

Contribution à l'enquête publique – PLUi Amikuze

Domaine Turbulent – Saint-Palais

Objet de la demande : Adaptation du classement du Domaine Turbulent dans le projet de PLUi Amikuze

Parcelles concernées : [875, 877, 878, 880, 882, 879, 323]

Contexte du Domaine Turbulent

Le Domaine Turbulent constitue un ensemble bâti existant situé sur la commune de Saint-Palais, actuellement classé en zone A (agricole) dans le projet de PLUi Amikuze.

Le site comprend plusieurs bâtiments existants ainsi qu'une maison d'habitation et accueille d'ores et déjà une activité professionnelle. Il bénéficie des accès et dessertes nécessaires à son fonctionnement.

Un projet global de réhabilitation, de valorisation et de requalification paysagère du Domaine est aujourd'hui engagé. Celui-ci repose avant tout sur la conservation, la rénovation et la réutilisation du patrimoine bâti existant, sans remise en cause de la vocation agricole et paysagère des terrains non bâtis environnants.

Le projet prévoit notamment :

- la pérennisation et le développement de l'activité professionnelle existante ;
- la rénovation de la maison d'habitation existante ;
- la réhabilitation progressive des bâtiments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou fonctionnel ;
- la possibilité de faire évoluer certains bâtiments existants vers des usages complémentaires compatibles avec le site ;
- le développement, à terme, d'une activité d'hébergement touristique en lien avec le Domaine et son activité ;
- la suppression de plusieurs constructions agricoles légères et annexes de type abris, aujourd'hui nombreuses et dispersées sur le site, afin de désencombrer le Domaine et d'en améliorer la qualité paysagère ;
- la préservation et la mise en valeur du caractère architectural et paysager de l'ensemble.

Le projet ne consiste donc pas à conserver systématiquement l'intégralité des constructions existantes. Il prévoit au contraire un travail de sélection et de hiérarchisation du bâti, en conservant et en réhabilitant les bâtiments principaux

présentant un intérêt pour le projet, tout en supprimant certaines constructions légères devenues inutiles.

Cette démarche permettra de **réduire l'encombrement bâti du site, de retrouver davantage d'espaces ouverts et de rendre le Domaine plus lisible et plus respirable**, tout en améliorant son insertion dans le paysage environnant.

Demande principale – Adaptation du zonage de l'emprise bâtie

Compte tenu de la situation existante et des caractéristiques du Domaine, nous sollicitons une évolution du classement applicable à **l'emprise déjà bâtie du Domaine Turbulent**, afin que celle-ci bénéficie d'un zonage ou d'un secteur spécifique permettant :

- le maintien et le développement des activités professionnelles existantes ;
- l'habitation ;
- la réhabilitation et l'évolution des bâtiments existants ;
- ainsi que l'accueil d'activités complémentaires compatibles avec le site, notamment à vocation touristique et d'hébergement.

Cette demande porte spécifiquement sur le secteur déjà bâti du Domaine et **n'a pas pour objet de permettre l'urbanisation des espaces agricoles non bâtis environnants**, dont la vocation et les qualités paysagères ont vocation à être préservées.

Au contraire, le projet prévoit parallèlement **la suppression de plusieurs bâtiments et abris agricoles légers**, permettant de réduire la présence de constructions secondaires dispersées et de requalifier les espaces extérieurs.

Une adaptation limitée du zonage permettrait ainsi de mettre le document d'urbanisme en cohérence avec la réalité actuelle du site et d'accompagner sa réhabilitation sans générer d'étalement urbain supplémentaire.

Demande subsidiaire – Identification des bâtiments pouvant changer de destination

À défaut de pouvoir faire évoluer le zonage applicable à l'emprise bâtie du Domaine, nous sollicitons que **chacun des bâtiments existants destinés à être conservés et concernés par le projet soit expressément identifié au règlement graphique du PLUi comme bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination**.

Cette identification devra permettre une évolution suffisamment large des bâtiments pour rendre possibles, selon leur nature et les projets futurs :

- l'habitation ;

- les activités professionnelles compatibles avec le site ;
- les activités touristiques ;
- l'hébergement touristique ;
- ainsi que les activités complémentaires nécessaires à la valorisation et à la pérennisation du Domaine.

L'objectif est de permettre une évolution progressive et maîtrisée des bâtiments principaux existants, parallèlement à la suppression des constructions légères et annexes qui ne présentent plus d'utilité, sans création d'une nouvelle urbanisation sur les terrains agricoles environnants.

Justification de la demande

Cette évolution apparaît cohérente avec plusieurs caractéristiques du site :

- le Domaine constitue **un ensemble bâti préexistant** ;
- les emprises concernées sont déjà construites ;
- le site bénéficie d'une desserte et d'accès existants ;
- une activité professionnelle est déjà implantée sur le Domaine ;
- la maison d'habitation existante doit être rénovée ;
- le projet privilégie la **réhabilitation et la réutilisation du bâti existant** ;
- le développement touristique envisagé repose principalement sur la transformation et la valorisation de bâtiments existants ;
- **plusieurs constructions agricoles légères et abris seront supprimés afin de réduire l'encombrement bâti et d'améliorer la qualité paysagère du site** ;
- cette suppression permettra de retrouver des espaces extérieurs plus ouverts et une meilleure lecture des bâtiments principaux du Domaine ;
- les terrains agricoles et espaces paysagers non bâtis environnants ont vocation à être préservés ;
- le projet s'accompagne d'une volonté forte de conservation et de mise en valeur du caractère architectural, patrimonial et paysager du Domaine.

La demande vise ainsi à permettre au Domaine Turbulent d'évoluer dans le temps et de développer un modèle économique pérenne, tout en **rationalisant les emprises bâties existantes**, en valorisant les bâtiments présentant un intérêt pour le projet et en améliorant la qualité paysagère générale du site.

Nous sollicitons donc la prise en compte de cette situation particulière dans le futur PLUi Amikuze, soit par **une adaptation du zonage limitée au secteur bâti du Domaine**, soit, à défaut, par **l'identification explicite de l'ensemble des bâtiments destinés à être conservés comme susceptibles de changer de destination**, avec des destinations futures compatibles avec le projet présenté.