

# DEPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR

## COMMUNE DE ST JULIEN



*Saint-Julien 21490*

## ENQUETE PUBLIQUE

du 09 janvier 2014 au 08 février 2014

relative au

**Projet de Révision générale du POS valant  
élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de  
Saint Julien**

*ARRETE DU MAIRE EN DATE DU 16 DECEMBRE 2012*

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire enquêteur :  
**Monsieur Daniel COLLARD**

***Page laissée intentionnellement blanche***

## Sommaire

<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	4
Remarque préliminaire.....	4
1 - GENERALITES SUR LE PROJET. ....	4
1.1 – Préambule. ....	4
1.2 – Objet de l’enquête.....	4
1.3 – Cadre juridique. ....	4
1.4 – Nature et caractéristiques principales du projet de Plan Local d’Urbanisme.....	5
1.5 – Composition du dossier d’enquête élaboration du PLU. ....	14
1.6 – Concertation préalable.....	17
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE. ....	17
2.1 – Désignation du commissaire enquêteur. ....	17
2.2 – Préparation de l’enquête. ....	17
2.3 - Décision de procéder à l'enquête. ....	18
2.4– Mesures de publicité de l’enquête.....	18
2.5 – Consultation du public.....	18
2.6 – Visite des lieux. ....	18
2.7 - Climat de l'enquête. ....	19
2.8 - Clôture de l'enquête.....	19
2.9- Notification des observations. ....	19
2.9 – Mémoire en réponse.....	19
2.10 - Transmission du dossier au Maire de Saint Julien ....	19
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PLU. ....	20
3.1-Généralités des observations.....	20
3.2 - Reclassement de parcelles en zone agricole ou constructible.....	20
3.4 -modification de dispositions techniques relatives à la Zone AU ....	39
3.5 -Suppression d’emplacements réservés.....	42
3.6 -Repositionnement de la zone commerciale à l’Est de la RD 28, .....	46
3.7 -Aménagement des abords la zone commerciale .....	46
3.8 -Création d’un chemin piétonnier le long de la Norge.....	47
3.9 -enfouissement des réseaux.....	48
<b>CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	51
<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	58
<b>ANNEXE AVEC PIECES-JOINTES</b> .....	61

# RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **Remarque préliminaire.**

Le présent rapport concerne l'enquête relative à la révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Saint Julien. Les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

## **1 - GENERALITES SUR LE PROJET.**

### **1.1 – Préambule.**

La commune de Saint Julien est dotée d'un POS.

Pour mieux maîtriser son développement urbain le conseil municipal a décidé par délibération du 15 mai 2004 de se doter d'un PLU (plan local d'urbanisme). Approuvé en février 2001, le Plan d'Occupation des Sols a besoin d'être révisé. Il doit être mis en compatibilité avec les lois Solidarité et Renouveau Urbain et Grenelle I et II, ainsi qu'avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais)

La population de la Commune augmente de façon constante. Très forte entre 1975 et 1982, cette augmentation ralentit entre 1990 et 1999. Depuis 1999, l'évolution démographique est modérée. La population est équilibrée en terme générationnel mais, l'augmentation des plus de 60 ans et la baisse des jeunes enfants sont, selon la municipalité, préoccupantes. Celle-ci souhaite que le PLU favorise un dynamisme démographique incluant l'accueil de jeunes ménages et le développement de l'offre de logements pour personnes âgées (il existe déjà une maison de retraite).

Au titre du SCOT, Saint Julien est une commune classée en bi pôle de proximité (Commune de niveau 3) avec sa voisine de Clénay. Ce statut lui attribue des objectifs de développement à satisfaire en termes d'habitat et d'activités économiques. La satisfaction de cet objectif se fait en concertation avec Clénay.

S'appuyant sur une situation pérenne récente des réseaux d'eau et d'assainissement, la municipalité souhaite que le PLU permette d'assumer ce statut de pôle de proximité en matière de croissance démographique, en prévoyant suffisamment de capacités de constructions en logements, et en zone d'activité.

### **1.2 – Objet de l'enquête.**

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Julien A l'issue de cette procédure le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, est approuvé par délibération du conseil municipal.

### **1.3 – Cadre juridique.**

Le Code de l'environnement et notamment les chapitres III du titre II du livre Ier, parties réglementaire et législative, relatifs à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique.

Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L123-1 à L123-20, R123-1 à R123-14-1 et R123-15 à R123-25 relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

## **1.4 – Nature et caractéristiques principales du projet de Plan Local d'Urbanisme.**

### **1.4.1 – Présentation générale de la commune**

La commune de Saint-Julien se situe au Nord-est de l'agglomération Dijonnaise, à l'est du département de la Côte d'Or, dans la région Bourgogne. La commune s'étend sur 16.4 km<sup>2</sup> et compte 1 441 habitants au recensement de 2010. Voisine des communes de Brognon, Bretigny, Arceau, Varois et Chaignot, Flacey, Spoy, Orgeux et Clénay, son altitude varie entre 225 et 273 mètres. La commune est desservie par les routes départementales RD28A et RD28, ainsi que par la voie ferrée, à l'Ouest du bourg qui relie Belfort (au Nord) à Chalon-sur-Saône (au Sud), via Dijon. Elle est à 11 minutes du diffuseur n°4 de l'A31 qui relie NANCY à BEAUNE. Parmi les atouts de cette commune, apparaissent le caractère rural, l'intérêt du patrimoine bâti, la qualité des terres arables.

#### **- La population**

Depuis les années 70, on constate un accroissement continu de la population. Ceci est particulièrement visible entre 1968 et 1982 (variation de la population de plus de +116%). La population diminue légèrement en 1999 avant une croissance particulièrement importante de 1999 à 2006 (11.67%). La dernière estimation de population de **2012**, de **1471 personnes**, témoigne d'un tassement depuis 2006. L'ancien village agricole est devenu un village où les actifs du secteur tertiaire se trouvent désormais la majorité. Les ouvriers comptent pour environ un tiers de la population active. Les agriculteurs sont peu représentés.

La croissance de la commune est étroitement liée à l'urbanisation de son territoire. Après certaines périodes de constructibilité soutenue, celle-ci s'est considérablement limitée par le manque d'espaces constructibles. Ainsi, le PLU devra prévoir de nouvelles capacités de constructions de sorte que la population ne dépasse pas un seuil de l'ordre de **2100 habitants d'ici les 15 prochaines années** (rappel 1431 habitants en 2009 et 1441 en 2010 et 1471 au recensement de 2012). Cela représente une hausse de la population d'au plus **650 habitants** et un rythme de croissance annuel maximal de **2,5%**.

#### **- Les logements**

En 2008, on comptait 532 logements répartis en 498 résidences principales, 6 résidences secondaires et 28 vacants. 96,6% de ces logements sont des maisons individuelles. De 2008 à 2012, 30 constructions nouvelles ont été réalisées. 88,9 % des logements sont occupés par leurs propriétaires, 9,5 % par des locataires. Plus de la moitié des logements ont été créés depuis 1976.

#### **- Données socio économiques**

En 2009, les actifs représentaient 74 % du nombre d'habitants. A l'échelle de la communauté de Communes, en terme d'emplois, le bi pôle de Saint-Julien / Clénay s'avère dynamique. Le taux de chômage est comparable à celui de l'intercommunalité. 170 emplois existent sur la commune. Sur un total de 643 actifs, seules 78 personnes vivent et travaillent à Saint Julien.

L'activité économique de la commune reposait initialement sur l'agriculture. Elle demeure importante. 9 exploitations existent mais n'emploient que 11 personnes. L'emploi s'est déplacé sur Dijon. **Le commerce, les transports et les services** constituent le principal pourvoyeur (**45.5%**) devant **l'administration publique (23.4%), la construction (14.3%), l'agriculture (9.1%), l'industrie**

**(7.8%).** Aucun établissement ne compte plus de 19 salariés. La commune offre un grand nombre de commerces et services mais ne dispose pas de zone d'activités économiques permettant d'accueillir des entreprises dans un site dédié. Quelques zones (de 7 à 22 ha) existent à proximité. L'activité industrielle sur la commune est constituée par les silos de céréales situés près de la gare S.N.C.F. Il s'agit d'un établissement classé (ICPE) concerné par un périmètre de protection.

En complément, existent les entités suivantes :

- foyer communal, avec des activités culturelles, de loisirs et sportives,
- société communale de pêche,
- société de chasse,
- maison de retraite à l'est de l'agglomération (environ 30 résidents)
- école de musique de la Communauté de Communes du Val de Norge,
- association de football intercommunale (communes du Val de Norge),
- association de tennis,
- association de jumelage avec SANKT JULIAN en Allemagne,
- bibliothèque municipale,
- paroisse.

La RD 28 qui traverse le bourg est très passante. Elle constitue un atout pour les activités commerciales, illustré par l'installation d'une pizzeria et de la pharmacie. A proximité, sont regroupés rue de la Petite Fin, trois médecins généralistes, un orthophoniste et deux kinésithérapeutes. Cet ensemble représente un "pôle santé" accessible directement depuis la RD28, possédant un réel potentiel de développement.

Saint-Julien figure au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) comme un bi pôle de proximité avec la commune de Clénay. Le SCOT en préconise le renforcement pour créer de véritables bassins d'emplois, de services et d'équipements répondant aux demandes locales. Les opérations économiques ne doivent pas dépasser 10 ha à l'échelle du bi pôle. Au-delà de 2 ha, les zones économiques sont de compétence communautaire

#### **1.4.2 – Etat initial de l'environnement**

##### **- Réseaux et infrastructures**

La commune est bien desservie en eau potable, faisant partie du Syndicat d'adduction et d'assainissement des eaux de Clénay / Saint-Julien, alimenté par les puits de Fouchanges et de Norge. La société fermière est la Lyonnaise des Eaux. La qualité de l'eau distribuée est bonne. Il n'y pas de captage sur la commune. Une conduite de refoulement amène l'eau jusqu'au réservoir de Saint-Julien, d'une capacité de 300 m<sup>3</sup>, implanté au nord-est de la commune. Dans l'agglomération, les canalisations, rue du Centre, suffisent pour l'approvisionnement en eau potable et la protection incendie. Un programme de renforcement est mis en place en rapport avec le développement de l'urbanisation. Le puits de Fouchanges qui dessert directement Saint-Julien ne connaît pas de difficultés qualitatives ou quantitatives.

La commune possède un réseau d'assainissement collectif. L'épuration s'effectue par l'intermédiaire d'une station d'épuration implantée au sud-est du territoire, au lieu-dit "LE PRE RENARDEY", d'une capacité de 6 000 équivalents habitants. Le réseau d'assainissement a été réalisé par le syndicat des eaux. La société fermière est la société BERTRAND SA. Une seconde station d'épuration, d'une capacité 7000 équivalent habitant (EH) existe depuis peu sur la Commune au le lieu-dit « Les Craix Bardeaux ». Les deux stations ont vocation à assurer le traitement des eaux du Syndicat d'adduction et d'assainissement des eaux de Clénay / Saint-Julien regroupant 10 communes, soit environ 7 200 habitants estimés.

La fourniture d'eau potable et le traitement des eaux usées sont donc assurés sur de nombreuses années grâce à ces moyens.

### **EAUX PLUVIALES**

Elles se déversent dans les ruisseaux en suivant les pentes naturelles. Un réseau est en cours de réalisation. Dans de nombreux lotissements récents, des bassins de rétention ont été réalisés dont La Charme, Pré Audon et les Prés Saint Julien. La présence de la nappe à faible profondeur pose quelques difficultés quant à l'étanchéité du réseau qui fait l'objet de réfections périodiques.

### **ELECTRICITE**

La desserte en électricité de la commune est satisfaisante. Son territoire n'est traversé par aucune ligne haute tension. Une ligne de "moyenne tension" contourne l'agglomération par l'est et comprend huit transformateurs. Lors des travaux d'installation du gaz, les lignes moyennes tension sont enterrées. Dans le lotissement du Pré de la Dame Blanche, le transformateur approche de sa capacité maximale.

### **GAZ**

Le réseau gaz de ville a été réalisé en 1998, à partir d'une conduite en provenance de BEIRE-LE-CHATEL et vers FONTAINE LES DIJON.

Les compétences se répartissent entre GrDF – BEX Bourgogne pour le réseau de distribution et GRT gaz – RRM pour les canalisations de transport de gaz.

La canalisation BEIRE-LE-CHATEL et vers FONTAINE LES DIJON entraîne une servitude d'utilité publique (à consulter en annexe du PLU) ainsi que des zones de danger dites aussi 'de vigilance'. Le tracé limite au maximum ces obligations. Toute évolution de l'environnement aux abords est réglementée par un arrêté du 14 aout 2006 qui prévoit trois zones de dangers :

- **La zone des effets létaux significatifs (zone de danger très graves - 50m** de part et d'autre de la canalisation). Dans cette zone sont proscrits les établissements recevant du public d'une capacité de plus de 100 personnes.
- **La zone des premiers effets létaux (zone de danger graves - 75 m)**. Dans cette zone sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- **La zone des effets irréversibles (zone de dangers significatifs - 100m)**. Dans cette zone GRT Gaz Rhône méditerranée doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. L'article 7 de l'arrêté du 4 aout 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones d'effet. Lors de son association au projet de PLU, GRT Gaz a informé qu'il ne souhaitait pas donner d'avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de danger, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages cités ci-avant.

### **ORDURES MENAGERES**

La compétence déchet appartient à la Communauté de Communes du Val de Norge. Le ramassage des ordures ménagères est organisé par une entreprise en contrat avec la Communauté de Communes et a lieu chaque semaine. La Communauté de Communes propose deux déchèteries, l'une à Saint-Julien et l'autre à Norge-La-Ville.

### **Transport collectif**

Saint Julien bénéficie d'une gare ferroviaire assurant plusieurs liaisons quotidiennes vers Dijon et une desserte par les bus TRANSCO, principalement au profit des scolaires.

### - Contexte physique

Située à 12 km au Nord-est de Dijon, Saint-Julien s'étend sur 1 642 hectares, superficie la plus importante des communes du "Nord Dijonnais". L'altitude s'échelonne de 264 m, du nord-est de la commune, à 227m, au sud. Sa plus grande longueur est d'environ 6 km du nord au sud et sa plus petite dimension de 2 km. Son site appartient au "bas plateau", intermédiaire entre la plaine de la Saône, à l'est, et un secteur fortement boisé et plus élevé situé à l'ouest.

### - Milieux naturels

Le territoire communal est fortement marqué par l'empreinte humaine avec des cultures intensives, un déboisement important, des infrastructures routières et ferroviaires abondantes. Cinq biotopes différents ressortent :

- **Les espaces ouverts de culture intensive.** Leur forte artificialisation a conduit à une uniformisation des biotopes et à un appauvrissement écologique. Ces territoires sont traversés par des espèces animales inféodées à ce type de milieu et classiques dans la région.
- **Les bois et massifs boisés** importants, présentant un intérêt certain.
- **Les prairies.** Paysages agricoles en fort déclin. Aujourd'hui, l'élevage se limite à l'accueil d'équidés (chevaux et ânes). Ces prairies constituent des biotopes intéressants, milieux ouverts où la pression humaine est beaucoup moins forte que sur les cultures. Certaines sont caractérisées comme zones humides. Au fil du temps, l'immense prairie qui occupait tout le quart Sud-est du territoire, de part et d'autre de la Norge, a été en grande partie drainée et vouée à la culture.
- **Milieux aquatiques et les bords de rivières**, plus riches d'un point de vue floristique et faunistique que les espaces agricoles, ils constituent des zones humides. Ces espaces, caractérisés par l'eau et une couverture végétale buissonnante et arborée, se décomposent en deux sous-secteurs :
  - le milieu bâti  
A l'intérieur du village, des aménagements sont intervenus, retirant le caractère sauvage du biotope, amplifié par la présence humaine et les perturbations qu'elle engendre, mais sans annihiler l'intérêt environnemental.
  - le milieu non bâti  
A l'extérieur du territoire bâti, les bords de rivières présentent un intérêt écologique plus marqué avec son peuple de l'eau et ses ripisylves plus sauvages.
- **Les espaces bâtis** témoins de l'artificialisation des terres.

Même s'il n'existe pas de ZNIEFF ou de zone NATURA 2000 à Saint Julien, la diversité des milieux présents est propice à la biodiversité par l'alternance entre espaces forestiers, cultures, prairies, cours d'eaux et leur ripisylve. Là réside le principal intérêt écologique du territoire que le PLU devra protéger. Dans le contexte agricole, la présence de haies et d'arbres isolés ou petits boqueteaux est particulièrement importante. Ainsi il conviendrait de les préserver et promouvoir.

### - Le paysage

On trouve 4 principales unités paysagères :

- le village
- les rivières
- les espaces agricoles
- les massifs forestiers

Le territoire communal s'ouvre sur la plaine de la Saône et le Nord Dijonnais. Sans relief majeur apparent, il offre des perspectives lointaines vers l'est et le sud. La topographie peu mouvementée est ponctuée par divers éléments (cours d'eau, éléments boisés, zone urbaine), venant dynamiser

les perspectives offertes par les plaines agricoles légèrement ondulées. Ce paysage globalement plat se révèle assez varié.

La Norve traverse la localité et les prairies, nécessitant plusieurs ponts. Elle longe une partie des espaces publics du village, vers la place de l'église et la rue du lavoir. Des portions de rives sont aménagées pour faciliter l'accès piétonnier, mais pas dans la totalité du bourg. Cet aménagement des bords de rivière témoigne de leur rôle important, et ancien, sur la vie des habitants. Cette rivière reçoit, en sortie Est du village, un petit affluent, la Flacière. La présence de cours d'eaux confère à la commune une qualité paysagère empreinte de caractère et de pittoresque.

#### **1.4.3 Projets d'urbanisation P.A.D.D.**

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en février 2001, a besoin d'être révisé. Il doit être mis en compatibilité avec la législation en matière d'urbanisme dont la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et les lois Grenelle I et II, ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais. Le PADD, expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, a été rédigé dans ce contexte.

#### **Orientation générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**

En conservant un cachet de village, et dans le cadre du SCOT, la commune veut maîtriser son développement en s'appuyant sur un équilibre emploi-habitat facilité par la gare SNCF et la RD 28.

Le PADD aborde **onze** objectifs:

##### **1 – Objectif démographique: Croissance positive, statut de pôle de proximité, mixité générationnelle**

Le PLU favorisera l'accueil de jeunes ménages et le développement de l'offre de logements pour personnes âgées, sachant qu'il existe déjà une maison de retraite. En outre, Saint Julien, pôle de proximité au titre du SCOT, doit répondre à des objectifs en termes d'habitat et d'activités économiques. Le PLU prévoira des capacités de nouvelles constructions de sorte que la population ne dépasse pas un seuil de l'ordre de **2100 habitants d'ici les 15 prochaines années** (rappel 1431 habitants en 2009 et 1441 en 2010 et 1471 au recensement de 2012).

##### **2 - Pérenniser et rationaliser les équipements publics.**

L'objectif démographique s'appuie sur la volonté de pérenniser et rationaliser les équipements publics. Les capacités en adduction d'eau et assainissement s'accroissant, l'ouverture à l'urbanisation peut s'échelonner dans le temps. L'accessibilité aux PMR est privilégiée.

##### **3 – Objectif habitat : une offre suffisante et diversifiée intégrant du logement locatif**

Le PLU veut élargir l'offre locative et développer l'accueil des personnes âgées. La zone urbaine est légèrement agrandie pour permettre le développement de la maison de retraite vers le sud-est. Les orientations d'aménagement et de programmation serviront à favoriser la diversité d'habitat.

##### **4 – Objectif : modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

###### **a. modération de la consommation d'espace**

Le zonage du PLU propose 11 hectares de zones constructibles AU, toutes situées dans le bourg. Seuls deux éléments justifient une extension, la proximité de la gare pour la zone du chemin de Champ Poiron, et le projet de développement de la maison de retraite agrandissant légèrement la zone urbaine au sud-est.

###### **b. lutte contre l'étalement urbain**

Le développement est poursuivi au sein du bourg ou dans sa continuité immédiate. Une réflexion est engagée pour améliorer les schémas de circulation tant locaux que de transit.

##### **5 - Protection et évolution de l'activité et des espaces agricoles**

Le PLU protège l'activité agricole. Les zones de développement représentent environ **17,7 ha** prises sur des espaces agricoles mais ne constituent que **1,56% des 1130 ha** de zone agricole de la commune.

## **6 - Protection du milieu naturel dont forestier**

L'environnement, notamment les abords des cours d'eau, certaines zones humides, des prairies ou espaces arborés sont pris en compte dans le PLU, en vue de leur protection ou leur mise en valeur.

### **a. Les espaces boisés**

Sont classés en zone naturelle de tous les espaces forestiers, bois et forêts à l'extérieur du bourg, mais aussi les principaux parcs boisés du bourg.

### **b. Préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques**

Aucune des grandes continuités écologiques n'est affectée par une zone de développement de l'urbanisation puisque celles-ci se trouvent en dehors du bourg. Le cas échéant, des dispositifs de compensation seraient étudiés.

### **c. réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES),**

Le PLU favorisera les constructions à performances énergétiques, encouragera les déplacements alternatifs à la voiture, privilégiera les zones proches de la gare, ou des commerces et services, voire de l'école, pour le développement de l'habitat. Ceci incitera les déplacements à pied, à vélo et en train. Le PLU créera un parking aux abords de la gare, pour les utilisateurs du train, concevra une zone économique, pour favoriser localement la création d'emplois et de services, limitant les besoins de déplacements automobiles.

## **7- Protection du patrimoine**

### **a. Patrimoine bâti**

Même s'il n'existe pas d'édifice classé ou inscrit au titre des Monuments historiques, le patrimoine public bâti et paysagé est intéressant (l'église, la place et ses abords, les lavoirs et les ponts). Aux vu des difficultés déjà rencontrées, suite aux mutations du vieux village, le PLU institue une réglementation « garde-fous » quant aux évolutions du bâti existant.

### **b. Patrimoine paysager**

Le PLU contribue à la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti, par le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé, tant pour les zones constructibles d'habitat, que d'activités

### **c. Patrimoine archéologique**

Le PLU ne crée aucune nouvelle zone constructible sur des zones identifiées par l'Etat comme susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

## **8 -Transports et déplacements**

En dépit de plusieurs liaisons ferroviaires quotidiennes vers Dijon, et de la présence de commerces et équipements de première nécessité, la commune connaît de forts mouvements des villages vers l'agglomération dijonnaise et des difficultés de stationnement. Le PLU explore quatre domaines.

### **a. Faire en sorte de ne pas aggraver les problèmes de circulation et de stationnement dans le village**

Le PLU propose notamment un parking relais aux abords de la gare et initie une réflexion sur un contournement du village

### **b. Renforcer et sécuriser les voies de cheminement « douces » (Piétons, cycles...)**

### **c. Intégrer les modes de déplacement alternatif dans les principaux choix d'urbanisme (proximité de la gare SNCF, ou de l'école, cheminements piétonniers).**

Recherche de schémas de circulation véhicules et piétonniers optimisés principalement pour les secteurs en développement afin de favoriser les circulations « douces ».

## 9 - Le développement économique, commercial et les loisirs

Le PLU devra pérenniser l'activité économique actuelle mais également favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. Cet objectif se concrétisera par le maintien de commerces en centre bourg et la création d'une zone d'activités économiques de 6,5 ha d'intérêt communautaire. Ce développement pourra s'appuyer sur le «pôle santé» déjà existant rue de la Petite Fin.

Le PLU pérennise le secteur de sports et de loisirs, route d'Orgeux (RD 28D). Les évolutions (mises aux normes, nouvelles constructions à destination sportives, de loisirs ou d'intérêt collectif) de cette plaine sportive pourront être réalisées sans compromettre la vocation naturelle de l'ensemble. Cet objectif sera cohérent avec la protection de l'environnement et du patrimoine.

## 10 - Disposer d'une maîtrise foncière communale pour la réalisation de différents projets

La Commune souhaite pouvoir mettre en œuvre divers projets communaux d'équipements collectifs (cimetière, voirie, parking, gymnase, développement de la maison de retraite...), de logements sociaux et de mise en valeur de l'environnement. Le PLU permet la maîtrise foncière communale pour ces projets. Des emplacements prévus à cette fin sont clairement identifiés.

## 11 - Développement des communications numériques

Le PLU devra permettre le développement des communications numériques prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution de la protection de la santé humaine. La desserte en fibre optique de la future zone économique AUE est envisagée.

### 1.4.4 Dispositions du P.L.U

#### - Zonage

Le territoire communal est partagé en quatre zones:

➤ **Les zones urbaines dites zones " U ", "UA" et "UF".**

Les zones urbaines couvrent le centre ancien du bourg et ses extensions récentes en distinguant **cœur de village (UA)** et **zone urbaine pavillonnaire (U)**. Elles sont viabilisées. L'emprise des zones urbaines n'est globalement modifiée que pour intégrer les secteurs nouvellement bâtis depuis l'ancien POS ou les petites dents creuses.

La **zone UA** se distingue par un bâti plus dense et plus ancien à préserver par des règles particulières. Les espaces urbains ainsi concernés sont suffisamment importants pour justifier une zone spécifique " de cœur de village". Cette zone comprend un secteur **UAm**, destiné, à une structure d'accueil pour personne âgées, proche de l'actuelle maison de retraite.

La **zone "U"** comprend trois secteurs à caractéristiques particulières.

- **Ui** susceptible d'être soumis à risque d'inondation par débordement de la Flacière et de la Norge ainsi que par remontée de nappe, impliquant une réglementation appropriée
- **Uec** réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif, accueillant la gare et prévoyant un parking relais avec le train
- **Ud** où la densité est limitée pour des raisons de viabilité. Le coefficient d'occupation du sol maximum y est de 0,3 au lieu de 0,4 dans le reste de la zone U.

La **zone UF** est une zone d'activités économiques compatibles avec la proximité des quartiers d'habitation. La zone UF est densément remplie. Elle reçoit les silos de Dijon Céréales et comprend un secteur UFb (classé ainsi pour viabilités insuffisantes). Des possibilités d'évolution y existent, sous réserve de renforcer les viabilités. Le silo Dijon Céréales est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Les marges d'isolement (50 mètres minimum autour du bâtiment) associées restreignent la constructibilité.

➤ **Les zones à urbaniser dites zones "AU" et "AUE"**

La **zone AU** a été déterminée en fonction des besoins de la commune sur environ 10-15 ans et pour maintenir la cohérence urbaine en créant des liaisons inter quartiers. Les zones "Au Village", "Joncheroy", "Les Solaires" et "rue de la Charme" constituent un ensemble de terrains agricoles ou naturels au cœur de fronts bâtis. La zone AU de la Croix Rouge se limite sur trois cotés par des propriétés déjà bâties. Sa limite Est a été définie pour limiter l'emprise de la zone aux environs d'un hectare. Ceci crée, à proximité du bois des Louvières un espace vert pouvant accueillir des aménagements paysagers de traitement des eaux pluviales, sans dépasser le seuil total de surfaces à urbaniser défini au PADD.

La **zone AUE** est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Complémentaire des zones UF pour le développement de la commune, elle répond aux mêmes conditions d'occupation et d'utilisation du sol. Cette zone se situe à l'Est de la RD n°28A, en continuité du bâti existant. Proche du centre bourg, elle permettra un développement d'activités en complément de celui-ci. Elle répond également au schéma d'organisation du SCOT qui prévoit le développement de zones économiques dans les pôles de proximité, limité à 10 ha maximum par pôle. La zone économique de Saint Julien vise à accueillir des activités à caractère commercial et artisanal, bénéficiant l'accessibilité de la RD 28. Le positionnement à l'est du RD permet de lever une contrainte relative à d'éventuels vestiges archéologiques coté Ouest et d'assurer une synergie avec les activités déjà existantes rue de la Petite Fin en s'intégrant dans la perspective d'un futur contournement du village par l'Est.

➤ **La zone agricole dite zone « A »,**

La **zone A**, réservée à l'activité agricole, recouvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles. Elle couvre environ 1130 hectares soit environ 67 % du territoire communal.

La **zone "A"** comprend deux secteurs à caractéristiques particulières.

- **Ai**, susceptibles d'être soumis à un risque d'inondation (base cartographie de l'arrêté préfectoral n°449 du 27 sept 2010).
- **Ap** inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles, pour des motifs de protection paysagère. Ces secteurs Ap sont localisés vers le hameau de la Tuilerie et les Solaires, ainsi qu'aux abords de la Flacière.

➤ **La zone naturelle dite zone « N »**

La zone N couvre les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel. La zone N est une zone de protection stricte qui relève d'une part du constat de la partie boisée et de l'analyse paysagère. Seules sont autorisées les installations publiques ou d'intérêt collectif compatibles avec la protection de la zone. Cette zone comprend un secteur **Ns**, affecté aux équipements de sport et de loisirs qui correspond à l'emprise de propriété communale incluant les équipements actuels et le bois dans lequel se trouve un ancien parcours santé que la Commune voudrait réactiver.

**Superficie totale des zones du P.L.U: 1677,95 ha**

Zone	Superficie en ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>85,54</b>
<b>UA (stricte)</b>	<b>23,18</b>
Secteur Uam	1,04
Secteur Uai	0,94
<b>U (stricte)</b>	<b>45,47</b>
Secteur Ui	2,48
Secteur Uec	1,30
Secteur Ud	6,15
<b>UF(stricte)</b>	<b>3,10</b>
Secteur UFb	1,85
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>17,70</b>
<b>AUE</b>	6,49
<b>AU (Stricte)</b>	11,21
<b>Zone agricole</b>	<b>1120,3</b>
<b>Secteur A (stricte)</b>	853,65
<b>Secteur Ap</b>	47,78
<b>Secteur Ai</b>	219,07
<b>Zone naturelle</b>	<b>454,21</b>
<b>Secteur N (Stricte)</b>	345,12
<b>Secteur Ni</b>	92,18
<b>Secteur Ns</b>	16,90

**- Réglementation**

Le règlement du PLU est structuré en quatre chapitres dénommés « Titres ».

Le Titre I contient des dispositions générales communes au quatre zones ou applicables à l'ensemble du territoire de la commune. Il décrit la vocation de chacune des zones et de leurs sous secteurs respectifs. Les titres suivant décrivent les dispositions propres à chaque catégorie de zone et à ses secteurs.

- Titre II zones urbaine (UA, U et UF)
- Titre III zones à urbaniser (AU et AUE)
- Titre IV zones agricoles, naturelles et forestières (Zones A et N)

Chaque zone fait l'objet d'un chapitre dédié, décomposé en quatre sections

- Section I - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Section II - conditions de l'occupation du sol
- Section III - possibilités maximales d'utilisation du sol
- Section IV obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Les sections se décomposent en articles qui définissent précisément les mesures à appliquer. En zone urbaine U AU et F seront interdites les implantations et activités non compatibles avec la fonction habitat (exploitations agricoles, carrières...). En zone agricole Ap, seront interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. A l'intérieur des secteurs concernés par des risques d'inondabilité, des prescriptions spéciales seront imposées aux constructions susceptibles d'être autorisées. En zone naturelle N, toute construction nouvelle sera interdite, seules les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagement dans des limites très strictes. Les articles du règlement fixent les règles de desserte, d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect, de stationnement, telles que prescrites par le code de l'urbanisme.

#### **1.4.5 - Evaluation environnementale – Incidences du P.L.U sur l'environnement**

##### **- Evaluation des incidences sur les sites et zones protégés au titre de l'environnement.**

La présente procédure d'élaboration du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale au titre de l'article L122-4 du code de l'environnement car la procédure pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'environnement. L'urbanisation projetée, 17,7 hectares sur 15 ans, s'étend en dehors de toute zone protégée ou sensible (ni zone NATURA 2000, ni zone humide, ni ZNIEFF, ni périmètre de captage d'eau potable, ni trame verte et bleue, ni zone inondable).

##### **- Incidences du P.L.U sur l'environnement**

Globalement le PLU assure une meilleure prise en compte de l'environnement en satisfaisant aux exigences d'un PLU « Grenelle », en réduisant les emprises de zones d'urbanisation nouvelle et en les confinant au sein du bourg pour l'habitat ou dans sa continuité immédiate pour l'économique. Les principales transformations potentielles de l'occupation des sols prévues dans le PLU peuvent constituer en elles-mêmes des atteintes à l'environnement. Sont principalement concernés les secteurs prévus à ouvrir à l'urbanisation, l'extension du secteur UAm de la maison de retraite (0.3ha) et la zone AUE de la Petite Fin (6.5 ha). Les autres zones et leurs secteurs ne font qu'enregistrer les orientations déjà existantes dans la réalité (U et UA village actuel, N et A espace naturels et agricoles), zones AU préexistantes au POS (ex zones NA ou 1NA).

Globalement 17,7 hectares de zones de développement se répartissent

- 11,2 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat,
- 6,5 ha de zone à urbaniser à vocation d'activités économique.

Ces terrains se situent pour la plupart dans la partie urbanisée de la Commune qui subit déjà une forte influence humaine (fréquentation, lumière, bruit...). La zone d'activité économique future se situe en continuité immédiate du bourg, sur une parcelle majoritairement cultivée. L'opération conduit à des dérangements d'espèces animales. Le projet de la Municipalité est très raisonnable. En effet, il cherche à remplir tous ses objectifs, dont ceux liés au statut de bipôle de proximité, tout en étant plus économe du foncier que le précédent POS. Le précédent POS classait 31,5 ha de zones à urbaniser d'habitat dont 14,4 ha opérationnelles, alors que le PLU n'en prévoit que 11,2 ha avec 6,5 ha de zone économique.

#### **1.5 – Composition du dossier d'enquête élaboration du PLU.**

Le dossier d'approbation du P.L.U de SAINT JULIEN a été constitué par le bureau d'étude Société BAFU B.A.F.U (Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme) 10 Rond Point de la Nation 21000 Dijon. Il est conforme aux dispositions des articles L 121.1 et R 123.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il contient :

- la délibération du conseil municipal de SAINT JULIEN en date du 08 octobre 2013 par laquelle d'une part est tiré le bilan de la concertation et d'autre part est arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme. Il est par ailleurs indiqué que le dossier sera transmis aux personnes publiques associées à son élaboration à savoir :
  - le Préfet de Côte d'or
  - le Président de la communauté d'agglomération du grand Dijon
  - la Direction départementale des territoires
  - le Président de la Région Bourgogne
  - le Président du Conseil Général de Côte d'or,
  - les présidents de la chambre d'agriculture, la CCI, la chambre des métiers
  - le président de la communauté de communes du Val de Norges
  - le président de la communauté de communes du Pays Mirebellois en tant qu'EPCI compétent limitrophe
  - le président du SCOT du Dijonnais
  - le président du syndicat du bassin versant de la Tille, de la Norges, et de l'Arnisson
  - le président du syndicat d'Adduction et d'assainissement des eaux de Clénay – St Julien
  - le directeur de la Lyonnaise des eaux
  - le directeur de la Bertrand SA
  - le directeur de l'EPTB Saône et Doubs, délégation d'Is sur Tille
  - le président du syndicat intercommunal d'Electrification de Plombière les Dijon
  - Le Directeur du CRPF
  - Le président d'INAO
  - Les directeurs du SDIS, du SDAP, de l'ONF, d'APRR
  - Le commandant de la BA 102
  - Les directeurs de GdDF – BEX Bourgogne, GRT Gaz RRM agence Bourgogne
  - Les maires des communes de Flacey, Spoy, Brognon, Clénay, Arceau, Brétigny, Varois-et-Chaignot, et Orgeux
- Un rapport de présentation contenant :
  - un diagnostic démographique et économique
  - analyse de l'état initial de l'environnement
  - les choix retenus
    - le choix pour établir le PADD
    - les modifications de l'ancien POS
    - le zonage et la modification des zones
    - la réglementation des zones
  - les incidences des orientations du P.L.U sur l'environnement et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation
  - une conclusion
- Un recueil de 28 fiches d'identification du patrimoine
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en 11 points :
  - 1 – Objectif démographique: Croissance positive, statut de pôle de proximité, mixité générationnelle
  - 2 - Pérenniser et rationaliser les équipements publics
  - 3 – Objectif habitat une offre suffisante et diversifiée intégrant du logement locatif
  - 4 – Objectif : modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - 5 - Protection et évolution de l'activité et des espaces agricoles
  - 6 - Protection du milieu naturel dont forestier
  - 7- Protection du patrimoine
  - 8 -Transports et déplacements
  - 9 - Le développement économique, commercial et les loisirs

10 - Disposer d'une maîtrise foncière communale pour la réalisation de différents projets

11 - Développement des communications numériques

- Le règlement comprenant quatre titres relatifs :
  - au dispositif réglementaire du P.L.U (références au code de l'urbanisme)
  - aux dispositions applicables à la zone urbaine
  - aux dispositions applicables à la zone à urbaniser
  - aux dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le Plan de zonage présenté en deux documents :
  - un plan général à l'échelle de 1/5000e
  - un plan de la zone urbaine à l'échelle de 1/5000e
- Des annexes
  - Notes sanitaire d'eau potable, assainissement, déchets
  - le plan du réseau d'eau potable,
  - le plan du réseau d'eau d'assainissement,
  - la liste des servitudes d'utilité publique avec l'indication pour chacune d'entre elles, la référence aux textes officiels, ses effets et le service responsable.
  - le plan des servitudes d'utilité publique et des bois et forêts relevant du régime forestier,
  - Note relative au droit de préemption urbain
  - Arrêté préfectoral du risque d'exposition au plomb
  - Classement des infrastructures terrestres
- l'avis des personnes publiques associées :
  - le Préfet de Côte d'or, autorité représentant l'état, émet, par courrier du 06 janvier 2014 un avis favorable sur les orientations du PADD, en demandant la prise en compte de différentes remarques effectuées par les services de la DDT.
  - le Président de la communauté d'agglomération du grand Dijon, au titre de l'autorité organisatrice des transports urbains, émet, par courrier du 23 juillet 2013 un avis favorable sur les orientations du PADD
  - le Président du Conseil Général de Côte d'or, émet, par courrier du 03 décembre 2013 un avis favorable sous réserve de sécuriser les accès aux zones concernées par les opérations d'aménagement et de programmation
  - le Président de la chambre d'agriculture émet, par courrier du 13 décembre 2013 quelques remarques
  - le Président de la CCI, émet, par courrier du 26 décembre 2013 un avis favorable
  - le Président du SCOT du Dijonnais émet, par courrier du 18 décembre 2013, un avis favorable en demandant de compléter les normes de stationnement dans les secteurs bien desservis par les transports publics (600 m à vol d'oiseau de la gare)
  - Le Président d'INAO, émet, par courrier du 06 décembre 2013 un avis favorable
  - Le directeurs du SDIS, émet, par courrier du 12 décembre 2013 un avis favorable en indiquant que l'aménagement de la défense incendie des futures zones sera étudié en collaboration avec le service prévention du SDIS
  - GRT Gaz RRM agence Bourgogne émet, par courrier du 15 novembre 2013, émet différentes remarques liées à la sécurité et aux servitudes inhérents aux conduites de transport de gaz.

Certains services consultés n'ont pas donné de réponse dans le délai de 3 mois à réception du dossier pour examen. Conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme-, leur avis est réputé favorable.

Le dossier a été complété par

- un courrier (12 page) en date du 16 janvier 2014 où la commune répond point par point à l'avis de l'état sur le PLU de SAINT JULIEN.
- Une délibération en date du 18 janvier 2014, définissant la marge de recul des constructions paysagères à partir de la limite d'alignement de la RD 28

Le dossier était complet hormis la pièce relative à la concertation préalable prescrite par l'article R123-8 du Code de l'Environnement. La commune avait néanmoins joint la délibération arrêtant le bilan de la concertation et transmis ce bilan par courrier électronique au commissaire enquêteur. Les informations requises figuraient donc bien dans le dossier.

### **1.6 – Concertation préalable.**

Durant la période d'élaboration du P.L.U, le public a été consulté conformément à la délibération du conseil municipal du 05 octobre 2013. Cette concertation avait débuté le 15 mai 2004 par délibération du Conseil Municipal. Les études sur le PLU ont stoppé en août 2006, suite à une étude sur le risque d'inondabilité, supposant la quasi inconstructibilité générale du bourg de Saint Julien. La prescription d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) par arrêté préfectoral n°449 du 27 septembre 2010 a permis à la Municipalité de relancer les études sur le PLU. Le public a été informé de l'avancée des études au moyen d'affichage en Mairie et sur les panneaux d'annonces légales de la commune, accompagné d'insertion de plaquettes d'information dans plusieurs éditions du bulletin Municipal. Un registre de concertation a été mis à disposition de la population jusqu'au 31 août 2013. En outre, une réunion publique en Mairie de Saint Julien, à laquelle assistaient environ 75 personnes, a été organisée le 27 juin 2013. Le 9 juillet 2013, un article dans le Bien Public en dresse le bilan. La population avait été avisée par un avis affiché en Mairie et sur les panneaux d'annonces légales de la Commune (avis distribué aussi dans les boîtes aux lettres de l'ensemble de la Commune, et mis en ligne sur le site internet de la Commune). Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du conseil municipal de SAINT JULIEN en date du 21 septembre 2013, cité dans la délibération d'arrêt du PLU joint au dossier d'enquête.

## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

### **2.1 – Désignation du commissaire enquêteur.**

Le 10 décembre 2013, par appel téléphonique émanant du greffe du Tribunal Administratif de Dijon, Monsieur Daniel Collard a été sollicité pour assurer la fonction de commissaire enquêteur relativement à l'enquête publique portant sur Projet de Révision générale du POS valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Julien. Le même jour, il a reçu par courriel une attestation sur l'honneur qu'il a remplie, signée et retournée.

Sa désignation est intervenue par décision N° E13000242/21 du 10 décembre 2013

Monsieur Jean-Claude Charavel est désigné en qualité de suppléant.

### **2.2 – Préparation de l'enquête.**

Une rencontre a eu lieu en mairie le 19 décembre 2013 à laquelle ont participé M. Lenoir Maire, Mme Vernardet secrétaire de mairie et le commissaire enquêteur. Ce dernier a pris connaissance du dossier, vérifié les horaires des permanences et reçu les explications de M. le Maire sur le contenu du dossier. Le positionnement de la commune a été présenté ainsi que les enjeux du PLU dans le cadre du développement futur de celle-ci.

### **2.3 - Décision de procéder à l'enquête.**

Par arrêté n 1612 du 16 décembre 2013, Monsieur le Maire de Saint Julien prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Les pièces des dossiers de cette procédure étant déposées en mairie jeudi 09 janvier 2014 au samedi 08 février 2014 soit pendant un mois (précisément 31 jours).

### **2.4- Mesures de publicité de l'enquête.**

L'arrêté 1612 de mise à l'enquête publique portant sur la révision générale du POS valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) du 16 décembre 2013 a fait l'objet d'un affichage sur le panneau d'affichage de la mairie ainsi qu'en atteste un certificat du Maire en date du 08 février 2014.

En outre, un avis d'enquête a fait l'objet d'une insertion à la rubrique « annonces légales » :

- *du quotidien « Le Bien Public » dans ses parutions du 20 décembre 2013 et 13 janvier 2014*
- *de l'hebdomadaire « Le Journal du Palais » semaines du 23 au 29 décembre 2013 et du 13 au 19 janvier 2014*

### **2.5 – Consultation du public.**

L'enquête s'est déroulée du jeudi 09 janvier 2014 au samedi 08 février 2014, jour de clôture. Elle a duré 31 jours.

Le dossier a été tenu à la disposition du public au secrétariat de mairie aux jours et heures d'ouverture soit:

- *le lundi et jeudi de 16 h à 19 h*
- *le samedi de 8h00 à midi*

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans la salle du conseil municipal puis, le dernier jour, dans la salle de réunion située au rez-de-chaussée:

- *le samedi 11 janvier 2014 de 9h00 à 12h00*
- *le jeudi 23 janvier 2014 de 9h00 à 12h00*
- *le samedi 08 février 2014 de 9h00 à 12h00*

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu respectivement, 8, 7 et 25 personnes qui n'ont pas toutes consigné d'observations sur le registre. La participation a été visible pour une commune de 1441 habitants

### **2.6 – Visite des lieux.**

Le vendredi 19 décembre 2013, je me suis rendu à la mairie de Saint Julien pour retirer les dossiers d'enquêtes et faire le point sur l'enquête. Le 11 janvier 2014, j'ai effectué, seul, une visite d'ensemble du territoire de la commune. Le 29 janvier 2014, après une vérification en mairie du positionnement de parcelles citées dans l'enquête, j'ai effectué une visite complète de la commune avec Mr Lenoir, maire. Ces visites m'ont permis de me représenter la topographie générale des lieux, la nature des diverses occupations des sols, la typologie des constructions, des axes de communication structurant l'espace, le réseau hydrographique et les paysages remarquables du village. En outre, le 31 janvier je me suis fait expliquer au téléphone, par Mme Ludivine SETUAO du bureau d'études BAFU, les critères de détermination de certaines limites de zones du PLU.

## **2.7 - Climat de l'enquête.**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'accueil dans la mairie lors des permanences a été cordial et coopératif. Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur ont répondu aux besoins en temps et en heures, y compris lors de la permanence du samedi

## **2.8 - Clôture de l'enquête.**

Le samedi 08 février 2014 à 12 heures 20, le délai étant expiré, la commune m'a remis les dossiers et le registre d'enquête. J'ai procédé à la clôture de ce registre qui contenait 13 observations écrites et 11 documents annexés, soit au total 24 interventions du public.

## **2.9- Notification des observations.**

En exécution de l'article R123-18 du Code de l'Environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique, je me suis rendu en mairie de Saint Julien, le jeudi 13 février 2014, pour notifier les observations à Monsieur Lenoir, Maire de la commune. Je lui ai présenté le registre d'enquête, lui ai remis un exemplaire du procès-verbal de synthèse et des pièces annexées en l'invitant à produire ses observations éventuelles sur les déclarations du public ainsi que ses réponses à mes questions dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le samedi 27 février 2014.

## **2.9 – Mémoire en réponse.**

En réponse au procès verbal de synthèse des observations, j'ai reçu un courrier électronique de la commune de Saint Julien le lundi 24 février 2014. Le document authentique a été transmis à mon domicile le lundi 03 mars 2014 en recommandé avec accusé de réception, posté le vendredi 28 février 2014. Ce document répond aux questions que j'ai personnellement posées

Par ailleurs, le maire

- précise que la communauté de Communes s'orientant vers une DUP pour la maîtrise du foncier de la zone AUE. Les ER n° 2,3 4 et 16 en partie ne sont donc plus nécessaires pour la zone AUE (impossibilité de délivrer un permis d'aménager sur une emprise englobant un ER).
  
- Dans la Zone d'Activités Economique la marge de recul des constructions paysagée passe de 15 mètres à 7 mètres à partir de la limite d'alignement de la RD 28 comme précisé dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de révision générale du POS de la Commune valant élaboration du PLU (délibération du 18 janvier 2014)

## **2.10 - Transmission du dossier au Maire de Saint Julien**

Le mercredi 05 mars 2014, j'ai remis au maire de Saint Julien

- le présent rapport ;
- mes conclusions relatives au PLU ;
- le procès verbal de synthèse des observations ;
- le mémoire en réponse.;
- le registre d'enquête ;
- le dossier d'enquête visé par le commissaire enquêteur ;
- les pièces administratives.

### 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS SUR LE PLU.

#### 3.1-Généralités des observations.

Le bilan comptable des interventions du public s'établit à 13 observations écrites et 11 documents enregistrés.

On dénombre donc un total de **24 contribution** relatives au PLU, abordant différents sujets qui se classent en 8 catégories de demandes.

- reclassement de parcelles en zone agricole ou constructible (13 observations)
- diminution de la densité de 25 logements à l'hectare sur les zones AU (4 observations)
- modification de dispositions techniques relatives à la Zone AU (2 observations)
- Suppression d'emplacements réservés (4 observations)
- Repositionnement de la zone commerciale à l'Est de la RD 28, (1 observation)
- Aménagement des abords la zone commerciale (2 observations)
- Création d'un chemin piétonnier le long de la Norge (2 observations)
- Enfouissement des réseaux (1 observation)

Dans cette partie du rapport les citations figurent en *italique*.

#### 3.2 - Reclassement de parcelles en zone agricole ou constructible

##### Observations du public.

Ce paragraphe comprend trois parties

##### 3.2.1- reclassement de parcelles de zones N en Zone A

##### 05 observations présentées :

**Mr DAURELLE Emmanuel** domicilié 05 chemin du Boquet 21490 Clénay, exploite les parcelles A28 et A29, ainsi que ZM 65 et ZM 66. Il a déposé le 11 janvier 2014 une observation sur le registre. Selon lui ces parcelles principalement cultivées en céréales sont classées en zone N Il signale que selon les articles N1 et N2 (chapitre 2 du règlement) les activités agricoles sont exclues de ces zones N. il demande le classement de ces parcelles en zone A .

**Mme AUBRY DAURELLE** domiciliée 17 Route de Dijon 21570 Pasques, copropriétaire de ces mêmes parcelles a déposé le 08 février 2014 une observation sur le registre, complétée par un courrier daté du 8 février 2014 (référéncé SJ 10). Elle demande aussi un classement de ces parcelles en zone A

##### ***Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :***

Le règlement du PLU précise Chapitre 2 ; Zone N, Article N1 que toutes les occupations du sol non mentionnée à l'article N2 sont interdites. L'article N2 ne mentionne pas l'activité agricole.

##### ***Réponse du maître d'ouvrage.***

*L'enquête publique révèle que certaines parcelles cultivées ou pâturées sont classées en zone N au lieu de A. C'est un sujet qu'a également relevé la Chambre d'Agriculture dans son avis sur le PLU arrêté. La position de la Commune est que les parcelles cultivées ou en pré soient classées en zone A sauf si celles-ci revêtent un caractère écologique ou paysager spécifique et ce sera le cas particulièrement pour les prés aux abords de la petite vallée de la Flacière qui sont des zones humides s'insérant dans un maillage bocager très dense et des espaces forestiers. Pour ces derniers, la Commune souhaite les préserver en zone naturelle afin de traduire les objectifs du Grenelle, du SCOT et du SAGE de la Tille.*

Après vérification des emprises signalées, la Commune propose le classement suivant :

- A 28 => culture inondable Ai
- A 29 => culture en partie inondable Ap et Ai
- ZA 44 => culture inondable Ai
- ZN 164 => culture A dont une partie Ai sur zone inondable
- ZN 162 => pré zone humide et bordé de haies => maintien en zone N
- ZM 75 => pré zone humide et bordé de haies => maintien en zone N
- ZM 76 => pré zone humide et bordé de haies => maintien en zone N
- ZM 72 => Plantation du bois communal scolaire => maintien en zone N
- ZM 65 et 66 => pré zone humide et bordé de haies => maintien en zone N

Même pour les parcelles qui sont classées en zone naturelle, il faut savoir que le règlement du PLU n'empêche pas la poursuite de l'exploitation agricole. Les règlements des PLU n'ont pas vocation à réglementer autre chose que les occupations et utilisations du sol qui relèvent d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable). Ils ne peuvent qu'exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et à des motifs d'urbanisme. Le fait de cultiver un terrain ne relève pas de la réglementation des autorisations d'urbanisme mais du Code Rural. Monsieur Chaillas, chef de service à la DDT chargé des PLU nous envoie un courrier en ce sens.

Le classement en zone N d'un terrain n'empêche donc pas de le cultiver, comme le relève la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône dans un fascicule récent qu'elle a édité "Guide de l'Urbanisme" fev. 2011 :

"Les zones naturelles et forestières deviennent les zones N. La pratique de l'agriculture est tout à fait possible en zone N, elle est restreinte par l'impossibilité de construire des locaux (y compris des locaux techniques) et par des réglementations particulières telles les EBC (Espaces Boisés Classés dans lesquels tout défrichement, toute mise en culture, tout aménagement ou toute construction est interdite) ou par les futures zones Trame Verte et Bleue (qui pourront réglementer les activités). (page 11)

Pour tranquilliser les exploitants soucieux de poursuivre l'exploitation agricole de parcelles classées en zone N, **il est toujours possible d'ajouter une mention explicite en ce sens dans le titre I des Dispositions générales du Règlement, dans l'article 2.** Par exemple :

"Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou déclaration préalable à leur exécution prévu par Code de l'Urbanisme. A ce titre, il ne réglemente pas notamment la pratique de l'agriculture qui relève d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'Environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à un usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec d'autres législations et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...)".

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La position de la Commune est que les parcelles cultivées ou en pré soient classées en zone A sauf elles revêtent un caractère écologique ou paysager spécifique et ce sera le cas particulièrement pour les prés aux abords de la petite vallée de la Flacière qui sont des zones humides s'insérant dans un maillage bocager très dense et des espaces forestiers. En conséquence, le commissaire enquêteur souscrit à la proposition de la Mairie de classer la parcelle A 28 en zone Ai et A 29 en zone Ap et Ai pour la partie inondable mais de maintenir les parcelles ZM 65 et 66 en zone N car il

s'agit de prairies en zone humide et bordées de haies. Il est rappelé que pour les parcelles qui sont classées en zone naturelle, le règlement du PLU n'empêche pas la poursuite de l'exploitation agricole car il relève du code de l'urbanisme et que les activités agricoles relèvent du code rural. Il est donc préconisé d'ajouter une mention explicite en ce sens dans le titre I des Dispositions générales du Règlement.

**Mr DAURELLE Antoine** domicilié 08 Grande Rue 21490 Clénay, exploite les parcelles (Champ de Bois) ZN 162 et (Prés Chaboef) ZM 75. Il a déposé le 11 janvier 2014 une observation sur le registre. Il « *souhaite que ces parcelles soient classées en zone et non en zone naturelle comme défini par le nouveau PLU* »

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le règlement du PLU précise Chapitre 2 ; Zone N, Article N1 que toutes les occupations du sol non mentionnée à l'article N2 sont interdites. L'article N2 ne mentionne pas l'activité agricole.

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*La position de la Commune est que les parcelles cultivées ou en pré soient classées en zone A sauf si celles-ci revêtent un caractère écologique ou paysager spécifique et ce sera le cas particulièrement pour les prés aux abords de la petite vallée de la Flacière qui sont des zones humides s'insérant dans un maillage bocager très dense et des espaces forestiers.*

*La commune propose le classement suivant :*

- ZN 162 => pré zone humide et bordé de haies => maintien en zone N
- ZM 75 => pré zone humide et bordé de haies => maintien en zone N

*Même pour les parcelles qui sont classées en zone naturelle, il faut savoir que le règlement du PLU n'empêche pas la poursuite de l'exploitation agricole.*

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur souscrit à la proposition de la Mairie de maintenir les parcelles ZN 162 et ZM 75 en zone N car il s'agit de prairies en zone humide et bordés de haies. Il est en outre préconisé de préciser dans le titre I des Dispositions générales du Règlement que PLU n'empêche pas la poursuite de l'exploitation agricole pour les parcelles qui sont classées en zone naturelle.

**Mr VACHON Jean-Paul** domicilié 07 rue de la Combe 21490 St Julien, a déposé le 23 janvier 2014 un courrier (15 pages) daté du 23 janvier 2014 (référéncé SJ 02). (Une copie du courrier remis au commissaire enquêteur par M. VACHON le 23 janvier 2014 est jointe au présent rapport). Conformément au plan figurant dans le courrier joint, il demande le classement en zone A de 28 parcelles classées en zone N et situées et sud Est du territoire de la commune.

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le règlement du PLU précise Chapitre 2 ; Zone N, Article N1 que toutes les occupations du sol non mentionnée à l'article N2 sont interdites. L'article N2 ne mentionne pas l'activité agricole.

**Réponse du maître d'ouvrage.**

**Remarque 1**

*Voir réponse donnée plus loin dans le cadre des demandes portant sur un classement en zone constructible.*

**Remarque 2 :**

*Les parcelles cadastrées n°224,226, 185 ont été classées en zone N car sur ce secteur, la mosaïque des affectations du sol, entre vergers, vigne, bois, prairie et cultures, présente un véritable intérêt écologique. Le busard gris, probablement un busard cendré est observé régulièrement dans les*

arbres des vergers au nord du bois de la Garenne. Les abords du bois de la Garenne accueillent également l'orchis pyramidal sur des parties en herbe. Ce secteur mixte présentant des parcelles en jachère ou en prés entourées de cultures, des vergers ainsi que quelques pieds de vignes, semble bien se prêter à la nidification des busards. Le busard cendré et l'Orchis pyramidal sont toutes des espèces protégées en Bourgogne. L'intérêt écologique local de cet ensemble dû non seulement à la diversité des milieux sur un espace concentré et à la présence d'espaces protégés, justifie la zone N qui peut être utilisée en raison de la qualité du milieu conformément au a) de l'article R\*123-8 du Code de l'Urbanisme, et ce même si le terrain a une vocation agricole ouest une jachère, indépendamment d'une inscription éventuelle à la PAC.

**Il ne semble donc pas opportun de modifier le zonage sur ce secteur. Il doit rester en zone N.**

### **Remarque 3 :**

Le classement en zone N de la Norge et de ses abords est un héritage du précédent PLU. Ce classement a été conservé car illustre et protège l'intérêt écologique des abords des cours d'eau au sein d'une plaine fortement agricole. Le maintien d'un zonage N est cohérent avec le projet de renaturaliser les berges de la Norge. Dans la mesure où ce classement en N ne nuit pas à l'exploitabilité agricole des terrains comme il sera rappelé dans le titre 1 du règlement (voir réponse à l'observation n°1 de DAURELLE), **il n'y a pas lieu de le modifier.**

Les informations détaillées fournies par le pétitionnaire sur l'état hydrographique des cours d'eau méritent d'être vérifiées mais comme il est écrit dans la remarque, c'est le rôle du SITNA et du SAGE de la Tille de faire cet état des lieux précis et non au PLU. Le PLU est un document d'urbanisme plus général qui établit un diagnostic transversal et donc nécessairement moins ciblé qu'un diagnostic de SAGE dont l'hydrographie et l'hydrologie sont les spécialités, conformément aux différents niveaux de compétences des documents d'urbanisme.

### **Divers**

Le descriptif de l'état de la parcelle sous l'emplacement réservé du cimetière est une **erreur matérielle qui sera rectifiée**. La parcelle n°16 est actuellement une culture et les arbres ne bordent que la limite nord de celle-ci (titre 3.2.3.1 - Extension de l'emplacement réservé n°1 pour l'agrandissement du cimetière).

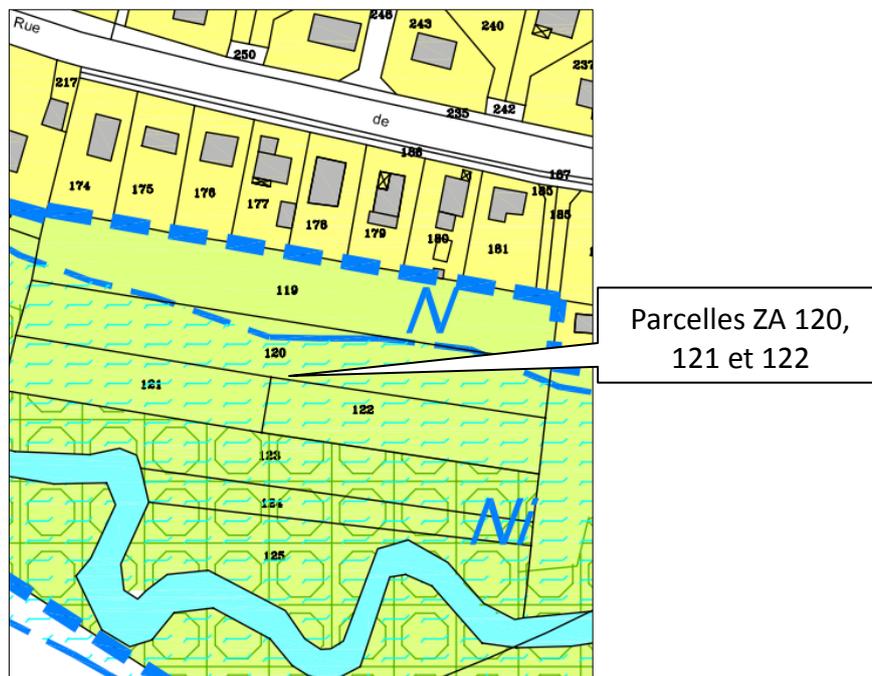
Le Conseil Général 21 a fait savoir par courrier à la Commune par courrier du 28/06/05 qu'il ne souhaitait pas conserver le bénéfice des alignements le long de tous les axes départementaux qui traversent la Commune de Saint Julien. **Cela pourra être précisé au titre 3.2.4 "Les alignements" du rapport de présentation.**

S'agissant de la mise en souterrain de réseaux, voir réponse faite à l'observation de M. VACHON traitée plus loin.

### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur souscrit à l'avis de la commune et propose le maintien en zone N des parcelles n ZN 224, 226, 185 car ce secteur, mélangeant vergers, vigne, bois, prairie et cultures présente un véritable intérêt écologique. Entre autre, il accueille Le busard cendré, un rapace, et l'Orchis pyramidal, une orchidée, qui sont des espèces protégées en Bourgogne. De même, le commissaire enquêteur préconise de maintenir en zone N les rives de la Norge, ce maintien étant cohérent avec le projet de les renaturaliser. Il sera néanmoins rappelé dans le titre 1 du règlement que ce classement en N ne nuit pas à l'exploitabilité agricole des. Il est donc préconisé de maintenir en zone N l'ensemble des parcelles citées par Mr Vachon comme étant à l'Est et au quart Sud-est du territoire.

**Mr Mairet Christophe** domicilié 21, Rue du Centre 21490 à St Julien, a déposé le 23 janvier 2014 un courrier (3 pages) daté du 23 janvier 2014 (référéncé SJ 11). Producteur de houblon aromatique, il déclare exploiter les parcelles ZA 120, 121 et 122 au lieu dit « La combe aux oies ». Il demande le maintien en zone agricole inondable de ces parcelles. Il propose en outre de reculer la limite de la zone N vers les zones boisée en bordure de la Norge afin de pouvoir poursuivre son activité agricole sans contraintes liées à ce classement.



#### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le règlement du PLU précise Chapitre 2 ; Zone N, Article N1 que toutes les occupations du sol non mentionnée à l'article N2 sont interdites. L'article N2 ne mentionne pas l'activité agricole.

#### **Réponse du maître d'ouvrage.**

*Dans la mesure où les abords immédiats du cours d'eau resteraient classés en zone N pour préserver la continuité écologique de la traversée du bourg par la Norges, il est possible de créer une zone Ai sur les parcelles 120, 121 et 122. Pour une cohérence du zonage, la parcelle n°119 devrait alors passer en zone agricole elle aussi, mais en secteur Ap, secteur agricole non constructible car il convient d'éviter d'implanter de nouvelles constructions agricoles à l'arrière de maisons d'habitation. Par contre, supprimer le classement en zone N et l'EBC sur les parcelles n°123, 124 et 125 serait incohérent avec la politique de couloir écologique et de protection des berges de la Norge dans sa traversée du village, politique qui est mise en œuvre conformément au PADD et aux documents supérieurs tels que le SCOT et le SAGE de la Tille.*

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune propose de créer une zone Ai sur les parcelles ZA 120, 121 et 122 en classant aussi la parcelle ZA 119 en Ap. Elle suggère par ailleurs de maintenir en zone N, avec EBC, les parcelles n°123, 124 et 125, situées sur les rives de la Norge en zone Naturelle. Le commissaire enquêteur approuve ces propositions qui préservent, de façon cohérente, des espaces naturels sur les rives de la Norge. Il demande donc de donner une suite favorable à la demande de Mr Mairet Christophe en classant les parcelles ZA 120, 121 et 122 en Ap et en étendant ce classement à la parcelle ZA 119

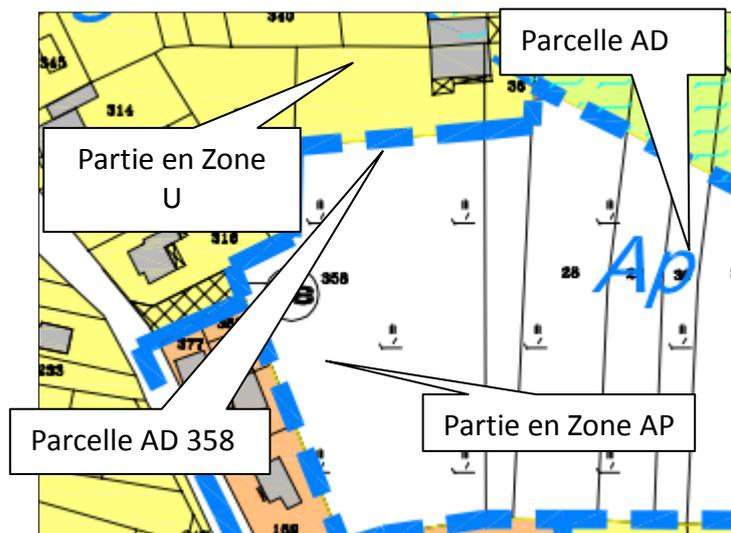
### 3.2.2- reclassement de parcelles de zones AP en Zone U

#### 04 observations présentées :

**M. BOURET Jean-Marie** domicilié 36 rue de Savoies 21310 Belleneuve, a déposé le 11 janvier 2014 une observation sur le registre. Il exploite la parcelle AD 358. A l'est de la rue Virost, près du repère 18. Cette parcelle se trouve traversée par la limite des zones AP et U. Ce propriétaire souhaite que toute sa parcelle soit classée en AP (Agricole).

**Mme THELONGEON Marie-Thérèse** domiciliée 10 Chemin des Solaires 21490 St Julien, a déposé le 25 janvier 2014 un courrier (1 page) daté du 23 janvier 2014 (référéncé SJ 03). Elle « accepte en l'état » le classement proposé pour les parcelles AD 31 et AD 358.

#### Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :



Le nord de la parcelle 358 reçoit un bâtiment à usage agricole. Selon le règlement, chapitre 2, la zone « U » dite urbaine est principalement affectée à l'habitat de faible densité. Hormis le secteur Uec, dans le reste de la zone sont interdits les occupations et utilisation du sol à vocation agricole. La zone Ap est à vocation agricole et admet l'existence de bâtiments et installations à usage agricole.

#### **Réponse du maître d'ouvrage.**

*La limite entre U et Ap correspond à l'ancienne limite entre ce même U et la zone AU de l'ancien POS, qui projetait une zone d'urbanisation future vers "Les Solaires". Aujourd'hui la zone AU d'urbanisation a été fortement réduite sur ce secteur comme dans le reste du village d'ailleurs et une vaste partie a été reclassée en zone agricole Ap qui est totalement inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles (motifs paysagers et pour ne pas amputer le devenir de cette zone avec un bâtiment agricole qui risque de se retrouver un jour au milieu des habitations). Si la crainte de l'un des pétitionnaires est de ne pas pouvoir affecter l'usage du sol à de l'activité agricole, il n'y a pas lieu de s'inquiéter ni de modifier le projet de PLU car il est tout à fait possible de cultiver en zone U dont le règlement ne s'oppose qu'à la constructibilité agricole. Si le problème est l'impossibilité de réaliser des constructions agricoles ou des extensions du bâtiment agricole actuel, là effectivement, le règlement de la zone U, comme celui du secteur Ap, interdisent ce type de constructions.*

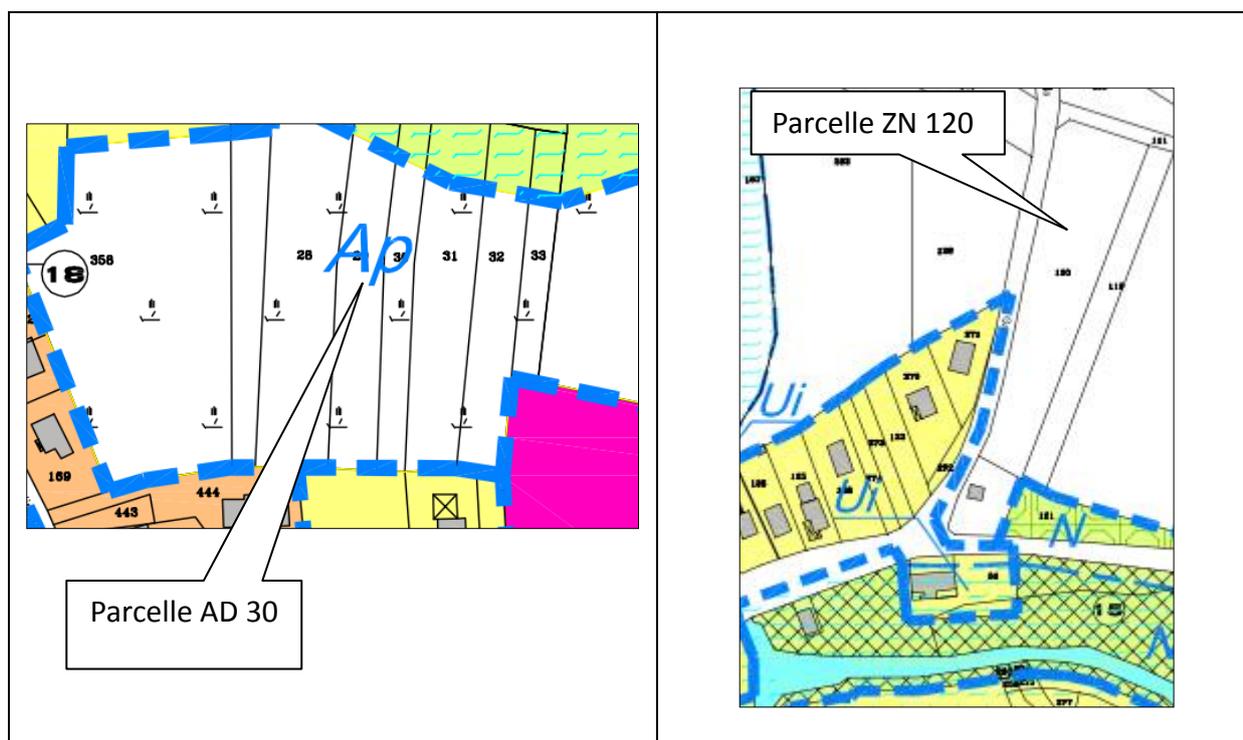
**La solution, plutôt qu'une modification de zonage, serait plutôt dans une modification du règlement de la zone U qui pourrait autoriser les constructions agricoles existantes et leur extension mesurée (pas plus de 40 % de l'emprise actuelle en sus).**

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

L'éventuelle modification de zonage proposée pourrait avoir des effets dans d'autres zones du PLU, alors que cette remarque ne concerne qu'une seule parcelle. En conséquence, le commissaire enquêteur se range à la solution proposée qui consiste en une modification du règlement de la zone U pour autoriser les constructions agricoles existantes incluant une extension limitée à 40 % de l'emprise existante.

**Famille LAPOSTOLLE et Mme CHAMPY** domiciliés 45 rue du Centre 21490 St Julien, ont déposé le 25 janvier 2014 un courrier (1 page) daté du 24 juin 2013 (référéncé SJ 01). Par une observation sur le registre, le jour du dépôt, ces personnes demandent le reclassement des parcelles AD 30 (La Garenne) et ZN 120 (Les Solaires) de zone A en zone constructibles. Ils soulignent que ces parcelles sont proches respectivement de zones déjà habitées ou des écoles.

### Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :



### Réponse du maître d'ouvrage.

**En ce qui concerne la parcelle n°120**, il a été pris le parti de ne pas étendre l'urbanisation sur cette extrémité du village en raison de la limitation de l'étalement urbain à laquelle est contraint le PLU. Cet objectif du PADD a conduit à faire le choix cohérent de ne pas créer de nouvelles zones d'habitat en étalement vers les extérieurs du bourg. L'optimisation des espaces libres au sein de la morphologie actuelle du village suffit amplement à couvrir les objectifs démographiques et d'habitat inscrits au PADD et inspirés du SCOT. La seule exception à la non extension de la zone d'habitat vers l'extérieur est la zone AU sise au nord du Chemin de Champoiron mais elle répond à une prescription directe du SCOT, document supérieur au PLU, et qui demande de privilégier la construction d'habitat aux abords des gares. Classer en zone constructible tout ou partie de ce secteur La Garenne serait une remise en cause de certains objectifs et critères mis en avant dans le PADD et fragiliserait la justification du zonage sur tous les autres abords extérieurs du village qui n'ont pas non plus été classés constructibles. Donner suite à la demande aurait pour effet de faire passer l'urbanisation du côté Est du chemin de la Garenne alors que pour l'instant elle a été contenue à l'ouest, sauf pour la déchetterie qui, pour des questions de bon sens, se trouve à l'écart des zones d'habitat. L'environnement immédiat de ce terrain est un espace agricole d'élevage de porcins et d'équins ainsi qu'une déchetterie. Cet environnement, couplé à son relatif éloignement

de l'école, des commerces et services et de la gare (par rapport à d'autres secteurs mieux placés), font que le chemin de la Garenne n'est pas un secteur prioritaire pour une ouverture à l'urbanisation d'habitat. Il n'a également pas d'atouts pour en faire une zone économique. A contrario, le caractère cultivé des terrains et la présence de bâtiments des animaux ainsi que les pâtures, concordent avec un classement en zone A.

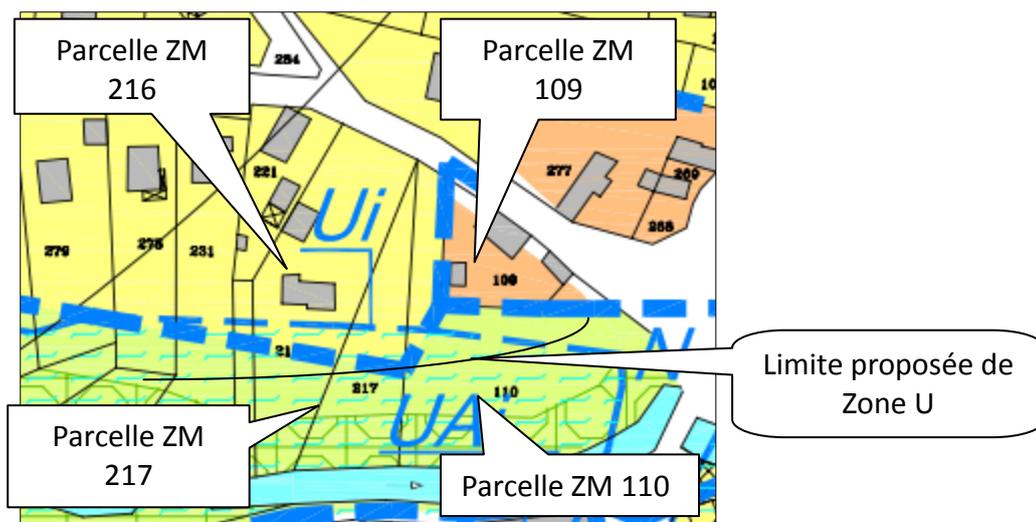
**En ce qui concerne la parcelle AD n°30 située au lieu-dit Les Solaires**, il s'agit d'une parcelle qui a été déclassée par rapport à l'ancien PLU. Elle n'est pas équipée et n'est pas desservie par une route mais par une servitude de passage. La parcelle s'insère dans un espace mixte, très bucolique, vers le lieu-dit les Solaires au sud de la Norges, où se mêlent à l'arrière du front bâti de la rue de Revault, le bord arboré de la rivière, les prés, les haies arborées et les arbres isolés majestueux. Une partie du site et de la parcelle 30 serait soumise à un risque d'inondation d'après la cartographie de 2010, ce qui sera à confirmer dans le cadre du projet de PPRI en cours d'établissement. Comme il a été expliqué en page 183 du rapport de présentation, la Commune a dû renoncer à certaines zones ou parties de zones à urbaniser afin de respecter un seuil plafond d'ouverture à l'urbanisation d'une dizaine d'hectares. Cette rigueur dans la consommation des terres est imposée par les lois Grenelles de 2009 et 2010 qui s'imposent au PLU, et par le SCOT de 2010 qui est lui aussi une norme supérieure à respecter. Donc pour le développement de l'habitat, priorité est donnée aux espaces interstitiels ou au plus près de la Gare ferroviaire ou de l'école, susceptibles notamment de contribuer à la mise en place d'un schéma de circulation cohérent, et à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Ces déclassements ont pour base légale le principe de mutabilité en droit de l'urbanisme. La zone des Solaires a ainsi été réduite à sa plus simple expression, c'est-à-dire à une emprise d'un peu moins d'un hectare accessible depuis la rue de Revault. Il n'est pas possible de conserver les presque 3,5 ha de zone AU Les Solaires de l'ancien POS car cela conduirait à renoncer à la zone AU "Village" alors qu'elle est une dent creuse en plein centre bourg à l'arrière des principaux commerces et services, ou à renoncer à une partie de la zone de la Croix Rouge, ce qui serait incompatible avec le SCOT car elle est à proximité de la Gare. Les zones de Joncheroy et de la Charme sont quasiment accolées à l'école et cette proximité interdit leur déclassement. Le secteur les Solaires, qui comparativement se trouve moins bien placé et en plus constituant un vaste espace verts de respiration en appui de la Norges, n'a donc pas été retenu dans sa totalité mais seulement sur une emprise qui fait moins d'un hectare, mais permet tout de même une opération d'ensemble cohérente avec des accès organisés. Le PLU préserve toutefois les possibilités d'urbanisation du reste des Solaires en conservant un emplacement réservé n°18 et en classant la zone en Ap, c'est-à-dire agricole inconstructible. Cela préserve à terme la perspective d'une urbanisation lointaine. En outre, à ce stade, donner suite à la demande du pétitionnaire nécessiterait de reprendre quasiment toute la procédure de PLU car serait incompatible avec le PADD. Cela ferait perdre encore un an et demi voire deux ans au PLU et compromettrait les projets de développement économique ou sociaux qui sont en attente du nouveau document d'urbanisme.

#### ***Commentaires et avis du commissaire enquêteur.***

Le relatif éloignement de la parcelle ZN 120, la situant bien au-delà du rayon de 600 m par rapport à la gare SNCF, et sa proximité de zone d'activités agricole justifient un maintien en zone A. La parcelle AD 30 ne remplissant pas tous les critères la rendant constructible, il paraît donc cohérent de maintenir le classement en zone A. Il est donc proposé de ne pas donner suite à la demande présentée pour ces deux parcelles.

**Mr Vachon Jean-Paul** domicilié 07 rue de la Combe 21490 St Julien, a déposé le 23 janvier 2014 un courrier (15 pages) daté du 23 janvier 2014 (référéncé SJ 02). Dans ce courrier, cité précédemment, il demande le recul de la limite de la zone U sur les parcelles ZM 109, 110, 216 et 217 afin de les rendre constructibles.

### Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :



#### **Réponse du maître d'ouvrage.**

Il s'agit de la remarque n°1 du courrier de M. VACHON.

La parcelle ZM 109 est déjà en zone UC. Le fond des parcelles cadastrées ZM 216, 217 et 110 constituent les abords immédiats de la Norve et sont susceptibles d'être soumis au risque d'inondation. Toutefois le projet de PPRI bien avancé laisserait supposer une zone inondable moins élargie. Sans laisser trop s'approcher les constructions de la berge de la Norve, il semble qu'une extension de la zone U de quelques mètres dans ce secteur soit possible, en maintenant pour l'instant l'indice « i » tant que le PPRI n'aura pas confirmé officiellement l'absence de risque. Cette extension vers de sud de la zone UA et de la zone U devra aussi concerner les parcelles riveraines pour être cohérent (221, 231 et 278). Au-delà de la zone inondable, l'autre problématique est l'impossibilité d'accessibilité de la parcelle n°110 sur le rond-point de Saint Hélène. Donc malgré cette extension de la zone constructible qui est possible, tout projet de nouvelle construction ne pourra se desservir que par l'intérieur du tènement foncier regroupant les parcelles 216, 217 et 110, sur la rue de la Combe et non sur le rond-point de St Hélène, ce qui devrait être identifié sur le plan de zonage et / ou dans le règlement de la zone UA.

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

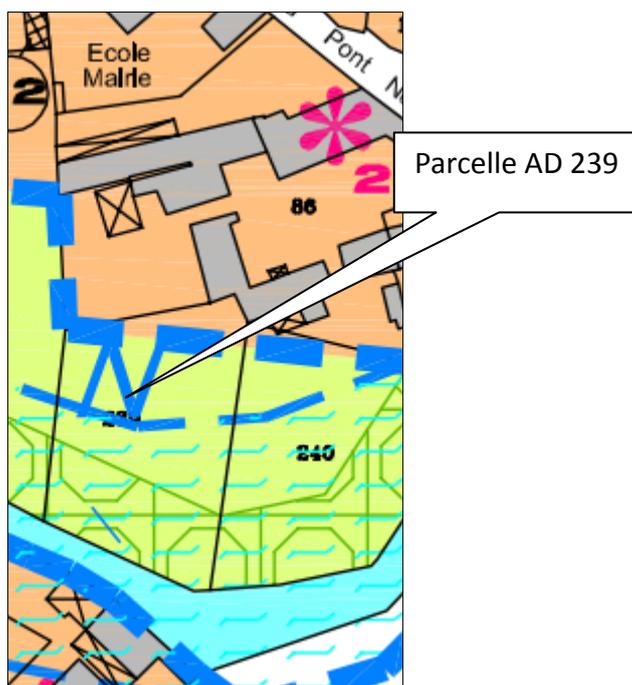
La commune préconise d'élargir la zone constructible sur le fond des parcelles ZM 216, 217 et 110. Dans un souci de cohérence cette extension devrait porter aussi sur les parcelles ZM 221, 231 et 278, qui sont voisines. Il faut néanmoins noter que, vu la proximité de la Norve, toute nouvelle construction sur la parcelle 110 ne serait accessible que depuis la rue de la combe et non du Rond point de St Hélène. Sachant que les travaux relatif au PPRI examineront ce classement, Il est donc proposé de classer les parcelles ZM 216, 217, 110 et ZM 221, 231, 278 en zone Ui.

### **3.2.3- reclassement de parcelles de zones N en Zone U**

#### **03 observations présentées :**

Mr Garot Jean-Louis représentant l'indivision Garot, a déposé le 27 janvier 2014 un courrier (1 page) daté du 26 janvier 2014 (référéncé SJ 04). Il demande que « la zone UA remplace une partie de la zone N ». Il demande le recul vers le sud de la limite de la zone U sur la parcelle AD 239 afin qu'elle soit constructible

### Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :



**Réponse du maître d'ouvrage.**

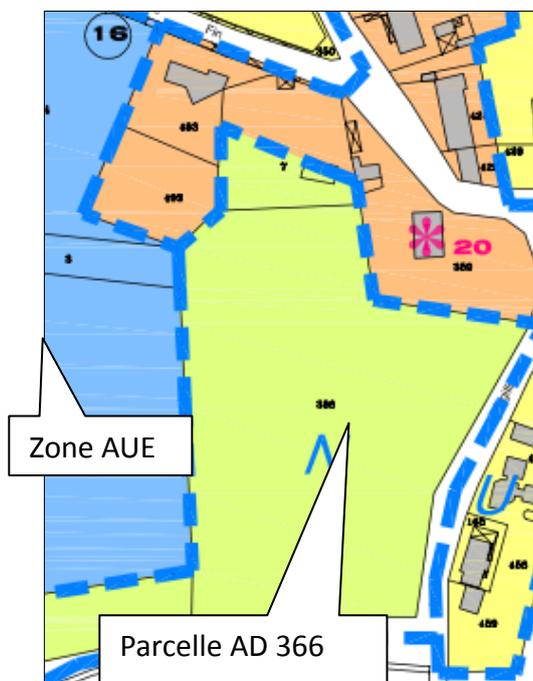
*Il est certain que le tracé actuel de la zone N passe véritablement au droit des constructions existantes à cet endroit, restreignant très fortement les possibilités d'évolution de ces dernières. Il semble que le zonage constructible soit passé trop près du bâti actuel alors que généralement sur la Commune, le zonage a toujours cherché à dégager un petit espace autour des constructions afin de permettre l'évolution des propriétés bâties existantes. Eu égard au caractère assez éloigné de la zone d'inondation qui est pressentie dans le projet de PPRI, **la limite de la zone N pourrait être décalée vers le sud jusqu'à la limite de l'Espace Boisé Classé sur les parcelles n°239, 240. Pour une cohérence du tracé, il faudra égaliser le tracé de la zone constructible sur la parcelle riveraine 78 voire aussi agrandir la zone UA sur une partie de la n°77. Pour les parties actuellement repérées par un indice « i » qui pourrait être amené à disparaître dans le PPRI, le PLU pourrait être « UAi ».***

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune préconise d'étendre la zone UA en décalant vers la limite de la zone N vers le sud jusqu'à la limite de l'Espace Boisé Classé sur les parcelles n°AD 239, AD 240 en incluant dans cette extension les parcelles AD 78 et AD 77. Dans l'attente du PPRI, cette zone pourrait figurer en secteur UAi. Sachant que cette proposition répond de manière équitable, à la demande de Mr Garot Jean-Louis, sans impacter défavorablement l'environnement, le commissaire enquêteur donne avis favorable.

**Mme Sylvie-Jeanne EDGAR-GANDER** propriétaire des parcelles AD 359, 366 et 7, a déposé une observation sur le registre le 08 février 2014. Elle demande que la parcelle AD 366 soit classée en zone constructible. Elle estime que la proximité de la zone AUe rend incompatible le classement de cette parcelle en zone naturelle N et qu'un classement AU sera plus cohérent avec le voisinage de la future zone commerciale.

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**



**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Classer la parcelle 7 en totalité en zone UA est possible car cohérent au niveau de la forme de la zone UA et qu'il s'agit d'une emprise modérée. Par contre, il n'est pas possible de classer constructible la 366. Comme il a été répondu pour les demandes de classement en zone constructible du secteur Les Solaires et de la Garenne précédemment évoqués, le classement de zones d'habitat constructibles est quantitativement très encadré par les lois Grenelle et le SCOT du Dijonnais. Le PLU n'a pas la possibilité légale de classer plus d'une dizaine d'hectares constructibles, seuil qui a été mis en place après association étroite avec les différents organismes partenaires ou de contrôle que sont l'Etat, la Commune de Clénay, le Syndicat Mixte du SCOT du Dijonnais, la Chambre d'Agriculture, etc. Ce seuil maximal est très rapidement atteint en raison de la présence de dents creuses issues de la forme étirée du village, ce qui exclut le classement en zone constructibles de zones d'habitat situées à la périphérie du bourg, fussent-elles situées en périphérie immédiate du bourg. Les PLU d'aujourd'hui ne peuvent plus classer en zones d'urbanisation future des emprises importantes comme l'ont fait de nombreux POS, et ce, tout simplement car la loi a assigné aux PLU des obligations de fixation d'objectifs économes et quantifiés de consommation foncière. La parcelle n°366 n'est pas la plus proche ni de l'école, ni de la gare ou des services publics du centre bourg. Elle sera certes bientôt riveraine d'une zone économique, mais certains y verront plutôt un motif pour ne pas y développer l'habitat afin de ne pas risquer de créer des situations de cohabitation difficile entre habitat et activité économique. Enfin, à ce stade de la procédure, donner suite à la demande du pétitionnaire nécessiterait de reprendre quasiment toute la procédure de PLU car serait incompatible avec le PADD.*

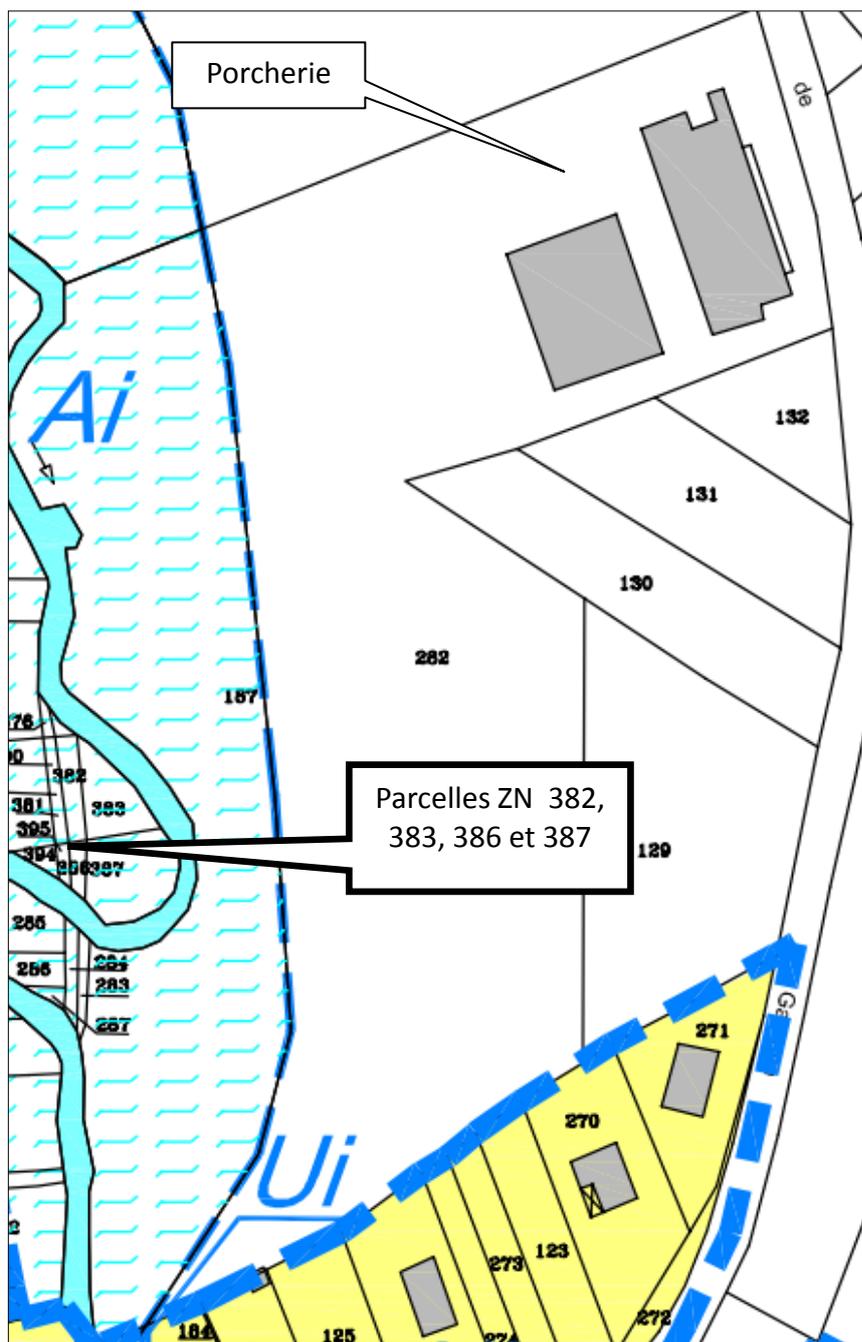
**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune considère qu'au vu des surfaces de zones déjà constructibles et de la proximité de la future zone commerciale, il n'est pas possible de classer constructible la parcelle AD 366. En revanche, la commune préconise de classer la parcelle AD 7, emprise de taille modérée, totalement en zone UA car cela donnerait une forme plus cohérente à l'ensemble de cette zone. Le commissaire enquêteur souscrit à ces propositions.

**Mr Bernard GAREAU** 52 rue de Louvières 21490 Saint Julien, a déposé le 08 février 2014 un courrier (5 pages) daté du 07 février 2014 (référéncé SJ 12). Conformément au plan figurant ci-

après, il demande, en son nom mais aussi de celui d'autres propriétaires, le classement en zone constructible de parcelles situées en zone A ou Ai, le long de la route de la garenne.

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**



Situées à l'est de la route de la garenne, les parcelles citées ou mentionnées sur le plan inclus dans le courrier se situent en zone

- A pour ZN 182 (où est implantée une porcherie), et ZN 129, 130, 131, 132 et 282
- Ai pour ZN 187, 382, 383, 386 et 387

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Concernant le développement d'une nouvelle zone constructible à cet endroit, confère la réponse faite précédemment à la famille LAPOSTOLLE et Mme CHAMPY pour la parcelle n°120, sachant que les parcelles objet de la présente demande sont encore plus proches de l'activité de porcherie et équine et qu'elles se situent dans une zone sensible d'un point de vue archéologique.*

Concernant la demande de révision du zonage inondable de certaines parcelles en bordure de la Flacière, vers les Champs Grands Didier, il convient de rappeler qu'elles sont éloignées de toute voie publique, de l'école, des commerces. La zone du Champ Grand Didier n'a pas été maintenue comme zone de développement de l'habitat prioritaire pour les raisons exposées en pages 183, 185 et 186 du rapport de présentation. De plus, ces parcelles sont situées au creux d'un petit méandre de la Flacière qui coule au droit des limites de celles-ci et le PADD prévoit de préserver les abords des principaux cours d'eau de la Commune. Dans la mesure où ces terrains ne sont pas situés au sein de la partie urbanisée du village, les classer constructibles serait incompatible avec le PADD de ce point de vue. Il faudrait une justification spécifique pour s'écarter de ce principe. La proximité de ces parcelles avec la Flacière font naître une suspicion sérieuse sur l'existence d'un risque par débordement et/ou remontée de nappe. Un PPRi est en cours d'élaboration par les services de l'Etat. Ce document va bientôt définir clairement les zones de risque avec les niveaux d'aléas correspondants. Si ce dernier devait infirmer le caractère inondable des terrains, le PLU serait alors mis en compatibilité avec ce dernier et les terrains pourraient être classés en zone A sans trop de conséquences. Enfin, à ce stade de la procédure, créer une zone constructible vers le lieu-dit de la Garenne nécessiterait de reprendre quasiment toute la procédure de PLU car serait incompatible avec le PADD. Cela ferait perdre un an et demi voire deux ans au PLU qui est nécessaire pour d'autres projets économiques et sociaux très attendus par la population (projet commercial, station-service, extension maison de retraite, nouveaux logements dans les "starkings blocs" pour l'équilibre des effectifs scolaires...).

**Il n'y a pas lieu de modifier le projet de PLU sur ce point.**

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune observe que ces parcelles se situent dans une zone dédiée à l'activité agricole et éloignées du centre du village. En outre, la proximité de la Flacière fait craindre un risque d'inondabilité. Par ailleurs, les zones constructibles, en superficie suffisantes, occupent des espaces libres entre des espaces bâtis ou à proximité de la gare. En conséquence, le commissaire enquêteur considère qu'il n'y a pas lieu à donner une suite favorable à la demande présentée.

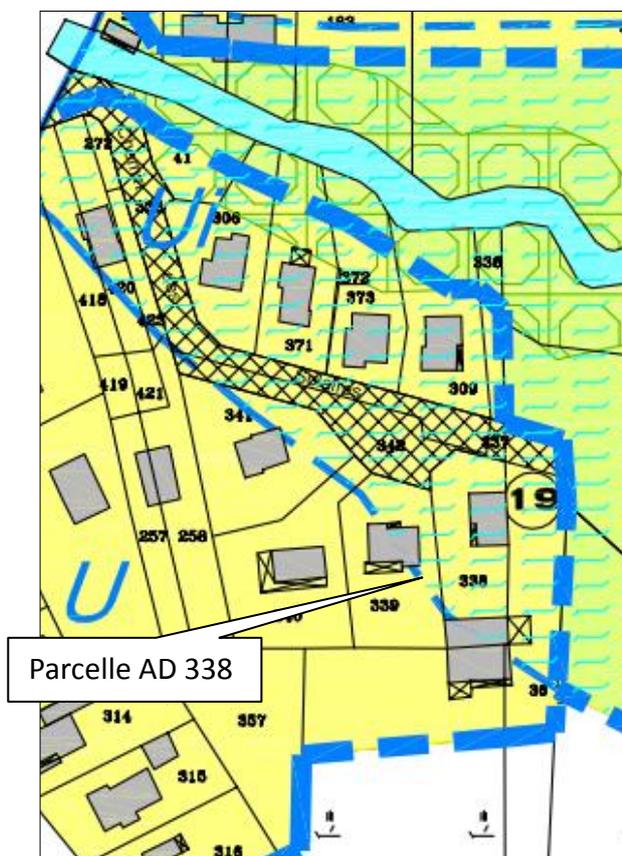
### **3.2.4- reclassement de parcelles de zones Ni en Zone N**

#### **Observation présentée :**

**Mme Marie Thérèse THELONGEON** domiciliée 10 Chemin des Solaires 21490 St Julien, a déposé une observation sur le registre le samedi 08 février 2014. Elle demande que sa parcelle AD 338 ne soit plus classée en zone inondable. « *étant native de St Julien, elle n'ayant jamais vu d'inondation dans cette zone depuis ses plus vieux souvenirs* »

#### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

La parcelle AD 338 se trouve en zone Ni.



**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Cette remarque est solide bien que Mme Thelongeon ne soit pas très âgée, mais c'est hors sujet et devra être traité dans le dossier PPRI. La municipalité, tout comme les habitants, seront bientôt tenus au respect du PPRI en cours d'élaboration qui définira la règle en matière de zones inondables. Pour l'instant, la Commune ne peut faire autrement que de reporter la carte annexée à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2010 prescrivant le PPRI, dernière carte "officielle" en date, tant que les nouvelles cartes de travail du PPRI ne sont pas approuvées. Très bientôt le PLU sera mis en compatibilité avec le PPRI et si le risque d'inondation n'est pas confirmé, la parcelle n°338 deviendra une zone U classique.*

***Il n'y a pas lieu de modifier le projet de PLU sur ce point, même si cela peut évoluer par la suite en fonction du PPRI.***

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

Cette remarque relève du dossier du PPRI, en cours d'élaboration. Le PPRI s'imposera au PLU. En l'attente, les limites de zones inondables s'appuient sur l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2010. Le commissaire enquêteur considère donc qu'il n'y a pas lieu de modifier le classement de la parcelle AD 338.

**3.3 -Diminution de la densité de 25 logements à l'hectare sur les zones AU**

**04 observations présentées :**

**M Guillaume DU PARC** représentant la société immobilière BRISAC – Du Parc 19 Boulevard des Brosses 21027 Dijon, a déposé le 08 février 2014 un courrier (03 pages) daté du 07 février 2014 (référéncé SJ 09). **(Une copie du courrier remis au commissaire enquêteur par M. DU PARC le 08 février 2014 est jointe au présent rapport).** Par ce courrier, il conteste la densité prévue de 25 logements / ha. Il estime ce choix être en contradiction avec les orientations du PADD *page 5 « Le PLU permettra de diversifier l'offre de logement tout en respectant le caractère rural du bourg ».* Il

demande pour les zones AU (Joncheroy, La Charme, Les Solaires,) « de ramener cette densité à une densité respectueuse du caractère rural du bourg soit 10 à 15 logements par hectares. »

### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

L'orientation citée ci-dessus figure effectivement page 5 du PADD rubrique « 3. Objectif habitat : Proposer une offre suffisante et diversifiée intégrant du logement locatif »

Cette phrase s'inscrit à la suite du paragraphe « Cette mixité passe notamment par une offre de parcours résidentiel plus élargie qu'actuellement sur saint Julien avec davantage de locatif dont le parc actuel est assez restreint... »

### **Réponse du maître d'ouvrage.**

*Le fait de savoir si une densité de 25 logements par ha correspond ou non au monde rural et aux communes comme Saint Julien est une question qui a été débattue et tranchée par les élus locaux ayant cette compétence légale, lors de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais en Assemblée délibérante du Syndicat Mixte du Dijonnais du SCOT du Dijonnais le 4 novembre 2010. Cette densité votée par le SCOT s'impose désormais sans équivoque aux projets de lotissements et aux Plan Locaux d'urbanisme des communes membres du SCOT comme Saint Julien. Elle s'impose donc à la Municipalité de Saint Julien comme aux porteurs de projet.*

*L'objectif du PADD cité par le pétitionnaire a pour intérêt non pas de chercher à s'exonérer d'une obligation légale car cela serait impossible, mais simplement à acter la volonté du Conseil Municipal de la mettre en œuvre du mieux possible dans les zones qui sont retenues constructibles. Cela s'est traduit notamment par une possibilité de transfert des seuils minimaux de logements locatifs sociaux entre zones AU à la faveur justement de la zone AU le village, compte tenu de sa configuration et de son environnement. La rédaction même des OAP est le fruit de plusieurs échanges entre d'un côté le Syndicat du SCOT et la DDT (qui au final établit le contrôle de légalité du PLU – droit de véto du Préfet) demandant des rédactions garantissant une stricte réalisation d'objectifs quantifiés du SCOT et de l'autre, la municipalité qui a recherché des rédactions laissant autant que possible des marges de manœuvres aux porteurs de projets sur la manière de mettre en œuvre les obligations de densité et de pourcentages de logements aidés ou sociaux. La seule possibilité de réduire la densité des zones AU serait que le SCOT soit modifié en ce sens, et la décision n'appartient pas aux auteurs du PLU de Saint Julien.*

*Nul porteur de projet d'urbanisme n'est censé ignorer le contexte règlementaire dans lequel il évolue, mais la remarque des habitants et propriétaires est compréhensible sur le fond. Cette densité de 25 logements par ha a été et reste un point d'achoppement pour de nombreuses municipalités, y compris celle de Saint Julien. Mais il convient de rappeler que cette densité résulte **du statut de pôle de proximité** de Saint Julien/Clénay, sans lequel toute possibilité de développement aurait été impossible, et ce y compris pour un projet de lotissement comme celui que portent les demandeurs. En effet, si la Commune de Saint Julien n'avait pas été classée comme un pôle de proximité, elle aurait été soumise aux règles du SCOT des "autres communes" restreignant le nombre de permis de construire à 3-4 PC par an au plus pendant 10 ans (voir page 93 du DOG du SCOT qui prévoit 3000 logements pour 10 ans pour les 84 "autres communes" que les pôles). Autant dire que cela signifierait la mort de l'école de Saint Julien dont le gabarit ne peut se suffire d'un renouvellement de la population à raison de 3 PC par an. En outre, Saint Julien n'aurait pas pu créer de zone d'activités pour accueillir une future enseigne commerciale alors que les commerces et services de première nécessité commencent à manquer depuis la fermeture de la station-service et de la boucherie/épicerie de la rue du Centre. Grâce à ce statut de pôle de proximité Saint Julien peut accueillir la future zone d'activités d'un bassin de vie de la Communauté de Communes qui représente plus de 8000 habitants. En ce qui concerne l'échelonnement chronologique de l'urbanisation, le sujet n'a pas échappé aux auteurs du PLU comme il est illustré en pages 156, 159 et 182 du rapport de présentation. Au-delà des dispositions du PLU, il ne faut pas*

*l'oublier que le marché de l'immobilier se régule aussi lui-même, surtout par temps de crise. Les investisseurs sont capables d'évaluer l'offre et donc la capacité d'un marché sur une commune en fonction des programmes déjà éventuellement disponibles.*

**Il n'y a pas lieu de modifier le projet de PLU sur ce point de la densité des zones AU à 25 logements par ha. A ce stade de la procédure, cela remettrait en cause l'équilibre général du PADD et entraînerait à coup sur le veto de la Préfecture dans le cadre de son contrôle de légalité.**

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune souligne que la densité des zones AU à 25 logements par ha relève du statut de Saint Julien, au titre du SCOT, de pôle de proximité. Celui-ci assure à la commune de réelles possibilités de développement. Elle rappelle que la rédaction des OAP résulte d'échanges entre, d'un côté, le Syndicat du SCOT et la DDT (qui contrôle la légalité du PLU) pour une stricte réalisation d'objectifs quantifiés du SCOT et de l'autre, la municipalité qui a recherché des rédactions laissant les meilleures marges de manœuvres aux porteurs de projets pour mettre en œuvre les obligations de densité et de pourcentages de logements aidés ou sociaux. Ne pas respecter cet objectif entraînerait le veto de la Préfecture dans le cadre de son contrôle de légalité.

Le commissaire enquêteur prend donc acte de l'impossibilité de diminuer ce seuil de 25 logements à l'ha.

**Mme Huguette FRANCOIS** propriétaire d'une parcelle dans la zone « Au Village », a déposé le 08 février 2014 un courrier (3 pages) daté du 29 janvier 2014 (référéncé SJ 08) intitulé « PROPRIETAIRES DE LA ZONE « AU VILLAGE » partie derrière la poste ». **(Une copie du courrier remis au commissaire enquêteur par Mme François le 08 février 2014 est jointe au présent procès-verbal).** Ce document est signé par 14 personnes, propriétaires de parcelles dans cette zone. Il contient aussi une déclaration signée de 15 autres personnes se déclarant des « voisins de la zone « Au Village » qui souhaitent une densité inférieure à 25 logements à l'hectare »

#### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le règlement du PLU précise (Titre III Zone AU) « *qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement la réalisation d'une densité brute minimale de 25 logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare.* »

#### **Réponse du maître d'ouvrage.**

*Le fait de savoir si une densité de 25 logements par ha correspond ou non au monde rural et aux communes comme Saint Julien est une question qui a été débattue et tranchée par les élus locaux ayant cette compétence légale, lors de l'approbation du Schéma de Cohérence Territorial du Dijonnais en Assemblée délibérante du Syndicat Mixte du Dijonnais du SCOT du Dijonnais le 4 novembre 2010. Cette densité votée par le SCOT s'impose désormais sans équivoque aux projets de lotissements et aux Plan Locaux d'urbanisme des communes membres du SCOT comme Saint Julien. Elle s'impose donc à la Municipalité de Saint Julien comme aux porteurs de projet. L'objectif du PADD cité par le pétitionnaire a pour intérêt non pas de chercher à s'exonérer d'une obligation légale car cela serait impossible, mais simplement à acter la volonté du Conseil Municipal de la mettre en œuvre du mieux possible dans les zones qui sont retenues constructibles. Cela s'est traduit notamment par une possibilité de transfert des seuils minimaux de logements locatifs sociaux entre zones AU à la faveur justement de la zone AU le village, compte tenu de sa configuration et de son environnement. La rédaction même des OAP est le fruit de plusieurs échanges entre d'un côté le Syndicat du SCOT et la DDT (qui au final établit le contrôle de légalité du PLU – droit de veto du Préfet) demandant des rédactions garantissant une stricte réalisation d'objectifs quantifiés du SCOT et de l'autre, la municipalité qui a recherché des rédactions laissant autant que possible des marges de manœuvres aux porteurs de projets sur la manière de mettre en*

œuvre les obligations de densité et de pourcentages de logements aidés ou sociaux. La seule possibilité de réduire la densité des zones AU serait que le SCOT soit modifié en ce sens, et la décision n'appartient pas aux auteurs du PLU de Saint Julien. Nul porteur de projet d'urbanisme n'est censé ignorer le contexte réglementaire dans lequel il évolue, mais la remarque des habitants et propriétaires est compréhensible sur le fond. Cette densité de 25 logements par ha a été et reste un point d'achoppement pour de nombreuses municipalités, y compris celle de Saint Julien. Mais il convient de rappeler que cette densité résulte **du statut de pôle de proximité** de Saint Julien/Clénay, sans lequel toute possibilité de développement aurait été impossible, et ce y compris pour un projet de lotissement comme celui que portent les demandeurs. En effet, si la Commune de Saint Julien n'avait pas été classée comme un pôle de proximité, elle aurait été soumise aux règles du SCOT des "autres communes" restreignant le nombre de permis de construire à 3-4 PC par an au plus pendant 10 ans (voir page 93 du DOG du SCOT qui prévoit 3000 logements pour 10 ans pour les 84 "autres communes" que les pôles). Autant dire que cela signifierait la mort de l'école de Saint Julien dont le gabarit ne peut se suffire d'un renouvellement de la population à raison de 3 PC par an. En outre, Saint Julien n'aurait pas pu créer de zone d'activités pour accueillir une future enseigne commerciale alors que les commerces et services de première nécessité commencent à manquer depuis la fermeture de la station-service et de la boucherie/épicerie de la rue du Centre. Grâce à ce statut de pôle de proximité Saint Julien peut accueillir la future zone d'activités d'un bassin de vie de la Communauté de Communes qui représente plus de 8000 habitants. En ce qui concerne l'échelonnement chronologique de l'urbanisation, le sujet n'a pas échappé aux auteurs du PLU comme il est illustré en pages 156,159 et 182 du rapport de présentation. Au-delà des dispositions du PLU, il ne faut pas l'oublier que le marché de l'immobilier se régule aussi lui-même, surtout par temps de crise. Les investisseurs sont capables d'évaluer l'offre et donc la capacité d'un marché sur une commune en fonction des programmes déjà éventuellement disponibles.

**Il n'y a pas lieu de modifier le projet de PLU sur ce point de la densité des zones AU à 25 logements par ha. A ce stade de la procédure, cela remettrait en cause l'équilibre général du PADD et entraînerait à coup sur le veto de la Préfecture dans le cadre de son contrôle de légalité.**

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune souligne que la densité des zones AU à 25 logements par ha relève du statut de Saint Julien, au titre du SCOT, de pôle de proximité. Celui-ci assure à la commune de réelles possibilités de développement. Elle rappelle que la rédaction des OAP résulte d'échanges entre, d'un côté, pour une stricte réalisation d'objectifs quantifiés, le Syndicat du SCOT et la DDT (qui contrôle la légalité du PLU) et de l'autre, la municipalité qui a recherché des rédactions laissant les meilleures marges de manœuvres aux porteurs de projets pour mettre en œuvre les obligations de densité et de pourcentages de logements aidés ou sociaux. Ne pas respecter cet objectif entraînerait le veto de la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité. Ne pas respecter cet objectif entraînerait le veto de la Préfecture dans le cadre de son contrôle de légalité. Le commissaire enquêteur prend donc acte de l'impossibilité de diminuer ce seuil de 25 logements à l'ha.

**Mme Marie- Thérèse Katia Galland**, domiciliée 21 Rue du Comblanchenet, 21490 St Julien, a déposé le 27 février 2014 un courrier (1 page) daté du 27 janvier 2014 (référéncé SJ 05). Elle déclare qu'elle s'opposera « à ce projet par tous les moyens ». Elle doute que, ces terrains, d'anciennes chènevières, soient réellement constructibles. Elle précise « qu'au printemps 2013 la nappe phréatique se trouvait à 0,50 m du sol ». Elle ajoute qu' « avec 25 logements à l'hectare les réseaux existants sont insuffisants pour évacuer les eaux de pluie et les eaux usées. » Elle demande de rechercher une autre utilisation pour ces terrains.

#### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le règlement du PLU précise (Titre III Zone AU) « qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement la réalisation d'une densité brute minimale de 25

*logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare. »*

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*En ce qui concerne la faisabilité d'un projet dans une zone où la nappe serait proche de la surface du sol, cela n'est pas rédhibitoire et de nombreuses parties de Saint Julien sont dans ce cas. Par ailleurs, il n'est pas certain que la nappe soit si près de la surface à cet endroit comme il est avancé. Des études de sols à la parcelle pourront confirmer la hauteur de la nappe mais ces études ne relèvent pas du PLU. En fonction du résultat de ces études, des dispositions constructives simples peuvent mettre à l'abri les futures constructions de tout risque de remontée de nappe comme par exemple des interdictions de sous-sols, des obligations de rehausse de plancher, une transparence hydraulique éventuellement, etc. Rappelons que le règlement de la zone AU (article 10), prévoit qu'en cas de nappe phréatique à faible profondeur, les sous-sols enterrés totalement ou partiellement par rapport au sol naturel sont interdits. Quant à la gestion des eaux pluviales, le respect de la loi sur l'eau imposera que le débit de rejet dans le réseau après aménagement soit identique à celui du terrain naturel avant aménagement. Ce principe permet de ne pas impacter le réseau pluvial auquel sera raccordé le futur réseau de la zone. Ce principe sera mis en œuvre par des équipements de gestion des eaux pluviales au sein de la zone AU, qui pourront être des noues paysagées et /ou des ouvrages de ralentissement, rétention des eaux pluviales. C'est assez classique en aménagement et n'est en aucun cas rédhibitoire pour la constructibilité de la zone Le Village qui est le principal espace interstitiel du bourg, et ce même à raison de 25 logements par ha. Ces terrains ne peuvent pas recevoir une autre destination que zone constructible d'habitat car ils constituent le principal espace interstitiel du village et correspondent tout à fait à la logique de limitation de l'étalement urbain et de promotion du renouvellement urbain de l'article L121-1 du Code de l'urbanisme.*

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune considère que des dispositions constructives simples (interdictions de sous-sols, obligations de rehausse de planche) peuvent pallier le risque éventuel d'inondation par remontée de nappe et que la véracité de ce risque repose sur des études à la parcelle qui sortent du champ du PLU. En application de la loi sur l'eau, la commune veillera, au moyen de dispositifs adaptés, à ce que le débit de rejet d'eau pluviale dans le réseau après aménagement soit identique à celui du terrain naturel avant aménagement. Le commissaire considère que l'application de ces mesures permettra la construction de logements, dans les normes prévues par le SCOT.

**M AUGUSTIN Raphaël**, propriétaire 15 Rue du Comblanchenet 21490 St Julien, a déposé une observation sur le registre le 08 février 2014. Il déclare que « *Les zones AU du centre du Village, entre les rues du Centre et du Comblanchenet, doivent, à mon sens, respecter le caractère et l'âme de notre village. Pour cela, la densité doit être maîtrisée et ne pas donner naissance à des logements collectifs qui défigureraient le paysage* ».

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le règlement du PLU précise (Titre III Zone AU) « *qu'il convient d'appliquer le SCOT du Dijonnais, notamment en ce qu'il prévoit actuellement la réalisation d'une densité brute minimale de 25 logements par hectare pour toute ouverture de zone à l'urbanisation de plus d'un hectare.* »

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Le fait de savoir si une densité de 25 logements par ha correspond ou non au monde rural et aux communes comme Saint Julien est une question qui a été débattue et tranchée par les élus locaux ayant cette compétence légale, lors de l'approbation du Schéma de Cohérence Territorial du Dijonnais en Assemblée délibérante du Syndicat Mixte du Dijonnais du SCOT du Dijonnais le 4 novembre 2010. Cette densité votée par le SCOT s'impose désormais sans équivoque aux projets de*

lotissements et aux Plan Locaux d'urbanisme des communes membres du SCOT comme Saint Julien. Elle s'impose donc à la Municipalité de Saint Julien comme aux porteurs de projet. L'objectif du PADD cité par le pétitionnaire a pour intérêt non pas de chercher à s'exonérer d'une obligation légale car cela serait impossible, mais simplement à acter la volonté du Conseil Municipal de la mettre en œuvre du mieux possible dans les zones qui sont retenues constructibles. Cela s'est traduit notamment par une possibilité de transfert des seuils minimaux de logements locatifs sociaux entre zones AU à la faveur justement de la zone AU le village, compte tenu de sa configuration et de son environnement. La rédaction même des OAP est le fruit de plusieurs échanges entre d'un côté le Syndicat du SCOT et la DDT (qui au final établit le contrôle de légalité du PLU – droit de véto du Préfet) demandant des rédactions garantissant une stricte réalisation d'objectifs quantifiés du SCOT et de l'autre, la municipalité qui a recherché des rédactions laissant autant que possible des marges de manœuvres aux porteurs de projets sur la manière de mettre en œuvre les obligations de densité et de pourcentages de logements aidés ou sociaux. La seule possibilité de réduire la densité des zones AU serait que le SCOT soit modifié en ce sens, et la décision n'appartient pas aux auteurs du PLU de Saint Julien. Nul porteur de projet d'urbanisme n'est censé ignorer le contexte réglementaire dans lequel il évolue, mais la remarque des habitants et propriétaires est compréhensible sur le fond. Cette densité de 25 logements par ha a été et reste un point d'achoppement pour de nombreuses municipalités, y compris celle de Saint Julien. Mais il convient de rappeler que cette densité résulte **du statut de pôle de proximité** de Saint Julien/Clénay, sans lequel toute possibilité de développement aurait été impossible, et ce y compris pour un projet de lotissement comme celui que portent les demandeurs. En effet, si la Commune de Saint Julien n'avait pas été classée comme un pôle de proximité, elle aurait été soumise aux règles du SCOT des "autres communes" restreignant le nombre de permis de construire à 3-4 PC par an au plus pendant 10 ans (voir page 93 du DOG du SCOT qui prévoit 3000 logements pour 10 ans pour les 84 "autres communes" que les pôles). Autant dire que cela signifierait la mort de l'école de Saint Julien dont le gabarit ne peut se suffire d'un renouvellement de la population à raison de 3 PC par an. En outre, Saint Julien n'aurait pas pu créer de zone d'activités pour accueillir une future enseigne commerciale alors que les commerces et services de première nécessité commencent à manquer depuis la fermeture de la station-service et de la boucherie/épicerie de la rue du Centre. Grâce à ce statut de pôle de proximité Saint Julien peut accueillir la future zone d'activités d'un bassin de vie de la Communauté de Communes qui représente plus de 8000 habitants. En ce qui concerne l'échelonnement chronologique de l'urbanisation, le sujet n'a pas échappé aux auteurs du PLU comme il est illustré en pages 156,159 et 182 du rapport de présentation. Au-delà des dispositions du PLU, il ne faut pas l'oublier que le marché de l'immobilier se régule aussi lui-même, surtout par temps de crise. Les investisseurs sont capables d'évaluer l'offre et donc la capacité d'un marché sur une commune en fonction des programmes déjà éventuellement disponibles. **Il n'y a pas lieu de modifier le projet de PLU sur ce point de la densité des zones AU à 25 logements par ha. A ce stade de la procédure, cela remettrait en cause l'équilibre général du PADD et entraînerait à coup sur le véto de la Préfecture dans le cadre de son contrôle de légalité.**

Concernant la règle de la hauteur maximale en zone AU, celle-ci est de 7,50 m à la sablière ou à la base de l'acrotère, la même qu'en zone UA de cœur de village. Cela correspond au plus à R + 1+ combles aménagés et reflète ce que l'on trouve dans de nombreuses constructions du vieux village.

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune souligne que la densité des zones AU à 25 logements par ha relève du statut de Saint Julien, au titre du SCOT, de pôle de proximité. Celui-ci assure à la commune de réelles possibilités de développement. Elle rappelle que la rédaction des OAP résulte d'échanges entre, d'un côté, pour une stricte réalisation d'objectifs quantifiés, le Syndicat du SCOT et la DDT (qui contrôle la légalité du PLU) et de l'autre, la municipalité qui a recherché des rédactions laissant les meilleures marges de manœuvres aux porteurs de projets pour mettre en œuvre les obligations de densité et

de pourcentages de logements aidés ou sociaux. Ne pas respecter cet objectif entrainerait le veto de la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité. Le commissaire enquêteur prend donc acte de l'impossibilité de diminuer ce seuil de 25 logements à l'ha. La commune rappelle par ailleurs que la règle de la hauteur maximale en zone AU est identique à celle appliquée en zone UA de cœur de village. Ces dispositions limiteront la hauteur des futurs logements à un étage, plus combles aménagés.

### 3.4 -modification de dispositions techniques relatives à la Zone AU

#### 02 observations présentées :

**Mr PINOT Nicolas**, Géomètre Expert à Dijon, porte une observation sur le registre le 08 Février 2014. Il demande à modifier l'article 7 du règlement du PLU afin de pouvoir implanter des façades et les pignons en limite de propriété. Il observe que l'article 10 du règlement du PLU ne permet pas d'implanter des constructions de hauteur supérieure à 3,2 en limite séparative.

#### Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

##### **ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

###### PRINCIPE :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **1,90m** ( $1,90m \leq d \geq h/2$ ).

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de **3m** ( $3m \leq d \geq H/2$ ).

##### **ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

###### PRINCIPE :

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7,50 m** la sablière ou la base de l'acrotère.

En tout point de la sablière ou de la base de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure partir du sol naturel.

B) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) Sauf en cas d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions difflées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin ou un mur de clôture, la hauteur pouvant alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

### **Réponse du maître d'ouvrage.**

La rédaction de principe permet de construire en limite séparative mais de limiter la hauteur de l'élément de la construction qui se trouve en limite afin que ce soit la "façade" et non le pignon qui soit apposé en limite. Cela a pour but de préserver le riverain de voir un bâtiment de 10 mètres de haut se construire sur sa limite (7.50 à la sablière + 2.50 au moins de pignon si ce n'est plus).

Toutefois, le règlement prévoit ensuite des exceptions car il n'a pas échappé aux rédacteurs du PLU que la zone doit accueillir 25 logements par ha ce qui suppose des formes d'habitat pavillonnaire denses comme de l'habitat en bande (maison implantée de « limite à limite » donc nécessairement au moins sur un coté par le pignon) ou bien de l'habitat jumelé par le corps principal de la maison. C'est la raison pour laquelle le règlement à expressément des exceptions et en l'occurrence que la limitation de hauteur à 3,20m en limite ne s'applique pas dans les cas suivants :

- En cas d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple).
- Si la construction s'appuie à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, hauteur pouvant alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

La première exception (autorisation de construire commune avec le fond voisin) utilise explicitement la possibilité donnée par le Code de l'Urbanisme et la jurisprudence de pouvoir déroger aux règles du PLU lorsqu'il y a accord entre les voisins, du moment que le PLU l'a expressément prévu. Cela peut prendre différentes formes et le règlement cite le cas du permis groupé car c'est le plus fréquent pour l'habitat en bande mais ce n'est qu'un exemple (ce n'est pas le seul cas). Il existe en droit français à ce jour deux autres cas légaux de dérogations aux règles du PLU du moment que le règlement le prévoit, et qui sont la servitude de cours commune et l'autorisation entre voisins (sous forme libre ou sous forme de pièces réglementaires du lotissement). Selon l'évolution du droit français, d'autres formes juridiques pourraient voir le jour et c'est la raison pour laquelle nous ne nous sommes pas aventurés dans l'article AU10 à dresser une liste exhaustive, mais avons établi une formulation générique autour des « autorisations communes avec le fond riverain » en ne citant que l'exemple du permis groupé. L'intérêt de cette rédaction par rapport à d'autres est de ne pas empêcher l'habitat en bande et l'habitat jumelé par le corps principal d'habitation (le pignon), sans pour autant que cela soit subit par l'acquéreur d'un lot d'habitat individuel isolé. Cette nuance nous semble importante pour éviter que la densité importante de 25 logements par ha ne signifie promiscuité, surtout dans un environnement rural comme Saint Julien. Il en va des bonnes relations de voisinage dans les futurs quartiers. Afin que cette règle apparaisse clairement à tous les pétitionnaires sans avoir besoin de connaître les références juridiques du Code et de la jurisprudence, il est possible d'ajouter un terme générique "d'accord" dans la phrase qui prévoit les possibilités de dérogations. En outre, le § C) trop long gagnerait en clarté à être scindé en deux phrases comme suit :

"C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

Précisons que lorsque la limitation de hauteur de 3.20m ne s'applique pas, la seule limitation de hauteur qui s'applique est la règle générale de hauteur de l'article 10, c'est-à-dire 7,50m à la sablière ou à la base de l'acrotère.

En ce qui concerne la seconde exception, le cas où il existe déjà une construction sur le fond voisin, la règle est simple, la hauteur en limite peut dépasser les 3.20m sans pour autant dépasser la hauteur de la construction riveraine implantée en limite.

### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur**

La commune rappelle que l'objectif de cet article vise à préserver le riverain d'un bâtiment de 10 mètres de haut se construisant sur sa limite (7.50 à la sablière + 2.50 au moins de pignon si ce n'est plus). En revanche, elle admet que la construction de 25 logements à l'ha nécessite d'aménager cette règle avec les exceptions suivantes :

- En cas d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple).
- Si la construction s'appuie à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, hauteur pouvant alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

Pour en simplifier la compréhension, elle propose une nouvelle rédaction du paragraphe C) de l'article AU 10

*"C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.*

Le commissaire enquêteur souscrit à cette modification du règlement du PLU.

**Mr Jean Robert LOPEZ**, 2 bis Rue du Cap Vert, 21800 Quetigny, aménageur de la zone sur parcelle 135 (La Croix Rouge) a déposé une observation sur le registre le 08 février 2014. Il demande de pouvoir construire les logements sociaux d'une hauteur de 9 mètres à la sablière et dotés d'une toiture végétalisée. Selon lui cette disposition « *permettra, sans augmenter la hauteur finale des constructions (7,50 m + toiture* » de réaliser des logements locatifs bénéficiant tous d'un éclairage optimal » Cela éviterait que le deuxième étage sous comble ne soit éclairé que par des Velux (Baies vitrées en toiture).

### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Les articles AU7 et AU10 cités à l'observation précédente définissent les hauteurs à appliquer en zone AU.

Paragraphe 3.4.3.1 (page 226) du rapport de présentation indique « *Le règlement maintient par exemple l'interdiction des toits terrasse à ceci près qu'il introduit leur acceptation s'il s'agit de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales ou s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures.* »

### **Réponse du maître d'ouvrage.**

*Cette remarque peut être accueillie favorablement et sans conséquences pour les riverains si elle est cantonnée à la zone de la Croix Rouge qui contient une OAP précisant que la frange de l'opération sera pavillonnaire et que la partie affectée à l'habitat collectif sera au centre de l'opération. Par contre, généraliser la règle à l'ensemble de la zone AU expose les riverains car l'emplacement des éventuelles constructions de trois niveaux n'est pas précisé dans leur OAP. Il conviendrait de préciser littéralement dans l'article AU10 que :*

*"Eu égard à l'emprise importante de la zone AU de la Croix Rouge et à ses obligations en matière de logements locatifs sociaux notamment, une hauteur supérieure est permise en cas de toits plats, permettant de réaliser jusqu'à trois niveaux pleins (R+2). La localisation de tels bâtiments devra être compatible avec les OAP de la zone et ne pourra pas donc se trouver dans les espaces prévus pour de l'habitat pavillonnaire."*

*Par contre, si nous introduisons cette règle dans notre règlement, il conviendra de l'accompagner d'une règle de recul conséquente dans le cas où la toiture constituerait un lieu de vie car les terrasses accessibles, comme les balcons, créent des vues plongeantes chez les riverains.*

### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune souligne que l'implantation de toitures végétalisées se limiterait à la zone de la Croix Rouge car la frange de l'opération sera pavillonnaire et la partie affectée à l'habitat collectif sera au centre. Elle propose d'ajouter à l'article AU11 le paragraphe suivant :

"Eu égard à l'emprise importante de la zone AU de la Croix Rouge et à ses obligations en matière de logements locatifs sociaux notamment, une hauteur supérieure est permise en cas de toits plats, permettant de réaliser jusqu'à trois niveaux pleins (R+2). La localisation de tels bâtiments devra être compatible avec les OAP de la zone et ne pourra pas donc se trouver dans les espaces prévus pour de l'habitat pavillonnaire."

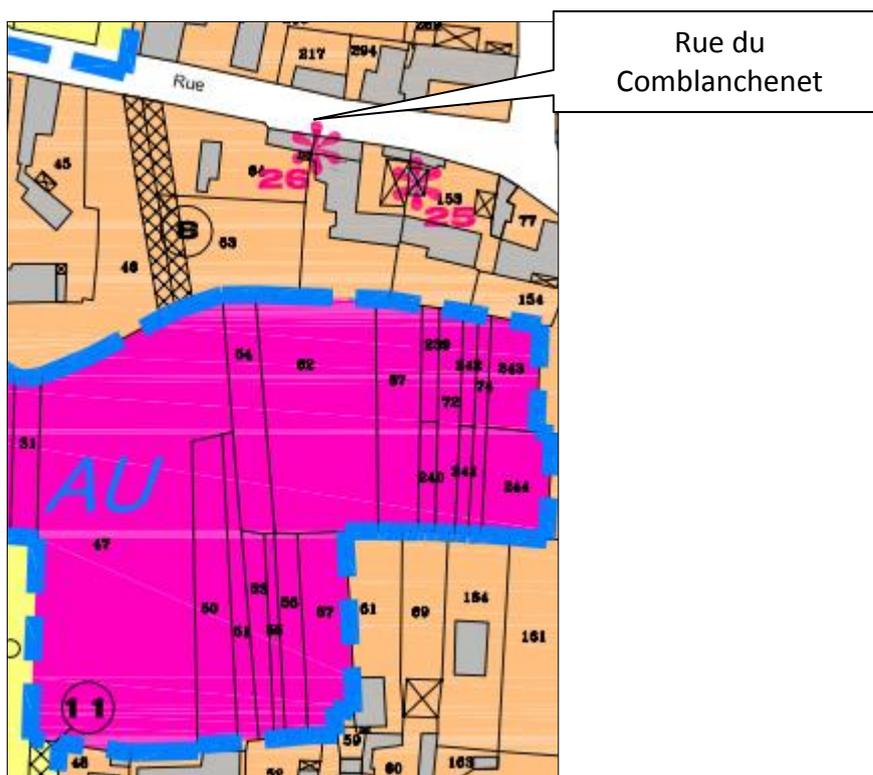
Le commissaire enquêteur souscrit à ces propositions en recommandant de l'accompagner d'une règle de recul conséquente dans le cas où la toiture constituerait un lieu de vie car les terrasses accessibles, comme les balcons, créent des vues plongeantes chez les riverains

### **3.5 -Suppression d'emplacements réservés**

#### **04 observations présentées :**

**Mme M Th Katia Galland**, domiciliée 21 Rue Comblanchenet 21490 St Julien a déposé une observation sur le registre le 27 janvier 2014, complété par un courrier (SJ 05) daté du même jour. Elle fait part de son opposition à la création d'une voie d'accès sur son terrain

#### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**



L'espace réservé N°8, est destiné à la desserte Nord-est du futur quartier « Au centre du village ».

#### **Réponse du maître d'ouvrage.**

En ce qui concerne l'opposition à la création d'une voirie entre la zone AU et la rue de Comblanchet, il s'agit de l'emplacement réservé n°8, sur les parcelles n°63, 64 et 46. Il y a 4 espaces réservés qui correspondent tous à la desserte de cette zone AU. Il serait inconscient de renvoyer tout le flux de circulation sur la rue du Centre. L'emplacement réservé tel que prévu permet à la Commune de

*garantir la cohérence urbanistique de tout un quartier, le Village, ce qui relève de l'intérêt général, sans pour autant nuire à la constructibilité de la parcelle n°63 qui pourrait très bien un jour accueillir une nouvelle construction desservie par la future voirie à créer. La parcelle n°63 est elle-même un terrain libre de second rang, constructible, et donc susceptible de pouvoir accueillir une ou plusieurs constructions, soit de manière isolée comme une annexe de la propriété bâtie actuelle par exemple, soit en lien avec le projet d'ensemble prévu en zone AU à l'arrière. Le fait que le terrain sous l'ER soit classé en zone UC permet la constructibilité de la parcelle n°63, sans la contrainte de devoir se grouper avec les autres propriétés de la zone AU "le Village". Toutefois, le classement en zone UC n'exonère pas du fait que la parcelle n°63 se trouve placée sur la trajectoire de ce qui sera un jour une accessibilité de la zone AU. L'emplacement réservé est à cheval sur deux tènements fonciers ; la parce n°46 d'un côté et les parcelles n°63 et 64 de l'autre. L'ER n'a pas été totalement pris sur la parcelle n°44 car si la parcelle n°63 devait un jour être bâtie, il serait illogique de créer une "patte d'accès individuelle" sur celle-ci pour ne desservir qu'elle, et également créer une voirie complète juste à côté pour desservir la zone AU. Il est plus rationnel et cohérent en terme technique et d'emprise consommée, de ne prévoir qu'une seule voie d'accès qui pourra desservir la zone AU et au passage, la parcelle n°63. De plus, déplacer d'avantage vers l'ouest l'emplacement réservé compromettrait irrémédiablement la constructibilité du surplus de la parcelle voisine n°46 qui ne serait plus assez large pour y accueillir une construction, alors que la parcelle n°63 ne présente pas ce risque. Certes un emplacement réservé (ER) est une servitude lourde pour un propriétaire mais il peut toujours user de son droit de délaissement, ce qui ne lui offrait pas l'ancien PLU. En effet, un ER est une situation finalement moins défavorable pour lui que le précédent PLU qui prévoyait aussi un accès à cet endroit, mais sous la forme d'une flèche d'orientation d'aménagement (voir POS avant révision page 187 du rapport par exemple). L'ancienne traduction imposait donc l'obligation de réaliser un accès et rien d'autre mais n'ouvrait pas au droit de délaissement pour le propriétaire. L'emprise frappée par l'ER a été classée en zone UA (au lieu de AU dans l'ancien PLU) afin qu'il n'y ait pas de suspicion de zonage défavorable pour payer moins cher le foncier. Tant qu'il n'y a pas de projet de construction sur la parcelle n°63 ou sur la zone AU, l'emplacement réservé n°8 ne sera pas activé par la Commune.*

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune observe que la desserte de la zone « Au village » justifie de quatre accès différenciés et répartis. L'emplacement réservé n°8 est réparti sur la parcelle n°46 d'un côté et les parcelles n°63 et 64 de l'autre. Cette solution ne crée qu'une seule voie d'accès pouvant desservir la zone AU et au passage, la parcelle n°63. La commune rappelle que le propriétaire peut toujours user de son droit de délaissement de cette emprise classée en zone UA. Le commissaire enquêteur en conclut qu'il n'y a pas à remettre en cause cet emplacement réservé.

**Mr FRANCOIS Gérard**, domicilié 25 Rue du Comblanchenet 21490 St Julien a déposé, le 03 février 2014, un courrier (SJ 06) par lequel il demande la suppression totale de l'emplacement réservé n°8 situé pour moitié sur son terrain.

#### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

L'espace réservé N°8, est destiné à la desserte Nord-est du futur quartier « Au centre du village »

#### **Réponse du maître d'ouvrage.**

*En ce qui concerne l'opposition à la création d'une voirie entre la zone AU et la rue de Comblanchet, il s'agit de l'emplacement réservé n°8, sur les parcelles n°63, 64 et 46. Il y a 4 espaces réservés qui correspondent tous à la desserte de cette zone AU. Il serait inconscient de renvoyer tout le flux de circulation sur la rue du Centre. L'emplacement réservé tel que prévu permet à la Commune de garantir la cohérence urbanistique de tout un quartier, le Village, ce qui relève de l'intérêt général, sans pour autant nuire à la constructibilité de la parcelle n°63 qui pourrait très bien un jour*

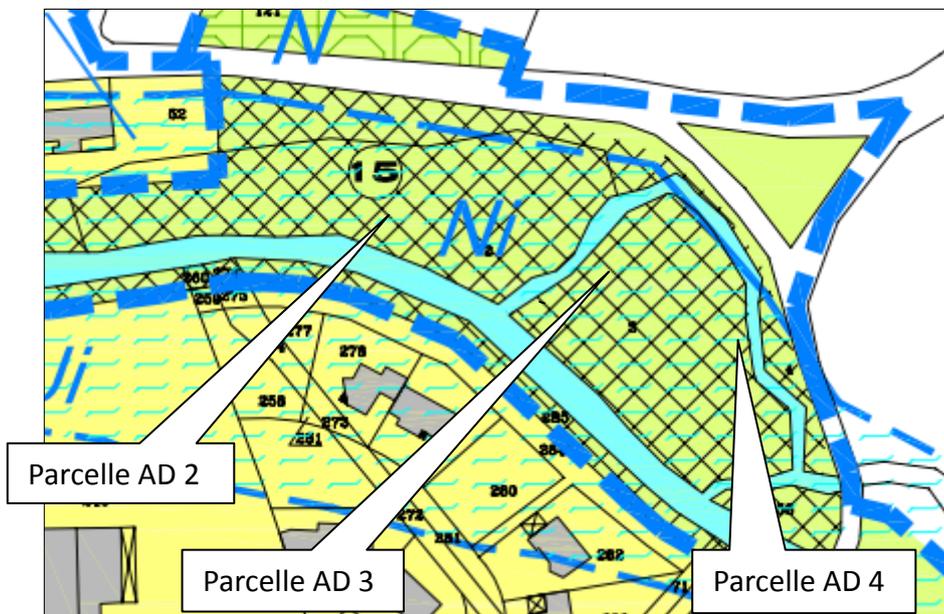
accueillir une nouvelle construction desservie par la future voirie à créer. La parcelle n°63 est elle-même un terrain libre de second rang, constructible, et donc susceptible de pouvoir accueillir une ou plusieurs constructions, soit de manière isolée comme une annexe de la propriété bâtie actuelle par exemple, soit en lien avec le projet d'ensemble prévu en zone AU à l'arrière. Le fait que le terrain sous l'ER soit classé en zone UC permet la constructibilité de la parcelle n°63, sans la contrainte de devoir se grouper avec les autres propriétés de la zone AU "le Village". Toutefois, le classement en zone UC n'exonère pas du fait que la parcelle n°63 se trouve placée sur la trajectoire de ce qui sera un jour une accessibilité de la zone AU. L'emplacement réservé est à cheval sur deux tènements fonciers ; la parce n°46 d'un côté et les parcelles n°63 et 64 de l'autre. L'ER n'a pas été totalement pris sur la parcelle n°44 car si la parcelle n°63 devait un jour être bâtie, il serait illogique de créer une "patte d'accès individuelle" sur celle-ci pour ne desservir qu'elle, et également créer une voirie complète juste à côté pour desservir la zone AU. Il est plus rationnel et cohérent en terme technique et d'emprise consommée, de ne prévoir qu'une seule voie d'accès qui pourra desservir la zone AU et au passage, la parcelle n°63. De plus, déplacer d'avantage vers l'ouest l'emplacement réservé compromettrait irrémédiablement la constructibilité du surplus de la parcelle voisine n°46 qui ne serait plus assez large pour y accueillir une construction, alors que la parcelle n°63 ne présente pas ce risque. Certes un emplacement réservé (ER) est une servitude lourde pour un propriétaire mais il peut toujours user de son droit de délaissement, ce qui ne lui offrait pas l'ancien PLU. En effet, un ER est une situation finalement moins défavorable pour lui que le précédent PLU qui prévoyait aussi un accès à cet endroit, mais sous la forme d'une flèche d'orientation d'aménagement (voir POS avant révision page 187 du rapport par exemple). L'ancienne traduction imposait donc l'obligation de réaliser un accès et rien d'autre mais n'ouvrait pas au droit de délaissement pour le propriétaire. L'emprise frappée par l'ER a été classée en zone UA (au lieu de AU dans l'ancien PLU) afin qu'il n'y ait pas de suspicion de zonage défavorable pour payer moins cher le foncier. Tant qu'il n'y a pas de projet de construction sur la parcelle n°63 ou sur la zone AU, l'emplacement réservé n°8 ne sera pas activé par la Commune.

#### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune observe que la desserte de la zone « Au village » justifie de quatre accès différenciés et répartis. L'emplacement réservé n 8 est réparti sur la parcelle n°46 d'un côté et les parcelles n°63 et 64 de l'autre. Cette solution ne crée qu'une seule voie d'accès pouvant desservir la zone AU et au passage, la parcelle n°63. La commune rappelle que le propriétaire peut toujours user de son droit de délaissement de cette emprise classée en zone UA. Le commissaire enquêteur en conclut qu'il n'y pas à remettre en cause cet emplacement réservé.

**Mr André BORNOT** domicilié 16 Rue de Boussy 21490 St Julien\_a déposé une observation sur le registre le 08 février 2014. Il « conteste la création de l'emplacement réservé n°15 comprenant mes parcelles AC 2, 3 et 4 « Sur le pré Audon » ». Il déclare, en outre, qu'il « souhaite les maintenir en espace boisé comme elles le sont actuellement ».

#### **Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**



L'emplacement réservé N° 15 est destiné à un aménagement paysager du lieu dit « Sur le Pré Audon »

**Réponse du maître d'ouvrage.**

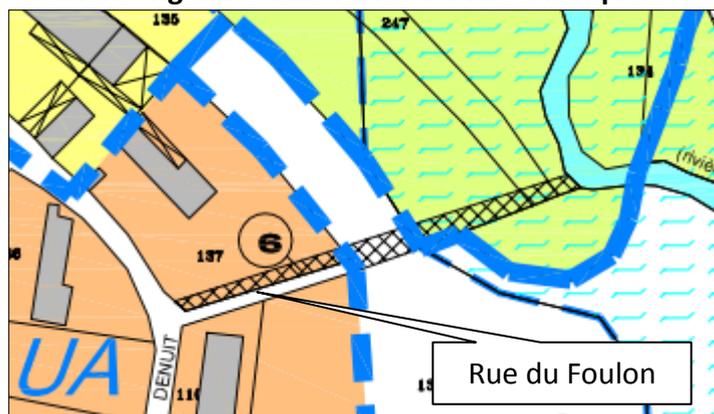
Dans le cadre de l'aménagement paysager de la sortie du village et en liaison avec ce que se fera de l'autre côté de la rivière, la commune souhaiterait pouvoir créer un cheminement piéton, réhabiliter le lavoir aux moutons et rendre ce secteur plus attrayant tout en conservant la majeure partie boisée.

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

L'aménagement paysager des rives de la Norge répond à une demande forte des habitants. Le projet d'aménagement de la commune vise à conserver la majeure partie boisée. Ceci répond au souhait de maintien en espace boisé exprimé par Mr Bornot. En conséquence, le commissaire enquêteur préconise le maintien de cet emplacement réservé.

**M. THELONGEON Jean-Louis** propriétaire à Saint Julien, dépose le 07 février 2014, une observation sur le registre. « Concernant la parcelle N°6, pour le passage des eaux pluviales, je souhaiterai que la réservation ne dépasse pas 4 m de large ». Contacté par téléphone, le 11 février 2014, M. THELONGEON précise au commissaire enquêteur qu'il s'agit de l'emplacement réservé N°6, qui allant de la rue De Nuit vers la rivière La Flacière, traverse des parcelles lui appartenant. Ce monsieur considère que la largeur prévue est excessive en regards de l'objectif prévu d'aménagement de réseaux d'évacuation d'eau pluviale.

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**



Le PLU prévoit un emplacement réservé (ER6) dans l'axe de la rue du Foulon. Page 199 du rapport de présentation, le tableau des ER indique en objet pour cet ER « *Aménagement de voirie et/ ou de réseaux* » Il s'étend sur 530 m<sup>2</sup>, de la rue De Nuit à la rivière la Flacière. Ce faisant, il traverse des parcelles appartenant toutes à M Thelongeon.

***Réponse du maître d'ouvrage.***

*Dans le cadre des inondations de 05/2013, il est apparu urgent de créer un véritable fossé allant jusqu'à la rivière. L'ER fait 4 m de large aux abords du passage en zone UA et entre 4 et 6m à l'arrière, là où il n'y a pas de chemin car il faut pouvoir longer un fossé pour l'entretenir.*

***Commentaires et avis du commissaire enquêteur.***

L'accroissement de l'urbanisation de cette zone limite la perméabilité des sols et justifie, entre autres, ce besoin de créer un dispositif d'évacuation des eaux pluviales vers la rivière la Flacière. La largeur de 4 m peut paraître importante, mais elle inclut les espaces nécessaires à l'entretien de ce fossé. Il apparaît donc légitime de maintenir cet espace réservé.

### **3.6 -Repositionnement de la zone commerciale à l'Est de la RD 28,**

**01 observation présentée :**

**Mr Gies Jean** domicilié 18, rue des Louvière 21490 St Julien, a déposé une observation sur le registre le 21 janvier 2014. Il souhaite que la zone commerciale soit implantée de l'autre coté de la route « *vue que la zone archéologique a disparu et que c'était la raison qui empêchait la zone de s'implanter à cet endroit* »

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

La rubrique 3.3.1.2.2. intitulée La Zone AUE, du rapport de présentation, décrit certains des choix retenus pour l'implantation de la future zone commerciale.

***Réponse du maître d'ouvrage.***

*La zone archéologique n'a pas disparu, elle figure en annexe dans le dossier du PLU. Le lancement de fouilles préventives et le coût nous ont fait modifier le projet d'origine et opter pour celui le long de la rue de la Petite Fin. Les pages 204 et suivantes du rapport de présentation contiennent les justifications de la localisation de la zone AUE, dans un § intitulé « 3.3.1.2.2La zone AUE ».*

***Commentaires et avis du commissaire enquêteur.***

Le point relatif à la zone archéologique figure dans l'avant dernier paragraphe de la page 205 du rapport de présentation.

### **3.7 -Aménagement des abords la zone commerciale**

**2 observations présentées :**

**Mr Gies Jean** domicilié 18, rue des Louvières 21490 St Julien, a déposé une observation sur le registre le 21 janvier 2014. Il déclare que la déviation du village n'a pas été prise en compte pour l'installation de la zone commerciale.

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

La rubrique 3.3.1.2.2. intitulée « La Zone AUE », du rapport de présentation, aborde certaines contraintes d'accessibilité routières pour la future zone commerciale.

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Placer la ZAE à côté du cimetière aurait été un gros handicap pour continuer à faire vivre la zone économique en cas de déviation future par l'Est du village. Le secteur « cimetière » est dans le village et en cas de déviation du flux de véhicules sur un contournement, ces derniers n'y passeront plus et ne le verront que de loin. Alors qu'au contraire la zone AUE telle qu'elle est placée permettrait une excellente visibilité par un contournement Est et une accessibilité directe ou quasi directe en fonction des choix de voirie d'insertion ou d'accroche qui seront retenues pour ce contournement.*

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La présence d'un dépôt de carburant et la visibilité assurée par le RD 28 militent pour un positionnement de la zone d'activité à l'est de cette route. En outre, le point relatif au contournement routier du village figure dans le dernier paragraphe de la page 205 du rapport de présentation.

**Mme Sylvie-Jeanne EDGAR-GANDER** propriétaire des parcelles AD 359, 366 et 7 a déposé une observation sur le registre le 08 février 2014. Elle demande l'installation d'une clôture de deux mètres de haut en limite de sa parcelle, coté zone AUE, pour des raisons de sécurité et de bruit dues au voisinage de la future zone commerciale.

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Néant

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Hors sujet, mais cette observation sera transmise à la Communauté de Communes qui a compétence pour ce projet.*

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de transmettre cette demande à la Communauté de Communes

### **3.8 -Création d'un chemin piétonnier le long de la Norge**

**02 observations présentées :**

**Mr NICOLARDOT Serge**, domicilié 2 chemin des Solaires 21490 St Julien, a déposé une observation sur le registre le samedi 08 février 2014. Il demande la possibilité de créer « un chemin piétonnier depuis la ligne de chemin de fer et la Rue Revault »

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le paragraphe 1.2.3.4 du rapport de présentation (Page 44) intitulé « Les chemins pédestres et piétonniers » précise qu'un projet de chemin de randonnée, au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, est en cours d'étude. L'itinéraire proposé pour la traversée du village de St Julien ne longe pas la rivière Norge sur toute sa longueur.

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Le chemin piéton est prévu depuis le pont RD28 jusqu'au pont de la voie ferrée sur les propriétés communales. Compte tenu des promenades existantes ou prévues à créer, il n'a pas été jugé opportun d'allonger le parcours du pont RD28 au pont de l'Eglise. Ce parcours est bordé uniquement de propriétés privées, il faudrait exproprier et cela à un coût, d'autant qu'il y a une*

*notion de responsabilité avec la création de barrières le long du cours d'eau pour éviter les accidents. Le PDIPR élaboré par la Communauté de Commune et le Conseil Général utilise les chemins existants à ce jour.*

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune précise que la présence de propriétés privées nécessiterait une expropriation pour assurer la continuité du chemin piétonnier entre les ponts du RD28 et de l'Eglise. Le cout élevé, pour la collectivité, de cette réalisation justifie que la commune n'y donne pas suite.

**Mr GIES Jean** domicilié 18, rue des Louvières 21490 St Julien, a déposé une observation sur le registre le 21 janvier 2014. Il demande que la circulation piétonnière soit possible entre les deux ponts au centre du village alors qu'un tel aménagement « *nécessite peu de travaux.* »

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Le paragraphe 1.2.3.4 du rapport de présentation (Page 44) intitulé « Les chemins pédestres et piétonniers » précise qu'un projet de chemin de randonnée, au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées est en cours d'étude. L'itinéraire proposé pour la traversée du village de St Julien ne longe pas la rivière Norge sur toute sa longueur.

**Réponse du maître d'ouvrage.**

*Compte tenu des promenades existantes ou prévues à créer, il n'a pas été jugé opportun d'allonger le parcours du pont RD28 au pont de l'Eglise. Ce parcours est bordé uniquement de propriétés privées, il faudrait exproprier et cela à un coût, d'autant qu'il y a une notion de responsabilité avec la création de barrières le long du cours d'eau pour éviter les accidents. Contrairement à ce que dit Mr Gies le Maire ne protège pas des intérêts privés. Cette mention écrite dans les remarques est diffamatoire et le Maire se réserve le droit d'y donner suite juridiquement. Le PDIPR élaboré par la Communauté de Commune et le Conseil Général utilise les chemins existants à ce jour.*

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La commune précise que la présence de propriétés privées nécessiterait une expropriation pour assurer la continuité du chemin piétonnier entre les ponts du RD28 et de l'Eglise. Le cout élevé pour la collectivité (cf page 11 du registre) de cette réalisation justifie que la commune n'y donne pas suite.

### **3.9 -enfouissement des réseaux**

**Observations présentées**

**Mr VACHON Jean-Paul** domicilié 07 rue de la Combe 21490 St Julien, en dernière page de son courrier déposé le 23 janvier 2014 (référéncé SJ 02) demande la clarification du principe d'enfouissement des réseaux en zone N ou A.

**Synthèse des éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :**

Ce point est abordé dans les articles 16 des chapitres du règlement relatifs à chaque zone.

**Réponse du maître d'ouvrage.**

Même si cela peut paraître regrettable aujourd'hui, les services de la DDT 21 ont effectivement indiqué à la commune qu'une obligation d'enfouissement systématique dans toutes les zones du PLU serait illégale car elle ne peut s'opérer qu'au cas par cas et sur justification. La Commune n'a donc d'autre choix que de décider des zones et secteurs où cet enfouissement ne serait que

fortement conseillé mais non imposé, afin d'éviter le veto des services de l'Etat lors du contrôle de légalité du PLU.

La municipalité serait heureuse de pouvoir imposer l'enfouissement des réseaux y compris en zone N. Il pourrait être demandé à la DDT21 si la position de l'Etat à ce sujet reste la même ou aurait évolué depuis les travaux de rédaction du règlement qui datent de plus d'un an maintenant.

***Commentaires et avis du commissaire enquêteur.***

La commune signale que légalement, elle peut imposer obligation d'enfouissement systématique dans toutes les zones du PLU. Elle peut tout au plus le conseiller. Le commissaire enquêteur considère qu'il serait donc nécessaire de clarifier ce point dans le règlement et ce pour toute les zones du PLU.

A Marsannay la Côte le 05 mars 2014

Le commissaire enquêteur

M Daniel COLLARD

# DEPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR

## COMMUNE DE ST JULIEN



*Saint-Julien 21490*

## ENQUETE PUBLIQUE

du 09 janvier 2014 au 08 février 2014

relative au

**Projet de Révision générale du POS valant  
élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de  
Saint Julien**

*ARRETE DU MAIRE EN DATE DU 16 DECEMBRE 2012*

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire enquêteur :  
**Monsieur Daniel COLLARD**

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune de Saint Julien est située en Côte d'Or à 15 km au nord-est de l'agglomération dijonnaise et à 5 km du chef-lieu de canton de Norge La Ville. Elle est membre de la communauté de communes du Val de Norge qui regroupe 10 communes. Le territoire communal s'étend sur 1678 ha dont **1130 ha** sont en nature de culture ou de prés et 454 en forêt ou zone naturelle. L'habitat est regroupé dans un bourg implanté sur une terrasse peu marquée s'ouvrant sur la plaine de la Saône et le Nord Dijonnais. Le bourg est traversé par la route départementale RD 28 et RD 28 et à l'Ouest du bourg par la voie ferrée qui relie Chalon-sur-Saône à Belfort via Dijon. La commune compte actuellement 1441 habitants.

La commune de SAINT JULIEN est dotée d'un POS. Le conseil municipal a décidé par délibération du 15 mai 2004 de se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU) suite à l'accroissement de la population au cours des dix dernières années et pour mieux maîtriser le développement du village. En vertu de l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU doit être soumis à enquête publique. A l'issue de cette procédure, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, pourra être approuvé par délibération du conseil municipal.

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par décision N° E13000242/21 du 10 décembre 2013 du Président du Tribunal Administratif de Dijon. Par arrêté n 1612 du 16 décembre 2013, Monsieur le Maire de Saint Julien prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du jeudi 09 janvier au samedi 11 février 2014 inclus, soit pendant un mois. La publicité de l'enquête, les avis dans la presse et l'affichage réglementaire, ont été réalisés conformément à la réglementation.

Au cours des permanences, quarante personnes ont été entendues par le commissaire enquêteur. Elles ont consigné treize remarques sur les registres d'enquête et remis onze courriers qui ont été annexés au registre, soit 24 interventions au total. Ceci témoigne de l'importance que les habitants de la commune attachent à ce plan local d'urbanisme

Les interventions portent sur le reclassement des parcelles (13 observations), la diminution de la densité de 25 logements à l'hectare sur les zones AU (4 observations), l'évolution de dispositions techniques relatives à cette zone (2 observations), la suppression d'emplacements réservés (2 observations), le repositionnement de la zone commerciale à l'est de la RD 28 (1 observation) et l'aménagement des abords de cette même zone commerciale (1 observation), la création d'un chemin piétonnier le long de la Norge (2 observations) et l'enfouissement des réseaux (1 observation).

L'annonce, lors de l'enquête du PLU, de la future consultation publique relative au PPRI de la Norge et l'affichage des cartes correspondantes en mairie a nécessité de la clarifier, à l'attention du public, la chronologie des deux enquêtes et les impacts éventuels du règlement du PPRI sur le PLU en cours d'élaboration.

Le dossier d'enquête était complet, conforme à l'article R123-8 du Code de l'Environnement. Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Julien a été constitué par le bureau d'études B.A.F.U (Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme) 10, Rond Point de la Nation

21000 Dijon. Il est conforme aux dispositions des articles L 121.1 et R 123.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation du projet de PLU présenté au public était très complet et bien structuré. Les informations fournies situent la commune dans son histoire et son environnement, permettant d'en comprendre les évolutions. En plus de 250 pages, il expose des informations très pertinentes sur la commune.

L'étude s'appuie sur un diagnostic démographique et économique. Cette partie détaille les principaux caractères sociaux-économiques du village: population en augmentation régulière; progression des résidences principales alimentée par la construction neuve; commune dépendante des pôles d'emplois extérieurs mais voulant développer ses d'emplois locaux; net vieillissement de la population au cours de la décennie écoulée; faible nombre de logements vacants mobilisables; parc de logements locatifs et d'appartements en développement, permettant une diversification des habitants; part importante des actifs dans la population; migrations alternantes en diminution; activités agricoles encore nombreuses, occupant de vastes espaces et jouant un rôle économique important; image et offre d'accueil touristique à développer.

Le rapport, partant de la population en 2010 (1441 habitants) et du nombre de logements recensés (498) analyse les besoins futurs selon le taux de variation basé sur l'augmentation annuelle observée depuis dix ans. Parmi deux options, la commune retient un scénario de croissance annuelle de 2,5%. Il détermine un besoin de 268 nouveaux logements à créer, intégrant les impératifs du SCOT. Sur 15 ans, à raison de 25 logements par hectare, cela représente presque 11 ha de terrain à bâtir.

Le rapport de présentation met en évidence que les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, avec deux stations d'épuration, peuvent supporter l'accroissement de population. Ils desservent 10 communes.

La commune n'étant pas couverte par une zone NATURA 2000 ni ZNIEFF, ni limitrophe de commune couverte par ces zones, ce projet de PLU n'est pas soumis à la procédure de l'évaluation environnementale.

L'analyse des paysages est abondamment illustrée. Elle distingue quatre unités paysagères : le village, les rivières, les grands espaces agricoles et les ensembles forestiers. Les éléments paysagers remarquables sont bien identifiés. Le rapport de présentation appelle l'attention des futurs opérateurs et de la municipalité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme sur la nécessité de rechercher la meilleure intégration des futures constructions.

Aucune des personnes publiques consultée n'a émis d'avis défavorable. Néanmoins, l'avis de l'état, transmis le 06 janvier 2014, listait plusieurs (39) items d'améliorations du dossier. Par courrier en date du 13 janvier 2014 et inclus au dossier, le maire répondait en trois parties:

- Points pour lesquels il sera proposé aux élus d'apporter certains compléments d'information (il s'agit entre autres de la rectification d'erreurs matérielles)
- Points pour lesquels il sera proposé aux élus de très légers ajustements qui ne remettent pas en cause les orientations majeures du projet communal, mais susceptible d'améliorer (ils concernent le règlement du PLU)
- Points pour lesquels il sera proposé aux élus de ne pas modifier le projet de PLU, aux motifs qu'elles paraissent mal adaptées au contexte, voire non cohérentes avec les

orientations générales du PLU ou susceptibles d'en fragiliser la sécurité juridique.

Ce courrier figure en annexe. Les réponses s'avèrent conformes à la réglementation et n'appellent pas de remarques particulières. Ce courrier n'a pas fait l'objet de remarques du public.

Les dispositions relatives aux gazoducs, avec la servitude d'utilité publique associée, sont clairement documentées dans le rapport de présentation. Les tracés figurent sur les documents graphiques du dossier. La canalisation se situe au nord du village sans jamais être à moins de 600 m du bourg et des futures zones à urbaniser.

Le rapport de présentation traite ensuite des besoins de développement et aménagement de l'espace pour les différentes activités et fonctions. Les projets d'urbanisation ont été estimés en fonction du contexte communal, des hypothèses d'accroissement de la population, des contraintes et des atouts de la commune. Pour un besoin défini à 268 logements la surface nécessaire représente 11ha. Une zone d'environ 1 ha permettra l'extension de la maison de retraite.

Le P.L.U détermine que ces espaces sont compris à l'intérieur des secteurs déjà construit ou à la frange immédiate de ces derniers. L'impact sur les zones agricoles ou naturelles est proportionnellement minimal.

Les choix du PLU s'attachent à l'évolution sociologique de cette commune où les actifs non agricoles deviennent majoritaires. Beaucoup travaillent sur Dijon, aidés par la desserte ferroviaire, tout en recherchant des emplois localement. Dans ce contexte, la création de logements locatifs sociaux s'avère souhaitable.

Au plan économique, le PLU permet la création d'une zone d'activités de 6,5 ha, d'intérêt communautaire. Cette mesure contribuera au dynamisme économique de la commune et à un équilibre emploi - habitat. Saint Julien ne dispose de quelques commerces et services de première nécessité. La commune veut élargir cette offre avec la réouverture d'une station-service et l'accueil de nouvelles entreprises, y compris artisanales, bénéficiant de la fréquentation des communes voisines. Cette zone commerciale rapprochant l'offre de la demande limitera les déplacements vers l'agglomération dijonnaise. La surface de 6,5ha pour cette zone AUE a été déterminée dans le respect des règles de l'intercommunalité.

Au plan agricole, la commune compte sept exploitations et onze exploitations extérieures y interviennent sur son territoire. Il convient de limiter au strict nécessaire l'extension des zones urbanisées pour préserver les espaces agricoles. Je suis favorable à ces dispositions.

Le dossier comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Il correspond aux principaux enjeux définis par l'équipe municipale et aborde **onze** objectifs :

**1 – Objectif démographique: Croissance positive, statut de pôle de proximité, mixité générationnelle**

Le PLU devra favoriser l'accueil de jeunes ménages et le logement pour personnes âgées. En outre, pôle de proximité au titre du SCOT, Saint Julien doit répondre à des objectifs d'habitat et d'activités économiques. Le PLU intégrera des capacités de nouvelles constructions sans que la population ne dépasse **2100 habitants d'ici les 15 prochaines années**

**2 - Pérenniser et rationaliser les équipements publics.**

L'objectif démographique s'appuie sur des équipements publics pérennisés et rationalisés, dont l'adduction d'eau et assainissement, en privilégiant l'accessibilité aux PMR.

**3 – Objectif habitat une offre suffisante et diversifiée intégrant du logement locatif**

Le PLU veut élargir l'offre locative. La zone urbaine permet le développement de la maison de retraite. Les orientations d'aménagement et de programmation favorisent la diversité d'habitat.

#### **4 – Objectif : modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

##### **a. modération de la consommation d'espace**

Le zonage du PLU propose 11 hectares de zones constructibles AU, toutes situées dans le bourg. L'extension de la zone du chemin de Champ Poiron est justifiée par la proximité de la gare. Au sud-est, l'agrandissement permet le développement de la maison de retraite

##### **b. lutte contre l'étalement urbain**

Le développement est poursuivi au sein du bourg ou dans sa continuité immédiate. Une réflexion est engagée pour améliorer les circulations (douces, multi modes, locaux, transit).

#### **5 - Protection et évolution de l'activité et des espaces agricoles**

Le PLU protège l'activité agricole. Les zones de développement représentent environ **17,7 ha** prises sur des espaces agricoles soit **1,56% des 1130 ha** de zone agricole de Saint Julien.

#### **6 - Protection du milieu naturel dont forestier**

L'environnement, notamment les abords des cours d'eau, certaines zones humides, prairies ou espaces arborés sont protégés ou mise en valeur dans le PLU.

##### **a. Les espaces boisés**

Tous les espaces forestiers, bois et forêts à l'extérieur du bourg, mais aussi les principaux parcs boisés du bourg sont classés en zone naturelle

##### **b. Préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques**

Aucune des grandes continuités écologiques n'est affectée par une zone de développement de l'urbanisation car elles se trouvent en dehors du bourg. Le cas échéant, des dispositifs de compensation seraient étudiés.

##### **c. réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES),**

Pour le développement de l'habitat, le PLU favorisera les constructions à performances énergétiques, encouragera les déplacements alternatifs à la voiture, privilégiera les zones proches de la gare, ou des commerces et services voire de l'école. Ceci incitera les déplacements à pied, à vélo et en train. Pour limiter les déplacements automobiles, le PLU créera un parking proche de la gare, pour les utilisateurs du train, concevra une zone économique, pour favoriser localement la création d'emplois et de services,

#### **7- Protection du patrimoine**

##### **a. Patrimoine bâti**

Bien qu'il n'existe pas d'édifice classé ou inscrit au titre des Monuments historiques, le PLU institue une réglementation « garde-fous » pour les évolutions du bâti existant, surtout dans le vieux village..

##### **b. Patrimoine paysager**

Le PLU contribue à la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti, avec un urbanisme groupé tant pour les zones constructibles d'habitat que d'activités

##### **c. Patrimoine archéologique**

Le PLU ne crée aucune nouvelle zone constructible sur des zones identifiées par l'Etat comme susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

#### **8 -Transports et déplacements**

Pour réduire les importants mouvements quotidiens des villages vers l'agglomération, le PLU explore quatre domaines

**a. Faire en sorte de ne pas aggraver les problèmes de circulation et de stationnement dans le village**

Créer un parking relais aux abords de la gare et initier une réflexion sur un contournement du village

**b. Renforcer et sécuriser les voies de cheminement « douces » (Piétons, cycles...)**

**c. Intégrer les modes de déplacement alternatif dans les principaux choix d'urbanisme (proximité de la gare SNCF, ou de l'école, cheminements piétonniers).**

Optimisation, centrée sur les des secteurs en développement, des circulations véhicules et piétonnières favorisant les circulations « douces ».

**9 - Le développement économique, commercial et les loisirs**

Le PLU s'attachera à pérenniser l'activité économique actuelle mais également accueillir de nouvelles entreprises. Cela comprendra le maintien de commerces en centre bourg et la création d'une zone d'activités économiques de 6,5 ha, d'intérêt communautaire. Ce développement pourra s'appuyer sur les professionnels de santé déjà installés rue de la Petite Fin. Le PLU pérennise le secteur de sports et de loisirs sis route d'Orgeux (RD 28D). Les évolutions (mise aux normes, nouvelles constructions à destination sportives ou d'intérêt collectif) seront réalisées en préservant la vocation naturelle de l'ensemble..

**10 - Disposer d'une maîtrise foncière communale pour la réalisation de différents projets**

Des emplacements pour différents projets (cimetière, voirie, parking, gymnase, développement de la maison de retraite logement sociaux...) sont clairement identifiés.

Le PLU en permet la maîtrise foncière communale

**11 - Développement des communications numériques**

Le PLU devra permettre le développement des communications numériques en prenant en compte de la protection des paysages et la protection de la santé humaine. La desserte en fibre optique de la future zone économique AUE est envisagée.

Le rapport de présentation présente les choix retenus pour la délimitation des quatre zones couvrant le territoire communal :

➤ **Les zones urbaines dites zones " U ", "UA" et "UF".**

Les zones urbaines couvrent le centre ancien du bourg et ses extensions récentes en distinguant cœur de village (UA) au bâti plus dense et zone urbaine pavillonnaire (U). Elles sont viabilisées. L'emprise des zones urbaines n'est globalement modifiée que pour intégrer les secteurs nouvellement bâtis depuis l'ancien POS ou les petites dents creuses. La zone UA comprend un secteur UAm, destiné, à une extension de l'actuelle maison de retraite.

- La **zone "U"** comprend trois secteurs à caractéristiques particulières : **Ui** soumis à risque d'inondation par débordement de la Flacière et de la Norges, **Uec** réservé aux équipements d'intérêt collectif, accueillant la gare et prévoyant un parking relais, **Ud** où la densité est limitée pour des raisons de viabilité..
- La **zone UF** est une zone d'accueil et d'activités économiques compatibles avec la proximité des habitations. Elle reçoit les silos de Dijon Céréales et comprend un secteur UFb (classé ainsi pour viabilités insuffisantes). La zone UF est densément remplie. Des possibilités d'évolution existent en secteur UFb, sous réserve de renforcer les viabilités. Le silo Dijon Céréales est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Les marges d'isolement (50 mètres minimum autour du bâtiment) associées restreignent la constructibilité.

➤ **Les zones à urbaniser dites zones "AU" et "AUE"**

La **zone AU** a été déterminée en fonction des besoins de la commune sur environ 10-15 ans et pour maintenir la cohérence urbaine. Ces zones représentent un ensemble de terrains agricoles ou naturels au cœur de fronts bâtis qu'ils vont relier.

La **zone AUE** est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, complémentaire des zones UF pour le développement de la commune. Proche du centre, en continuité du bâti existant, elle répond aux impératifs du SCOT qui préconise le développement de zones économiques dans les pôles de proximité. Cette zone de 6,5 ha vise à accueillir des activités à caractère commercial et artisanal. Le positionnement à l'est du RD s'intègre dans la perspective d'un éventuel futur contournement du village par l'Est.

➤ **La zone agricole dite zone « A »,**

La zone A, réservée à l'activité agricole, recouvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles. Elle couvre environ 1119 hectares soit environ 67,5 % du territoire communal.

La **zone "A"** comprend deux secteurs à caractéristiques particulières. **Ai**, susceptibles d'être soumis à un risque d'inondation, et **Ap** inconstructible, pour des motifs de protection paysagère, y compris pour les bâtiments agricoles, pour des motifs de protection paysagère.

➤ **La zone naturelle dite zone « N ».**

La zone N couvre les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites et de leur intérêt écologique. La **zone "N"** comprend un secteur **Ns** correspondant à un secteur affecté aux équipements de sport et de loisirs.

Ces éléments de zonage figurent au document graphique ainsi que les espaces réservés ou les constructions citées dans les fiches d'identification du patrimoine.

Le règlement, relativement succinct (13 pages) s'avère très bien structuré. Un sommaire avec pagination des principales rubriques en faciliterait l'utilisation. La formulation des activités non autorisée en zone N a généré de nombreuses observations. Il pourra subir quelques amendements suite aux remarques du préfet représentant de l'état et du public. La réponse ces remarques (PJ 9) fera l'objet de délibération du conseil municipal

Le rapport de présentation examine les effets du PLU sur l'environnement. Tel qu'il a été élaboré, il n'entraînera des conséquences qu'à l'intérieur de la zone UA UAE du fait des extensions d'urbanisation bien contrôlées. Ces effets environnementaux, limités, consisteront en destruction de la végétation existante, imperméabilisation partielle des sols, augmentation de la consommation d'eau potable, rejet d'eaux usées et nouveaux trafics. Les nuisances (ICPE) et les risques (canalisations de transport de gaz, lignes électriques, protection de la ressource en eau potable...) ont été pris en compte.

Le projet est compatible avec les documents de rang supérieurs tels que le SCOT, le SADGE, les projets de PPRI et de SAGE également en cours d'élaboration ainsi que le projet de SRCE, dont les travaux ont été intégrés à l'élaboration de ce PLU, en terme d'étalement urbain, protection des espaces naturels, maîtrise de l'assainissement...

J'estime que les trois indicateurs proposés par le maire sont suffisants, à savoir

- Le nombre de logements créés (en réel ou par rapport au nombre de permis de construire délivrés, leur type (locatif ou en propriété), leur mode de gestion (social – logements aidés ou pas)
- La consommation d'espace afférente en distinguant celle de l'habitat du reste

- La densité moyenne des zones de développement et la densité moyenne en logement par hectare sur l'ensemble des zones d'habitat anciennes comme récentes.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude du dossier, visite des lieux, examen des observations écrites et orales, audition du maître d'ouvrage, compte tenu de ce qui précède et notamment,

- Que la municipalité a répondu aux questions présentées par la commissaire enquêteur dans le PV des observations rédigée à la suite de l'enquête publique
- Que la municipalité se donne ainsi les moyens de maîtriser l'urbanisation du village.
- Que le taux moyen d'accroissement annuel de la population est cohérent avec le taux observé sur les quatre dernières années.
- Que le projet incite à l'utilisation des espaces encore libres dans le village.
- Que le projet permet un développement des activités et offre des possibilités de création d'emplois.
- Que les équipements publics de la commune actuels permettent d'accueillir les nouveaux habitants prévus.
- Que le projet réserve des espaces suffisants pour de nouveaux équipements qui répondront aux besoins des habitants, développeront l'activité économique et renforceront l'attractivité de la commune.
- Que le projet affecte très peu les surfaces agricoles et les espaces naturels
- Que le caractère du bourg ancien et le patrimoine local font l'objet de prescriptions permettant d'en assurer la préservation.
- Qu'aucun projet d'urbanisme ne se trouve dans les zones de danger identifiées par GRT Gaz quant à la canalisation BEIRE-LE-CHATEL et FONTAINE LES DIJON
- Que les paysages et les espaces naturels font l'objet de mesures de protection adaptées.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Julien tel que présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique

### Je recommande de :

- Bien intégrer la réponse aux avis de la DDT dans la délibération d'approbation du PLU
- De reclasser en zone A, les parcelles listées ci-après
  - A 28 => Ai culture inondable
  - A 29 => Ap et Ai culture en partie inondable
  - ZA 44 => Ai culture inondable
  - ZN 164 => avec une partie Ai sur zone inondable
- le maintien en zone N
  - des parcelles n° ZN 224,226, 185 car ce secteur, mélangeant vergers, vigne, bois, prairie et cultures présente un véritable intérêt écologique
  - le maintien du classement en zone N de la Norge et de ses abords
- de donner une suite favorable à la demande de **M. Mairet Christophe** en classant les parcelles ZA 120, 121 et 122 en Ap et en étendant ce classement à la parcelle ZA 119
- de ne pas donner de suite favorable à la demande de la famille **Champy Lapostolle** et maintenir le classement en zone A de la parcelle ZN 120, située bien au-delà du rayon de 600 m par rapport à la gare SNCF, et de la parcelle AD 30 car cette dernière ne remplit pas tous les critères la rendant constructible.
- de donner une suite favorable à la demande de **M. Vachon** et de classer les parcelles ZM 216, 217, 110 et ZM 221, 231, 278 en zone Ui
- de donner une suite favorable à la demande de **M Garot Jean-Louis** en classant UAi (constructibles) ses parcelles n°AD 239, AD 240 et en étendant cela aux parcelles AD 78 et AD 77. Cette zone figure en secteur UAi Dans l'attente du PPRI,
- de ne pas classer constructible la parcelle AD 366, tel que demandé par **Mme Sylvie-Jeanne**

**EDGAR-GANDER** mais en revanche, de classer la parcelle AD 7, totalement en zone UA afin de donner une forme moins découpée à l'ensemble de cette zone

- de ne pas donner suite à la demande présentée par **Mr Bernard GAREAU** de classer en zone constructible des parcelles situées en zone A ou Ai, le long de la route de la garenne. En effet, ces parcelles se situant dans une zone dédiée à l'activité agricole et éloignée du centre du village ne peuvent devenir constructibles
- de ne pas donner suite à la demande présentée par **Mme Marie Thérèse THELONGEON** de plus classer sa parcelle AD 338 en zone inondable. En effet, ce classement sera revu dans le cadre du PPRI en cours d'élaboration.
- De ne pas remettre en cause la densité de 25 logement à l'hectare car elle est liée au statut de bipole de proximité que la commune de Saint Julien possède au titre du SCOT.
- De veiller à ce que le débit de rejet d'eau pluviale dans le réseau après aménagement soit identique à celui du terrain naturel avant aménagement
- De modifier le règlement du PLU sur les point suivants :
  - Placer un sommaire en début du document
  - Préciser, dans le titre I des Dispositions générales du Règlement du PLU, que le classement en zone naturelle N n'empêche pas la poursuite de l'exploitation agricole des parcelles.
  - En zone U, autoriser les constructions agricoles existantes avec une extension possible mais limitée à 40 % de l'emprise existante
  - Remplacement du paragraphe C de l'article AU 10 par le texte suivant

*C) Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin). Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin où à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.*

- ajouter à l'article AU11 le paragraphe suivant

*Eu égard à l'emprise importante de la zone AU de la Croix Rouge et à ses obligations en matière de logements locatifs sociaux notamment, une hauteur supérieure est permise en cas de toits plats, permettant de réaliser jusqu'à trois niveaux pleins (R+2). La localisation de tels bâtiments devra être compatible avec les OAP de la zone et ne pourra pas donc se trouver dans les espaces prévus pour de l'habitat pavillonnaire."*

- D'inclure dans l'article AU11, une règle de recul conséquente dans le cas où la toiture constituerait un lieu de vie afin d'éviter que des les terrasses accessibles, créent des vues plongeantes chez les riverains
- De conserver l'emplacement réservé
  - n 6, dans les dimensions prévues, car à l'expérience des inondations de mai 2013, elles sont justifiées par la nécessité d'évacuation des eaux pluviales vers la FLacière
  - n 8, car il est nécessaire à la desserte du futur quartier « Au village » et se trouve placé de manière à minimiser l'impact sur les parcelles concernées
  - n 15, car il s'inscrit dans un projet d'aménagement qui vise à conserver boisée la majeure partie de cette zone en en préservant l'intérêt environnemental.

A Marsannay La Côte le mercredi 05 mars 2014

Le commissaire enquêteur

M Daniel COLLARD

**Notas :** 1. Avec les « *conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur* » sont transmis le 04 mars 2014 à Monsieur le Maire de Saint Julien les documents ci-après :

- le rapport du commissaire enquêteur;
- le registre d'enquête, dûment clos par le commissaire enquêteur ;
- les 11 annexes du rapport ;
- le dossier déposé pendant le temps de l'enquête publique en mairie de Saint Julien.

2. En application de l'article 2 de l'arrêté municipal du 16 décembre 2013, le rapport et les présentes conclusions motivées devaient être adressées au maire de Saint Julien avant le 08 mars 2014 soit 1 mois à compter de la clôture de l'enquête. ***Ce délai est effectivement respecté.***

## ANNEXE AVEC PIÈCES-JOINTES