

LE ROURET : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune
Observations de M Jean-Christophe AGUILAR
<https://www.registre-dematerialise.fr/1530/observations>

Au sujet du STECAL At 1

1000 m² de constructions, à vocation d'hébergement touristique, de bureaux et de commercialisation de produits locaux

Sur la forme,

il est à regretter l'absence d'une fiche de présentation spécifique, laquelle renverrait aux sections dans lesquelles At1 est évoqué, autant informations disséminées dans l'ensemble du dossier. Notamment:

pages 98, 100, 104 , 133, 220 du [RAPPORT DE PRÉSENTATION](#)

pages 103 et 107 du [RÈGLEMENT](#)

pages 3 et 4 de l'avis détaillé des services de l'État [2019 07 19 - DÉTAILS](#)

page 1 des observations formulées lors de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 2 Juillet 2019 [2019 07 11 - CDPENAF](#)

page 4 de l'avis [2019 07 03 - CHAMBRE DE L'AGRICULTURE](#)

page 3 de l'avis [2019 07 15 - CASA](#)

Page 7 de l'avis [2019 07 02 - MRAE](#)

Sur le fond,

le STECAL At1 projette 1000 m² de construction pour 700 m² de surface de plancher, à vocation d'hébergement touristique, bureaux et de commercialisation de produits locaux.

Dans une version présentée en réunion publique le 6 Juillet 2018, la Mairie souhaitait la création de 1350 m² de surface de plancher.

Sur les critères qui ont présidé au choix du site:

- les parcelles cadastrée 69 et 70 feuille 000 AZ 01 d'une superficie de 1,4 ha sont une ancienne oliveraie, remarquable de par ses restanques de pierres sèches d'une réalisation exceptionnelles, complantée d'oliviers centenaires, mais étonnamment non inscrite au moindre dispositif de sauvegarde patrimonial. En page 220 du [RAPPORT DE PRÉSENTATION](#) "Patrimoine: Aucun élément du patrimoine bâti ou végétal n'est identifié" n'est-il pas une erreur d'appréciation de la réalité du terrain? Une visite des lieux s'impose.

- hormis en bordure des propriétés voisines au nord, ce site est à l'abandon depuis plus de vingt ans. Maquis impénétrable de trois mètres de hauteur (ronces, genêts, lentisques, ...) En zone de danger modéré au PPRIF.

- accolé par l'EST à 4,8 ha, Espaces Boisés Classés au POS, inscrits en zone rouge du PPRIF, cartographiés par l'IGN forestiers antérieurement à 1970 et abandonnés de façon continue jusqu'à aujourd'hui. Ce PLU engage "donc" la destruction de cette forêt. Soit 1,6% des 300,4 ha d'espaces naturels et forestiers actuels. La page 105 du Rapport de présentation, paragraphe "3.2.5 Bilan" n'en fait pas état.

- les constructions projetées ne sont pas localisées en bordure, mais au milieu du site. La proximité d'une ruine de 60m² de surface au sol justifierait-elle ce choix contraire au règlement des zones agricoles? Le principe d'économie d'espace imposé à tous serait-il ici inapplicable?
- sans accès de desserte interne. Piste agricole en stabilisé Nord-Sud et accès principal au domaine Est-Ouest à créer (page 104 du [RAPPORT DE PRÉSENTATION](#))
- chemin de bouclage, protection incendie par liaison entre les chemins des Poulinières et des Serres à créer (par le contribuable?) sur l'emplacement réservé numéro 69: Création d'une voie.
- accès routiers de gabarit insuffisant au regard des activités commerciales projetés. A cette fin, ont été décrétés les emplacements réservés 66, 67, 68, 71, 72 et 73. Charge au contribuable de financer les travaux d'élargissement des voies?
- desserte par un point du service public d'eau potable
- non raccordable au réseau d'assainissement public existant (5.4.2.2 page 220 du [RAPPORT DE PRÉSENTATION](#), p 146 de [5 - ANNEXES](#)). L'assainissement de ce complexe pourrait-il raisonnablement être autonome? Et au quel cas, le dimensionnement, l'emprise et la localisation de cette installation n'est pas indiquée. Serait-elle implantée en contrebas dans les oliviers ou sur une propriété voisine, à la faveur de l'emplacement réservé 70? ([4.1.2 - LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS](#) et [4.2.3 - PLAN SUD](#)). La Mission Régionale d'Autorité Environnementale par sa recommandation 7 ([2019 07 02 - MRAE](#)) confirme l'absence de réponse à cette question. A défaut de faisabilité, le contribuable sera-t-il tenu de financer de coûteuses extensions de réseaux public d'assainissement au profit de At1?
- le bassin de rétention des eaux pluviales est étonnement localisé en hauteur par rapport aux bâtiments et jouxte la piscine de l'hôtel... (page 104 du [RAPPORT DE PRÉSENTATION](#)). Un autre bassin sera-t-il réalisé en contre-bas dans les oliviers ou sur des propriétés voisines, à la faveur de l'emplacement réservé 70?
- la capacité, l'emplacement et la superficie des places de stationnement ne sont pas précisés

En page 3 de l'avis détaillé des services de l'Etat [2019 07 19 - DÉTAILS](#) , M Le Préfet se voit obligé de rappeler les dispositions de l'article L151-13 du code de l'Urbanisme

<<Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.>>

et plus loin d'ajouter:<<En outre, la faisabilité du projet agricole tant d'un point de vue réglementaire et économique reste à démontrer>>

Pourtant, l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ([2019 07 11 - CDPENAF](#)) bien que n'apportant aucun éclairage sur la compatibilité du site: les caractéristiques du territoire, sur l'inexistence de desserte par les réseaux et par les équipements collectifs, mais rend un avis favorable...

Ces éléments ne sont-ils pas indispensables à la conformité de At1?

Le citoyen sera-t-il contraint à saisir le Juge afin de s'en assurer?

De plus, au vue de toutes les infrastructures que nécessiterait At1, non inventoriées au projet de PLU, la superficie de son emprise au sol de 1000 m² (0,1 ha) reprise sur l'ensemble des documents, notamment page 105 du [RAPPORT DE PRÉSENTATION](#), paragraphe "3.2.5 Bilan", n'est-elle pas largement sous-estimée? 2000 à 3000 m² ne seraient-ils pas plus réalistes?

Pourtant, les dommages irréversibles, que causerait à ce patrimoine de restanques exceptionnel, l'ensemble de ces aménagements ne sont pas pris en compte par le projet de PLU.

Ce projet n'est-il pas redondant?

- Hébergement touristique - À 0m Terre de Rêve, à 1,3 km Hôtel du Clos, à 3,2 km : Club Med d'Opio, ... <https://www.booking.com/city/fr/le-rouret.fr.html>) Deplus, le PLU prévoit par ailleurs la création de 7 "Hébergements hôteliers et/ou touristiques" ([4.1.5 - LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS](#)).

- Commercialisation de produits locaux - À 900 m : Maison du Terroir - Le marché de nos Collines <http://lemarchedenoscollines.fr/>

Y-a-t-il au dossier un élément permettant d'attester l'existence, apprécier la nature et la dimension d'une activité agricole actuellement sur le site?

Concernant les retombées économiques de At1, aucune perspective n'est donnée, pas même en terme de création d'emploi, de capacité d'hébergement ou de chiffre d'affaire...

Ces éléments de perspective économique ne sont-ils pas indispensables à une prise de décision impartiale de permettre le développement au dépend du sacrifice de plus d'espace naturel, agricole et d'éléments du patrimoine?

En conclusion,

Le projet d'urbanisation du STECAL At1, n'est-il pas le produit d'une dérive sémantique de "l'accueil à la ferme" (page 3 de l'avis [2019 07 15 - CASA](#)), le dévoiement de article L151-13 comme dénoncé par les Services de l'État, sur un site remarquable, excentré et aux viabilités inadaptées, à seul fin de développement d'activités redondantes, aux retombées économiques pas même esquissées?

A ce stade, est-il nécessaire de rappeler que ce projet d'urbanisation est strictement privé, tant la ferveur, l'enthousiasme et le dévouement de la Mairie pour At1, retranscrit dans le projet de PLU par des dispositions dérogatoires, sont susceptibles d'insinuer dans l'imaginaire collectif que ce projet d'urbanisation est sien.

Aussi, les élus qui pour servir ce projet privé, de par leurs actions, l'autoriseraient, imposeraient d'autorité des emprises d'emplacement réservés et servitudes sur des propriétés privées et communales environnantes et engageraient des fonds publics pour la réalisation

d'infrastructures indispensables à At1, ne seraient-ils pas susceptibles de se voir reprocher autant d'avantages injustifiés donnés à autrui?

Pour toutes ces raisons, n'est-il pas indispensable que

- les dispositions spécifiques à At1, autorisations de construction à vocation d'hébergement touristique, bureaux et de commercialisation de produits locaux soient retirées dans leur intégralité du projet de PLU

- l'ancienne oliveraie de 1,4 ha, cadastrée 69 et 70 feuille 000 AZ 01 (ex C06 900 et 901) soit classée Agricole, que ses remarquables constructions en pierres sèches soient inventoriées au [4.1.4 - LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉ](#) et que des mesures assurant la sauvegarde de ce site remarquable soient mises en place, notamment par son inscription au SCoT CASA

- que soit retiré l'emplacement réservé 70: Reconquête agricole, pâturages et bergerie - Quartier des Poulinières 83200 m² Commune Quartier les Poulinières / vallon du Lauron

PJ: photos du site de At1 prises le 8 décembre 2018







































