



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

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. CONCLUSIONS MOTIVEES.....	4
1.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	4
1.2. DOSSIER D'ENQUETE.....	5
1.3. ANALYSE DU PROJET DE PLU.....	6
1.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	6
1.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	6
1.6. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	7
1.7. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
1.8. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPOSE APPOINTES PAR LA MUNICIPALITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA.....	8
1.9. CONCLUSION GENERALE.....	9
2. MOTIVATION ET DETERMINATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10
3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	14

PREAMBULE

Mes conclusions motivées obéissent à quatre critères :

- Fournir à l'autorité compétente des éléments d'appréciation lui permettant de prendre sa décision en connaissance de cause ;
- Permettre au maître d'ouvrage, tenant compte des recommandations, d'améliorer le projet de PLU ;
- Fournir à la juridiction administrative, en cas de recours contentieux, d'élaborer son jugement ;
- Permettre une information du public sur le déroulement de l'enquête et la manière dont le commissaire enquêteur a pris en compte les observations au cours de celle-ci.

Je souhaite aussi préciser à l'intention des Saint-Juliennois, Saint-Juliennoises qu'un PLU est **« l'arrêt sur image » d'un territoire à un instant T ;**

C'est un document vivant dans une perspective à moyen et long terme.

La présente enquête publique se rapporte à l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Elle a été prescrite par l'arrêté municipal n° 03/22 en date du 08 juin 2022.

La révision du PLU a été prescrite suite à la délibération du conseil municipal du 12 juin 2014 afin de disposer d'un document d'urbanisme à portée stratégique et réglementaire pour la commune, intégrant les nouvelles orientations d'aménagement et d'urbanisme, souhaitées par les élus, tout en harmonisant la politique, en matière d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement.

Après avoir :

- rencontré l'autorité organisatrice :
 - Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER;
 - Madame Arlette RUIZ 1^{ière} Adjointe et en charge de l'urbanisme ;
 - Monsieur Jean Pierre GARNIER Directeur Général des Services ;
 - Madame Caroline FERRIGNIO PERIOU responsable du service urbanisme ;
 - Madame Séverine ANDRE chargée d'affaires au Bureau d'Etudes BEGEAT ;
 - Madame Audrey GAUDE, stagiaire du BE BEGEAT.
- visité les principaux lieux concernés par le projet ;

- reçu 72 personnes en permanence, dont de nombreuses personnes ont déposés des documents ou inscrits des observations sur le registre d'enquête ;
 - examiné les 42 écrits reçus sur le site dédié ;
 - lu et examiné les 22 courriers arrivés en mairie ;
- rencontré le public sur les lieux lors du 21 juillet 2021 ;
- examiné les observations et demandes des autorités compétentes et des Personnes Publiques Associées, ayant exprimé un avis sur le projet ;
- échangé avec l'autorité organisatrice sur les avis des Personnes Publiques Associées et sur les observations du public, à l'occasion de la remise des réponses de la mairie aux observations présentées dans le PV de synthèse ;

Le commissaire enquêteur a rédigé le rapport d'enquête publique préalable à l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur le projet ayant fait l'objet de l'enquête publique sont exposés à la suite dans le présent document.

Le Commissaire Enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à l'enquête, il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

Le Commissaire Enquêteur ne se comporte pas en juriste, il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, cela est et reste, du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du Commissaire Enquêteur de dire le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

1. CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par décision E19000109/83 du 21 novembre 2019, le Tribunal Administratif de TOULON a désigné Monsieur Michel MILANDRI en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Monsieur le Maire de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER a publié le 08 juin 2022, l'arrêté municipal n°03/22, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'Enquête Publique s'est déroulée du 04 juillet au 04 août 2021 inclus, soit sur une période de 33 jours consécutifs.

La publicité réglementaire a été faite dans les délais prescrits et en conformité avec les dispositions du Code de l'environnement.

Elle a consisté en l'affichage des informations contenues dans l'arrêté municipal portant organisation de l'enquête publique, au niveau des différents panneaux répartis sur la commune.

Elle a été complétée par les moyens habituels d'information de la mairie (site internet et bulletin municipal, panneau lumineux).

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans deux journaux différents de la presse locale.

Contrairement à ce qui est argué par les détracteurs du PLU, et au vu des éléments du dossier, la durée (2014-2022) et l'ensemble du processus décisionnel, ses inflexions et modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique me permettent d'accorder au projet présenté une robustesse légitime.

Les moyens de communication avec le public ont été utilisés au fur et à mesure de la mise au point du projet : journal communal, site internet de la commune, presse locale, support papier, réunion publique, rendez-vous privés, réponses aux courriers reçus.

Je pense que le projet de révision du PLU a bénéficié, depuis la date de prescription de la révision du PLU jusqu'à celle de l'arrêt du projet, d'une concertation large et régulière qui a permis au public de s'informer et de s'exprimer.

1.2. DOSSIER D'ENQUETE

Composé du Rapport de Présentation (diagnostic territorial et état initial de l'environnement, puis justification des dispositions du PLU et évaluation environnementale), du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du Règlement et de ses annexes, du Zonage réglementaire (supports graphiques), des Annexes Générales (sanitaires et informatives) et des divers documents administratifs relatifs à l'organisation de l'enquête publique (arrêtés municipaux, désignation du commissaire enquêteur, annonces légales, ...), le dossier d'enquête mis à la disposition du public est conforme à la réglementation en vigueur.

Il est dommage que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et la réponse de la municipalité aux avis des PPA n'aient pas été mis à la disposition du public, ce qui aurait permis de faire comprendre à certains la volonté des services par rapport aux souhaits de la municipalité.

1.3. ANALYSE DU PROJET DE PLU

L'examen des documents mis à disposition du public montre que le projet de révision du PLU répond en tous points à la réglementation en vigueur, notamment en matière :

- de limitation de la consommation des espaces agricoles ;
- de lutte contre l'étalement urbain, via l'intégration de la notion de densification des zones urbaines ou à urbaniser situées à proximité du centre du village ;
- de protection de l'environnement.

Par ailleurs, le taux de croissance démographique annuel de 0,7%, retenu comme valeur maximale dans les objectifs communaux, devant entraîner une augmentation de la population d'environ 360 personnes d'ici une vingtaine d'années, il était important dans le projet de révision du PLU, d'anticiper les nouveaux besoins de la commune, non seulement en terme de production de logements, avec l'ouverture à l'urbanisation d'environ 9,87 ha de terrains, mais également en termes de déplacement / stationnement et de développement des capacités d'accueil des activités économiques.

0,7% est la variation annuelle moyenne envisagé par le SCOT Provence.

1.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête, en mairie de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site internet dédié mis à sa disposition et sur le site de la commune.

Le public a eu la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur, lors de l'une des 5 permanences réalisées en mairie de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, salle du conseil municipal, aux dates et heures précisées par l'arrêté municipal n°03/22 du 08 juin 2022, ainsi que lors des visites de sites.

En plus de la possibilité de déposer ses observations par voie informatique pour la durée de l'enquête, via l'adresse du site dédié, le public a pu consigner librement ses observations sur le registre d'enquête publique tenu à sa disposition au service urbanisme, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, pour être annexées au registre d'enquête publique

1.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Parmi les PPA consultées, 15 d'entre elles ont émis un avis dans les délais réglementaires.

Voir encadré 1.2.page 6.

Bien qu'ayant toutes exprimé un avis favorable sur le projet de révision du PLU arrêté le 03 février 2022, les PPA ont formulé un certain nombre de recommandations. **Chapitre 3.2 du rapport page 48.**

Nous pouvons lire également les réponses apportées par la municipalité.

Le commissaire enquêteur a souhaité incorporé ces pièces afin que l'information aux lecteurs de ces rapports soit complète..

1.6 PARTICIPATION DU PUBLIC

Nous constatons 911 visites sur le site dédié et 247 téléchargements qui traduisent le chargement de 546 pièces.

Parmi les personnes ayant pris connaissance du dossier relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER :

- 72 et plus, si on considère les couples, sont venus rencontrer le commissaire enquêteur. Elles ont soit laissées des documents, soit consignées leurs observations sur le registre.
- 42 ont laissé des observations et des documents sur le site dédié,
- 22 ont envoyées leurs observations et documents par courriers.

Ce sont définitivement 87 personnes ou foyers qui sont intervenus sur cette enquête publique, car en effet certains foyers ont déposés des observations identiques de plusieurs façons.

D'autres se sont déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier et leur nombre n'a pas été comptabilisé par le service d'accueil en mairie.

Certaines personnes ont formulé des observations orales mais elles n'ont pas voulu les formaliser par écrit.

Mon rôle a été d'inviter ce public investi à regarder la réalité du projet, se reporter aux documents, son information restant souvent partielle et partisane, j'ai régulièrement rappelé les enjeux, comme l'obligation de se mettre en conformité avec les obligations légales.

1.7 OBSERVATIONS DU PUBLIC

911 personnes ont visité le site dédié et 247 ont téléchargés à 247 reprises, ce qui a occasionné le chargement de 546 dossiers.

Nous ne pouvons pas comptabiliser le nombre de connections sur le site de la commune.

Je peux constater que le public s'est beaucoup intéressé à l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Sur les 87 observations formalisées par écrit et/ou annexées au registre d'enquête publique :

- 12 concernent l'OAP sectorielle Les Jourdannes, soit 13.80%
- 25 concernent l'OAP sectorielle Les Rouvières, + une requête commune de 18 foyers, soit 28.73%
- 36 demandent que leurs terrains soient ou redeviennent constructibles, soit 41.38%
- 5 demandent le déplacement de limite, soit 0.57%
- 2 concernent l'OAP le Vieux Village, soit 0.22%
- 7 concernent des sujets divers, soit 0.8%.

Il est surprenant qu'aucune personne se prononce en faveur du projet de révision du PLU.

Quant aux revendications, relatives notamment au rattachement d'une parcelle à la zone constructible adjacente, qui constituent à peu près la moitié des observations se rapportant au zonage, il convient de prêter une attention particulière aux pétitionnaires qui sont en capacité de justifier de la pertinence de leur demande.

1.8 CONCLUSION GENERALE

Les choix réalisés par la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, largement développés dans le dossier mis à disposition du public ainsi que dans le rapport d'enquête publique, permettent aujourd'hui d'envisager la mise en œuvre du présent projet de PLU, dès lors que les modifications et/ou précisions demandées par les PPA, auront été prises en compte au niveau de la réactualisation du dossier de révision du PLU.

De ce qui précède, le commissaire enquêteur en conclut que l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER s'est déroulée en tous points dans les formes prévues par la réglementation en vigueur.

Aux critiques faites sur le manque de précisions des documents, il est nécessaire de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Ce ne sont en aucun cas des projets d'aménagement, aussi les OAP incluses dans le PLU (ce qui est obligatoire) permettent effectivement à la collectivité de favoriser, selon ses intentions dans ces secteurs, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine...) : un PLU est une stratégie et les OAP sont des cadres qui seront à l'origine de projets d'aménagements à venir qui seront détaillés lors de leur mise en œuvre.

Elles ne peuvent en aucun cas à ce stade définir la réalité du projet d'aménagement comme ses modalités financières.

Le PADD est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Enfin, avec les OAP, les collectivités peuvent dorénavant orienter leur vision de développement (nouveaux quartiers, reconquêtes de centralité...) au-delà du strict formalisme du document réglementaire à travers des options d'aménagement imposables au permis de construire.

A ce stade, le règlement définit des principes qui seront suivis lors de la mise en place opérationnelle du projet, y compris en termes de concertation, et notamment sur les circulations, accès et stationnement.

Aussi le dossier présenté est conforme, les précisions attendues seront à suivre lors de la présentation des projets d'aménagement.

1.9 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES APPORTEES PAR LA MUNICIPALITE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA.

Je suis partiellement satisfait par les réponses apportées par la municipalité. Certaines auraient pu être davantage détaillées et argumentées.

Des questions et observations pertinentes ont été posées portant sur la réglementation et la qualité de vie des habitants SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Une réelle crainte émane d'un afflux supplémentaire de véhicules liés à l'arrivée de nouveaux habitants.

Tout en se voulant rassurant, le pétitionnaire n'a pas vraiment développé d'arguments de nature à expliquer la démarche de la municipalité.

Si les choix opérés par la commune se défendent, ils laissent dubitatif quant à l'objectif à atteindre, avec d'un côté un secteur les Rouvières classé en zone 1AUb ou les propriétaires ne veulent pas vendre et de l'autre le secteur les Jourdannes classé en zone 1AUa ou c'est le contraire. Les propriétaires souhaitent vendre mais les habitations voisines sont contre ce projet.

Il m'apparaît opportun de réunir les parties concernées et expliquer les orientations communales.

Force est de constater que les propriétaires des futures zones 1AUa et 1AUb se sentent mal compris et pour certains frustrés et lésés.

Là encore, on peut noter le manque de concertation de la population sur la stratégie mise en place pour le développement de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Il est à noter que certaines remarques ont permis de clarifier la situation et d'apporter des réponses précises et correctives qui sans cela auraient été défavorables au dossier.

Il est évident que cela se rapporte aux 2 OAP citées à maintes reprises.

Les dossiers de présentation des OAP d'optimisation foncière devront être sensiblement améliorés en matière d'explications et d'illustrations plus pédagogiques.

En effet, les OAP apparaissent relativement succinctes dans leur présentation et contiennent des orientations trop généralistes ou évasives et, insuffisamment incitatives pour des formes urbaines novatrices.

On y parle de « formes urbaines diversifiées et de volonté d'une certaine densification »

Elles sont, par ailleurs, difficiles à comprendre pour le public et les riverains, par manque d'éléments visuels et illustratifs permettant au public de percevoir les ambiances recherchées et les notions abstraites, pour les non-spécialistes, que sont la densité, la qualité architecturale, les nouveaux modèles urbains, etc...

Ces manquements sont de nature à générer ou conforter des inquiétudes et des rejets à priori de la politique d'urbanisme volontariste de la commune affichée par ailleurs.

2. MOTIVATION ET DETERMINATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je me suis efforcé de travailler dans le strict respect des textes, fixant ma mission en définissant les limites de mes pouvoirs ainsi qu'à l'écoute attentive des personnes concernées.

C'est ainsi, qu'à partir des éléments du dossier, tenant compte des divers entretiens conduits et prenant en considération les documents produits en réponse à mes questions, j'ai rendu in-fine un avis personnel motivé, en toute conscience et en toute indépendance, concernant la révision du PLU de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

2.1. Motivation de l'avis du commissaire enquêteur.

Points positifs et identifiés du projet :

- Une étude précise par la municipalité des évolutions souhaitées pour le territoire de la Commune, traduite dans le PADD, les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) et le règlement écrit et graphique ;
- Après huit ans de travail, le PLU révisé permettra à la commune de disposer d'un document à jour au regard des objectifs du SCoT. Il permettra une utilisation plus aisée pour les services instructeurs de l'application du droit des sols ;
- Le PLU marque une évolution importante dans la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et espaces naturels sur le territoire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER ;
- Le PLU marque une maîtrise de l'enveloppe urbaine qui se concrétise par une baisse très significative des zones ouvertes à l'urbanisation surtout après l'intervention de l'Etat à la suite du premier projet ;
- Les zones de développement sont essentiellement localisées au sein de l'enveloppe urbaine, les extensions hors de cette enveloppe sont très limitées. L'étalement urbain est de ce fait particulièrement restreint ;
- Ce projet est réaliste, raisonné et raisonnable. Les possibilités de densification et de renouvellement urbain sont parfaitement identifiées, avec la prise en compte de tous les gisements fonciers. Globalement, le projet soutient le développement démographique dynamique attendu dans la décennie à venir afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements ;
- Les perspectives d'aménagement et de production de logements sont en adéquation avec la croissance démographique soutenue et le rythme d'évolution retenu de 0.7 % par an ;
- L'agriculture tient une place importante dans la commune, ce projet de PLU permet à cette activité de maintenir les exploitations agricoles existantes et le développement de leur activité sur la majeure partie du territoire en limitant au maximum les risques liés au mitage ;
- Le développement de l'habitat dans les hameaux sera totalement maîtrisé et ne portera pas atteinte à l'activité agricole ;
- La prise en compte du développement durable et l'incitation aux économies d'énergie sont traités de manière relativement satisfaisante, l'essentiel des thématiques étant abordé ;

Point négatifs, inconvénients identifiés du projet :

- La difficulté d'approche pour le public des pièces du dossier présentées, inhérentes au volume de documents constituant un projet de PLU ce dont la commune n'est pas responsable et surtout à des plans pas toujours exploitables ;
- l'urbanisation (certes limitée) de secteurs encore vierges de toutes constructions engendrera une imperméabilisation d'une partie des sols qui supposera une attention

particulière au traitement des eaux pluviales et à leur écoulement dans le milieu naturel ;

- l'urbanisation envisagée ne semble pas faire suffisamment de place aux logements collectifs et aux programmes de logements aidés qui permettrait à la commune de répondre aux objectifs souhaités ;
- Les OAP des Rouvrières et de la Jourdanne manquent clairement de précisions et d'ambitions sur ce point, **voir art 3.2 page 43 du rapport.**
- Les OAP apparaissent assez succinctes dans leur présentation et contiennent des orientations trop généralistes, insuffisamment incitatives pour des formes urbaines novatrices. Elles sont, par ailleurs, difficiles à comprendre pour le public et les riverains, par manque d'éléments visuels et illustratifs permettant au public de percevoir les ambiances recherchées et les notions abstraites pour les non-spécialistes, de densité, de qualité architecturale, de nouveaux modèles urbains, etc... **voir art 3.2 page 43 du rapport.**

Le bilan des avantages et inconvénients identifiés de ce projet présente, à mon sens, un solde positif et montre que ce projet a globalement réussi à mettre en œuvre une stratégie propre au territoire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Celle-ci lui permettra d'encadrer son développement, dans le respect de l'économie des ressources foncières, la préservation des espaces agricoles et naturels et la prise en compte des principes développés par les lois SRU, ENE, ALUR.

Ce projet présente donc indéniablement un caractère d'intérêt général pour la commune de **SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.**

2.1. Avis du commissaire enquêteur.

En conclusion, je considère que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **SAINT JULIEN LE MONTAGNIER** fait des choix pour l'essentiel judicieux :

- Que ces choix concourent à la préservation des espaces naturels et agricoles, ils favorisent un urbanisme raisonné et, sommes toutes, économe en ressources foncières,
- Que ces choix s'inscrivent dans les principes développés par les lois SRU et ENE ;
- Que l'on notera les efforts importants de la collectivité pour tendre vers la satisfaction des objectifs fixés par les PPA, notamment concernant la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et la densification des secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- Que les modalités de concertation du projet de PLU ont été largement respectées avec les particularités suivantes :
 - les documents d'élaboration du projet ont été tenus à la disposition du public au fur et à mesure de leur avancement ;

- un registre a été mis à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'à l'arrêt du PLU sur la version finale du projet ;
- les documents de travail ont été mis à la disposition du public sur le site internet communal ;
- des réunions publiques ont été organisées, regroupant à chaque fois des personnes à qui ont été présentés les détails du projet à l'aide de diaporamas, o
- Le projet en évolution a été publié sur le site internet de la commune ;
- deux débats sur les orientations du PADD ont été organisés au sein du conseil municipal ;
- Que d'une manière générale, la population locale n'a pas exprimé d'opposition au projet de PLU pendant ces phases de concertation ;
- Que dans le cadre de la concertation avec les services de l'État et les personnes publiques associées, des réunions ont été organisées en mairie de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER et dans les différents services de ces PPA ;
- Que lors des réunions avec les PPA, des écrits spécifiques ont été déposés et leurs observations ont été prises en compte ;
- Que la population est globalement favorable au projet de PLU dans ses grandes lignes, sûrement en raison de la bonne information de la commune envers ses administrés et la prise en compte d'observations formulées pendant la phase de concertation ;
- Que la moitié des observations formulées par les habitants de la commune pendant la durée de l'enquête publique concernant les OAP des Rouvières et de la Jourdanne qui ne font pas l'unanimité pour diverses raisons de voisinage ;
- Qu'en ce qui concerne le secteur des Rouvières, il s'agit pourtant d'une dent creuse qui pourrait être comblée tout en étant attentif à l'implantation des nouvelles habitations par rapport au voisinage existant ;
- Que les autres observations concernent des situations particulières de terrains dont les propriétaires souhaiteraient une modification de zonage et dont la municipalité pourrait apporter une réponse favorable ;
- Qu'il s'agit d'un projet élaboré et modifié pour un développement harmonieux de la commune ;
- Que les documents d'urbanisme rédigés sont clairs et précis avec des enjeux du territoire déclinés dans les différentes pièces du dossier ;
- Que la commune vise à une augmentation modérée de sa population dans les prochaines années et la mise en place de zones à urbaniser (1AUa) va dans le bon sens car le projet est cohérent avec les besoins identifiés de la commune ;
- Que le PLU est adapté à l'échelle du village et doit permettre le maintien ainsi que le développement d'une offre en commerces et services de proximité ;

- Que le PLU est également compatible avec les objectifs de préservation des paysages et du cadre de vie fixés par le SCoT ;
- Que le PADD a fixé des objectifs chiffrés de modération d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les zones d'urbanisation future ont été réduites par rapport à l'ancien POS ;
- Que les orientations d'aménagement et de programmation ont fixé une densité résiduelle minimale à respecter ce qui permettra la densification urbaine. Par ailleurs, la mixité des logements est également favorisée ;
- Qu'aucune zone d'urbanisation différée (2AU) n'a été fixée.

3. FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conclusion de tout ce précède :

Considérant :

- L'arrêté municipal n°03/22 du 03 juin 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique objet du présent document ;
- La complétude du dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique ;
- Le bon déroulement de l'enquête publique et des permanences ;
- Les visites des lieux avant et pendant l'enquête ;
- Les objectifs visés par la commune
- La mise en ligne sur le site de la commune et sur le site dédié ;
- La publication de l'avis d'enquête publique au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivants dans 2 journaux ;
- L'affichage de l'Avis d'Enquête Publique en Mairie et en plusieurs autres lieux dans la commune, ainsi que dans le tableau d'information numérique
- La tenue de cinq permanences à la Mairie, siège de l'enquête, aux dates et heures prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire;
- La mise à disposition du dossier au public et de son registre d'enquête en Mairie aux heures d'ouverture du secrétariat et sur toute la durée de l'enquête, dans le respect des mesures édictés par la situation sanitaires actuelle, ainsi que d'un registre dématérialisé ;
- Les observations et questionnements portées sur les registres d'enquête ;
- Les divers courriers annexés au registre d'enquête ;
- Les entrevues avec le Maire de la commune, préalablement à l'enquête, pendant et à l'issue de l'enquête ;
- L'information correcte du public ;

- La collecte des observations orales, écrites et/ou agrafées sur le registre papier ;
- Le mémoire en réponse au Procès Verbal de Synthèse
- Le rapport d'enquête et les conclusions motivées s'y référant ;
- Vu le registre d'enquête publique clos et signé par mes soins à l'heure de clôture de l'enquête le 04 août 2022 à 17 heures 00 ;
- Vu les réponses des personnes publiques associées ;
- La régularité de l'enquête à la vue des dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme ;

Attendu :

- Que le projet de révision général du Plan Local d'Urbanisme ne présente aucune anomalie par rapport aux codes régissant la réalisation d'une telle procédure ;
- Que le maître d'ouvrage a répondu, en grande partie, favorablement, dans son mémoire en réponse aux PPA et à mon PV de synthèse, aux demandes avancées ;
- Que cela suppose le préalable des mises à jour administratives et réglementaires des pièces du dossier, des corrections et des compléments graphiques, un ensemble de rectifications à soumettre au contrôle de légalité ;
- Après s'être basé sur le respect de la réglementation en vigueur, la recherche de l'intérêt général et visité les sites concernés ;
- Après avoir étudié les différents aspects liés à l'environnement naturel et à l'habitat de la commune ;
- Regardé l'impact du projet sur l'économie de la commune ;
- Analysé le projet en relation avec l'urbanisation existante et à venir ;

En conséquence :

Pour tous les motifs développés dans les conclusions des paragraphes ci-dessus et dans le rapport, le commissaire enquêteur émet, dès que les observations formulées par le public ainsi que par les personnes publiques associées, ne seront plus de nature à remettre en question le projet PLU de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER dès lors que les réserves formulées par les PPA ainsi que par le commissaire enquêteur auront été levées ;

Un avis favorable à la révision générale du PLU de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER assorti de 4 réserves et 6 recommandations.

RESERVES

- L'ordre des réserves n'est pas un ordre de priorité.

RESERVE 1 : Le porteur du projet s'engage à mettre en œuvre toutes les modifications qu'il a validé dans les mémoires en réponse, à savoir le mémoire en réponse aux PPA et celui qui émane de mon PV de synthèse.

RESERVE 2 : que le projet de l'OAP des Rouvières soit modifié suite aux observations du public et du commissaire enquêteur. **voir art 3.2 page 43 du rapport.**

RESERVE 3 : que le projet de l'OAP des Jourdannes soit modifié suite aux observations du public et du commissaire enquêteur. **voir art 3.2 page 43 du rapport.**

RESERVE 4 : que les 2 emplacements réservés (n°16 et n°20) soient modifié suite aux observations du public et du commissaire enquêteur. **voir art 3.2 page 43 du rapport.**

RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION N°1 : Prêter une attention particulière aux pétitionnaires, dont les cas sont évoqués au niveau des observations, qui sont en capacité de justifier de la pertinence de leur demande et pour lesquels le commissaire enquêteur émet un avis favorable.

RECOMMANDATION N°2 : Le commissaire enquêteur recommande de joindre, en début ou en fin de chaque document, **un glossaire** des mots, acronymes ou abréviations spécifiques à l'urbanisme et l'environnement à l'usage du public.

RECOMMANDATION N°3 : Le commissaire enquêteur recommande que chaque hameau ait un plan de zonage spécifique à une échelle lisible à l'œil nu et afin que les limites soient bien explicites.(comme c'est le cas sur certain secteur).

RECOMMANDATION N°4 : Prendre l'initiative d'une concertation entre les riverains et l'aménageur lors de la conception et de la mise en exécution des OAP, particulièrement pour les Rouvières et les Jourdannes.

En tout état de cause l'aménagement de ces secteurs nécessitera une concertation soutenue des riverains, tant préalable aux travaux, que pendant la durée des travaux, et le fonctionnement final.

Que concomitamment – **et non préalablement** - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations, les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes.

RECOMMANDATION N°5 : il y a sur la commune 2 projets pour la création d'une activité touristique sur une zone naturelle pour y créer de l'habitat léger sous forme éventuellement d'un STECAL.

Compte tenu de l'avancement du dossier **il est vivement recommandé** à la municipalité d'engager rapidement une procédure aussitôt l'approbation du PLU et d'échanger avec les demandeurs afin que leur projet puissent correspondre aux aspirations de la collectivité.

RECOMMANDATION N°6 : Faire étudier par les aménageurs la construction de petits logements et logements évolutifs, studios et T2 dans les zones tendues.

La tendance actuelle est à l'expérimentation par les bailleurs à construire des logements évolutifs et modulables, le logement étant pensé dès sa construction pour évoluer en fonction de l'évolution des besoins : naissance, travail à domicile, familles recomposées, aide à domicile... Anticipant les besoins de demain, la construction modulaire en habitat collectif (social ou privé) permet de trouver des solutions pertinentes aux besoins et attentes des utilisateurs.

Fait à PEIPIN, le 31 août 2022

Le Commissaire Enquêteur

Michel MILANDRI

