

**MODIFICATION N°1 DU PLU
DE LA COMMUNE DE CORNILLON**

ENQUETE PUBLIQUE

N° E26000042/30

Du 21 juillet 2026 au 06 août 2026.

TITRE 2

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.
--

Hervé VIGNOLES. Commissaire enquêteur.

le 19 août 2026

Table des matières

1	Généralités.	3
1.1	Le projet.....	3
1.2	Déroulement de l'enquête.	3
1.3	Analyse motivée pour les 3 points de la modification.	4
1.3.1	Aménagement de la zone 2AU1 « Les Auriolles »	4
1.3.1.1	. Les incidences positives	4
1.3.1.2	Les incidences négatives (Obstacles techniques et juridiques)	4
1.3.2	Autorisation encadrée des bardages bois (hors zone ua)	5
1.3.2.1	Les incidences positives	5
1.3.2.2	Les incidences négatives	6
1.3.3	Reconversion des châteaux de Rabusas et de l'Olivète	6
1.3.3.1	Les incidences positives.	6
1.3.3.2	Les incidences négatives.	6
1.4	Point particulier. Observation par email de RTE.	8
1.5	Conclusions.....	8
1.6	Avis du commissaire enquêteur.	9

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.

1 Généralités.

1.1 Le projet.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cornillon porte sur trois axes principaux visant à adapter le développement de la commune tout en limitant son empreinte environnementale.

Voici les 3 axes :

1. Aménagement de la zone 2AU1 « Les Auriolles »

- **Logements et densité** : Le projet prévoit la création d'environ **6 logements** sous la forme d'une opération d'ensemble sur une surface de 0,45 ha. Le dossier de présentation parle bien des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) et de la diversification de l'offre de logements, mais la réponse du maire a ensuite écarté cette interprétation.
- **Consommation d'espace** : Cette modification **ne génère aucune consommation supplémentaire** d'espaces agricoles ou naturels par rapport au PLU actuel. L'impact sur le potentiel agricole est jugé très faible (0,05 % des surfaces classées).
- **Gestion des risques** : Le site est partiellement exposé au risque d'inondation (PPRi de la Cèze Aval). Les zones rouges resteront inconstructibles, et les constructions en zone bleue devront respecter des règles strictes de sécurité.
- **Environnement** : Les bords de ruisseau et les espaces naturels sont protégés. Le nouveau règlement impose également le traitement et **l'infiltration des eaux pluviales** directement sur le terrain.

2. Autorisation encadrée des bardages bois (hors zone UA)

- **Objectif écologique** : Pour répondre aux objectifs de la loi Climat-Résilience, la commune élargit les possibilités d'utiliser le **bois en façade**.
- **Impact** : Cette mesure vise à favoriser la sobriété énergétique, l'innovation architecturale et à réduire l'empreinte carbone des nouvelles constructions. L'incidence environnementale est évaluée comme **légèrement positive**.

3. Changement de destination des bâtiments des châteaux de l'Olivète et Rabusas.

- **Tourisme et patrimoine** : La modification autorise le changement de destination des **châteaux de Rabusas et de l'Olivète** (et leurs annexes) pour créer des hébergements touristiques.
- **Préservation** : Cette mesure permet de valoriser le patrimoine existant sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. L'impact environnemental de ces changements de destination est considéré comme négligeable.

1.2 Déroulement de l'enquête.

j'ai été désigné par décision du tribunal administratif de NIMES le 03 juin 2026.

- les mesures de publicité prévues par l'arrêté ont été réalisées par voie de presse, par affichage et sur le site internet communal. J'ai reçu lors de mes permanences des critiques sur la période de l'enquête, et un regret que le groupe Facebook de la mairie n'a pas informé de cette enquête.
- Je note toutefois, une participation correcte (20 personnes) concernant cette modification n° 1 du PLU, avec des dossiers pertinents, notamment sur les points 1 et 3 de l'enquête.
- les obligations relatives à la constitution du dossier, à l'information du public par affichage et voies de presse, à la durée de la consultation, à mes dates de permanence et à la possibilité d'émettre des observations ont été satisfaites.

Conformément à l'arrêté N° 2026-081 en date du 17 juin 2026 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'enquête publique a été instruite du 21 juillet 2026 au 06 août 2026 soit 17 jours dans le respect des procédures réglementaires.

1.3 Analyse motivée pour les 3 points de la modification.

Mon appréciation repose sur les pièces du dossier, les avis des personnes publiques consultées, les observations recueillies au cours de l'enquête, les réponses du maître d'ouvrage et les constatations effectuées lors de mes visites et permanences.

1.3.1 Aménagement de la zone 2AU1 « Les Auriolles »

1.3.1.1 . Les incidences positives

Le projet présente des intentions théoriques conformes aux documents de rang supérieur (PADD, SCoT, PLH) :

- **Objectifs démographiques** : Participer à la croissance de la commune en débloquant une zone à urbaniser à court terme.
- **Densification et lutte contre l'étalement** : Urbaniser une « dent creuse » de 0,45 ha située en bordure de la zone urbaine existante, sans consommer d'espace naturel ou agricole supplémentaire par rapport au PLU actuel.
- **Mixité de l'offre** : Proposer des formes urbaines diversifiées (habitat groupé ou intermédiaire) pour favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages.
- **Qualité paysagère** : Améliorer l'intégration architecturale via de nouvelles OAP.

1.3.1.2 Les incidences négatives (Obstacles techniques et juridiques)

L'analyse approfondie du dossier révèle des points de blocage majeurs qui rendent l'urbanisation prématurée ou non conforme :

A. Insécurité sur la ressource en eau potable

La MRae et le rapport de présentation soulignent que les deux forages actuels sont **en limite de capacité l'été**.

Le projet de troisième forage, nécessaire pour sécuriser l'alimentation, est qualifié par le Maire de projet « à déterrer » sous compétence de l'Agglomération. Ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation sans garantie ferme sur la ressource contrevient au principe d'adéquation entre urbanisme et ressources.

Je considère qu'en l'absence de calendrier ferme et de garantie technique sur la sécurisation de l'alimentation en eau, l'ouverture d'une nouvelle zone à l'habitat n'apparaît pas suffisamment

compatible avec l'exigence d'adéquation entre les capacités des réseaux et l'ouverture à l'urbanisation telle qu'elle ressort du dossier soumis à enquête.

B. Non-conformité réglementaire des accès (Sécurité incendie)

Le règlement du PLU limite strictement les voies en impasse à **50 mètres de long** et à la desserte de **5 constructions maximum**.

L'OAP 2AU1 prévoit environ **6 logements nouveaux** sur un chemin en indivision (Chemin des Auriolles) qui dessert déjà des habitations existantes. Le plafond de sécurité est donc largement dépassé, créant un risque pour l'intervention des secours (impossibilité de croisement).

Les nouvelles OAP prévoient des aménagements destinés à améliorer la desserte. Toutefois, les interrogations soulevées au cours de l'enquête concernant la faisabilité foncière de ces aménagements, la configuration en indivision et les conditions de circulation des secours demeurent insuffisamment levées.

C. Défaut de transcription de la sécurité hydraulique

2 300 m² de la zone sont inondables. La MRAe a exigé que l'obligation d'une **étude hydraulique de détail** soit inscrite noir sur blanc dans l'OAP et le règlement. **Cette prescription n'a pas été retranscrite** dans les pièces opposables soumises à enquête publique. Le Maire s'engage à l'intégrer « a posteriori ».

Ce projet est incomplet sur un enjeu de sécurité publique.

D. Abandon de l'intérêt social du projet

Le PLU impose normalement **15 % de logements locatifs sociaux (LLS)** pour les zones 2AU.

Le dossier propose de supprimer cette obligation pour la zone 2AU1 au motif que la faible densité (réduite à 6, voire 5 logements) rendrait la gestion « difficile » pour un bailleur. Cela vide le projet de sa vocation de mixité sociale inscrite au PADD. Cette question de la mixité sociale **n'est pas déterminante dans mon avis final**.

1.3.2 Autorisation encadrée des bardages bois (hors zone ua)

La modification assouplit les règles concernant l'aspect extérieur pour autoriser le bois en façade (bardages), **sauf dans le village historique**.

1.3.2.1 Les incidences positives

L'autorisation du bois dans les constructions apporte plusieurs avantages majeurs identifiés dans le dossier :

- Cette évolution accompagne les objectifs de transition écologique et de recours aux matériaux biosourcés tout en préservant le caractère patrimonial du village.
- Cette évolution permet des architectures innovantes favorisant la sobriété énergétique et l'intégration bioclimatique des bâtiments. Sans encadrement, l'usage du bois pourrait amener la construction de bâtiments de type chalets en décalage total avec l'architecture traditionnelle de Cornillon.
- Dans les zones récentes ou agricoles, l'aspect bois permet souvent une meilleure insertion dans l'espace rural que le mimétisme systématique avec le bâti historique.

- La modification lève une ambiguïté du règlement actuel qui laissait planer un doute sur l'autorisation des bardages dans les zones urbaines, agricoles et naturelles.
- L'auto-évaluation conclut que l'incidence environnementale de cette mesure est « légèrement positive ».

1.3.2.2 Les incidences négatives

Les risques sont principalement liés au non-respect de l'identité architecturale locale.

Certains habitants m'ont souligné que des maisons en bois existent déjà et s'interrogent sur la nécessité de modifier le PLU pour cela.

1.3.3 Reconversion des châteaux de Rabusas et de l'Olivète

1.3.3.1 Les incidences positives.

Le projet de reconversion s'inscrit dans une stratégie de valorisation territoriale cohérente avec le PADD et le SCoT :

- Le changement de destination permet de générer les ressources économiques nécessaires à l'entretien et à la restauration lourde de bâtis remarquables du XIXe siècle, évitant ainsi leur dégradation à long terme.
- La commune comble une carence en proposant une offre d'hôtellerie de type « haut de gamme », absente du parc actuel majoritairement composé de campings et de gîtes ruraux.
- L'activité hôtelière crée des emplois directs et dynamise l'économie de proximité (restaurateurs, commerces, prestataires de services et œnotourisme).
- Le projet valorise exclusivement des volumes bâtis existants, sans aucune consommation d'espace naturel ou agricole supplémentaire.
- je prends acte des engagements des propriétaires pour la sécurité du site : élargissement de l'accès principal, respect rigoureux des OLD et installation programmée d'une réserve d'eau incendie de grande capacité en complément de la piscine.

1.3.3.2 Les incidences négatives.

L'analyse des contributions et des faits de terrain met en lumière des risques majeurs si l'activité n'est pas strictement encadrée :

1. Risque d'incendie.

C'est le point le plus critique identifié par les autorités.

- **Alerte des services de l'État :** La DDTM souligne que le château est situé dans un **secteur isolé classé en aléa feu de forêt « Très Fort »**.
- **Incompatibilité de l'activité :** Les services de l'État considèrent que l'accueil d'un public nombreux (mariages, séminaires) est incompatible avec ce niveau de danger et ont demandé le **retrait de ce point** de la modification du PLU.
- **Facteurs aggravants :** L'isolement du site, la présence de massifs boisés continus en contre-bas et les comportements à risque liés aux événements augmentent le danger de départ de feu et les difficultés d'évacuation.

2. Risques liés aux accès et à la sécurité publique.

- **Inadaptation des voies :** Bien que l'accès officiel soit la RD980, les flux réels de véhicules (convives, prestataires) saturent des voies communales étroites comme la **Calade de la Vérune** et le **chemin de Pique-louzie**.
- **Entrave aux secours :** L'utilisation de ces chemins de faible largeur par un trafic intense présente un risque d'obstruction pour l'intervention des engins de secours en cas d'urgence.

3. Pression sur les ressources et réseaux.

- **Précarité de l'eau potable :** La ressource en eau fournie par les deux forages actuels atteint ses **limites en période estivale**. L'accueil de plus de 100 personnes simultanément au château aggrave cette pression.
- **Incertitude sur l'assainissement :** Le dossier ne comporte pas d'élément permettant d'apprécier le dimensionnement définitif de l'assainissement au regard des capacités futures du projet. (Avis SPANC).

4. Atteinte à la tranquillité publique (Nuisances sonores)

- **Effet de résonance :** La configuration topographique du vallon et les vents dominants portent les bruits de réception (musique, voix, logistique) directement vers le hameau de la Vérune.
- **Absence d'études :** Je recommande une **Étude de l'Impact des Nuisances Sonores (EINS)** permettant de garantir le respect de la réglementation.

5. Fragilité juridique et administrative.

- **Exploitation anticipée :** Le château accueille déjà des réceptions de masse depuis 2025, alors que le **changement de destination** et la validation du statut **ERP** (Établissement Recevant du Public) ne sont pas encore actés.

Conscient que des procédures sont en cours, je constate que l'activité événementielle manque d'autorisations administratives officielles.

- **Contradiction réglementaire :** Le terme de « salle de congrès » utilisé dans la modification est jugé flou et pourrait autoriser des activités événementielles bruyantes incompatibles avec la zone agricole.

Je préconise/

1. **L'exclusion formelle** de la sous-destination « salle de congrès » du règlement de la zone A qui prête à confusion.
2. **L'avis conforme ERP dont le dossier est en cours.**
3. **L'avis conforme obligatoire du SDIS** sur les dispositifs incendie et les plans d'évacuation avant toute exploitation.
4. **La réalisation d'une étude acoustique (EINS)** et l'interdiction de toute sonorisation extérieure.
5. **La validation du SPANC** pour un système d'assainissement dimensionné à la capacité réelle du projet.
6. **L'avis conforme de la CDPENAF** pour garantir que le projet reste compatible avec l'activité viticole environnante.

1.4 Point particulier. Observation par email de RTE.

RTE a attiré l'attention sur plusieurs incohérences affectant les documents du PLU, notamment la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC) susceptibles d'interférer avec l'entretien des ouvrages électriques ainsi que la prise en compte des servitudes d'utilité publique.

Ces observations ne portent pas sur les trois objets de la modification n°1 soumis à enquête publique, mais sur des corrections de portée plus générale concernant le document d'urbanisme. Le maître d'ouvrage indique que ces ajustements seront examinés dans le cadre d'une future refonte du PLU.

Au regard des éléments du dossier, je considère que ces observations sont pertinentes et méritent d'être prises en compte lors de la prochaine évolution générale du PLU. **Elles ne remettent pas en cause, à elles seules, l'appréciation portée sur la modification n°1.**

1.5 Conclusions

Les incidences positives et négatives des 3 points de la modification du paragraphe 1.3 procèdent exclusivement de l'analyse des pièces soumises à enquête publique, des observations recueillies, des réponses apportées par le maître d'ouvrage et des constatations effectuées au cours de l'enquête. Les autorisations et contrôles relevant d'autres législations demeurent de la compétence des autorités concernées.

Au vu :

- des pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- des avis des personnes publiques consultées ;
- des observations recueillies pendant l'enquête ;
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage ;
- des constatations effectuées lors de mes visites et permanences,

j'estime que les trois points de la modification n°1 du PLU appellent un avis différencié.

- **Le point 1.** Les éléments recueillis au cours de l'enquête montrent que les objectifs d'aménagement de la zone 2AU1 répondent à une logique de densification, mais que plusieurs conditions essentielles (desserte, sécurité incendie, ressource en eau et prise en compte de l'étude hydraulique) demeurent insuffisamment sécurisées dans les pièces soumises à enquête. Le maître d'ouvrage précise que l'étude hydraulique sera demandée avant toute construction. Toutefois, cette exigence n'est pas clairement reprise dans les documents soumis à l'enquête, ce qui laisse subsister une incertitude sur les conditions de réalisation du projet. Cette appréciation sera prise en compte dans l'avis final.
- **Le point 2** relatif à l'évolution des règles concernant les bardages bois constitue une évolution équilibrée compatible avec les objectifs poursuivis.
- **Le point 3.** Le principe d'un « **hébergement touristique intégré** » (hôtels, gîtes) est intéressant car il protège le patrimoine et soutient l'économie locale. La sous-destination "salle de congrès" apparaît insuffisamment définie dans le dossier et peut prêter à des interprétations dépassant le simple hébergement touristique. Cette ambiguïté mérite d'être

levée afin d'éviter des usages incompatibles avec le caractère agricole du secteur et la quiétude du voisinage.

1.6 Avis du commissaire enquêteur.

En conséquence :

1. **Sur le point 1 : Aménagement de la zone 2AU1 « Les Auriolles ».**

J'émet un AVIS DEFAVORABLE.

2. **Sur le point 2 : Autorisation encadrée des bardages bois (hors zone UA)**

J'émet un AVIS FAVORABLE.

3. **Sur le point 3 : Changement de destination des bâtiments des châteaux de l'olivète et Rabusas.**

J'émet un AVIS FAVORABLE sur la destination hôtels ou gîtes tel que défini dans le projet avec une réserve et une recommandation.

Réserve 1.

Le changement de destination des bâtiments concernés doit rester limité aux usages d'hébergement touristique prévus par le dossier (hôtel ou gîtes). La référence à une « salle de congrès » devra être clarifiée afin d'exclure toute interprétation permettant une activité événementielle autonome incompatible avec les caractéristiques du site.

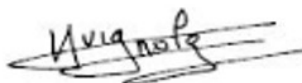
Recommandation 1.

Il appartiendra aux autorités compétentes de veiller, lors des procédures ultérieures, à la prise en compte des prescriptions relatives à la sécurité incendie, à l'assainissement, aux nuisances sonores et aux autres réglementations applicables.

AVIS GENERAL

Au regard des conclusions développées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°1 du PLU de Cornillon, sous les **2 RÉSERVES IMPÉRATIVES** :

1. Du **retrait pur et simple du Point 1** du projet définitif (ou de sa suspension).
2. De l'**application stricte de la réserve 1** formulée au Point 3.



Le commissaire enquêteur.

Le 19 août 2026