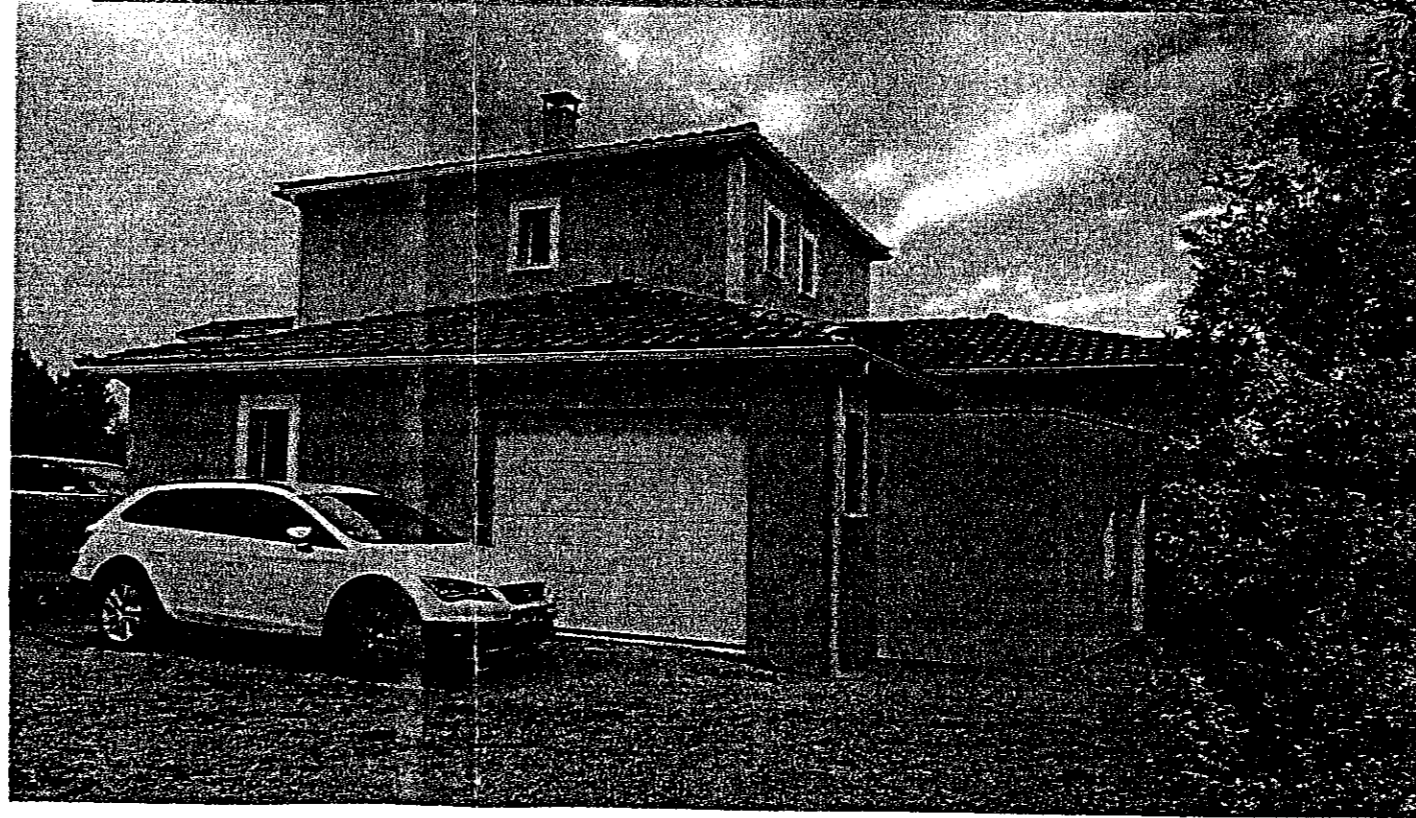


**Situation
actuelle**



**Situation
projetée**

**DOCUMENT
GRAPHIQUE**

PRESENTATION DU PROJET

Le projet a pour but la construction d'un Garage, d'un Abri-Piscine et l'Extension d'une Maison d'Habitation (création d'un cellier) sur la propriété de M. et Mme CARDI Philippe, sise 315, Chemin du Grand Chêne, commune de St JULIEN les ROSIERS, département du Gard. La construction est déjà raccordée à tous les réseaux présents sur le Chemin (électricité, télécom, eaux potables et eaux usées). Le terrain, d'une superficie de 5 268 m², est cadastré section AV n°36 et 43.

AMÉNAGEMENT EXTERIEUR ET PLANTATIONS

Un volet paysager comprendra la plantation de végétaux et d'arbres à hautes tiges adaptés à l'environnement ainsi qu'un entretien garantissant le meilleur aspect des lieux et l'insertion des constructions dans leur milieu naturel. Les eaux pluviales des surfaces étanchées seront collectées dans un bassin d'infiltration calculé sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré de surface imperméabilisée. Son volume total sera de 11 m³. Les eaux s'infiltreront à un débit de 7 litres/seconde/hectare. Les zones de circulation seront recouvertes d'un gravier fin, non étanche.

Notice Explicative

ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions futures seront en totale harmonie, tant par leur forme que par le choix des matériaux, avec les constructions existantes avoisinantes. Eléments traditionnels et éléments modernes (piliers en pierre taillée, ferme bois et panneaux photovoltaïques) se combineront pour mieux faire ressortir la maison d'habitation. Les toitures seront composées de tuiles rondes vieilles et de panneaux photovoltaïques (garage). Les menuiseries, pvc ou alu, seront de teinte blanche. Les façades projetées feront apparaître un enduit ton pierre clair identique à l'existant.



Avocats & Associés

Avocats associés :

Philippe Gras
Gregory Crétin
Nicolas Becquevort
Dorothee Soland Genieys
Maxime Rosier
Thomas Gillocq
Maud Barbeau Bournoville
Michel Aaron

Avocats :

Fabrice Senanedsch
Pierre-Antoine Aldigier
Benjamin Fournié
Elodie Bokobza
Claire Glorsetti
Clotilde Gauci
Christophe Arroudj
Amélie Germe
Louis Duhil de Bénazé
Nathalie Silleres
Camille Euzet
Romain Geoffret
Pierre-Antoine Dury
Chico Muller
Rémy Demaret
Guillaume Barnier
Hélène Besançon
Emilie Friede
Benoît Djabali
Amandine Navarro

Juriste :

Mathilde Ozimek

Conseil Scientifique :

Guylain Clamour

Bureaux :

Bordeaux
278 rue d'Ornano
33000 Bordeaux

Paris
12 Cours Albert 1^{er}
75008 Paris

Marseille
122 rue Paradis
13006 Marseille

Montpellier
8 Place du Marché aux Fleurs
34000 Montpellier

Nîmes
658 rue Maurice Schumann
30000 Nîmes

COURRIER REÇU

Le 24 OCT. 2019

SAINT-JULIEN LES ROSIERS

Bordeaux le 23 octobre 2019

NO 4
7/13
[Signature]

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête Publique
Elaboration du Plan local d'urbanisme de la
commune de SAINT JULIEN LES ROSIERS
Hôtel de Ville
376 avenue des Mimosas
30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

PAR LRAR n°1A 162 772 7678 9

Objet : Observations enquête publique

Nos réf. : Dossier n°20040863 – NB CG : M. / Cne de SAINT JULIEN LES ROSIERS

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens dans l'intérêt de Monsieur Z, qui élit domicile pour la présente et ses suites en mon Cabinet.

M est propriétaire de plusieurs parcelles de terrains situées à SAINT JULIEN LES ROSIERS, lieudit Courlas, cadastrées section AN n°3, 22 et 24.

La Commune de SAINT JULIEN LES ROSIERS est régie par le Règlement National d'Urbanisme suite à l'annulation de son PLU par un jugement n°1302320 du Tribunal administratif de Nîmes du 19 mai 2015, confirmé par arrêt n°15MA02814 de la Cour administrative d'appel de Marseille du 20 septembre 2016, et ce en application de l'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme.

Le 27 juillet 2017, Monsieur présente une déclaration préalable portant sur la division d'une partie de la parcelle AN n°24 en deux lots à bâtir.

Le 27 août 2017, Monsieur bénéficie d'une décision tacite de non-opposition à déclaration préalable.

Par arrêté du 21 novembre 2017, Monsieur le Maire de la Commune de SAINT JULIEN LES ROSIERS retire l'arrêté de non opposition à déclaration préalable tacite n° DP 03027417A0044 du 27 août 2017, au motif, notamment, que le terrain d'assiette du projet serait situé hors des parties actuellement urbanisées de la Commune.

Le 4 janvier 2018, Monsieur saisit le Tribunal Administratif de NIMES d'une requête tendant à l'annulation de l'arrêté du 21 novembre 2017 portant retrait de l'arrêté de non opposition à déclaration préalable tacite n° DP 03027417A0044 du 27 août 2017, et à ce qu'il soit enjoint au Maire de SAINT JULIEN LES ROSIERS de ré-instruire la déclaration préalable dans un délai d'un mois, sur la base des dispositions d'urbanisme légalement applicables à la date de la demande, à compter de la notification du jugement à venir et sous astreinte de 500 euros par jours de retard en application des dispositions combinées des articles L. 911-2 et L. 911-3 du Code de justice administrative.

4/13
[Signature]

pièces du dossier qu'une dizaine de maisons sont situées à moins de 200 mètres du terrain de M. X... cadastré A n° 12.192 dans la commune de Saint Jammes pour lequel le préfet des Pyrénées-Atlantiques avait délivré le 5 novembre 1995 un certificat d'urbanisme négatif ; que même si certaines de ces constructions sont séparées du terrain litigieux par une bande de terre étroite à usage agricole et trois autres séparées par une voie routière et que des bâtiments d'élevage avicole sont situés en face de ce terrain, celui-ci, desservi par l'ensemble des réseaux publics à l'exception de l'assainissement, doit être regardé néanmoins comme se trouvant dans un site constituant une partie actuellement urbanisée de la commune de Saint Jammes ».

Voir encore pour une construction dans un hameau, CAA Lyon, 26 mars 2002, *Jacolin*, req. n°97LY01099 :

« Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier que le terrain concerné, qui est desservi par un chemin rural et, ainsi qu'il est dit ci-dessus, par les réseaux d'eau et d'électricité, est situé à proximité immédiate du hameau de "La Grassetière" qui comporte une quinzaine de constructions agglomérées ; que s'il est situé à la périphérie de ce hameau, il n'est distant que d'environ 25 mètres d'une des maisons les plus importantes de celui-ci ; que, dans ces conditions et, à supposer même que la parcelle située entre cette maison et le terrain ne soit pas elle-même construite, ledit terrain est inclus dans une partie actuellement urbanisée de la commune et la construction projetée ne saurait être regardée comme de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ; que, dès lors, ni les dispositions de l'article L. 111-1-2, ni les dispositions de l'article R. 111-14-1 du code de l'urbanisme ne pouvaient donner une base légale au certificat d'urbanisme négatif délivré à M. Y... ».

Ou plus récemment, CAA Nantes, 12 juin 2015, req. n°14NT01094 :

« 4. Considérant que si le terrain de M. A...est distant du centre de Marcilly-sur-Vienne d'un kilomètre et s'ouvre au nord sur des espaces agricoles, il ressort des pièces du dossier et, notamment, des photos et des extraits cadastraux qui y sont joints, que ce terrain est bordé au sud de plusieurs constructions et à l'ouest d'un chemin rural qui le sépare, à une cinquantaine de mètres au sud, d'un groupe d'une vingtaine de maisons situées de part et d'autre de la route des Perrières ; qu'ainsi, le terrain de M.A..., qui est situé dans la continuité du bâti du hameau des Perrières doit être regardé comme faisant partie de ce hameau ; que, dans ces conditions ledit terrain, par ailleurs desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, doit être regardé comme situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune de Marcilly-sur-Vienne ; que, par suite, en délivrant à M. A...le certificat d'urbanisme contesté, le préfet d'Indre-et Loire a méconnu les dispositions de l'article L. 111-1-2 précité du code de l'urbanisme ».

Yves Jégouzo relève :

« D'une manière générale, sont considérés comme "parties actuellement urbanisées de la commune" les différents secteurs de constructions agglomérées de la commune englobant les bourgs, les hameaux et les terrains immédiatement contigus. Pour ce faire, le juge se fonde à la fois sur l'importance de l'urbanisation, la proximité des projets par rapport à la partie agglomérée, la présence d'équipements et, de plus en plus fréquemment les caractéristiques générales du secteur concerné et en particulier son affectation dominante. Ces différents critères sont utilisés alternativement ou de manière cumulative selon les cas.

[...]

Les parties agglomérées peuvent être réparties en différents secteurs de la commune ; le juge considère que non seulement les bourgs mais aussi les "hameaux", les groupes d'habitations peuvent constituer des "parties actuellement urbanisées".

La notion d'urbanisation est particulièrement importante car elle joue un rôle double :

- d'une part, c'est la présence d'un nombre suffisant de constructions et leur caractère aggloméré qui permettent de qualifier un périmètre donné de PAU ;
- d'autre part, c'est par rapport à la distance qui sépare les projets en cours de cette urbanisation que les parcelles concernées seront rattachées ou tout au moins rattachables à la partie construite.

5/13
OK 5

La notion d'urbanisation est également source de difficultés dès lors que l'on considère non plus le bourg qui présente un caractère urbain anciennement affirmé, mais les hameaux ou les groupes d'habitations pouvant être dispersés sur le territoire de la commune. Pour qualifier ces ensembles de constructions de hameaux ou groupes d'habitations sont pris en compte à la fois le nombre de constructions présentes et la proximité qu'elles ont les unes par rapport aux autres.

S'agissant du nombre de constructions présentes, ont été considérés comme répondant aux conditions requises pour constituer des PAU une zone comprenant :

- un hameau et un lotissement (TA Orléans, 28 juin 1994, n° 93-1250, Dupuis) ;
- une dizaine de constructions séparées d'un hameau par un chemin départemental dès lors qu'elles n'occupent pas un compartiment différent (CE, 21 juin 1989, Ronat : Dr. adm. 1989, comm. 427) ;
- un secteur qui bien que situé à 400 mètres de l'agglomération principale est contigu à un lotissement autorisé et comporte, en dehors du lotissement, d'autres constructions (TA Nice, 4 déc. 1986, Monge : D. 1987, somm. p. 251, obs. H. Charles. - TA Limoges, 2 oct. 1987, Épx Cedille : Rev. jur. Centre-Ouest 1988, n° 1, p. 60, note H. Jacquot) ;
- une zone où sont construites sept habitations (TA Besançon, 21 janv. 1987, n° 14315, Voignier) ;
- un secteur où sont implantées une ferme ancienne, une ferme restaurée et une construction plus récente (TA Clermont-Ferrand, 18 juin 1985, Claude Rochet : RFDA 1986, p. 476, obs. J.-P. Briseul) ;
- une parcelle jouxtant des terrains où des constructions sont réalisées ou en cours de réalisation voisines elles-mêmes d'une dizaine de constructions anciennes (CE, 18 oct. 2002, n° 236338 et n° 236339, Turbe : BJDU 2002, p. 453, concl. Austray).

[...]

Bien que la localisation des parcelles soit le critère déterminant la qualification des PAU, le juge est conduit à prendre en considération, à titre accessoire, la desserte des terrains concernés par des équipements assurant leur constructibilité. [...] s'agissant des terrains contigus à la partie urbanisée ou situés à proximité immédiate de celle-ci, la présence d'équipements constitue un des critères complémentaires conduisant le juge à admettre leur constructibilité. Il en est ainsi de terrains situés à proximité de constructions existantes et desservis par des VRD (CE, 22 mars 1991, n° 86811, Velay. - V. aussi dans le même sens TA Orléans, 28 juin 1994, n° 931250, Dupuis) ».

Voir en ce sens, JurisClasseur Collectivités territoriales, Fasc. 1112 : RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME.

En l'espèce, force est de constater que les parcelles cadastrées section AN n°24, 3 et 22 appartenant à Monsieur remplissent toutes les conditions pour être classées dans une zone constructible du futur PLU.

2 / Les caractéristiques des parcelles en cause

Parcelle AN n°24 :

↳ la desserte par les réseaux

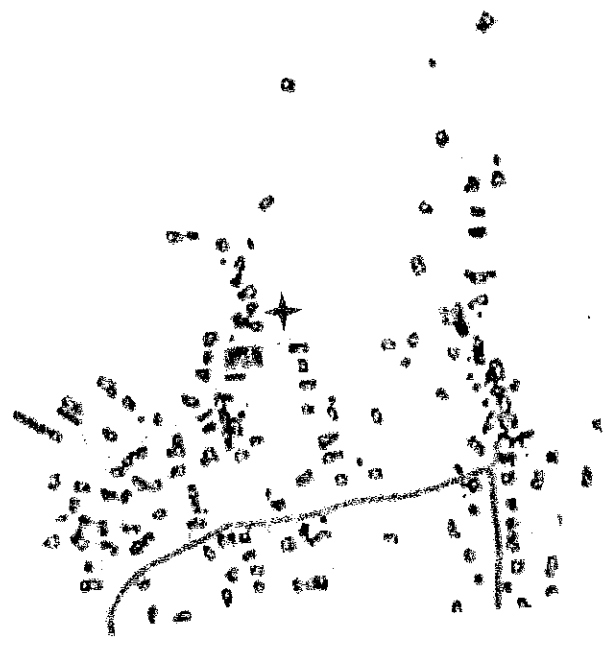
Tout d'abord, entend rappeler qu'il a été frappé deux fois par une procédure d'expropriation pour utilité publique afin de desservir en réseaux la zone :

- dans un premier temps, il a dû céder 2,20 mètres de terrain des parcelles AN n°3 et AN n°22 afin d'élargir à 6 mètres le chemin de Courlas à Ales en vue de desservir les constructions existantes,
- dans un deuxième temps, ses terrains ont dû supporter la dérivation d'alimentation en électricité du hameau voisin de CAUSSONVILLE.

6/13
[Signature]

Il ressort du rapport de présentation joint au dossier d'élaboration du futur PLU que la parcelle cadastrée section AN n°24 est desservie par une route secondaire, en l'espèce, le chemin d'Arbousse à Courlas :

- Commune
- Routes Primaires
- Route primaire départementale
- Routes Secondaires
- Route secondaire
- Route secondaire Départementale

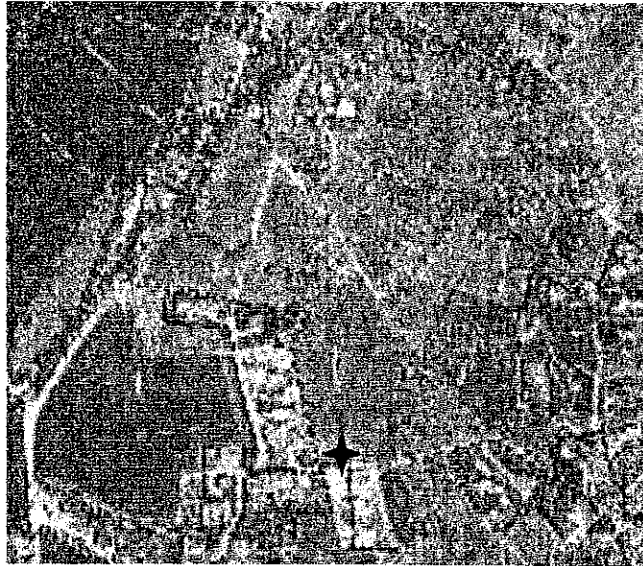


Il ressort également du rapport de présentation joint au dossier d'élaboration du futur PLU que parcelle cadastrée section AN n°24 est desservie par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau pluviales :



LEGENDE

- Zone de caractérisation non bâtie
- Zone de classement de l'eau
- Secteur à traiter par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau pluviales

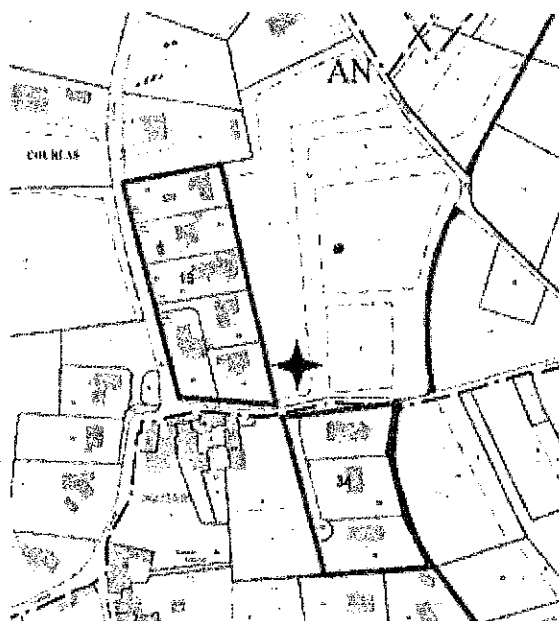


D'ailleurs, le PADD précise que « les secteurs desservis par l'assainissement collectif constitués des différents centres anciens, de la nouvelle centralité de l'espace Nelson Mandela, des écoles et de la mairie, ainsi que des zones urbaines, ont vocation à constituer le noyau urbain à densifier de la commune. Les règles devront permettre cette densification de l'espace urbain dans le temps. Cette densification se fera en cohérence avec la capacité nominale des réseaux. »

S'agissant du réseau électrique, il existe une ligne enterrée de 20 000 volt sous le Chemin de Courlias et une ligne aérienne triphasée.

Une partie du réseau passe dans le terrain cadastré parcelle AN n°24 appartenant à Monsieur PEREZ.

D'ailleurs, Monsieur le Maire de la Commune de SAINT JULIEN LES ROSIERS a délivré des autorisations de lotir sur des parcelles situées à proximité de la parcelle cadastrée section A n°24 (AN n°19 et AN n°34), au cours de l'année 2008 :



9/13
9/13

Tous les réseaux, en capacité suffisante, passent sous la route qui borde la parcelle cadastrée section AN n°24 appartenant à :

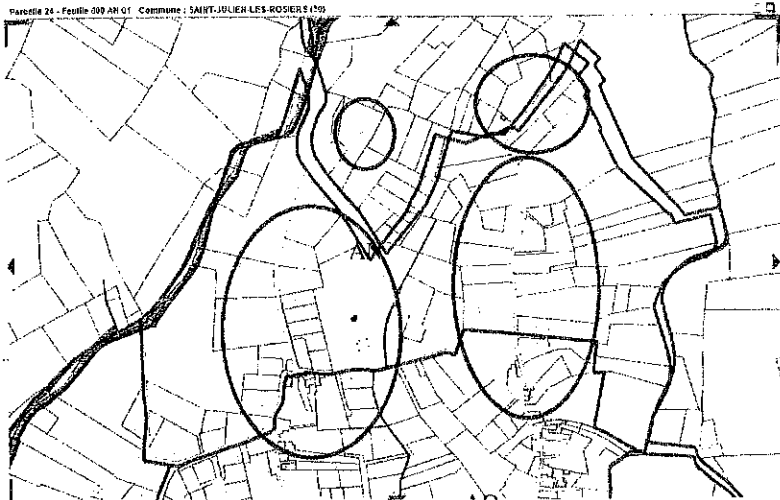
Ainsi, il n'est pas contestable que la parcelle en cause est desservie par l'ensemble des réseaux, en capacité suffisante, à savoir :

- le réseau électrique et téléphonique,
- le réseau d'eau et d'assainissement collectif.

Ce secteur est entièrement équipé.

⇒ **la proximité des zones construites**

Une simple consultation des plans du secteur permet de s'apercevoir que la parcelle de Monsieur PEREZ est entourée de constructions, dont une grande partie sont des constructions récentes : un lotissement de six maisons existe à l'Ouest de la parcelle cadastrée section AN n°24 et un autre se trouve au Sud de ladite parcelle :

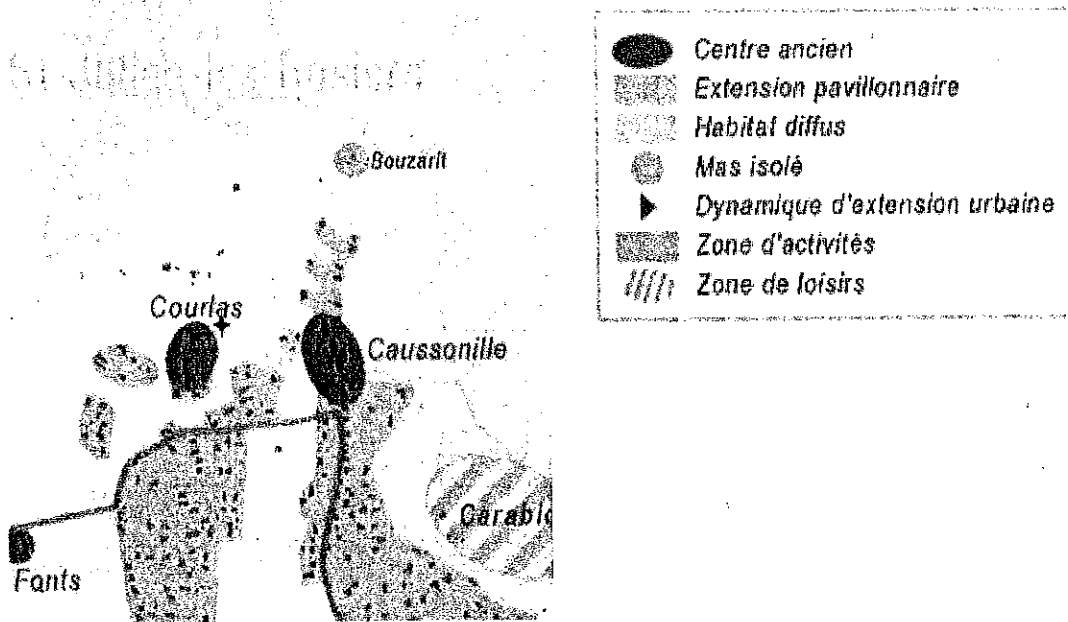


Ce lotissement et celui plus au Sud ainsi que le cœur du Hameau de Courlas ne constituent pas une urbanisation diffuse.

La parcelle en cause est très proche du cœur du Hameau de Courlas (intersection au niveau du début du lotissement de six maisons).

Elle est d'ailleurs située au début du Chemin d'Arbousse à Courlas, ce qui établit bien sa proximité avec le hameau de Courlas.

C'est en effet ce qui ressort du rapport de présentation :



Il ressort de ce qui précède que le secteur est entièrement bâti et que des constructions existent donc à proximité immédiate du terrain de

La parcelle AN n°24 se trouve donc bien en continuité de l'urbanisation existante.

Rien ne justifie dès lors le classement en zone N, inconstructible, de la parcelle de

Ce dernier tient à souligner que la partie de sa parcelle classée en zone d'aléa faible d'inondation n'interdit en rien les constructions.

Ces dernières sont autorisées à condition de respecter certaines obligations (surélévation du plancher de quelques centimètres par exemple).

Ce simple motif ne saurait enlever à ses parcelles leur caractère constructible.

➔ **l'absence de rupture géographique naturelle ou artificielle**

De plus, la parcelle de n'est séparée de la zone construite par aucun obstacle naturel (ruisseau, fossé, arbres,...), ou artificiel :



Seul le ruisseau situé à l'Est qui longe le chemin des Roberts et le chemin situé à l'Ouest de la parcelle AN n°24 dit chemin de Courlas peuvent constituer une rupture géographique entre la zone constructible et les zones naturelles.

Entre ces deux zones, s'est créé sous l'impulsion de la commune un compartiment urbanisé.

La parcelle appartenant à l' est précisément située dans ce compartiment urbanisé de la commune de SAINT JULIEN LES ROSIERS.

Son classement en zone urbaine, constructible, permettrait de continuer l'urbanisation entreprise de manière cohérente.

➔ l'absence de caractère naturel des parcelles en cause

L'article R.151-24 du Code de l'urbanisme dispose :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

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.»

Le juge administratif estime qu'est entaché d'erreur manifeste d'appréciation le classement d'un terrain déjà desservi par des voies et équipements publics et entouré de constructions.

Voir en ce sens, CE, 25 mars 1994, Mme Belotte, req n°119423 :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et particulièrement des documents graphiques et des photographies, que la parcelle n° 112 appartenant à Mme X... est desservie par une route et des équipements publics (eau potable, électricité, gaz, téléphone) ; qu'elle se trouve dans un secteur où des constructions ont déjà été édifiées, notamment sur les deux parcelles latérales ; qu'ainsi, en approuvant le classement de la parcelle appartenant à Mme X... en zone NC, le conseil municipal d'Huriel s'est livré à une appréciation qui est entachée d'erreur manifeste ».

En l'espèce, la parcelle de a été classées en zone N alors même qu'elle est desservies par le chemin d'Arbouisse à Courlas ainsi que par les réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone.

La parcelle jouxte le centre ancien constitué par le hameau de Courlas et deux lotissement e constructions récentes.

Elle ne présente aucune qualité particulière au niveau des sites et des paysages.

Elle ne bénéficie d'aucune protection particulière telle que le classement au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sur les espaces boisés classés.

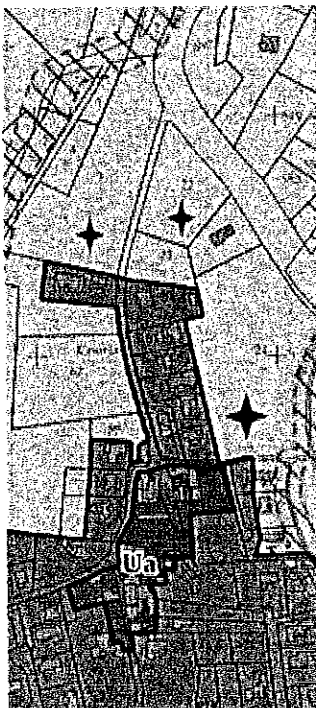
Il est à noter que le rapport de présentation ne justifie nullement le classement en zone naturelle de cette parcelle.

Pour toutes ces raisons, il apparaît donc clairement que le classement en zone N d'une parcelle urbanisée est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Cette parcelle aurait dû être incluse dans la zone Ub.

Parcelles AN n°3 et n°22 :

Les parcelles cadastrées section AN n°3 et n°22 présentent également les caractéristiques permettant leur classement en zone constructible.

En effet, elles sont situées en continuité d'un compartiment construit :

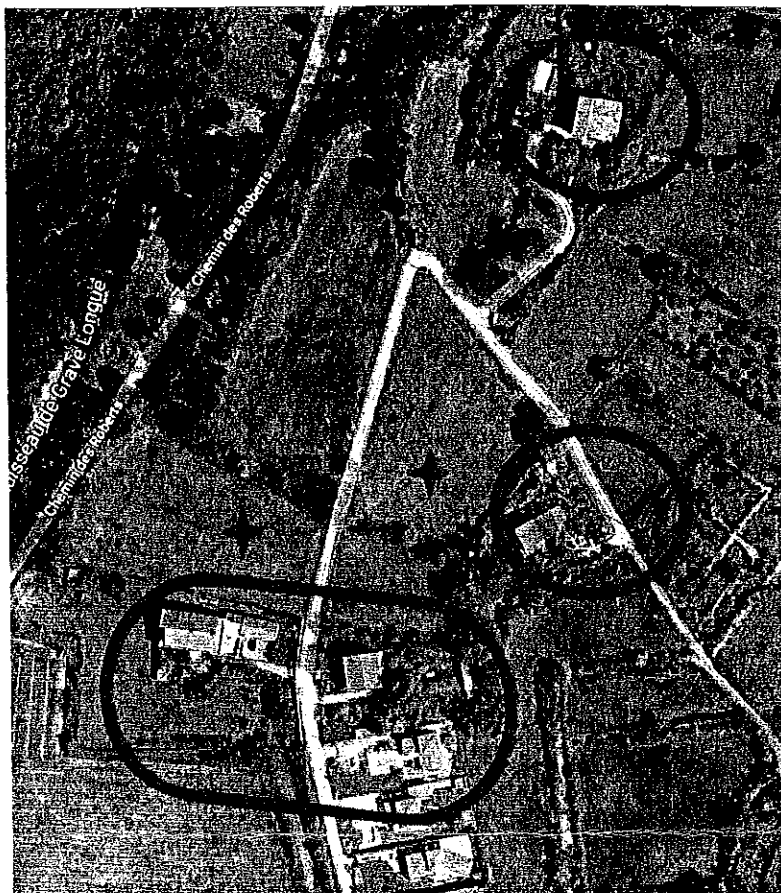


Elles sont desservies par le réseau routier et par les réseaux d'eau et d'assainissement, et électrique passant au droit des voies d'accès à ces parcelles :



- Commune
- Routes Primaires
- Route primaire départementale
- Routes Secondaires
- Route secondaire
- Route secondaire Départementale

Les parcelles AN n°3 et n°22 ne sont séparées de la zone urbanisée par aucun obstacle naturel ou artificiel :



En conclusion

Il résulte de ce qui précède que les caractéristiques des parcelles cadastrées section AN n°3, n°22 et n°24, appartenant à Monsieur , justifient leur classement en zone constructible compte tenu de :

- leur situation à proximité du bourg de la Commune, et du centre ancien constitué par le hameau de Courlas,
- leur très grande proximité des terrains actuellement bâtis, comportant de nombreuses constructions agglomérées,
- l'absence de délimitation géographique entre les zones,
- leur desserte par tous les réseaux,
- l'absence d'intérêt naturel des parcelles.

Plus encore, un classement en zone N de ces parcelles serait inévitablement entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

J'attire votre attention sur le fait que vous pouvez procéder à une visite des terrains concernés, comme le prévoit l'article L.123-13 du Code de l'environnement, et vous invite à y procéder afin d'apprécier les caractéristiques des terrains eu égard à leur situation en zone urbanisée de la Commune.

En tout état de cause, je vous demande d'émettre a *minima* une réserve sur le projet de classement en zone N de la parcelle en cause, voire un avis négatif.

Je vous prie de bien vouloir annexer les présentes observations au registre d'enquête et de bien vouloir indiquer dans votre rapport vos observations sur celles-ci.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la SCP,
Nicolas BECQUEVORT

Clotilde GAUCI

N°5

Commune : **SANT-JULEN-LES-BAYSSERS**

Section : **AM**
Folio : **008 Ann 61**

Échelle originale : **1/5000**
Échelle actuelle : **1/1000**

Date d'émission : **05/03/2018**
Primo-Inspection de Plan

Coordonnées en projection : **RGF93CC44**
Coordonnées de l'Union et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



CONSEIL DES FINANCES PUBLIQUES

ALARCON Philippe - LARGUIER Bruno

SCP de Géomètres-Experts D.P.L.G.

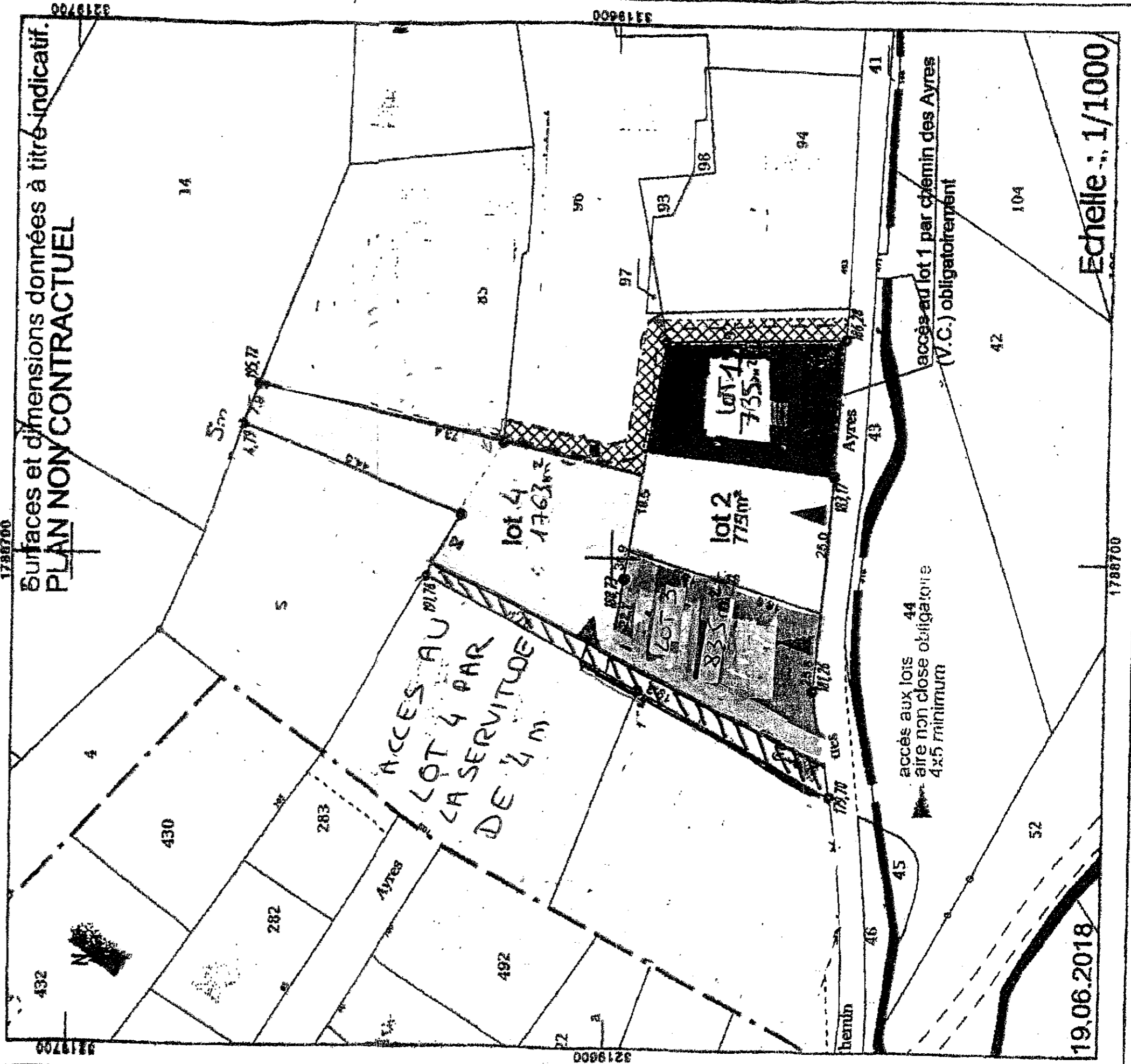
Place des écoles - 30500 Saint-Ambroix
Eplanade de Clavières - 30100 Alès
21, rue du Qual - 07140 Les Vans
Tél: 04.66.24.12.32 - fax: 04.66.24.30.82
geometre@alarcon-larguier.fr

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
ALES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES DE SAINT PRIVAT DES VIEUX 30340
30340 SAINT PRIVAT DES VIEUX
Ml. 04.66.78.45.45 - fax 04.66.87.42.89
cdi.ales@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

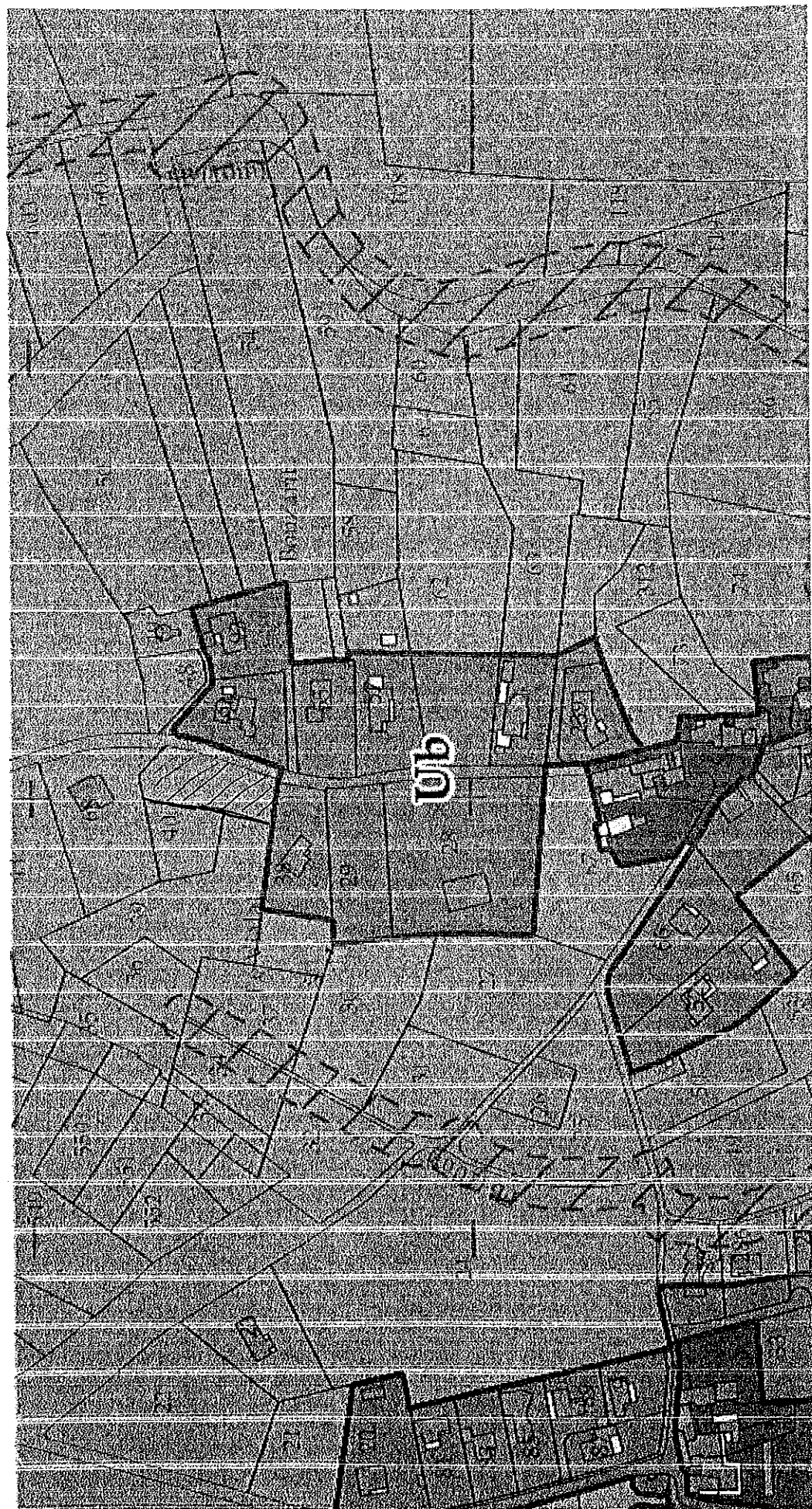
cadastre.gouv.fr

DP-10



106

6/

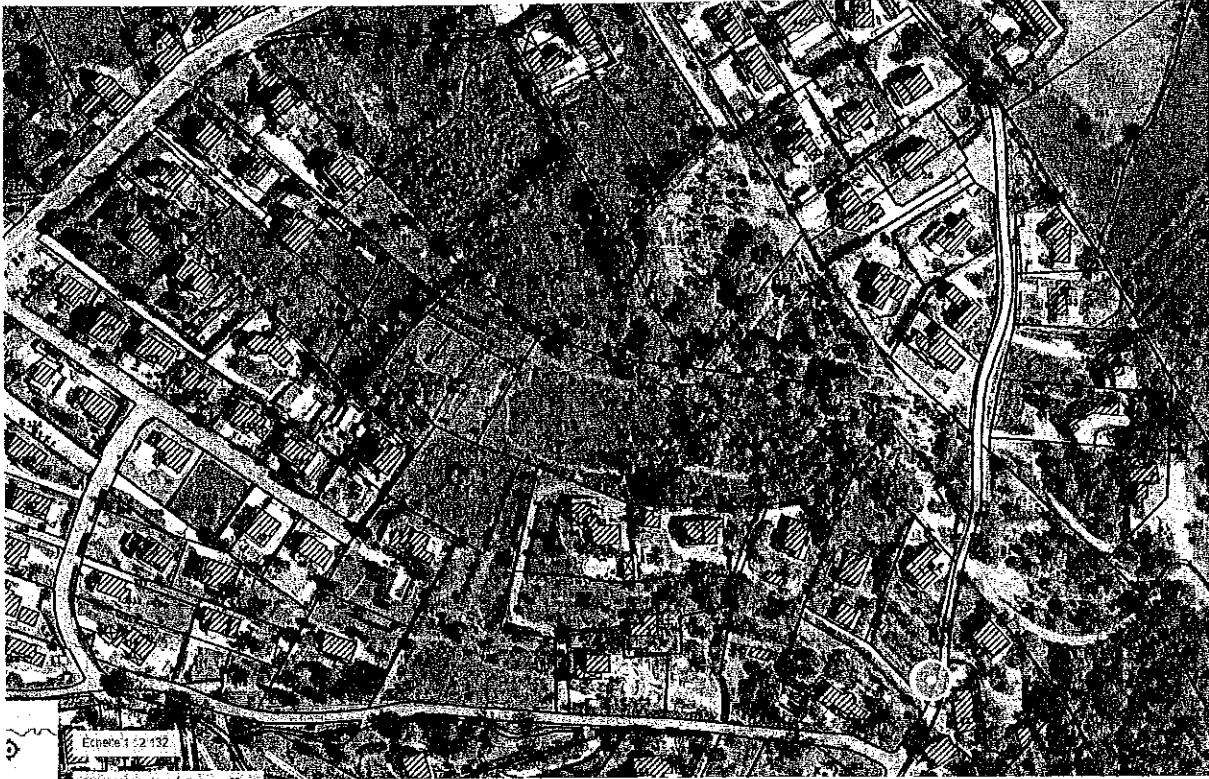


Mme Mme

1/2 N°7
A. J.

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur
Le 30 octobre 2019

Je suis propriétaire à St Julien les Rosiers des parcelles 1/2/3 section AW.



Ces parcelles étaient, sous le POS antérieur, classées en zone constructibles. J'ai d'ailleurs obtenu des CU favorables pour ces terrains en 2012 et 2013. 2018

J'entretiens ce terrain depuis maintenant 20 ans dans l'idée de pouvoir un jour y bâtir une maison, pour les enfants ou pour moi-même. Cependant, leur voie d'accès naturelle, par l'avenue des Rosiers, était impraticable (pour des raisons complexes d'accessibilité) si bien que je n'ai pas pu concrétiser mes projets.

Or, cette année, j'ai appris que la parcelle [numero 8 de Mme Roussel] allaient être loties et suis parvenu à un accord avec les propriétaires de ces terrains pour désenclaver ma parcelle (achat d'un droit de passage sur les parcelles 8 et 5).

Sur la base du CU favorable obtenu le 17 décembre 2018, j'ai donc déposé une demande de PC le 15 avril 2019, laquelle a été refusée le 23 mai 2019 par le Maire de Saint Julien les Rosiers, après avis négatif du Préfet du Gard, au motif qu'elle ne respecte pas l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

J'ai bien sur déposé un recours contre cette décision devant le Tribunal Administratif de Nîmes le 19/07/2019.

J'apprends désormais que, dans le projet du prochain PLU, mes parcelles sont classées en zone naturelle.

Je ne comprends pas la décision et ce classement ne me paraît pas approprié car :

- Le secteur est urbanisé

Veret *Stouff*

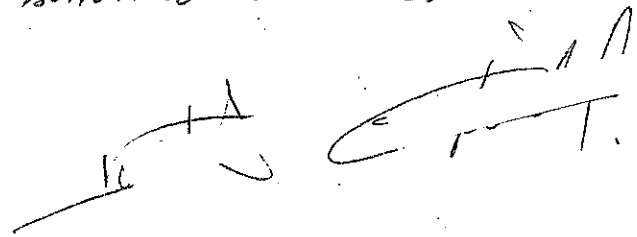
[Signature]

- o Il n'est qu'un interstice entre 2 secteurs construits de la commune.
- o Il ne constitue pas une vaste étendue naturelle située au-delà de l'urbanisation que le projet viendrait réduire
- o Le terrain a fait l'objet d'aménagements mais aussi de plantations régulières l'isolant du secteur naturel.
- Les maisons alentours sont proches :
 - o Le terrain est situé à une très faible distance d'autres terrains construits et à moins de 83m de la maison de Mr Plantier, premier adjoint de la commune.
 - o La parcelle n°4 ne forme pas un compartiment de terrain distinct ou une coupure d'urbanisation
- La parcelle est en hauteur à l'abri de toute inondation
- Le projet ne dénature pas la zone :
 - o Le terrain d'assiette de la construction a par ailleurs une superficie très limitée (cf. plan déposé dans le cadre de la demande de PC).
 - o Le projet porte sur la simple construction d'une maison individuelle, qui n'implique pas la disparition des arbres présents sur le reste du terrain et qui séparent la parcelle du secteur naturel invoqué par le préfet.
- Je fais mon affaire de tous les réseaux

J'ai exposé mes arguments à Monsieur le Maire, qui à bout d'arguments, m'a répondu que le projet du PLU était "politique", et que les élus, eux, n'avait pas de terrain (!!).

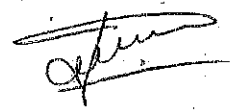
Je vous demande de tout mettre en œuvre pour que cette parcelle soit en zone constructible.

Le Terrain était constructible jusqu'en 2018
 et je n'avais pas de chemin d'accès.
 maintenant que j'ai un chemin le Terrain n'est plus
 constructible -
 la machine me coupe l'herbe sans les pieds chaque
 fois -
 en 1970 constructible d'une maison sur le chemin -
 en 2010 le maire veut le passage ~~par~~ M.
 M. et moi sommes enclavés



N°8

1/3



30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
ENQUETE PUBLIQUE PLU ST JULIEN LES R.
Avenue des Mimosas
30340 SAINT JULIEN LES ROSIERS

St Julien les Rosiers,
Le 30/10/2019

Lettre remise en main propre contre décharge

Nos références :

Section Cadastre AV N°16

Objet :

Lettre d'observations (3 pages y compris la présente)

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Conformément aux dispositions légales qui régissent l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune de Saint Julien les Rosiers, je vous adresse présentement mes observations de contestation en relation avec mon secteur géographique. Il s'avère que le projet de plan de zonage prévoit que des parcelles voisines ou alentours soient maintenues en zone forestière avec de surcroit pour certaines d'entre-elles un espace boisé classé. D'autres parcelles (dont la nôtre) seraient bloquées en zone de mixité urbaine de moyenne densité avec assainissement individuel. Ces manœuvres signiferaient l'arrêt de l'urbanisation sur ce secteur. J'attire donc votre attention sur la dangerosité des mesures envisagées. Ce projet est totalement contraire à l'intérêt général car il forme une atteinte à la problématique environnementale qu'il cherche faussement à préserver. A l'inverse, il favorise les risques liés aux feux de forêt, ceux en relation avec les intempéries et de manière générale renforce l'entrave aux services et sécurité publics pourtant indispensables au maintien de la population dans ce quartier.

Tout d'abord, diverses erreurs ou oublis troublants doivent être préalablement mis en exergue concernant l'état des lieux réel de ce secteur. Il est important de souligner d'ores et déjà le caractère fort étonnamment erroné de la figure n°79 nommée « *Aléa feu de forêts - PAC complémentaire DDTM 30 2011* » émanant des services préfectoraux à la P. 178 du rapport de présentation du projet de PLU. En effet, cette carte semble indiquer un risque « nul » à notre emplacement géographique alors qu'il vous sera assez facile de constater (sur place ou sur pièce, à votre guise) le risque très élevé d'incendie au regard de la végétation broussailleuse et arborée menaçant les habitations. En outre, le même rapport est étayé par une photographie (p. 97) du massif du Devois avec lequel une confusion semble volontairement commise sur le plan de zonage concernant la partie à protéger. Ce massif photographié que la commune envisage de protéger est en réalité séparé et étrangement assimilé à une colline qui lui fait face au nord-ouest déjà partiellement urbanisée. Cette séparation se matérialise par une petite vallée traversée par un ruisseau périodique, fort capricieux lors des épisodes pluvieux intenses, alimenté par les pentes abruptes émanant du Devois d'une part et de la petite colline précédemment évoquée d'autre part. Je déplore que le plan de zonage n'en mentionne pas davantage l'existence.



2/3
C. J. W.

Celui-ci devrait être indiqué entre la parcelle n°13 et les parcelles n°16 et 17. L'écoulement se poursuit en direction de la parcelle n°11. Le versant de la colline donne, pour sa part, naissance par temps de pluie à un affluent vigoureux également omis qui s'écoule sur la servitude de passage au nord-ouest des parcelles n°16 et 17 puis entre les parcelles n° 16 et 42 avant de rejoindre l'autre cours d'eau entre les parcelles n°11 et 42. Juste avant la confluence, une buse sous-dimensionnée positionnée sur notre terrain avant notre installation permet l'enjambement du cours naturel du ruisseau au seul profit des parcelles n° 9 et 11 en contrebas afin que les usagers puissent y accéder. Enfin, le chemin communal doté du tout-à-l'égout et de l'éclairage public nommé « Chemin de Granaudy » s'arrête plus haut, à la limite de la parcelle n°14. Le chemin qui se poursuit est une servitude globalement pentue qui grève les propriétés privées et qui se révèle en bien mauvais état : essentiellement non enrobée, étroite, envahie par la végétation, très mal éclairée de nuit (un seul éclairage sur plusieurs centaines de mètres), non desservie par la collecte des ordures ménagères (des containers très éloignés sont positionnés dangereusement au bas d'une pente abrupte, à priori le long de la parcelle n°66) et avec des réseaux aériens (électriques et téléphoniques) malmenés par la végétation surplombant l'ensemble. L'espace boisé que la commune envisagerait de classer ne bénéficie pas d'un accès à la voie publique et il est à redouter que certains propriétaires qui subiraient ce classement soient également confrontés à une situation d'encastrement.

S'agissant des conséquences d'une confirmation de ce projet de PLU pour cette zone, elles seraient désastreuses. En maintenant une « dent creuse » avec un habitat diffus et insécurisé, au surplus déjà partiellement installé au sommet de cette colline que l'on envisage de sanctuariser sur certains versants bien que ne possédant aucune particularité environnementale rare et précieuse (tant au niveau de la faune que de la flore), sa préservation engendrerait, à contrario, des problèmes d'une gravité extrême pour la population que j'évoque ci-après :

- Concernant le risque lié aux feux de forêt, un tel dessein contribuerait à la prise en étau des habitants du quartier en cas d'incendie important entre ces deux zones vertes. Non seulement les secours ne bénéficieraient d'aucune voie publique pour accéder rapidement à cet espace mais au demeurant, la configuration actuelle du quartier se terminant en cul-de-sac par une zone verte rendrait impossible la fuite des habitants par des moyens terrestres selon la propagation de l'incendie. En outre, le manque de cohérence dans le classement envisagé des parcelles conforterait la croissance non maîtrisée des végétaux à proximité des habitations concernées favorisant le combustible de l'incendie éventuel.
- Concernant les menaces inhérentes aux inondations et aux intempéries : à diverses reprises une détérioration importante de la servitude en divers endroits à des degrés différents s'est produite. Des stigmates sont encore visibles çà et là. Lors de ces épisodes précédents, j'ai pu constater l'impossibilité de circuler sur une partie de cette voie (en raison du mauvais écoulement provoquant une hauteur d'eau importante ou lors d'épisodes neigeux). Dans ces conditions, en cas d'épisode exceptionnel, il n'est pas exclu que la vie des habitants soit menacée et l'évacuation des lieux rendue très difficile compte tenu du cul-de-sac évoqué par ailleurs. En outre, la végétation arborée qui déborde sur la servitude fait également planer une menace de coupure des câbles aériens et donc des services aux usagers (électricité et téléphonie) pouvant se trouver, en plus, dans l'impossibilité de prévenir les secours dans des conditions extrêmes.
- Concernant, les autres problématiques : les atteintes aux biens et aux personnes sont favorisées sur cette voie mal éclairée, étroite, inconfortable et sans solution de retournement. De manière

non exhaustive et notamment au regard de l'historique négatif: les cambriolages, les actes de vandalisme, les agressions physiques de même que les incidents (impossibilité de circuler en raison de travaux par exemple) et accidents de la circulation (entre véhicules motorisés ou bien avec des piétons ou des 2 roues) accompagneraient ce projet funeste. L'absence de desserte de la zone la plus litigieuse (déneigement, ramassage des ordures ménagères, entretien des réseaux, aucun transport scolaire avec une distance longue, pénible et le cas échéant dangereuse à accomplir à pied pour les enfants mineurs etc...) ajouterait des menaces supplémentaires pour les populations. Le caractère privé du bois dont le classement est envisagé favoriserait, en outre, des nuisances provoquées par la prolifération d'espèces animales comme actuellement le sanglier, par exemple, qui y trouve refuge et que les sociétés de chasse ne pourraient déloger (proximité des habitations pouvant engendrer divers accidents avec au surplus l'impossibilité éventuelle d'accéder aux propriétés privées). En outre, le blocage de ces zones amènerait au maintien de dispositifs d'assainissements individuels anciens et certainement peu adéquats entraînant des dangers environnementaux et donc des risques sanitaires élevés pour les populations.

Au regard des drames récurrents notamment humains, tout indique une judiciarisation croissante de la société. Celle-ci a pour conséquence de matérialiser la responsabilité des élus communaux ainsi que celle des communes ou de l'Etat. Aussi des peines d'emprisonnement peuvent être prononcées et des sommes importantes peuvent être demandées en réparation. Ce projet n'échappe pas à cette règle et nul ne pourrait soutenir qu'il n'était pas prévenu des conséquences catastrophiques générées par une éventuelle approbation en l'état.

Aussi, je suggère qu'une discussion s'instaure pour trouver une issue juridiquement sécurisante et financièrement tenable pour tous les acteurs. Il serait éventuellement pertinent que les parties prenantes s'interrogent sur l'intégration du quartier du Chemin de Granaudy aux Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) pouvant permettre de concilier au mieux la préservation de l'environnement et la nécessaire mise en sécurité de la population. A ce titre, il semblerait nécessaire d'y prévoir l'élargissement et la sécurisation du chemin communal actuel ainsi que son prolongement après la parcelle n°14 (avec l'hypothèse, par exemple, d'établir la jonction et la fusion, via un ancien chemin de service aux pentes moins sévères, avec la servitude qui dessert les parcelles n°57, 63, 64, 104 et 105 aboutissant sur le bas de la voie communale entre les parcelles n°77 et 127). Cela permettrait le désenclavement total du quartier débuté voici plusieurs dizaines d'années et donc au classement plus cohérent des terrains de cette zone. Concernant cette phase de dialogue, je tiens à conclure en soulignant que cette situation de désordre totalement anormale (incluant le projet de PLU complètement farfelu sur notre secteur) découle nécessairement de délits en relation probable avec une famille actuellement habitante de ce secteur dont je redoute des liens avec des milieux peu recommandables et influents s'adonnant à des manœuvres illégales au sein même des administrations. Etant donné que j'ai déposé diverses plaintes à titre personnel et que je ne dispose d'aucun élément sur l'enquête actuellement en cours, je vous recommande prudence et discrétion concernant cet échange et je vous invite, de surcroît, à faire preuve de précaution concernant la marche à suivre.

Veillez agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

N°10 Mm -

ALES le 05 Octobre 2019

1/4
af

OBJET : Demande de modification du PLU de la commune de Saint Julien les Rosiers pour les parcelles 40, 41, 43, 151 et 427 sur le lieudit les Costes.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes les propriétaires des parcelles 40, 41, 43, 151, et 427 sur le lieudit les Costes et à la lecture du PLU mis en ligne sur le site de la commune de Saint Julien Les Rosiers, nous avons constaté que nos parcelles ont été classées en ZONE N.

Par cette demande nous aimerions que nos parcelles soient reclassées en zone 1 AU voir pièce explicative en annexe 1, 2 et 3 de cette lettre.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous allez porter à notre dossier.

Merci de nous tenir informé par courrier sur les suites de notre demande.

Escatier

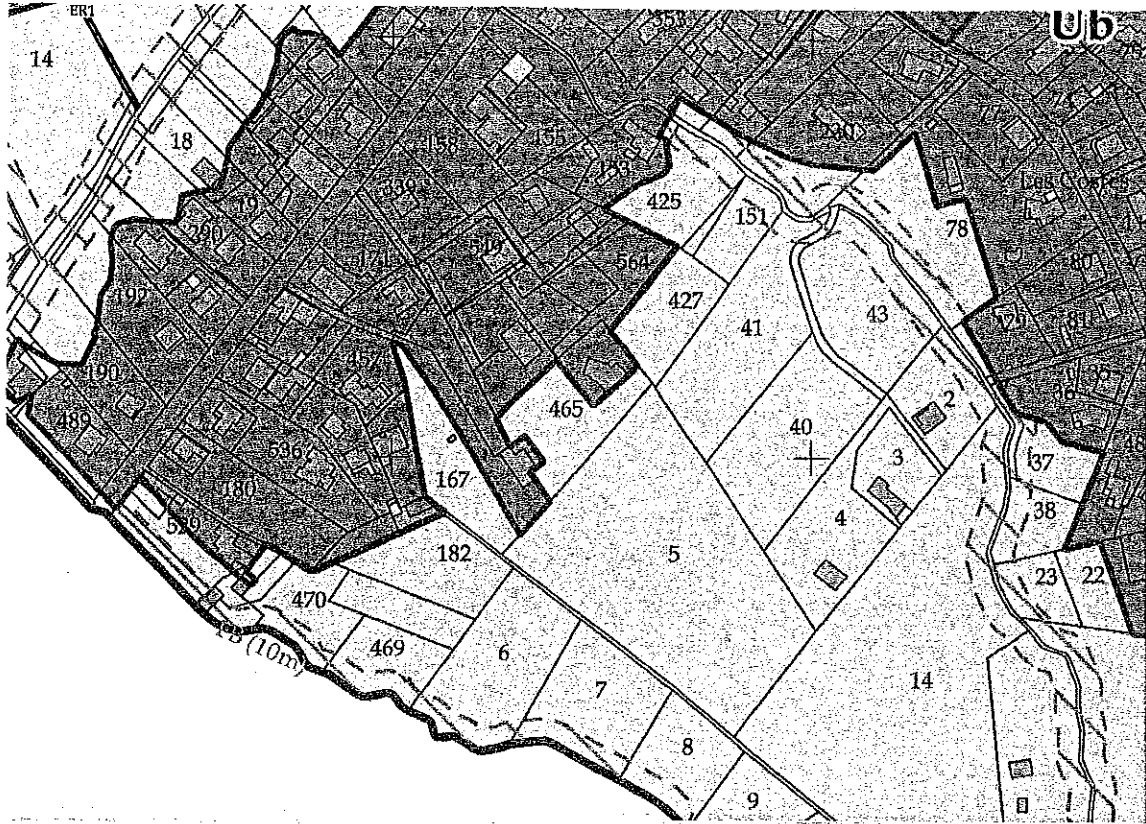
Escatier

Mut

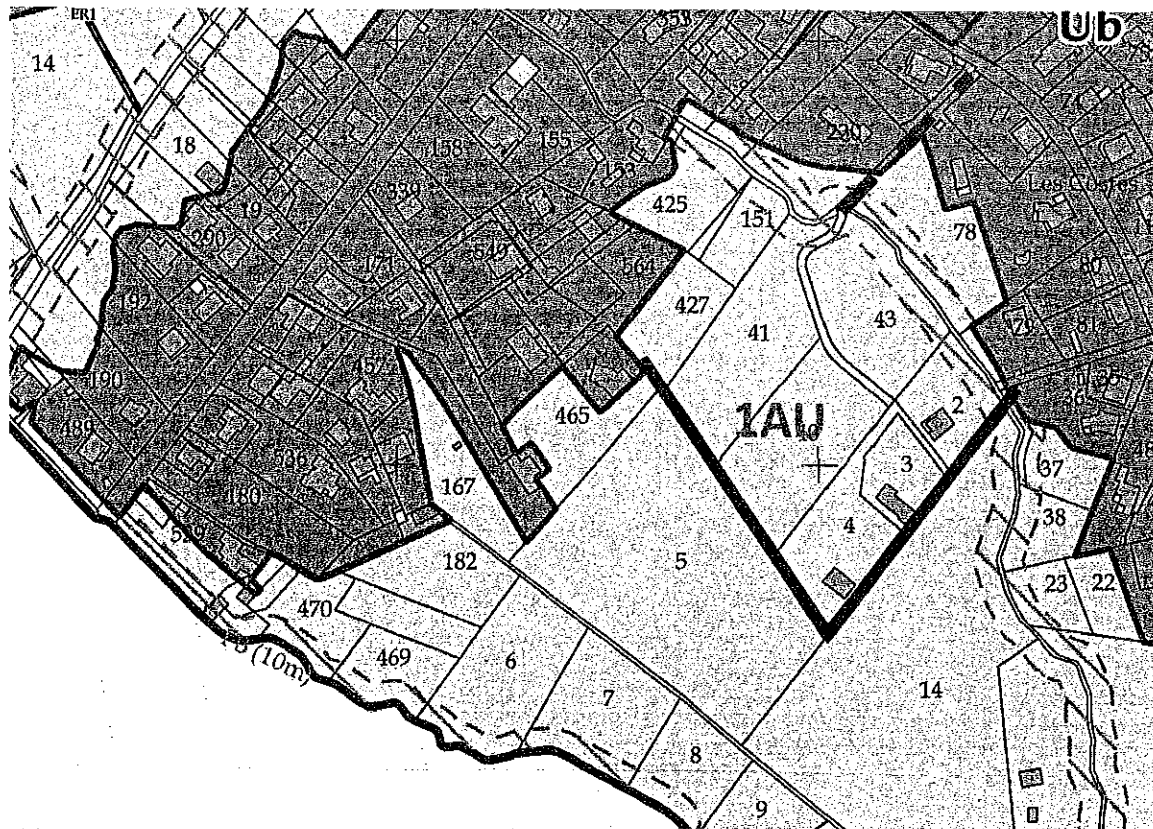
**Documents Annexe pour la demande de modification du PLU pour les familles
(parcelles 40, 41, 43, 151 et 127)**

2/4
[Signature]

PLU des rosiers parcelles 40 41 43 427 151 proposé par le bureau étude (mis en ligne sur le site de la commune de Saint Julien Les Rosiers)



Proposition des familles



3/4
[Signature]

Vue aérienne de la proposition



Aux vues des éléments du dossier, nous sommes étonnés que nos parcelles à savoir familles
€ parcelles 40 et 43 e F parcelles 41 151 et 427 soient classées en ZONE N.

Car il y a déjà les réseaux à savoir voirie ainsi que eau et électricité à proximité puisque il y a déjà
des habitations sur les parcelles 2, 3 et 4 .

A la vue de la carte fournie dans le PLU et d'après la vue aérienne fournie et une visite sur les lieux,
que les parcelles sont déjà desservies par un accès qui n'apparaît pas clairement sur le plan voir
pointillé violet.

4/4
[Signature]

Nous avons bien noté dans votre délibération du 23 mars 2017

La préservation du cadre paysager de Saint-Julien-les-Rosiers.

Le projet de la municipalité est bien de rééquilibrer son espace urbain et protéger les paysages qui font l'identité de la commune. La plaine agricole et inondable fait partie du paysage de la commune à préserver tout comme les coteaux du massif du Devois, Les Costes, le Blacou, le Sauze.

Par cette requête nous aimerions donc qu'à la vue du découpage proposé en bleu que cette zone soit déclarée 1 AU à savoir extension d'habitation à proximité des réseaux.
Comme il en est déjà le cas sur la zone appelé La CARIERASSE ressemblant en tout point à notre zone

Car aux vues des différents éléments mis a notre disposition cette demande permettrait de combler un trou entre les parcelles 2 ,3 et 4 déjà construites et les parcelles dans la zone Ub

Nous avons bien pris acte aussi du ruissèlement qui peut se produire au bout des parcelles 43 et 151.

De plus de classer les parcelles 2, 3, et 4 en zone N risque de mettre beaucoup de contraintes aux propriétaires actuel aux vues des extensions futures, car elles devront en tout point s'intégrer aux paysages et ne point avoir un impact négatif naturel quant aux différents points de vue de nos parcelles.

№ 16
M. M. M. M.



- égende**
- Parcelles
 - Parcelles
 - Parcelles rejetées
 - Subdivisions fiscales
 - Unités foncières
 - Bâtiments
 - Dur
 - Leger
 - Habillage
 - Mur mitoyen
 - Mur non mitoyen
 - Fossé mitoyen
 - Fossé non mitoyen
 - Clôture mitoyenne
 - Clôture non mitoyenne
 - Haie mitoyenne
 - Haie non mitoyenne
 - Voie ferrée

1:2 000
0 10 20 30 40 m
Copyright © Service SIGALES AGGLOMERATION
4/11/2019