre enfance devant un panneau mentionnant un hôtel, La Vieille Fontaine. Mais mes yeux n'étant pas des sources d'information fiable, j'ai quand même vérifié le code naf de l'établissement, qui est le suivant : 55.10Z, Hôtels et hébergement similaire. « L'exposé des motifs » indique que ce changement vise à « compléter la gamme d'hébergement dans la commune plus que d'augmenter significativement le nombre de lits touristiques ». Il semblerait que nous ayons donc déjà un hôtel sur la commune, et que le changement demandé ne vise donc pas à diversifier l'offre mais plutôt à diversifier les activités de ces propriétés en particulier. Cette différence semble légère, mais la modification étant présentée comme avantageuse pour la commune, l'est-elle réellement?

J'ai vérifié le zonage dans lequel se situent les deux châteaux, ils sont en Zone A. Dans le PLU actuel, il est mentionné qu'en zone Agricole, contrairement à la très restreinte zone Agricole Protégée, il est possible d'aménager, dans l'enveloppe existante des bâtiments ou en extension mesurée, des chambres d'hôte et gîtes ruraux. L'activité souhaitée semble donc possible, puisque le changement de destination dans ce cadre et sans compromettre l'activité agricole est autorisé. Les réels changements portent sur les activités de restauration, et la création de « salle de congrès ». La question qui me vient alors est, pourquoi ne pas étendre cette possibilité à tous les domaines agricoles de la commune?

De plus, on ne trouve aucune étude de l'impact de telles activités, que ce soit sur la consommation en eau, sur les possibles nuisances pour les quartiers les plus proches, ni même sur les possibles retombées.

Les communes voisines pourraient être un premier point d'information, par rapport aux domaines de Bres ou de Gressac, qui semble se rapprocher de ce qui est envisagé dans les deux châteaux.

Comment ces domaines impactent-ils les différentes communes? N'y a-t-il aucun problème soulevé?

Par ailleurs, le service d'aménagement territorial (DDTM) émet un avis défavorable à un tel changement, par rapport à l'aléa feu de forêt.

J'aimerais apporter une dernière remarque concernant ce troisième point de modification, après consultation du site internet du château de l'olivette (chateauolivette.com), les activités concernées par le changement sont déjà d'actualité. Il est proposé sur le site diverses prestations: mariages, séminaires, etc.

Ces activités étant déjà proposées, sont-elles en conformité avec le zonage actuel, si oui la modification est-elle nécessaire? Ou bien ne sont-elles pas en conformité, et dans ce cas la modification, plutôt que de viser une diversification à venir, ne vient-elle pas légitimer une activité débutée sans demande d'autorisation?

Si je dois résumer les questionnements que m'apporte la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, je dirai:

Pourquoi les aménagements de la zone 2UA1 n'ont pas été prévus correctement dès l'élaboration du PLU? Les autorisations de façades en bois nécessitent-elles réellement une modification du PLU, alors qu'on en trouve déjà sur la commune? Les changements de destinations des châteaux sont déjà possibles dans une limite raisonnable, pourquoi légiférer dessus et ne pas se contenter des possibilités qu'offre la zone A? Si ces nouveaux changements de destinations sont bénéfiques, pourquoi ne pas les étendre aux autres domaines agricoles de la commune?

Je me permet de sortir du simple cadre de cette modification pour faire la remarque suivante:

L'enjeu du vieillissement de la population est soulevé, et à juste titre, pour encourager la construction de logements. Or, ces dernières années un certain nombre de jeunes ont dû quitter la commune pour se loger, bien qu'ils y travaillent, que ce soit en tant que salariés ou chef d'exploitation par exemple, suite à des refus de permis de construire. On constate par ailleurs dans le document accompagnant la modification, que les projections en matière d'évolution de la population, estimée à +1,3% pour finalement être de -0,3%, sont complètement fausses. Cette exode ne mérite-t-elle pas une remise en question de la part de la mairie sur la gestion du foncier urbanisable?

Un lotissement est-il une meilleure option que le comblement des « dents creuses » que constituent les zones agricoles coincées entre des habitations par exemple?

La théorie c'est bien, mais toutes les prévisions du développement de la commune ne sont que ça justement, des théories. Nous avons la chance d'habiter un petit territoire, à taille humaine, où il est facile de communiquer et de venir se rencontrer. Et je pense que l'aménagement de ce territoire, mérite mieux que l'application de simple théorie développée dans des bureaux, à partir de chiffres et de statistiques. Je pense que les jeunes qui font de ce territoire ce qu'il est méritent que leur cas soit réellement considéré, sur le terrain et pas derrière des tableaux et des graphiques.

Roman Marine

Résidente et agricultrice à Cornillon