



Arrêté du Maire 03/22 en date du 08 juin 2022

**DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE**



**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A L'APPROBATION
DU PROJET DE REVISION DU P.L.U**

Du 04 juillet au 04 août 2022

**ANNEXE OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE
LA MUNICIPALITE**

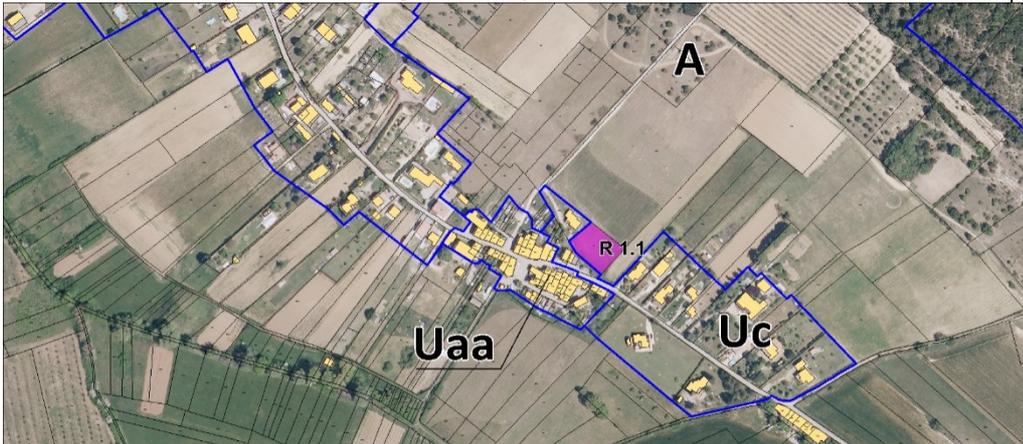
Etabli par Monsieur Michel MILANDRI, Commissaire Enquêteur

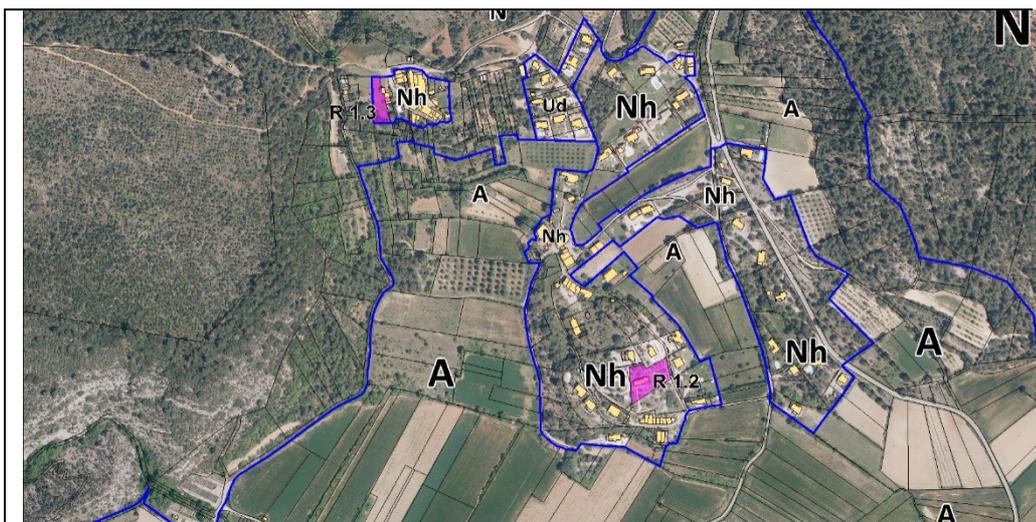
Rapport établi à PEIPIN, terminé le 31 août 2022

Diffusion : 1. Original + 1 clé USB : Mr le Maire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
2. Copie: Tribunal Administratif de TOULON
3. Minute : Le Commissaire Enquêteur

Enquête Publique portant :
SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Du 04 juillet au 04 août 20

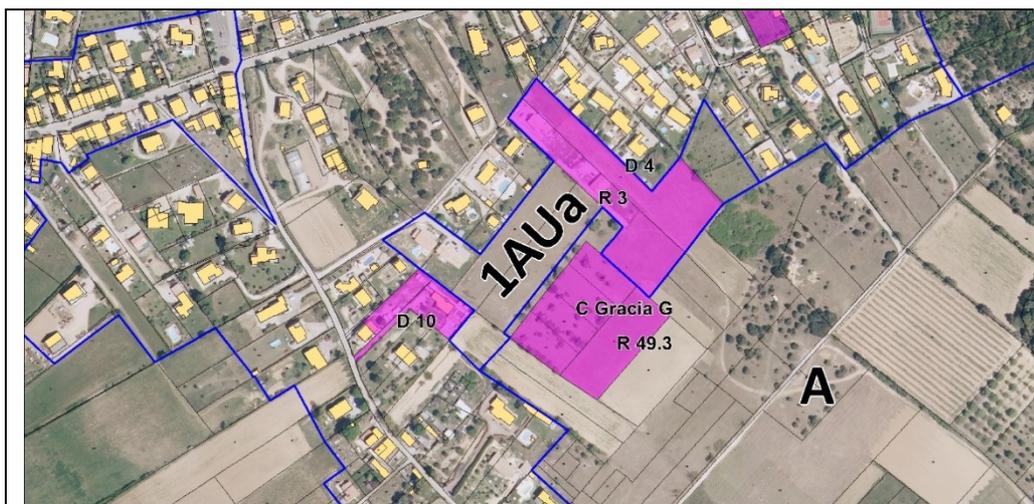
OBSERVATIONS DU PUBLIC DURANT LES PERMANENCES, SUR LE SITE DEDIE OU PAR COURRIERS

DATE N° OBSERVATION IDENTITE DU (DES) PETITIONNAIRE(S)	FORMULATION DE L'OBSERVATION (PUBLIC)
	COMMENTAIRE DE LA MAIRIE
	COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>04 JUILLET 2022 N°1 BERNE André</p> <p>Inscription sur le registre</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelle AZ N°436 Les Mayons constructible dans le POS en zone UB. Je demande son classement en zone UC. L'accès au terrain se fait par la parcelle AZ 166 servitude de passage notariée. (AZ 166 m'appartient). 2. Propriétaire de la parcelle AV n° 285 Rogagnolle, parcelle en zone UB dans le POS je demande le maintien de ce terrain en zone constructible. 3. Propriétaire de la parcelle AV n°30 Pas de la Colle, parcelle en zone UB dans le POS. Je demande le maintien de ce terrain en zone constructible.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. AZ 436 (R1.1) : Au Nord du hameau des Mayons. En zone A au projet de PLU. Il est possible d'intégrer cette parcelle à la zone Uc.
	 <ol style="list-style-type: none"> 2. AV 285 (R 1.2) : En zone Nh, accès insuffisant, pas de borne incendie. 3. AV 30 (R 1.3) : Hameau du Pas de la Colle, en zone Nh. L'intégralité du hameau n'a pas été retenue comme support de développement. On ne peut pas faire un zonage à la parcelle.



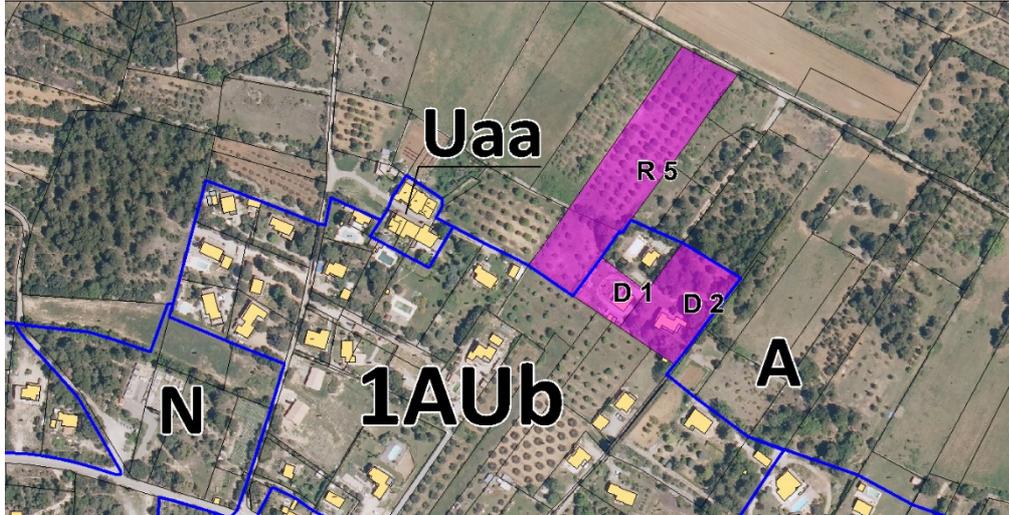
Le Commissaire a pu constater que les problèmes étaient récurrents dans de nombreux hameaux : accès parfois difficile et l'absence de défense incendie mais qui peut être possible par la pose d'une citerne (déjà en place dans la commune) En zone Nh on peut agrandir les propriétés et exécuter d'autre ouvrages mais force est de constater que la défense incendie n'existe toujours pas !!!QUID !!!

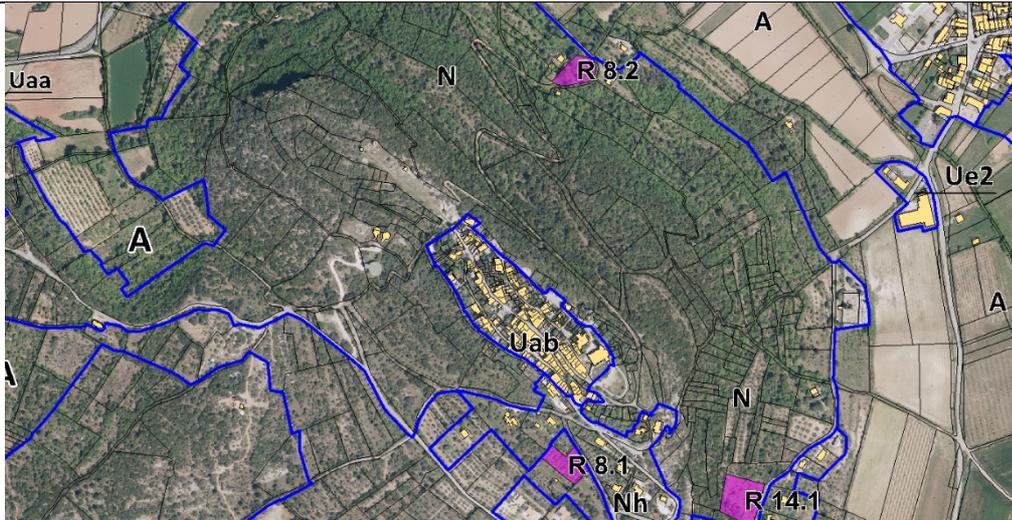
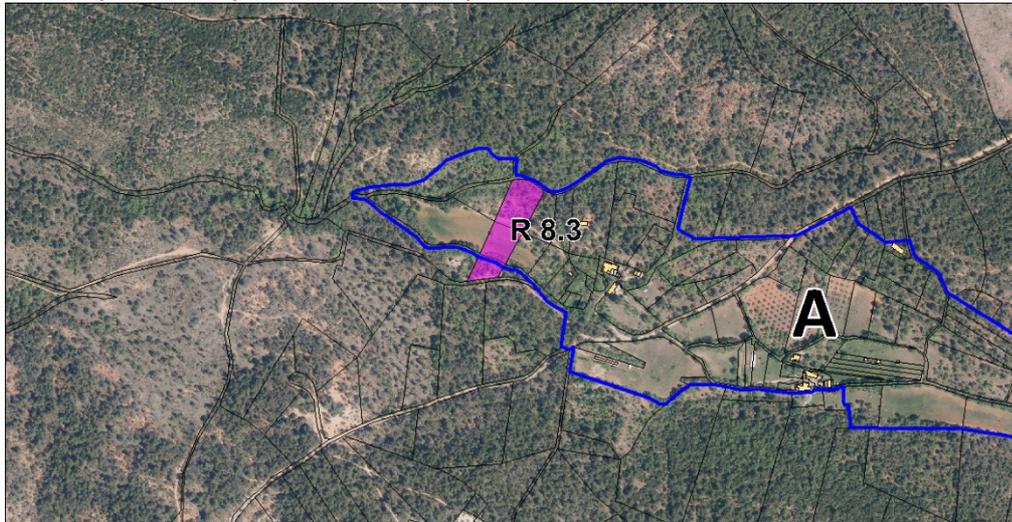
<p>04 JUILLET 2022 N°2 BUERLE André Inscription sur le registre</p>	<p>Pas d'accord avec le projet d'aménagement des Rouvières.</p>
	<p>Voir réponse commune sur l'OAP des Rouvières</p>
	<p>N'est pas le propriétaire, mais seulement l'usufruitier et n'a pas de commentaire supplémentaire. Ce monsieur interviendra plus tard en déposant 2 nouveaux courriers qui montrent son hostilité au projet. Ce monsieur est le principal propriétaire de terrains disponibles pour l'urbanisation de cette zone !! et ne souhaite pas vendre.</p>
<p>04 JUILLET 2022 N°3 GASTAUD Gérard La Jardanne</p>	<p>Doit préparer un dossier identique à celui déposé en 2017 à la mairie.</p>
	<p>Cette Parcelle se trouve dans la zone 1AUa soumise à OAP. Le projet de Mr Gastaud est possible, dès lors qu'il respecte l'OAP : Projet d'aménagement d'ensemble, création de maisons de ville en bande, accès.....</p>

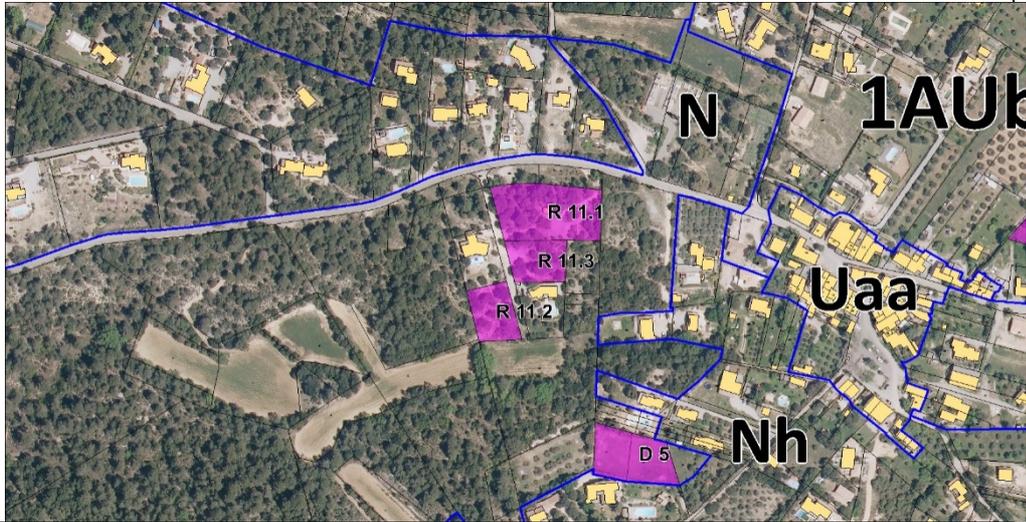


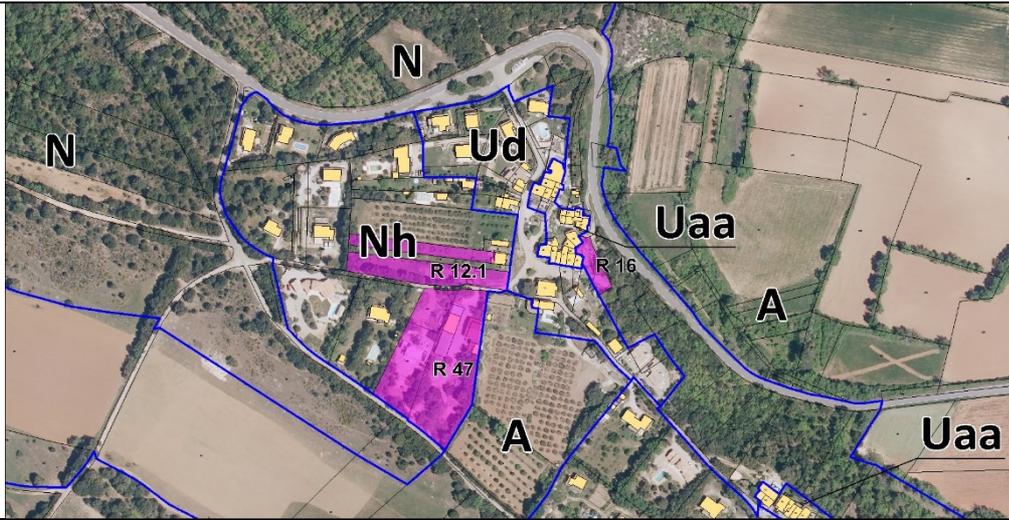
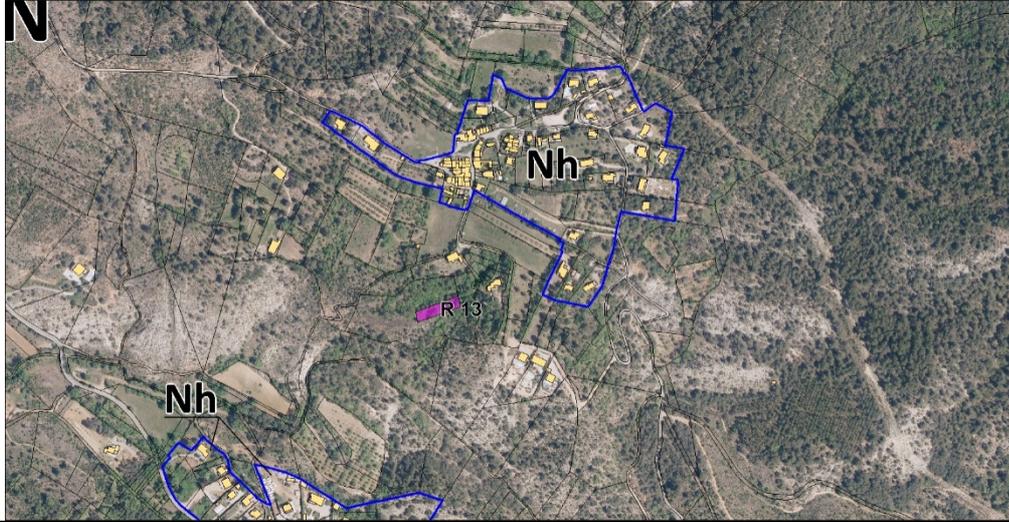
Le Commissaire enquêteur a fait une visite sur le terrain le 21 juillet 2022 et Mr GASTAUD a remis des plans au commissaire enquêteur qui montre les implantations de pavillons projetés par ses soins. Ce propriétaire est très ouvert pour une future urbanisation.

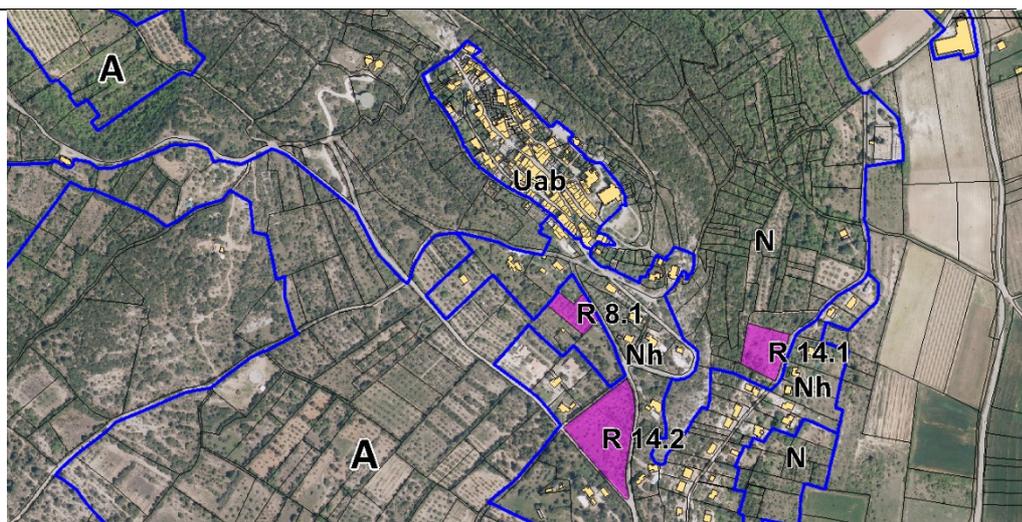
<p>04 JUILLET 2022 N°4 CATTELIN Les Rouvières</p>	<p>Pas d'accord avec le projet d'aménagement des Rouvières qui ampute énormément sa petite parcelle Doit fournir un dossier complet</p>
	<p><i>Voir réponse commune sur l'OAP des Rouvières</i></p> <p>Une visite a eu lieu sur le site le 21 juillet et démontre effectivement que le projet n'est pas réalisable. L'élargissement de la voie privée, qui sépare déjà en deux l'ensemble immobilier, réduirait le terrain de cette propriété d'une façon anormale (route à ras de la terrasse) et ferait perdre une grande valeur à l'ensemble immobilier</p>
<p>04 JUILLET 2022 N°5 CAMINADE Danièle</p>	<p>Souhaite que ses parcelles BM 10 et BM 17 soient constructibles. Cette parcelle avait obtenu un PC.</p> <p><i>R.5 : Au Nord de la zone 1AUb des Rouvières. En zone agricole du PLU arrêté (plantées d'oliviers). Les parcelles ne se trouvent pas dans un groupe de construction au sens de la loi montagne (voir p.121 du rapport de présentation). Le projet de la zone 1AUb est envisageable car l'OAP précise « L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives. Dans le dernier cas, les projets de constructions successifs devront être en continuité les uns des autres et avec les constructions existantes situées en périphérie, conformément aux dispositions de la loi montagne. » C'est pourquoi cette parcelle ne peut être intégrée à l'OAP des Rouvières.</i></p>

	
	<p>La zone 1AUb est également plantée d'oliviers !!!!!pourquoi cette différence ?</p> <p>Un aménagement avec OAP Les Rouvières devrait être possible si l'OAP se réalise ce qui ne semblerait pas être la volonté des propriétaires actuels.</p>
<p>04 JUILLET 2022 N°6 ARENE Gérard</p>	<p>Pas d'accord avec le projet d'aménagement des Rouvières.</p> <p>Voir réponse commune sur l'OAP des Rouvières</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>04 JUILLET 2022 N°7 ARENE Jean</p>	<p>Pas d'accord avec le projet d'aménagement des Rouvières.</p> <p>Voir réponse commune sur l'OAP des Rouvières</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>04 JUILLET 2022 N°8 FAYN Jean Noël Succession FAYN Simone</p>	<p>Mettre les parcelles AR 160 Sous ville, AT 219 Sous la Fontaine, BK 208.209.210 Puits Neufs en zone constructible</p> <ol style="list-style-type: none"> Parcelle AR 160 (R 8.1) : au Sud du Vieux Village. En zone agricole du projet de PLU (plantée d'oliviers). Parcelle concernée dans le PADD par l'orientation « protéger l'écrin vert mettant en scène le vieux village, en particulier les cultures d'oliviers en restanques... » (Axe 3 – p.6). Il n'a jamais été envisagé de développer une zone constructible sous le vieux village. Par ailleurs, le PNRV a demandé d'identifier ce secteur comme une zone agricole paysagère inconstructible. AT 219 (R8.2) : Au nord du Vieux Village. En zone N du projet de PLU. La parcelle n'est pas incluse dans un groupe de construction au sens de la loi montagne. Il n'est pas possible de créer une zone U ou AU dans ce quartier, à moins de développer un projet, présenter une étude de discontinuité qui devrait être examinée par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette commission intervient avant l'arrêt de projet du PLU, son avis est mis à l'enquête publique.

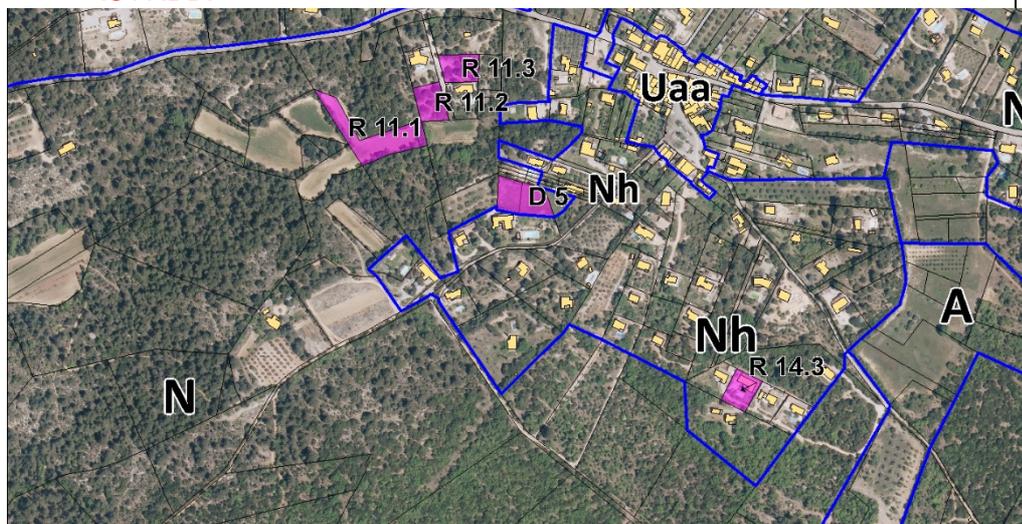
	 <p data-bbox="555 712 1503 907">3. BK 208, 209 et 210 (R8.3) : Parcelles très éloignées des zones urbaines. Accessibles par un chemin en terre (À vérifier) et en dehors d'un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Il n'est pas envisageable de créer des zones U ou AU excentrée, pour 3 parcelles qui seraient incompatible avec le PADD.</p>  <p data-bbox="507 1429 1519 1467">Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
04 JUILLET 2022	Pas d'accord avec le projet d'aménagement des Rouvières.
N°9	Voir réponse commune sur l'OAP des Rouvières
LECOQ ALEXIS 129, rue Félibrige	Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport
04 JUILLET 2022	Est venu se renseigner sur la zone où il est implanté et est à la recherche de terrains agricoles !!!
N°10	Sans commentaire
CHAIX Franck	Fait l'élevage d'escargots dans le secteur des Rouvières !!
04 JUILLET 2022	Est venue voir si ces terrains étaient constructibles. Doit fournir un dossier.
N°11	Sans commentaire
NAUDIN Valérie	Pas de commentaire
16 JUILLET 2022	A envoyé un courrier en recommandé avec AR avec des documents pour préparer sa prochaine venue lors d'une permanence.
N°11 bis	

NAUDIN Valérie	A joint les différents courriers déjà envoyés à la mairie Veut que les parcelles BP 257, BP 259, BP 260 soient constructibles
	<p>R 11.1 – 11.2 – 11.3 : La zone de développement du hameau a été positionnée afin d'être facilement raccordable à la STEP. Les parcelles BP 257, 259 et 260 se trouvent à l'Ouest du Hameau des Rouvières et au Sud de la RD. La zone 1AUb est située au Nord de la RD et les orientations d'aménagement et de programmation proposées sont destinées à achever l'urbanisation des espaces disponibles en dents creuses dans ce secteur. L'ensemble des lots bâtis et non bâti ne forme pas un groupe de constructions au sens de la loi montagne (voir carte p.121 du rapport de présentation). Les parcelles ne sont pas en continuité de l'urbanisation. Même si nous créons une zone constructible, les permis ne pourront être délivrés</p> <p>Les parcelles BP 257 et 259 : sont les 2 lots qui restaient à bâtir. La parcelle BP 260 correspondait à un lot non constructible.</p>
	
	Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.
16 JUILLET 2022 N°12 Mme BONNET Nadine	Etablira un dossier mais demande un déplacement de limite de la zone NB Les 2 parcelles sont en continuité de la zone Ud du hameau du Jas des Hugou. Il est envisageable d'intégrer une partie des parcelles dans la zone Ud.

<p>Les Hugous</p>	
<p>16 JUILLET 2022 N°13 Mr PACCHINI Les Mauras</p>	<p>Le Commissaire s'est rendu sur les lieux à l'issue de la permanence pour visualiser le site. La demande est effectivement exécutable</p> <p>Propriétaire de la parcelle AK 46 demande que ce terrain soit constructible</p> <p>Cette parcelle se trouve au Sud du hameau des Mauras. Ce quartier ne possède aucune borne incendie, la route d'accès est étroite, il n'est pas envisageable d'autoriser de nouvelles constructions au regard notamment du règlement départemental de défense extérieure contre les incendies. Aucun permis ne pourrait être délivré. Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU excentrée des zones de développement, sur 1 seule parcelle, qui serait incompatible avec le PADD.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>16 JUILLET 2022 N° 14 Mme ASTIER Maryse</p>	<p>Demande que les parcelles AR 215, AR 176, BP 240 soient constructibles. Demande également que l'ancien projet de lotissement Les Bernes redevienne constructible.</p> <p>1. AR 215 (R14.1) et 176 (R14.2), quartier Sous la Roche. Ce quartier n'a pas été retenu comme support de développement : Axe 4 du PADD.</p>



2. BP 240 (R14.3) : parcelle bâtie et au Sud du hameau des Rouvières. Cette zone n'a pas été retenue comme support de développement, elle ne peut pas être raccordée à la STEP. Elle se trouve en zone Nh du PLU. La construction pourra faire l'objet d'une extension de 40 % de l'existant sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher. La construction d'annexes est également possible dans la limite de 80 m² cumulés ainsi qu'une piscine. Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU, sur 1 ou plusieurs parcelles et incompatible avec le PADD.



Parcelles C 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326 (découpage pour un lotissement jamais réalisé au Nord du hameau des Bernes. Ces parcelles ne sont pas en continuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne. Le hameau de Bernes et sa proche périphérie n'ont pas été identifiés dans le PADD comme support de développement. il n'est pas possible de classer ces parcelles constructibles.

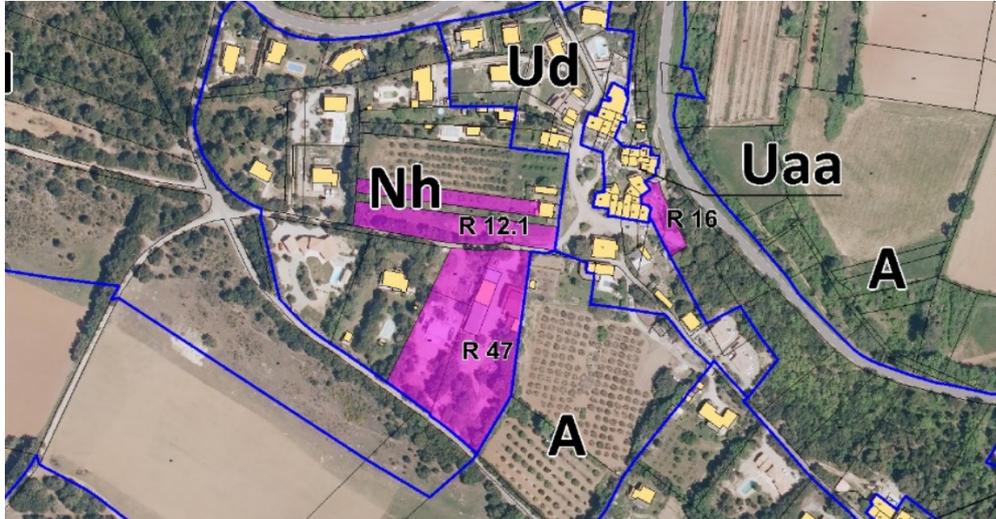
Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.

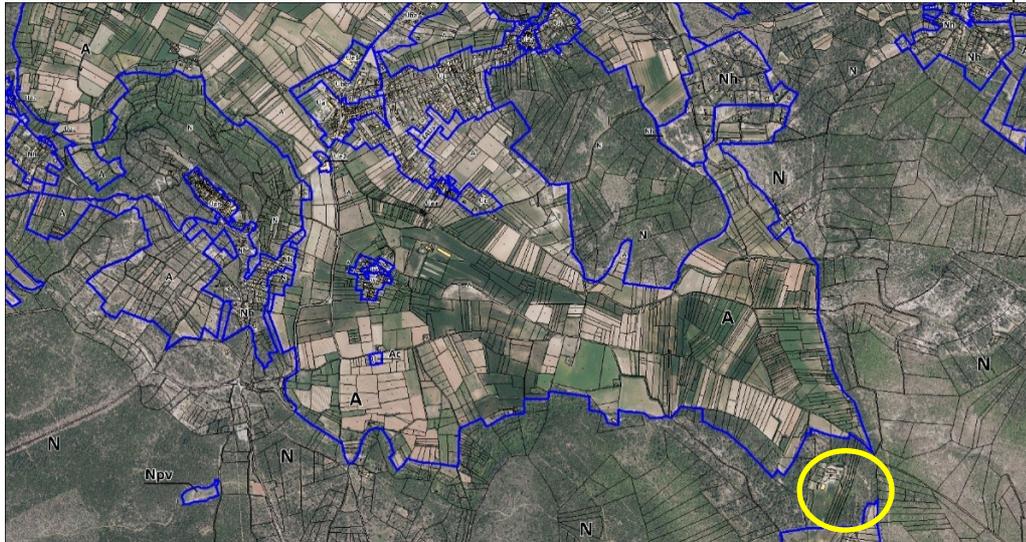
16 JUILLET 2022
N°15
Mr Pascal

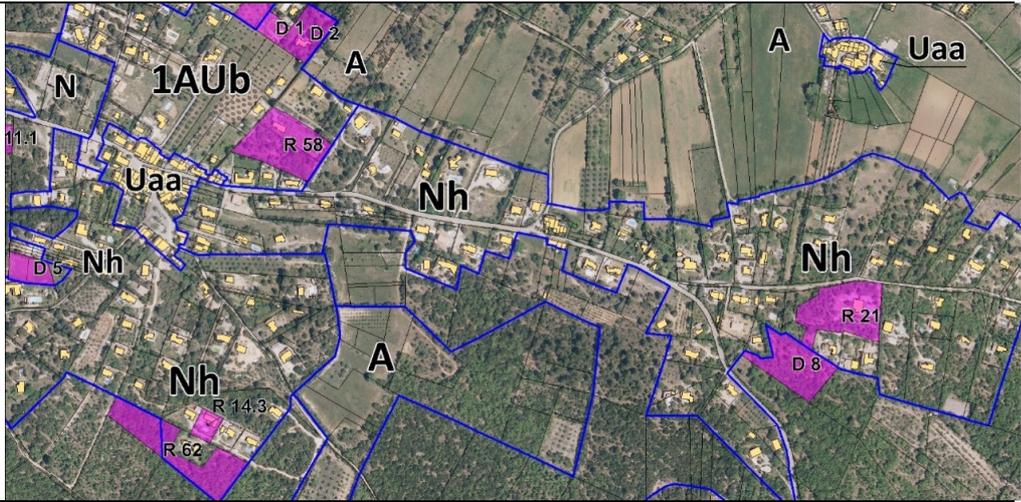
Doit envoyer un dossier S'oppose à l'OAP Les Rouvières

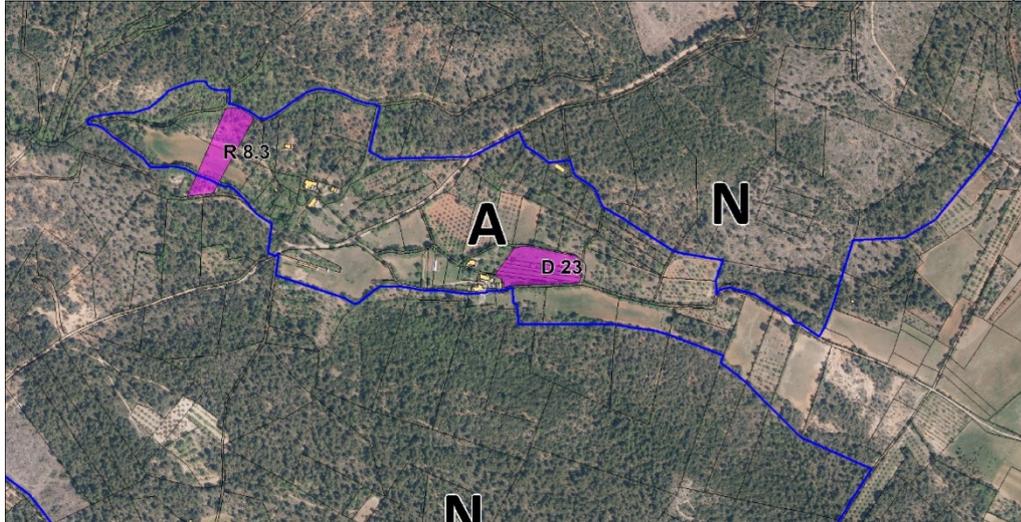
Voir réponse commune sur l'OAP des Rouvières

Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport

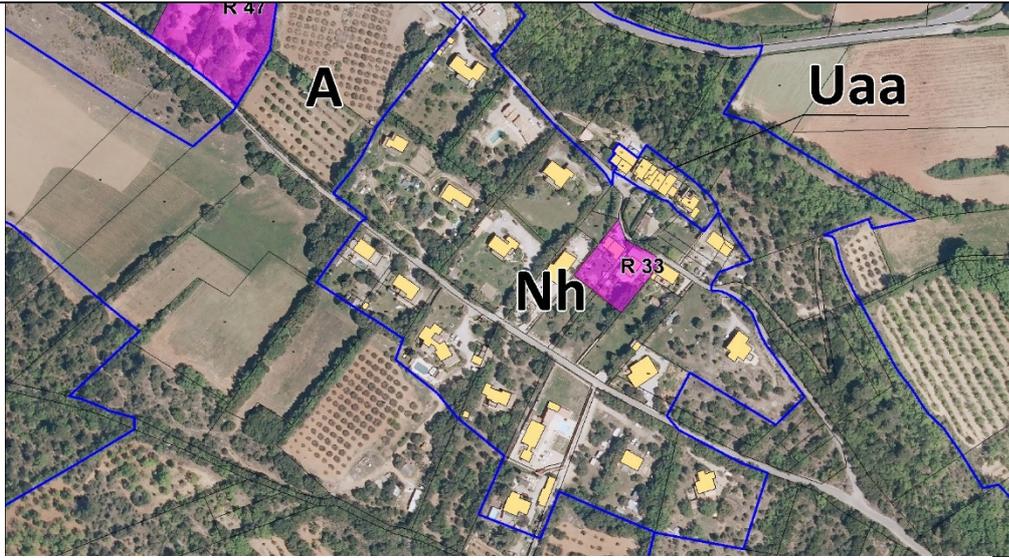
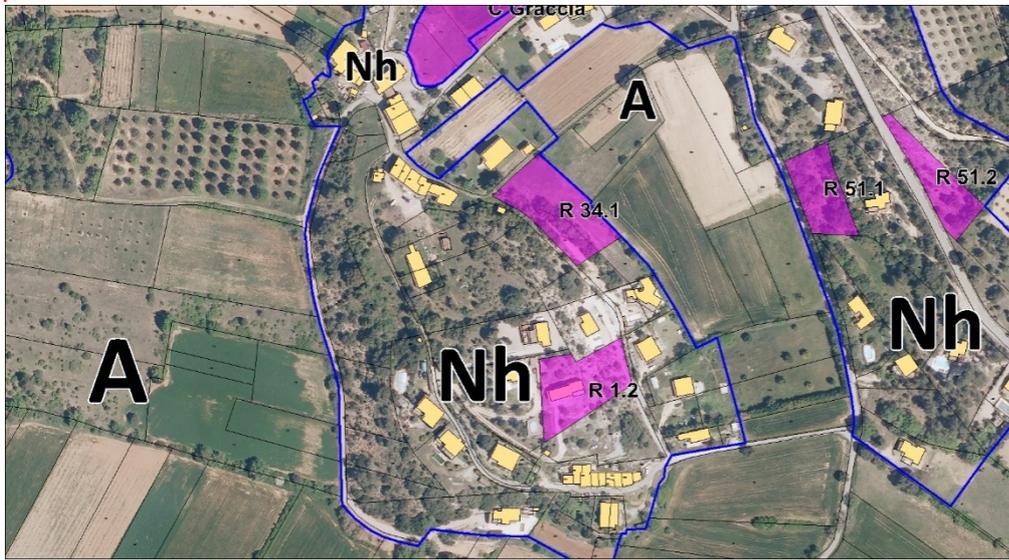
ALEXANDRE	
16 JUILLET 2022 N°16	La parcelle AP 139 était en zone UA, elle passe maintenant en zone N. Demande le rétablissement d'une parcelle constructible.
Mr BONNET Narcisse Les Hugous	La parcelle AP 139 (R16) est contre le hameau du Jas des Hugous. On peut envisager d'étendre la zone Uaa sur le Nord de la parcelle pour lui permettre d'étendre sa maison et classer le reste de la parcelle en zone Ud.
	
	Le Commissaire s'est rendu sur les lieux à l'issue de la permanence pour visualiser le site. La demande est exécutable. (voir fin du document)
16 JUILLET 2022 N°17	S'opposent au projet Les Rouvières Doivent envoyer un dossier
Mr et Mme GALINDO Mr et Mme Petit	Voir réponse commune sur l'OAP des Rouvières
Mr et Mme DROMENQ Les Rouvières	Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport
16 JUILLET 2022 N°18	Sont venus pour voir si leur futur projet était réalisable Doivent fournir un dossier
Mr MARYNEN Rembert et Silke Domaine des Campaux	Le domaine des Campeaux (cerclé en jaune sur le plan ci-dessous) est situé à 3 km à vol d'oiseau du Bourg st Pierre. C'est une activité d'hébergement touristique qui propose des chambres et des gîtes. Le développement de cette activité est envisageable dans le cadre d'une procédure qui pourra être engagée après l'approbation du PLU. En effet, le domaine étant en discontinuité de l'urbanisation, une étude doit être produite dans le PLU lorsque l'urbanisation envisagée est en discontinuité de l'urbanisation : Article L 122-7 du code de l'urbanisme « le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ». Cette étude est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), qui est consultée avant l'arrêt du

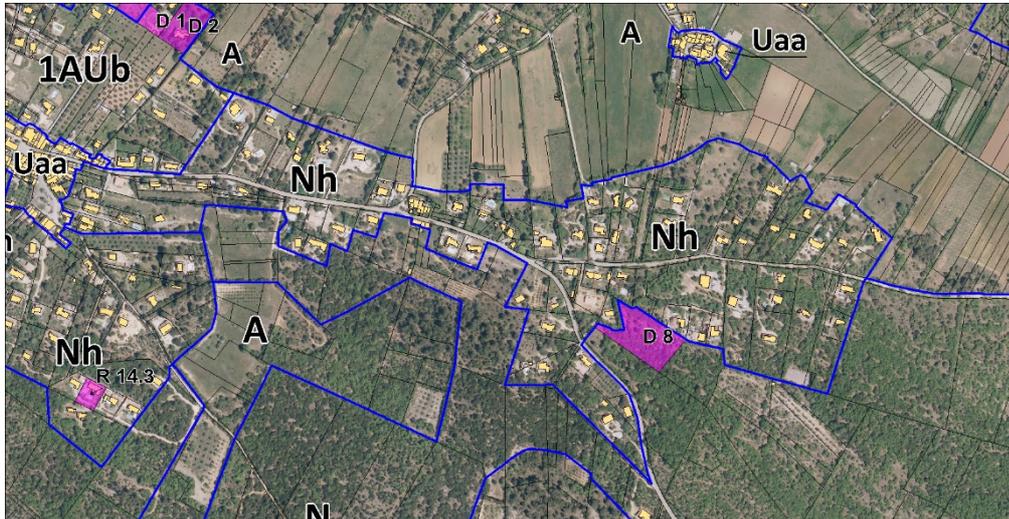
	<p>PLU. Nous sommes donc trop avancés dans la procédure pour intégrer le projet.</p>  <p>Lors de cette permanence ces personnes ont rencontré monsieur le Maire qui leur a conseillé de faire un dossier global de leur projet. Ce dossier a été remis à la permanence du 04 août 2022. Ces personnes comptent sur un développement de leur ensemble touristique.</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°19 Mr BREMOND Jacky</p>	<p>Souhaite vendre son terrain sur la zone Les Jourdannes Terrain dans l'OAP</p> <p>Un projet d'aménagement d'ensemble peut être envisagé sur la parcelle de Mr Bremond, dès lors qu'il respecte les OAP et le règlement du PLU.</p> <p>Les voisins sont opposés car leurs réseaux passent sur ce terrain</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°20 Mr CHABE Jean Marc Allée de La Jordanne</p>	<p>Conteste le projet. Doit confirmer par un courrier</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières.</p> <p>Je pense que la réponse concerne l'OAP La Jourdanne et non les Rouvières Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°21 Mr NEBLE Didier Chemin Quinson</p>	<p>Doit faire un dossier mais veut alotir son terrain.</p> <p>R 21 : Cette parcelle est éloignée du hameau des Rouvières. Le quartier n'a pas été retenu comme support de développement. Mr Neble peut diviser sa parcelle, puisque cette action est indépendante du PLU il ne pourra pas avoir de nouvelles constructions.</p>

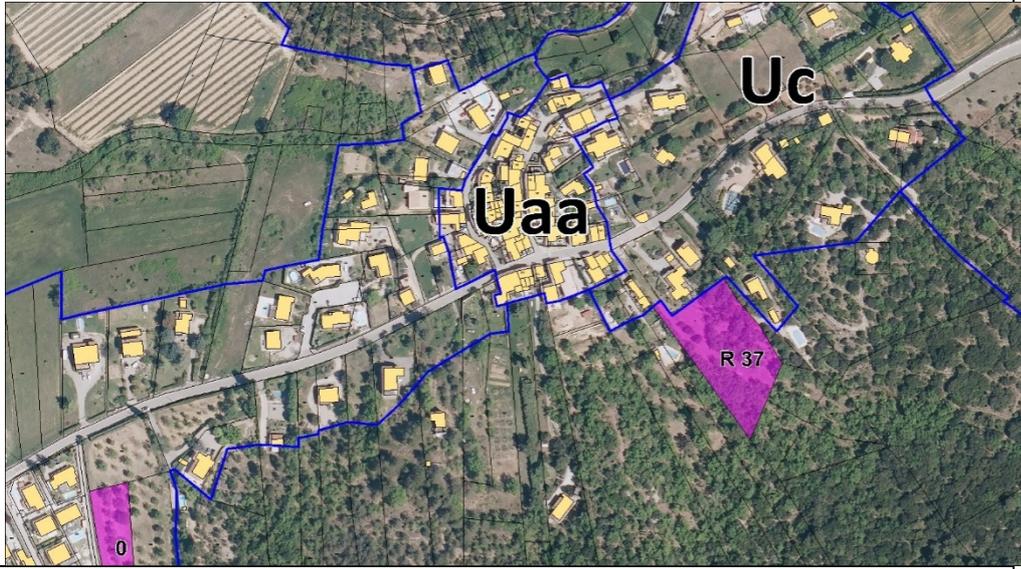
	
<p>16 JUILLET 2022 N°22 Mr THUS Jean Pierre Marseille</p>	<p>Quel intérêt si il ne peut construire !!</p> <p>AN 24 Malaurie fera un dossier mais souhaite rénover la construction existante sur le terrain</p> <p>La parcelle AN 24 (R22) se trouve à l'Est du hameau de Malaurie (environ 300 mètres à vol d'oiseau) et en zone naturelle du PLU. Sur cette parcelle il y a une ruine qui n'est plus cadastrée. Le hameau de Malaurie n'a pas été retenu comme support de développement.</p> <p>Au regard du risque incendie, de l'absence d'équipement : pas d'eau potable, pas d'assainissement, pas de borne incendie, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée. Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU excentrée du hameau, sur 1 seule parcelle qui serait incompatible avec le PADD.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments, mais je tiens également signaler qu'il n'existe aucune protection incendie pour les constructions existantes !!</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°23 Mr COUVREUR Quentin</p>	<p>Doit fournir un dossier mais souhaite sur un ensemble de parcelles BI 608,.....410, 411, 412, 0033, 0034, 0035, 0036. Faire des constructions légères de loisirs</p> <p>COMMENTAIRE DE LA MAIRIE</p> <p>Ces parcelles se trouvent au lieu-dit les Puits Neufs, elles sont en zone A.</p>

	<p>Le PADD identifie ce secteur comme devant « conforter les espaces agricoles cultivés... ».</p> <p>Ces parcelles ne sont pas raccordées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et incendie.</p> <p>Il n'est pas envisageable de créer un STECAL dans ces conditions, sans projet précis qui devrait être examiné par les personnes publiques associées, la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et la Commission Départementale de la Nature des paysages et des Sites, puisque ce site est en discontinuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne.</p>  <p>Après visite sur le terrain il a été constaté que ce terrain en zone A est inexploitable soit pour l'agriculture, soit pour l'élevage. Il ne pousse rien et les agriculteurs ne sont pas intéressés. Ce dossier est d'intérêt touristique indéniable. La commune devrait voir rapidement un moyen de mettre en œuvre une modification du secteur.</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°24 Mr et Mme COQUILLAT Marius</p>	<p>Venait voir le cadastre</p> <p>Sans commentaire</p> <p>Sans commentaire</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°25 Mr BREMOND Michel</p>	<p>A envoyé un courrier N° 03</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières.</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°26 Mr GILLET Eric</p>	<p>A envoyé un courrier N° 04</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières.</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°28 Mr MERCIER Vincent</p>	<p>A envoyé un courrier N° 02</p> <p>Voir réponse « traitements des observations adresses sur site dédié » n°4.</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne.</p>

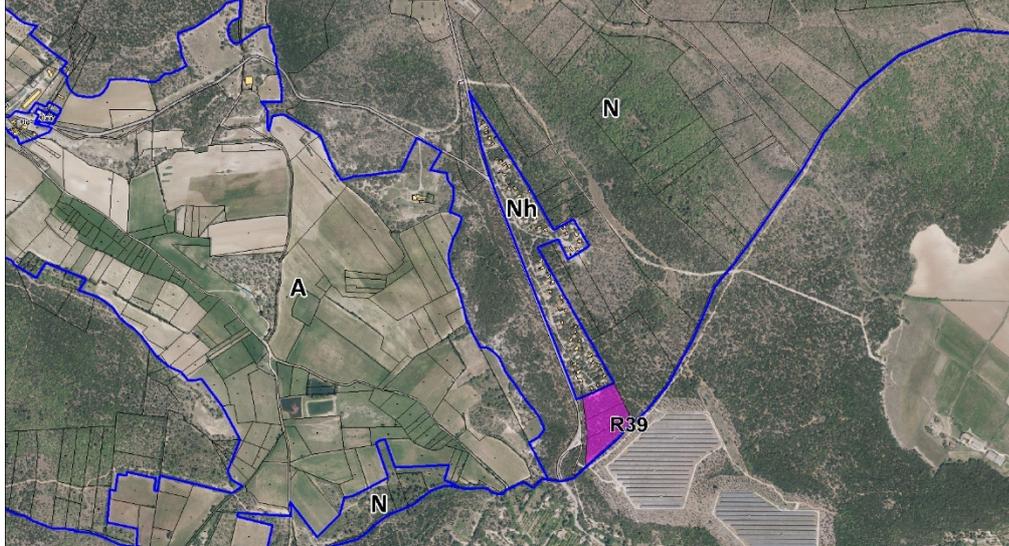
		
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>	
<p>21 JUILLET 2022 N°29 Mr et Mme CATTELIN</p>	<p>Ont déposé un dossier expliquant que le Projet des Rouvières impactait leur propriété voir pièce jointe</p>	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières.</p>
	<p>Réclamation justifiée. Le CE a visité les lieux le 21 07 2022 et peut attester que le projet du chemin n'est pas acceptable. Trop d'impact sur cette propriété. Voir analyse au n°04</p>	
<p>21 JUILLET 2022 N°30 MR CHABE</p>	<p>Intervenu le 16 juillet A laissé un courrier pièce jointe</p>	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°31 Mr THUS Jean Pierre</p>	<p>Venu le 16 juillet. A envoyé un dossier</p>	<p>Voir réponse requête n°22</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°32 Mr MATHIEU Maurice</p>	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>	
	<p>Laisse un courrier pièce jointe</p>	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>	
<p>21 JUILLET 2022 N°33 Mr BARROIS Bruno Maurice</p>	<p>A déposé un dossier</p> <p>Ces parcelles sont au Sud du hameau Pontiers. La 1^{ère} version du PLU, arrêté en août 2019, classait ce secteur en zones Ud et 1AUc. L'Etat dans son avis nous a indiqué (p.2- voir extrait page suivante) qu'il ne s'agissait pas d'un groupe de constructions mais de l'habitat diffus. Cette partie du zonage n'était pas compatible avec la loi montagne.</p> <p>Nous avons donc classé le quartier en zone Nh où les constructions peuvent faire l'objet d'extension et d'annexe.</p>	

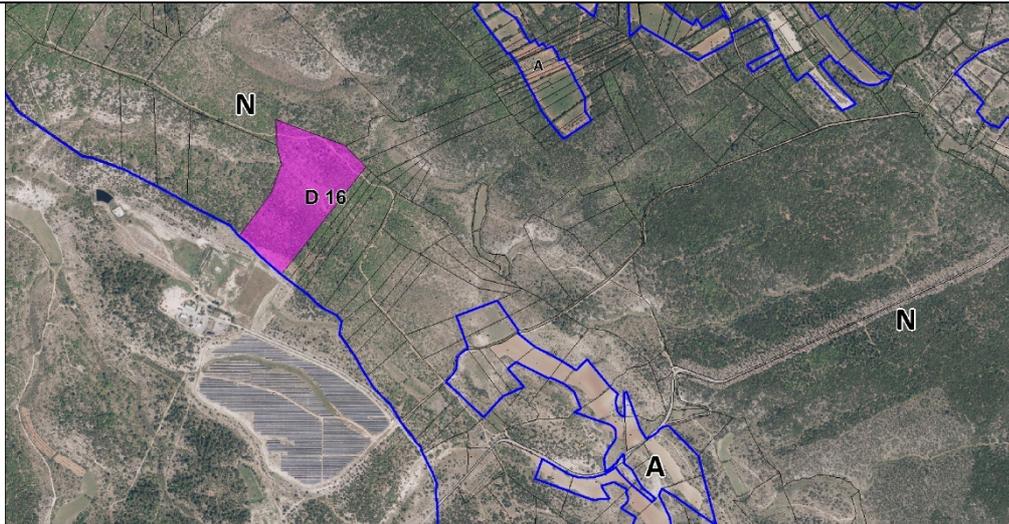
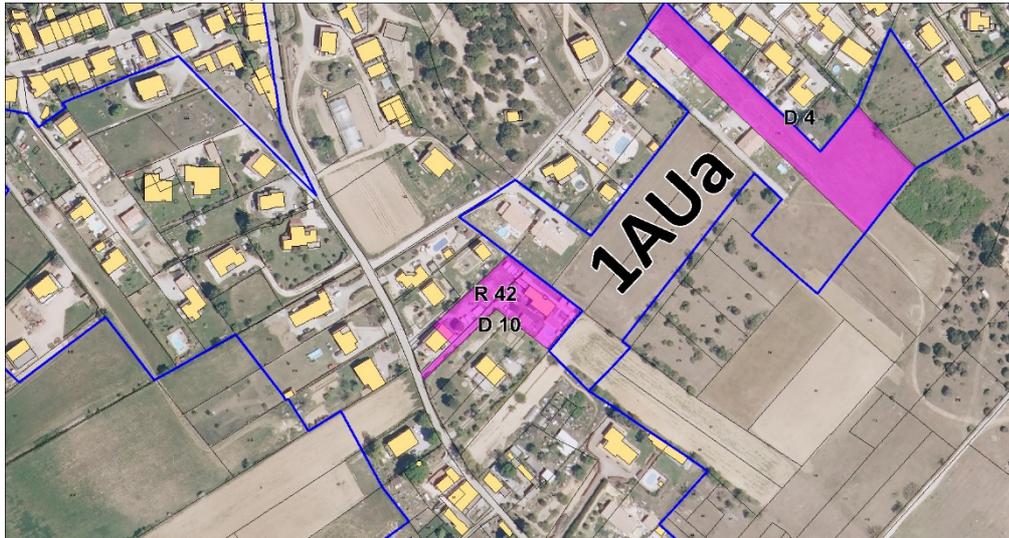
	 <p>Ces hameaux peuvent donc être densifiés en limite ou en continuité. Par contre, en cas d'éloignement ou de rupture physique, l'urbanisation ne peut être admise. Ce qui est le cas dans l'OAP « Jas des Hugous » notamment au sud du champ (séparation physique constituée par le champ cultivé et le chemin au sud de ce champ). Concernant le hameau des Pontiers, toute l'OAP peut être analysée en discontinuité du hameau, la zone Ud devant être analysée comme de l'habitat diffus et non comme un groupe d'habitations au sens de la loi montagne. Il y a des parcelles libres en effet entre le hameau (zone Uaa) et les quelques habitations de la zone Ud. De plus, ce sont de grandes parcelles, sans proximité réelle entre les bâtiments, et il existe là aussi des séparations physiques entre les constructions (par exemple au sud, présence d'une route). Enfin, les parcelles au sud sont entourées de champs, classés en zone agricole.</p> <p>Sans commentaire.</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°34 et 34 bis Mr PHILIBERT Yves</p>	<p>Dépose 2 requêtes pièce jointe</p> <p>Parcelles AV 200, 201 : AU Sud du Hameau Regagnolle. Ces parcelles sont en discontinuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne. Il n'est pas possible de les classer en zone constructible</p>  <p>Parcelles 87, 88, 89, 92, 93 : Les parcelles 92 et 93 sont en limite de zone Ud et encerclées de constructions. Nous pouvons les inclure dans la zone Ud. La parcelle 89 est dans le prolongement mais n'est pas encerclée de constructions. Les parcelles 87 et 88 sont de l'autre côté de la route, elles ne peuvent être considérées en continuité.</p>

	
	<p>Le Commissaire prends acte de ces décisions.</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°35 Mme LE NY Dominique</p>	<p>Vient déposer un courrier Identique à ceux de Patrick et Yannick</p> <p>Voir réponse « traitements des demandes site dédié » n°8</p> <p>D 8 : La parcelle BP 288 se trouve à l'extrémité Est des quartiers pavillonnaires autour du hameau des Rouvières. Le secteur n'a pas été retenu comme site privilégié de développement. Seules les parcelles au plus près du hameau et raccordables à la STEP ont été retenues.</p> <p>Il convient également de préciser que cette parcelle se trouvait en zone ND du POS.</p> <p>Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU excentrée du hameau, sur 1 seule parcelle, ce qui serait incompatible avec le PADD.</p> 
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°36 Mr GUIBERT Christian</p>	<p>Dépose un plan avec une division de parcelles.</p> <p>Il précise que les parcelles A,B, D sont construites et demande que les parcelles C et E redeviennent constructibles pièce jointe</p> <p>Voir réponse requête n° 11 bis</p> <p>Requête recevable dans la logique alors que ces parcelles sont viabilisées</p> <p>Revoir réponse faite car je pense qu'il y a une erreur dans la position des</p>

<p>21 JUILLET 2022 N°37 Mme MOUTTE Gisèle</p>	<p>parcelles.</p> <p>Propriétaire d'un certains nombre de parcelles demandes la constructibilité de ces parcelles A déposé un dossier voir en pièces jointe</p> <p>R 37 : Celle parcelle se trouve dans le prolongement de la zone Uc qui est en continuité du hameau de l'Eclou. Nous pouvons inclure une partie de la parcelle dans la zone Uc.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que être satisfait de cette décision..</p>
--	--

<p>21 JUILLET 2022 N° 38 Mme NICOLE VIALLE</p>	<p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Nous vous informons par cette lettre des points suivants au sujet du PLU concernant les Rouvières secteur 1AUB à Saint Julien le Montagnier.</p> <p>Ce projet sera, de tout évidence, bien trop onéreux, et entraînera les problématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>De nombreuses spoliations d'intérêts privés</u> qui n'apporteraient aucun bénéfice collectif et pénaliseraient beaucoup de résidents : pour notre part, Parcelle BM149, l'élargissement de la route de l'impasse des Puits ramènerait cette route très proche de notre maison. La route ou le trottoir serait bien trop prêt de nos fenêtres nous empêchant par ailleurs de faire une clôture autour de notre jardin et sous peine de ne plus pouvoir contourner notre maison. Nous ne pourrions pas non plus installer de portail sans condamner l'arrière de notre maison. Nous avons d'ailleurs par le passé déjà donné une partie de notre terrain à la commune, 70 cm sur une longueur de 53 m, pour élargir cette même route et ceci gracieusement. • <u>La destruction de nombreux arbres</u>, oliviers, amandiers... dont un chêne bicentenaire dans l'impasse des Puits. Chêne pour lequel l'un des maires de St Julien le Montagnier, Mr Janetti, avait fait campagne pour le sauver lors du premier agrandissement du chemin de l'impasse des Puits. De plus, les terrains par endroit sont en pentes ou en restanques. L'aménagement d'une route à double voie sur ce type de terrain coûtera très certainement cher si toutefois cela est réalisable. Pour notre part, nous serions dans l'obligation de couper deux de nos amandiers. • <u>La destruction et la reconstruction de nombreux biens publics et privés</u>, murs, poteaux électrique, poteaux téléphonique, compteurs électrique, compteurs d'eau, clôtures... : pour notre part il faudra déplacer notre compteur électrique et notre compteur d'eau. Nous avons une plaque d'égout sur notre terrain qu'il faudra probablement sur-élever si toutefois cela est possible. • <u>L'insécurité pour les piétons</u>. Pour notre part, comme déjà signalé plus haut, nous ne pourrions pas clôturer notre terrain à cause de la grande proximité de cette nouvelle route. Nous avons deux enfants de 11 ans et 3 ans. Le plus inquiétant est qu'une double voie entraînerait plus de trafic et potentiellement plus de vitesse, ce qui pourrait entraîner des drames humains. Les enfants, surtout si jeune, peuvent être imprévisibles, ils pourraient nous échapper à tout moment sur cette double voie si proche de notre maison non clôturée. Nous serions alors dans l'angoisse permanente d'une telle situation. <p>De plus, les propriétaires de l'impasse des Puits sont tous très bien desservis par le chemin existant, aucun terrain n'est enclavé. Ce projet n'a donc, à mon sens, aucun intérêt public.</p> <p>Je fais appel à votre bon sens, afin qu'un tel projet, qui apporterait bien plus d'inconvénients que de bénéfices aux résidents ainsi que de grosse dépenses publiques, ne soit pas accepté.</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières.</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°39 Mr GILLET Georges</p>	<p>Dépose un dossier et demande que ses terrains soient constructibles pièce jointe</p> <p>R 39 : Parcelles D 382, 383, 384 : ces parcelles sont au Sud du lotissement Pardigaou à la limite avec la commune de La Verdière. Le lotissement n'a pas été retenu comme groupe de constructions. Il n'y a pas de réseaux proche de ces parcelles (eau, assainissement, incendie). Elles sont en discontinuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne. Il n'est pas possible de les classer en zone constructible.</p>

	
<p>21 JUILLET 2022 N°40 Mme BONNET Nadine</p>	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p> <p>Apporte un dossier Est déjà venu le samedi 16 n°12 voir pièce jointe</p> <p><i>Voir réponse à la requête n°12.</i></p> <p>Le Commissaire s'est rendu sur les lieux à l'issue de la permanence pour visualiser le site. La demande est exécutable. (voir fin du document)</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°41 Mr ET Mme CAPOLINO</p>	<p>demande qu'une partie des parcelles passe de N en A</p> <p><i>Voir réponse « traitements des observations adresses sur site dédié » n°16.</i></p> <p><i>D16 : Cette parcelle se trouve en limite Ouest du territoire communal et en zone N du PLU. Elle se trouvait en zone ND au POS. Une partie est concernée par l'identification d'un secteur protégé pour des motifs d'ordre écologique.</i></p> <p><i>En zone N des activités agricoles peuvent se développer, le règlement autorise «Les constructions nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales, ainsi que les aménagements et équipements pastoraux indispensables à l'activité d'élevage (cabane de berger, impluvium...). »</i></p> <p><i>Ce classement n'empêche pas de déclarer la parcelle à la PAC. Compte tenu de la présence du secteur protégé pour des motifs écologiques (ce secteur correspond à des « pelouses et garrigues » favorables à des espèces protégées notamment le criquet hérissé).</i></p>

	 <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°42</p>	<p>Parcelle AZ 416 Chemin de la Jauffrette Elle demande que sa parcelle soit divisible.</p> <p>Cette parcelle se trouve en zone Uc. En fonction du projet : nombre de lots, accès..., la division pourra être accordée.</p>  <p>Le Commissaire ne peut être que satisfait de cette décision.</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°43 Mr POURRIERE Gilbert</p>	<p>Demande que la parcelle BN 307 Les Bernes soit constructible</p> <p>Le hameau des Bernes fait l'objet d'une loupe plan 4.2.3 « Plan Est ». Le hameau de Bernes n'a pas été retenu comme support de développement. Il n'est pas raccordé au réseau incendie. La parcelle BN 307 (R43) est dans le prolongement de maisons individuelles elles-mêmes dans le prolongement du hameau, mais elle n'est pas réellement incluse dans un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU, sur 1 seule parcelle qui serait incompatible avec le PADD.</p>

	
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°44 Mme MASSETTE Pascale Impasse des Vignes</p>	<p>Vient confirmer son opposition à l'OAP Les Rouvières</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°45 Mme CONFESSON Candice</p>	<p>Dépose un courrier pièce jointe</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°46 Mr et Mme SANCHEZ</p>	<p>Dépose un courrier pièce jointe dossier déposé sur le site dédié n° 24</p> <p>Par la présente, nous nous permettons de contester le prochain PLU sur notre terrain parcelle 339, terrain constructible acheté en 2011 et prévu en zone N. De plus nous avons constaté que la parcelle 272 était aussi prévue en zone N alors qu'elle fait partie intégrale de la superficie totale du terrain avec la parcelle 274 sur lesquelles notre maison principale a été construite. La parcelle 272 doit rester en zone Ud.</p>

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur notre situation par rapport à notre parcelle de terrain constructible numéro 339 achetée le 13/05/2011 au prix global (toutes taxes frais de notaire, agence, terrain) de 80 878,40 euros chez maitre Bernard BERTON notaire à Rians (83560).

Demain, elle pourrait être modifiée et passerait selon le nouveau PLU en zone N ce qui entrainerait une impossibilité de construction. La classification en zone N n'est pas justifiée aux regards de vos choix retenus pour définir la zone N et ses secteurs (page 135 de l'enquete publique). Ce serait à notre avis une pure spoliation car la parcelle ne vaudrait plus grand-chose au regard de la somme mise sur l'achat de ce terrain en 2011. Nos 20 ans d'économies sur ce terrain disparaîtraient.

De plus, nous avons constaté que la parcelle numéro 272 qui est en zone constructible acquise le 11/12/1982 en meme temps que la parcelle 274 chez Maitre Paul FREGIERr notaire à Rians et qui nous a permis de construire notre résidence principale pourrait etre modifiée en zone N. Nous désirons également que cette erreur soit rétablie et qu'elle reste constructible dans la meme zone que notre habitation.

En ce qui concerne la parcelle 339 de 970 m2 acquise en toute légalité en 2011 (acte notarié) ce changement de Zone entrainerait une spoliation de nos biens.

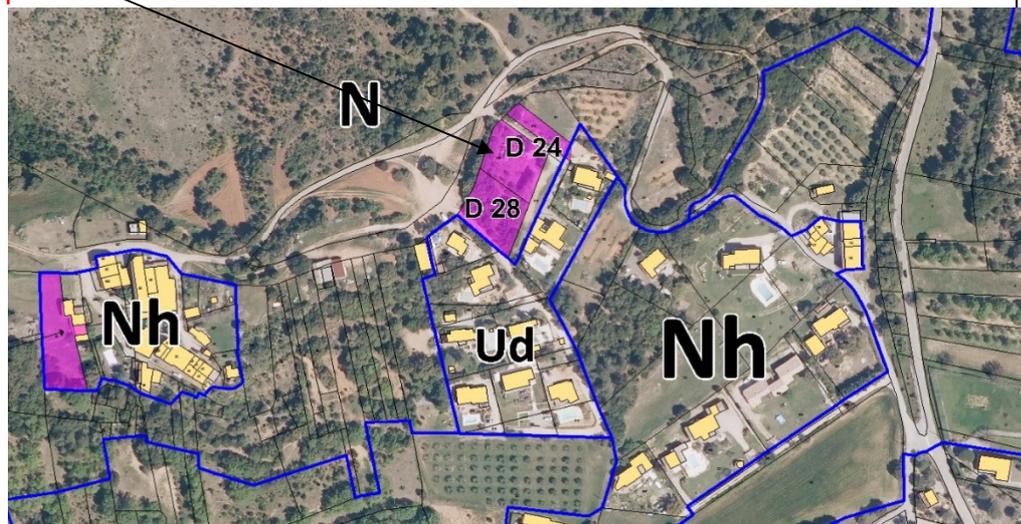
Au vu de ces documents, nous désirons que vous preniez en considération notre honnête et légitime requete car nous sommes des retraités de 73 ans et cette somme investie dans ces parcelles sont le fruit de nos économies.

Nous vous prions de croire à nos respectueuses salutations.

Voir réponse n°24 tableau « Traitements des observations adressées sur le site dédié »

Les parcelles 339 et 272 étaient en zone UB au POS. Elles pourraient être considérées en continuité de l'urbanisation (voir justification application loi montagne, p.119 du rapport de présentation : Tampon de 25 m depuis un groupe de constructions).

Nous pouvons étendre la zone Ud des Cheyres pour intégrer au moins la parcelle AV 339.



Le Commissaire ne peut qu'être satisfait de ces décisions.

30 JUILLET 2022

Idem demande du 16 juillet n°16 apporte des compléments + photos

N°47
Mr et Mme BONNET

47

Mr et Mme BONNET Narcisse

Le jas des hugou

83560 SAINT JULIEN

Saint julien, le 27 juillet 2022

Objet : requête parcelles AP 225-226-007

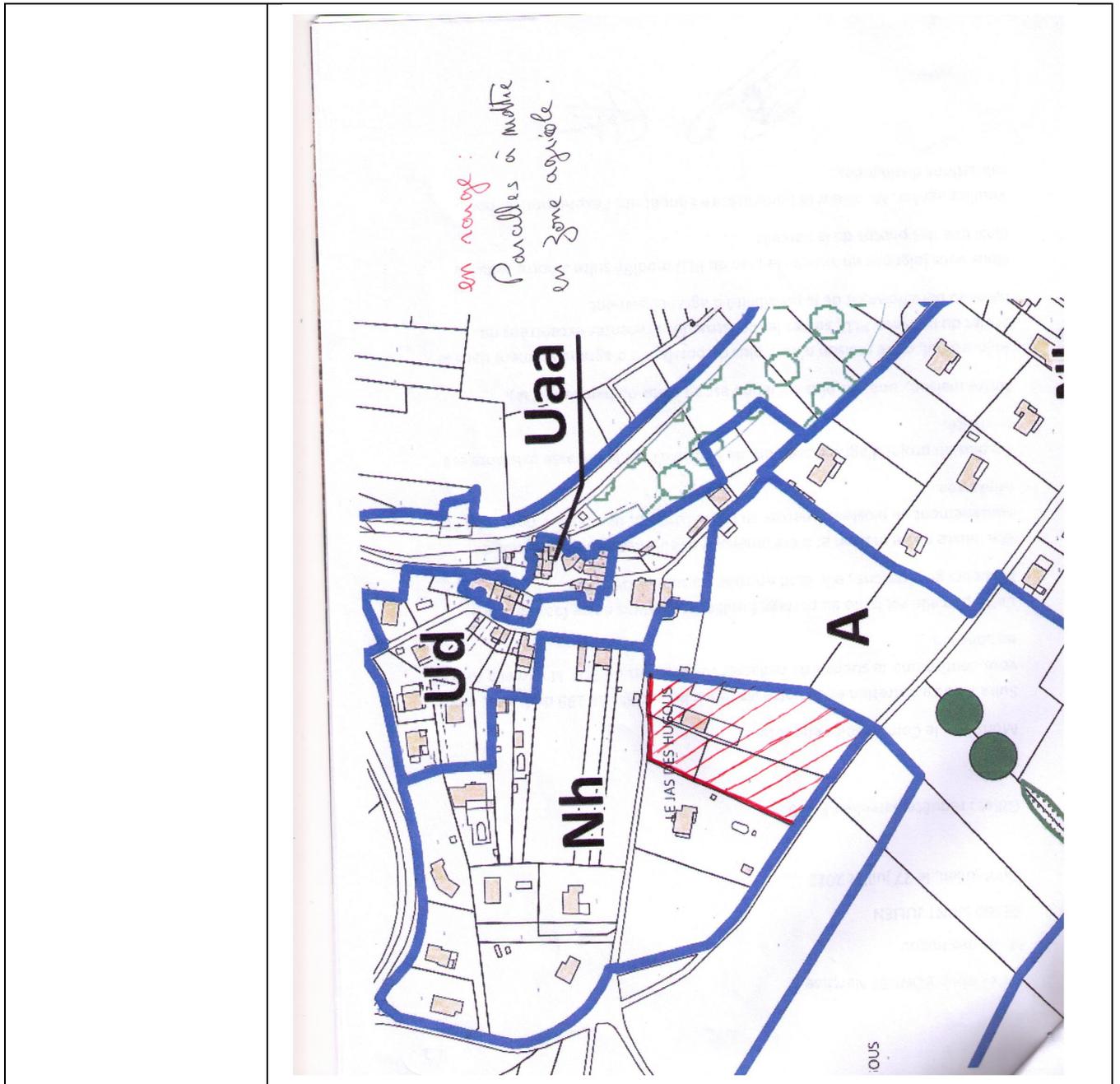
Numéro SIRET 41316483100021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant qu'exploitante agricole, je vous demande de changer de zonage les parcelles AP 225,226 et 7 qui sont classées en zone naturelle et de les reclassées en zone agricole.

Les bâtiments existants sont des bâtiments agricoles. Ceux sont les seuls de mon exploitation agricole et économiquement indispensables (voir chapitre annexe du PLU zone agricole page 10). Un projet d'un hangar agricole sur la parcelle AP 225 est en cours d'étude.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Mr et Mme BONNET Narcisse

Le jas des hugou

83560 SAINT JULIEN

Saint Julien, le 27 juillet 2022

Objet : requête parcelle AP 139

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entretien et de votre visite sur la parcelle AP 139 de 5 ares, nous vous confirmons le souhait de reclasser sur le projet du PLU la parcelle AP 139 en zone Ud.

Cette parcelle est issue du partage familial et est dans notre famille depuis plusieurs générations, elle était en zone Ua sur l'ancien POS.

Elle jouxte notre maison et a été aménagée depuis des années. Un mur de soutènement de plusieurs mètres en fait le contour, une piscine hors sol a été implantée.

De plus un projet d'agrandissement de la maison sur la terrasse existante est envisagé.

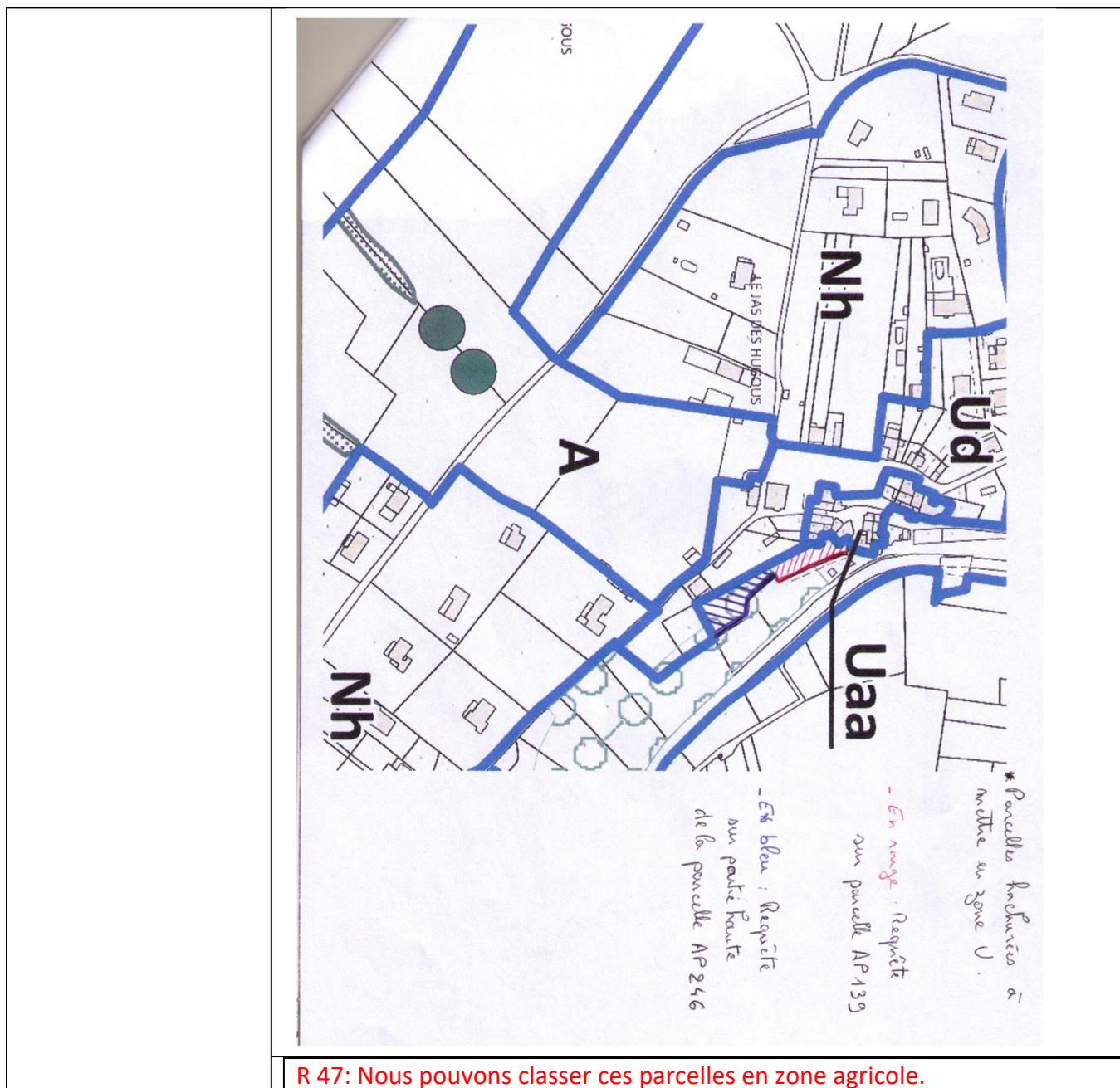
Notre maison, une des plus ancienne est au cœur du hameau (Uaa).

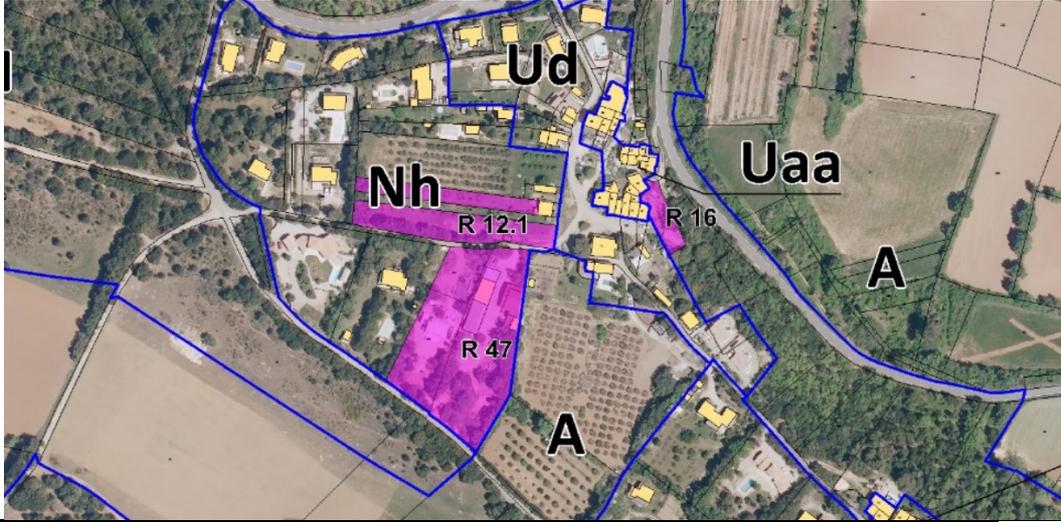
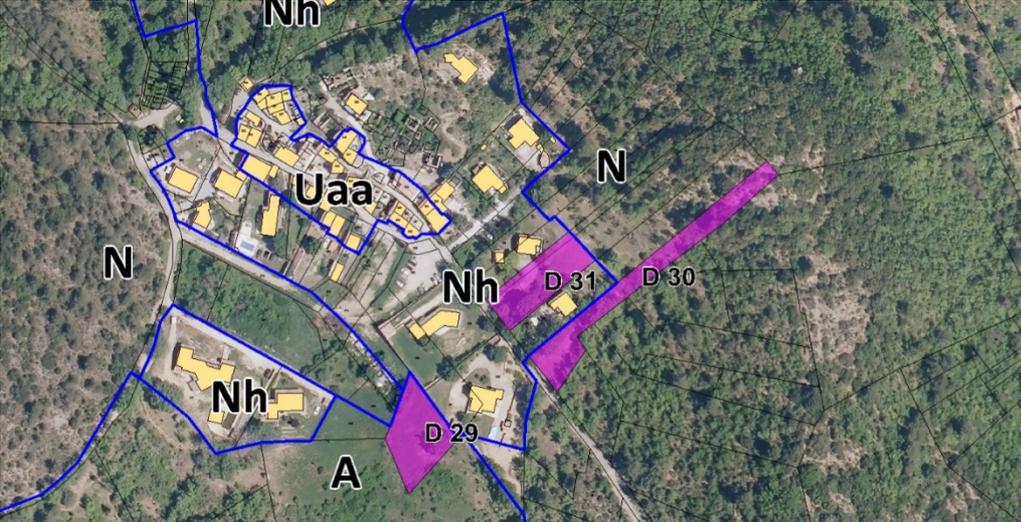
Aujourd'hui, cette maison n'aura plus de possibilité d'agrandissement dans le projet du nouveau PLU, seules les constructions récentes excentrées du hameau bénéficieront de la possibilité d'agrandissement.

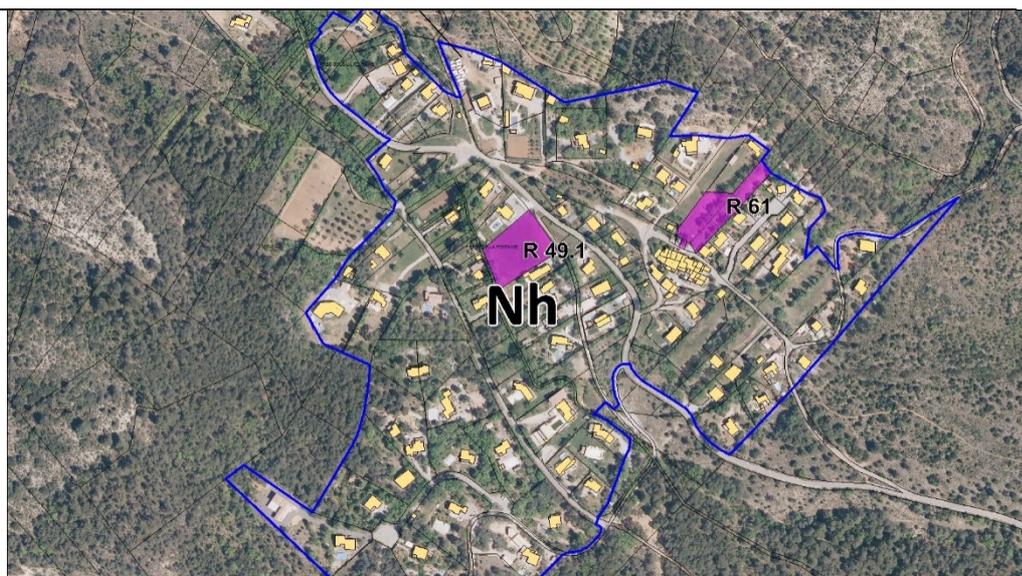
Nous vous joignons en annexe le plan du PLU modifié suite à notre requête ainsi que des photos de la parcelle.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



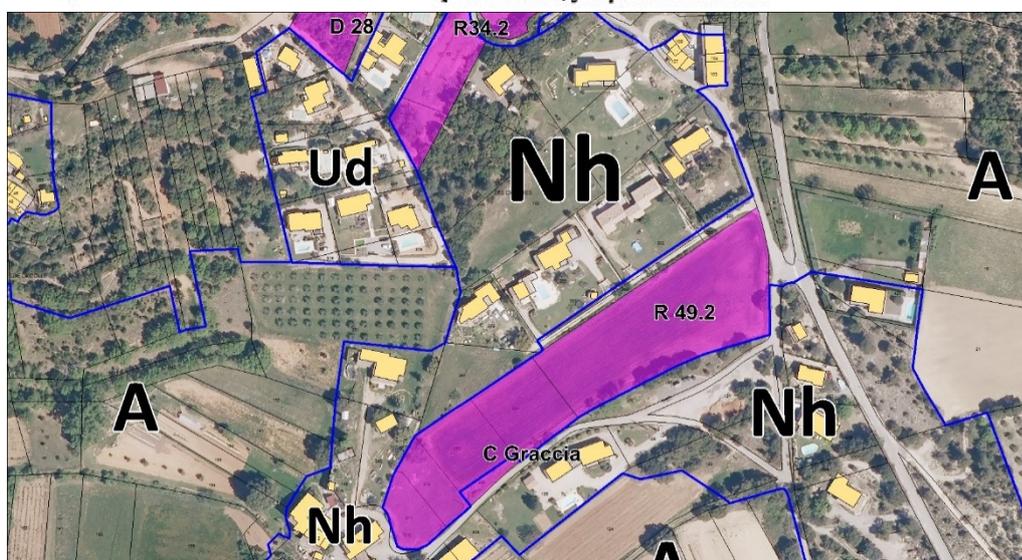


	
<p>30 JUILLET 2022 N°48 Mr HOURS</p>	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p> <p>Doit présenter un dossier</p> <p>Voir réponse requêtes n° 29, 30, 31 du tableau des observations adressées sur site dédié</p> <p>Cette parcelle est voisine de la zone Nh positionnée autour du hameau de Boisset. Dans le PADD, ce quartier n'a pas été retenu comme secteur de développement « Groupe d'habitations à contenir aucune nouvelle construction ne sera autorisée ».</p> <p>Le zonage ne peut être en contradiction avec le PADD. De plus, il serait difficile de justifier qu'une seule parcelle redevienne constructible alors que les constructions existantes voisines ne peuvent faire l'objet que d'une extension mesurée.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°49 Mr ASTIER</p>	<p>Est venu voir si ces terrains étaient constructibles .aucun document</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. AL 178 (R49.1) : Le quartier de Phélines n'a pas été retenu comme support de développement. Il n'est pas possible de classer une seule parcelle constructible dans ce quartier et être incompatible avec le PADD.



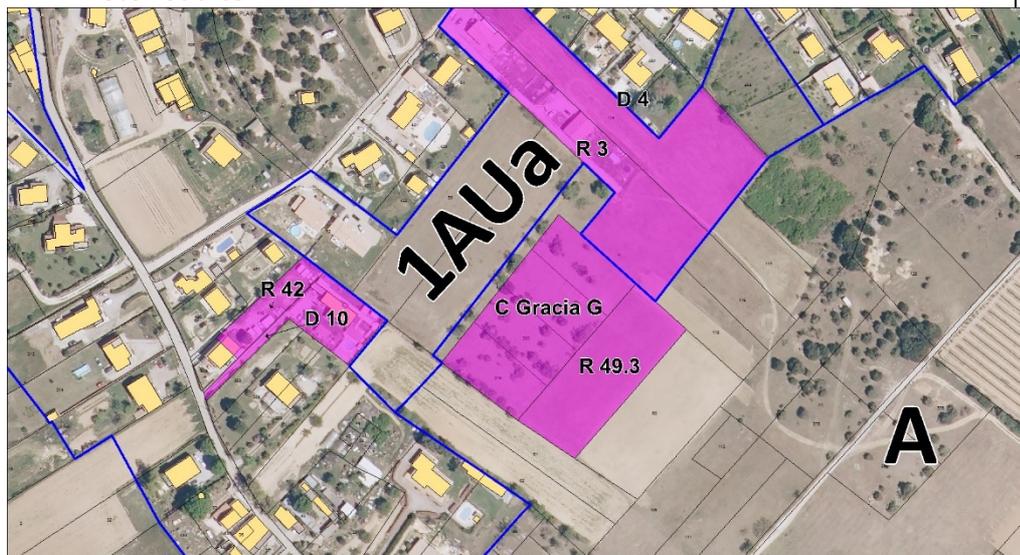
2. AV 125 (R49.2) : Cette parcelle était dans le 1^{er} projet de PLU classée en zone 1 AUc. L'Etat dans son avis a émis un avis défavorable pour ce classement.
 Dans cette seconde version le PLU n'a pas retenu ce quartier comme support de développement. Cette parcelle ne peut être classée en zone constructible.

Enfin, les deux OAP « des Cheyres » ne doivent pas être identifiées comme de l'urbanisation existante en continuité du hameau. Les différentes zones Ud ne constituent pas des groupes d'habitations au sens loi montagne et ne peuvent pas servir d'acrotiche à une extension de l'urbanisation. Les constructions situées en zone Ud ne forment pas en effet un ensemble homogène et des séparations physiques instaurent une discontinuité (parcelles non construites, champs, boisements). La densification peut être réintroduite uniquement à l'est de la zone Ud située la plus au nord, jusqu'au boisement.

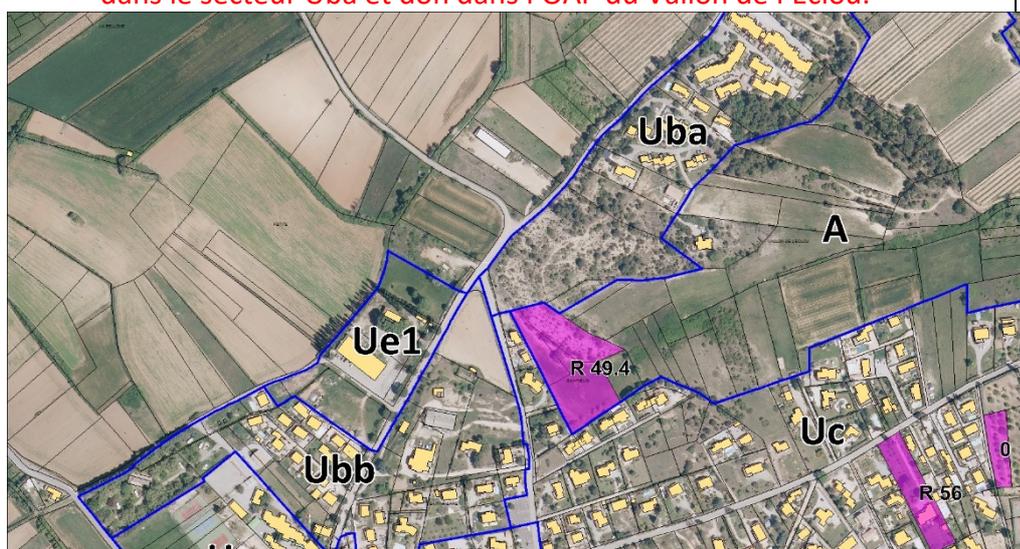


3. AZ 59 (R49.3) : Cette parcelle était dans l'OAP de la Jourdanne dans le 1^{er} projet de PLU en zone 1AUa. Dans son avis l'Etat a dit que le 1^{er} PLU comportait trop de zones constructibles et impliquait une trop grande consommation de l'espace. Le Préfet n'avait d'ailleurs pas donné son accord à l'ouverture à l'urbanisation. La zone des Jourdanne a donc

été réduite.



4. AY 142 (R 49.4) : nous pouvons intégrer une partie de cette parcelle dans le secteur Uba et don dans l'OAP du Vallon de l'Eclou.



Le Commissaire ne peut qu'être satisfait de cette modification.

30 JUILLET 2022
N°50
Mr GASTAUD

vient déposer des pièces complémentaires

Voir réponse à la requête n°3

Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport

30 JUILLET 2022
N°51
Mr PHILIBERT

N°51

Monsieur Yves Philibert
145 chemin du Tavet
83560 Saint Julien le Montagnier

Objet : PLU (lieu dit la patronne)

Monsieur le commissaire enquêteur,

Lors de l'élaboration du PLU, la zone UB de l'ancien POS qui a eu cours jusqu'en 2017, lieu-dit la patronne a totalement disparu.

Je comprends que la partie au-dessus de la route départementale 35 soit supprimée car il n'y a pas de réseaux proches.

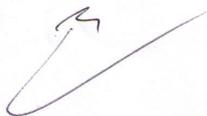
Par contre, les parcelles entre la route départementale 35 et le chemin de la plaine donc deux seules parcelles cadastrées AT 101 et AT 491 sont non construites méritent de rester en zone UB.

En effet, l'eau et l'assainissement sont en bordure du chemin de la plaine.

Je vous demande de bien vouloir classer cette petite zone en zone urbanisable.

En espérant une réponse favorable à ma requête, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Yves Philibert



Monsieur Yves Philibert
145 chemin du Tavet
83560 Saint Julien le Montagnier

Objet : PLU (lieu dit les Cheyres)

Monsieur le commissaire enquêteur,

Lors de l'élaboration du PLU, la zone UB de l'ancien POS qui a eu cours jusqu'en 2017, lieu-dit les Cheyres a presque totalement disparu pour passer en zone NH.

Seule une petite partie au nord du hameau est resté de façon arbitraire en zone UD.

Je ne comprends pas ce choix qui a été fait.

En effet, les propriétaires de cette ancienne zone se trouvent lésés, alors que leurs terrains sont traversés par endroit par les réseaux d'eau et d'assainissement qui ont permis de développer les constructions dans ce secteur.

La générosité des propriétaires d'hier, qui avait laissé passer les réseaux sur leurs terrains car ils étaient constructibles, est mise à mal par ce PLU.

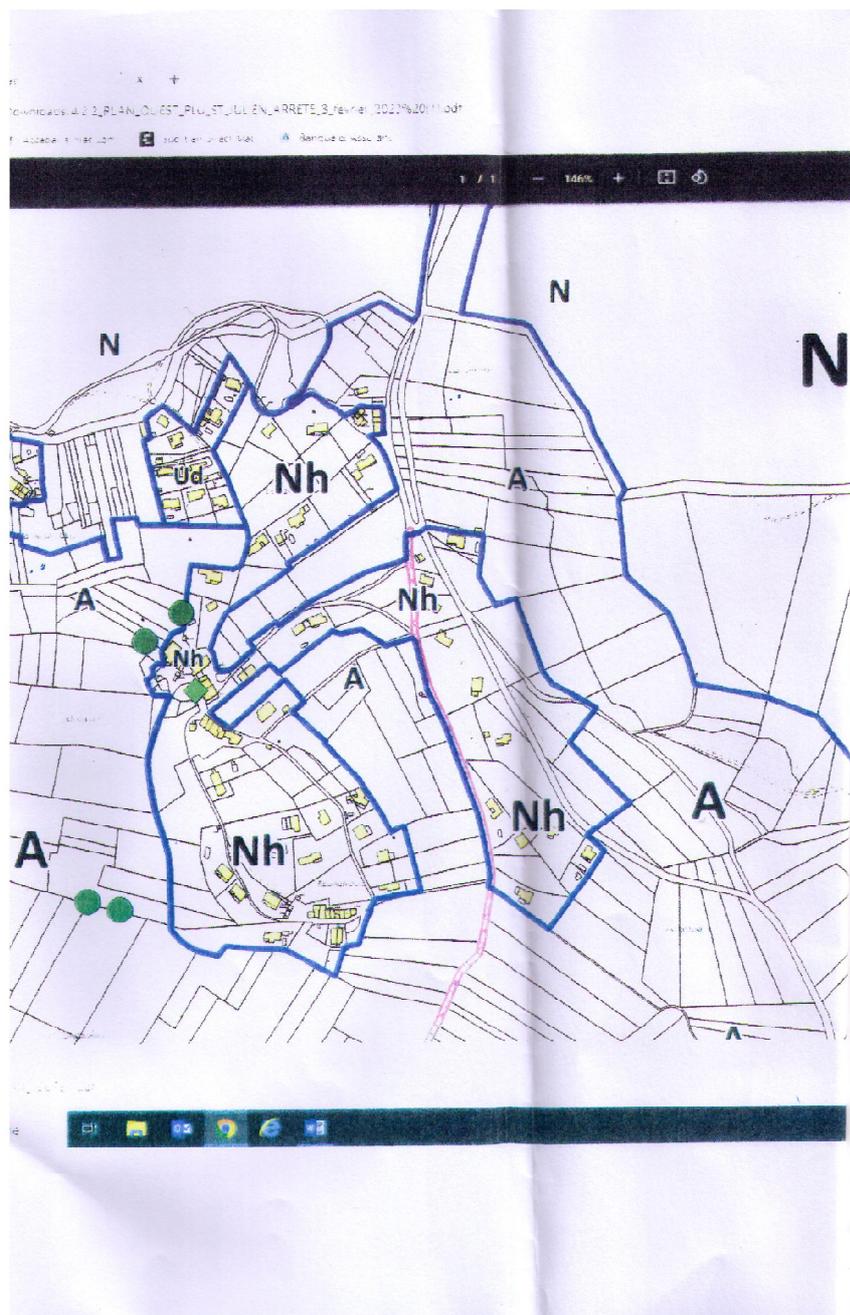
En étant classé en NH ces terrains ne sont plus constructibles.

Je vous demande de bien vouloir classer cette zone en zone urbanisable comme au préalable.

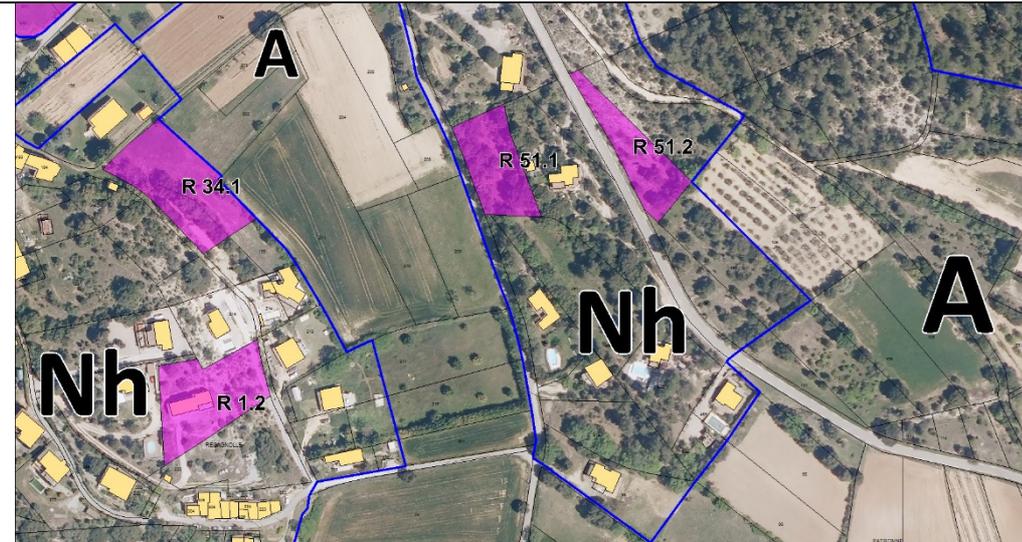
En espérant une réponse favorable à ma requête, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Yves Philibert





Ce quartier n'a pas été retenu dans le PADD comme support de développement. Ces parcelles ne sont pas au sein ou dans le prolongement d'un groupe de constructions aux sens de la loi montagne. Il n'est pas possible de les classer en zone constructible

	
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>30 JUILLET 2022</p>	<p>Dépôt d'un dossier était intervenu le 04 juillet</p>
<p>N°52</p>	<p>Voir réponse à la requête n°8.</p>
<p>Mr FAYN</p>	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>30 JUILLET 2022</p>	<p>Déjà intervenu sous le n° 33</p>

N°53
Mr BARROIS

AP 213 ——— 66
AP 214 ——— 65
AP 215 ——— 64
AP 217 ——— 150
AP 219 ——— 85

274 chemin des Poutiers
83560 St Julien le Montagnier

M^r BARROIS Bruno & M^{me} Lacroix Bealrice

une partie de mon terrain est en Zone UA

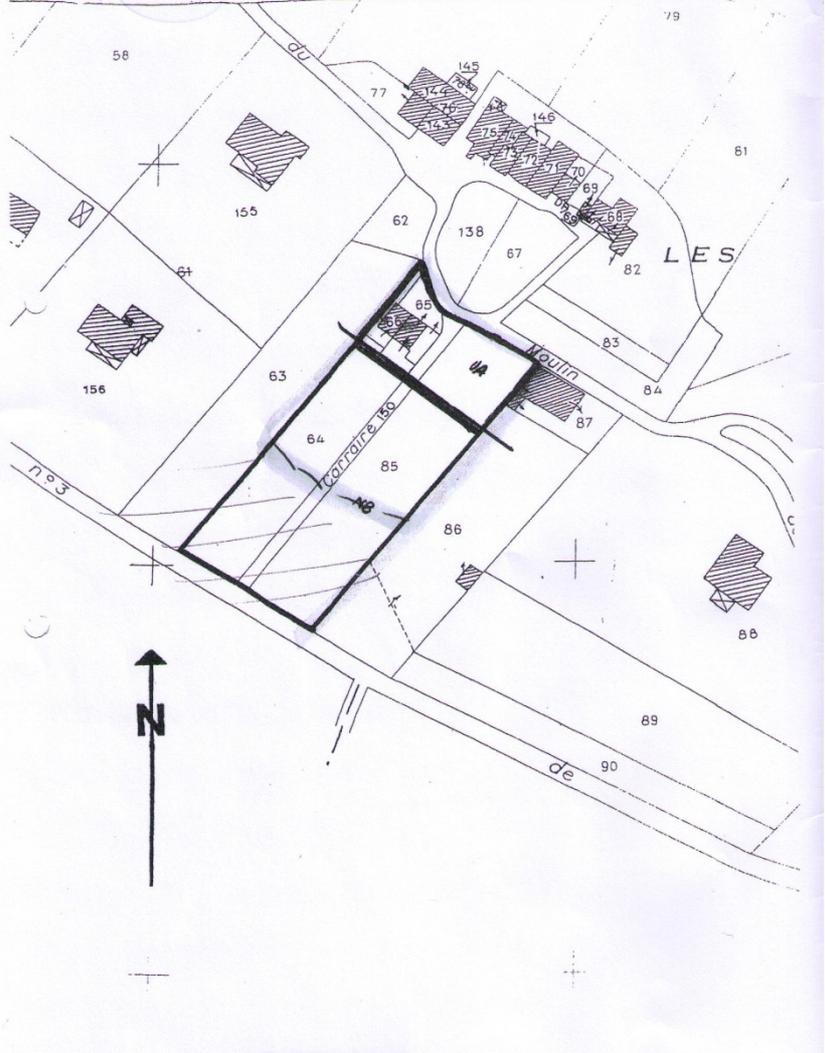
AP 213, AP 214 en totalité

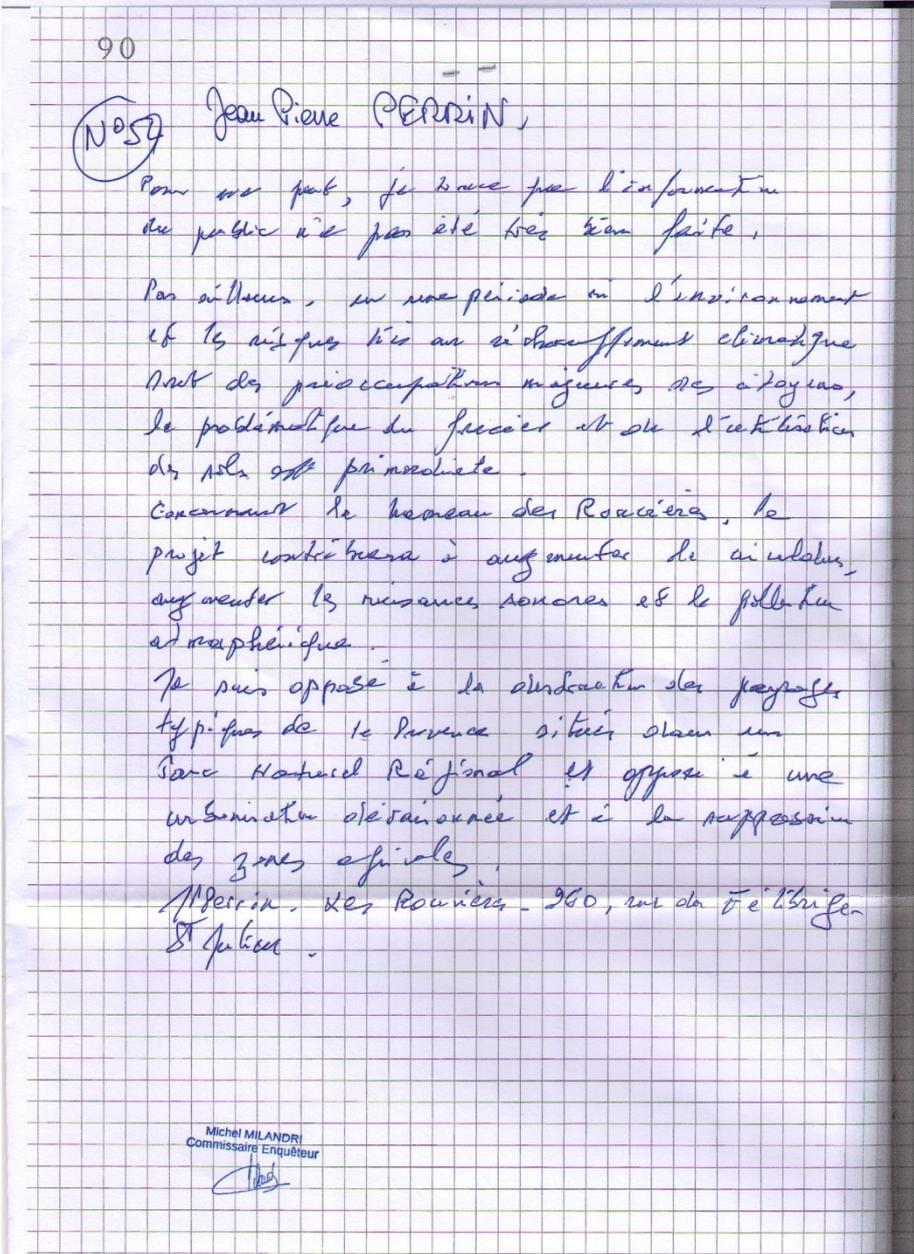
AP 215, AP 217 et AP 219 de moitié

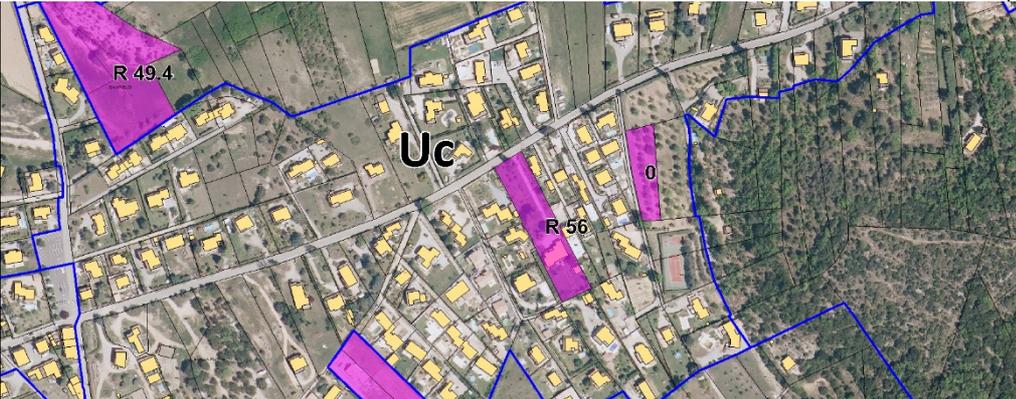
sur avis du Préfet il paraît que les Zones concernées
à la modification en Zone N/A sont les Zones NB.

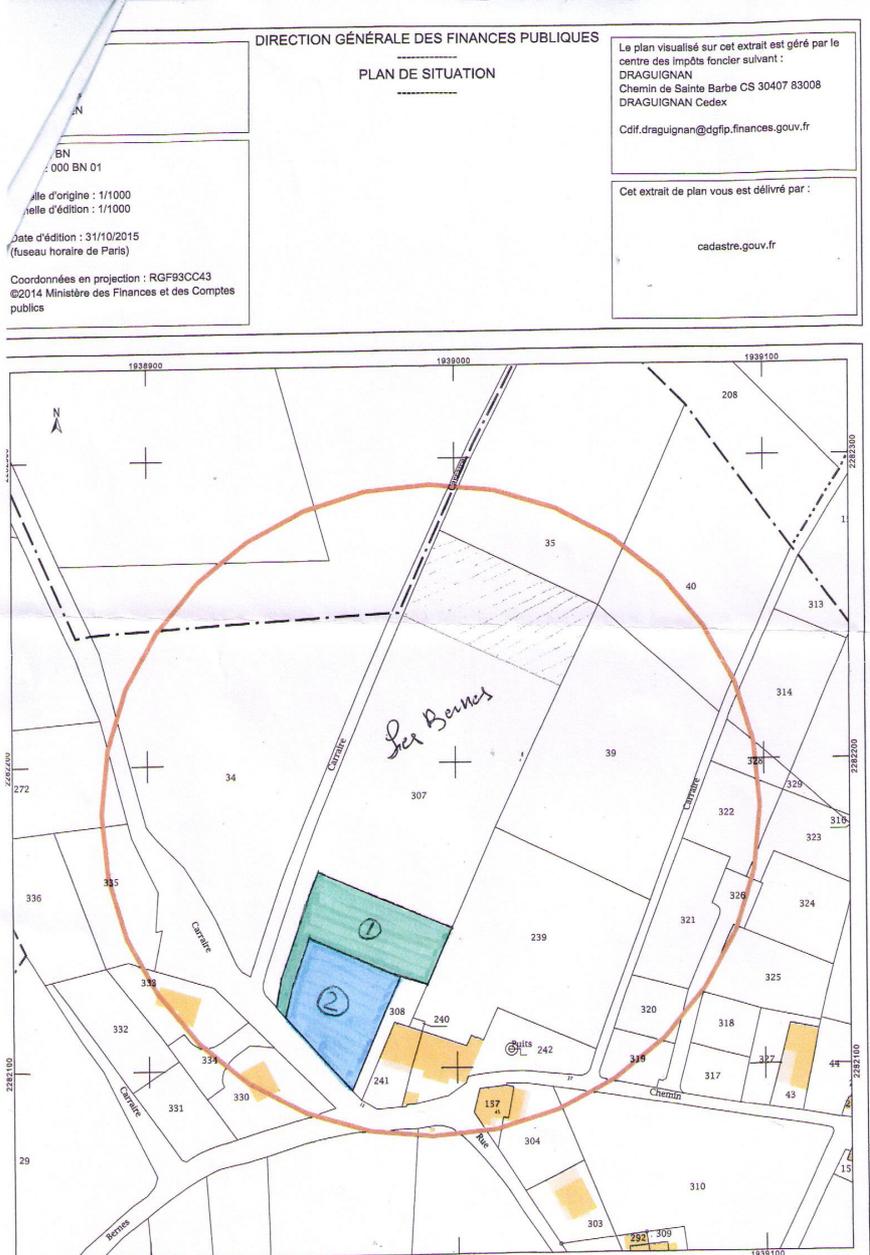
Merci de statuer dans ce sens.



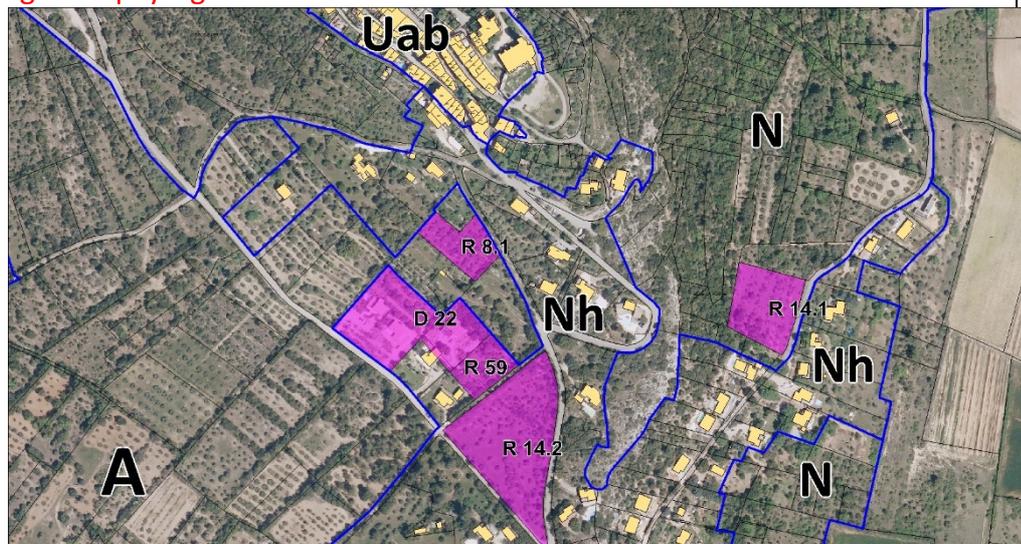
	<p>DÉPARTEMENT VAR</p> <p>COMMUNE ST JULIEN</p> <p>DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES CADASTRE</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>Sept. 19. Section 111 Feuille Echelle: 1/100</p> 
	<p>Voir réponse à la requête n°33</p>
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>30 JUILLET 2022</p>	<p>Inscription sur registre</p>

<p>N°54 Mr PERRIN</p>	 <p>90</p> <p>(N°54) Jean Pierre PERRIN,</p> <p>Pour ma part, je pense que l'information du public n'a pas été très bien faite.</p> <p>Par ailleurs, en une période où l'environnement et les nuisances liés au développement climatique sont des préoccupations majeures, de ce point de vue, la problématique du foncier et de l'habitat rural n'est pas prioritaire.</p> <p>Concernant le bassin des Rouvières, le projet contribuera à augmenter le cadastre, augmenter la naissance, sonores et le pollen et atmosphérique.</p> <p>Je suis opposé à la direction des paysages typiques de la Provence situés dans un Parc Naturel Régional et opposé à une urbanisation déséquilibrée et à la suppression des zones agricoles.</p> <p>M. Perrin, Les Rouvières - 960, rue de l'Église - 83100 - Toulon</p> <p>Michel MILANDRI Commissaire Enquêteur</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p>Le CE conteste le début et l'a confirmé à l'intervenant.</p> <p>Le commissaire enquêteur a constaté lors de sa visite que l'affichage était en place. C'est un signe de mauvaise foi que de dire que l'information a été mal faite.</p> <p>Sans commentaire pour le reste. Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°55 Mme OLLAGNIER</p>	<p>Vient voir si sa parcelle AD 143 est constructible</p> <p>COMMENTAIRE DE LA MAIRIE</p> <p>Sans commentaire</p> <p>Pas de cadastre à disposition</p>
<p>30 JUILLET 2022</p>	<p>Vient voir si sa parcelle AX 342 est constructible</p>

<p>N°56 Mr et Mme PONTY</p>	<p>Sa parcelle est constructible et en zone Uc du projet de PLU.</p>  <p>Le Commissaire est satisfait de la réponse.</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°57 Mr POURRIERE</p>	<p>Déjà intervenu n°43</p> <p>POURRIERE GILBERT 24 Traverse des Coquelicots 83560 SAINT JULIEN les Montagniers</p> <p>Agriculteur retraité</p> <p style="text-align: right;">N° 57</p> <p style="text-align: right;">Mr le Commissaire Enquêteur</p> <p style="text-align: right;">à St Julien, le 24 juillet 2022</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Je me permets de vous saisir concernant la parcelle Bd 307, héritée de mes parents, qui était classée dans l'ancien POS en zone constructible UB.</p> <p>Cette parcelle, desservie par les réseaux électriques, d'eau potable et d'assainissement, a toujours été cadastrée en tant que Landes. Elle n'a jamais eu de vocation agricole à aucun moment. En témoignage les frais de succession que nous avons eu, qui ont été calculés sur une parcelle constructible.</p> <p>A l'appui de ces éléments et considérant que cette parcelle est attenante à des constructions, je vous sollicite pour reclasser dans le futur PLU, la partie haute de cette parcelle en constructible.</p> <p>Je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p> <p>PS: Plan situation joint</p>

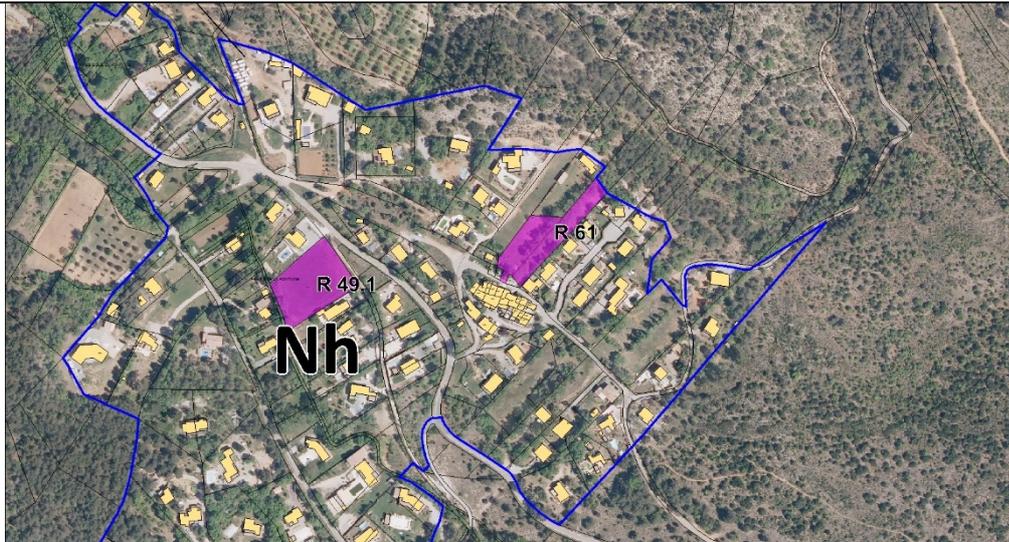
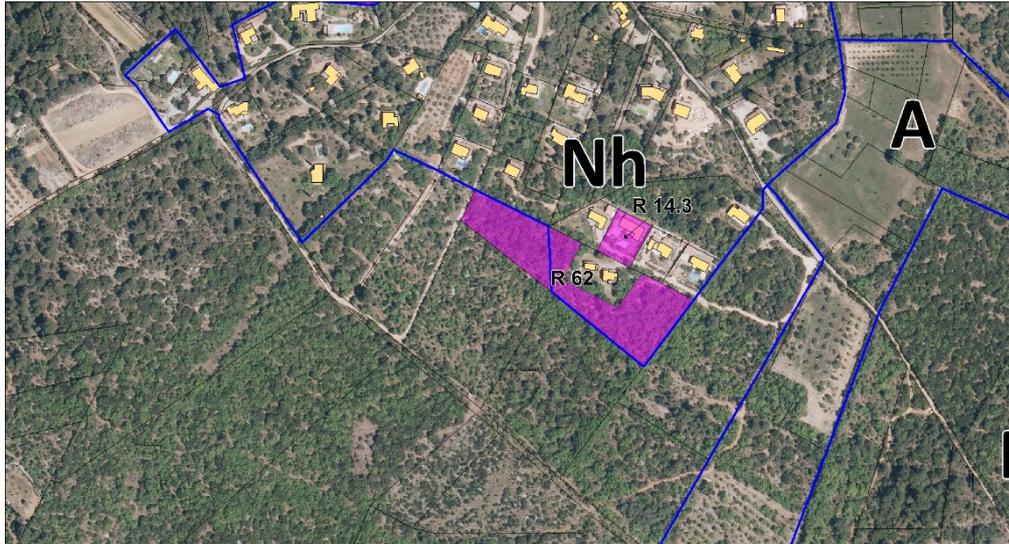
	 <p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES PLAN DE SITUATION</p> <p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : DRAGUIGNAN Chemin de Sainte Barbe CS 30407 83008 DRAGUIGNAN Cedex Cdif.draguignan@dgif.finances.gouv.fr</p> <p>Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr</p> <p>BN 000 BN 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 31/10/2015 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics</p>
	<p>Voir réponse à la requête n° 43</p>
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°58 Mr MONTRA et MR LONGINOTTI Les Rouvières</p>	<p>Sont contre le projet</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°59 Mme HODOUL</p>	<p>Fera un courrier</p> <p>Au Sud du Vieux Village. En zone N du projet de PLU. Parcelle concernée dans le PADD par l'orientation « protéger l'écrin vert mettant en scène le vieux village, en particulier les cultures d'oliviers en restanques... » (Axe 3 – p.6). Il n'a jamais été envisagé de développer une zone constructible sous le vieux village.</p>

Par ailleurs, le PNRV a demandé d'identifier ce secteur comme une zone agricole paysagère inconstructible.

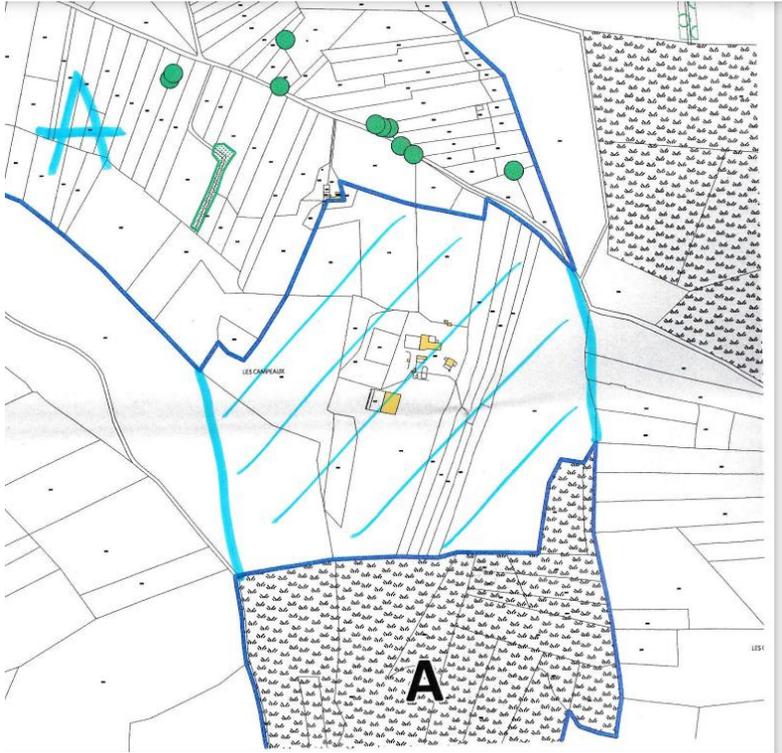


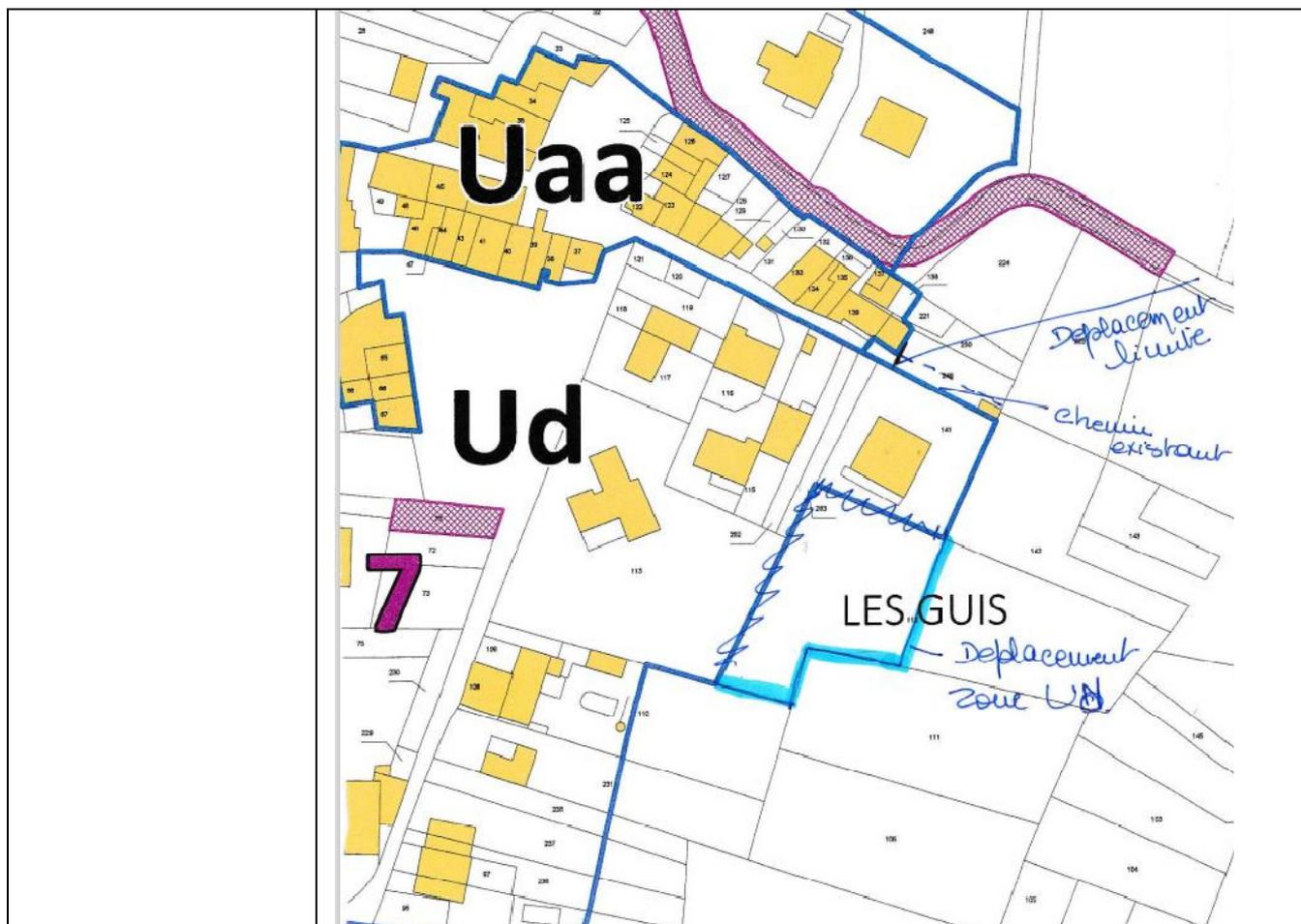
Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.

<p>30 JUILLET 2022 N°60 Mme NANIA</p>	<p>Mr et Mme NANIA Gaëtan N°60</p> <p>Résident de St Julien depuis 1965, nous avons acheté notre maison aux Rouvières en 2009 car nous aimions beaucoup ce hameau où nous avons une certaine qualité de vie et où nous espérons passer une retraite paisible.</p> <p>Selon ce projet nous verrons devant notre maison passer une route de 6m 50, qui occasionnera du bruit et de la pollution et tout le tour du hameau connaîtra beaucoup de nuisances.</p> <p>Notre hameau des Rouvières est un endroit où il fait bon vivre et nous souhaitons conserver notre qualité de vie.</p> <p>Etant Absent lors de la visite de Monsieur le Commissaire enquêteur nous nous joignons au regroupement d'habitants du quartier des Rouvières pour contester ce projet.</p> <p>Mr et Mme NANIA Gaëtan (0632347339) 285^B Rue du Felibrige cloupar58@gmail.com 83560 St Julien</p>
	<p>Voir réponse commune pour les requêtes relatives à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°61 MR VIAN</p>	<p>Est venu se renseigner</p> <p>R 61 : Le quartier des Phélines n'a pas été retenu comme support de développement, la nouvelle STEP vient d'être mise en service, mais sa capacité correspond aux besoins actuels. Il n'est prévu de nouvelle construction</p>

	
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°62 Mr ARMENNGAUD Route de Quinson</p>	<p>Est venu se renseigner</p> <p>R 62 : Sa parcelle est au Sud du hameau des Rouvières. Ce côté du hameau n'a pas été retenu comme support de développement car il n'est pas raccordable à la STEP des Bernes, qu'il n'y a pas de borne incendie et que les accès se font par des chemins étroits.</p> 
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°63 Association le Vieux Village</p>	<p>A laissé des plans sans explications et doit intervenir ultérieurement avec un courrier.</p> <p>Voir réponse à la requête n°36 dans le tableau de réponses « traitement des observations adressées sur site dédié.</p> <p>Rapport de présentation : Nous allons vérifier l'ensemble des remarques sur le rapport de présentation et compléter ou corriger si nécessaire.</p> <p>PADD : Le vocabulaire employé dans le PADD correspond aux objectifs et à la volonté du Conseil Municipal. Le PADD est un document débattu en Conseil Municipal du 26 juillet 2021. Il ne peut être compléter après l'enquête publique mais il comprend des orientations qui n'ont pas la même valeur qu'un plan masse.</p>

	<p>OAP : Il est important de préciser que l'OAP n'est pas un plan masse des projets. Ce sont des orientations (<u>O</u>rientations d'Aménagement et de Programmation= OAP) avec lesquelles les projets doivent être compatibles et non conformes. C'est l'addition de l'OAP et du règlement qui permet d'instruire les projets.</p> <p>En ce qui concerne l'OAP du Vallon de l'Eclou = voir réponse à la contribution n°34.</p> <p>OAP des Rouvières = la capacité résiduelle du secteur a été estimée à moins de 10 logements, il n'y aura donc pas de « nombreuses constructions ». De plus, il s'agit d'encadrer d'éventuels futurs projets, cependant les propriétaires non aucune obligation de réalisation.</p> <p>OAP Vieux Village : nous corrigerons les erreurs de dénomination. Nous compléterons le plan en ajoutant les places, jardins, cheminements piétons.</p> <p>Pour le rectangle rouge correspondant à l'aménagement d'une zone de stationnement : l'ensemble de la crête est concerné par l'ER n°23 destiné à son aménagement. Mais il n'y a pas pour l'instant de projet définitif choisit par la Commune.</p> <p>Règlement : voir réponse à la contribution n°38. Nous précisons, que l'association a pu examiner le règlement avant l'arrêt du PLU. Quelle a été reçu par Monsieur le Maire. Que les différents points du règlement ont été examinés avec elle et complétés . Nous pouvons ajouter que certaines dispositions sont demandées par l'ABF.</p> <p>Nous précisons enfin, que les élus doivent dans l'élaboration d'un PLU trouver un compromis acceptable entre leurs objectifs, les attentes des habitants et des associations locales, les avis des personnes publiques associées à la procédure.</p> <p>Enfin, certains travaux, interventions, réhabilitations, acquisitions... demandés par l'association du Vieux Village, bien que très pertinents ne sont pas financièrement possible pour la Commune. Nous ne souhaitons pas mettre des ER ou programmer des travaux financièrement irréalisable pour la Commune.</p>
	Le Commissaire prend acte des réponses.
04 AOUT N°64 MR BERNE ANDRE	<p>Déjà venu n° 1 le 04 juillet.</p> <p>Dépose des plans pour demande de parcelles constructibles</p> <p>Régagnolles AU 284</p> <p>Mayons AZ 436</p> <p>Pas de la Colle AV 30 Toutes les parcelles ont les réseaux</p>
	Voir réponse requête n°1 du présent tableau.
	Sans commentaire
04 AOUT N°65 Mr et Mme COUVREUR	<p>Déjà venu n° 23 dépose un dossier pour un STECAL dans le but de développer un parc résidentiel de loisirs (PRL)</p>
	Voir réponse requête n°23 du présent tableau.
	Sans commentaire
04 AOUT N°66	Déjà venu n°18 dépose un dossier STECAL suite aux indications de Mr le Maire lors de la permanence du samedi 16 juillet

<p>Domaine des Campeaux MARYNEN Rambert et Silke</p>	<p>Demande que leur propriété en tant qu'agriculteur passe en zone A</p> 
	<p>Voir réponse requête n°18 du présent tableau.</p>
	<p>Changement possible pourquoi ne pas faire une continuité de la zone A ?</p>
<p>04 AOUT N°67 BERNE Josiane</p>	<p>A laissé des plans une liste de terrains pour savoir si il était constructible voir dossier Demande que les terrains AZ 362 et AZ 108 Les Mayons soient constructibles Les Guis BC 112 : demande que le terrain soit constructible en déplaçant la zone</p>



Parcelle AZ 362 (R 67.1) : Cette parcelle se trouve en zone agricole et au Sud-Ouest du hameau des Mayons.

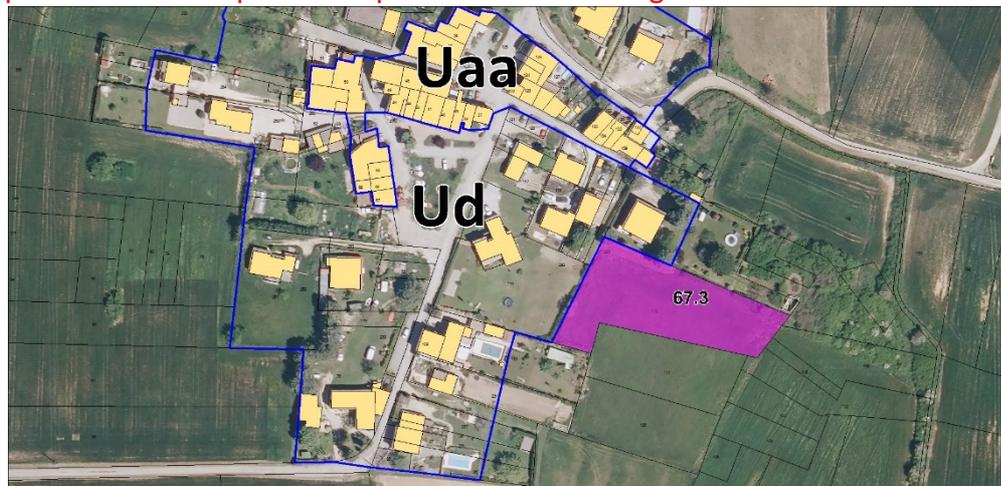
Parcelle AZ 108 (R 67.2) : Cette parcelle se trouve au Nord du hameau des Mayons.

Il n'est pas envisageable d'étendre la zone Uc pour intégrer ces parcelles. Aucun permis ne serait délivré, elles se trouvent en discontinuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne.



Parcelle BC 112 (R 67.3) : cette parcelle se trouve dans la continuité de la

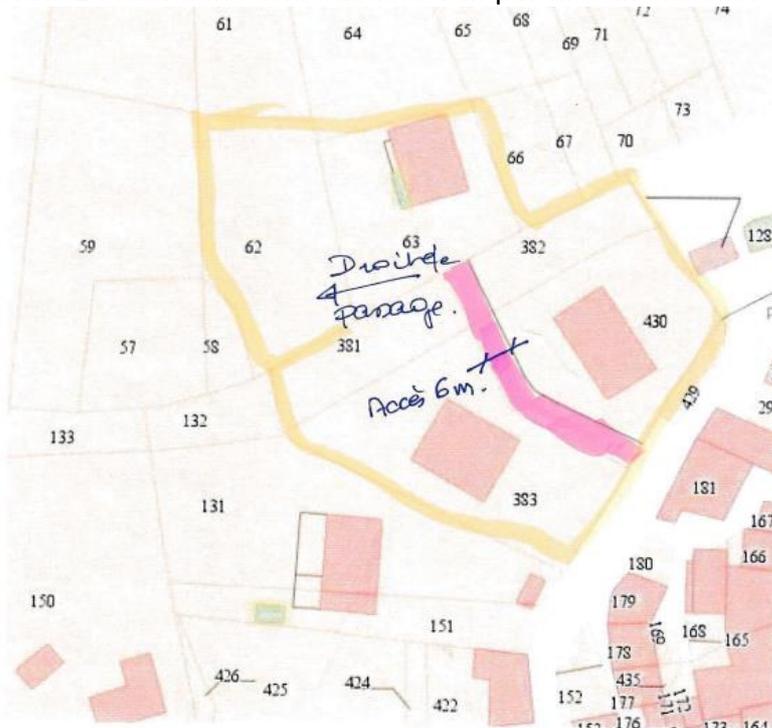
zone Ud des Guis. Nous pouvons intégrer une partie de cette parcelle dans la zone Ud, sans présager de la délivrance d'un permis qui selon le projet pourrait être compatible ou pas avec la loi montagne.



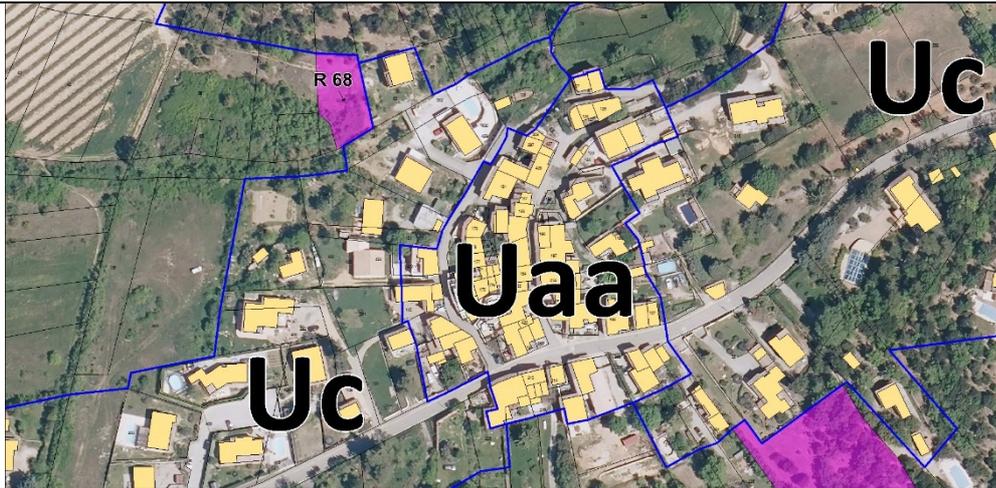
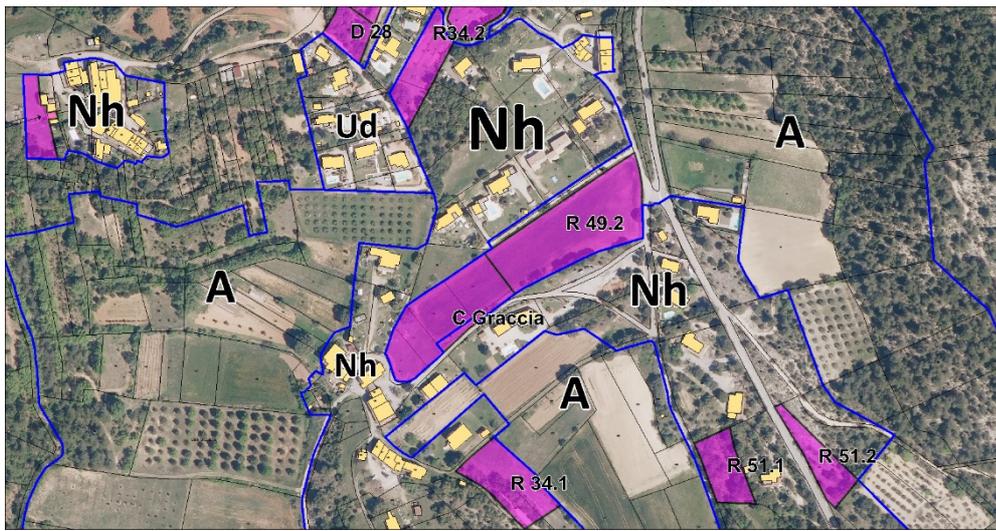
Déplacement semble réalisable.

04 AOUT
N°68
Mme GRISON
Fabienne

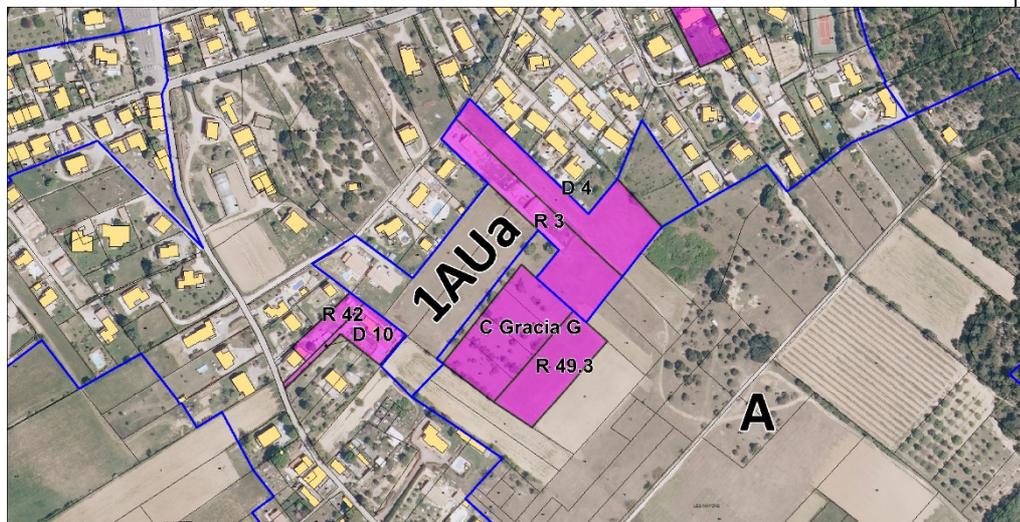
L'Eclou X 63 ? 64 ? 129 ? 130 deviennent constructibles
Que AX 62 redevienne constructible Fait partie d'un ensemble construit



Parcelle AX 62 (R 68) : cette parcelle se trouve dans la continuité de la zone Uc. Nous pouvons intégrer une partie de cette parcelle dans la zone Uc, sans présager de la délivrance d'un permis qui selon le projet pourrait être compatible ou pas avec la loi montagne.

	
	<p>Le commissaire prend acte des réponses.</p>
<p>04 AOUT N°69 GILLET Yves</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelles AV 293, 295, 294, 296, 125, 311, 312 : souhaitent qu'elles soient constructibles 2. Parcelle AV 295 soit dans la même zone que la parcelle AV 293 3. Parcelles AZ 379, 380, 381, 382, quartier de la Jourdanne : souhaitent qu'elles soient constructibles
	<p>COURRIER de GRACCIA, GILLET SCI le Gilletière, HUGOU Agnès</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. AV 293, 295, 294, 296, 125, 311, 312 (C Graccia) : Ces parcelles étaient dans le 1^{er} projet de PLU classées en zone 1AUc. L'Etat dans son avis a émis un avis défavorable pour ce classement. Dans cette seconde version le PLU n'a pas retenu ce quartier comme support de développement. Ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible. <p>Enfin, les deux OAP « des Cheyres » ne doivent pas être identifiées comme de l'urbanisation existante, en continuité du hameau. Les différentes zones Ud ne constituent pas des groupes d'habitations au sens de la loi montagne et ne peuvent pas servir d'accroche à une extension de l'urbanisation. Les constructions situées en zone Ud ne forment pas en effet un ensemble homogène et des séparations physiques instaurent une discontinuité (parcelles non construites, champ, boisements). La densification peut être réalisée uniquement à l'est de la zone Ud située la plus au nord, jusqu'au boisement.</p>
	 <ol style="list-style-type: none"> 2. Nous pouvons classer la parcelle AV 295 dans la même zone que la

- parcelle AV 293, c'est-à-dire en zone A.
3. Ces parcelles étaient dans l'OAP de la Jourdanne et en zone 1AUa dans le 1^{er} projet de PLU. Dans son avis l'Etat a estimé que le 1^{er} PLU confortait trop de zones constructibles et impliquait une trop grande consommation de l'espace. Le Préfet n'avait d'ailleurs pas donné son accord à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. La zone des Jourdanne a donc été réduite.



Le commissaire prend acte des réponses.

**04 AOÛT
N°70
Mme SOULIOL
Solange**

Dépose un dossier pour demande que son terrain devienne constructible

Saint Julien le 4 Août 2022

Mme Souliol Solange
137 rue des Clos
Hameau Les Bernes
83560 St Julien le Montagnier

M. Le commissaire enquêteur
22 rue de l'Hôtel de Ville
Mairie de Saint Julien le Montagnier
83560 Saint Julien le Montagnier

Monsieur Le commissaire enquêteur,

Je me permet d'attirer votre attention sur deux terrains situé au hameau Les Gillets des Rouvières Route de Montmeyan parcelle BM200 et BM190 ils sont viabilisés , en effet la plaque d'assainissement collectif se trouve dans mon terrain ainsi que l'électricité et juste en face une borne à incendie .Ces terrains sont constructibles et entourés de maisons .

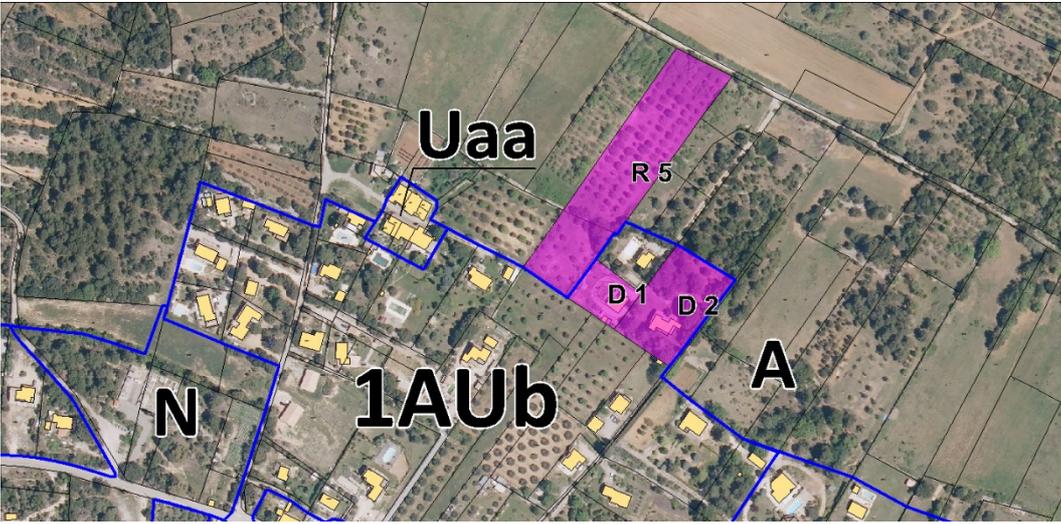
Le PLU prévoit de rendre ces terrains inconstructibles .

Je vous demande de bien vouloir intervenir pour que mes parcelles retrouvent leurs constructibilités .

	<p>Le hameau des Gillets n'a pas été retenu dans le PADD comme support de développement. Il n'est pas possible de créer 2 poches constructibles uniquement sur 2 parcelles et être incompatible avec le PADD.</p>
	<p>Sans commentaire</p>
<p>04 AOUT N°71 Mr LONGUEVERTGNES</p>	<p>A laissé sur le registre une contribution à son opposabilité du projet des Rouvières.</p>
	<p>Voir réponse commune aux requêtes relatives à l'OAP des Rouvières.</p>
	<p>Sans commentaire</p>
<p>04 AOUT N° 72 Mr ZIMMERE</p>	<p>A laissé un plan pour demande de déplacement de la zone UD</p>
	<p>Ces parcelles se trouvent effectivement dans la continuité de la zone Ud des Guis. Cependant, elles sont régulièrement inondées lors des événements pluvieux conséquents. Les parcelles bâties contiguës le sont également. Pour ces raisons nous ne souhaitons pas les intégrer dans la zone Ud.</p>
	<p>Projet réalisable au regard de la faible emprise et cela permettrait de faire</p>

des ouvrages annexes tels que piscines...etc sous la responsabilité du propriétaire.

TRAITEMENTS DES OBSERVATIONS ADRESSES SUR SITE DEDIE.

<p>04 JUILLET 2022 N°1 BRAY Michel Les Rouvières</p>	<p>Nous vous interpellons sur un tracé de voirie sur les parcelles 140 et 141 ces parcelles sont en surplomb de notre terrain BM 315 ainsi que notre maison d'habitation principale. Les terrains 140/141 surplombent le nôtre d'une hauteur variant de 1.5 à 1.8 m soutenus par une restanque de pierres sèches qui s'écroulent lors de fortes précipitations. Ouvrir une voirie et imperméabiliser les sols équivaldrait à mettre notre propriété en péril. De plus le mur de restanque ne supporterait pas la charge de véhicules. Si un tel projet doit voir le jour il faut impérativement que la restanque actuelle soit remplacée par un mur de soutien en béton armé et que toutes les eaux de pluies soient canalisées dans un pluvial suffisamment important. A noter que lors de fortes précipitations notre chemin d'accès qui est le chemin rural dit de la Jardine devient un lit de cours d'eau.</p>
	<p>D1 : Le projet des Rouvières est une orientation d'aménagement et de programmation, il ne s'agit pas d'un plan d'exécution des travaux, où les tracés sont précis et définitifs.</p> <p>Le ou les projets qui seront initiés dans le futur devront être compatibles avec l'OAP mais pas conforme. Le tracé des futures voies doit donc être affiné. Cette problématique soulevée par Mr Bray sera prise en compte.</p>
	
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>09 JUILLET 2022 N°2 Mr et Mme LECHEVIN Les Rouvières</p>	<p>Nous sommes voisins de la parcelle BM 15 (Mr BRAY remarque N° : note du CE) et avons appris le projet d'un tracé de voirie sur les parcelles 140 et 141 qui surplombent la parcelle BM 15.</p> <p>Ce terrain a une inclinaison de 8% et lorsqu'il y a de fortes précipitations, l'eau ruisselle sur notre parcelle et occasionne des inondations.</p>

	<p>Comme mon voisin vous l'a bien expliqué le mur de restanque ne supporterait aps la charge des véhicules. Nous vous demandons donc de prendre nos remarques en considération et vous prions d'agrèer.....</p> <p>Voir réponse requête n°1 (registre dématérialisé)</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>11 JUILLET 2022 N°3 DIEUTRE Fabrice 4 Rue des Jasmins 68110 ILLZACH</p>	<p>Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée D 413, d'une surface de 30 a 02 ca actuellement classée en zone ND et souhaiterais savoir si elle est susceptible de passer en zone constructible Le téléphone, EDF et l'eau de ville sont en limite de parcelle, elle-même en limite de zone constructible actuellement.</p> <p>D3 : La parcelle D 413 se trouve dans le quartier des Jonquières qui regroupent quelques constructions. Ce secteur n'a pas été retenu comme support de développement. Il n'est pas raccordé au réseau d'assainissement et ne bénéficie pas de défense incendie. Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU excentrée des zones de développement, sur 1 seule parcelle ce qui serait incompatible avec le PADD.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>13 JUILLET 2022 N°4 MERCIER Vincent 294 Route de l'EClOU Allée de la Jourdanne</p>	<p>Ma propriété sise à l'adresse (indiquée à côté) J'ai pu constater qu'il était prévu sur la parcelle n°480 juste devant chez moi la construction de maisons individuelles type R+1 or cette parcelle se trouve d'être d'une largeur de 25 m. de ce fait et avec le peu de place disponible pour les constructions en tenant compte qu'il faut un chemin de 5.5 m nous n'aurions plus aucune intimité. Ma préoccupation qui se trouve être celle des riverains se trouvant sur la même allée que la mienne, réside dans le fait que nous n'aurions d'une part plus aucun dégagement de vue avec des maisons R+1, de nuisances routières certaines et le plus inquiétant ; la question de l'avenir de nos égouts et l'approvisionnement en eau !!! Effectivement il se trouve que toutes les habitations de notre ruelle ont leurs raccordements aux eaux propres et usées via la parcelle 480.</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne.</p>



[Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport](#)

14 JUILLET 2022
N° 5
Madame
BELLOCQ-
VIZIALE Nicole
12 rue du Bédât
– Couloum
Casteret
64230 ARBUS

Monsieur
VIZIALE Patrick
89 avenue Jean
Jaurès
83320
CARQUEIRANNE

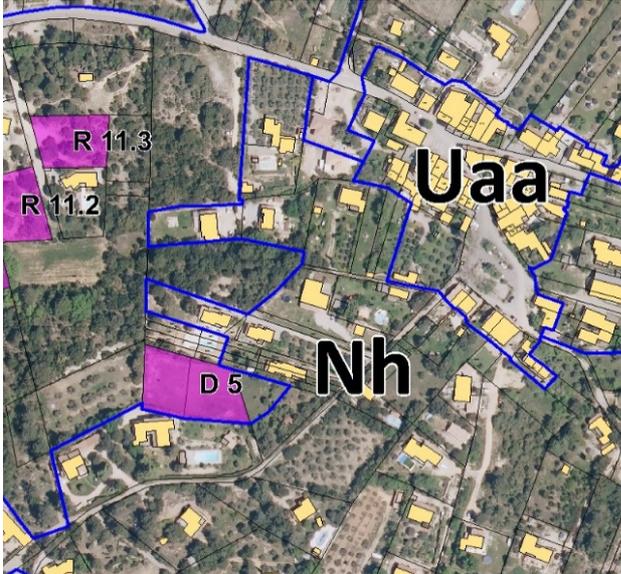
Nous avons hérité début 2019 de 2 parcelles de terrain situées sur la commune de St Julien. Il s'agit des numéros 35 et 36 section BP, au lieu-dit Massegens, hameau des Rouvières, pour une superficie de 2102 m². Elles ont été acquises en octobre 1970 par nos parents et n'ont jamais été construites, contrairement à la quasi-totalité des parcelles qui entourent ces terrains.

La notaire qui gérait la succession, nous a transmis un CU fourni par la Mairie fin 2018. Nous avons par ailleurs vu sur le site de la mairie qu'un Plan local d'urbanisme était en cours d'élaboration et redéfinirait les possibilités d'urbanisation de certaines zones comme « Massegens ».

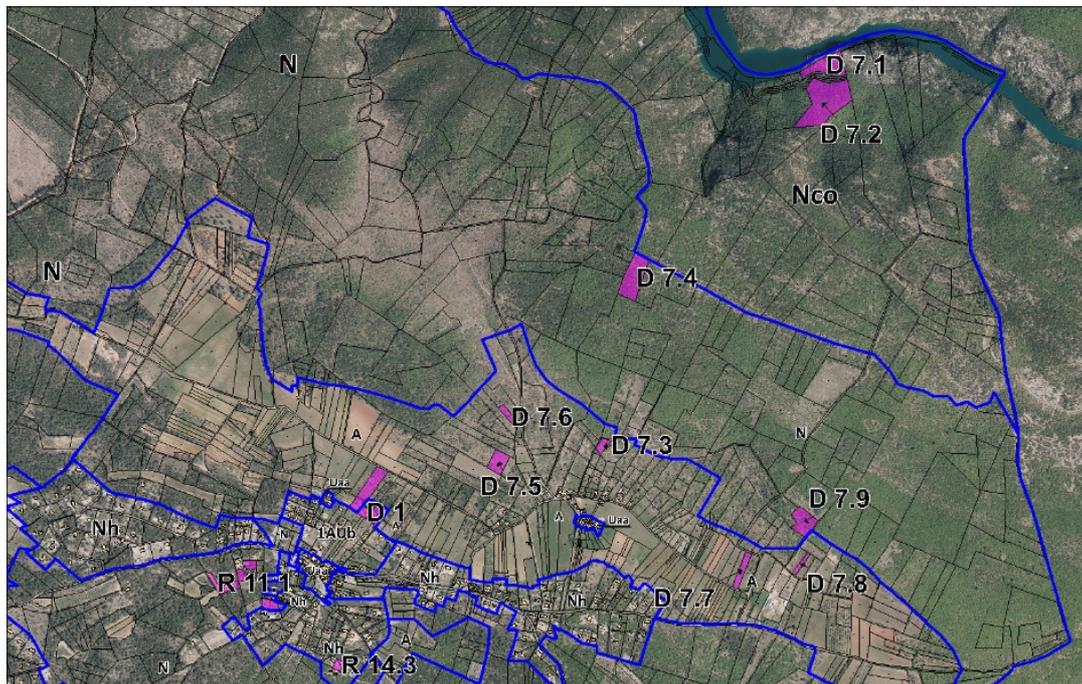
Nous avons donc immédiatement informé par écrit la Mairie que nous étions désireux que nos parcelles restent en zone constructible dans le prochain PLU, ceci afin que nos enfants puissent y construire un jour. La Mairie par courrier référencé D2019-0762 du 3/06/2019 a accusé réception de la demande de maintien en zone constructible de nos parcelles lors de la révision du POS et nous a informés qu'elle joignait notre demande au registre ouvert à cet effet.

Nous venons d'être informés par la Mairie qu'une enquête publique est ouverte du 4/07 au 4/08/2022 suite au projet de PLU arrêté en conseil municipal le 3/02/2022. Nous réitérons donc notre demande de maintien en zone constructible de nos parcelles comme c'était le cas lorsque nous en avons hérité de nos parents, nous appuyant sur le fait que la quasi-totalité des parcelles environnantes sont bâties et pour certaines au cours de ces dernières années. (Voir pièce jointe : les 2 parcelles 35 et 36 sont entourées sur 3 de leurs côtés par des maisons Nos parcelles ne sont pas isolées, nos parents les avaient choisies justement à proximité d'autres habitations et au cœur du hameau pour avoir la possibilité de construire.

Le PLU proposé contourne très précisément nos deux terrains pour les intégrer dans une zone N, alors qu'ils sont de fait insérés dans un ensemble de maisons. Nous réitérons donc, Monsieur le Commissaire Enquêteur, notre demande de

	<p>maintien de ces parcelles 35 et 36 en zone constructible.</p> <p>D 5 : Il semblerait que ces parcelles aient un accès direct au chemin de St Joseph. Ces parcelles se trouvaient en zone NB du POS, elles sont au Sud du hameau des Rouvières. Ce quartier n'a pas été retenu comme support de développement dans le projet de PLU, il n'est pas raccordable à la STEP. Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU excentrée du hameau et des zones de développement, sur 1 seule parcelle, ce qui serait incompatible avec le PADD.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>14 JUILLET 2022 N°6 BAROTTI Christine Pour Mr ROUX Jean-Pierre 13180 GIGNAC LA NERTHE</p>	<p>N'A PAS JOINT DE PIECE</p> <p>VOIR NOUVEL ENVOI CI-DESSOUS</p> <p style="text-align: center;">. COMMENTAIRE DE LA MAIRIE</p>
<p>14 JUILLET 2022 N°7 BAROTTI Christine Pour Mr ROUX Jean-Pierre 13180 GIGNAC LA NERTHE</p>	<p>Propriétaire de nombreuses parcelles sur le territoire :</p> <p>C 83 LE CVALET C 84 LE CVALET C 158 CLOS DES MAS C 190 LES CLAVIES C 215 LES JOURDANNES C 247 LES MONGETTES BN 220 PUIITS DE BOYER BO 278 LES ROUMIS BO 282 LES ROUMIS</p> <p>Veut que ses parcelles soient en terrain constructible</p> <p>C 83 (7.1) et 84 (7.2) = En limite Nord-Est de la commune, en limite du Verdon et en zone Nco du projet de PLU C 158 (7.3), 215 (7.4), 247 (7.5) – BN 220 (7.7), 278 (7.8) = En zone A, à l'Ouest et à l'Est du hameau de Bernes C 190 (7.9) = en zone N Entre le hameau de Bernes et le Verdon.</p>

Toutes ces parcelles sont éloignées des zones de développement retenues. Sans réseau et accessibles par des pistes. Il n'est pas possible de les classer en zone constructible.



Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.

**15 JUILLET 2022
N°8
LE NY Patrick**

Dans le cadre de l'enquête publique arrêté par le conseil municipal du 3 février 2022, et suite à la requête en urbanisme que j'ai déposée en juillet 2015, je m'associe avec ma sœur mon frère et ma nièce pour solliciter la constructibilité de la parcelle n° 288 située au hameau des Rouvières.

J'ai bien compris les différentes problématiques exposées par M. Le Maire et les deux ingénieurs lors de la réunion publique en 2015. Cependant, vu l'ensemble des constructions qui cernent ce terrain, mes frères, ma nièce, mon neveu et moi-même ne comprenons pas cette exclusion.

Je sollicite donc la constructibilité, si ce n'est en totalité, au moins partielle, sur cette surface de 5000 m² environ, avec une seule construction possible, ce qui ramènerait à deux constructions avec celle de la parcelle n°287, et ainsi satisferait aux impératifs municipaux :

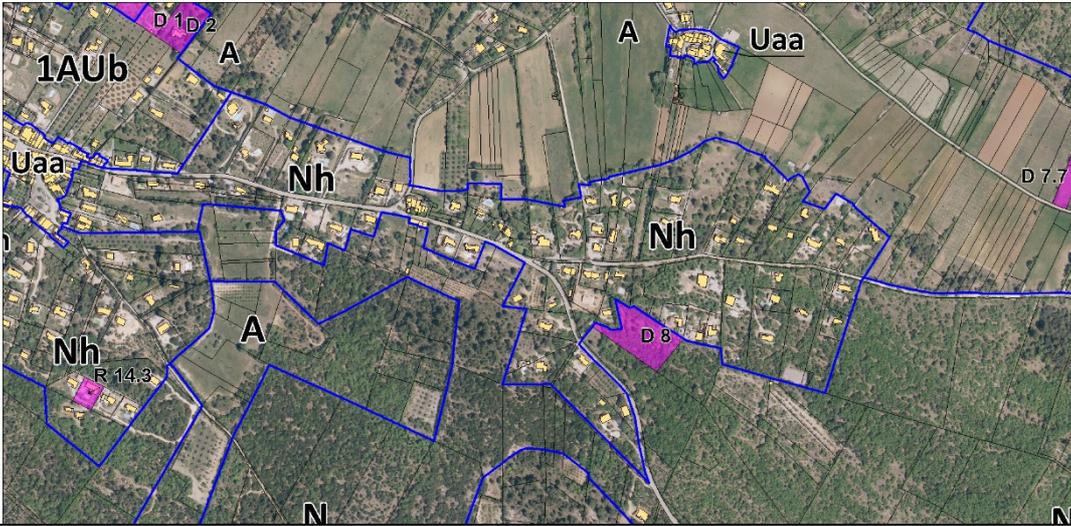
- dessertes des voies privées (carrère en ce qui concerne ces deux parcelles).
- restitution de terrain à destination agricole, ou de loisir.

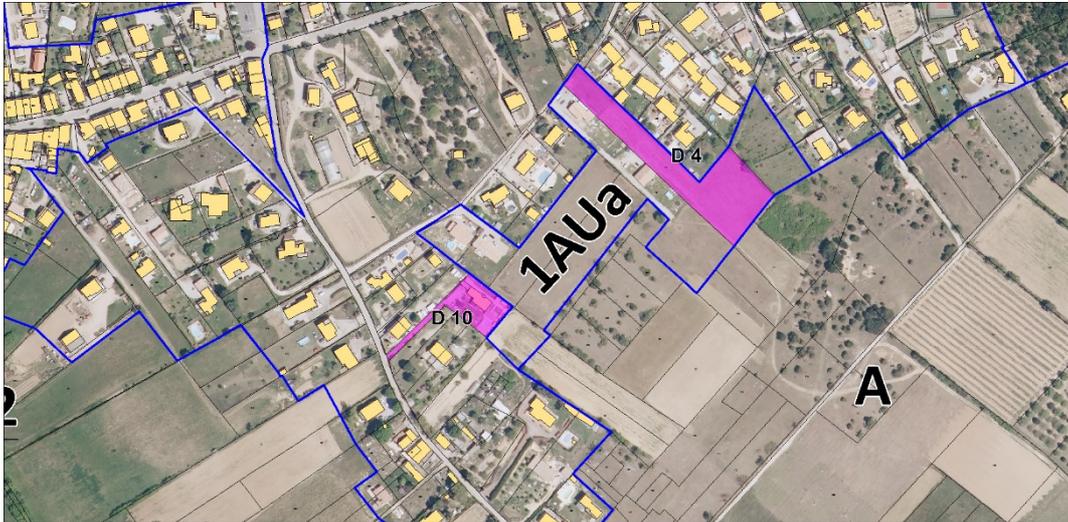
Par ailleurs, il n'y aurait d'incidences :

- ni sur la vue depuis le vieux hameau de St Julien,
- ni écologique,
- ni sur la continuité forestière,
- compte-tenu de l'encerclement de notre parcelle.

En ce qui concerne l'eau et l'électricité, il n'y a pas de difficultés puisque ces services arrivent aux parcelles contiguës.

Quant au relèvement des ordures ménagères, les containers sont à proximité, et enfin pour les eaux usées, la solution de la fosse septique ainsi qu'aux parcelles

	<p>limitrophes ne devrait pas poser de problème,</p> <p>Il est évident que cette demande est motivée par un sentiment d'incompréhension, certes, mais aussi dans l'espoir d'une vente qui allégerait nos budgets respectifs</p> <p>D 8 : La parcelle BP 288 se trouve à l'extrémité Est des quartiers pavillonnaires autour du hameau des Rouvières. Le secteur n'a pas été retenu comme site privilégié de développement. Seules les parcelles au plus près du hameau et raccordables à la STEP ont été retenues.</p> <p>Il convient également de préciser que cette parcelle se trouvait en zone ND du POS.</p> <p>Il n'est pas envisageable de créer une zone U ou AU excentrée du hameau, sur 1 seule parcelle, ce qui serait incompatible avec le PADD.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°09 ANONYME</p>	<p>En page 21 de l'enquête publique, il est notifié § 2.4.1 que la commune dispose d'une piscine.</p> <p>Or, sont exploitation a été abandonnée par la commune.</p> <p>Cela signifie-t-il qu'elle va être réhabilitée ?</p> <p>Merci</p> <p>Lors de la rédaction du 1^{er} rapport de présentation la piscine était ouverte. Elle a fermée en 2020. Nous avons actualisé le rapport mais pas cette partie. Nous corrigerons le rapport de présentation.</p> <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>16 JUILLET 2022 N° 10 SOTO (soto.stephan@free.fr) 243 chemin les mayons 83560 ST</p>	<p>OPA secteur des Jourdanes (1AUa).</p> <p>En page 8 du OPA, on note la construction de maison de ville en bande (secteur 2).</p> <p>Propriétaire d'une maison individuelle depuis 2002, je constate que ma clôture sera mitoyenne avec ce secteur.</p> <p>Dans ce contexte, et compte tenu que mon terrain est légèrement surélevé vis à vis du secteur 2, je vous sollicite pour demander au bailleur / lotisseur de réaliser à sa charge un mur de soutènement sur la portion concernée.</p>

<p>JULIEN</p>	<p>Je constate également, le positionnement d'un voie/place de retournement limitrophe avec ma parcelle, face à ma porte d'entrée, de ma cuisine et d'une chambre.</p> <p>Afin d'éviter toutes nuisance sonores, je vous demande de bien vouloir faire réaliser à la charge du bailleur / lotisseur un mur de séparation (H =2 mètres). Ce mur pourrait également servir de mur de soutènement.</p> <p>Dans tous les cas, je m'oppose au positionnement de conteneurs de poubelle dans cet endroit.</p> <p>La commune prend bonne note de ces remarques. L'OAP du secteur 1AUa des Jourdannes propose un projet d'aménagement d'ensemble. Le porteur de projet devra proposer un projet précis et cohérent à la commune.</p> <p>S'il est nécessaire de réaliser un certain nombre d'aménagement, comme des murs de soutènement, ils seront réalisés.</p> <p>Nous précisons également que la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m en zone Uc et en zone 1AUa.</p>  <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°11 ANONYME</p>	<p>Le PLU envisage la création de nombreux logements dans le secteur de la Jourdane avec une sortie vers les chemin des mayons.</p> <p>L'étroitesse de la voie (chemin les mayons), l'impossibilité de se croiser en voiture au niveau du virage à environ 50 m de la pizzéria et la dangerosité du croisement au niveau de la pizzeria n'est pas adapté à un flux important de véhicule.</p> <p>Est-il envisagé de refaire cette voirie ? Si non, il serait judicieux et responsable de laisser le chemin de la Jourdane en sans unique.</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Jourdannes</p>
<p>19 JUILLET 2022 N°12 MR ET MME PAYEN 215 Allée de la jourdane</p>	<p>Le PLU envisage la création de nombreux logements dans le secteur de la Jourdane et principalement tout autour de notre habitation actuelle, construite en 2017 (parcelle N°AZ487) sis 215 Allée de la jourdane. Nous avons eu l'opportunité de devenir primo accédant dans cet espace préservé par notre belle dame nature et sans aucune nuisance.</p>

83560 ST JULIEN

Nous vous interpellons sur le fait que le chemin qui doit desservir, a sens unique, l'ensemble, ou tout au moins une bonne partie des futures habitations est un chemin privé dont nous avons la servitude de passage. Notre maison a été construite de façon à profiter pleinement de notre terrain, en limite de bornage à ce chemin.

Les maisons RT2012 sont certes très isolées thermiquement mais non acoustiquement. Nous ne consentons aucunement à l'élaboration de ce projet qui pourrait engendrer la vente de ce bien de part les nuisances causés par la circulation.

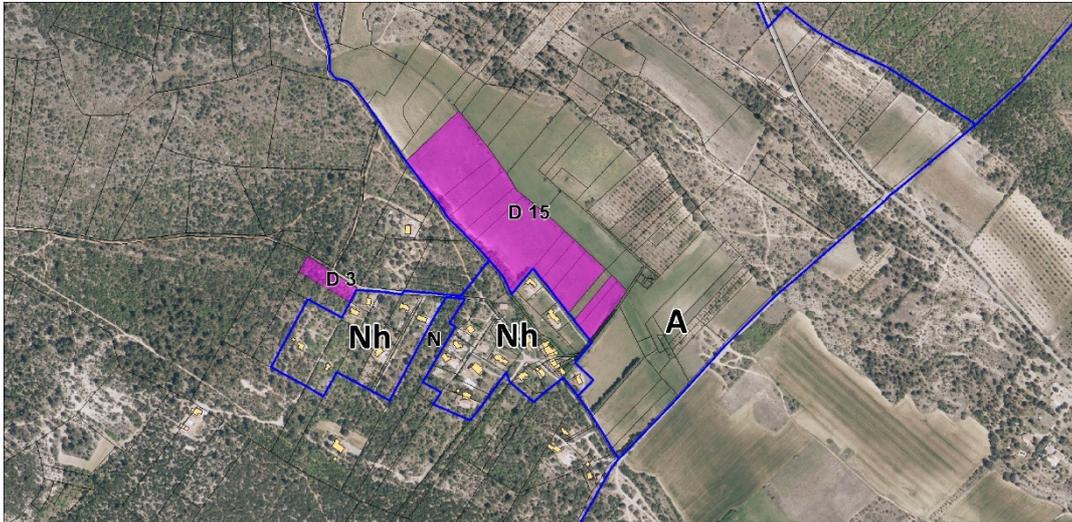
Nous avons souhaité construire notre habitation dans un village calme dit "rural"

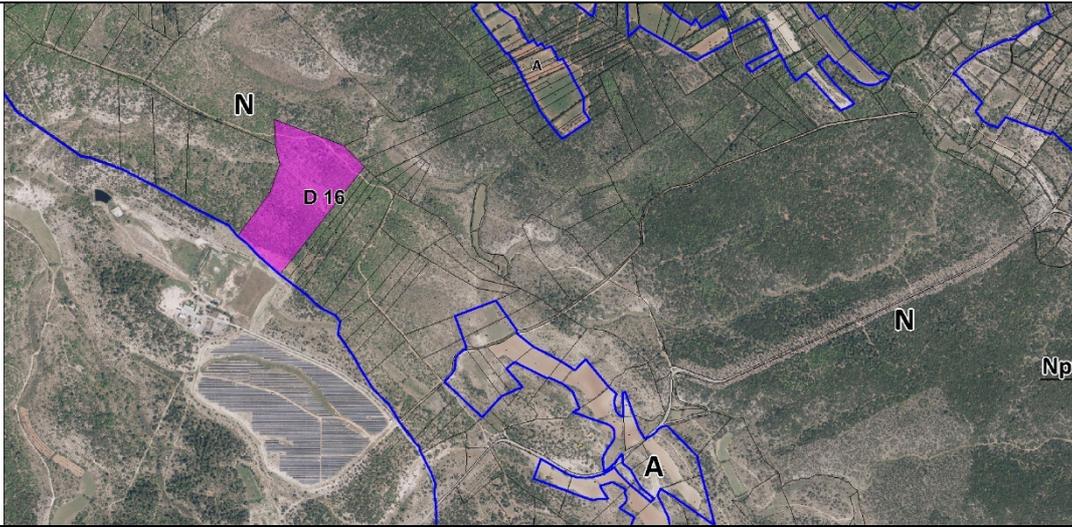


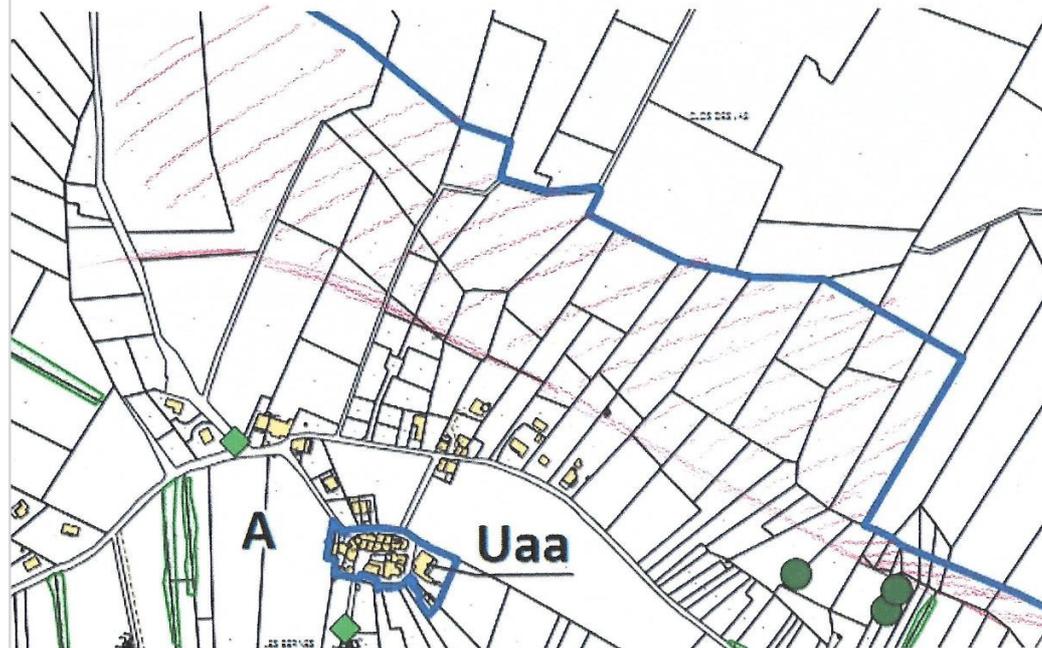
[Voir réponse commune relative à l'OAP des Jourdannes](#)

[Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport](#)

<p>20 JUILLET 2022 N°13 Mme Evelyne NICOLE (VIALE) et Mr Mathieu NICOLE 109 impasse des Puits Les Rouvières 83560 Saint Julien le Montagnier Tel : 06.52.22.38.38 E-mail : nicole.evelyne83@gmail.com</p>	<p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Nous vous informons par cette lettre des points suivants au sujet du PLU concernant les Rouvières secteur 1Aub à Saint Julien le Montagnier.</p> <p>Ce projet sera, de tout évidence, bien trop onéreux, et entraînera les problématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>De nombreuses spoliations d'intérêts privés</u> qui n'apporteraient aucun bénéfice collectif et pénaliseraient beaucoup de résidents : pour notre part, Parcelle BM149, l'élargissement de la route de l'impasse des Puits ramènerait cette route très proche de notre maison. La route ou le trottoir serait bien trop prêt de nos fenêtres nous empêchant par ailleurs de faire une clôture autour de notre jardin et sous peine de ne plus pouvoir contourner notre maison. Nous ne pourrions pas non plus installer de portail sans condamner l'arrière de notre maison. Nous avons d'ailleurs par le passé déjà donner une partie de notre terrain à la commune, 70 cm sur une longueur de 53 m, pour élargir cette même route et ceci gracieusement. • <u>La destruction de nombreux arbres</u>, oliviers, amandiers... dont un chêne bicentenaire dans l'impasse des Puits. Chêne pour lequel l'un des maires de St Julien le Montagnier, Mr Janetti, avait fait campagne pour le sauver lors du premier agrandissement du chemin de l'impasse des Puits. De plus, les terrains par endroit sont en pentes ou en restanques. L'aménagement d'une route à double voie sur ce type de terrain coûtera très certainement cher si toutefois cela est réalisable. Pour notre part, nous serions dans l'obligation de couper deux de nos amandiers. • <u>La destruction et la reconstruction de nombreux bien publics et privés</u>, murs, poteaux électrique, poteaux téléphonique, compteurs électrique, compteurs d'eau, clôtures... : pour notre part il faudra déplacer notre compteur électrique et notre compteur d'eau. Nous avons une plaque d'égout sur notre terrain qu'il faudra probablement sur-élever si toutefois cela est possible. • <u>L'insécurité pour les piétons</u>. Pour notre part, comme déjà signalé plus haut, nous ne pourrions pas clôturer notre terrain à cause de la grande proximité de cette nouvelle route. Nous avons deux enfants de 11 ans et 3 ans. Le plus inquiétant est qu'une double voie entraînerait plus de trafic et potentiellement plus de vitesse, ce qui pourrait entraîner des drames humains. Les enfants, surtout si jeune, peuvent être imprévisibles, ils pourraient nous échapper à tout moment sur cette double voie si proche de notre maison non clôturée. Nous serions alors dans l'angoisse permanente d'une telle situation. <p>De plus, les propriétaires de l'impasse des Puits sont tous très bien desservis par le chemin existant, aucun terrain n'est enclavé. Ce projet n'a donc, à mon sens, aucun intérêt public.</p> <p>Je fais appel à votre bon sens, afin qu'un tel projet, qui apporterait bien plus d'inconvénients que de bénéfices aux résidents ainsi que de grosse dépenses publiques, ne soit pas accepté.</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>16 JUILLET 2022 N°14 IDEM CI-DESSUS</p>	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°15 PILUCCHINI Christine 8 Impasse des Marmottes 13680 LANCON DE PROVENCE</p>	<p>Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire,</p> <p>Nous sommes propriétaires de parcelles agricoles Section BO Parcelles 35, 310, 311, 312, 313, 66, 65, 64, 62, 61. Nous souhaiterions savoir si une de ces parcelles pourraient passer constructible, nos parcelles sont proches des maisons construites sur la commune de la Verdière situés aux Jonquiers. Nous demandons seulement une seule parcelle, nous serions favorable à vendre une partie à un agriculteur pour développer l'agriculture dans votre commune. Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à notre demande. Si cela est nécessaire, nous pouvons nous déplacer à Saint Julien le Montagnier.</p> <p>Bien cordialement. Mmes PILUCCHINI Christine et Hélène</p>

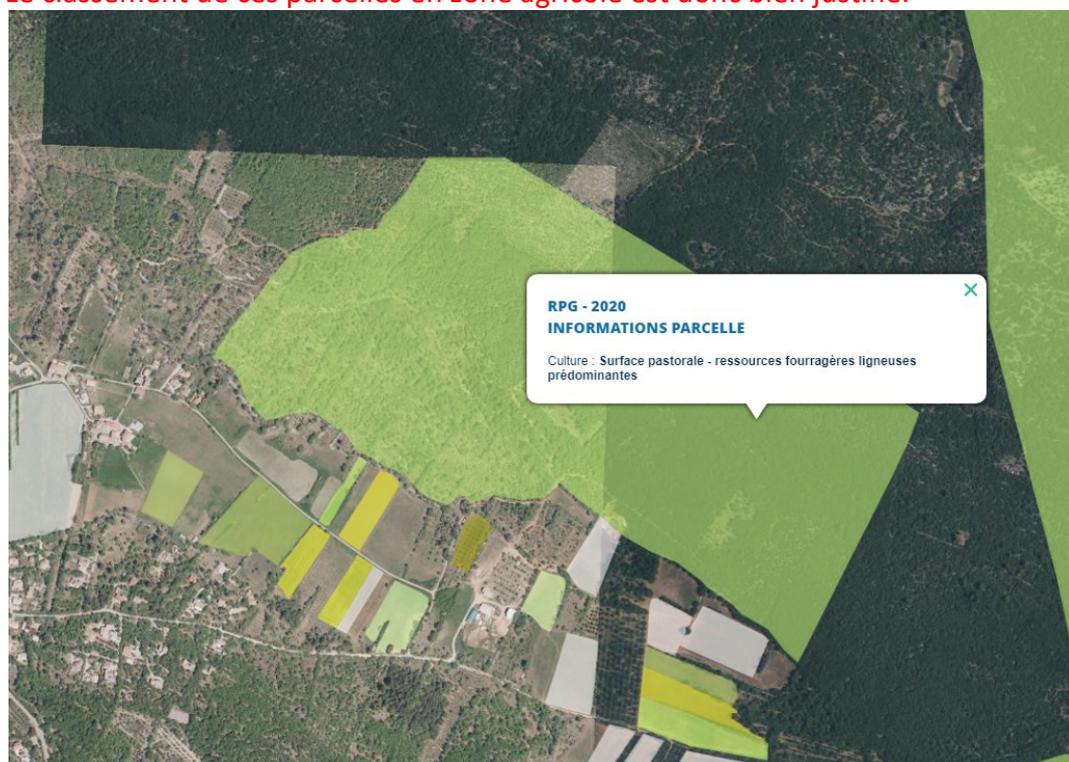
	<p>D15 : Ces parcelles se trouvent dans le prolongement du quartier des Jonquiers. Cependant, ce quartier n'a pas été retenu comme zone de développement dans le PADD. Il ne possède pas l'intégralité des réseaux : réseau incendie et assainissement inexistant. Ces parcelles ne sont pas en continuité de l'urbanisation au sens de la loi montagne. Il n'est pas possible de rendre une ou plusieurs parcelles constructibles.</p> 
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>21 JUILLET 2022 N°16 Mr CAPOLINO 950 chemin des palets 83560 Saint julien</p>	<p>Monsieur, Faisant suite à la proposition de plu, nous avons constaté qu'en zone naturelle a été placé sur notre parcelle bt317 à toubernard. Cette parcelle est louée au gaec de la ferme des palets et déclarée à la pac. Elle a pour but de faire pâturer le troupeau de brebis que le gaec a en sa possession. Nous vous demandons de bien vouloir supprimer la zone naturelle sur notre parcelle et la mettre en agricole.</p>
	<p>D16 : Cette parcelle se trouve en limite Ouest du territoire communal et en zone N du PLU. Elle se trouvait en zone ND au POS. Une partie est concernée par l'identification d'un secteur protégé pour des motifs d'ordre écologique. En zone N des activités agricoles peuvent se développer, le règlement autorise «Les constructions nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales, ainsi que les aménagements et équipements pastoraux indispensables à l'activité d'élevage (cabane de berger, impluvium...). » Ce classement n'empêche pas de déclarer la parcelle à la PAC. Compte tenu de la présence du secteur protégé pour des motifs écologiques (ce secteur correspond à des « pelouses et garrigues » favorables à des espèces protégées notamment le criquet hérisson).</p>

	 <p data-bbox="437 719 1509 792">Déjà déposé au commissaire enquêteur lors de la permanence n° 41 même réponse de la part du CE.</p>
<p data-bbox="188 801 405 1106">21 JUILLET 2022 N° 17 Candice CONFESSON 76 impasse des Vignes 83560 Saint- Julien</p>	<p data-bbox="437 801 1509 1070">Proposée par Candice Confesson (candiceconfesson@gmail.com) Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p data-bbox="437 913 1509 1032">Veillez trouver ci-joint mon courrier (que je vous ai également remis en main propre ce jour lors de votre permanence à la Mairie) au sujet du PLU concernant le Hameau des Rouvières à Saint-Julien-le-Montagnier.</p> <p data-bbox="437 1070 1509 1151">Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p data-bbox="188 1160 405 1420">22 JUILLET 2022 N° 18 MR GILLET Alain 23 rue du four - Les Bernes 83560 saint Julien</p>	<p data-bbox="437 1160 1509 1227">Je vous remercie de prendre connaissance des documents ci-joint concernant la définition de la zone A du PLU de Saint Julien.</p> <p data-bbox="437 1234 1509 1317"><i>Je me permets d'attirer votre attention sur l'affectation qui en est faite, des parcelles en zone A du PLU de Saint Julien et plus particulièrement de celle concernant le quartier « Les Bernes », représenté sur le plan loupe « 4.2.3 Plan EST ».</i></p> <p data-bbox="437 1339 1509 1429"><i>En effet, l'ambition affichée du PLU est de porter la zone Agricole de la Commune à 1539,86 hectares (rapport de présentation page 114), ce qui représente une augmentation très importante en regard de l'étude PIDIL, établie en août 2014, qui recense une surface totale agricole de 1026 hectares (rapport de présentation page 39).</i></p> <p data-bbox="437 1435 1509 1496"><i>L'analyse partielle du plan loupe donne une explication sur cette très forte augmentation, en classant comme terre agricole des parcelles classée en bois.</i></p> <p data-bbox="437 1509 1509 1630"><i>Certes, ces surfaces ont certainement été cultivées voici 250 ans. Il n'échappe à personnes que depuis les moyens de production ont évolués et que ces parcelles, bien souvent bordées par des murs de 2 à 3 mètres de profondeur ne sont plus adaptés à la mise en culture et que pour ces raisons, la seule ressource possible est d'en exploiter le bois tous les 40 à 50 ans, ce que les propriétaires font actuellement.</i></p> <p data-bbox="437 1637 1509 1733"><i>Il ne sert à rien d'afficher une ambition qui ne sera pas en corrélation avec le cadastre et une connaissance du terrain par le rédacteur du PLU aurait permis d'éviter cette erreur. Il serait donc nécessaire de modifier cette rédaction, après examen sur l'ensemble de la Commune et d'en informer la Chambre d'Agriculture.</i></p> <p data-bbox="437 1742 1509 1800"><i>Je joins à ce courrier la zone concernée, partielle et approximative, comme exemple, et je reste à votre disposition pour vous montrer in-situ, si nécessaire, la réalité de mon observation.</i></p>



L'extension des zones agricoles a été réalisée sur la base de l'Etude PIDIL. Depuis, la Chambre d'agriculture a réalisé un Plan de Reconquête Agricole. Ce plan de reconquête identifie le secteur comme favorable pour l'apiculture, l'oléiculture et les Plantes À Parfum, Aromatique et Médicinale (PAPAM).

Enfin, la partie Est de cette zone est déclarée à la PAC 2020 (plan ci-dessous). Le classement de ces parcelles en zone agricole est donc bien justifié.



Sans commentaire

21 JUILLET

Veillez trouver ci-joint le courrier officiel d'un groupement d'habitants du

<p>2022 N° 19 Proposée par Groupe d'habitants du quartier des Rouvières</p>	<p>quartier des Rouvières en défaveur du PLU relatif à la zone 1AUb, pour prise en compte dans le cadre de votre enquête. (Versions Word et pdf)</p> <p>En vous remerciant par avance,</p> <p>Cordialement,</p> <p>Le groupement d'habitants du quartier des Rouvières voir pièce jointe Groupement d'habitants du A l'attention de Monsieur le quartier des Rouvières commissaire enquêteur</p> <p>83560 Saint-Julien Mairie de Saint-Julien-le-Montagnier 22, rue de l'Hôtel de Ville 83560 Saint-Julien-le-Montagnier</p>		
Groupement d'habitants du quartier des Rouvières (détail)			
Nom (ordre alphabétique)	Adresse aux Rouvières – 83560 Saint-Julien	Coordonnées	Messagerie
M. et Mme Ahlborn	374 rue du Félibrige	04 94 77 17 80	ahlborn.karl@bbox.fr
M. et Mme Gérard Arene	267 rue du Félibrige	04 94 80 03 73	h.g.arene@wanadoo.fr
M. Jean Arene	197 rue du Félibrige	04 89 21 82 11	
M. Badja	330 rue du Félibrige	06 65 4129 57	hamadous@outlook.fr
M. et Mme Bremond	257 rue du Félibrige		pas.bremond@sfr.fr
M. et Mme Buerle	247 rue du Félibrige		buerleviviane@gmail.com
M. et Mme Cattelin	161 rue du Félibrige	07 69 73 59 83	vincent.cattelin@laposte.net
M. et Mme Dromenq	163 rue du Félibrige	04 94 72 30 61	corinne.dromenq@gmail.com
M. et Mme Galindo	165bis rue du Félibrige	06 16 87 53 60	galindo.jean-raymond@orange.fr josette.galindo@hotmail.fr
M. Lecocq	179 rue du Félibrige		richleco83@gmail.com
Mme Lièvre	265 rue du Félibrige	06 20 00 93 97	nijeau@orange.fr
M. Longinotti	Impasse des puits	04 89 21 23 10	longinotti_joël@hotmail.com
M et Mme Massette	78 impasse des vignes	06 03 43 68 20	pierre.massette@gmail.com
M. et Mme Mathieu	45 impasse des Vignes		sylmau83@orange.fr
M. et Mme Mazieres	Chemin des Peyres		fanny.mazieres2407@gmail.com benmazieres13@gmail.com
M. et Mme Nicole	Impasse des puits	06 52 22 38 38	mathieu.nicole@gmail.com

M. et Mme Petit	165 rue du Félibrige	04 98 14 80 14 06 77 52 50 67 06 20 88 68 37	ludovic.petit247@gmail.com cydian.b@hotmail.com
Mme Roupp	285 rue du Félibrige	06 66 56 04 13	carole96420@gmail.com

Objet : Observations sur le PLU par un regroupement d'habitants du quartier des Rouvières – zone 1AUb

Courrier remis en mains propres le 21 juillet 2022 à Monsieur le commissaire enquêteur

Saint-Julien, le 21 juillet 2022

Monsieur,

Nous avons pris connaissance du projet de PLU de Saint-Julien le Montagnier, en particulier autour de nos lieux d'habitation situés rue du Félibrige, à Saint-Julien.

L'objectif de ce courrier est de vous faire part de notre **désapprobation** sur ce plan, en vous donnant les raisons détaillées de l'ensemble de notre regroupement, ainsi que les raisons particulières par habitant.

Raisons communes à l'ensemble des habitants du regroupement

Tous les habitants de notre regroupement habitent leur logement et leur environnement pour le **calme, la vue et le contact avec la nature**.

La zone 1AUb répond à ces besoins par ses différents chemins étroits (certains en cul-de-sac), qui limitent donc le nombre de passages de véhicules, et les nombreux espaces de nature (oliviers, champs en friche,...).

La création ou requalification des trames viaires de cette zone, au niveau du chemin reliant le chemin des Peyres à l'impasse de l'Eglise, ainsi que l'impasse des Puits, impliquerait une dégradation majeure de notre qualité de vie, due au passage démultiplié de véhicules sur des voies larges et désormais en réseau, ainsi qu'à l'apparition visible d'autres logements dans une zone constituée actuellement de champs et d'arbres.

Plus dommageable encore, les transformations nécessaires des voies concernées, actuellement de « paisibles » chemins de terre ou goudronnés de faible largeur, impliqueraient des **incursions violentes** dans le cadre de vie de certains d'entre

nous en allant empiéter sur nos terrains.

Nous avons bien retenu l'axe 2 du plan, qui vise à conforter le quartier des Rouvières comme le second pôle d'habitat. Le vœu est certes louable mais cela est-il réellement le souhait de ses habitants ? Nous n'en avons à ce jour pas rencontré.

Raisons particulières à chaque habitant du regroupement

M. et Mme Ahlborn :

Nous avons acheté notre maison en 2004. Cette maison de vacances s'est transformée en résidence principale. Depuis maintenant 9 ans nous apprécions le cadre rural dans lequel nous vivons, les champs d'oliviers, la garrigue, le passage de la transhumance. Nous avons depuis trouvé des amis parmi nos voisins originaires du pays et apprécions la valeur qu'ils portent en cultivant leurs champs d'oliviers.

Le PLU stipule en préface de "Préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et les continuités écologiques" et de "Protéger les ressources naturelles"

Mais en même temps, le PLU nous présente un projet diamétralement opposé à cela en transformant des champs d'oliviers en rues goudronnées en circulation en bruits et en odeurs dérangeantes.

N'étant pas directement touchés, nous déplorons fortement ce plan.

M. et Mme Gérard Arene :

Le projet prévoit que l'unité de terrain par les parcelles BM147/148 dont la parcelle BM148 soit amputé de 6,50m sur 25m au milieu du terrain et oblige la destruction des arbres fruitiers et oliviers et coupe l'accès à la deuxième partie de mon terrain ce qui dévaluera inévitablement notre propriété.

L'ensemble du projet a un fort impact négatif sur l'environnement et notre qualité de vie : pollution sonore (passages des voitures, aboiement de chiens), pollution lumineuse nocturne (lampadaires, spots), pollution de l'air (gaz des pots d'échappements, chauffages), pollution visuelle par la perte de vue du paysage naturel par les constructions et les clôtures.

Nous souhaitons conserver et protéger notre cadre de vie et notre environnement campagnard et c'est pourquoi nous sommes totalement opposés à ce projet.

M. Jean Arene :

Je suis propriétaire de la parcelle BM 214 et BM215 et accède, au Nord, au chemin des Peyres par un droit de passage payé à Monsieur Francis BŒUF, toujours vivant, voilà une vingtaine d'années.

Malgré que je ne subisse pas d'expropriation, la voie future utiliserait mon droit de passage, et la tranquillité qui existe deviendrait caduque.

Donc, je n'approuve pas et m'oppose à l'implantation de cette voie d'accès qui n'entraînerait que des nuisances, depuis le départ (ancienne école) jusqu'au chemin des Peyres.

	<p>Je rejoins le groupement pour dénoncer ce projet.</p> <p>M. Badja</p> <p>Bien que soit pour l'ouverture et le progrès constant en tout temps et en tout lieu, je me joins à mes voisins pour vous faire part de ma désapprobation sur ce futur plan PLU concernant les Rouvières.</p> <p>Trois raisons me mènent à cette conclusion, la première concerne l'aspect sécuritaire du lieu, le futur axe routier qui traverse les parcelles BM354, BM162 et BM161 pour rejoindre l'impasse des puits reste en partie caché au carrefour avec la départementale 69, les usagers circulant sur la départementale n'ayant pas une bonne visibilité et une bonne lecture à ce croisement.</p> <p>La seconde raison concerne la qualité de vie du lieu, si ce projet voie le jour, la tranquillité en sera grandement dégradée. La préservation de notre environnement reste un impératif majeur, il convient d'en limiter les bouleversements.</p> <p>Enfin pour terminer sur ce futur projet PLU si cela reste un impératif pour la commune, j'encourage à faire usage des voies existant et interdire toute création de nouvelles voies de circulation. Rapporté au nombre d'habitants les voies existant desservent bien les lieux, leurs usage au quotidien restent en dessous des seuils de saturation.</p> <p>M. et Mme Bremond :</p> <p>L'ensemble du projet à un fort impact négatif sur l'environnement de notre qualité de vie :</p> <ol style="list-style-type: none">1) Pollution sonore « passage des voitures »2) Pollution de l'air (gaz des pots d'échappements, chauffages),3) Pollution lumineuse nocturne (lampadaires, spots),4) Pollution visuelle (perte de la vue du paysage naturel par les constructions et les clôtures) <p>Nous désirons conserver & protéger notre cadre de vie & notre environnement campagnard,</p> <p>C'est pourquoi nous sommes totalement opposés à ce projet.</p> <p>M. et Mme Buerle :</p> <p>Je suis contre ce projet qui traverse de part en part mon champ d'oliviers (arbres cinquantenaires en pleine production) pour y faire, non pas une route mais trois routes. Par ce présent courrier, je vous demande donc l'abandon.</p> <p>M. et Mme Cattelin :</p> <p>Nous avons fait construire dans ce paisible hameau des Rouvieres en 2012, justement pour apprécier le calme et la vue sur les montagnes. Nous n'avons pas</p>
--	--

envie que notre qualité de vie soit perturbée par un élargissement de la route à six mètres cinquante en s'accaparant d'une grande partie de notre terrain, détruisant murs, portail, terrasse, amandier, tout-à-l'égout...

Cela deviendrait plus habitable, au point de vue de la sécurité routière car la route passerait devant notre porte d'entrée

De plus :

- Perte de sa valeur à la vente.
- Perte de notre superficie du terrain (déjà assez petit)
- Dangerosité due aux passages des voitures
- Nuisance sonore
- Environnementale (perte d'un amandier et autres arbres sur notre terrain

On ne voit aucun intérêt à ce projet qui détruirait, selon le plan d'emménagement, des propriétés, des familles, le calme et la sérénité dans ce paisible hameau des Rouvieres.

Nous donnons donc notre désapprobation pour ce projet et souhaitons continuer à vivre en toute quiétude.

M. et Mme Dromenq :

Nous sommes résidents des Rouvières depuis 20 ans et comme nos nombreux voisins nous sommes opposés à ce projet. Nous souhaitons conserver le calme de notre environnement sans voir de chemin et de nouvelles habitations. Nous souhaitons conserver notre cadre de vie rurale.

M. et Mme Galindo :

Nous avons tout d'abord constaté que notre parcelle ne figure pas sur le plan présenté par le Commissaire Enquêteur.

En effet, nous avons acheté notre terrain fin 2020, référencé au cadastre sous le numéro « 113 BM 292 ».

Le permis de construire qui nous a été accordé le 7 août 2020 mentionne cette référence cadastrale. Le plan présenté n'est donc pas à jour.

Le projet de PLU pose plusieurs interrogations :

- Nous avons, avant d'acheter, consulté la mairie qui nous a précisé qu'aucun PLU n'était en vigueur. Pourquoi un tel mutisme ?

- Nous avons eu un coup de cœur pour ce lieu qui correspondait à ce que nous recherchions, à savoir un endroit calme, en campagne, à l'abri de toute pollution visuelle ou phonique, mais non isolé.
Vous comprendrez que l'annonce d'un éventuel bouleversement de ce cadre idyllique nous contrarie, d'autant que nous ne saisissons pas les motivations à l'origine du projet, les ROUVIERES étant un hameau fort agréable en l'état
Pourquoi ne pas nous avoir avertis de la démarche qui était apparemment bien avancée ? En connaissance de cause nous aurions revu notre décision d'achat.
- La création d'une route qui relierait le chemin des Peyres à la rue de l'Eglise et sa continuité vers l'impasse des puits, ainsi que la construction d'habitations à proximité, impliqueraient un passage fréquent de véhicules avec les conséquences néfastes que l'on peut imaginer : adieu le calme et la tranquillité ! finie la merveilleuse vue sur la campagne.
Pourquoi venir « tracer » sur des cartes des voies de circulation incohérentes et arbitraires sans avoir auparavant consulté les habitants concernés et constaté les contraintes matérielles à régler ?

Nous souhaitons que le PLU soit reconsidéré avec la concertation et l'attention nécessaire à un projet de qualité pour les futurs habitants et les propriétaires actuels.

En l'état actuel du PLU, nous ne pouvons que formellement nous y opposer par tous les moyens légaux.

M. Lecocq :

J'ai acheté ce bien en 2015 pour pouvoir pratiquer mon activité professionnelle dans un cadre de vie rural avec une vue sur les montagnes et les champs d'oliviers. Je suis particulièrement attaché à la sérénité des lieux et ce de jour comme de nuit.

Ce PLU va modifier le chemin privé qui passe sur ma propriété et qui dessert mes 4 voisins. Certes le chemin existe, mais le transformer en une route à double sens de 6,5 mètres vaudra dire que ma propriété sera totalement encadrée par la départementale d'un côté et par la nouvelle route de l'autre.

En outre ce projet va impacter avec violence l'aspect campagnard des lieux en détruisant des oliveraies productives et entretenues et ce pour goudronner, bétonner et illuminer un havre de paix.

Je suis donc farouchement opposé à ce PLU.

Mme Lièvre :

J'habite les Rouvières depuis de très nombreuses années. J'ai vu quelques maisons se construire sous mes fenêtres, avec une vue qui s'est altérée et quelques passages de voitures de mes voisins.

Il n'est en revanche pas supportable de voir une route s'ajouter, en empiétant sur mon champ d'oliviers et qui amènerait la pollution visuelle et sonore d'un nombre beaucoup plus important de voitures qui seraient de passage pour rejoindre d'autres quartiers.

M. Longinotti :

M. Massette

Je suis opposé à ce projet pour les raisons communes précédemment cités et personnellement par l'amputation d'une bande de 6,50 m de mon terrain pour y créer une route.

Cette bande de terrain jouxte l'espace de vie proche de la maison, et par conséquent va apporter les nuisances d'une route en bordure de maison.

De plus cette route nécessite la destruction d'ouvrage plus ou moins récent sur ma parcelle comme un garage, un portail, ainsi que les murs en pierre sèche.

M. Mathieu :

Je suis opposé à ce plan pour les raisons suivantes :

- Au n°65, une maison est distante de celle d'en face de 3.85 m ; l'agrandissement du chemin à une largeur de 6,50 m impliquerait des effets destructeurs sur l'une et/ou l'autre de ces maisons
- Le chemin des Peyres a une largeur de 3,20m ; porter cette largeur à 6,50m serait également destructeur sur l'essentiel du chemin
- Par l'ajout de nouvelles habitations, augmenter le trafic routier sur ce chemin poserait des problèmes de sécurité pour les nombreux promeneurs qui accèdent aux chemins de randonnées
- Différents murs de pierre, construits par nos aînés, seraient détruits, dévalorisant ainsi notre patrimoine commun

M. et Mme Mazieres :

M. et Mme Nicole :

Parcelle BM149

L'élargissement de la route de l'impasse des Puits ramènerait cette route très proche de notre maison. La route ou le trottoir serait bien trop près de nos fenêtres nous empêchant par ailleurs de faire une clôture autour de notre jardin et sous

peine de ne plus pouvoir contourner notre maison. Nous ne pourrions pas non plus installer de portail sans condamner l'arrière de notre maison. Nous avons d'ailleurs par le passé déjà donné une partie de notre terrain à la commune, 70 cm sur une longueur de 53 m, pour élargir cette même route et ceci gracieusement.

Il faudra couper deux de nos amandiers, déplacer notre compteur électrique et notre compteur d'eau. Nous avons une plaque d'égout sur notre terrain qu'il faudra probablement sur-élever si toutefois cela est possible.

Nous avons deux enfants de 11 ans et 3 ans. Le plus inquiétant est qu'une double voie entraînerait plus de trafic et potentiellement plus de vitesse, ce qui pourrait entraîner des drames humains. Les enfants, surtout si jeunes, peuvent être imprévisibles, ils pourraient nous échapper à tout moment sur cette double voie si proche de notre maison non clôturée. Nous serions alors dans l'angoisse permanente d'une telle situation.

Je fais appel à votre bon sens, Monsieur le commissaire enquêteur, afin qu'un tel projet, qui apporterait bien plus d'inconvénients que de bénéfices aux résidents ainsi que de grosses dépenses publiques, ne soit pas accepté.

M. et Mme Petit :

Nous avons emménagé fin janvier 2021 dans ce logement, dont nous avons notamment choisi le cadre pour son calme : quelques voisins à distance correcte, un accès via un cul-de-sac et des champs d'oliviers nous sont apparus comme des garanties pérennes pour disposer de cet environnement calme.

Nous précisons également, qu'avant de nous engager dans l'acquisition de ce logement, nous avons contacté la mairie de Saint-Julien le Montagnier fin 2020 afin de savoir si des projets ou des plans d'envergure pouvaient remettre en question cette situation, ce à quoi nous avons reçu une réponse (verbale, malheureusement) négative !

Nous ne souhaitons pas voir le chemin qui passe devant chez nous s'élargir et se bétonner afin de voir et entendre passer un nombre plus important de véhicules.

Nous souhaitons continuer à profiter d'une vue faite de quelques logements, beaucoup de nature et d'un calme reposant.

Nous souhaitons pouvoir continuer de contempler le ciel étoilé sans en être empêchés par les éclairages publics.

Mme Roupp :

Propriétaire aux Rouvières depuis fin 2004, le premier critère d'achat a été le calme et la sécurité pour nos enfants.

Vu la vitesse excessive des véhicules qui passent devant chez moi, je n'ose imaginer la

	<p>vitesse à laquelle ça va rouler sur une voie encore plus large. Adieu à notre tranquillité, notre sécurité et notre qualité de vie. Détériorer la nature pour un projet qui ne convient à personne est totalement inacceptable</p> <p>En vous remerciant de la prise en compte de ces observations, nous vous prions d'agrèer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.</p> <p>Le groupement d'habitants</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>MR GILLET Alain 23 rue du four - Les Bernes 83560 saint Julien</p>	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je vous remercie de prendre connaissance des documents ci-joint concernant le projet de PLU sur le hameau Les Bernes.</p> <p><u>Objet</u> : PLU – Hameau les Bernes</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Dans le Plan d'occupation des sols, qui a eu cours jusqu'en 2017, le hameau « <i>les Bernes</i> » et ses terrains attenants était classé en zone U. Ce classement étant la résultante d'une viabilité effective de ces terrains et de la présence de tous les réseaux, eaux et assainissement. La station d'épuration, en cours de réhabilitation, qui sert également pour le hameau des Rouvières, se situe en lisière du hameau des Bernes.</p> <p>Le PLU en cours d'élaboration déclassé tous ces terrains et les affectes en zone A. La raison invoquée par Monsieur le Maire est l'absence de borne à incendie dans ce hameau rendant toute construction impossible.</p> <p>Il est cependant bon de savoir que cet état de fait est à imputer à <u>Monsieur le Maire qui refuse catégoriquement l'installation de cet équipement</u> dont les raisons sont mentionnées dans le courrier qui m'a été adressé en date du 22 juin 2016, que vous trouverez en pièce jointe. <i>Comme on peut le voir, les questions de personnes prédominent au détriment de la sécurité générale.</i></p> <p>Le réseau ne serait pas suffisant pour recevoir cet équipement, dit Monsieur le Maire. Pourtant, il faudra bien un jour intervenir sur des conduites qui ont plus de 55 ans, ne serait-ce qu'au titre de la transition énergétique. En absence de borne incendie, que se passera-t-il si un exploitant agricole, puisque c'est la vocation de cette zone, construit un hangar pour le stockage de la paille ?</p> <p>Il est, d'autre part, aberrant de constater que la construction de nouvelles habitations est interdite dans ce hameau et qu'en parallèle on se propose d'urbaniser, à moins d'un kilomètre de là, une zone dite « OAP des Rouvières », pour laquelle on supprime des terres agricoles et dont il faudra créer des voies et des réseaux supplémentaires, alors que le hameau des Bernes est déjà viabilisé. La commune comporte 80 km de conduites d'eau et 60 km de conduites d'assainissement. Est-il vraiment raisonnable d'en rajouter ?</p> <p>Pour toutes ces raisons, je souhaite, Monsieur le Commissaire enquêteur, que la constructibilité dans le hameau des Bernes soit rétablie en correspondance avec l'ancienne zone U du Plan d'Occupation des Sols.</p> <p>Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.</p> 



DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE BRIGNOLES

MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

N/Réf. : EH
 Objet : Réponse à votre courrier du 01/06/2016
 Date : 22 juin 2016

Monsieur GILLET Alain,
23, Rue du Four
Les Bernes
83560 SAINT JULIEN

Monsieur,

Je vous remercie de me rappeler les obligations et responsabilités qui incombent au Premier Magistrat de la commune que je suis depuis 2014.

En matière de défense incendie celles-ci ne sont pas nouvelles. Permettez-moi de rafraîchir la mémoire de l'ancien conseiller municipal et adjoint au maire que vous fûtes de 2001 à 2014.

La circulaire interministérielle N°461 du **10 décembre 1951** exige que les pompiers aient à disposition pour couvrir un sinistre moyen, 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Par la loi n° 96-369 du **3 mai 1996** le maire doit, en tant qu'autorité de police générale, s'assurer de l'existence et de la suffisance des moyens de lutte contre l'incendie. Cette obligation recouvre en particulier celle de veiller à la disponibilité de points d'eau tels que réservoirs et bornes à incendie.

Par ailleurs, l'article L2212-2 alinéa 5 du code général des collectivités territoriales (loi 96-142 du **24 février 1996**) mentionne que la défense incendie d'une commune est de la responsabilité du maire : « La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment : [...] Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, ... ».

Par conséquent, la question de la défense incendie et de sa mise en œuvre ne se pose pas essentiellement depuis l'arrivée de la nouvelle équipe municipale que je dirige depuis mars 2014. Je suis tenté de vous demander quelles ont été vos actions aux cours des mandats précédents ? L'incendie en 2007 au hameau des Maurras aurait dû déclencher à l'époque une prise de conscience de votre part et de celle de monsieur le maire. Il n'en fut rien !

Mais les Maurras ne sont pas les Bernes. Et l'intérêt que vous portez si soudainement à ce sujet est lié au refus que je vous ai signifié pour la réalisation d'une opération d'urbanisme vous concernant. Refus motivé à cause de l'absence de défense incendie au hameau des Bernes. Si tel n'est pas le cas il eut été préférable de me poser la question du point de vue de l'intérêt général, c'est-à-dire sur l'ensemble du territoire.

Contrairement à votre affirmation déplacée, le maire dispose, en vertu de l'article R.111-13 du code de l'urbanisme, de la possibilité de refuser un permis de construire si la construction impose soit la réalisation d'équipements hors de proportion avec les ressources communales, soit un surcroît des dépenses de fonctionnement des services publics. Il peut aussi accorder un permis sous réserve de

prescriptions en faisant supporter au pétitionnaire tout ou partie des dépenses consacrées à ces nouveaux bâtiments. En l'état, les réseaux desservant le hameau des Bernes étant sous-dimensionnés, leur remplacement consisterait en une dépense conséquente pour la commune dont à ce jour, compte tenu de l'absence de documents tangibles, il est difficile d'estimer les sommes à engager. Je vous rappelle également que du Règlement Départemental à venir dépendront les possibilités d'options techniques pour la DECI.

Pour répondre à votre question, il n'y aura pas pour l'instant de poteau incendie au hameau des Bernes. En prenant la direction de la commune, j'accepte d'en prendre le passé (et le passif) et de fait j'endosse cette responsabilité, à laquelle je vous associe cependant. A moins que vous ne souhaitiez prendre en charge les investissements nécessaires ?

Pour parfaire votre connaissance sur les actions de la commune de Saint Julien en matière de défense incendie, sachez que :

- les soixante poteaux incendies sont désormais soumis à un contrôle poussé en matière de fonctionnement, de contrôle et de débit, via un contrat de 3 ans, par un prestataire de service spécialisé incluant la maintenance et la remise en peinture. Ce qui nous permet de comparer et de compléter les contrôles réalisés par le SDIS.
- la commune a lancé le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable, qui doit nous permettre à terme de connaître les caractéristiques des réseaux et le coût des mises aux normes pour en améliorer leur rendement. L'implantation des poteaux incendies sur le territoire sera prise en compte dans cette démarche.
- La commune a lancé la mise en œuvre d'une modélisation de la cinématique des réseaux d'eau potable incluant le fonctionnement des poteaux incendie tel que souhaité dans le cahier des charges de la **DSP de 2009**.
- En l'espace d'un an, cinq poteaux incendie, auront été implantés sur les réseaux dimensionnés afin d'accroître la sécurité incendie de notre commune et de nos administrés. Des RIA ont été installés au camping pour répondre à l'arrêté préfectoral de 2013.
- Au niveau communal, le maire doit établir le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). C'est une exigence que le décret du **11 octobre 1990** impose. Il est en cours de rédaction.

Les points abordés ci-dessus doivent vous permettre d'apprécier les actions que nous avons menées depuis deux ans.

Soyez rassuré M. GILLET quant à mon engagement sur des sujets aussi préoccupants qui ont trop soufferts de désintérêt et d'inertie par le passé. Même si le renforcement et la mise en conformité des réseaux actuels doit se faire au détriment du développement de réseaux nécessaires à l'évolution de Saint Julien.

Espérant avoir répondu à vos interrogations, je vous prie de croire, Monsieur, en mes respectueuses salutations.

Le Maire
Emmanuel HUGOU

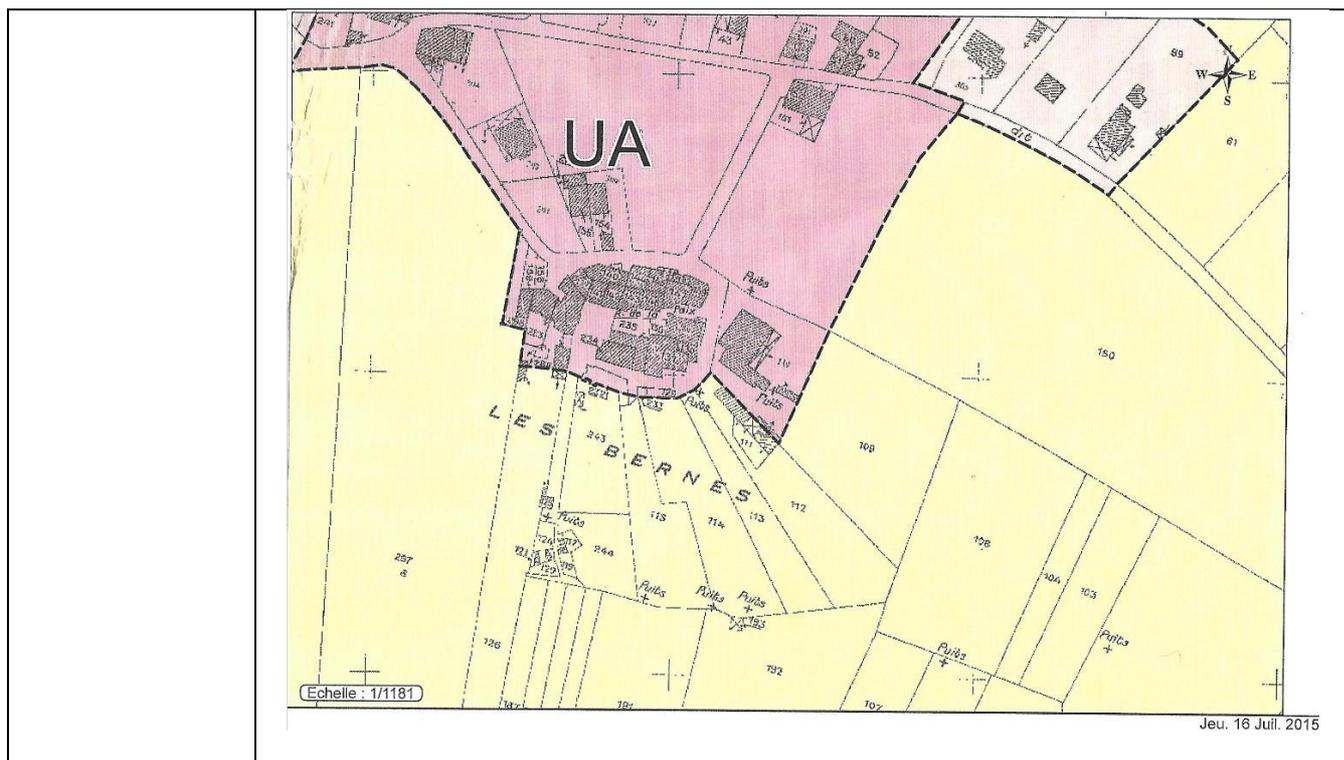


22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

Mairie.stjulien@orange.fr



PROVENCE VERDON
Communauté de Communes
58 Avenue de Tavernes
83670 BARJOLS
Tél : 04.94.77.18.53



La Commune est un vaste territoire, où l'urbanisation est très « éclatée ». Le POS classait 550 hectares de zones constructibles. Au regard du corpus législatives et règlementaires en matière d'urbanisme édicté depuis 2 décennies, et plus récemment de la loi « climat et résilience » (22 août 2021), l'intégralité des hameaux et quartiers habités ne pouvait être retenue comme support de développement. Nous pouvons rappeler que la loi climat et résilience pose comme principe que la consommation de l'espace, pour ces 10 prochaines années, soit diminuée de moitié par rapport à la décennie précédente. Dans ces conditions, il est évident qu'une grande majorité des zones constructibles du POS ne peut être de nouveau constructible au PLU.

Les élus ont dressé une liste de critères pour déterminer les secteurs retenus. Ces critères sont expliqués dans le rapport de présentation p.118 et suivantes :

1. Détermination des groupes de constructions au sens de la loi montagne (l'une des principales dispositions de cette loi est que l'urbanisation ne peut se développer qu'au sein ou en extension de groupes de constructions).
2. Existence et suffisance des réseaux, ou travaux programmés, maillage suffisant, exempt de risque.

Dans le 1^{er} PLU arrêté en août 2019, le hameau des Bernes et sa proche périphérie se trouvaient en zone constructible.

Cependant, Monsieur le Préfet a estimé que ce 1^{er} PLU confortait trop de zones constructibles et impliquait une trop grande consommation de l'espace.

Les élus ont donc décidé, de réexaminer ces zones, et n'ont retenu que les quartiers en continuité du bourg principal (St Pierre) et du second pôle de vie

	(Rouvières). Ainsi, le zonage des quartiers de Boisset, Pas de la Colle, Les Cheyres, Bernes.... a été modifié.
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.. Le CE n'a pas de jugement a apporté sur la gestion de la commune et n'a pas également un rôle d'arbitre dans les affaires communales. .</p>
<p>23 JUILLET 2022 N° 21 Mr CHABE Jean MARC 290, route de l'Eclou allée de la Jourdanne 83560 st Julien le montagnier</p>	<p>Comme suite à notre rencontre du samedi 16 juillet 2022, dans le cadre des réunions proposées en mairie pour le projet de PLU, je vous adresse ce jour par courrier mes observations concernant les orientations d'aménagement pour le secteur de la Jourdanne.</p> <p>Je réside depuis 3 ans maintenant au 290 allée de la Jourdanne et mon terrain se trouve être contigu à la parcelle retenue pour les aménagements de ce secteur, à savoir la construction de maisons individuelles.</p> <p>Je me permets d'attirer votre attention sur le fait qu'à ce jour il est annoncé la construction de maisons individuelles en R+1 alors que l'ensemble des maisons existantes de part et d'autre de l'allée de la Jourdanne et de la parcelle concernée sont des maisons de plain-pied !</p> <p>Aussi,</p> <p>Premièrement, je ne comprends pas du tout cette logique de vouloir implanter des maisons avec 1étage sur cette parcelle !</p> <p>Deuxièmement, cette possibilité de construction montre un manque de respect de la qualité de vie des résidants actuels, puisque des maisons avec 1 étage viendraient obstruer la vue sur la colline de St Julien et donc gacher notre environnement immédiat !</p> <p>Troisièmement, à cela s'ajoute le vis-à-vis insupportable puisque ces maisons seraient au plus éloignées de 4 à 5 mètres de nos limites séparatives,</p> <p>Quatrièmement, il semblerait qu'à ce jour les arrivées d'eau potable et le tout à l'égout qui passent le long de cette parcelle en limite de nos propriétés ne soient pas pris en compte pour la future mise en œuvre de ces constructions, aussi quid des prises en charges pour l'entretien et/ou le coût de la gestion !</p> <p>C'est au vu de ces différents points que je vous expose aujourd'hui mon inquiétude pour ma future qualité de vie sachant que j'ai fait sciemment le choix de venir vivre à St Julien et d'acheter ma maison avec la vue qui est la mienne à ce jour.</p> <p>Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous allez porter à mon courrier et aux différents points retenus sachant qu'ils impacteront fortement ma vie.</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Jourdanes</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>

27 JUILLET 2022
N°22
Mr PARENT
JACQUES
111, rue des
templiers
83560 ST
JULIEN

A l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur
en Mairie de ST Julien le Montagnier

Retraité depuis 2006 notre intention était de nous établir sur la commune et de construire notre habitation principale sur notre parcelle AR163 et décidé de procéder en respectant le POS à une division de la parcelle en 3 lots et d'en vendre deux afin de financer notre construction sur le dernier lot.

Nous avons donc présenté notre projet au Maire Mr GILLET Francis qui nous a indiqué qu'il ne voyait pas d'objection **pour trois constructions** sachant qu'un projet d'extension du réseau d'eau **concernant la zone de la parcelle AR163 allait être établi** pour alimenter deux autres parcelles contigues (AR426/AR427), **les permis de construire leur ayant été accordés.**

Nous avons donc pris contact avec un géomètre qui nous conseille afin d'éviter un lotissement de procéder à une division en 3 lots AR428/AR429/AR430 dont 2 à bâtir immédiatement et 1 à partir de 2016 (restant en attente 10 ans)

Un document de **Déclaration de division foncière** accompagné des plans de **bornage a été déposé le 11/12/2006 à la Mairie.**

Au 1/10/2007 réforme de la notion de lotissement.

Le projet d'extension du réseau d'eau ayant pris du retard, en 2008 les travaux d'extension du réseau d'eau sont entrepris, une réunion à l'initiative de la Mairie **concernant la mise en place PVR** a eu lieu, les terrains pouvant alors être mis à la vente.

Après contact avec le Notaire et suite à la réforme du **1/10/2007** celui-ci nous informe que la **Déclaration de division de 2006 est caduque**, le délai d'attente de 10 ans pour la construction du dernier lot étant de ce fait annulé. il faut faire un nouveau dossier de **Déclaration Préalable (DP)** en remplacement de celui de la Division foncière.

En liaison avec le service urbanisme de la mairie nous préparons donc un nouveau dossier, il en ressort que le bornage n'ayant pas changé, pas la peine de refaire celui-ci, les anciens plans seront directement récupérés par le service urbanisme dans l'ancien dossier et joints à la DP puisque selon R421-19 et R421-23 pas de restriction sur le nb de lots à construire, au §4 de la DP nous indiquons bien "division en vue de construire".

DP déposée le 11/9/2015 "§ nature des travaux : division pour création de 3 lots".

Une concertation entre la Mairie et le service instructeur DDTM permet à la Préfecture de délivrer une non opposition le 2/11/2015.

En 2017 Caducité du POS, passage au RNU et changement de service instructeur de la DDTM vers la Communauté de Communes.

Sur le projet initial Mairie de 5 constructions 4 sont construites, le projet se terminant par le dépôt du dernier Permis de construire qui est à notre grande surprise refusé le 10/10/2019 par le Maire suite à l'avis défavorable conforme de la préfecture.

Le projet se trouvant en phase terminale nous ne comprenons pas le changement d'avis de la Préfecture sur le dernier lot, qui n'a rien de particulier par rapport aux 4 autres, et de surcroît nous retrouvons lésés, n'ayant pu mener à terme le projet qui a nécessité des investissements qui ont été réalisés pour l'ensemble des 3 lots.

Afin de clôturer au mieux ce projet, nous demandons que **le projet initié par la Mairie en 2006** qui consistait en la création **d'une zone à urbaniser de 5 parcelles contigues** AR426-AR427-AR428-AR429-AR430 avec une participation voirie et réseaux (l'extension des réseaux étant strictement limité à ces 5 parcelles) et **obtenu l'accord préfecture en 2015** puisse se terminer soit :

-Une fois le PLU validé par une prise en charge exceptionnelle au niveau PLU de cette zone qui est au 4/5 urbanisée, strictement limitée et desservie par les réseaux, qui correspondait déjà en 2006 à la notion actuelle de "pastilles" **en permettant une seule construction sur AR430** sans possibilité ultérieure d'extension.

-Dans l'attente de la validation du PLU **par un accord Mairie - Préfecture** autorisant compte tenu des accords passés, exceptionnellement le permis de construire.

Monsieur le Commissaire,

Tout d'abord un grand merci pour l'intérêt porté à ma demande.
Je me suis permis de vous contacter afin d'essayer de sortir des imbroglios juridiques en vous exposant notre cas qui semble incompréhensible, sauf dans le cas de divergences de vues récentes entre la Mairie et le nouveau service instructeur qui a utilisé des artifices juridiques pour transmettre un avis défavorable à la Préfecture qui s'appuyant sur le RNU a donné un avis défavorable conforme enlevant de ce fait toute liberté au Maire d'accorder le permis bloquant de ce fait la dernière construction.

je met de côté l'aspect juridique qui se transforme en un débat entre spécialistes (pos ou rnu ? respect loi montagne ou non ? cristallisation des droits ect...) pour me positionner sur le fond :

1-En 2006 la Mairie dans son développement foncier autorise les constructions dans une zone bien délimitée et pour ce faire assure la desserte de celle-ci voirie et réseaux, éclairage public. Au départ cette zone est constituée de 3 parcelles contigues (ar163/426/427), la parcelle ar163 étant avec l'accord de la mairie et en respectant le Pos divisée en 3 (ar428/429/430).

2- Une fois les travaux de desserte en eau terminés avec participation (pvr) deux premiers permis sont accordés, 2 constructions sont réalisées sur ar426 et ar427.

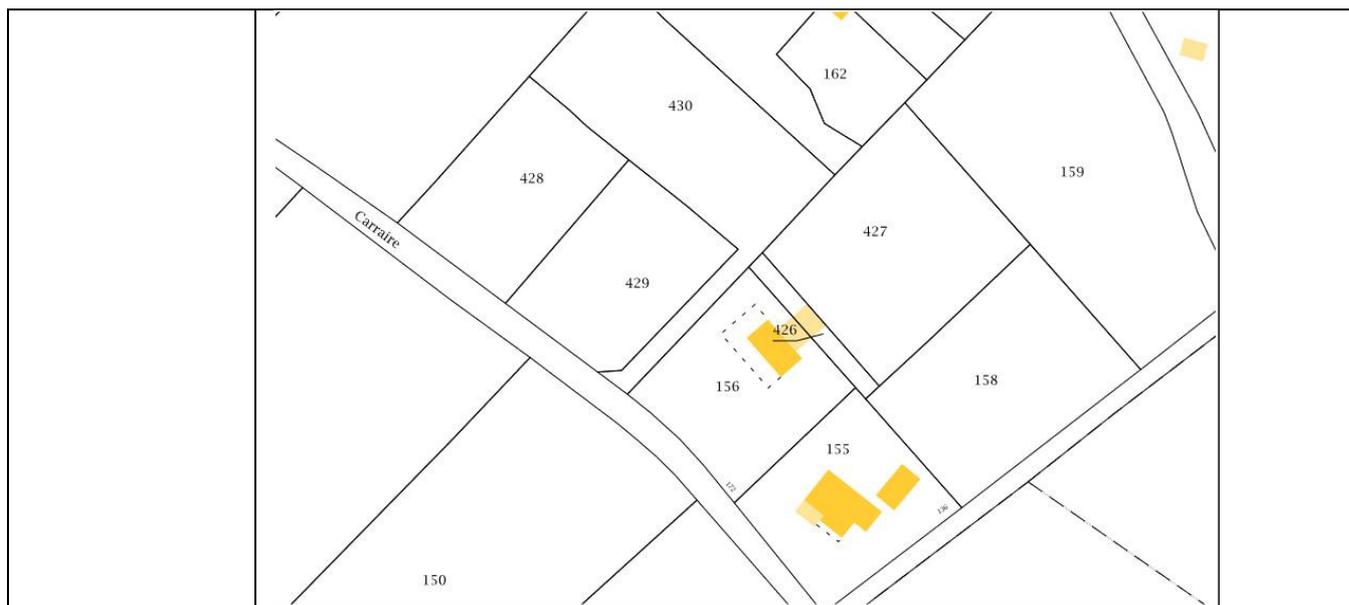
3- Après des travaux d'extension EDF et Télécom une déclaration préalable a été exigée concernant les trois lots restant à construire, le Maire valide mais la Préfecture par son service instructeur (DDTM) s'oppose en invoquant le respect de la loi montagne et demande au Maire des explications. Après concertation entre le Maire et le service instructeur DDTM, la préfecture donne son accord, la loi montagne étant respectée.

4- deux autres permis sont accordés, 2 constructions sont réalisées sur ar428 et ar429.

5-le dernier permis est déposé pour la dernière construction sur ar430 etrefusé !! au motif du non respect de la loi montagne ! et que le dernier lot n'est pas prévu constructible !! . Le nouveau service instructeur ignorant l'accord donné par la préfecture pour les 3 lots et la volonté de la mairie autorisant l'urbanisation de la totalité des 5 parcelles incluses dans la zone strictement définie depuis 2006 en se retranchant derrière des aspects juridiques déjà évoqués et rejetés lors de la concertation Mairie-Préfecture.

Voici un résumé succinct de la situation, nous pensons qu'avec un peu de concertation et de bonne volonté de part et d'autre (comme cela à été déjà fait entre la Mairie et Préfecture) et votre intermédiaire, on peut clôturer définitivement le projet en accordant la possibilité de construire sur le dernier lot, comme cela était prévu depuis 2006 et validé par la Préfecture en 2015.

ci-joint un plan cadastral, avec l'ensemble des parcelles de la zone située sous le vieux village et accessible par le chemin de la Trinité (carraire).

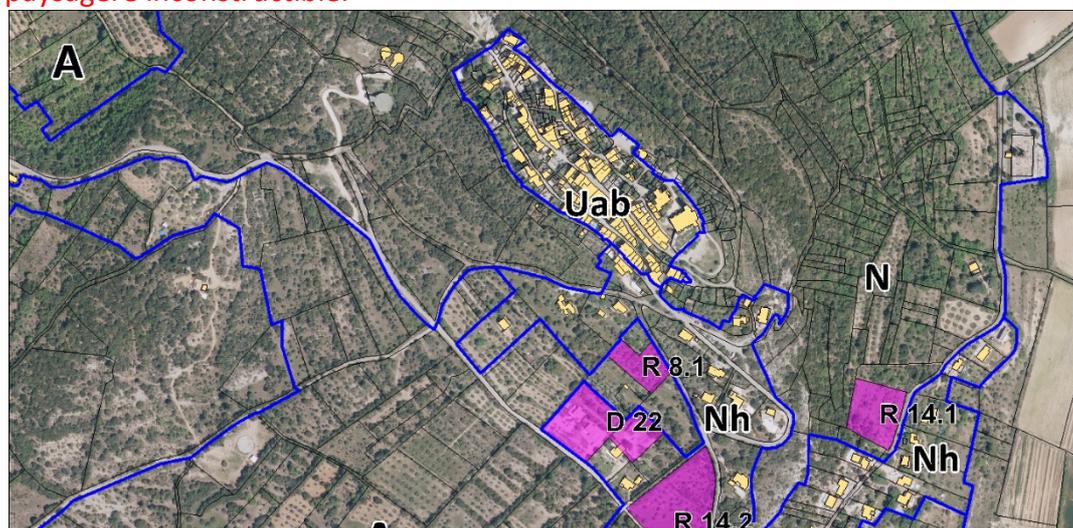


D 22 : Il est malheureusement fréquent que le changement de législation conduise certains projets à ne pas aboutir. La Commune ne peut que appliquer les lois.

De plus, ces parcelles au Sud du Vieux Village sont en zone agricole du projet de PLU. Parcelles concernées dans le PADD par l'orientation « protéger l'écrin vert mettant en scène le vieux village » (Axe 3 – p.6).

Il n'a jamais été envisagé de développer une zone constructible sous le vieux village.

Par ailleurs, le PNRV a demandé d'identifier ce secteur comme une zone agricole paysagère inconstructible.



Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments..

28 JUILLET 2022
N°23
Mr GILLET Alain
Les Bernes

Saint Julien le Montagnier le 28 juillet 2022

Objet : PLU de Saint Julien

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En présentation du PADD, Monsieur le Maire écrit : « *le premier objectif du PADD est de développer des orientations qui permettent de hiérarchiser les lieux de vie Saint-Juliennois, afin de prioriser les actions communales* ».

Cela signifie-t-il que l'entretien des routes, des conduites d'eau et d'assainissement, d'installations numériques, etc..., ne se feront que pour les lieux dit prioritaires, au détriment d'une part importante de la population ?

Si tel est le cas, on est en présence là d'une discrimination inacceptable parmi les habitants de Saint Julien.

N'oublions pas que le hameau de Saint Pierre est le dernier né de la commune et que selon ce même principe il n'existerait pas aujourd'hui !

Dans la même présentation du PADD, L'axe 7 précise : « *S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer l'économie touristique* ». Dans ce PLU, en matière de tourisme, le seul atout de Saint Julien c'est ce petit morceau de plage au bord du Verdon, déjà aménagé à grand renfort de deniers publics. Or, il s'agit de l'endroit où les vacanciers résidents sur la commune se rendent le moins

Par contre, on a supprimé le camping municipal au profit d'une aire de camping-car et en même temps on a supprimé la piscine. L'ensemble de ces mesures a pour effet une diminution du nombre de vacanciers sur la commune

a) Il n'y a plus d'aire de camping sur la commune et le PLU en interdit la création ainsi que le caravanage permanents ou saisonniers et les parcs d'attractions dans toutes les zones.

L'objectif de Monsieur le Maire de développer le tourisme n'est donc non respecté.

b) Dans la zone A, seul est autorisé et de manière limité, le camping à la ferme dans le prolongement de l'activité agricole.

Donc, dans cette zone, les résidents qui ne sont pas agriculteurs ou qui sont tout simplement retraité agricole et donc non actifs, n'ont pas la possibilité de recevoir des campeurs, et de contribuer ainsi au développement touristique de la Commune.

Non seulement il s'agit d'une politique anti touristique mais également d'une atteinte à la libre-entreprise et constitue, encore une fois, une discrimination entre agriculteur actifs et le reste de la population

Si l'on souhaite développer le tourisme, qui est un véritable atout pour Saint Julien, pourquoi ne pas laisser la possibilité à des particuliers de pouvoir créer des structures d'accueil, et sans doute pas qu'en zone A ?

c) Enfin une observation concernant l'emplacement réservé N22 : « *Acquisition de la route de Saint Julien Plage, depuis la limite de la commune avec Gréoux les bains jusqu'à Saint Julien plage, sur une largeur de 10 m pour une surface de 1420 m* ». **Ce point mérite d'être explicité car 10 m sur une longueur de route de 5Km, cela représente 5 ha à acquérir et non pas 1420 m²**

1. Le PADD est le projet politique en matière d'aménagement du territoire du Conseil Municipal et pas uniquement de Monsieur le Maire. Il a été établi par la commission PLU et débattu par le Conseil Municipal.

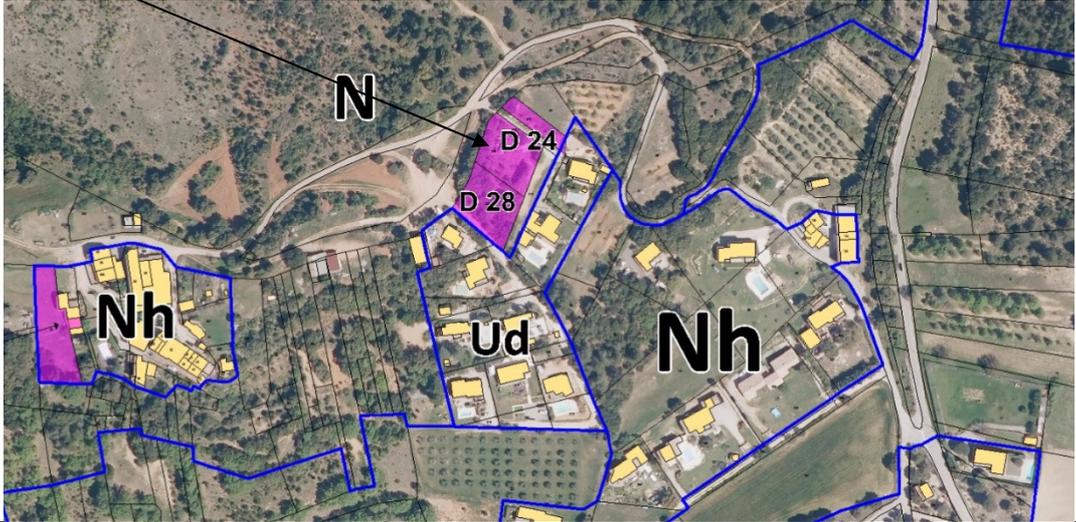
La hiérarchisation des lieux de vie répond aux textes législatifs et réglementaires récents. Le PLU ne peut maintenir toutes les zones constructibles du POS.

La loi climat et résilience (22 août 2021) pose comme principe que la consommation de l'espace, pour ces 10 prochaines années, soit diminuée de moitié par rapport à la décennie précédente. Dans ces conditions, il est évident qu'une grande majorité des zones constructibles du POS ne peut être de nouveau constructible au PLU.

Les élus ont dressé une liste de critères pour déterminer les secteurs retenus. Ces critères sont expliqués dans le rapport de présentation p.118 et suivantes :

- détermination des groupes de constructions au sens de la loi montagne (l'une des principales dispositions de cette loi est que l'urbanisation ne peut se développer qu'au sein ou en extension de groupes de constructions).
- Existence et suffisance des réseaux, ou travaux programmés, maillage suffisant, exempt de risque.

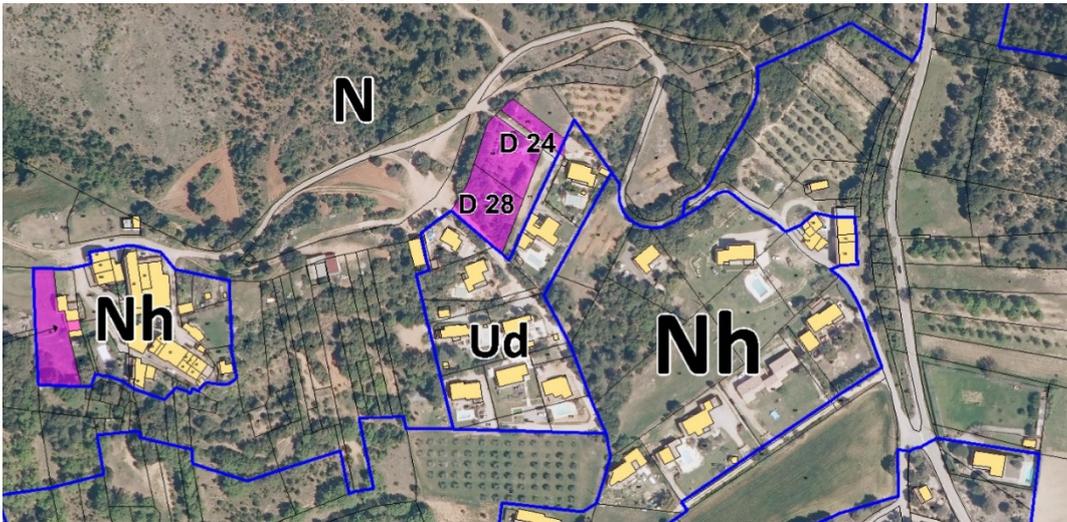
	<p>Dans le 1^{er} PLU arrêté en août 2019, d'autres hameaux et leurs proches périphéries se trouvaient en zones constructibles. Cependant, Monsieur le Préfet a estimé que ce 1^{er} PLU confortait trop de zones constructibles et impliquait une trop grande consommation de l'espace.</p> <p>Les élus ont donc décidé, de réexaminer ces zones, et n'ont retenu que les quartiers en continuité du bourg principal (St Pierre) et du second pôle de vie (Rouvières). Ainsi, le zonage des quartiers de Boisset, Pas de la Colle, Les Cheyres, Bernes.... a été modifié.</p> <p>En revanche, prioriser pour le développement ne veut pas dire abandonner les autres secteurs. Les travaux qui devront être entrepris, le seront. Pour exemple, la STEP des Phélines est nouvelle pour autant le hameau des Maurras et celui des Phélines n'ont pas été retenus comme support de développement dans ce nouveau projet.</p> <p>2. Les aires de caravanage ne sont pas des campings. Ce sont des zones de stationnement de caravanes lorsqu'elles ne sont pas utilisées par leur propriétaire. Les campings sont autorisés en zone Ub, Uc, Ud, Ue = article 1 de ces zones « est interdit le camping hors des terrains aménagés ». Donc si un terrain de camping est projeté, il pourra être autorisé dans ces zones.</p> <p>L'accueil de campeurs à la ferme est une possibilité offerte par le code de l'urbanisme et le code rural et de la pêche maritime, notamment sous réserve que l'autorisation soit demandée par un agriculteur et que cette activité soit complémentaire à l'activité agricole. Le PLU ne peut édicter des règles différentes de celles des textes et lois.</p> <p>1. Il y a effectivement une erreur dans la surface de l'ER n°22. Nous corrigerons cette erreur pour l'approbation du PLU.</p>
	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>29 JUILLET 2022 N°24 Mr et Mme SANCHEZ</p>	<p>Par la présente, nous nous permettons de contester le prochain PLU sur notre terrain parcelle 339, terrain constructible acheté en 2011 et prévu en zone N. De plus nous avons constaté que la parcelle 272 était aussi prévue en zone N alors qu'elle fait partie intégrale de la superficie totale du terrain avec la parcelle 274 sur lesquelles notre maison principale a été construite. La parcelle 272 doit rester en zone Ud.</p>

	<p>Nous nous permettons d'attirer votre attention sur notre situation par rapport à notre parcelle de terrain constructible numéro 339 achetée le 13/05/2011 au prix global (toutes taxes frais de notaire, agence, terrain) de 80 878,40 euros chez maître Bernard BERTON notaire à Rians (83560).</p> <p>Demain, elle pourrait être modifiée et passerait selon le nouveau PLU en zone N ce qui entrainerait une impossibilité de construction. La classification en zone N n'est pas justifiée aux regards de vos choix retenus pour définir la zone N et ses secteurs (page 135 de l'enquête publique). Ce serait à notre avis une pure spoliation car la parcelle ne vaudrait plus grand-chose au regard de la somme mise sur l'achat de ce terrain en 2011. Nos 20 ans d'économies sur ce terrain disparaîtraient.</p> <p>De plus, nous avons constaté que la parcelle numéro 272 qui est en zone constructible acquise le 11/12/1982 en même temps que la parcelle 274 chez Maître Paul FREGIER notaire à Rians et qui nous a permis de construire notre résidence principale pourrait être modifiée en zone N. Nous désirons également que cette erreur soit rétablie et qu'elle reste constructible dans la même zone que notre habitation.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle 339 de 970 m² acquise en toute légalité en 2011 (acte notarié) ce changement de Zone entrainerait une spoliation de nos biens.</p> <p>Au vu de ces documents, nous désirons que vous preniez en considération notre honnête et légitime requête car nous sommes des retraités de 73 ans et cette somme investie dans ces parcelles sont le fruit de nos économies.</p> <p>Nous vous prions de croire à nos respectueuses salutations.</p>
	<p style="text-align: center;">COMMENTAIRE DE LA MAIRIE</p> <p>Les parcelles 339 et 272 étaient en zone UB au POS. Elles pourraient être considérées en continuité de l'urbanisation (voir justification application loi montagne, p.119 du rapport de présentation : Tampon de 25 m depuis un groupe de constructions).</p> <p>Nous pouvons étendre la zone Ud des Cheyres pour intégrer au moins la parcelle AV 339.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte cette décision.</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°25 Mr PERICO</p>	<p>Proposée par PERICO.Alain (alain.perico@gmail.com) 280,rte de l'Eclou st Pierre 83560 St Julien le Montagnier Déposée le samedi 30 juillet 2022 à 14h59 Objet : Enquête Publique relative à l'élaboration du nouveau PLU</p>

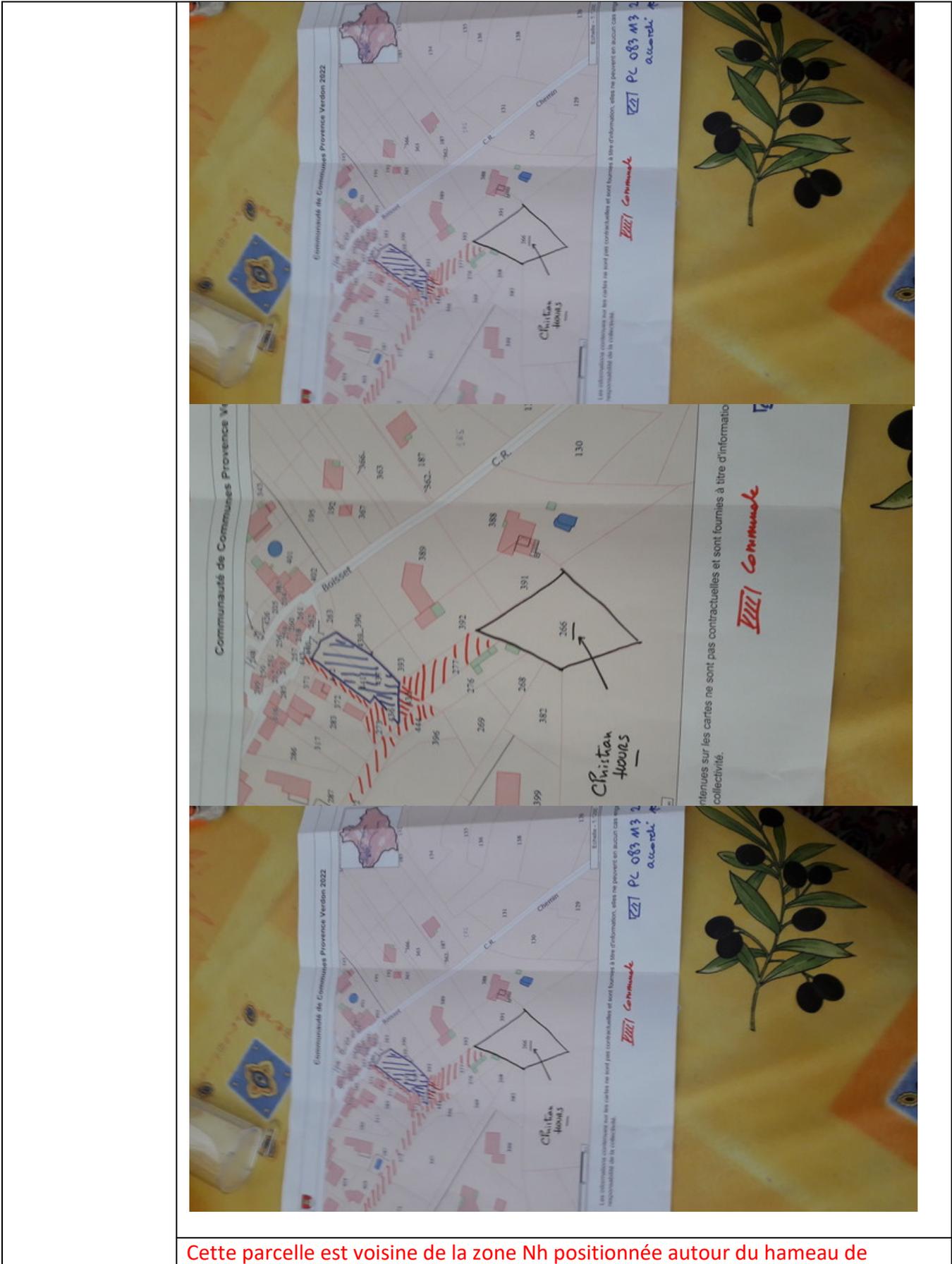
	<p>Monsieur le commissaire enquêteur , Monsieur le Maire,</p> <p>Nous avons appris la création de nombreux logements dans le secteur de la JOURDANE/ les MAYONS. Notre préoccupation : un passage sur le chemin excitant AX 323/AZ463, cela veut dire beaucoup plus de circulation, de pollution de l'air et sonore, sans compter les risques d'accidents. A noter qu'il y a des personnes, adultes et enfants, a pied, a vélo ainsi que les véhicules des habitants existants. Sans l'aménagement de celui –ci des conducteurs et livreurs sont déjà à grande vitesse et mettent en danger les personnes et les biens. Pensez-vous que de rajouter un nombre croissant de véhicules soit la bonne solution ? (sachant que sur le chemin rien n'est respecté) En 2011, nous avons choisi de construire et de devenir les habitants de votre village car nous retrouvons le calme et la sérénité . Nous vous remercions par avance de prendre en compte nos soucis, nos remarques et notre souhait de continuer à vivre dans un cadre Harmonieux et Calme.</p> <p>Cordialement.</p>
	<p>. COMMENTAIRE DE LA MAIRIE</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°26 Mr PERICO</p>	<p>Proposée par PERICO.Alain (alain.perico@gmail.com) 280,rte de l'Eclou st Pierre 83560 St Julien le Montagnier Déposée le samedi 30 juillet 2022 à 15h35 Objet : Caractéristiques principales du projet PLU</p> <p>Monsieur, Veuillez trouver ci-dessous, les observations ou propositions concernant le PLU de St Julien le Montagnier.</p> <p>1 - Développer la vocation touristique de St Julien le Montagnier</p> <p>a) Proposition de création d'un comité des fêtes (avec des bénévoles) afin de redynamiser le village en toute saisons. (exemples : activités ludiques pour les enfants, animation ambulatoire, kermesse, fête médiévale et plein d'autres idées...)</p> <p>b) Remise en état de notre piscine (avec possibilité aux enfants de faire de la natation toute l'année)</p> <p>c) Ouverture de l'office du tourisme plus fréquent lors des vacances scolaire et mise à jour de l'agenda sur le site internet.</p> <p>d) Création d'un lieu de rencontre (exemple : cinéma, café théâtre...)</p> <p>2- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme en favorisant la mixité social.</p> <p>-Respect de la mise en place du PLU avec pour objectif la recherche d'un équilibre entre développement urbain préservation de la nature, agricole et forestier d'où une concertation avec les habitants aux alentours.</p>

	<p>- Garantir l'accès à un logement abordable et décent pour toutes et tous.</p> <p>3- Préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et la continuité écologique.</p> <p>a) Février 2021 : création d'un carnet d'entretien du vieux village pour l'aménagement ou des investissements pour la gestion globale de ce site patrimonial (image de notre patrimoine au vue des touristes de passage ainsi que des habitants du vieux village)</p> <p>b) Renforcer la transparence et la communication autour des données de la commune/intercommunalité en créant avant la date de réunion des conseils municipaux un regroupement de prise de parole des habitants par hameaux avec comme thème le vivre ensemble (exemple : à quoi va servir la mise en place du parc photovoltaïque et quelle retombée économique reviendra à la commune)</p> <p>4 - Protéger les ressources naturelles</p> <p>a) Protéger la ressource en eau, en assurer une meilleure qualité et accès garanti à toute et à tous en la considérant comme un bien commun.</p> <p>b) Proposition : Développer une gestion transparente de l'eau et mettre en place des dispositifs de récupération et d'utilisation différencier de l'eau de pluie par exemple sur les bâtiments de la commune.</p> <p>5 – Maintenir le potentiel agricole pour raisons tant économiques environnementales et paysagères.</p> <p>a) Solliciter en priorité les ressources locales notamment les artisans, commerçants, maraîchers et producteurs bio afin de créer une économie locale coopérative et équitable en diminuant les déplacements inutiles et en utilisant des produits non toxiques pour la santé et l'environnement.</p> <p>b) Proposer une alimentation biologique, moins carnée, locale et équitable dans la restauration collective.</p> <p>6- Prendre en compte les risques naturels</p> <p>a) Faire du plan de prévention des risques naturels (PPRN) un dépliant d'information pour les habitants de notre village afin d'adapter les bons comportements. (exemple : la sirène est-elle en état de fonctionnement ?)</p> <p>b) Prendre en compte également les risques technologiques.</p>
	<p>1- Nous prenons bonne note de ces observations, mais qui n'ont pas de lien avec le projet de PLU.</p> <p>2- L'équilibre entre développement urbain, préservation et l'accès à un logement abordable et décent, sont des objectifs communaux. Ils sont traduits dans le PADD, les OAP, le règlement et le zonage. Pour exemple, l'OAP du Vallon de l'Eclou favorise les logements sociaux et en accession à la propriété.</p>

	<p>3- Nous prenons bonne de ces observations, mais qui n'ont pas de lien avec le projet de PLU.</p> <p>4- Le règlement du PLU incite à la récupération des eaux de pluies = article 32 des dispositions générales.</p> <p>5- Nous prenons bonne de ces observations, mais qui n'ont pas de lien avec le projet de PLU.</p>
<p>31 JUILLET 2022 N°27 COSTE Aurore 296 route de l'Eclou 83560 SAINT JULIEN</p>	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p> <p>A l'attention de Monsieur MILANDRI Michel, Commissaire Enquêteur Objet : Enquête publique relative au projet de PLU sur la commune de Saint-Julien, quartier Jourdane Monsieur Milandri, Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de Saint-Julien, nous vous adressons ce jour nos observations concernant le projet d'aménagement pour le secteur de la Jourdane. Nous nous inquiétons des répercussions éventuelles de ce projet sur notre cadre de vie si un accès pour les véhicules motorisés était retenu à partir de la route de l'Eclou. En effet, le passage de véhicules supplémentaires sur le chemin engendrerait inévitablement des nuisances sonores supplémentaires, un risque important pour les piétons, et notamment les enfants, en raison de l'étroitesse du chemin et d'une vitesse trop élevée des conducteurs, une dégradation accrue du chemin existant entraînant à long terme des détériorations de nos véhicules. Nous avons déjà observé, en 14 ans, une importante dégradation de notre cadre de vie liée à la construction de nouvelles habitations et ne souhaitons pas que cette détérioration se poursuive. Pour ces différentes raisons, nous sommes opposés à un accès pour les nouvelles habitations par la route de l'Eclou. Nous espérons que vous prendrez en considération nos observations et vous adressons, Monsieur Milandri, nos sincères salutations</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Jourdannes</p>
<p>31 JUILLET 2022 N°28 DEMORTIER DIDIER RUE DE SAINT-PAUL 1457 WALHAIN-SAINT-PAUL</p>	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p> <p>Nous sommes Belges et propriétaire d'une villa située au Pas de la Colle (Chemin du Tavet , 449) depuis 2008. En 2011, nous achetons le terrain adjacent - parcelle AV 338- pour la somme de 67.000 eru hors frais. A l'époque, l'acte passé le 13/05/2011 auprès du notaire Berton à Vinon, indique que ce terrain est constructible. A la lecture de tous vos documents, il semblerait que vous ayez la volonté qu'il ne soit plus constructible; ce qui engendrait une moins-value conséquente à ce bien. Nous sommes exactement dans la même situation que Mr et Mad José Sanchez - nos voisins immédiats- Tout comme eux, nous voudrions que ce terrain reste constructible. En démocratie, si vous en décidez autrement, cela ne peut aller qu'avec une indemnisation équivalente à la perte de valeur du bien. En vous remerciant de votre écoute D. Demortier 0032 476 328 529</p>
	<p>La parcelle AV 338 était en zone UB du POS . Elles pourraient être considérées en continuité de l'urbanisation (voir justification application loi montagne, p.119 du</p>

	<p>rapport de présentation : Tampon de 25 m depuis un groupe de constructions). Nous pouvons étendre la zone Ud des Cheyres pour intégrer cette parcelle. Même raisonnement que pour la requête n°24.</p> 
	<p>Le Commissaire prend acte de ces décisions.</p>
<p>30 JUILLET 2022 N°29 Christian HOURS</p>	<p>Suite à notre rencontre de ce matin, samedi 30 juillet 2022, en la mairie de Saint Julien-le-Montagnier, veuillez trouver ci-joints les documents suivants : Le CU 083 113 16 A0083 accepté le 6.12.2016 (pages 1, 2 et 3), ainsi que les croquis 1 et 2 confiés par M. le Maire M. HUGOU, et le CU 083 113 18 A0041 accepté le 29.08.2018, toujours relatif à la parcelle AD266. En espérant conserver cette parcelle en zone constructible. Restant à votre écoute pour toute information qui pourrait être utile à ce dossier. Sincères salutations Christian Hours, pour la SCI BOISSHOUS</p>

MAIRIE DE SAINT-JULIEN	CERTIFICAT D'URBANISME – Réalisable DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE						
Demande déposée le 17/10/2016	N° CU 083 113 16 A0083						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Par :</td> <td style="padding: 2px;">SCI BOISSHOUS (Monsieur HOURS Patrice)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Demeurant à :</td> <td style="padding: 2px;">255 rue du verdon 83560 VINON SUR VERDON</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Sur un terrain sis à :</td> <td style="padding: 2px;">Le Boisset AD 266, AD 268 (1388 m²)</td> </tr> </table>	Par :	SCI BOISSHOUS (Monsieur HOURS Patrice)	Demeurant à :	255 rue du verdon 83560 VINON SUR VERDON	Sur un terrain sis à :	Le Boisset AD 266, AD 268 (1388 m²)	
Par :	SCI BOISSHOUS (Monsieur HOURS Patrice)						
Demeurant à :	255 rue du verdon 83560 VINON SUR VERDON						
Sur un terrain sis à :	Le Boisset AD 266, AD 268 (1388 m²)						
Le Maire au nom de la commune							
<p>VU la demande présentée le 17/10/2016 par SCI BOISSHOUS (Monsieur HOURS Patrice), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) et b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> o cadastré AD 266, AD 268 o situé Le Boisset <p>et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en maison individuelle ;</p> <p>VU le code de l'urbanisme ;</p> <p>VU le POS de la commune approuvé par DCM du 26 mars 1999, modifié par DCM du 30 mars 2007, mis à jour le 14 octobre 2010, modifié par DCM du 10 juin 2011 et mis à jour le 22 mars 2013 ;</p> <p>VU la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var ;</p>							
CERTIFIE :							
Article 1							
Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.							
Article 2							
<p>Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.</p> <p>Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la</p>							

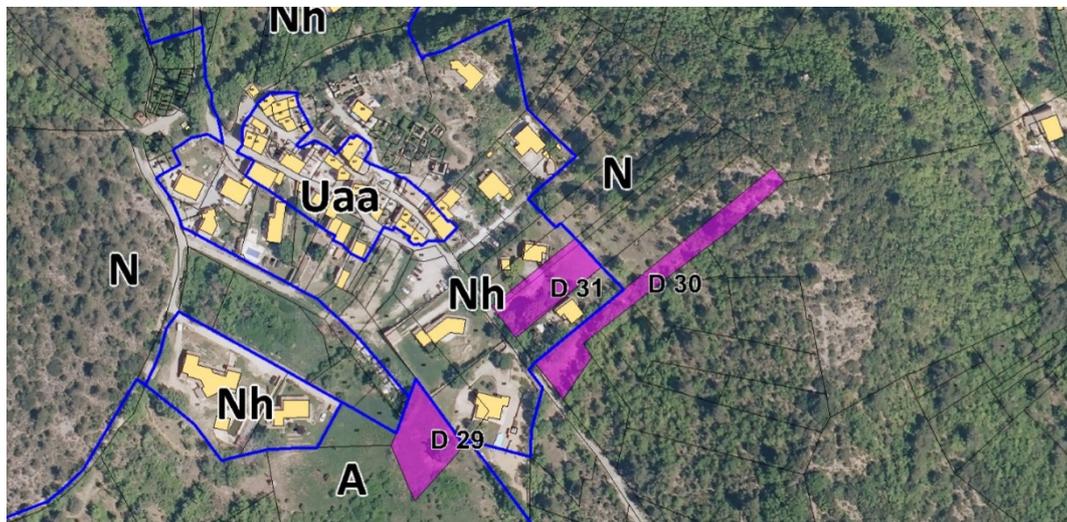


Cette parcelle est voisine de la zone Nh positionnée autour du hameau de

Enquête Publique portant :
SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Du 04 juillet au 04 août 20

Boisset. Dans le PADD, ce quartier n'a pas été retenu comme secteur de développement « Groupe d'habitations à contenir aucune nouvelle construction ne sera autorisée ».

Le zonage ne peut être en contradiction avec le PADD. De plus, il serait difficile de justifier qu'une seule parcelle redevienne constructible alors que les constructions existantes voisines ne peuvent faire l'objet que d'une extension mesurée.



Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.

30 JUILLET 2022
N° 30
Christian
HOURS

Suite à notre rencontre de ce matin, samedi 30 juillet 2022, en la mairie de Saint Julien-le-Montagnier, veuillez trouver ci-joints les documents suivants :

L'acte authentique de la vente de cette parcelle AD185 par la mairie de St Julien le 19 septembre 2003 en tant que parcelle constructible,

Le CU 083 113 17 A0091 accepté le 6 novembre 2017 (page 1, 2 et 3),

ainsi que trois photos illustrant la proximité des habitations voisines, dont une montrant l'escalier en pierre qui permet de passer de la parcelle AD187 à la parcelle AD185, et la photo situant la parcelle AD185 vis-à-vis de la propriété du Dr HOURS Christophe (parcelle AD388).

Nous devrions retrouver le caractère constructible de cette parcelle tel que défini par l'acte authentique du 19 septembre 2003.

En espérant le tout à votre convenance et restant à votre écoute,

Meilleures salutations,

Christian Hours

MAIRIE DE SAINT-JULIEN	CERTIFICAT D'URBANISME – Réalisable DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
-----------------------------------	---

Demande déposée le 07/09/2017	N° CU 083 113 17 A0091
-------------------------------	------------------------

Par : Monsieur HOURS Christian	
Demeurant à : 255 rue du verdon 83560 VINON SUR VERDON	
Sur un terrain sis à : Chemin de la fare, Le Boisset 113 AD 185 (1692 m²)	

Le Maire au nom de la commune

VU la demande présentée le 07/09/2017 par Monsieur HOURS Christian, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) et b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 113 AD 185
- o situé Chemin de la fare, Le Boisset

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en maison individuelle

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'absence de document d'urbanisme sur la commune ;

Considérant l'article L111-3 du code de l'urbanisme qui dispose qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ;

Considérant que le projet est situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune ;

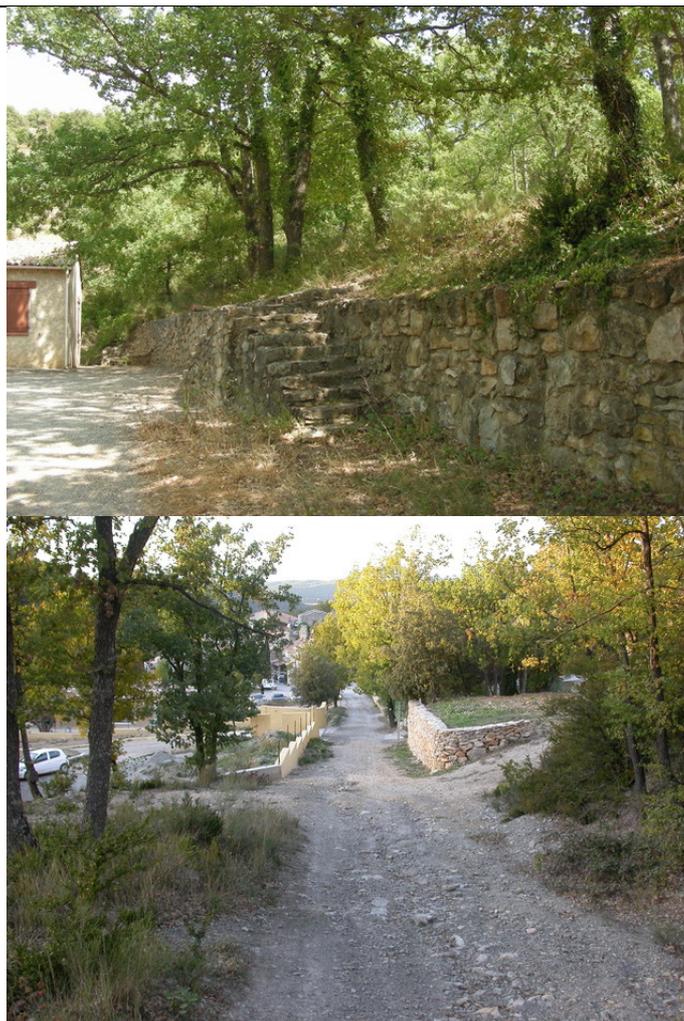
CERTIFIE :

Article 1

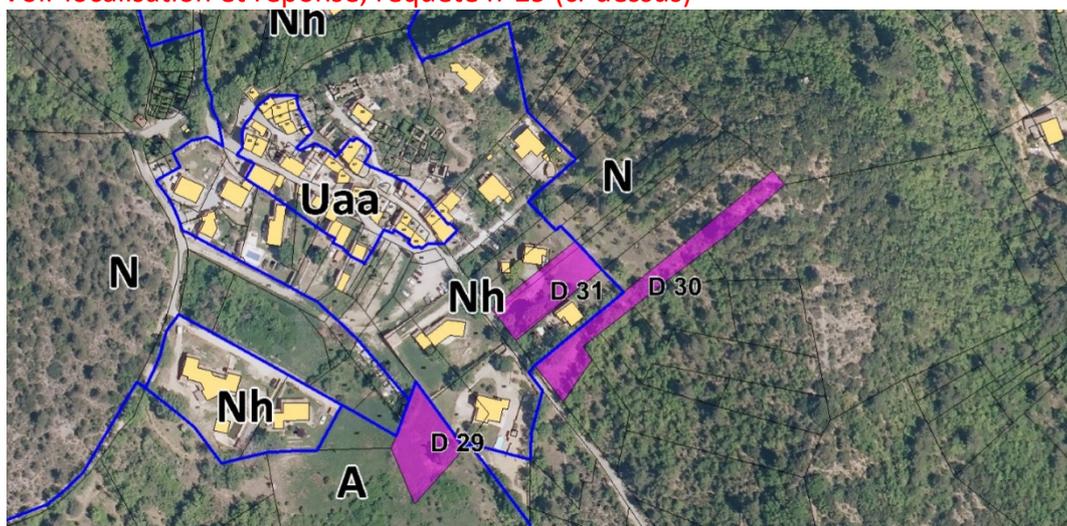
Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2





Voir localisation et réponse, requête n°29 (ci-dessus)



Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.

30 JUILLET 2022
N°31
Christian

Objet : Parelles AD366, AD363 et AD362

À l'attention de M. MILANDRI Michel, Commissaire enquêteur

HOURS

Suite à notre rencontre de ce matin, samedi 30 juillet 2022, en la mairie de Saint Julien-Montagnier, veuillez trouver ci-joints les trois photos suivantes qui illustrent l'espace constructible (environ 1000 m²), en bordure du chemin de la Fare, entre les parcelles AD192 et AD367 d'une part, et la parcelle AD187 d'autre part.

Nous souhaitons conserver le caractère constructible de cet espace.

En espérant le tout à votre convenance, et en restant à votre écoute.

Meilleures salutations,

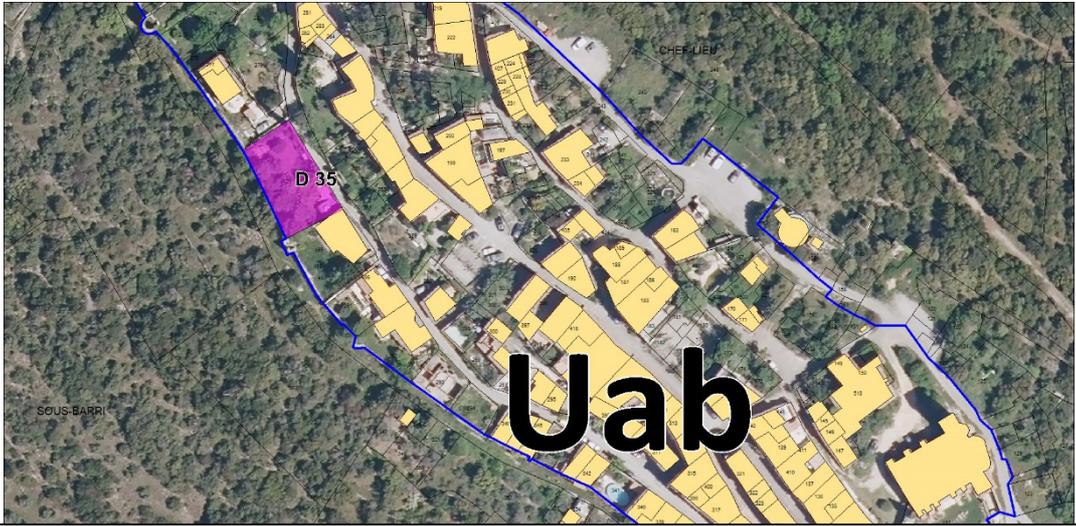
Christian Hours, pour la SCI BOISSHOUS



	Voir localisation et réponse, requête n°29 (ci-dessus)													
	Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.													
30 JUILLET 2022 N°32 Christian Hours	<p>Objet : Parcelle AD266 (bis)</p> <p>À l'attention de M. MILANDRI Michel, Commissaire enquêteur</p> <p>Excusez moi, je crains qu'un document ne soit pas passé dans le mail précédent traitant de la parcelle AD266. Le voici à nouveau. Meilleures salutations, Christian Hours</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">MAIRIE DE SAINT-JULIEN</td> <td style="text-align: center;">CERTIFICAT D'URBANISME – Réalisable DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Demande déposée le 30/06/2018</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Par :</td> <td>SCI BOISSHOUS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Demeurant à :</td> <td>255 rue du verdon 83560 SAINT JULIEN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Sur un terrain sis à :</td> <td>BOISSET AD 266 (1128 m²)</td> </tr> </table> </td> <td style="width: 40%; text-align: center;"> <table border="1"> <tr> <td>N° CU 083 113 18 A0041</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Le Maire au nom de la commune</p> <p>VU la demande présentée le 30/06/2018 par SCI BOISSHOUS, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) et b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> o cadastré AD 266 o situé Boisset <p>et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle.</p> <p>VU le code de l'urbanisme ;</p> <p>VU l'absence de document d'urbanisme sur la commune ;</p> <p>VU l'avis d'ENEDIS Service accueil – urbanisme en date du 26/07/2017 ;</p> <p style="text-align: center;">CERTIFIE : Article 1</p> <p>Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.</p> <p style="text-align: center;">Article 2</p> <p>Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.</p> <p>Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.</p>	MAIRIE DE SAINT-JULIEN	CERTIFICAT D'URBANISME – Réalisable DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Demande déposée le 30/06/2018</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Par :</td> <td>SCI BOISSHOUS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Demeurant à :</td> <td>255 rue du verdon 83560 SAINT JULIEN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Sur un terrain sis à :</td> <td>BOISSET AD 266 (1128 m²)</td> </tr> </table>	Demande déposée le 30/06/2018		Par :	SCI BOISSHOUS	Demeurant à :	255 rue du verdon 83560 SAINT JULIEN	Sur un terrain sis à :	BOISSET AD 266 (1128 m²)	<table border="1"> <tr> <td>N° CU 083 113 18 A0041</td> </tr> </table>	N° CU 083 113 18 A0041
MAIRIE DE SAINT-JULIEN	CERTIFICAT D'URBANISME – Réalisable DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE													
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Demande déposée le 30/06/2018</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Par :</td> <td>SCI BOISSHOUS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Demeurant à :</td> <td>255 rue du verdon 83560 SAINT JULIEN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Sur un terrain sis à :</td> <td>BOISSET AD 266 (1128 m²)</td> </tr> </table>	Demande déposée le 30/06/2018		Par :	SCI BOISSHOUS	Demeurant à :	255 rue du verdon 83560 SAINT JULIEN	Sur un terrain sis à :	BOISSET AD 266 (1128 m²)	<table border="1"> <tr> <td>N° CU 083 113 18 A0041</td> </tr> </table>	N° CU 083 113 18 A0041				
Demande déposée le 30/06/2018														
Par :	SCI BOISSHOUS													
Demeurant à :	255 rue du verdon 83560 SAINT JULIEN													
Sur un terrain sis à :	BOISSET AD 266 (1128 m²)													
N° CU 083 113 18 A0041														
	Voir localisation et réponse, requête n°29 (ci-dessus)													
	Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.													

<p>30 JUILLET 2022 N°33 Claude ARENE</p>	<p style="text-align: right;">25 juillet 2022</p> <p>Mr ARENE claude 426 route des maures Carnoules 83660</p> <p style="text-align: center;">Mr le commissaire – enquêteur,</p> <p>Sous prétexte de préservation de l' agriculture,le projet scinde plusieurs parcelles pourtant travaillées ou comportant des cultures ainsi que des oliviers en production depuis des années,la création de la voie qui traversera l' impasse des puits et rejoindra la voie sans issue au centre du projet est aberrante ,au profit de quelques habitations,par la perte de valeur de cinq parcelles ainsi coupées,les propriétaires ne voulant point emputer leurs biens. La voie de droite,à élargir inutilement.</p> <p>La voie la plus au nord traversant les Peyres est tout aussi néfaste car elle induit une profonde modification du chemin remontant vers la rd 69 :les murs larges en pierres sèches n' auraient plus leur cachet et seraient en partie absorbés par la largeur exagérée de la route.</p> <p>La partie sud rejoignant le chemin des peyres englobant le chemin de mrs Petit, Galindo,Dromenq,à celui de droite ,briserait la beauté du portail en fer forgé et réduirait encore la surface viable de la famille Cattelin.</p> <p>Pour ma part, j' ai accès au passage qui serait compromis pour l'utilisation de mon matériel agricole ;</p> <p>Le garage de mon frère Jean serait lui aussi perturbé .</p> <p>Mr Lecoq aurait des désagréments dûs à cette circulation qui deviendrait exagérée et risquerait d'influer négativement sur la solidité des murs très anciens de son édifice ;</p> <p>Je pense donc,mr Milandri,ainsi que toute ma famille,à l'inutilité d'un tel projet au profit d'un groupe de résidentiels,de promoteurs et de la satisfaction de l'acte accompli</p> <p style="text-align: center;">Je vous prie mr le commissaire-enquêteur d'accepter mes sincères salutations</p> <p style="text-align: center;">ARENE claude</p>
	<p style="text-align: center;">Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p style="text-align: center;">Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>1^{IER} AOÛT 2022 N°34 Alain AMEDEO</p>	<p>AMEDEO Alain 96 rue de la Place Neuve Vieux Village 83560 St. Julien le M Déposée le lundi 1 août 2022 à 16h36</p> <p>J'apporte cette contribution, en tant qu'architecte, auteur du projet originel de la Maison de Retraite de Saint Julien le Montagnier, en 1972, sous maîtrise d'ouvrage communale, représentée par monsieur Maurice Janetti, Maire.</p> <p>Aujourd'hui, un important projet d'extension de cet établissement est envisagé par l'ADAPEI, suite à l'acquisition.</p> <p>Cette réalisation se fera suivant le zonage Ub.a du PLU, et l'OAP du Vallon de l'Eclou.</p> <p>En l'état, ces documents ne sont pas suffisants pour que la collectivité puisse orienter favorablement le projet.</p> <p>Pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP, malgré son nom, ne donne pas d'indication pour l'aménagement du site et une programmation compatible avec le terrain. - En classant ce projet "d'intérêt collectif" les règles du zonage Ub.a deviennent floues : quid de l'emprise au sol, de la hauteur...cela ouvre la porte à des discussions sans fin, ne pouvant s'appuyer sur aucune base et des risques de recours.

	<p>- L'OAP, devant la Maison de Retraite, indique la volonté de construire un immeuble R+2. C'est une localisation discutable, loin du coeur de Saint Pierre, dans un pré qui a toujours été considéré comme une respiration nécessaire à la Maison deRetraite. D'autant plus que les premières images diffusées du projet ADAPEI, montrent une densité et une compacité extrême.</p> <p>- Les pavillons de la Maison de Retraite, suivant l'OAP, restent en place ("secteur résidentiel avec bâti existant") alors que le projet ADAPEI prévoit de les démolir. C'est une ambiguïté ennuyeuse...</p> <p>- Le stationnement sera au bon vouloir de l'opérateur. Cela peut entraîner des conflits. Pourquoi ne pas fixer une règle, par exemple au prorata de la surface de planchers, conforme au besoins usuels de ce type d'équipement.</p> <p>- Les critères environnementaux sont aujourd'hui essentiels. En particulier pour un établissement médico-social. Il serait sage de prévoir des règles, voire imposer des labels, comme "BDM or", une autonomie énergétique, des dispositions bio-climatiques sérieuses...</p> <p>- le critère de 15% du terrain aménagé en espaces verts, n'est pas suffisant pour assurer une intégration correcte du projet. Ce thème de l'intégration est important, le site n'étant pas urbain, mais forestier. Par le passé, la réalisation du vilain château d'eau, sur l'éperon, sous l'aire de Gourdane, a montré qu'il faut des règles sévères pour éviter les dérives.</p> <p>En conclusion, il serait essentiel que la collectivité engage une étude d'urbanisme, précise, pour avoir des armes afin d'orienter correctement le projet d'extension de la Maison de Retraite par l'ADAPEI, et plus largement les projets résidentiels envisagés dans l'OAP.</p> <p>Lorsque l'OAP a été étudiée, la maison de retraite était gérée par la Commune et sa vente n'était pas encore envisagée. Les conditions ayant changé nous allons compléter le règlement en fixant une emprise au sol, une hauteur... Concernant l'immeuble en r+2 envisagé devant la maison de retraite : le site est beaucoup plus bas que le niveau du site des logements sociaux. Il sera moins impactant dans le grand paysage. Ainsi, puisqu'il est nécessaire de proposer des densités et des typologies de logements différentes sur le territoire, ce site est le plus pertinent pour recevoir une opération de logements sociaux et d'accèsion à la propriété (typologie peu présente voire inexistante sur le territoire). Il n'est pas éloigné du village, il est à 20 mètres de la crèche, 200 mètres des</p>
--	--

	<p>logements sociaux actuels et à 800 mètres du groupe scolaire. Les aménagements piétons en site propre, c'est-à-dire éloigné de la route d'accès (chemin du Lac) sont prévus dans l'OAP. Nous précisons qu'il s'agit de l'une des dernières opportunités sur du foncier communal pour réaliser un projet d'envergure qui permettra de diversifier le parc de logements</p> <p>Les pavillons ne restent pas en place il s'agit du cadastre actuel que nous avons utiliser pour le fond de plan de l'OAP.</p> <p>Nous allons compléter les règles de stationnement.</p> <p>Nous allons réfléchir pour compléter, de manière adaptée au projet, les règles des critères environnementaux, cependant, le PLU ne peut légalement imposer des labels de type BDM or. On peut ajouter que la RE 2020 est applicable depuis le 1^{er} janvier 2022. Réglementation très contraignante en matière d'environnement et de performances énergétiques....</p>
<p>1^{IER} AOUT 2022 N°35 Alain AMEDEO</p>	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces explications.</p> <p>Je dépose cette contribution en tant que propriétaire de la parcelle AS.421 dans le Vieux Village.</p> <p>L'OAP spécifique du site de l'éperon du Montagnier prévoit, sur ce terrain, la préservation de jardins.</p> <p>C'est une bonne chose.</p> <p>Mais je souhaite apporter une petite nuance :</p> <p>l'extrémité sud-est de cette parcelle comporte les restes d'une ancienne maison (un cave, citerne, escalier, lavoir...) qu'il serait intéressant, un jour, de restaurer.</p> <p>Pour cela, il serait correct d'arrêter la contrainte de jardin à préserver, 8 mètres environ avant la limite sud-est de la parcelle.</p>
	<p>Nous pouvons légèrement réduire cette protection.</p>  <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de cette décision.</p>
<p>02 AOUT 2022 N°36 Association le Vieux Village de Saint Julien le Montagnier</p>	<p>Notre Association le Vieux Village de Saint Julien le Montagnier, agréée association locale d'usagers au titre de l'urbanisme, a examiné le projet de PLU mis à l'enquête Publique, et nous formulons dans le mémoire en pièce jointe de nombreuses observations.</p> <p>Certaines sont des points mineurs de toponymie, d'erreurs matérielles... mais d'autres sont d'une importance certaine.</p> <p>Bien sûr, notre attention a porté principalement sur le site du Vieux Village.</p>

<p>24 la calade- vieux village 83560 Saint- Julien-le- Montagnier</p>	<p>Néanmoins, par soucis de cohérence, certains avis portent sur Saint Pierre et ses abords.</p> <p>Ces observations résultent de l'ensemble des 80 adhérents de notre association, dont la plupart résident dans différents hameaux de la Commune de Saint Julien, et s'appuient sur les nombreuses études antérieures et contributions dans le cadre de l'élaboration du PLU* - album de propositions de 2016, base d'OAP de février 2018 (en pièce jointe) et un livre « Un éperon habité » édité avec Alpes de Lumière.</p> <p>Les éléments du PLU concernant notamment le Vieux Village sont actuellement insuffisants pour garantir « une évolution harmonieuse du Vieux village dans ses espaces privés et publics » (cf statuts AVV)</p> <p>Alain Amédeo, président de l'AVV * 2 documents déposés le 30 juillet ; les contributions sont consultables sur notre site internet : https://avv83560.wixsite.com/avv83560</p>
--	--



ENQUETE PUBLIQUE PLU DE SAINT JULIEN LE MONTAGNER
CONTRIBUTION

1- RAPPORT DE PRESENTATION

Observations

- Au titre de l'histoire, rubrique 2.1.2, il est écrit qu'il ne reste que quelques pans de murs des remparts médiévaux. En réalité, il existe un ensemble cohérent, en majeure partie restauré, de 270 mètres linéaires avec trois tours de garde, et une cinquantaine de mètres dans les jardins potagers de l'Est.

Le document graphique du règlement a, aussi, oublié ces remparts.

- page 17 : la « maison de retraite » indiquée en légende, n'apparaît pas sur le document.

- page 21 : équipement piscine (?) le bâtiment existe mais à ce jour la piscine ne peut fonctionner car non conforme.

- page 23 : les quatre châteaux d'eaux qui envahissent le Vieux Village, ne figurent pas sur le document présenté.

- page 24 : la formulation « reprise de la peinture des conduites au Vieux Village » pour le réseau d'eau potable n'est pas claire. On va peindre des conduites enterrées ? En réalité, il s'agirait de travaux, importants, d'intégration des châteaux d'eau, en particulier celui construit en élévation sous l'aire de Gourdane (du reste, les prescriptions de l'ABF pour cet ouvrage, n'ont jamais été prises en compte)

- page 27 :

Il n'y a pas de Poteau Incendie au Vieux Village. Une grande inquiétude quant au risque connu et avéré du secteur habité entouré d'un écran EBC

Le schéma légendé s'appuie sur une vérification des 2017 ... à actualiser en espérant que la situation se soit améliorée, compte tenu des obligations légales
le contenu de la page 28 ne rassure pas sur ce point

- page 28 2.4.5 besoins en équipements « adduction eau potable » :

Le texte mentionne : Travaux de « mise en conformité » de la défense incendie notamment renouvellement des PI hors service

Une reconnaissance de la non-conformité de la défense incendie...et un « notamment » PI hors service vague.

Quelle est la situation actuelle, (voir sur DEMOcRA) quels travaux etc. schéma directeur ?

- page 37 : 2.6.6 « la commune souhaite créer une aire de camping-cars à Saint Pierre » de toute évidence, cet équipement existe déjà.
- page 40 : il existe des vergers d'oliviers, sur le versant sud -ouest du Vieux Village et le long du chemin de la Trinité, qui ne sont pas mentionnés ici.
- page 48 : dans le texte l'altitude du Vieux Village est indiquée à 575 ngf et la cote 566ngf apparait sur le document graphique (583 ngf au début du rapport de présentation)
En réalité le site urbanisé du Vieux Village, se développe sur un éperon rocheux entre les cotes 545 ngf à l'entrée et 583 ngf au sommet du château d'eau-belvédère.
- page 54 : il est faux d'indiquer que les sites urbanisés sont bien équipés pour lutter contre les feux de forêt.
Cela est contradictoire avec la reconnaissance de non-conformité de la défense incendie explicite au chapitre équipements (*le Vieux Village n'a pas d'accès au gabarit des engins de secours, pas de Poteau Incendie, un EBC qui jouxte l'habitat...*)
- page 78 coquille : légende écrire Fontaine de Malaurie
- page 124 : coquille : écrire « g » au lieu de « h » à « village »
- page 126, rubrique 9.1.2 :
Il est indiqué que le zonage UAb du Vieux Village présente quelques "règles différentes" par rapport au bourg de Saint Pierre. Cela est très en dessous de la réalité : le Vieux Village est implanté sur un éperon rocheux, avec de fortes pentes, suivant un tracé historique de rues et de calades, dans une typologie architecturale particulière... Toute l'analyse devrait amener à un zonage spécifique.
Cela pourrait être rattrapé par une OAP fine, mais le document est très vague et entaché d'erreurs.
La création d'un Site Patrimonial Remarquable, en complément du PLU, sera une solution, mais cette option, confirmée par la commune, n'est envisagée qu'au conditionnel au PLU.
- page 127 et 128 : une OAP fine, et pas seulement quelques zonages, serait utile, pour traiter le paysage, les orientations du bâti, la hiérarchisation des voies...
- page 132 : Les zones UE (quel horrible mot !) présentent un objectif qui évoque les territoires de locaux d'activités hors agglomération.
Ici, nous sommes au cœur de Saint Pierre, au centre du village, avec des mixités qui seraient bienvenues : pourquoi un artisan ne pourrait pas habiter au-dessus de son atelier, exclure le commerce dans le UE2 bloque le projet de Maison de Santé avec Pharmacie etc.
- page 208 et 210 : il faut se mettre d'accord, on dit « Gourdane » et non « LA Gourdane » et il n'y a qu'un seul « n »
- p.210 ajouter église Saint-Julien & Sainte Trinité (église romane monument inscrit) / calade de Gourdane / chemin sous Barri
- page 227 : il est erroné de dire que le Vieux Village ne peut recevoir que 6 nouveaux logements. Le plan, à la parcelle, que nous avons établi le 5 février 2018, montre une capacité supérieure, dans le cadre d'une OAP fine, et en respectant le règlement.

	<p>2- PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</p> <p>Observations :</p> <p>AXE 3 : il est essentiel de prolonger « l'écrin vert » au sud-ouest, sous l'aire de Gourdane. C'est tout le site de l'éperon, avec l'ensemble de ses versants, qui présente un intérêt « d'écrin »</p> <p>A ce site, il serait opportun d'examiner, dans le règlement de la zone Nh, les prescriptions qui pourraient mieux intégrer les constructions, les aires de stationnement, les voies, les piscines, ...</p> <p>« Etablir » un dossier de Site Patrimonial Remarquable pour le vieux village, et non seulement y réfléchir, correspondrait mieux à ce qui a été affirmé dans les intentions de l'équipe municipale</p> <p>AXE 7 : avec un peu d'étonnement, nous constatons que le Vieux Village n'est pas mentionné au titre des « atouts touristiques ».</p> <p>C'est probablement bien pour la tranquillité de ses habitants, ce n'est toutefois assez peu conforme à la réalité. Des centaines de personnes visitent le lieu, même en hiver...</p> <p>3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>Observations et schéma annoté en annexe :</p> <p>- page 6 : secteur VALLON DE L'ECLOU</p> <p>Ce plan d'orientations est bien léger face aux enjeux de ce site. C'est le seul lieu de développement important de la commune, avec des intentions de projets importants : extension de la Maison de retraite, résidences...</p> <p>A minima, il faudrait raccorder ce plan au centre du bourg de Saint Pierre et affirmer des orientations paysagères, de drainage hydraulique, de viabilités, de déplacements modes doux...</p> <p>L'image donnée pour les 38 logements R+2 (pourquoi ce chiffre ?) est peu crédible pour des projets éloignés du centre,</p> <p>La piste cyclable déconnectée de la route et allongeant le parcours, est-elle crédible ? Des implantations du bâti, des parkings... sont dessinés sans que l'on sache le niveau d'imposition de ces éléments.</p> <p>Ce travail de plan de masse, est-il confirmé par une étude climatique, du paysage, du potentiel végétal...</p> <p>L'importance stratégique de ce secteur mériterait une OAP fine.</p> <p>L'opportunité du projet ADAPEI d'extension de la Mairie de Retraite est une belle opportunité pour que la collectivité engage une étude urbaine détaillée de ce secteur.</p> <p>- pages 9-10 : secteur LES ROUVIERES</p> <p>Etant donné l'absence de commerces, privilégier de nombreuses constructions nouvelles sur ce hameau, ne semble pas une solution écologique d'avenir.</p> <p>- page 11 : secteur VIEUX VILLAGE</p> <p>Aires de l'Eglise et de la Gourdane corriger et remplacer par Aires de la Chapelle et de Gourdane</p>	
--	--	--

- page 12 : secteur VIEUX VILLAGE

Compte-tenu de l'importance patrimoniale du site, ce schéma d'orientations nécessite un examen approfondi.

L'Association le Vieux Village de Saint Julien le Montagnier a fourni sa contribution en date du 5 février 2018. Ces documents sont joints en annexe au présent mémoire.

Sur le document inclus au PLU, nous formulons diverses observations :

° L'écrin boisé ou cultivé doit être prolongé sur le piémont sud-ouest, en dessous de l'aire de Gourdane, et inclure les trois châteaux d'eau, en particulier le récent (et très vilain) en élévation, pour l'intégrer (peinture dans le ton des arbres, plantation tout-autour, retraitement discret de la piste d'accès...)

° Les « principaux jardins » qui du reste figuraient déjà au cadastre Napoléon, sont à mieux préciser : limites à l'extrémité ouest, éviter une construction existante sur la parcelle N°421, à compléter au sud de la rue de la Place Neuve, à mentionner au sud-est au-dessus du Cours... voir plan AVV du 31 janvier 2018, en particulier pour la pointe sud du village (les jardins au-dessus du Cours).

° Toutes les places existantes dans le vieux Village sont à faire figurer, et, il n'est pas compréhensible que seules les places du Four et de l'Eglise Romane bénéficient d'une "requalification qualitative" dès lors, qu'en l'état actuel, leur aménagement n'est pas le plus catastrophique (voir PADD place Janetti représentée).

° Les cheminements piétons sont à compléter, d'autant plus que, pour une large part, ils sont caladés depuis le XVII^e siècle.

° Les points de vue sur le grand paysage sont à compléter, dès lors que la vue sur 360° est une caractéristique forte de ce village.

il manque l'indication de la vue exceptionnelle sur Lure / Ventoux, vers le nord-ouest, depuis les moulins, et la vue sur la Ste Victoire, depuis la place du Four (voir le schéma annoté)

D'ailleurs dans le dossier de SPR, l'aspect « Horizons 360° » pourra faire l'objet d'un chapitre spécifique.

° un rectangle rouge évoque la création d'un stationnement public sur la ligne de crête. C'est trop limitatif.

Il est important de traiter toute la ligne de crête dans un projet d'ensemble abordant la voirie, le stationnement, les plantations, les ouvrages divers, le château d'eau, le château médiéval, les multiples belvédères, le chevet de l'église romane, l'aire de la chapelle...

Le stationnement est un sujet sensible, compte-tenu de l'étroitesse des rues. Le « cahier de propositions » de 2016 avait suggéré un aménagement simple du parking du Cours à l'entrée du village pour se garer à sens unique, avec des épis de part et d'autre de l'allée centrale, permettant une trentaine de places.

Il sera toutefois important d'associer les habitants aux projets d'aménagements.

° mettre en cohérence la zone représentée sur le schéma OAP avec les indications des prescriptions graphiques 4.1.3 p 5 n°23 ER (parcelles 253116)

° principaux éléments de patrimoine les remparts, les ruines du château, aire et porte de Gourdane (4.000m2 de caladage, unique en Provence), aire de la Chapelle...

Remplacer porte des Templiers par porte de Gourdane, l'église romane (Saint-Julien & Ste Trinité)

4.1.1- REGLEMENT, PIECES ECRITES**ZONAGE UA****Observations :**

Concernant le Vieux Village, comme dit précédemment, un zonage spécifique eut été mieux approprié à la réalité du terrain.

Le simple indice « UAb », qui apporte quelques touches historicistes aux règles du bourg de Saint Pierre, ne traite pas toutes les particularités du Vieux Village.

Néanmoins, nous formulons quelques observations sur le texte proposé, afin de le rendre plus pertinent. Cela, à nos yeux n'est qu'une étape, provisoire, en attendant un vrai travail d'élaboration du dossier de Site Patrimonial Remarquable, qui traitera l'ensemble de l'éperon dans ses caractéristiques paysagères, urbaines, architecturales...

Ce sera l'occasion d'établir une discussion constructive avec l'ABF.

Notes sur le règlement proposé**- UA2 : AUTORISÉ SOUS CONDITIONS**

° les abris de jardin autorisés, au Vieux Village, demanderaient des indications plus précises.

Le cas des remises et garages n'est pas traité.

Compte-tenu de la densité de la partie agglomérée du Vieux Village, le stationnement des véhicules est un problème.

L'occupation des lieux, bien avant l'invention de l'automobile, fait que rien n'a été prévu.

Aujourd'hui, de nombreux emplacements (voir notre plan « hypothèse de constructibilité » du 5 février 2018) pourraient accueillir une remise garage.

Cela implique une réglementation écrite et graphique.

- UA7 : IMPLANTATION

° imposer de construire en continu, d'une limite latérale à l'autre, ne correspond à tous les particularismes du parcellaire.

Parfois la construction peut être distancée d'une des deux limites latérales, par exemple pour laisser un passage, une vue, créer un porche...

° Par ailleurs, concernant le recul par rapport aux remparts médiévaux, une cote de 6 mètres, serait préférable aux 5 mètres indiqués, pour vraiment assurer la protection des ouvrages historiques.

° Pour les piscines, le parcellaire étant petit, le recul de 2 mètres par rapport aux limites cadastrales, ne semble pas opportun.

Il serait préférable de pouvoir faire des bassins en limite, et de réglementer ces ouvrages (exclure les teintes blanches et bleues, etc.)

° Le rappel de l'article 678 du Code Civil est totalement abscons.

- UA10 : HAUTEUR

° l'OAP mentionne une partie du Vieux Village où la hauteur est limitée à 3,50 m.

Cette contrainte n'est pas explicitée par une approche globale du site

(en réalité, cette limitation de hauteur est une séquelle de l'ancien POS, où, pour préserver la vue d'un ancien adjoint au maire, cette servitude a été instaurée)

Notre propos n'est pas de supprimer cette réduction de hauteur, mais de la légitimer par un vrai argumentaire, qui pourra apporter des nuances.

	<p>- UA11 : ASPECT EXTERIEUR</p> <p>° concernant les toitures, l'important est le parallélisme entre les faitages et les courbes de niveau. Dans le village, il y a de beaux exemples de toitures à pente unique, parallèle au terrain (Maison de la Gardi...).</p> <p>Toutes les toitures du Vieux Village sont en tuiles canal, anciennes, de teinte ocrée.</p> <p>Pourquoi autoriser des tuiles « romaines », mal définies ?</p> <p>De même pour les tuiles « marseillaises ».</p> <p>° Pourquoi interdire les « terrasses tropéziennes » et « toitures terrasses » dès lors que de très beaux exemples existent dans le Vieux village ?</p> <p>Il vaudrait mieux en fixer les caractéristiques de dallage terre cuite du ton des tuiles, de protection solaire, de pourcentage dans la surface du toit, ...</p> <p>° Imposer des génoises de tuiles, sur un ou plusieurs rangs, n'est pas toujours approprié. Par exemple pour une remise, pour un bâtiment de hauteur limité à 3,50 m (la génoise sera accrochée par les véhicules...)</p> <p>° Le dessin des séchoirs mériterait d'être plus soigné et explicite.</p> <p>° Le principe « d'ouvertures plus hautes que larges » est un peu du traitement de texte appliqué brutalement ici.</p> <p>Il eut été préférable de parler des baies sur rues différentes des ouvertures sur jardins, des ordonnances alignant les baies verticalement, de réduction des hauteurs de fenêtre en montant, etc.</p> <p>° il faudrait exclure le PVC pour les gouttières et chutes pluviales, au bénéfice du zinc.</p> <p>° dans le Vieux Village, toutes les clôtures sont constituées d'un mur plein en pierre.</p> <p>Domage d'autoriser les simples grillages sur murs bahut de 40cm.</p> <p>- UA12 : STATIONNEMENT</p> <p>Dans le Vieux Village il n'est pas possible que des constructions neuves, ou des ruines reconstruites, n'intègrent pas de garages. Le village est déjà trop encombré de voitures. De plus, le principe de remises à rez-de-chaussée est bien dans la typologie traditionnelle. Une capacité imposée d'une voiture pour 50m² de surface de plancher serait correcte.</p> <p>- UA13 : PLANTATIONS...</p> <p>Domage que cet article ne traite pas les spécificités du Vieux Village : sol rocheux, terre rapportée, collecte des eaux de toitures pour arroser, essences, grimpants...</p> <p>La corrélation entre drainage pluvial et plantations serait à traiter.</p> <p>Pour des arbres de haute tige abattus, la taille du remplaçant n'est pas fixée, donc, il est possible de mettre un baliveau de 10 cm de haut...</p> <p>- UA15 PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Pourquoi faire l'impasse sur ce sujet de la plus haute importance ?</p> <p>Au Vieux Village, toutes les constructions anciennes avaient des performances climatiques remarquables.</p> <p>La pauvreté des moyens avait induit une parfaite adaptation au soleil, au vent, à la ventilation naturelle...</p> <p>Aujourd'hui, le règlement proposé se borne à interdire les capteurs solaires et à autoriser les climatiseurs en façade !</p> <p>Au Vieux Village, les gens se sont implanté, malgré l'absence d'eau, grâce à un climat moins froid l'hiver, plus frais l'été, par rapport à Saint Pierre.</p> <p>La création d'un habitat sur l'éperon est un acte climatique.</p> <p>N'avons-nous pas raté un épisode ? Et le changement climatique, on fait quoi ?</p>
--	--

4.1.3- PIECES GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

Observations :

- EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés sont pertinents et d'une grande importance pour l'avenir.

° pour faciliter le dessin du nouveau carrefour entre la rue des Templiers et la rue de la Place Neuve, coté nord-ouest, la partie basse de la parcelle N°536, pourrait être intégrée à l'emplacement réservé N°26

° un Emplacement Réservé pourrait être créé sur la parcelle N°293, à la rue de la Place Neuve, pour régler le sort d'une construction en béton et briques, abandonnée et dangereuse.

Cela permettrait de créer 5 places de parking pour dégager, au moins en partie, la Place Neuve, et créer un belvédère sur le plateau et la montagne Ste Victoire.

- TERRAINS CULTIVES ET ESPACES VERTS NON BÂTIS À PROTÉGER

Divers ajustements sont nécessaires, pour coller à la réalité.

Le schéma d'observations sur l'OAP a déjà indiqué ces ajustements, on peut les re-lister ici :

- parcelle N°269 : inclure le bassin

- parcelle N°421 : exclure 10mètres, coté sud-est, d'un édifice ancien à rebâtir

- parcelles N° 337 et 341 à intégrer

- ensemble du site sud-est (zonage N) à intégrer (parcelles N°101 à 109 + 427, 428 et 395)

- exclure, au cœur du Vieux village, les parcelles N°172, 173 et 174 d'anciennes ruines

- CHATEAUX D'EAU

Le vilain château d'eau, sous l'aire de Gourdane, sur la parcelle N° 368 a pudiquement été enlevé du document graphique. Il serait honnête de le faire apparaître, ainsi que sa piste d'accès.

- PATRIMOINE BÂTI

Le mot « bâti » peut prêter à confusion, dès lors que les éléments recensés sont des oratoires, aires ...

A ce titre, puisque figure l'aire de Gourdane, il serait logique de mettre l'aire de la Chapelle. Le deuxième moulin de Gourdane n'est-il pas patrimonial ?

Une relecture de la liste des éléments de patrimoine serait utile.

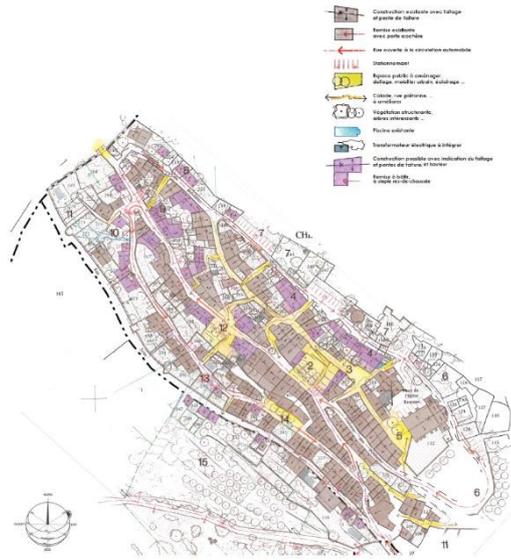
Par exemple, il est écrit qu'un mécanisme permet de tourner les ailes vers le vent, pour le moulin, ce qui n'est pas le cas ici.

La Calade de Gourdane est distincte de l'aire du même nom, de même que le chemin sous Barri, etc.

Le président,
Alain Amédeo

Association le Vieux Village de Saint Julien le Montagnier
24 la calade – Vieux Village 83560 Saint-Julien-le-Montagnier

7



Var
Commune de St Julien le Montagnier
CE VIEUX VILLAGE - Elaboration du plan local d'urbanisme
A.V.V
05 février 2018

1. C'est le seuil d'entrée du Vieux Village : « Emperier ».
Tout le bâti est en place, en ordre continu. Pas de possibilité de constructions nouvelles. Compte tenu de la qualité des constructions, grande vigilance sur les projets de transformation. Cela concerne aussi, le quartier L'Ourme, Centre Bourg.
2. La place Maurice Janetti
Outre un réaménagement du sol, du mobilier urbain, de l'éclairage, il faudrait reconstruire les deux flancs latéraux de cet espace public. ces édifices pourraient participer à la capacité d'hébergement de l'auberge. Programme public ? maîtrise du foncier ?
3. Grand Rue, prolongée par la rue des Roses Trémères.
Espace public de très grand intérêt, depuis la place de l'Eglise, jusqu'à la montée du Belvédère. Sol terre battue, végétation, cadre bâti, absence de trafic automobile, ambiance... Lieu à valoriser...
4. Les champs de ruines dans les quartiers « Château » et « Couliet »
dommage ! Ces parcelles sont à rebâtir, qualitativement. Avec des remises-garages à rez de chaussée. Suivant un épandage d'ensemble strict.
5. La place de l'Eglise lieu symbolique, fort ; à préserver dans son ambiance rurale : sol en herbe, lumière douce... Le stationnement latéral, contre l'église, est inesthétique, mais peut-on l'éviter ?
6. Le chevet de l'église, côté Nord-Est.
Ces parcelles étaient, autrefois, bâties. Malgré l'envie de recréer un cadre à l'église, il semble difficile de reconstruire, ici, aujourd'hui ; perspectives depuis la plaine de saint Pierre, dégagement appréciable, présence de beaux chênes... La commune pourrait avoir la maîtrise foncière de ces terrains, pour aménagements paysagers (et stationnement ?)
7. La ligne de crête du village, au sommet du piton rocheux.
Amélioration des parkings, et travaux de mise en valeur du paysage : dégager la vue, en enlevant des haies, en masquant les stationnements... Cet ensemble de terrains, aujourd'hui délaissés, peut devenir un espace emblématique de la qualité du site. Très belle vue vers le Nord et l'Est. Le vieux château d'eau est à reconstruire (ou démolir ?) Un nouveau château d'eau pourrait être créé avec toute la vigilance nécessaire.

HYPOTHÈSE DE CONSTRUCTIBILITÉ

8. Construction de remises-garages, sur parcelles privées.
La capacité totale, pourrait être d'une vingtaine de voitures, dissimulées à la vue et mises à l'abri.
9. Reconstruction de part et d'autre de l'ancienne « rue de Gourdan » (devenue rue des Tempeliers) pour retrouver une atmosphère d'intramuros, et supprimer les champs de ruines. Remises-garages à rez de chaussée. Epandage strict.
10. Quartier « Dessus Barri » :
règle de construction limitant la hauteur à 3,50m. à l'épau, et règle de recul par rapport aux murs des remparts (6 mètres côté Sud-Ouest et 15 mètres côté Nord-Ouest)
11. Les anciens jardins potagers, à remettre en culture.
Process de gestion à organiser, avec les propriétaires de parcelles.
Lien avec l'auberge ?
12. La place du Four : espace public à fort potentiel, bien situé au centre du village.
Idée d'un programme moteur au plan économique, sur les parcelles 306, 307...
Éventuelle maîtrise foncière publique (emplacement réservé) : siège d'une « albergo diffuso » ? halte-relais VTT, randonnées, papisserie artisans, café de pays, « chauffoir », point livraisons, pôle de vie /?? toute l'année, etc...
Construction au-dessus du Four : auvent, mezzanine du boulanger...
Densification du bâti, autour de la place, en préservant l'ouverture visuelle.
Travaux de dallage, mobilier urbain, éclairage, attentives pour événementiels...
Difficile de supprimer le parking ?
13. Proposition de création d'un parking sur la parcelle 293, pour libérer la Place Neuve (construction en briques, abandonnée). Faut-il mettre un emplacement réservé ?
Petit espace jardin pour enfants.
ouverture visuelle sur la plaine.
14. Réaménagement de la Place Neuve, pour retrouver la vie sociale d'autrefois (cette place était la cour de récréation de l'école, une terrasse, le lieu des aïeuls, des ombrages...).
15. « Sous-Barri » : secteur de jardins potagers, avec possible construction de cabanons, puis secteur de restaurants et d'oliviers. Pas de nouvelles voiries. Préservation du végétal existant.

COMMENTAIRE DE LA MAIRIE

Rapport de présentation : Nous allons vérifier l'ensemble des remarques sur le rapport de présentation et compléter ou corriger si nécessaire.

PADD : Le vocabulaire employé dans le PADD correspond aux objectifs et à la volonté du Conseil Municipal. Le PADD est un document débattu en Conseil Municipal du 26 juillet 2021. Il ne peut être complété après l'enquête publique mais il comprend des orientations qui n'ont pas la même valeur qu'un plan masse.

OAP : Il est important de préciser que l'OAP n'est pas un plan masse des projets. Ce sont des orientations (Orientations d'Aménagement et de Programmation= OAP) avec lesquelles les projets doivent être compatibles et non conformes. C'est l'addition de l'OAP et du règlement qui permet d'instruire les projets.

En ce qui concerne l'OAP du Vallon de l'Eclou = voir réponse à la contribution n°34.

OAP des Rouvières = la capacité résiduelle du secteur a été estimée à moins de 10 logements, il n'y aura donc pas de « nombreuses constructions ». De plus, il s'agit d'encadrer d'éventuels futurs projets, cependant les propriétaires non aucune obligation de réalisation.

OAP Vieux Village : nous corrigerons les erreurs de dénomination.

Nous compléterons le plan en ajoutant les places, jardins, cheminements piétons.

Pour le rectangle rouge correspondant à l'aménagement d'une zone de stationnement : l'ensemble de la crête est concerné par l'ER n°23 destiné à son aménagement. Mais il n'y a pas pour l'instant de projet définitif choisi par la Commune.

Règlement : voir réponse à la contribution n°38. Nous précisons, que l'association a pu examiner le règlement avant l'arrêt du PLU. Quelle a été reçu par Monsieur

	<p>le Maire. Que les différents points du règlement ont été examinés avec elle et complétés . Nous pouvons ajouter que certaines dispositions sont demandées par l'ABF.</p> <p>Nous précisons enfin, que les élus doivent dans l'élaboration d'un PLU trouver un compromis acceptable entre leurs objectifs, les attentes des habitants et des associations locales, les avis des personnes publiques associées à la procédure. Enfin, certains travaux, interventions, réhabilitations, acquisitions.... demandés par l'association du Vieux Village, bien que très pertinents ne sont pas financièrement possible pour la Commune. Nous ne souhaitons pas mettre des ER ou programmer des travaux financièrement irréalisable pour la Commune.</p> <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>02 AOUT 2022 N°37</p> <p>Jenny CARLHIAN avocate Cabinet Carlhian</p> <p>Déposée le mardi 2 août 2022 à 10h40</p>	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire,</p> <p>Ci-joint mon courrier RAR de ce jour.</p> <p>Bien à vous, Jenny CARLHIAN Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN</p> <p>17 Boulevard Gabriel Péri - 83300 DRAGUIGNAN Tél: 04.94.22.49.53 - Fax: 04.22.14.02.77 Document(s) associé(s)</p>

<p>Objet : COSTA - 18/0209</p> <p>Vos références: Les mêmes</p> <p>Nos références: COSTA / 18/0209 - 590</p> <p>Emplacement: 590</p>	<p>N/Réf : COSTA / 18/0209 - 590</p> <p>A Draguignan, le 2 août 2022,</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Madame Roselyne COSTA qui est propriétaire de la parcelle cadastrée section AK n°272 située quartier Les Maurras au sein de la Commune de Saint-Julien-le-Montagnier.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il a été arrêté par le Conseil municipal le 3 février 2022 prévoit le classement en zone N de cette parcelle.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique ouverte depuis le 4 juillet 2022 portant sur le projet de PLU de la Commune de Saint-Julien-le-Montagnier, Madame Roselyne COSTA entend présenter des observations afin de solliciter le classement de sa parcelle en zone constructible.</p> <p>En effet, un permis de construire n° PC08311307AC039 a été délivré à Madame COSTA pour la construction d'une maison individuelle en date du 24 août 2007.</p> <p>Le 3 juin 2009, le permis a été prorogé pour une année à compter du 24 août 2009.</p> <p style="text-align: right;"><u>(Pièce n° 1)</u></p>
--	---

Le projet de PLU entend classer la parcelle AK 272 en zone naturelle pour interdire toute nouvelle construction.

Cela semble s'inscrire dans une volonté de stopper l'urbanisation dans ce secteur.

Ce qui a été retranscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) arrêté au 1^{er} août 2019.

Pourtant, l'axe 4 de ce document identifie les « Maurras », comme un hameau dans lequel se situe la parcelle AK 272.

En l'espèce, la parcelle cadastrée Section AK N°272 est bien en continuité avec les parcelles n° 271, n°188, n°183, n° 184, n° 287, n° 288, n° 186 et n° 276, sur lesquelles se trouvent édifiées des constructions.

Il s'agit donc d'un hameau existant.

Malheureusement, l'axe 4 du PADD identifie ce hameau comme un « *Groupe d'habitations à contenir, dans lesquels aucune nouvelle construction ne sera autorisée* ».

Le choix de ne pas ouvrir le hameau des Maurras à l'urbanisation, bien qu'il s'agisse d'une zone habitée, est justifié en page 219 du rapport de présentation du PLU de la façon suivante :

« Le hameau des Maurras est accessible depuis la RD35 par le chemin des Maurras. C'est un groupe de constructions, au sens de la loi Montagne, les 10 maisons situées à l'Ouest et au Sud ne sont pas incluses dans ce groupe. Le Hameau est raccordé à la STEP des Pheline. Le schéma directeur prévoit qu'elle soit réhabilitée, mais avec la même capacité qu'actuellement (240 EH/jour). Il n'y a pas de borne incendie située dans le hameau. Enfin, le chemin des Maurras est étroit. Un emplacement réservé (n°10) est prévu au PLU pour élargir ce chemin. Le hameau n'a donc pas été retenu comme support de développement. ».

Or, ces seuls arguments ne sauraient suffire à interdire toute construction nouvelle dans un secteur.

D'une part, le Juge administratif n'hésite pas à autoriser la réalisation de construction en l'absence de borne incendie lorsque des moyens de substitution peuvent être mis en place.

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

En effet, concernant les hameaux existants, le choix de leur zonage, au regard des règles posées par le code de l'urbanisme, est fonction de l'appréciation de la configuration des lieux, des circonstances locales et doit faire l'objet d'une justification précise dans le rapport de présentation du PLU en cohérence avec le parti pris d'aménagement du projet d'aménagement et de développement durables.

Je reste donc attentive à vos observations à ce sujet.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de mes sentiments dévoués.

Jenny CARLHIAN
Avocat au Barreau de Draguignan



Pièce-jointe :

1. Décision de prorogation d'un permis de construire du 03.06.2009

DESCRIPTION DE LA DEMANDE INITIALE		référence dossier :
Déposée le 17/07/2007	Complétée le	N° PC08311307AC039
Par :	Mme.M. BINISTI	
Demeurant à :	LOTIS,le Jas du Rocher 04800 GREOUX LES BAINS	
Représenté par :		
Pour :	une habitation et garage	
Sur un terrain sis :	les Maurras AK 272; 1251m2.	

Le Maire :

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
VU le Plan d'Occupation des Sols de SAINT JULIEN LE MONTAGNE approuvé par D.C.M. du 17/08/1981, révision approuvée par D.C.M du 22/10/1999,

Vu l'arrêté municipal du 24/08/2007 délivrant le permis de construire n° 07.039,
VU la demande de prorogation du dit permis,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'arrêté municipal du 24/08/2007, délivrant le permis de construire sus visé, est PROROGÉ pour une année à compter du 24/08/2009.

ARTICLE 2 : Les observations et réserves énoncées dans l'arrêté sus visé sont et demeurent valables.

Fait à SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, le 03/06/2009

Le Maire,

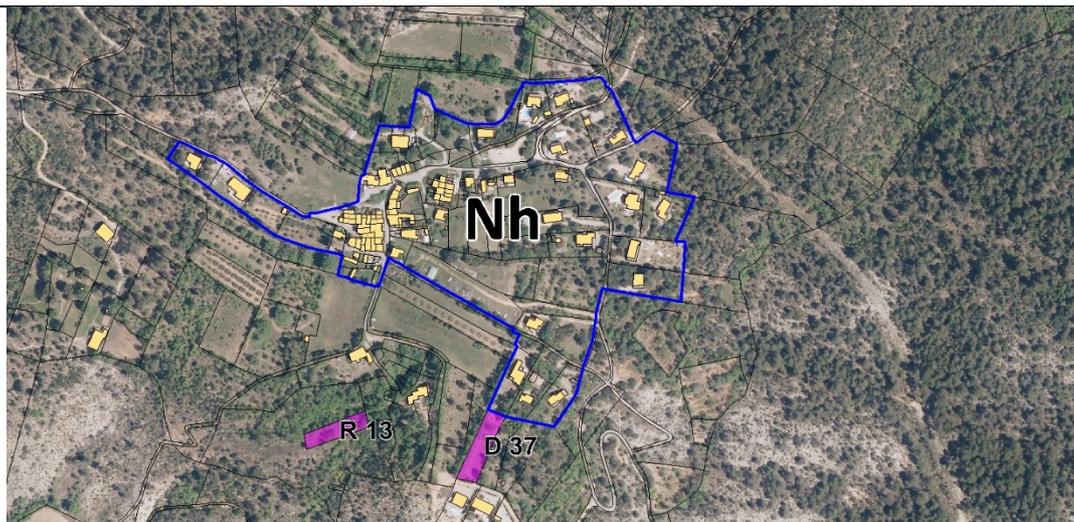


La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

La parcelle AK 272 ne se trouve pas au sein du hameau des Maurras. L'axe 4 du PADD ne vise que les cœurs des hameaux. La parcelle se trouve à 200 mètres à vol d'oiseau du cœur du hameau et à 550 mètres par la route. L'orientation de l'axe 4 précise que pour ce hameau « groupe d'habitation à contenir dans lequel aucune nouvelle construction ne sera autorisée ».



La loi montagne s'applique sur le territoire communal. L'un des principes de cette loi est que l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux... (article L 122-5 du code de l'urbanisme).

Dans l'étude du PLU une cartographie de l'application de la loi montagne a été réalisée sur la base de la doctrine de l'Etat dans le département du VAR (DDTM) et de la Région (DREAL) et de la jurisprudence très fournie en la matière. Elle se trouve en p. 118 et suivantes du rapport de présentation.

Est considéré comme un groupe de constructions : extrait du guide d'application en région PACA de la loi montagne – 2014 – DREAL PACA.

LES GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET D'HABITATIONS EXISTANTS

CRITÈRES

Une forme urbaine groupée avec un nombre suffisant de constructions à dominante d'habitations : « ensemble urbain ».

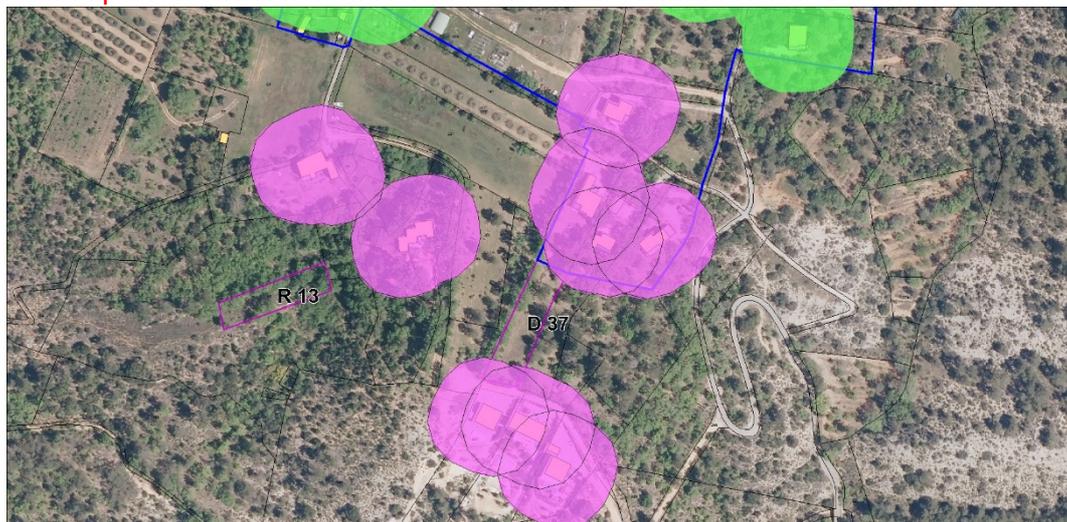
Définition : Groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (notamment de la distance qui les sépare), de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

- Nombre : 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées.
- Caractère groupé des constructions = **un secteur urbain constitué** soit « un ensemble urbain d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).
- Une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain ».
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- La forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.



5 constructions autour desquelles ont appliqué un rayon de 25 mètres, les cercles ainsi réalisés doivent être sécants et sans rupture : route par exemple.

Pour la parcelle de Mme COSTA cette méthode donne le résultat suivant :



Aucune des constructions voisines de la parcelle de Mme COSTA ne forme un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Dès lors, aucun permis de pourra être délivré sur cette parcelle.

Par ailleurs, si le hameau est raccordé à la STEP des Phélines, cette dernière très récente n'a pas été calibrée pour recevoir de nouvelle construction, puisque le quartier n'a pas été retenu comme support de développement. De plus, aucun poteau incendie n'est présent dans le quartier, des travaux sont envisagés.

Enfin, s'il est prévu d'élargir la route des Maurras c'est pour améliorer la sécurité des habitants actuels mais pas pour permettre la construction de nouvelles maisons.

Il est surprenant de constater qu'un avocat ne soit pas avisé des modifications et évolutions des lois !!! que entre 2007 et 2022 beaucoup de changements sont intervenus dans les codes de l'urbanisme, de la construction et de

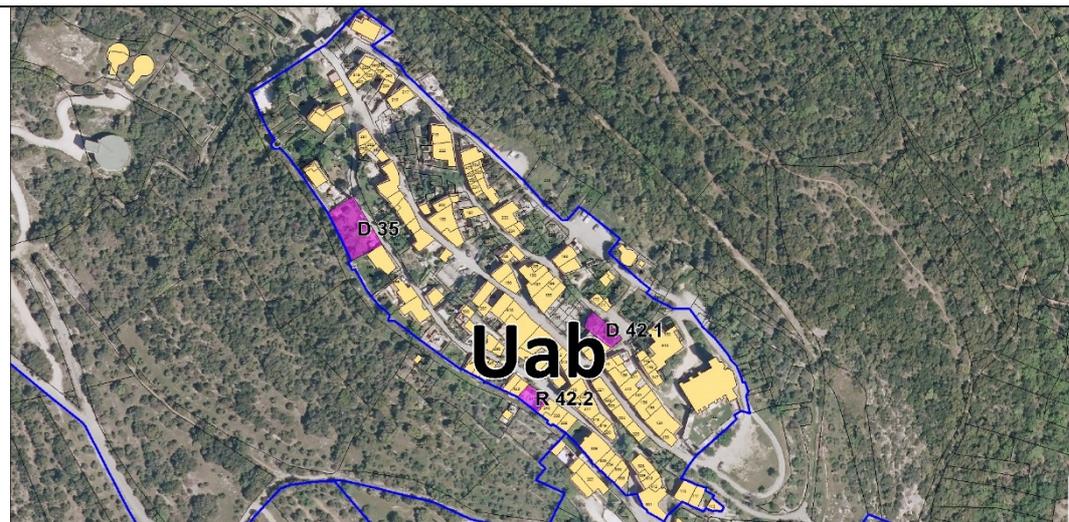
	<p>l'environnement.</p> <p>Le nom figurant sur le permis de construire est au nom de Mme BINISTI et non COSTA.</p> <p>Le CE n'a pas à justifier les choix opérés car il n'est pas à l'initiative du projet ni des choix qui ont été opérés.</p> <p>Le PADD a été approuvé par le CM le 03 février 2022 et non le 1^{er} août 2019.</p> <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>
<p>03 AOUT 2022 N°38 MARILLET JACQUES 17 BOULEVARD DE PICPUS S2 75012 PARIS</p>	<p>Je joins au présent message une fiche exprimant mon avis sur le projet de PLU pour ce qui concerne le Vieux Village de Saint-Julien le Montagnier.</p> <p>J'ai contribué à créer en 2011 l'association du Vieux village. Et j'en ai été le premier président.</p> <p>Comme je l'indique dans le texte joins, je suis profondément déçu par ce projet de PLU, s'agissant du Vieux Village. J'exprime les motifs de cette déception.</p> <p>Jacques Marillet</p> <p>Les règles d'urbanisme sont déterminantes pour une évolution harmonieuse du Vieux Village, comme pour l'ensemble de la commune. Or le projet de PLU présenté à l'enquête publique n'est pas satisfaisant. Il apporte peu de progrès par rapport à l'ancien POS, qui était indigent pour le Vieux Village.</p> <p>Pour être bref :</p> <p>1 - le règlement est rédigé d'une façon très bureaucratique. Certes il y a des règles de forme à respecter. Mais tout est noyé dans un texte sans relief, difficile à lire pour le citoyen;</p> <p>2 - La zone dénommée Ua (Urbaine a) est composée de trois parties : le coeur du bourg de saint-Pierre (Ua), le secteur Uaa, qui inclut divers hameaux (les Bernes, les Rouvières, l'Eclou, les Mayons, les Guis, etc...), et le secteur Uab, composé du noyau urbain historique du Vieux Village. Le règlement d'urbanisme est, pour l'essentiel, et à part quelques petites variations, le même pour toute la zone Ua. Le Vieux Village possède suffisamment de qualités patrimoniales, historiques et urbaines spécifiques pour qu'il bénéficie d'un règlement propre et adapté.</p> <p>3 - S'agissant des règles applicables au Vieux Village : l'article Ua11 est éloquent. Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Quelques exemples de déficiences sérieuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il n'est pas dit que les faitages des toits doivent être parallèles aux rues. - " Les ouvertures doivent être plus hautes que larges " : donc des fenêtres de 80 centimètres de largeur sur 100 centimètres de hauteur sont autorisables ! La référence à l'imitation des constructions environnantes est insuffisante. Il serait préférable de dire que les ouvertures doivent être verticales ; - façades : on parle "d'enduits frotassés", mais pas de chaux ; "rejointoiements au mortier" ; mais quel mortier ? La chaux est également oubliée ; - menuiseries des fenêtres et volets : le règlement n'interdit pas le PVC, et, pour les volets pleins, le mot "bois" n'est pas prononcé. <p>Le règlement, dans son état actuel, peut autoriser beaucoup de déviations et de fantaisies non respectueuses du Vieux Village.</p>

	<p>Nous avons fait le choix de ne pas faire une zone pour le vieux village mais un secteur de la zone Ua.</p> <p>Nous pouvons ajouter que les faitages doivent être parallèles aux rues.</p> <p>Les dispositions sur les fenêtres suffisent à interdire les fenêtres autres que rectangulaires.</p> <p>En ce qui concerne les façades : cette disposition a été demandé par l'ABF. Mais nous pouvons compléter.</p> <p>Pour le PVC : page 28 du règlement = « dans le secteur Uab : <u>les menuiseries des fenêtres et des volets en PVC sont interdites</u> »</p>
<p>03 AOUT 2022 N°39 MINGLIS HELENE 225 Impasse des puits 83560 LES ROUVIERES</p>	<p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p> <p>Oppositions aux projets de constructions de route aux Rouvières À l'attention du bureau d'enquête et de Monsieur le Maire</p> <p>Nous sommes les copropriétaires de la parcelle 15 située 225 impasse des Puits aux Rouvières.</p> <p>Nous avons pris connaissance du projet d'ouverture des voies et des constructions dans l'enquête publique et nous venons vous signifier notre désaccord quant à la réalisation de ce projet.</p> <p>Nous avons des désaccords, tant sur le plan technique, que celui de la pertinence.</p> <p>Actuellement, un petit chemin monovoie dessert notre propriété, qui est en bout de chemin, et en contre bas des autres propriétés et de la route. Lors d'épisodes pluvieux, et sans que ceux-ci soient intenses, notre propriété est inondée, car le réseau d'évacuation est insuffisant.</p> <p>Votre projet prévoit de construire une deux voies, plus voie piétonne, soit quasiment 3 fois la surface de route existante. Votre projet ne prévoit aucun écoulement d'eau supplémentaire, alors que l'actuel est déjà insuffisant, et en cas de forte pluie, il y a fort à prévoir que la quantité d'eau qui s'écoulerait ne pourrait être drainée par le réseau existant, et inonderai notre terrain, et par la même, notre logement, ce qui nous est inconcevable. Cette route serait catastrophique avec un enrobé classique, et la pose d'un enrobé drainant serait indispensable, mais sans garantie, vu le dénivelé et la longueur de la route.</p> <p>De plus, la densité de votre projet prévoit 12 logements par hectare, ce qui représente une forte augmentation de logements. Les réseaux actuels de tout à l'égout ne seraient-ils pas sous dimensionnés ?</p> <p>Est-ce pertinent de faire une double voie avec voie piétonne, quand aucune route dans les Rouvières ne présente cette caractéristique ? Même la route principale qui va au village de Saint Julien ne dispose pas de cette infrastructure ! Pourquoi cette route intra logements devrait avoir ces caractéristiques ?</p> <p>Il aurait été plus opportun de prévoir une seule voie de circulation à sens unique avec une entrée et une sortie différente sur la voie centrale du village, dans le principe d'une circulation circulaire, afin de limiter l'implantation au soi d'un</p>

	<p>béton excessif (Les Rouvières sont un village et non une unité urbaine), et les contraintes que nous avons exposées plus haut.</p> <p>Nous abordons également le domaine de la sécurité, une double voie rectiligne de plus de 200 mètres, notre portail en bout de celle-ci et un virage à 90° en descente ne représente pas de notre point de vue un aspect sécuritaire satisfaisant.</p> <p>Cette urbanisation rendrait aussi les logements plus accessibles pour la délinquance, vols,... et vu que les Rouvières n'est et ne sera qu'un village d'ortoir, cela facilitera les larcins, et autres incivilités.</p> <p>Nous pensons que l'esprit village, qui vous et nous est cher, devrait être préservé et ce projet ne semble pas répondre à cela, le projet est trop urbain.</p> <p>Nous restons à votre disposition pour en discuter de vive voix, et vous remercie par avance de nous accuser bonne réception du présent courrier à notre mail : franckethelene@yahoo.fr</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>03 AOUT 2022 N°40 Catherine MOTTURA</p>	<p>Je soussignée Catherine MOTTURA née MINGLIS, propriétaire de la parcelle n°15 sise, 225 impasse des puits, hameau des Rouvières à St Julien le Montagnier.</p> <p>J'entends, par l'intermédiaire de ce mail, apporter des observations et mon opposition au projet de modification du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Vous envisagez 1 "maillage" de notre secteur en élargissant démesurément les voies; vous voulez conserver un esprit village en créant des avenues??? -L' augmentation de la fréquentation de la route va entraîner des nuisances auprès de la faune et des habitants de ce quartier qui en apprécient le calme. - Nous nous situons au bout de l'impasse des puits, en contre bas; nous recevons déjà de grosses quantités d'eau pendant la pluie.Si vous élargissez notre impasse jusqu'à 6.5 m et que vous créez ce maillage, nous allons être submergés par un torrent d'eau dévastateur pour notre terrain et notre maison, nous allons nous transformer en bac de rétention! <p>Nous subissons déjà l'inefficacité d'un pluvial que vous avez créé sur notre terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vos différents projets seront responsables de la destruction d'un chêne centenaire classé "arbre remarquable". - Ce maillage routier risque également de faciliter la circulation de potentiels cambrioleurs. <p>Voici mes remarques et mon avis défavorable envers ce projet.</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>03 AOUT 2022 N°41 MINGLIS HELENE</p>	<p>Nous sommes les copropriétaires de la parcelle 15 située 225 impasse des Puits aux Rouvières.</p> <p>Nous avons pris connaissance du projet d'ouverture des voies et des constructions dans l'enquête publique et nous venons vous signifier notre désaccord quant à la réalisation de ce projet.</p>

<p>225 Impasse des puits 83560 LES ROUVIERES</p>	<p>Nous avons des désaccords, tant sur le plan technique, que celui de la pertinence. Actuellement, un petit chemin monovoie dessert notre propriété, qui est en bout de chemin, et en contre bas des autres propriétés et de la route. Lors d'épisodes pluvieux, et sans que ceux-ci soient intenses, notre propriété est inondée, car le réseau d'évacuation est insuffisant.</p> <p>Votre projet prévoit de construire une deux voies, plus voie piétonne, soit quasiment 3 fois la surface de route existante. Votre projet ne prévoit aucun écoulement d'eau supplémentaire, alors que l'actuel est déjà insuffisant, et en cas de forte pluie, il y a fort à prévoir que la quantité d'eau qui s'écoulerait ne pourrait être drainée par le réseau existant, et inonderai notre terrain, et par la même, notre logement, ce qui nous est inconcevable. Cette route serait catastrophique avec un enrobé classique, et la pose d'un enrobé drainant serait indispensable, mais sans garantie, vu le dénivelé et la longueur de la route.</p> <p>De plus, la densité de votre projet prévoit 12 logements par hectare, ce qui représente une forte augmentation de logements. Les réseaux actuels de tout à l'égout ne seraient-ils pas sous dimensionnés ?</p> <p>Est-ce pertinent de faire une double voie avec voie piétonne, quand aucune route dans les Rouvières ne présente cette caractéristique ? Même la route principale qui va au village de Saint Julien ne dispose pas de cette infrastructure ! Pourquoi cette route intra logements devrait avoir ces caractéristiques ?</p> <p>Il aurait été plus opportun de prévoir une seule voie de circulation à sens unique avec une entrée et une sortie différente sur la voie centrale du village, dans le principe d'une circulation circulaire, afin de limiter l'implantation au soi d'un béton excessif (Les Rouvières sont un village et non une unité urbaine), et les contraintes que nous avons exposées plus haut.</p> <p>Nous abordons également le domaine de la sécurité, une double voie rectiligne de plus de 200 mètres, notre portail en bout de celle-ci et un virage à 90° en descente ne représente pas de notre point de vue un aspect sécurité satisfaisant.</p> <p>Cette urbanisation rendrait aussi les logements plus accessibles pour la délinquance, vols,... et vu que les Rouvières n'est et ne sera qu'un village dortoir, cela facilitera les larcins, et autres incivilités.</p> <p>Nous pensons que l'esprit village, qui vous et nous est cher, devrait être préservé et ce projet ne semble pas répondre à cela, le projet est trop urbain.</p> <p>Nous restons à votre disposition pour en discuter de vive voix, et vous remercie par avance de m'accuser bonne réception du présent courrier à notre mail :</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>04 AOUT 2022 N°42 PHILIBERT YVES</p>	<p>Je vous prie de trouver ci-après certaines remarques et propositions concernant le secteur du vieux village.</p> <p>4.1.3- PIECES GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES</p> <p>- Terrains cultivés et espaces verts non-bâti à protéger</p> <p>Les parcelles AS n°172, 173 et 174 sont d'anciennes ruines situées au cœur même du village. Elles ne sont pas cultivées et leurs caractéristiques ne constituent pas un espace non-bâti à protéger. Elles ont donc vocation à demeurer constructibles.</p>

	<p>Le projet de leur classification en zone de jardin doit être retiré.</p> <p>Située sur la place neuve à l'intérieur de l'enceinte bâtie, la parcelle AS n°341 comprend un bâtiment en pierre ainsi qu'une piscine. Bordée à l'est et à l'ouest par des habitations, elle s'insère dans un habitat linéaire en continuité de l'urbanisation existante et en bordure de la voirie. Cet ensemble constitue la première couronne d'habitat côté sud. Une éventuelle déclassification de cette parcelle en terrain cultivé ou espace vert non-bâti n'obéirait à aucune justification et serait en contradiction avec la volonté de densifier les espaces déjà urbanisés.</p> <p>- Emplacements réservés</p> <p>Contrairement à ce qui se dit, il n'y a pas de problème de stationnement dans le vieux village. Tout au long de l'année les résidents ont la possibilité de se garer devant ou à proximité de leur logement sans difficulté aucune.</p> <p>La situation se complexifie quand les loueurs saisonniers de plus en plus nombreux, font garer leurs locataires à proximité de leurs lieux de villégiature alors que de nombreuses places de parking existent à l'entrée du village, de chaque côté du château d'eau, sur les aires de l'église ou du cimetière sans que cela ne crée la moindre gêne à quiconque.</p> <p>Tenant compte de cette situation, et considérant l'emplacement réservé n°26 sur les parcelles n° 265, 279 et 280, il serait souhaitable d'intégrer également la parcelle n° 421 située toute à proximité, ce qui permettrait de créer une vaste zone de parking et dégager non seulement la place neuve mais également la place du four. La cohérence de cet ensemble est évidente, ce nouveau parking proche de la porte des Templiers et de l'aire de Gourdane serait idéalement placé, à l'opposé du parking du cours situé à l'entrée du village et au sud de l'emplacement réservé n°23 qui prévoit de futures places de stationnement côté nord et est. De plus, cet emplacement permettrait d'offrir une vue remarquable côté sud vers le massif de la Saint-Victoire.</p> <p>Enfin plus généralement, et afin de préserver la qualité du site, outre la nécessité pour les constructions nouvelles de se raccorder aux différents réseaux en souterrain, il faut demander à Enedis de retirer son réseau filaire de nos façades, et exiger que certaines maisons dont les toits sont constitués seulement de plaques sous toiture en amiante soit recouvertes par des tuiles canal comme cela est prévu dans le règlement. par avance de m'accuser bonne réception du présent courrier à notre mail :</p>
<p>Parcelles AS 172,173 et 174 (D 42.1) – 341 (R42.2) : Nous allons supprimer cette identification de terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger.</p>	



Parcelle AS 421 (D35) : Les emplacements réservés destinés à la création de stationnement dans le vieux village nous paraissent suffisant pour augmenter la capacité et réduire les difficultés. De plus la parcelle AS 421 est concernée par une servitude d'espace vert à protéger.

Nous prenons bonne note des autres remarques concernant l'enfouissement des lignes et la qualité architecturale dans le vieux village.

Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.

TRAITEMENTS DES OBSERVATIONS ADRESSES PAR COURRIER.

15 JUILLET 2022 N°01 LE NY Yannick	Sollicite la constructibilité de la parcelle n°288 Les Rouvières
	Voir réponse « traitements des observations adresses sur site dédié » n°8. Demande identique sur le site dédié sous le n° 08
13 JUILLET 2022 N°02 Mr MERCIER Vincent Allée Jourdanne	Courrier idem que celui du 13 juillet sur le site
	Voir réponse « traitements des observations adresses sur site dédié » n°4. Demande identique sur le site dédié sous le n° 04 Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport
20 JUILLET 2022	Contre l'OAP Les Rouvières

<p>N°03 Mr BREMOND Michel</p>	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur</p> <p>Suite à la lecture du projet de l'OAP pour l'élaboration du PLU de la zone l'AUB des Rouvières, L'ensemble du projet à un fort impact négatif sur l'environnement de notre qualité de vie,</p> <p>1)Pollution sonore « passage des voitures » 2)Pollution de l'air(gaz des pots d'échappements, chauffages), 3)Pollution lumineuse nocturne (lampadaires,spots), 4)Pollution visuelle,(perte de la vue du paysage naturel par les constructions et les clôtures</p> <p>Nous désirons conserver & protéger notre cadre de vie & notre environnement campagnard, C'est pourquoi nous sommes totalement opposés à ce projet,</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>20 JUILLET 2022 N°04 Docteur Eric GILLET ROUTE DE MONTMEYAN ST JULIEN</p>	<p>Contre l'OAP Les Rouvières.</p> <p>Je viens par la présente vous présenter mes observations sur les OAP du secteur 1AUB des Rouvières.</p> <p>D'un point de vue économique, cette option représenterait un coût très important, de nombreux murs et clôtures à détruire et reconstruire, les poteaux électriques et téléphoniques à déplacer et toutes les nouvelles structures routières et aménagements, pour désenclaver finalement peu de terrains, concernant très peu de propriétaires qui pour le moment ne veulent absolument pas vendre (ce qui peut changer je le concède).</p> <p>D'un point de vue écologiste et paysager, le projet entraînerait entre autre la destruction d'un chêne bicentenaire dans le chemin des puits, mon père ayant d'ailleurs dû donner du terrain pour agrandir ce chemin, le sénateur Maire de St Julien Mr Janetti menant à cette époque une croisade pour épargner le dit chêne (parcelle BM 153 b), la destruction de nombre d'oliviers, l'enfouissement d'un puits (parcelle BM 15).</p> <p>Dans le cadre d'un tel projet, il me semble que la spoliation d'intérêts privés ne doit être entreprise que si l'intérêt collectif y trouve un évident et grand bénéfice. En ce qui me concerne, je ne trouve pas que ce soit le cas.</p> <p>Enfin, il me semble que la portion de nouvelle route jouxtant les parcelles BM 15 et BM 315, ainsi que l'agrandissement du chemin des puits le long des parcelles BM 152 et 153, 149 et 159, ne desservant aucun terrain non construit, hormis le 153b qui m'appartient et qui peut être correctement desservi par l'existant, est inutile compte tenu du coût important et des désagrément entraînés.</p> <p>En conclusion, vous l'avez compris, je pense que le jeu n'en vaut pas la chandelle.</p> <p>J'espère que mes arguments seront entendables et vous prie de recevoir, Mr le Commissaire mes respectueuses salutations.</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>

Déposé le 21
juillet 2022
N°04
Mr BUERLE

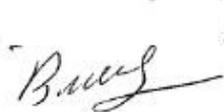
de m. enquête - publique - 4073 @ registre - dematerial
A. M. l'enquêteur public date : 04/07
Mr Buerle ardu les Rouvières,

Objet. Projet PLU com de St Julien
à. Enquêteur Public à

Par le present courriel j'attire votre attention
sur le projet de PLU concernant la partie sud
du hameau des Rouvières. Je suis actuellement le
propriétaire des parcelles B^M 140/141/142/144/146/151/150

Dans votre projet vous proposez de faire au moins
l'ouverture de 2 à 3 routes. Ma question est pour
deservir qui? Je suis l'unique propriétaire et
l'ensemble des parcelles sont une seule entité
Par le present courriel je vous demande donc
l'abandon pur et simple de ces tracés.

Cordialement.

Signature -  adrene Mail
au dos.

Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières

A déjà formulé son refus le 04 juillet 2022-07-25 réponse d'ensemble du CE

Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport

Déposé le 21
juillet 2022
N°05
Mr BUERLE

Monsieur Buale André

83560 St Julien le Montagnier

Le 17 Juillet 2022

Objet : PROJET PLU Commune de Saint Julien

à l'attention de Monsieur l'architecte public

Je soussigné M^r Buale André usufuitier de la parcelle BM 141 refuse que le projet soit réalisé pour la raison suivante : Abatte plus de 20 piéts d'oliviers de plus de 50 ans age sur ma parcelle. De plus ces oliviers sont en pleine production !!!

Je suis outré de voir que par fare de routes on coupe les arbres dans Sempale, et qu'on essaye pas de trouver d'autres solutions. En esperant vraiment que ce projet ne voye pas le jour.

Veuillez agréer Monsieur l'architecte mes
meilleures salutations

Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières

A déjà formulé son refus le 04 juillet 2022-07-25 réponse d'ensemble du CE
Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport

18 JUILLET 2022
N°06
Mr et Mme
ARENE GERARD

Mr et Mme Arène
267, rue du Félibrige
83560 St. Julien

18 juillet 2022



Mr, Le Commissaire-enquêteur
Mairie de St.Julien
83560 St.Julien

Sujet : OAP secteur 1Aub – Les Rouvières
Parcelle BM147/148

Monsieur le Commissaire –Enquêteur.

Comme convenu lors de notre entretien du 4 Juillet 2022 voici les raisons de notre opposition concernant le projet l'OAP pour l'élaboration du PLU de la zone 1 AUB des Rouvières.

Le projet prévoit que l'unité de terrain par les parcelles BM147/148 dont la parcelle BM148 soit amputé de 6,50m sur 25m au milieu du terrain et oblige la destruction des arbres fruitiers et oliviers et coupe l'accès à la deuxième partie de mon terrain ce qui dévalucra gravement et inévitablement notre propriété.

L'ensemble du projet a un fort impact négatif sur l'environnement et notre qualité de vie : pollution sonore (passages des voitures), pollution lumineuse nocturne (lampadaires, spots), pollution de l'air (gaz des pots d'échappements, chauffages), pollution visuelle par la perte de vue du paysage naturel par les constructions et les clôtures.

Nous souhaitons conserver et protéger notre cadre de vie et notre environnement campagnard et c'est pourquoi nous sommes totalement opposés à ce projet.

Veillez agréer, Monsieur l'Enquêteur, nos salutations distinguées

Mr.et Mme. Arène

PS : Nous trouvons consternant la programmation de l'enquête en pleine saison estivale et vacancière, et sommes étonnés que l'affiche jaune d'information ne soit restée affichée que 3 jours sur la porte du local à côté de l'école des Rouvières.

[Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières](#)

[Demande identique sur le site dédié sous le n° 04](#)

[Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport](#)

22 JUILLET 2022
N°07
Mme LATIL
Véronique
Quartier
Jourdanne

Mme LATIL Véronique
286, route de l'Eclou
Quartier Jourdanne
83560 St-Julien le Montagnier

Mairie de St-Julien Le Montagnier
22, rue de l'Hôtel de ville
83560 St-Julien le Montagnier

St-Julien Le Montagnier,
Le 22 Juillet 2022



A l'attention de Monsieur MILANDRI Michel COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : Enquête publique relative au projet de PLU pour la commune de St-Julien, quartier Jourdanne.

Monsieur Milandri,

Dans le cadre des réunions en Mairie pour le projet de PLU, je vous adresse ce jour mes observations concernant les orientations d'aménagement pour le secteur de la Jourdanne.

J'habite Quartier la Jourdanne depuis 1977 et je tiens à conserver ma quiétude, mon cadre de vie actuel et ma tranquillité.

Je m'interroge sur ce projet et l'accès à ces futures habitations.

En effet, un chemin existant juxtapose ma limite de propriété et compte tenu des informations que nous avons à ce jour, « rencontres avec Mr Le Maire, certifiant qu'il n'y aurait pas de circulation supplémentaire pour desservir les futures constructions retenues pour ce projet. »

Pour ce projet il est inenvisageable d'y accéder au niveau de la Route de l'Eclou (nuisances sonores, sortie dangereuse, qualité de vie, volerie, dégradation du chemin existant et proximité des maisons actuelles).

C'est au vue de ces différents points que je vous expose aujourd'hui mon inquiétude pour ma future qualité de vie et ma tranquillité.

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous allez apporter à mon courrier, et à mes interrogations sachant qu'ils impacteront fortement ma vie.

Dans l'espoir que ma démarche sera prise en considération,

Je vous adresse, Monsieur Milandri, mes sincères salutations.

Mme LATIL Véronique

Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne

Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport

22 JUILLET 2022
N°08
Mr COQUILLAT
Francis
Quartier
Jourdanne

Mr COQUILLAT Francis
254, route de l'Eclou
Quartier Jourdanne
83560 St-Julien le Montagnier

Mairie de S-Julien Le Montagnier
22, rue de l'Hôtel de ville
83560 St-Julien le Montagnier

St-Julien Le Montagnier,
Le 22 Juillet 2022

A l'attention de Monsieur MILANDRI Michel COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : Enquête publique relative au projet de PLU pour la commune de St-Julien, quartier Jourdanne.



Monsieur Milandri,

Dans le cadre des réunions en Mairie pour le projet de PLU, je vous adresse ce jour mes observations concernant les orientations d'aménagement pour le secteur de la Jourdanne.

J'habite Quartier la Jourdanne depuis 1977 et je tiens à conserver ma quiétude, mon cadre de vie actuel et ma tranquillité.

Je m'interroge sur ce projet et l'accès à ces futures habitations.

En effet, un chemin existant juxtapose ma limite de propriété et compte tenu des informations que nous avons à ce jour, « rencontres avec Mr Le Maire, certifiant qu'il n'y aurait pas de circulation supplémentaire pour desservir les futures constructions retenues pour ce projet. »

Pour ce projet il est inenvisageable d'y accéder au niveau de la Route de l'Eclou (nuisances sonores, sortie dangereuse, qualité de vie, voirie, dégradation du chemin existant et proximité des maisons actuelles).

C'est au vue de ces différents points que je vous expose aujourd'hui mon inquiétude pour ma future qualité de vie et ma tranquillité.

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous allez apporter à mon courrier, et à mes interrogations sachant qu'ils impacteront fortement ma vie.

Dans l'espoir que ma démarche sera prise en considération,

Je vous adresse, Monsieur Milandri, mes sincères salutations.

Mr COQUILLAT Francis

[Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne](#)

[Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport](#)

22 JUILLET 2022
N°09
Mr et Mme
ACAMPORA
Allée Jourdanne

Mr et Mme ACAMPORA Patrick
276, route de l'Eclou
Allée de la Jourdanne
83560 – ST JULIEN LE MONTAGNIER

Mairie de St-Julien Le Montagnier
22, rue de l'Hôtel de Ville
83560 – ST JULIEN LE MONTAGNIER

St-Julien Le Montagnier,
Le 22 Juillet 2022



A l'attention de Monsieur MELANDRI Michel COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : Enquête publique relative au projet de PLU pour la commune de Saint-Julien Quartier Jourdanne

Monsieur Milandri,

Dans le cadre des réunions en mairie pour le projet de PLU, je vous adresse ce jour mes observations concernant les orientations d'aménagement pour le Secteur de la Jourdanne.

J'habite depuis neuf ans Allée de la Jourdanne et mon terrain se trouve contigu à la parcelle retenue pour les aménagements de ce secteur. Je me permets d'attirer votre attention sur le fait qu'à ce jour il est annoncé la construction de maisons individuelles en R + 1 alors que l'ensemble des maisons existantes de part et d'autre de l'Allée de la Jourdanne et de la parcelle concernée sont des maisons de plain-pied.

Ce projet de construction montre un manque de respect de la qualité de vie des résidents actuels, puisque des maisons à étage viendraient obstruer la vue sur la colline de St-Julien et donc gêner notre environnement. A cela, s'ajoute le vis-à-vis puisque ces maisons seraient au plus éloignées de quatre à cinq mètres de notre limite séparative.

De plus, par où est envisagé l'accès à ces futures constructions ? Un chemin existant juxtapose notre limite de propriété et, compte tenu des informations que nous avons à ce jour, « rencontres avec Mr Le Maire (deux fois par an), certifiant qu'il n'y aurait pas de circulation supplémentaire pour desservir les futures constructions retenues pour ce projet, et l'installation de barrières afin de limiter l'accès aux piétons et aux cyclistes », j'ai plusieurs questions. A savoir :

Qu'en est-il de la circulation future envisagée mitoyenne à la limite de mon terrain ?

Est-elle toujours retenue pour les piétons et les cyclistes ?

Si ce n'est pas le cas, qu'en est-il des nuisances sonores, pollution, qualité de vie, environnement, voirie et sortie dangereuse sur la Départementale 69.

C'est au vu de ces différents points que je vous expose aujourd'hui mon inquiétude pour ma future qualité de vie, sachant que j'ai fait sciemment le choix de venir vivre à Saint-Julien et d'y construire ma maison avec la vue qui est la mienne à ce jour.

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous allez apporter à mon courrier et aux différents points retenus sachant qu'ils impacteront fortement ma vie.

Dans l'espoir que ma démarche soit prise en considération,

Je vous adresse, Monsieur Milandri, mes très sincères salutations.

Mr ACAMPORA Patrick

Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne

Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport

<p>26 JUILLET 2022 N°10 Mme PASTUREL route de l'Eclou</p>	<p>Objet : enquête publique projet PLU St Julien Jourdanne</p> <p>Monsieur,</p> <p>Faire passer la circulation du projet Jourdanne devant nos maisons va de fait livement de gâcher notre vie quotidienne j'espère que vous voyez bien en tenir compte.</p> <p>Sincères salutations</p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne</p>
<p>26 JUILLET 2022 N°11 Mr ET Mme PERICO route de l'Eclou</p>	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p> <p>1 - Développer la vocation touristique de St Julien le Montagnier</p> <p>a) Proposition de création d'un comité des fêtes (avec des bénévoles) afin de redynamiser le village en toute saisons. (exemples : activités ludiques pour les enfants, animation ambulatoire, kermesse, fête médiévale et plein d'autres idées....)</p> <p>b) Remise en état de notre piscine (avec possibilité aux enfants de faire de la natation toute l'année)</p> <p>c) Ouverture de l'office du tourisme plus fréquent lors des vacances scolaire et mise à jour de l'agenda sur le site internet.</p> <p>d) Création d'un lieu de rencontre (exemple : cinéma, café théâtre...)</p> <p>2- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme en favorisant la mixité social.</p> <p>-Respect de la mise en place du PLU avec pour objectif la recherche d'un équilibre entre développement urbain préservation de la nature, agricole et forestier d'où une concertation avec les habitants aux alentours.</p> <p>- Garantir l'accès a un logement abordable et décent pour toutes et tous.</p> <p>3- Préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et la continuité écologique.</p> <p>a) Février 2021 : création d'un carnet d'entretien du vieux village pour</p>

	<p>l'aménagement ou des investissements pour la gestion globale de ce site patrimonial (image de notre patrimoine au vue des touristes de passage ainsi que des habitants du vieux village)</p> <p>b) Renforcer la transparence et la communication autour des données de la commune/intercommunalité en créant avant la date de réunion des conseils municipaux un regroupement de prise de parole des habitants par hameaux avec comme thème le vivre ensemble (exemple : à quoi va servir la mise en place du parc photovoltaïque et quelle retombé économique reviendra a la commune)</p> <p>4 - Protéger les ressources naturelles</p> <p>a) Protéger la ressource en eau, en assurer une meilleur qualité et accès garanti a toute et a tous en la considérant comme un bien commun.</p> <p>b) Proposition : Développer une gestion transparente de l'eau et mettre en place des dispositifs de récupération et d'utilisation différencier de l'eau de pluie par exemple sur les bâtiments de la commune.</p> <p>5 – Maintenir le potentiel agricole pour raisons tant économiques environnementales et paysagères.</p> <p>a) Solliciter en priorité les ressources locales notamment les artisans, commerçants, maraichers et producteur bio afin de créer une économie locale coopérative et équitable en diminuant les déplacements inutiles et en utilisant des produits non toxique pour la santé et l'environnement.</p> <p>b) Proposer une alimentation biologique, moins carnée, locale et équitable dans la restauration collective.</p> <p>6- Prendre en compte les risques naturels</p> <p>a) Faire du plan de prévention des risques naturels (PPRN) un dépliant d'information pour les habitants de notre village afin d'adapté les bons comportements. (exemple : la sirène est- elle en état de fonctionnement ?)</p> <p>b) Prendre en compte également les risques technologiques.</p> <p>Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne</p> <p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
--	---

26 JUILLET 2022
N°12
Mme MEYER
route de l'Eclou



25 juillet 2022

Madame Martine MEYER
292, route de l'Eclou
Allée de la Jourdanne
83560 ST JULIEN LE MONTAGNIER

MAIRIE DE ST JULIEN-LE-MONTAGNIER
Monsieur MILANDRI Michel
Commissaire enquêteur
22, rue de l'Hôtel de Ville
83560 ST JULIEN LE MONTAGNIER

Objet :
Enquête publique relative au projet de PLU pour la commune de St Julien

Monsieur,

Mon voisin, Monsieur Jean-Marc Chabé, m'a fait part d'informations concernant un futur aménagement pour le secteur de la Jourdanne.

Propriétaire d'une maison dans ce secteur, elle se situe au 292 allée de la Jourdanne soit à côté de la maison de Monsieur Chabé.

Cette maison va devenir ma résidence principale à partir d'octobre 2022, et j'apprends que des constructions de maisons individuelles de type R + 1 vont voir le jour.

Je suis dans les mêmes inquiétudes que Monsieur Chabé, nos maisons sont de plain-pied et les constructions futures vont venir obstruer la vue de la colline et rajouter un vis-à-vis insupportable.

J'ai choisi Saint-Julien, pour son petit bourg et la tranquillité des lieux et ce jour je vous exprime aussi ma très grande inquiétude quant à la suite de ce projet.

Par avance, merci de l'intérêt que vous porterez à cette missive et aussi j'espère un espoir que ma démarche soit prise en considération.

Mes très sincères salutations,

Martine Meyer

Voir réponse commune relative à l'OAP de la Jourdanne

v

26 JUILLET 2022
N°13
Mme GUISTINI
SISTERON

GUISTINI NARIELLE
136 Route de la Notta du Cairé
04 200 SISTERON
06.23.96.62.29
narielle.buerle@neuf.fr

Sisteron, le 18.07.20



Mairie de St Julien le Montagnier
NILANDRI NICHEL
Commissaire Enquêteur

Honorable,

objet: Projet P.L.U Commune S^t Julien le Montagnier.

Par le présent courrier, j'attire votre attention concernant le projet PLU au niveau de la partie Sud du hameau des Rouvières.

Propriétaire des parcelles 140-141-144-146-150-151 j'aimerais savoir l'utilité de l'accès que vous prévoyez de créer dans votre projet par l'intermédiaire de 2 à 3 routes nouvelles?

De plus, vous prévoyez d'arracher des arbres (oliviers) cependant les caractéristiques du projet PLU de l'enquête publique sont de "préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et la continuité écologique et le potentiel agricole."

De ce fait, par ce présent courrier, je vous demande l'abandon pur et simple de ces tracés.

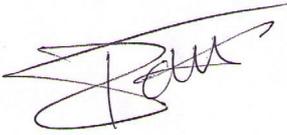
Cordialement

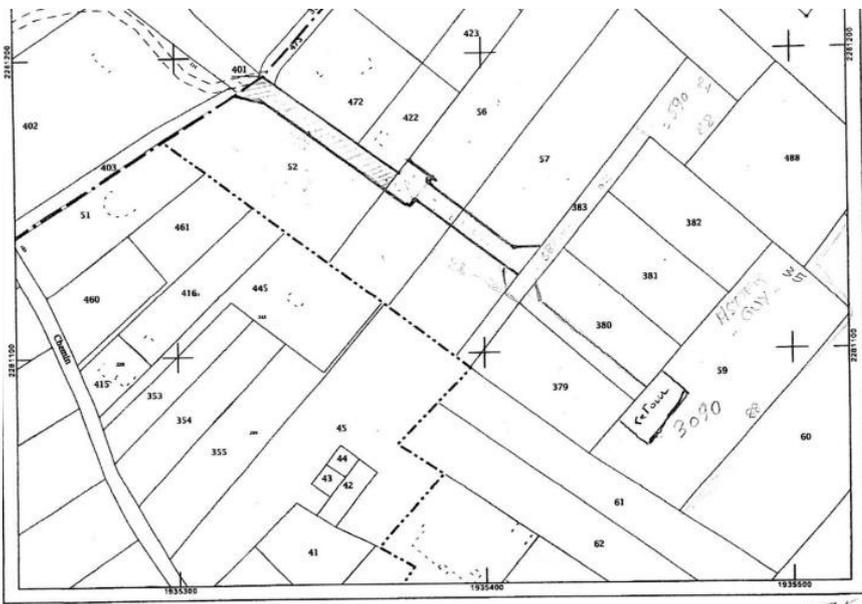
GUISTINI NARIELLE

Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières

A déjà formulé son refus par l'intermédiaire de son père Mr BUERLE réponse d'ensemble du CE

Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport

<p>26 JUILLET 2022 N°14 Mme PETIT Les Rouvieres</p>	<p>Béatrice Petit 165 rue du Félibrige 83560 Saint Julien 06 77 52 50 67 04 98 14 80 14</p> <p style="text-align: right;">Samedi 23 juillet 2022</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,</p> <p>C'est avec une grande tristesse que je vous écris aujourd'hui. Mon époux et moi habitons les Rouvières depuis maintenant un an et demi. Nous ne vous connaissons pas.</p> <p>Je suis au regret de vous dire que je ne vous aime pas, j'irai même jusqu'à dire que je vous déteste... Vous envisagez de détruire mon calme paradis. Celui de ma famille et celui de nos voisins. Et pour certains de façon inhumaine, terrain coupé en deux, jardin réduit, végétation détruite, éclairage public envahissant. Adieu la magnifique vue ! Vous voulez briser l'harmonie de notre quartier, le défigurer.</p> <p>Qu'en sera-t-il de ce paysage sublime, de ces oliviers argentés, de ces animaux en liberté, de ces ciels étoilés ? Quid de la qualité de nos vies? De toute évidence nous n'avons pas les mêmes valeurs car je pense qu'il n'y a rien de plus important pour un maire et son équipe que le bien-être de leurs administrés ...</p> <p>Avant d'acheter notre maison, j'ai téléphoné à la mairie, plusieurs fois. En premier lieu pour savoir s'il y avait des projets de constructions, de travaux autour de nous. La réponse a toujours été négative. Comment est-ce possible?</p> <p>Ce PLU est absolument indigne.</p> <p>En espérant de tout cœur que ce projet n'aboutira pas.</p> <p>Avec mes salutations</p> <p style="text-align: center;"></p>
	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>04 AOUT 2022</p>	<p>Contre le projet des Rouvières</p>
<p>N°15</p>	<p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p>
<p>Mr ALEXANDRE</p>	<p>Voir avis du commissaire enquêteur chapitre 3.2 du rapport</p>
<p>04 AOUT 2022</p>	<p>Courrier voir site dédié n° 37</p>
	<p style="text-align: right;">Voir sur site dédié n°37</p>

<p>N°16 Me COSTA</p>	<p>Sans commentaire</p>
<p>04 AOUT 2022 N°17 Mr ASTIER GUY</p>	<p>Contre le projet des Rouvières</p> <p>1° Situation actuelle des parcelles suivantes AL 178, AV 125, A2 59, AY 140, 141, 142 actuellement constructibles et comme la loi oblige elles sont régulièrement entretenues contre le risque incendie par le propriétaire (moi-même) devenues inconstructibles le propriétaire n'en a plus la charge.</p> <p>2° Les parcelles sont reliées aux réseaux et possèdent un accès direct aux chemins communaux (pour la parcelle A2 59 un accord avec les propriétaires voisins prévoit la création d'une voie privée reliée au chemin "voie de la Jourdane" récente, avec voie de retournement et passage en Tréfond pour les réseaux). Pour les parcelles AY 140, 141 un espace de 30 mètres de largeur est prévu en bas des parcelles libre de toute occupation (mur et construction diverses) pour l'écoulement naturel de l'eau en cas de fortes pluies.</p> <p>3° Situation si les parcelles ne sont plus constructibles - les parcelles sont difficilement exploitables pour une activité agricole et d'élevage rentable. Les parcelles sont éparpillées de faible surface avec aucune ressource d'irrigation. Le respect de la réglementation vis-à-vis des nombreux propriétés bâties sans aucune constructibilité et surtout contiguës (pas de traitement de cultures même en bio, bruit, odeurs, chiens de protection de troupeaux, bruits de cas pour les travaux entraînent l'abandon progressif de tout entretien agricole (non rentable) avec le retour inévitable d'une flore indésirable (bruciers etc...)</p> <p>Veuillez recevoir Monsieur mes salutations respectueuses</p> <p><i>[Signature]</i></p>  <p>Voir réponse commune relative à l'OAP des Rouvières</p> <p>Sans commentaire</p>

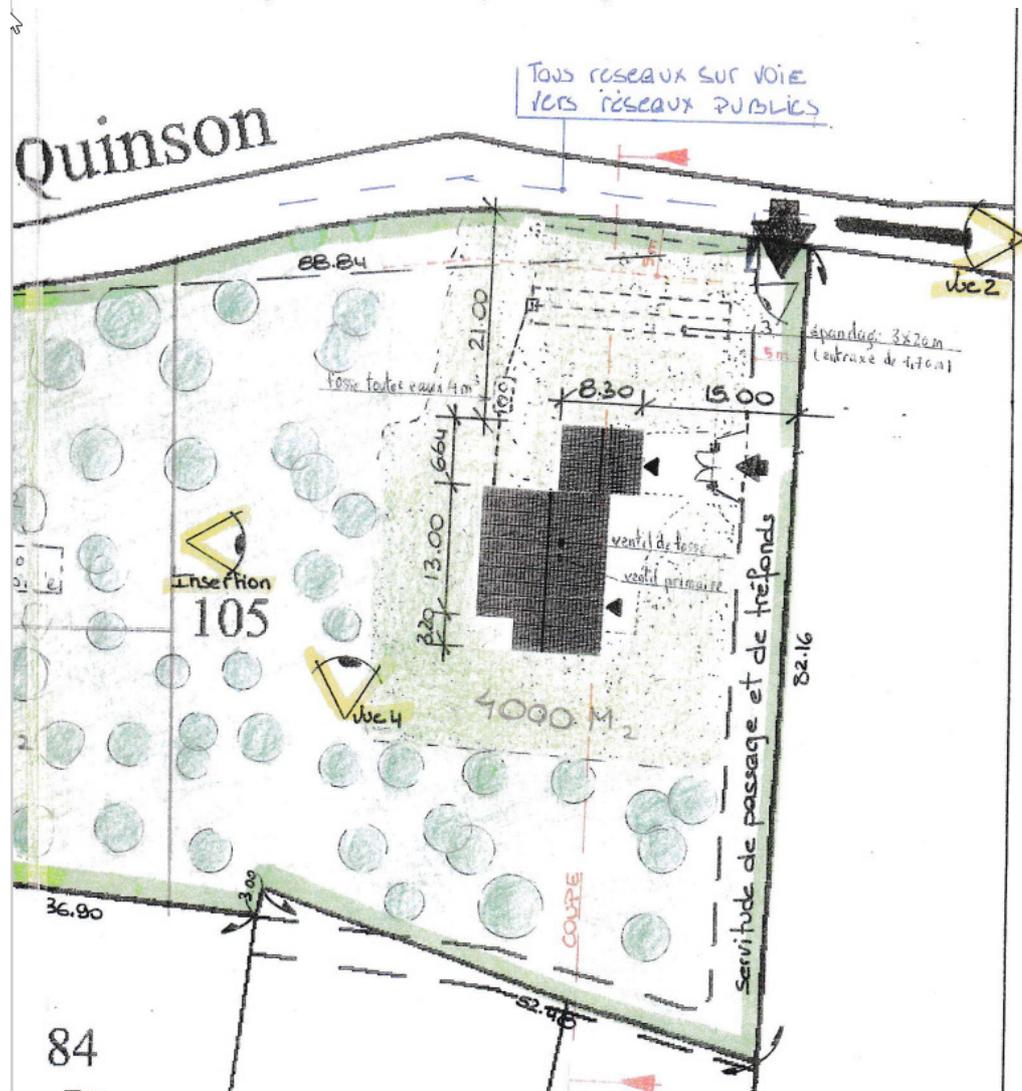
04 AOUT 2022
N°18
Mr NEBLE

Propriétaire depuis le 26 novembre 2013 d'un terrain de 7585 m² situé au 274, Chemin de Quinson sur la commune de St Julien Le Montagnier, je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section BP N° 105 .

Nous aimerions avoir la possibilité de détacher deux parcelles constructibles de 1300 m² à 1500 m² ce qui laisserait environ 4000 m² de terrain autour de notre maison.

Sachant que les 3 maisons autour de nous ont entre 1300 m² et 1500 m² de terrain.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous allez porter à cette demande.



Voir réponses à la requête n°21 du tableau « traitements des observations sur le registre papier ».

Sans commentaire

04 AOUT 2022
N°19
Mr HUGOU
Jean Luc

Hugou Jean-Luc
Jean-luc.hugou@orange.fr
Tel: 06.70.31.98.72

N°19

Doléance Famille Hugou Jean-Luc

Pour des raisons familiales :

- Donations déjà actées qui entraînent une modification importante des valeurs et par conséquence des conflits familiaux (ascendant et descendants)
- Mutation professionnelle de nos enfants qui envisagent de s'installer sur la commune de Saint Julien.

Je tiens également à vous informer que certaines parcelles étaient constructibles, et que d'autres sont mitoyennes avec des terrains déjà construits.

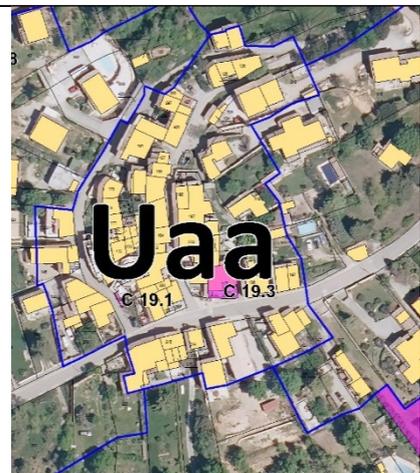
Nous vous demandons de bien vouloir rétablir et agrandir la zone de constructible du projet du PLU relative à ces différentes parcelles nommées ci-dessous.

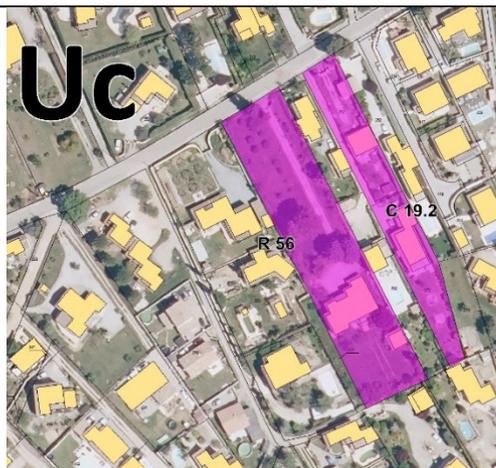
- ✓ SECTION AX VALLON DE L'EClOU
- ✓ 374 ,373,372,371,32,33
- ✓ SECTION AR SOUS LA ROCHET 218
- ✓ SECTION AM SOUS AUTTAVES 29
- ✓ SECTION AZ LES MAILLONS 379, 364, 363
- ✓ SECTION AW 155
- ✓ SECTION BC LES GUIs 22
- ✓ SECTION D LES JONQUIERS 52
- ✓ SECTION BH COURCOUSSIER 69, 70, 71



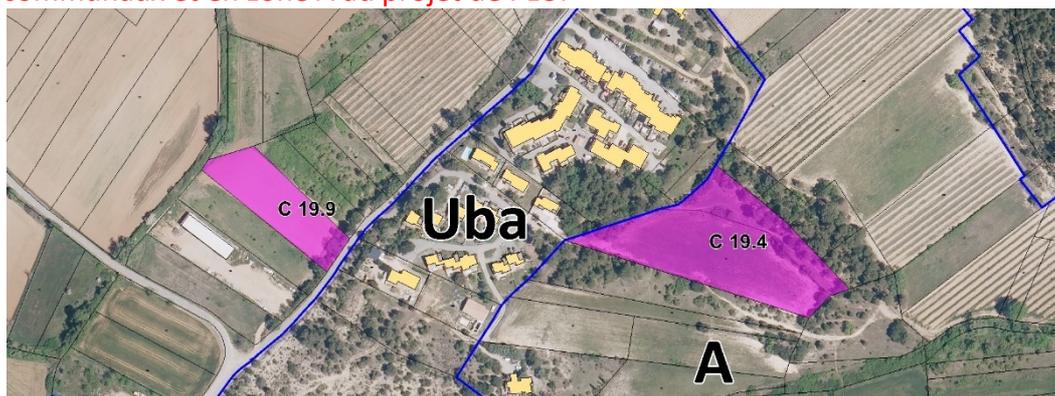
AX 374 (C19.1) et 371 (C19.3) : au sein du hameau de l'Eclou et en zone Uaa = parcelles constructibles

AX 373 et 372 (C 19.2) : en zone Uc = parcelles constructibles

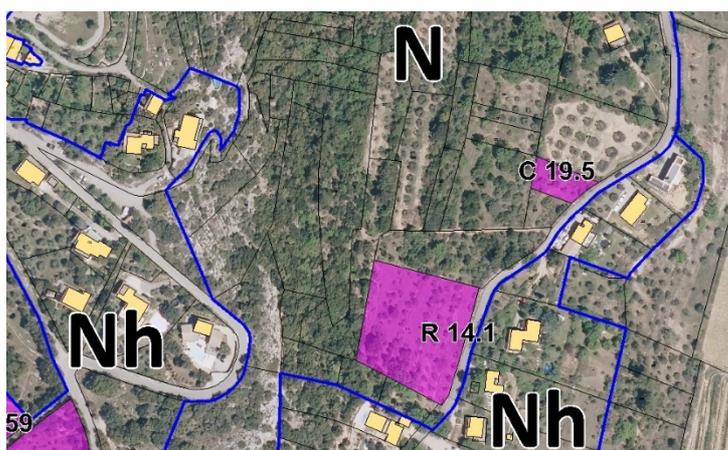




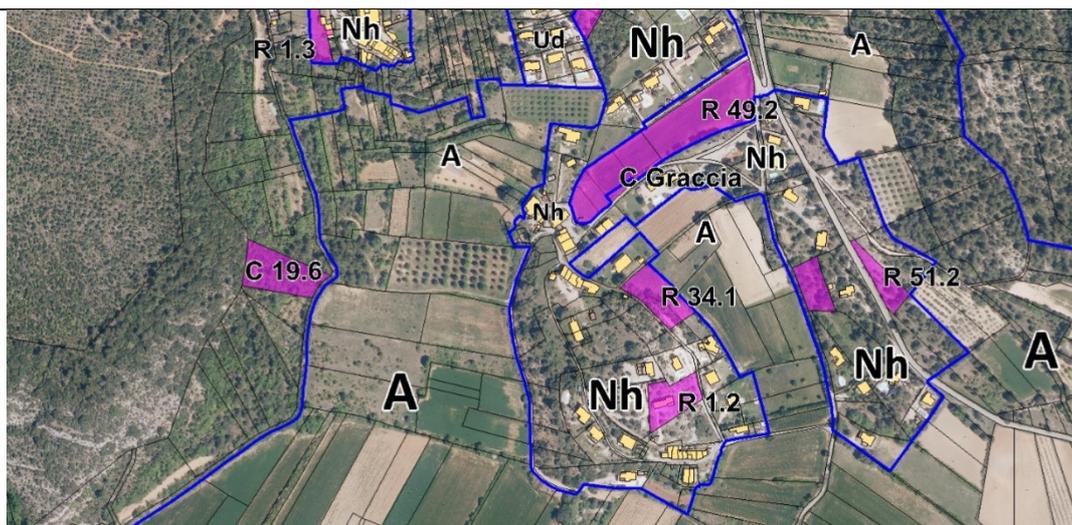
En premier lieu, les parcelles ci-dessous ne se trouvent pas en continuité de l'urbanisation ou d'un groupe de constructions au sens de la loi montagne. Même si le projet de PLU était modifié aucune autorisation d'urbanisme ne serait délivrée (voir l'extrait du guide d'application de la loi montagne en annexe) :
 AX 32 et 33 (C 19.4) en zone NA (zone d'urbanisation future) au POS.
 AW 155 (C 19.9) en zone NC (agricole) au POS.
 Ces 3 parcelles sont situées à l'Est et à l'Ouest des logements sociaux et des gîtes communaux et en zone A au projet de PLU.



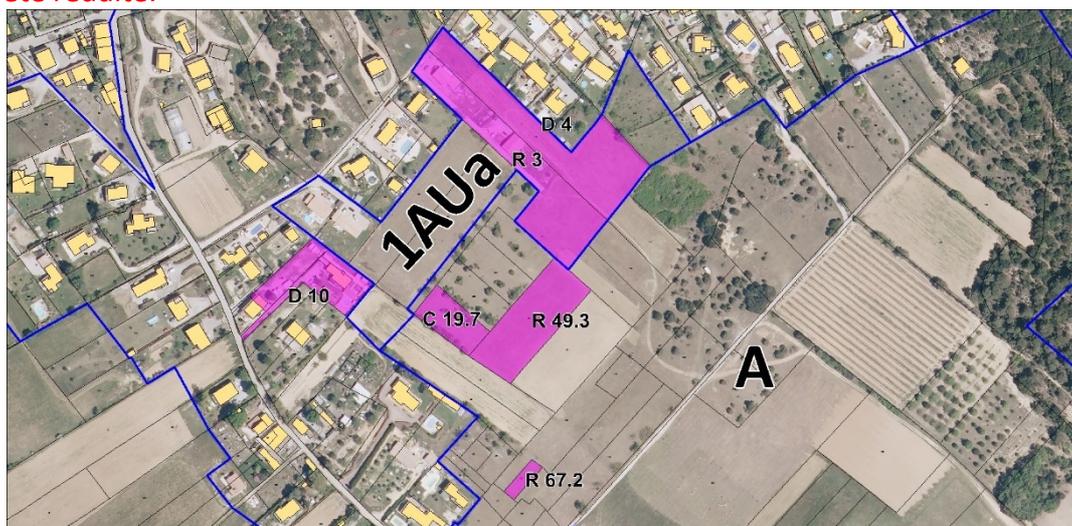
AR 218 (C19.5) :
 Parcelle située dans le quartier Sous la Roche. En zone NBa au POS et en zone N au projet de PLU.



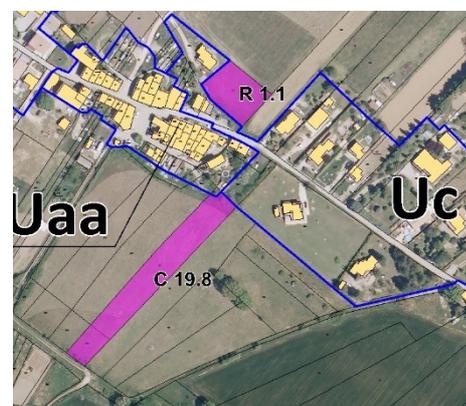
AM 29 (C 19.6) : parcelle située à l'Ouest du hameau de Regagnolle, en zone ND et en zone N au projet de PLU.



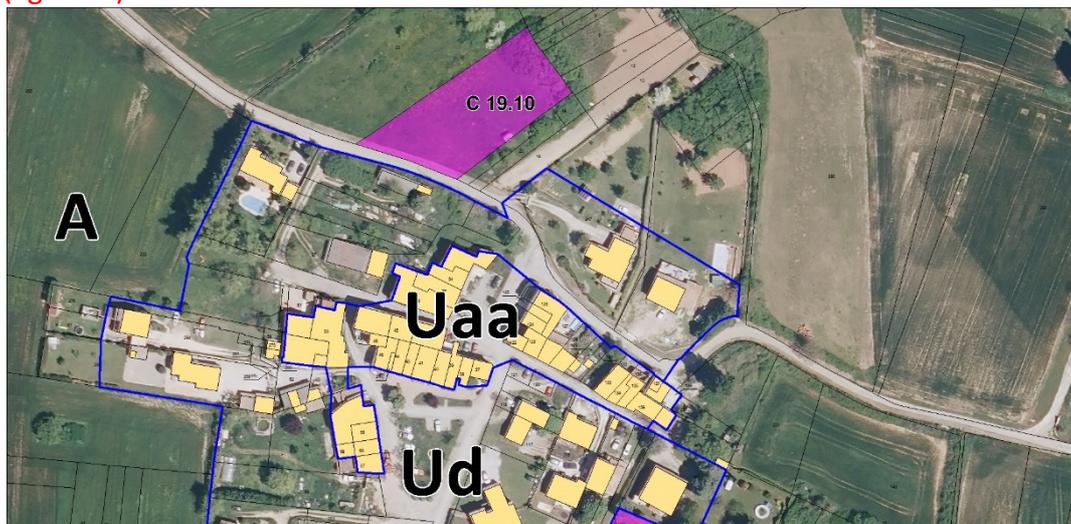
AZ 379 (C 19.7) : Parcelle bordant la zone 1AUa de la Jourdanne, en zone UB au POS et en zone A au projet de PLU. Elle était dans l'OAP de la Jourdanne et en zone 1AUa dans le 1^{er} projet de PLU. Dans son avis l'Etat a estimé que le 1^{er} PLU confortait trop de zones constructibles et impliquait une trop grande consommation de l'espace. Le Préfet n'avait d'ailleurs pas donné son accord à l'ouverture à l'urbanisation totale de cette zone. La zone des Jourdannes a donc été réduite.



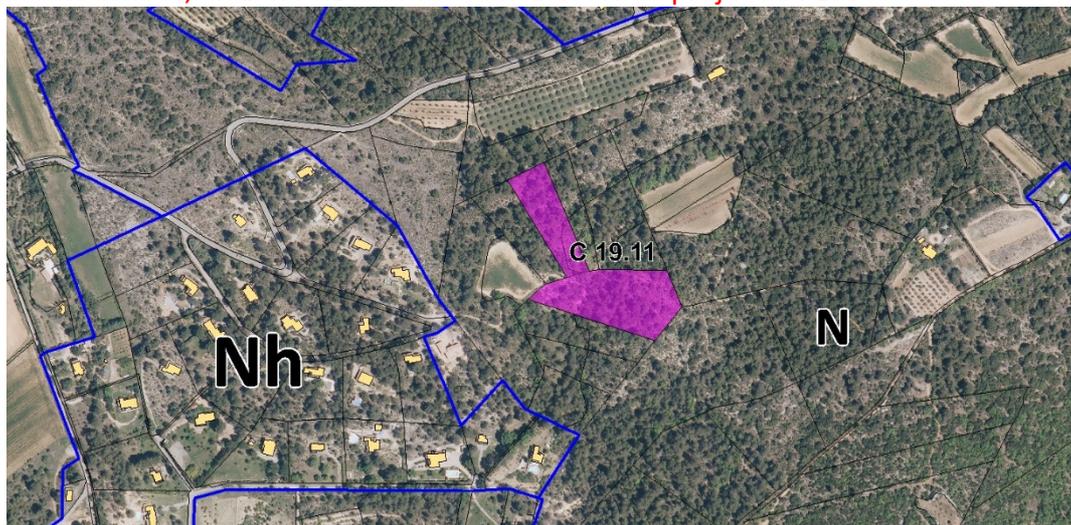
AZ 364 et 363 (C19.8) : Parcelles situées au Sud du Hameau des Mayons, en zone NC (agricole) au POS et en zone A au projet de PLU.



BC 22 (C 19.10) : Parcelle située au Nord du hameau des Guis, en zone NC (agricole) au POS et en zone A.

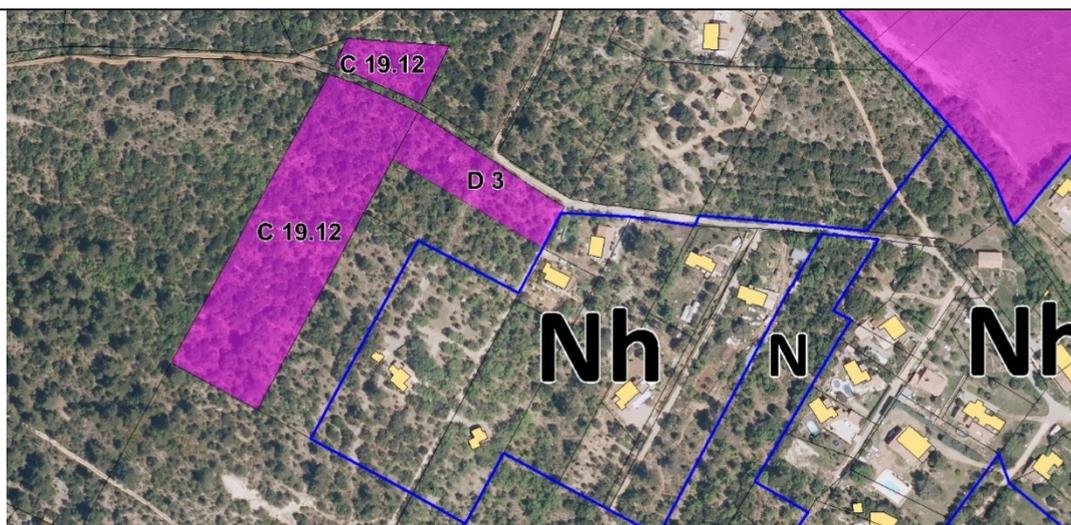


BH 69, 70 et 71 (C 19.11) : Parcelles situées entre le Courcoussier et le hameau des Rouvières, en zone ND au POS et en zone N du projet de PLU.



D 52 = A priori renumérotation au cadastre = D 295 et D 294.

A l'Ouest du hameau des Jonquiers en zone ND du POS et en zone N du projet de PLU.



En conclusion aux demandes de Mr Hugou Jean-Luc, sur les 17 parcelles citées dans son courrier, 9 parcelles étaient déjà inconstructibles au POS, 4 parcelles restent constructibles dans le projet de PLU et 4 étaient potentiellement constructibles au POS mais sont incompatibles avec les critères d'application de la loi montagne et aucune autorisation d'urbanisme n'aurait pu être délivrée sous l'empire du POS et ne pourrait être délivrée quand bien même nous les intégrerions dans des zones U ou AU du projet de PLU.

Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.

04 AOUT 2022
N°20
Famille ASTIER

Objet : Elaboration du nouveau Plu de la Commune De Saint-Julien Le Montagnier / BN 317 à 327 et BN 43 Les Bernes

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme concerne toutes nouvelles constructions d'habitation dans les hameaux de Saint-Pierre et des Rouvières.

La conséquence de cette orientation est la création de nouvelles voies de circulation, ainsi que de l'ensemble des réseaux, ce qui implique la suppression de zones précédemment constructibles dans le POS et qui ont un accès direct à ces réseaux, en particulier l'assainissement collectif.

Les parcelles BN 317 à BN 327, anciennes BN 41 et 42, divisées dans le cadre d'un projet de lotissement accordé par le Maire De Saint Julien le Montagnier, sont le reflet de nos observations.

Le décès prématuré de Michel Astier, a stoppé le développement de ce projet. Aujourd'hui, ce terrain, est en indivision et appartient en partie à Brigitte Astier, une personne lourdement handicapée et dépendante ; elle en a hérité avec une valeur de terrain constructible.

Le déclassement de ces terrains ayant un accès direct sur la rue « chemin des puits de Boyer » dans le hameau des Bernes, est raccordable à l'assainissement collectif dont la station d'épuration « dites des Bernes » est en cours de réhabilitation,

Ce déclassement a des conséquences économiques mais aussi sociales.

Le PLU va classer ces zones en « zone A ». Depuis des décennies, elles ont incultes en raison de leur situation et de leur faible prospérité.

Nous sollicitons que ces parcelles gardent le statut de terrain à construire.

Merci de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande.

Avec l'assurance de nos meilleurs sentiments.

ASTIER Arlette, ASTIER Brigitte et ASTIER-OLIVE Maryse



BN 43
 BN 317 à 327

Suite à notre rencontre le 16 juillet 2022 dans le cadre de l'enquête publique, à la Mairie de Saint-Julien, sur vos conseils :

Nous sommes propriétaires de la parcelle AR 215, sous la Roche d'une superficie de 32a 33ca, occupée par de vieux oliviers incultes.

Du fait

- de son accès à la route qui longe tout le terrain (plan annexe)
- de son exposition et de sa vue imprenable sur la plaine de Saint-Pierre
- de l'existence de nombreuses maisons toutes très proche (plan annexe)
- de toutes les commodités dont la bouche d'égout, sur la route au pied du terrain,

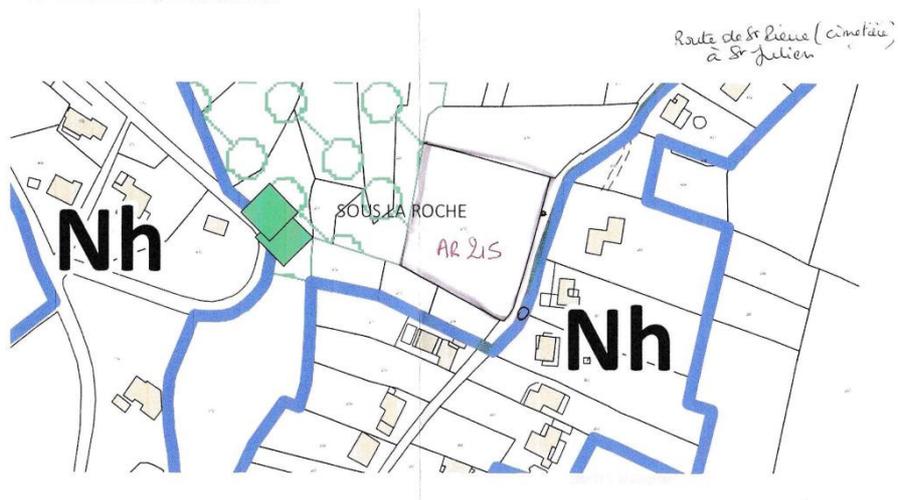
Nous souhaitons que ce terrain reste constructible.

De plus, le tracé bleu l'exclue de la zone habitée.

En espérant une réponse favorable, nous vous assurons de nos meilleurs sentiments.

ASTIER Arlette usufructière

ASTIER-OLIVE Maryse nu propriétaire



Suite à notre entretien à la Mairie de Saint-Julien le 16 juillet, selon vos conseils, nous attirons votre attention sur la parcelle BM 240,

située au milieu de nombreuses maisons, la dernière construction est récente (2019) sur la parcelle BM 75 (voir plan en annexe1)

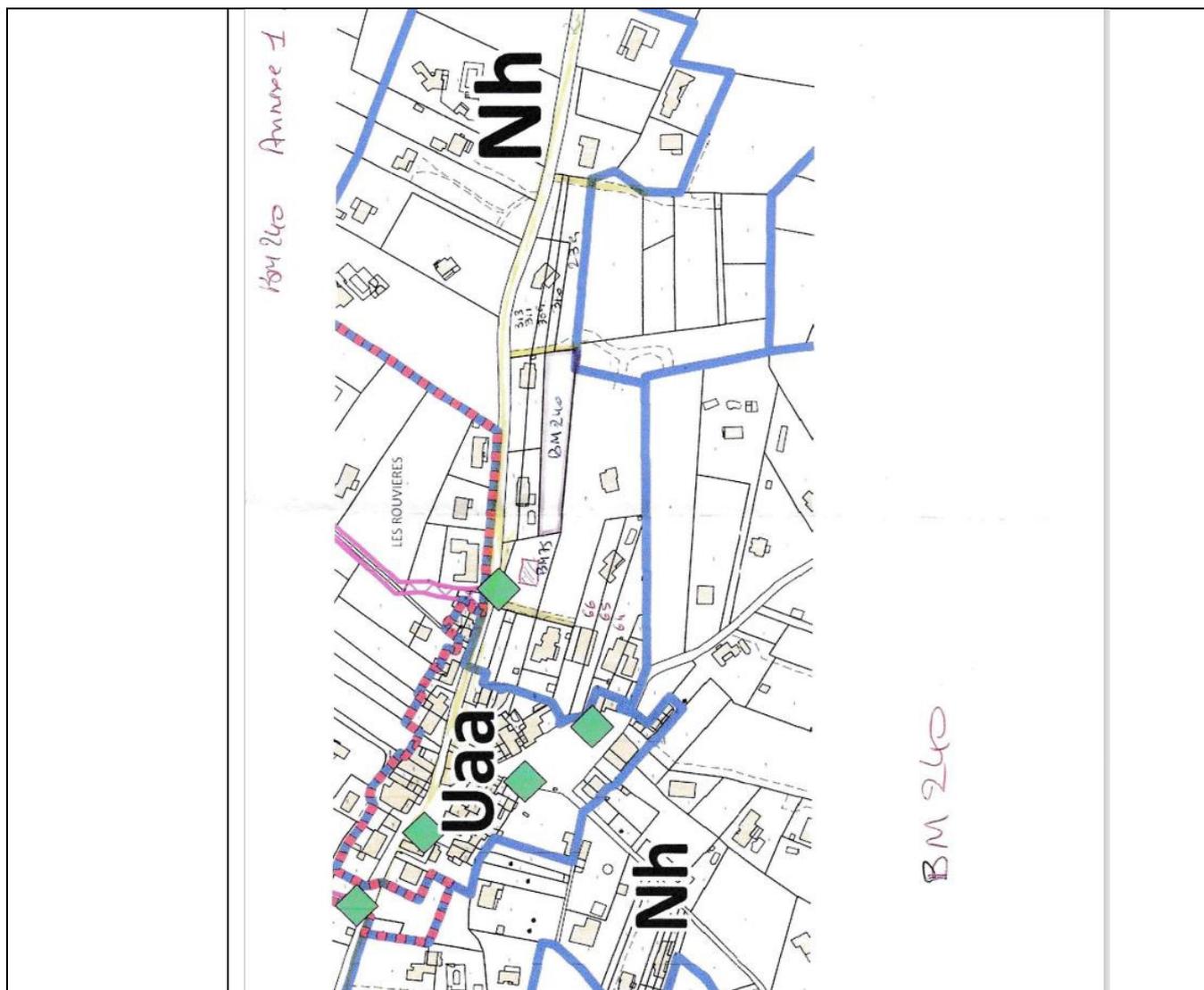
Cette parcelle, BM 240, a 2 accès à la route : (voir plan annexe 1)

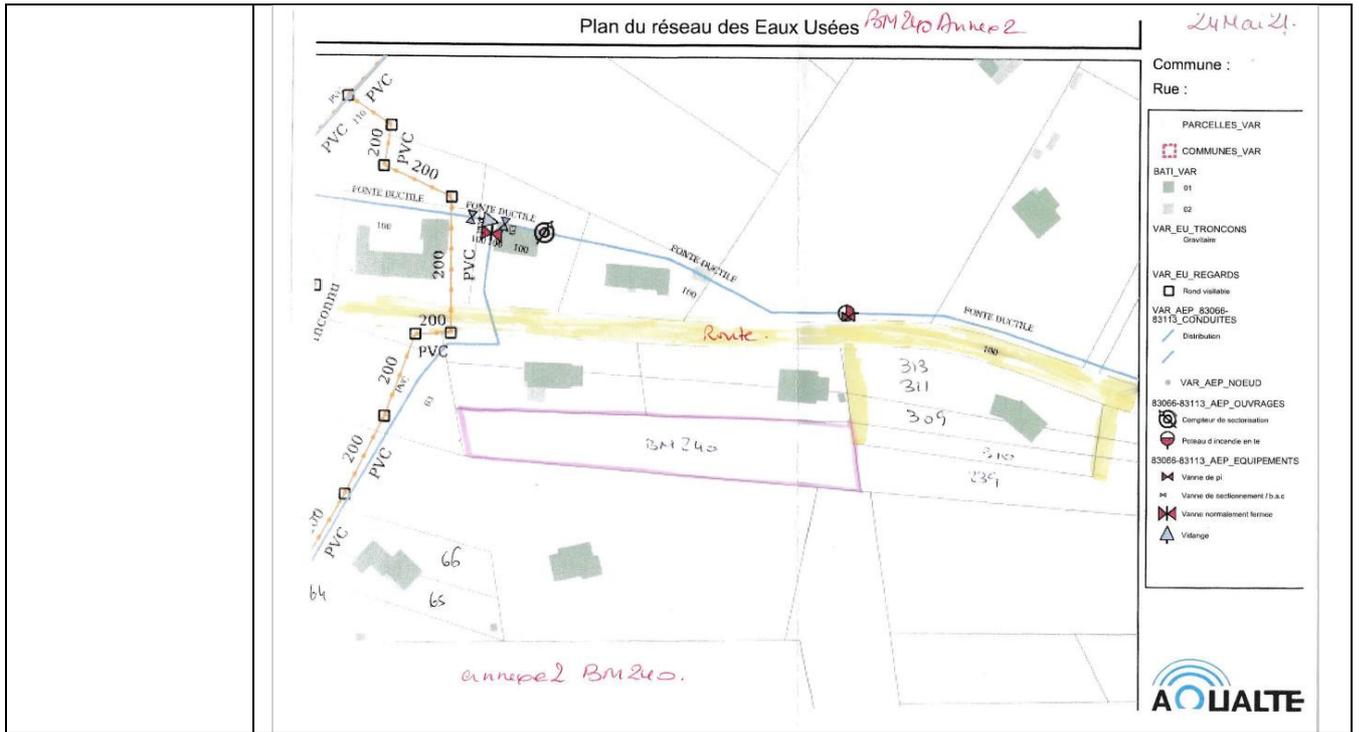
- un accès par les parcelles 313/311/309 servitude de passage datant de 2005
- un accès par notre parcelle BM 310 et accessible par la route de Montmeyan via le chemin desservant le lotissement côté Est, avec viabilité à ce niveau depuis 2006.

Le plan du réseau PUBLIC (eau et eaux usées), (annexes 2 et 3) traverse et coupe notre propriété au niveau des parcelles BM 64/65/66 (accord Astier Michel avec la Municipalité de l'époque).

Nous souhaitons vivement que ce terrain reste constructible, le décès prématuré de Michel ASTIER n'a pas permis de finaliser son projet de construction.

En espérant une réponse favorable, nous vous assurons de nos meilleurs sentiments.







Enquête Publique portant :
SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Du 04 juillet au 04 août 20

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelles BN 317 à 327 : Voir réponse requête n° 43, tableau « traitements des observations écrites sur le registre papier ». 2. Parcelle AR 215 : Voir réponse requête n° 14, tableau « traitements des observations écrites sur le registre papier ». 3. Parcelle BM 240 : Cette parcelle est proche du hameau des Rouvières, cependant dans les choix des secteurs de développement seules les parcelles situées au Nord de la RD ont été retenues.
Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.	
<p>04 AOUT 2022 N°21 Mme OLLAGNIER</p>	<p>Madame Josiane OLLAGNIER 835 Voie de la Transhumance Campagne Les Ollagniers 83560 Saint Julien le Montagnier</p> <p style="text-align: right;">à Monsieur le Commissaire Enquêteur suite réunion du samedi 30 juillet 2022 à la Mairie de Saint Pierre</p> <p>OBJET : complément d'informations au dossier joint, Maison du Canal parcelle AD143</p> <p>Monsieur,</p> <p>En complément de mes doléances, faites le jeudi 30 juillet, merci de prendre de votre temps pour le complément d'informations, ci-dessous. J'y joins les documents que je vous ai montré ce jour là.</p> <p>La parcelle AD143, baptisée La Maison du Canal, est un bien acheté par Monsieur Maurice Philibert (décédé le 08 décembre 2019) au Canal de Provence, ainsi que les deux parcelles attenantes : AD146 et AD144 (PJ n°1) Si je me réfère à ce qu'il y avait à l'intérieur, avant de la vider, je dirais qu'elle a du être habitée par le gardien ou le technicien du Canal de Provence. J'ai conservé l'évier en pierre, que j'ai fait mettre sur le côté de la maison. Le vieux poêle en fonte, a fait le bonheur de la personne qui m'a aidé à débarrasser et le lit à ressort, n'a pas trouvé de nouveau propriétaire.</p> <p>Mme Josiane Ollagnier, sa compagne, est l'héritière de ce bien, qu'elle a vendu à Monsieur Adrien Philibert et sa compagne Mme Jessica Dumoulin. La signature du compromis de vente a eu lieu le 15 juin 2021 avec la clause suspensive suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les fenêtres : obtention d'une attestation de non opposition à déclaration préalable de travaux. - Pour la fosse septique : Condition que le bénéficiaire obtienne la confirmation de pouvoir réaliser la fosse septique du bien objet des présents sur la parcelle AD 144.

	<p>Il m'est impossible de fournir le permis de construire de cette bâtisse, car ce dernier est devenu OBLIGATOIRE APRÈS le 15 juin 1943, alors que ce bien date de bien plus longtemps.</p> <p>Sur le document désignation des propriétés, elle est mentionnée en « SOL » (PJ n°2)</p> <p>Afin de réhabiliter la Maison du Canal en tant que « maison », avec l'aide du futur acquéreur, nous sommes remontés jusqu'au cadastre Napoléonien, pour vérification. Ce dernier, indique bien : « maison » (PJ n°3) parcelle : 2247</p> <p>Pour bien situé ce bien, sur le hameau de Malaurie, je vous joins :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le plan cadastral actuel (revoir PJ n°1)- Le plan cadastral Napoléonien (PJ n°4) <p>À quelques mètres de cette maison, d'autres sont voisines et certaines sont habitées (PJ n°5) par les parcelles ci-dessous :</p> <p>Les habitations voisines :</p> <ul style="list-style-type: none">- 104 = Propriétaire les Enfants Vinotti- 115 - 117 - 375 = Propriétaire, Mme Josiane Ollagnier <p>Les habitations habitées :</p> <ul style="list-style-type: none">- 142 = Propriétaire, Monsieur Richard Lebas- 105 = Propriétaire, Monsieur Germain Rougier- 113 - 114 = Propriétaire, Mme Josiane Ollagnier = Locataire, Mme Goll <p>Le 05 juillet 2021 Mr. Philibert dépose une DEMANDE de TRAVAUX (PJ n°6)</p> <ul style="list-style-type: none">- Modification et création d'ouvrant <p>Le 19 juillet 2021 Décision d'OPPOSITION (PJ n°7)</p> <ul style="list-style-type: none">- Le projet propose des ouvertures plus larges que hautes.
--	--

	<p>Dans la clause suspensive il y avait la condition que la fosse puisse être réalisée sur la parcelle AD 144.</p> <p>Après le passage du GÉOLOGUE, Mr. Olivier Azzopardi de la Sté NERIOS, la parcelle n'est pas suffisamment grande.</p> <p>Afin de pouvoir réaliser leur projet, ce jeune couple envisage d'acheter la parcelle AD145 appartenant à la famille Ribéro.</p> <p>La banque les suis et les accords de prêts sont signés.</p> <p>Les deux frères, veulent bien vendre ce bien, MAIS à une condition. Vendre les deux autres lots, qui se trouvent à proximité : (PJ n°8)</p> <ul style="list-style-type: none">- Une habitation en ruine = Parcelle AD376- Une Grange = Parcelle AD138 <p>Le 09 novembre 2021 Mr. Philibert et Mme Dumoulin signent le compromis de vente avec la famille Ribéro.</p> <p>Le 29 novembre 2021 Mr. Philibert effectue un versement au GÉOLOGUE, pour avoir l'étude de sol.</p> <p>Le 20 novembre 2021 Le couple Philibert REDÉPOSE un dossier</p> <ul style="list-style-type: none">- Mr. Philibert a pris soin de refaire le plan, avec des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges). <p>À la sortie de la mairie, Monsieur le Maire était là. En quelques mots, il leur a été dit que si la modification des fenêtre a été faite, le dossier devrait passer.</p> <p>Le 20 décembre 2021 AVIS DÉFAVORABLE (PJ n°9)</p> <p>Le 21 décembre 2021 d'après Mr. Philibert, (informations par téléphone), Mr. le Maire lui aurait donné un retour favorable, pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- la fosse septique- la demande de travaux. <p>MAIS le DOSSIER est BLOQUÉ à la PRÉFECTURE au département de la commission.</p> <p>MOTIF :</p> <ul style="list-style-type: none">- N'ont pas de justificatifs prouvant que c'est une maison. <p>Mr. le Maire s'est proposé de téléphoner au département.</p> <ul style="list-style-type: none">- Et voir avec eux, tous les justificatifs qui ont été envoyés.
--	---

	<p>Suite à l'appel, des futurs propriétaires, en mairie au service urbanisme, il leur a été répondu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Maire n'a pas reçu de papier, donc c'est bon. - L'urbanisme a répondu oui, c'est favorable. - Le Maire a donné son accord. - Maintenant c'est la COMMISSION DÉPARTEMENTALE qui BLOQUE. - On va leur faire parvenir le dossier dans la journée. - On va tout leur renvoyer. <p>Le 07 janvier 2022 j'adresse un mail à Monsieur le Maire, concernant l'avis défavorable. Pensant qu'il y a un malentendu. (PJ n°10)</p> <p>Le 08 janvier 2022 j'ai rdv à la mairie de St Pierre, avec Monsieur le Maire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin d'avoir des réponses à mon mail de la veille. <p>Monsieur le Maire conseille de faire une DEMANDE DE RECOURS GRACIEUX.</p> <p>Semaine du 11 janvier 2022 Le couple adresse leur demande de recours gracieux (PJ n°11) à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Préfecture du var - Monsieur le Maire de St Pierre <p>Depuis, aucune réponse de la part de la Préfecture et chacun en conclue tout et son contraire !</p> <p>Le 23 juillet 2022 j'ai rdv avec Monsieur le Maire</p> <p>Il me faut absolument avoir une réponse. Depuis plus de treize mois, ce jeune couple nous fait confiance.</p> <p>Leur énergie, leur patience et leur investissement, aussi bien moral que financier, ne me permettent pas de baisser les bras.</p> <p>Le PROBLÈME viendrait de la BORNE à INCENDIE qui n'est PAS DANS LES NORMES.</p> <p>Monsieur le Maire me dit avoir la volonté de faire une PROGRAMMATION de TRAVAUX pour trouver une solution.</p> <p>PROPOSER un PROJET sur les parcelles de terrains (PJ n°12) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AD109 = Superficie 4a 97Ca - AD110 = Superficie 3a 26Ca - AD111 = Superficie 7a 85Ca 	
--	---	--

	<p>POUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement - Sécuriser la sortie du Hameau - Mettre une citerne <p>J'ai eu en complément d'information que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La citerne fait 120m3 - Coute entre 25 et 30.000 € - Il faut que les pompiers puissent y accéder - Faire un relevé topologique - Savoir comment on peut placer la citerne - Faire valider le projet par le Conseil Municipal. <p>Je n'ai pas hésité à montrer la bonne volonté de Mme Josiane Ollagnier, avant même de lui en parler.</p> <p>Cette dernière partage mon avis. Ce projet doit voir le jour et souhaite y participer. Etant la propriétaire des trois parcelles concernées, elle les offre à la mairie.</p> <p>Quand au couple Philibert/Dumoulin, ils sont prêt à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participer au frais, pour l'installation de la citerne. <p>J'espère avoir été suffisamment précise dans mes informations et vous remercie pour le temps que vous allez passer à étudier ma demande.</p> <p>En espérant qu'après discussion avec le bureau d'étude et monsieur le Maire, Cette maison pourra reprendre vie, avec des gens du pays.</p> <p>Très cordialement,</p> <p style="text-align: right;">Mme Josiane OLLAGNIER</p>	
	<p>Cette parcelle se trouve en zone Nh du projet de PLU. Dans cette zone les constructions à usage d'habitation peuvent être réhabilitées, rénovées.. et faire l'objet d'extension et d'annexe dans les conditions posées par le règlement du PLU. Cependant, les conditions d'accessibilité et de viabilisation doivent être remplies.</p> <p>Les services de l'Etat dans l'instruction de l'autorisation ont considéré que cette construction n'était pas une habitation, qu'il s'agissait d'une grange. De plus, en ce qui concerne le réseau incendie, la commune s'est engagée depuis de nombreuses années dans la rénovation de nombreux réseaux assainissement principalement mais aussi incendie. Ce problème précis attire toute notre attention. Nous souhaitons effectivement réaliser les travaux nécessaires pour la mise en sécurité de plusieurs hameaux. Toutefois, le nombre de poteaux incendie non conforme requiert des mises aux normes et des investissements importants d'un point de vue financier. Un programme de réalisation des travaux sur plusieurs années devra être établi.</p> <p>Le Commissaire ne peut que prendre acte de ces arguments.</p>	
<p>05 AOUT 2022 N°22 Jenny CARLHIAN avocate Cabinet</p>	<p>COURRIER LRAR DEJA DEPOSE SUR LE SITE POUR MME COSTA</p> <p>Voir réponse requête n°37, tableau « traitements des observations adressées sur le site dédié ».</p> <p>Sans commentaire.</p>	

Carlhian	
----------	--

Annexe aux commentaires de la Mairie : Explications des objectifs communaux, de l'application de la loi montagne sur notre territoire et réponses communes aux observations relatives à l'OAP des Rouvières (zone 1Aub) et de la Jourdanne (zone 1AUa)

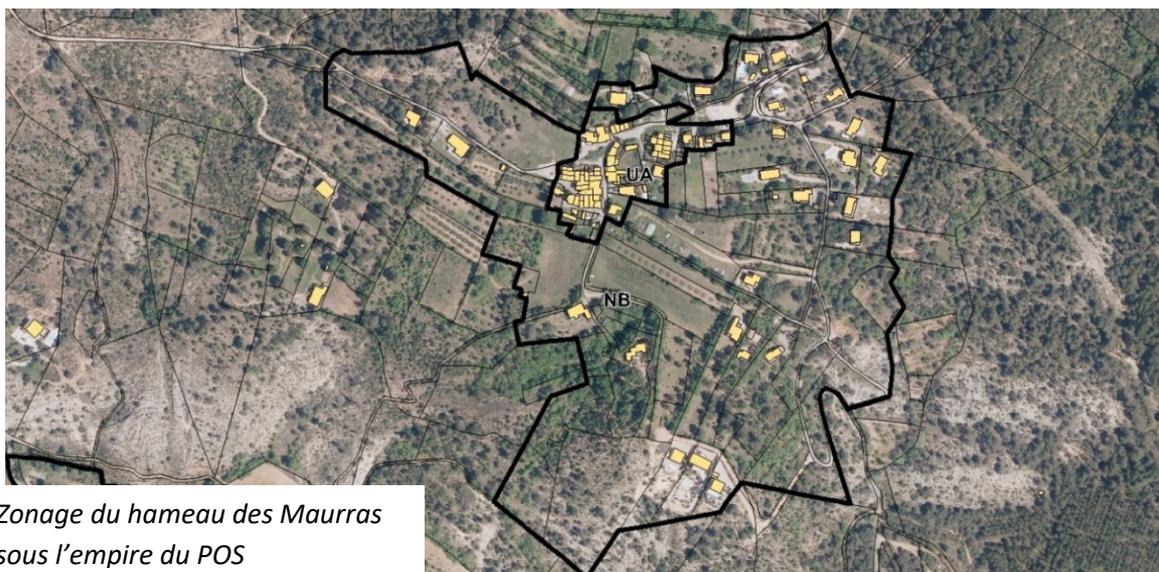
Le territoire communal est vaste et l'urbanisation est très « éclatée ». Ainsi, on peut dénombrer plus d'une vingtaine de hameaux et lotissements plus récents (Pardigaou, Courcoussier...) qui sont déconnectés du bourg principal (St Pierre) ou du Vieux village.

Même si historiquement, ces quartiers et hameaux sont habités depuis longtemps, ils ont été les points d'accroches d'un étalement urbain favorisé par le précédent document d'urbanisme. En effet, **le POS présentait près de 550 hectares de zones U, NA ou NB**, et bien que certains terrains soient restés en zone constructible pendant plusieurs décennies, les propriétaires n'ont pas forcément bâti. Pour exemple, autour du hameau des Bernes il y avait une grande zone UA (règlement permettant des constructions denses de type hameau, en r+2), bien plus grande que le hameau, prolongée par une zone UB.

Zonage du hameau des Bernes sous l'empire du POS



Autre exemple, la zone UA du hameau des Maurras était prolongée d'une zone NB de plus de 15 hectares qui supporte aujourd'hui qu'une vingtaine de constructions. C'est très peu au regard de la surface de la zone.



Dès le lancement de l'élaboration du PLU, les élus ont pris conscience que le futur document d'urbanisme ne pouvait entériner les choix d'aménagement et d'urbanisme fait lors du précédent document.

Les dispositions législatives et règlementaires sont en évolution perpétuelle et ont depuis une vingtaine d'années amorcées un virage important, conduisant les communes à réfléchir à un développement maîtrisé, rassemblé, moins consommateur d'espace...etc.

Très récemment **la loi « climat et résilience »** (22 août 2021) a posé comme principe que **la consommation de l'espace, pour ces 10 prochaines années, soit diminuée de moitié par rapport à la décennie précédente**. Dans ces conditions, il est évident qu'une grande majorité des zones constructibles du POS ne pouvait être de nouveau constructible au PLU.

Dans ces conditions, les élus ont dressé une liste de critères pour déterminer les secteurs retenus. Ces critères sont expliqués dans le rapport de présentation p.118 et suivantes :

1. Détermination des groupes de constructions au sens de la loi montagne (l'une des principales dispositions de cette loi est que l'urbanisation ne peut se développer qu'au sein ou en extension de groupes de constructions). Lorsque le secteur n'était pas compatible avec ce principe il n'a pas été retenu.
2. Existence et suffisance des réseaux, ou travaux programmés, maillage suffisant, exempt de risque.

Plus spécifiquement en ce qui concerne la loi montagne, bien que sa promulgation date du 9 janvier 1985, les critères d'application de cette loi ont été fixés peu à peu par les juges. Elle s'applique sur le territoire communal et l'un des principes de cette loi est que

l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux... (article L 122-5 du code de l'urbanisme).

Dans notre Région, un guide d'application a été réalisé. Il est notamment utilisé pour les services de l'Etat à l'occasion du contrôle de légalité des documents d'urbanisme.

Dans l'étude du PLU une cartographie de l'application de la loi montagne a été réalisée sur la base du guide d'application et de la jurisprudence très fournie en la matière. Elle se trouve en p. 118 et suivantes du rapport de présentation.

Est considéré comme un groupe de constructions : *extrait du guide d'application en région PACA de la loi montagne – 2014 – DREAL PACA*

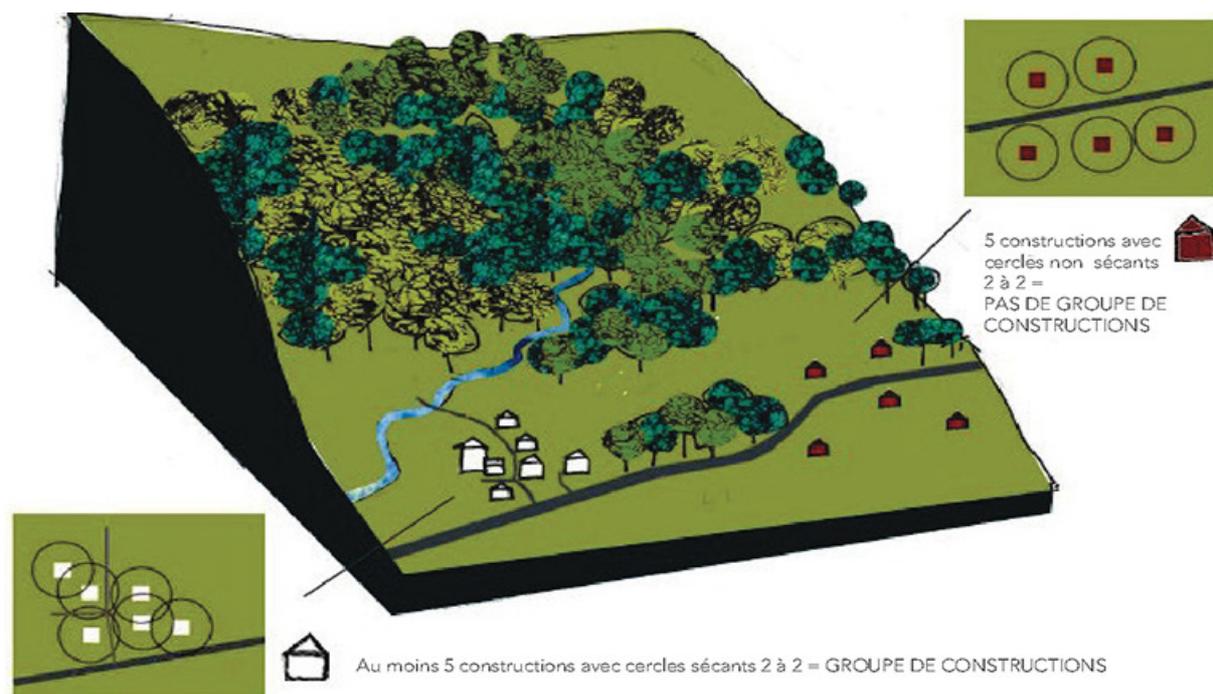
LES GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET D'HABITATIONS EXISTANTS

CRITÈRES

Une forme urbaine groupée avec un nombre suffisant de constructions à dominante d'habitations : « ensemble urbain ».

Définition : Groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (notamment de la distance qui les sépare), de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

- Nombre : 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées.
- Caractère groupé des constructions = **un secteur urbain constitué** soit « un ensemble urbain d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).
- Une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain ».
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- La forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.



L'armature urbaine de Saint-Julien-le-Montagnier :

Le bourg Saint-Pierre est le 1^{er} pôle de vie. Il rassemble la grande majorité des commerces, activités et équipements publics. C'est donc majoritairement dans le bourg que les secteurs de développement : Vallon de l'Eclou, La Jourdanne, zones Ue1 et Ue2 (vocation économique) ont été positionnés.

Dans l'armature urbaine, les Rouvières est le second pôle de vie. Il comprend également une mairie annexe. Dans ces conditions, une zone de développement a été positionnée au plus près du hameau, facilement raccordable à la STEP, compte tenu de la pente et composée d'espaces disponibles en dents creuses, donc compatible avec la loi montagne et son principe de développement en continuité de l'urbanisation notamment.

Le Vieux Village, troisième pôle de vie, est conforté dans son rôle aussi bien d'habitat que touristique.

Dans une moindre mesure, certains hameaux : notamment les Guis, Jas des Hugous et Jourdanne bénéficient d'un « double zonage » : Ua pour le hameau, UD pour leur proche extension. Parce qu'ils sont proches du bourg et raccordés à la principale STEP du territoire (pour les 2 premiers).

Les autres hameaux sont zonés en UA lorsque les accès et les réseaux sont relativement satisfaisants.

Les scénarios de développement ont été organisés et expliqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les 3 principaux secteurs (Vallon de l'Eclou, Jourdanne, Rouvières) ne sont pas vierges de construction, ils supportent tous des logements.

Les futurs projets devront être compatibles avec les OAP. C'est un lien de compatibilité qui devra être fait et non de conformité comme avec le règlement du PLU.

Le cas spécifique des OAP des quartier de la Jourdanne et des Rouvières :

Nous tenons à préciser en 1^{er} lieu que l'existence d'une OAP sur un secteur n'oblige pas les propriétaires à construire. Chaque propriétaire reste maître de son terrain. L'OAP permet d'encadrer d'éventuels projets, mais n'oblige pas à les réaliser. L'OAP vient compléter les règles écrites dans le règlement pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Plus précisément en ce qui concerne l'OAP des Rouvières :

Nous avons lu attentivement les nombreuses remarques et observations défavorables sur ce projet.

Le quartier des Rouvières, en tant que second pôle vie (en termes de nombre de constructions et d'habitants) doit cependant être conforté.

Nous allons corriger les OAP afin d'être plus « acceptables » pour les résidents. Ainsi, nous supprimerons sur l'OAP les tracés des voies à créer. Chaque propriétaire s'il souhaite construire devra depuis les voies existantes : chemin des Peyres, Impasse des Puits et impasse de l'Eglise proposer des accès cohérents en fonction de son projet.

Les ER 16 et 20 seront réduits en largeur, afin d'être moins impactant. Mais ces voies devront être élargies en particulier l'impasse des puits qui ne fait que 3 mètres de large, afin d'être compatible avec le Règlement Départementale de Défense Extérieur Contre l'Incendie et les attentes du SDIS.

Nous précisons, que la capacité de la zone est estimée à 7 logements (p.226 du rapport de présentation), les nuisances craintes par les habitants actuelles seront réellement minimisées au regard du faible nombre de logement.

Nous pouvons ajouter que ce secteur était en zones UB et NB au POS. Un ou plusieurs projets auraient très bien pu être réalisés. D'ailleurs plusieurs divisions de terrains ont été faites au niveau du chemin des Peyres et une dizaine de maisons ont été bâties ces 10 dernières années, sans que l'équilibre du quartier n'ait été perturbé.

En ce qui concerne l'OAP de la Jourdanne :

Nous avons lu attentivement les nombreuses remarques et observations défavorables sur ce projet.

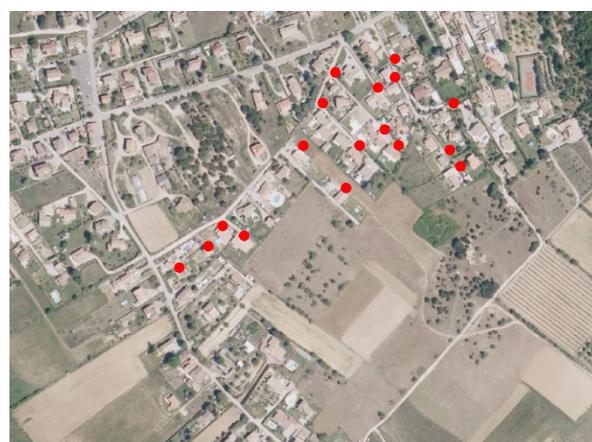
Nous allons corriger l'OAP, en précisant que l'accès à la zone se fera par le chemin des Mayons et non par la Route de l'Eclou. La hauteur autorisée dans les secteurs dédiés aux maisons individuelles (en bleu sur le plan de l'OAP) sera diminuée et limitée à un rez-de-chaussée.

Nous précisons cependant, que ce quartier était en zone UB au POS, autorisant des R+1. Il convient de noter que la zone était bien plus vaste au POS qu'elle ne l'ait aujourd'hui.

Photo aérienne 2008



Photo aérienne 2020



● constructions depuis 2008

Depuis 2008, 17 maisons ont été édifiées dans ce quartier. Ces maisons sont toutes accessibles depuis le chemin des Mayons ou la Route de l'Eclou.

La capacité de la zone est estimée à 16 nouveaux logements, soit ce qu'il a été bâti entre 2008 et 2020.

Conclusion sur les sites des OAP : ces 2 sites ont été identifiés dès le PADD, dont la 1^{ère} version a été débattu par le Conseil Municipal du 16 mars 2018. Dans l'hypothèse où, l'un ou l'autre serait supprimé suite à l'enquête publique, un nouveau débat sur les orientations générales du PADD et un nouvel arrêt du PLU devraient être organisés.

Le Commissaire Enquêteur prend acte de toutes les réponses très précises de la municipalité et de l'annexe qui figure ci-dessus.

Cependant certaines seront à revoir selon les commentaires du Commissaire Enquêteur.

AVIS FAVORABLES DE CERTAINES DEMANDES.

Les différentes demandes de mise en constructibilité de certains terrains, les modifications de zonage et autres demandes diverses si elles sont acceptées par la municipalité elles devront recevoir un avis sur la totalité des demandeurs afin de ne pas créer de favoritisme.

Fait à PEIPIN, le 31 août 2022

Le Commissaire Enquêteur

Michel MILANDRI

