



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

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE



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

Du 04 juillet au 04 août 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Etabli par Monsieur Michel MILANDRI, Commissaire Enquêteur

Rapport établi à PEIPIN, terminé le 31 août 2022

Diffusion :

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

SOMMAIRE

CADRE DE L'ENQUETE .PREALABLE.....	3
1. GENERALITES CONCERNANT LE PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....	6
1.1. PREAMBULE.....	6
1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	7
1.4. PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	23
1.4.1. Cadre juridique.....	23
1.4.2. Dossier soumis à l'enquête publique.....	25
1.4.3. Caractéristiques du projet de révision du PLU.....	29
1.4.4. Information du public, concertation.....	33
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	34
2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODALITES DE L'ENQUETE.....	34
2.2. CONTACT PREALABLE.....	36
2.3. INFORMATION DU PUBLIC.....	38
2.4. RECEPTION DU PUBLIC ET DISPONIBILITE DU DOSSIER.....	38
2.5. CLOTURE DE L'ENQUETE ET BILAN DES PERMANENCES.....	39
2.6. CLIMAT DE L'ENQUETE.....	39
2.7 .ENTRETIEN AVEC LA MAIRIE DE SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.....	40
2.8. EXAMEN DE LA PROCEDURE D'ENQUETE.....	40
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AVIS DES PPA.....	41
3.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET DE PLU.....	41
3.1.1. Observations consignées et/ou agrafées sur le registre (papier) d'enquête publique.....	42
3.1.2. Observations transmises via internet.....	42
3.1.3. Observations orales formulées durant les permanences du commissaire enquêteur.....	42
3.1.4..Observations du Commissaire Enquêteur.....	43
3.2. AVIS ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	43
3.3. AVIS ET COMMENTAIRES DES AUTORITES ADMINISTRATIVES ET REPOSE DE LA MUNICIPALITE.....	47
4. AVIS SYNTHETIQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	97

CADRE DE L'ENQUETE. PREALABLE.

L'enquête publique représente un véritable instrument d'information et de participation du citoyen. Elle est un des lieux et outils de la régulation de la démocratie, où tous et chacun peuvent et/ou doivent s'exprimer.

La définition en est donnée par la Loi Grenelle 2 n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. L'enquête publique a pour objet d'assurer, d'une part, l'information et la participation de la population, de recueillir son opinion et ses suggestions, d'autre part, la prise en compte des intérêts des tiers, préalablement à l'approbation des documents d'urbanisme ou avant la réalisation des diverses opérations d'aménagement du territoire, des plus petites aux plus importantes.

L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatifs à l'information et à la participation du public à l'élaboration de décisions susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, actualise et élargit les moyens d'information et de participation du public :

- maintien et rationalisation des modes traditionnels :
 - information par voie de presse et d'affichage ;
 - participation par envoi d'observations par courrier postal ou électronique, ou dépôt sur des registres papier ;
 - contacts avec un commissaire enquêteur lors de permanences.
- généralisation de la dématérialisation de l'enquête publique, s'affranchissant ainsi des contraintes temporelles et spatiales : accessibilité 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, quelle que soit l'éloignement géographique du public.

Le projet n'est jamais celui du commissaire-enquêteur. Il émane soit de l'Etat, soit du Département, soit **d'une Commune** ou d'une Communauté de Communes, soit d'une société publique ou d'une entreprise privée.

Le commissaire enquêteur est au cœur de la procédure. Médiateur de la concertation, personnalité indépendante, il transmet, à l'issue de l'enquête, à l'autorité organisatrice de la procédure, ainsi qu'au maître d'ouvrage, un document relatant les événements de l'enquête (rapport d'enquête) et donne son avis sur le projet (conclusions motivées).

Le présent « rapport d'enquête » vise à fournir à l'autorité de désignation et autorité organisatrice de l'enquête et décisionnaire (le Maire de SAINT JULIEN DE MONTAGNIER) et au public en tant qu'acteur du « débat public », une information complète et synthétique sur

l'enquête : son organisation, son déroulement, **les observations du public**, l'analyse du commissaire enquêteur.

Le présent rapport a donc pour but d'éclairer l'ensemble de ces acteurs. « Le commissaire enquêteur ... établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies » Article R.123-19 du Code de l'Environnement (1er alinéa).

« **Le commissaire enquêteur ... consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées**, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet » Article R.123-19 du Code de l'Environnement (3ème alinéa).

Est considéré comme défavorable un avis présenté comme tel ou un avis favorable assorti de réserves lorsque celles-ci n'ont pas été levées par le responsable du projet. Article L. 123-16 du code de l'environnement reproduit à l'article L. 554-12 du code de justice administrative.

Enfin dans une troisième partie « annexes » (module séparé), toutes les pièces de procédure et documents recueillis au cours de l'enquête, qui constituent ou pas au sens strict des pièces du dossier, sont regroupées, et consultables.

Compte tenu du nombre d'observations celles-ci avec les réponses de la municipalité et les observations du commissaire ont été mises dans un document annexe afin de ne pas surcharger le rapport et avoir une meilleure visibilité.

Il en est de même pour les questions propres au commissaire enquêteur.

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargée de procéder à l'enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

J'ai été désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, Monsieur le Maire de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

J'ai été choisi sur la liste d'aptitude départementale 2019, révisée annuellement selon le décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêtrice qui stipule :

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale de la commission, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur. La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques.

D'autres critères s'imposent également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel à s-qualité.

En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Il m'a fallu fréquemment rappeler ces dispositions lors des permanences et fait mettre sur le site et à l'entrée des permanences un document intitulé «LE ROLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR » Cf. Annexe 20 page 47

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres « papier » ou les courriers, courriels et dossiers qui lui ont été adressés, des questions qu'il a posées dans le procès-verbal de synthèse, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires du maître d'ouvrage sur les observations faites par les

personnalités publiques associées et le public, la commissaire enquêtrice, après avoir pesé les arguments, a rendu in fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1. GENERALITES CONCERNANT LE PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.

1.1. PREAMBULE

La loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, promulguée le 13 décembre 2000, a instauré le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui s'est substitué à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS), apportant de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes résultant notamment de la Loi d'Orientation Foncière de 1967. Amandée par la loi Grenelle II de 2010, puis par les lois ALUR (2014) et Macron (2015), la loi SRU propose de réagir contre l'étalement spatial par le renouvellement urbain, contre la sectorisation des fonctions urbaines par la mixité des fonctions et contre les disparités sociales par la diversité de l'habitat.

Elle impose, par ailleurs, de reconsidérer les logiques et les pratiques de l'urbanisme et de l'aménagement en intégrant en particulier les exigences de développement durable.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage à travers la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le tout en précisant le droit des sols.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

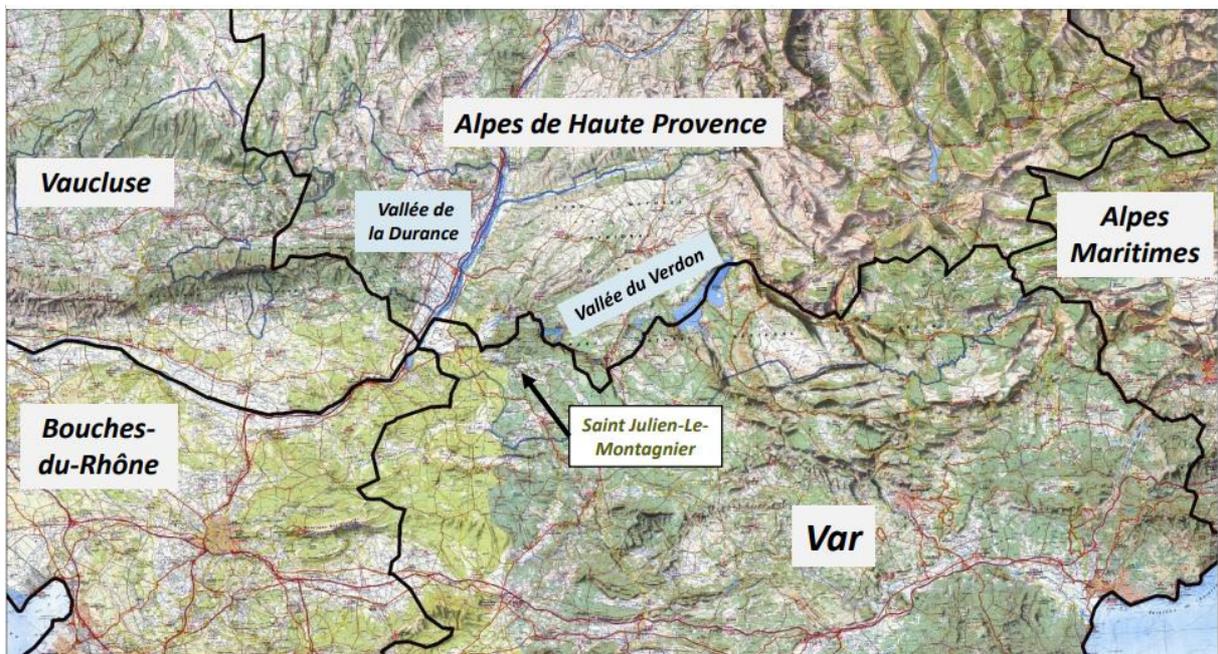
La présente enquête publique, prescrite par l'arrêté municipal n°03/22 en date du 08 juin 2022, se rapporte à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, dont le projet a été arrêté le 03 février 2022.

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

Historique

- 12 juin 2014 : prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal.
Cf. Annexe 4 page 08.
- 22 juin 2016 et 16 novembre 2017 : réunions publiques sur le PADD,
- PADD a été débattu le 16 mars 2018 en conseil municipal,
- Le PLU a été arrêté le 1^{er} août 2019 par délibération du conseil municipal,
- Le dossier a été envoyé aux PPA pour avis qui sont parvenus d à l'automne 2019,
- **A la suite des avis, des contenus et des remarques il a été décidé de reprendre le dossier,**
- 26 juillet 2021 : nouveau débat sur le PADD suite aux remarques des personnes publiques associées, **Cf. Annexe 5 page 11**
- Les PPA ont été invitées à une réunion de travail et de présentation du nouveau projet le 20 décembre 2021,
- Nouvelle réunion publique le 20 décembre 2021,
- Dossier de PLU arrêté en réunion de conseil municipal le 03 février 2022, **Cf. Annexe 6 page 13**
- Envoi du nouveau dossier en Préfecture le 07 février 2022,
- Envoi dossier MRAe le 22 février 2022,
- Envoi dossier CDPENAF le 8 février 2022,
- Envoi dossier aux autres PPA le 18 février.

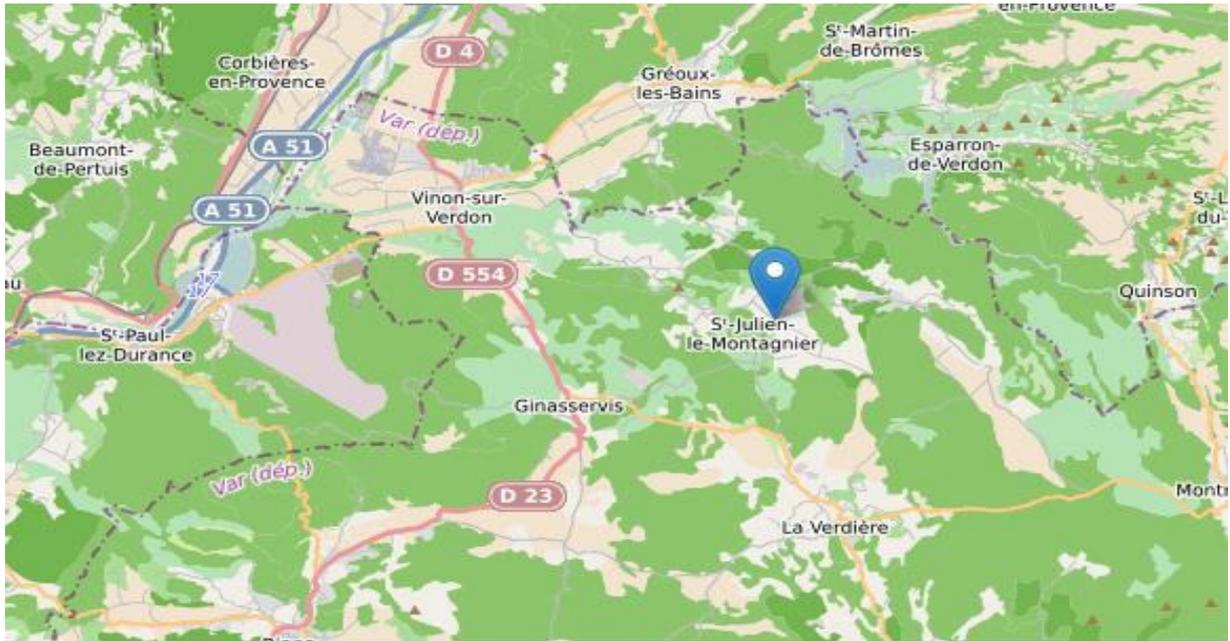
1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE.



La commune de Saint-Julien se situe au Nord-Ouest du département du Var en limite des Alpes de Haute Provence.
Elle occupe une place stratégique à 20 km de Saint-Paul-lez-Durance, 30 km de Manosque et 60 km d'Aix-en-Provence.

begeat

9



Localisation de Saint-Julien-le-Montagnier (● sur la cartographie) dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Verdon (■ sur la cartographie)

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier, d'une superficie de 7 588 hectares, est localisée au Nord-Ouest du département du Var, elle est limitrophe du département des Alpes de Haute-Provence. Saint-Julien-le-Montagnier est une commune adhérente du Parc Naturel Régional du Verdon (PNRV).

La commune fait partie la Communauté de Communes «Provence Verdon», composée de 15 communes: RIAN, GINASSERVIS, LA VERDIERE, MONTMEYAN, ARTIGUES, ESPARRON DE PALLIERES, SAINT-MARTIN DE PALLIERES, VARAGES, TAVERNES, FOX-AMPHOUX, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, BRUEAURIAC, BARJOLS, PONTEVES ET SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER.



■ La Commune est membre de l'intercommunalité « **Provence Verdon** », au côté des communes de Rians, Ginasservis, La Verdrière, Montmeyan, Artigues, Esparron de Pallières, Saint-Martin de Pallières, Varages, Tavernes, Fox-Amphoux, Seillons-Source-d'Argens, Brue-Auriac, Barjols et Pontevès.



□ La communauté de commune fait partie du périmètre du SCOT de La Provence Verte, en cours de révision



begeat

11

Elle fait partie du périmètre du SCOT de la Provence Verte composé de 43 communes.



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Verte Verdon a été approuvé le 30 janvier 2020.

Il est applicable depuis le 11 septembre 2020.

La commune de Saint-Julien est située au nord-ouest du département du Var, sur la rive gauche du Verdon, à la hauteur des basses gorges et du lac d'Esparron.

Le village, perché sur une butte isolée, domine les plans de Haute-Provence, succession de plateaux rocheux, couverts d'une maigre végétation arbustive, sur lesquels de place en place une petite agglomération forme le centre d'une surface bien cultivée où dominent quelques céréales, la vigne, la lavande et les oliviers.

La commune de Saint-Julien est incluse dans l'aire du Parc Naturel régional du Verdon.

Le village est desservi par plusieurs routes départementales qui rayonnent autour du hameau de Saint-Pierre, au pied du village, et le relie à GREOUX-LES-BAINS, VINON-SUR-VERDON, GINASSERVIS, LA VERDIERE ET MONTMEYAN communes qui entourent la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER. L'ancienne route vers ESPARRON-DE-VERDON est noyée. L'ancienne route nationale 554 reliant la rivière Durance au centre du département du Var passe au sud de la commune.

Le village ancien sur son promontoire, ne regroupe qu'une partie de la population.

Le reste est réparti en vingt-huit hameaux : les Bernes, Boisset, les Bourdas, les Campaux, le Clos du Loup, le Courcoussier, l'Éclou, les Garduères, les Gillets, les Gillets/Tonnets, les Guis, le Jas des Hugou, les Jonquiers, Malaurie, la Mantuane, les Mayons, les Maurras, la Mouroye, le Pas de la Colle, les Peyres, le Pilantier, Phéline, les Pontiers, les Puits Neufs, Regagnole, la Ricarde, les Rouvières, Saint-Pierre.

Les principaux hameaux sont Saint-Pierre, au pied du village, Boisset, au nord-ouest, et les Rouvières, à l'est.

Il y a aussi de nombreux lieux isolés, bastides, fermes : la Baraque, la Bastide Neuve, la Jauffrette, les Ollagniers, les Palets, la Paludette, le Pardigaou, le Plan, les Portes, Sainte-Anne.

Saint-Julien est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE.

En prenant pour base le dernier recensement connu « La population légale millésimée 2016 entrée en vigueur le 1er janvier 2019 » : 2413 habitants.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Manosque, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 30 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (75,2 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (74,4 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : forêts (62,5 %), zones agricoles hétérogènes (16,8 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (12,7 %), terres arables (3,9 %), zones urbanisées (2,1 %), eaux continentales (0,9 %), prairies (0,6 %), cultures permanentes (0,5 %).

L'IGN met par ailleurs à disposition un outil en ligne permettant de comparer l'évolution dans le temps de l'occupation des sols de la commune (ou de territoires à des échelles différentes). Plusieurs époques sont accessibles sous forme de cartes ou photos aériennes : la carte de Cassini (XVIII^e siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et la période actuelle (1950 à aujourd'hui).

Le patrimoine écologique est riche, avec un zonage du réseau européen NATURA 2000 et des zones humides ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

Cette commune est concernée par la Loi montagne.

DEMOGRAPHIE.POPULATION :

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier connaît une croissance démographique continue depuis 1968. Entre 1999 et 2019, la population a presque été multipliée par deux (+47 %). Dans le même temps, celle de la Communauté de Communes Provence Verdon a progressé de 31,5 %.

Les Saint-Juliennois représentent 7,3 % des habitants de la Communauté de Communes.

Notons que l'évolution démographique de Saint-Julien-le-Montagnier, observée sur une période plus longue (plus de deux siècles), rend compte que le territoire était plutôt attractif jusqu'au milieu du XIX^e siècle. L'exode s'est ensuite enclenchée jusqu'aux années 70. Depuis le territoire connaît un regain d'attractivité.

Le dernier recensement INSEE (2018) comptabilise 2406 habitants.

Une croissance démographique liée à l'arrivée de nouveaux habitants L'augmentation de la population est essentiellement due au solde migratoire largement positif. Le solde naturel bien que négatif montre une courbe ascendante entre les périodes 1990-1999 et 1999-2008 afin de redescendre à 1.6, qui est un niveau jamais atteint dans les précédents recensements.

En 2018, les trois premières tranches d'âge régressent alors que les trois dernières augmentent. La tranche d'âge des 60 à 74 ans est la plus importante : elle représente 20,5% de la population.

L'évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2018 fait apparaître une augmentation de tous les types de ménages. Les couples avec enfants sont majoritaires mais entre les deux périodes ces sont les familles monoparentale qui connaissent la plus forte progression, + 38,75 %

LOGEMENT :

L'occupation « urbaine » des sols sur le territoire de Saint-Julien-le-Montagnier est limitée : la surface artificialisée - qui comprend le canal du Verdon, les équipements publics dont la station d'épuration, et les constructions (habitations, équipements publics) - atteint 241 hectares, sur les 7 588 hectares de superficie communale : soit 3,2 % du territoire (Les routes départementales, les voies communales ne sont pas prises en compte).

Se distinguent les 3 principaux pôles habités :

- 1- Le bourg Saint Pierre, pôle administratif.
- 2- 2- Le second pôle de vie : les Rouvières, couplé avec les lotissements plus récents du Courcoussier et le Pilantier
- 3- 3- Le Vieux Village.

De nombreux autres hameaux et pôles habités sont visibles. Le territoire apparaît mité, en particulier dans les espaces plans (plaine agricole).

La gestion économe de l'espace et la limitation de la progression de cet étalement constitue un enjeu majeur du PLU.

La commune de Saint-Julien présente une organisation multi-polaire composée d'un Vieux Village, d'un bourg centre et de nombreux hameaux souvent épaissis par des zones pavillonnaires diffuses.

La lecture du territoire s'en trouve parfois un peu brouillée et très complexe.

La question de l'offre de logements répondant aux besoins de ces familles devra être prise en considération : des logements adaptés, en nombre de pièces, à ce type de ménage doit faire partie de l'offre en matière de logements.

Le logement social peut aussi être une des solutions.

Lors de l'élaboration d'un PLU, il est nécessaire d'estimer le nombre d'habitants prévisible à moyen et long terme (horizon 20 ans). Cet exercice permet de confronter les chiffres obtenus au dimensionnement des zones d'habitat et d'activités futures, et de vérifier la capacité des équipements publics. Cependant, cet exercice reste théorique. Les paramètres pouvant influencer sur le développement d'une commune sont multiples et souvent de caractère aléatoire. Les taux de variation annuelle constatés dans les périodes 1982-1990, 1990-1999, 1999-2006 et 2006-2015 oscillent entre 1.1 % et 3,8 % selon la période référence.

Le SCOT Provence Verte Verdon envisage une variation annuelle moyenne (VAM) de 0,7%. Le tableau ci-dessous permet d'effectuer une estimation du nombre d'habitants sur les 20 prochaines années en appliquant la variation annuelle moyenne définie, dans le but d'adapter les capacités d'accueil de la commune à sa croissance démographique. La période retenue correspond à celle identifiée dans le SCOT (2020 / 2040).

En appliquant ce taux de 0,7%, la commune pourrait accueillir environ 360 habitants supplémentaires à l'horizon 20 ans.

À taille de ménage équivalente, il y aurait besoin d'environ 150 logements.

ENVIRONNEMENT :

La commune de Saint Julien le Montagnier bénéficie d'un climat méditerranéen caractérisé par des précipitations importantes à l'automne et au printemps et des températures moyennes positives toute l'année.

La commune bénéficie d'une forte insolation, ce qui rend le territoire très favorable à la valorisation énergétique photovoltaïque et solaire.

Le relief est très contrasté, avec une succession de collines boisées dominant des espaces agricoles.

Le Vieux Village prend place sur un éperon rocheux et domine la plaine qui accueille le bourg Saint Pierre. Cet éperon rocheux est le résultat d'un chevauchement géologique débuté à la fin du Crétacé et s'étendant jusqu'à l'Oligocène.

Le territoire est inclus dans le bassin versant du Verdon, qui dessine sa limite Nord et en partie sa limite Nord-Est.

L'intégralité du territoire est sillonnée de nombreux vallons et cours d'eau pérennes et temporaires. La qualité de ces masses d'eau est globalement bonne. Une partie du territoire est concernée par le SAGE Verdon.

Le territoire est également traversé par le canal mixte EDF / SCP : prise d'eau dans la retenue d'Esparron, le canal mixte se sépare ensuite pour alimenter d'une part l'usine hydroélectrique EDF de Vinon-sur-Verdon et d'autre par le Canal de Provence.

Saint Julien le Montagnier est alimenté en eau potable à partir d'une prise d'eau sur le canal de Provence (Malaurie).

La commune ne compte pas de site ou de sol identifié comme pollué.

Le territoire compte une ancienne décharge dont une réhabilitation ou une mise en sécurité est nécessaire.

Les risques naturels et technologiques

La commune est concernée par quatre types de risques naturels et par deux types de risques technologiques :

- Sismicité qui concerne tout le territoire (niveau 3).
- Mouvements de terrain liés à l'aléa retrait gonflement des argiles (un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle à ce motif).

Aucune information disponible ne concerne d'autres types de mouvements de terrain.

- Inondation (deux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle à ce motif).
- Feu de forêt.
- Rupture de barrage.
- Transport de matières dangereuses par canalisation.

La commune n'est concernée par aucun plan de prévention des risques naturels.

LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE :

Ce qu'il faut retenir Le territoire de Saint Julien le Montagnier constitue une parfaite transition entre des paysages du Haut Var au Sud, fait de plateaux à la végétation basse, entrecoupés de milieux ouverts propices à l'agriculture et au pastoralisme, et des paysages aux reliefs plus marqués et à la végétation plus dense et forestière vers l'Est et le Nord.

La délimitation Nord et Nord-Est du territoire est nette et physique, il s'agit du Verdon et des Basses Gorges où la rivière s'écoule, qui offrent des vues admirables sur des eaux d'un bleu lagon au niveau du lac d'Esparron et des vues sur un Verdon plus « sauvage » après le barrage, en entrant sur le territoire de Gréoux les bains.

Des falaises hautes et boisées sont une des particularités du territoire. Le village d'origine, appelé le Vieux Village, est caractéristique d'une configuration de village perché, allongé sur un éperon rocheux culminant à 75 m au-dessus d'une plaine fertile.

La silhouette de ce village est remarquable. Sa position dominante lui offre des perceptions de grande qualité sur les reliefs qui lui font face et sur les espaces habités qu'il surplombe. La commune compte près de 30 hameaux de taille et de forme variées, souvent des hameaux agricoles traditionnels constitués de quelques bâtisses regroupées, qui ont « gonflés » au cours des 20 dernières années par le développement de constructions à l'architecture traditionnelle, plus pavillonnaires, laissant une belle place aux jardins et à la végétation.

Le patrimoine communal est très riche, principalement lié à l'activité agricole qui longtemps fut la principale activité économique du territoire (moulins, pigeonniers, aire de battage,...) et à l'eau (lavoirs, fontaines, aqueduc, canal...).

Le Vieux Village constitue en lui-même un élément majeur du patrimoine de Saint Julien.

Il accueille par ailleurs l'Eglise de Saint Julien le Montagnier, Monument Historique inscrit.

LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier fait partie d'un grand ensemble écologique d'échelle extra communale, traduit par son appartenance au Parc Naturel Régional du Verdon et par son identification au cœur de réservoirs de biodiversité régionaux du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

En 2015, la commune a fait l'objet d'inventaires participatifs (opération menée par le PNRV) qui a permis de produire une publication présentant le patrimoine naturel de la commune (page de garde ci-contre).

Ces inventaires ont permis de sensibiliser et de montrer une partie de la grande diversité de milieux, d'habitats et d'espèces présents sur le territoire communal.

Qu'il s'agisse d'espèces protégées, rares ou d'espèces fonctionnelles (dites communes) mais non moins importantes.

Les sources de données disponibles sur le territoire concernant le patrimoine naturel du territoire communal sont :

- Charte et plan de Parc du PNRV,
- Données et études du PNRV,
- Document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000,
- Inventaires des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique,
- Base de données SILENE qui recense 897 espèces végétales et 637 espèces animales
- Etudes d'impact du projet de parc solaire de l'Eouvière
- Visites de terrain.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES :

Sur la commune sont présents les équipements et services suivants :

Équipements scolaires et petite enfance :

♣ 1 école maternelle (4 classes) et 1 élémentaire (7 classes) = 246 élèves au total

♣ 1 restaurant scolaire

♣ Ramassage scolaire

♣ 1 centre aéré

♣ 1 garderie périscolaire

♣ 1 micro-crèche de 10 places

♣ 10 assistantes maternelles agréées

Les collégiens étudient à Vinon-sur-Verdon et Barjols et les lycéens à Manosque et Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

Les transports scolaires sont assurés par le réseau régional Zou.

Équipements de santé et pour les personnes âgées :

♣ 3 médecins généralistes,

♣ 1 pharmacie,

♣ 5 infirmières,

♣ 2 kinésithérapeutes,

♣ 1 EHPAD.

Les Saint-Julienois se rendent majoritairement sur la commune de Brignoles ou de Manosque lorsqu'ils ont besoin de se rendre à l'hôpital ou en clinique.

Équipements administratifs et communaux :

♣ Mairie

♣ Bureau de poste.

♣ Les services de gendarmerie et de police sont localisés sur la commune de Rians.

♣ Le poste de secours et incendie dont dépend la commune est localisé sur la commune voisine de Ginasservis.

Équipements sociaux, culturels et sportifs :

♣ 1 CCAS (Caisse centrale d'activités sociales)

- ♣ 1 MSAP (Maison de Services Aux Personnes) effective depuis 2016 dans les locaux de la Poste
- ♣ 1 CARPOS (Association pour l'aide à domicile)
- ♣ 1 médiathèque
- ♣ 1 salle des fêtes
- ♣ 2 salles communales
- ♣ 1 foyer socio-éducatif
- ♣ 3 terrains de tennis
- ♣ 1 piscine (voir réponse à une observation : n'existe plus)
- ♣ 1 City-Parc et 1 Skate Parc
- ♣ De nombreux chemins de randonnée, VTT et équestres.

ÉQUIPEMENTS NUMERIQUES :

Lancé en 2013, le Plan France Très Haut débit vise à couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès à Internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations.

Pour atteindre cet objectif, il mobilise un investissement de 20 milliards d'euros en dix ans, partagé entre les opérateurs privés, les collectivités territoriales et l'État.

La commune est couverte par :

- ♣ ADSL, reADSL, ADSL MAX, ADSL2+, VDSL2
- ♣ 1 opérateur en dégroupage
- ♣ Seul le bourg St Pierre dispose d'un accès au Haut débit.

Le réseau mobile est faible voire insuffisant.

La Communauté de Communes a réalisé un maillage pour installer un opérateur sur les zones non couvertes de Saint Julien et la Verdrière.

LES EQUIPEMENTS D'ADDUCTION EN EAU POTABLE :

Le service de l'eau fait l'objet d'une délégation de service public.

La commune a lancé l'élaboration de son schéma directeur d'alimentation en eau potable parallèlement à l'élaboration de son PLU.

Le captage : L'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier s'effectue par un achat d'eau au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau du Nord-Ouest Varois (SIANOV) qui prend l'eau sur le canal EDF au niveau de la station de Malaurie.

Le SIANOV peut délivrer à la commune un volume d'environ 7l/s (arrêté préfectoral du 3 janvier 1968 et délibération du comité syndical du SIANOV du 28 juin 2011).

Les retenues du Verdon (dont le lac d'Esparron à partir desquelles le SIANOV alimente la commune) sont protégées par un décret ministériel du 23 juillet 1977.

La distribution :

L'eau brute du Canal subit une pré-ozonation suivie d'une filtration sur sable puis une post-ozonation et une désinfection par chlore gazeux au niveau de l'usine de Malaurie. Elle est ensuite acheminée vers 2 réservoirs situés sous le Vieux Village.

Le réseau communal commence pour partie au niveau de la station de surpression communale implantée dans la chambre à vannes d'un des 2 réservoirs situés sous le Vieux Village.

Cette 1ère branche dessert le réservoir dans le Vieux Village, qui alimente ensuite notamment le réservoir de l'Eclou, la station de surpression des Rouvières et le village.

Une seconde branche du réseau communal part des réservoirs du SIANOV sous le Vieux Village, et dessert notamment le réservoir des Fontaines et du Pas de la Colle. Il existe aussi des piquages secondaires sur le réseau du SIANOV qui desservent les Pignolets, les Bourdas, Lou Pardigaou. Les ouvrages de stockage communaux : réservoir du Vieux Village 200 m³, réservoir des Fontaines 80 m³, réservoir du Pas de La Colle 200 m³, réservoir de l'Eclou 60 m³, bête de pompage des Rouvières 100 m³.

Le réseau :

La longueur totale des réseaux présents sur le territoire communal, hors branchements particuliers et canalisation syndicale est d'environ 63 km. Chiffres importants en 2018 : 1423 branchements et 137 890 m³ consommés soit environ 150 litres par jour et par habitant. Rendement du réseau 74,22 %.

Le Schéma Directeur d'Adduction d'Eau Potable :

Le diagnostic du réseau d'eau potable de la commune de Saint Julien le Montagnier a permis de déceler quelques faiblesses énoncées ci-après :

- L'état des ouvrages est globalement satisfaisant outre quelques reprises de génie civil à prévoir sur le réservoir du Pas de la Colle et des reprises de la peinture des conduites sur le réservoir du Village et de la station de pompage du Courcoussier.

- L'accessibilité est problématique sur le réservoir de l'Eclou (en domaine privé) et le réservoir du Village (R11), implanté dans le village, non clôturé et présentant une vigie sur sa toiture.
- L'autonomie des réservoirs est globalement insuffisante sur la commune. En particulier sur les secteurs alimentés par les réservoirs du Village-R11, du Pas de la Colle et du Courcoussier.
- Les marnages sur la totalité des réservoirs sont insuffisants et peuvent donc induire des problèmes de qualité d'eau. En particulier les réservoirs de l'Eclou, des Fontaines et du Courcoussier ne marnent quasiment pas. Nous rappelons que le réservoir R11- Village ne présente pas de lyre incendie, ceci renforce les risques de détérioration de la qualité de l'eau sur cet ouvrage. Le temps de séjour est cependant limité à un peu moins d'une journée en période creuse sur cet ouvrage.
- Les temps de séjour dans les ouvrages en période creuse sont satisfaisants.
- Concernant les pressions, le fonctionnement du réseau est globalement satisfaisant, la pression moyenne sur la commune correspond à la pression de confort. On note cependant quelques points où la pression est trop élevée (sur les secteurs FARE02, FELI10 et SOUR08, PILA14 en période creuse) et où des réducteurs de pression pourraient être mis en place sous réserve de vérifier la pression en bout d'antenne sur les secteurs de SOUR08 et PILA14. Certains réducteurs présents sur le réseau sont quant-à-eux à re-régler (secteur MOUR01, COURC38). • Certains tronçons présentent des vitesses et pertes de charges élevées.
- La chloration apparaît insuffisante sur la branche FARE02-MOUR01, ainsi que sur le secteur de l'Eclou et sur le secteur de FELI10 où des chloration ponctuelles peuvent être envisagées.
- Aucun secteur présentant des relargages de sous-produits de conduites (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques et Chlorure Vinyle Monomère) en condition les plus défavorables (temps de séjour plus long période creuse) n'a été identifié.
- On ne recense plus de branchements Plomb sur la commune d'après le RAD.
- Il y a peu d'abonnés raccordés sur le réseau SIANOV et non sur le réseau communal ; de par la structure même du réseau, seules les branches desservants les hameaux de Lou Pardigaou, la déchèterie municipale, les Pignolets et les Bourdas sont alimentées directement par le réseau SIANOV.
- Quelques poteaux incendie sont fuyards, cassés ou sans eau. La couverture incendie n'est pas satisfaisante actuellement.

Estimation des besoins futurs : Le schéma directeur d'adduction d'eau potable est basé sur une hypothèse haute de 3500 habitants en 2035 avec une population de pointe supplémentaire de 1249 personnes soit un total maximal de 4749 personnes. Il convient de noter que le PLU prévoit 2770 habitants en 2040. L'estimation des besoins futurs est aussi

basée sur un ratio actuel de consommation de pointe de 249 litres par jour et par personnes. Enfin, le rendement du réseau projeté est estimé à près de 75 %.

LES EQUIPEMENTS DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

Le réseau des eaux usées existant La commune dispose de 6 stations d'épuration :

1. Malavalasse : 3000 EH
2. Lou Pardigaou : 250 EH
3. Hameaux des Maurras et Pheline: 300 EH
4. Hameau Boisset : 60 EH
5. Hameau de Bourdas : 150 EH
6. Hameaux des Rouvières et les Bernes : 500 EH

La capacité épuratoire totale est de 4 260 habitants.

Le Schéma Directeur d'assainissement

Le réseau couvre au total 28,1 km.

Aucun rejet direct au milieu naturel n'a été observé (schéma directeur d'assainissement).

La STEP de Malavalasse : Cette station a été mise en service en 1986. Son procédé est boues activées – aération prolongée. Le milieu récepteur est le ruisseau de Malavalasse. Le fonctionnement de la STEP est très bon et les niveaux de rejets sont conformes aux exigences réglementaires. Sur son réseau le débit est régulier et la grande majorité des effluents proviennent du Bourg Saint Pierre et de l'Eclou. L'épuration actuelle correspond à environ 940 EH/jour soit environ 2060 EH de capacité résiduelle.

La STEP de Boisset : Cette station a été mise en service en 2002. Son procédé est décanteur-digesteur. Le milieu récepteur est le ravin de Malaurie. Sur son réseau le débit est irrégulier et faible. Il correspond à environ 60 EH/jour. Le fonctionnement de la STEP n'est pas optimal, le décanteur est obsolète. L'ouvrage a atteint ses limites de fonctionnement. La construction d'une nouvelle STEP est programmée. La solution par lits filtrants plantés de roseaux est envisagée pour une capacité de 80 EH/jour.

La STEP des Bourdas : Cette station a été mise en service en 1984. Son procédé est décanteur-digesteur. Le milieu récepteur est le ruisseau de l'Abéou. Sur son réseau le débit est irrégulier et faible. Elle correspond à environ 60 EH/jour. Le fonctionnement de la STEP est variable dans le temps. Les niveaux de rejet de la STEP ne sont pas conformes aux exigences réglementaires. L'ouvrage a atteint ses limites de fonctionnement. La construction d'une nouvelle STEP est

programmée. La solution par lits filtrants plantés de roseaux est envisagée pour une capacité de 70 EH/jour. ⊗ La commune est en cours d'acquisition du foncier nécessaire pour la réalisation de la nouvelle STEP.

La STEP des Maurras et Phéline : Cette station a été mise en service en 1977. Son procédé est boues activées – aération prolongée. Le milieu récepteur est le ruisseau de Malaurie. Sur son réseau le débit est relativement régulier et les effluents proviennent majoritairement des Phélines. Elle correspond à environ 230 EH/jour. Le fonctionnement de la STEP est variable dans le temps. Les niveaux de rejet de la STEP ne sont pas conformes aux exigences règlementaires. L'ouvrage a atteint ses limites de fonctionnement même si les charges hydrauliques n'atteignent pas la capacité nominale de la STEP. La construction d'une nouvelle STEP est programmée. La solution par lits filtrants plantés de roseaux est envisagée pour une capacité de 240 EH/jour. ⊗ La commune est en cours d'acquisition du foncier nécessaire pour la réalisation de la nouvelle STEP.

La STEP des Rouvières et des Bernes Cette station a été mise en service en 1984. Son procédé est décanteur-digesteur. Sur son réseau le débit est relativement régulier. Il correspond à environ 150 EH/jour. Le fonctionnement de la STEP n'est pas optimal car la faible charge hydraulique et organique reçue génère des temps de séjour trop importants dans le décanteur-digesteur. La construction d'une nouvelle STEP est programmée. La solution par lits filtrants plantés de roseaux est envisagée pour une capacité de 240 EH/jour. En outre, dans ce secteur il est programmé l'extension du réseau d'assainissement côté quartier des Peyres.

La STEP de Pardigaou Cette STEP a été mise en service en 2013. Son procédé est lits filtrants plantés de roseaux – mono étage. Sur son réseau le débit est très régulier. Il correspond à environ 37 EH/jour. La faible charge hydraulique et organique reçue génère des dysfonctionnements. Le schéma directeur en cours d'étude préconise d'améliorer le fonctionnement de la STEP très récente, en n'alimentant que la moitié de 2 lits plantés de roseaux, ramenant sa capacité à environ 80 EH/jour. Cette préconisation est partagée par les services de l'ARPE. La surface d'infiltration a donc été réduite dès 2018, ce qui a nettement amélioré la qualité du rejet ainsi que l'absence de dépôt de particules au niveau des drains d'infiltration

Réseau de défense extérieur contre l'incendie :

Un travail de vérification réalisé en 2017 par la commune et les services du SDIS 83 a permis de localiser les bornes, poteaux et citernes de défense incendie fonctionnels du territoire (sur les cartographies ci-dessous). Sur les 64 bornes incendies recensées 12 sont indisponibles et 17 ont un débit compris entre 30 et 60 m³ / h.

Le besoin en équipements :

Adduction d'eau potable : Le schéma directeur prévoit une série de travaux de réhabilitation des réseaux notamment le remplacement des canalisations en amiante ciment et en PVC. Il prévoit aussi des travaux d'amélioration de la desserte en eau dans les quartiers de Boisset, Puits neufs, les Guis, les Pignolets, Lou Pardigaou. Il programme des travaux de mise en conformité de la défense incendie avec notamment le renouvellement des poteaux incendie hors service. Il est en outre envisagé de créer un nouveau réservoir dans le Vieux Village afin d'avoir une meilleure autonomie sur la ressource en eau.

Assainissement : Le schéma directeur prévoit la création de nouvelles STEP pour les quartiers de Boisset, Les Bourdas, Maurras et Phéline, Rouvières et Bernes. Il prévoit en outre la réhabilitation des regards et des réseaux présentant des anomalies, ainsi que l'élimination des eaux claires parasites permanentes et météoriques. **Les secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation, lorsqu'ils dépendent de stations d'épuration pour lesquelles le schéma directeur a programmé leur renouvellement, sont classés en zone 1AUc. Leur ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée à la construction des nouvelles STEP.**

En outre, le schéma directeur prévoit leur future capacité en fonction des capacités résiduelles de ces zones.

La STEP de Malavalasse est en capacité de recevoir les effluents des secteurs constructibles rattachés à cette STEP.

Pour mémoire, les quartiers constructibles au PLU et rattachés à cette STEP sont :

Quartiers	Capacité résiduelle en logements	Population attendue
Bourg St Pierre	269	645
Vieux Village	12	29
Les Guis	3	8
Jas des Hugous et les Pontiers	15	37
Les Cheyres	12	27
Total	311	746

Les futures STEP des hameaux de Boisset, les Bernes, les Rouvières, les Bourdas seront calibrées pour répondre aux besoins actuels et futurs :

- La STEP des Rouvières et des Bernes, traite actuellement environ 150 H/jour. La future STEP présentera une capacité de 240 EH/jour. Pour mémoire, la capacité résiduelle des quartiers constructibles au PLU et rattachés à cette STEP sont de 40 logements pour environ 90 nouveaux habitants.

- La STEP des Bourdas, traite actuellement environ 60 EH/jour. La future STEP présentera une capacité de 70 EH/jour. Pour mémoire la capacité résiduelle des Bourdas est estimée à 5 logements pour environ 11 nouveaux habitants.

- La STEP de Boisset, traite actuellement environ 60 EH/jour. La future STEP présentera une capacité de 80 EH/jour. Pour mémoire la capacité résiduelle des Bourdas est estimée à 10 logements pour environ 23 nouveaux habitants.

La cohérence et l'adéquation des équipements de distribution d'eau, d'assainissement et de défense incendie avec le projet démographique du PLU est un enjeu majeur.

DECHETS :

La communauté de communes Provence Verdon gère pour le compte de ses communes la compétence « collecte et traitement des ordures ménagères ».

L'ensemble du service de gestion des ordures ménagères est confié au Syndicat Mixte de la Zone du Verdon (collecte, traitement, points d'apport volontaire et déchetteries).

5 points d'apport volontaire sont positionnés sur le territoire : parking de l'office du tourisme, parking St Eloi, parking du cimetière des Rouvières, Jas des Hugou, déchetterie.

Le territoire compte une déchetterie sur le secteur de « L'EOUVIERE » gérée par la communauté de communes.

Elle reçoit les encombrants, les déchets verts, les cartons, la ferraille, les pneus, les gravats, les huiles de vidange.

Le ramassage des ordures ménagères est réalisé sur tout le territoire, le jour et la fréquence varie en fonction des quartiers et de la saison.

Le PLU comprend 4 emplacements réservés pour l'aménagement de points d'apport volontaire. Ils sont situés aux hameaux des Guis, de Boisset, de l'Eclou et au Pardigaou.

1.4. PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.

1.4.1. CADRE JURIDIQUE :

Le PLU a été élaboré en suivant ces objectifs généraux.

Le PLU est fondamental car il détermine la cohabitation et l'articulation entre les différentes zones du PLU sur l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines (U) les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

Conformément à l'article L 151-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L 101-3.

Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5».

La démarche d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER entre dans le cadre :

- de la Loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain, du 13 décembre 2000, complétée par le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 et la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 ;
- de la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003 (loi n°2003-590), qui se veut une loi de simplification de la loi SRU considérée comme trop contraignante par de nombreux acteurs et élus locaux.

Clarifiant le contenu du PLU, la loi UH simplifie les procédures applicables aux documents d'urbanisme en précisant notamment le contenu du dossier de PLU, la terminologie du zonage, la forme des pièces réglementaires et en réformant les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision ;

- de la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 (Loi Grenelle I) articles 7, 8 et 9 ;
- de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Loi Grenelle II) ;
- de la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (Loi MAP) du 27 juillet 2010 ;
- de la loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, du 24 mars 2014, qui intervient, entre autre, au niveau du Règlement du PLU en modifiant l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme de telle manière que le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, sont désormais supprimés, au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives ;
- de la loi Macron, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, du 6 août 2015, qui réforme notamment le droit touchant aux autorisations d'urbanisme et aux projets de construction ayant une incidence environnementale dans un esprit de modernisation et d'accélération des procédures ;
- et des documents supra communaux (PPRn, SCoT, SDAGE, PLH, SRCE, ...).

1.4.2. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :

1.4.2.1. Rappel de la réglementation.

Selon l'article L151-2 et l'article R*123-1 du code de l'urbanisme: « Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ; 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L.111-1-4 ».

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'un certain nombre d'annexes, parmi lesquelles il convient de citer le zonage d'assainissement qui évalue la capacité de traitement des eaux usées des installations existantes et qui délimite les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial.

1.4.2.2. Dossier du PLU mis à la disposition du public.

Réalisé avec le concours du Bureau d'étude BEGEAT, le dossier relatif à la révision du PLU, comporte deux volets distincts :

A) Le volet documentaire relatif au projet de révision du PLU - Dossier d'Arrêt :

<p>DOCUMENT 1</p> <p>RAPPORT DE PRESENTATION 284 pages</p>	<p>PREAMBULE.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs du PLU • Les différents documents du PLU • L'élaboration du PLU • Les dates clefs de l'élaboration du PLU <p>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présentation de la commune • Démographie • Habitats et logements • Équipements et services présents sur le territoire • Déplacements, transports et stationnement • Économie • Agriculture et forêt <p>ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contexte physique • Les risques naturels et technologiques • Paysage et patrimoine • Le contexte écologique <p>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tendance d'évolution du contexte physique • Tendance d'évolution sur les risques naturels et technologiques • Tendance d'évolution du paysage et du patrimoine • Tendance d'évolution du contexte écologique <p>SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</p>
---	--

	<p>LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLU</p> <p>PRESENTATION DU PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonage simplifié • Vocation des zones et secteurs du PLU • Superficies du PLU <p>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les choix retenus pour établir le PADD • Justification de la hiérarchisation des zones <p>Présentation des choix retenus pour définir le zonage, le règlement et les OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les choix retenus pour définir la zone Ua, son règlement et ses OAP • Les choix retenus pour définir la zone Ub, son règlement et ses OAP 127 • Les choix retenus pour définir la zone Uc et son règlement • Les choix retenus pour définir la zone Ud et son règlement • Les choix retenus pour définir la zone Ue et son règlement • Les choix retenus pour définir les zones d'urbanisation future • Les choix retenus pour définir la zone N et ses secteurs • Les choix retenus pour définir le STECAL Na « Saint Julien Plage » • Les choix retenus pour définir le STECAL Npv : la centrale photovoltaïque au sol au lieu-dit « L'Eouvière» • Les choix retenus pour définir la zone A et ses secteurs • Les choix retenus pour définir la zone Ac « La Pelasse » • Les choix retenus pour définir les prescriptions graphiques • Justifications des choix non retenus <p>GESTION DU FONCIER : ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR LE PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyse de la capacité de densification et d'extension • Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers <p>ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCOT PROVENCE VERTE VERDON</p> <p>RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux • Evaluation des incidences prévisibles du règlement et du zonage du PLU. • Risques naturels • Evaluation de l'incidence des emplacements réservés • Evaluation des incidences du PLU au regard de Natura 2000 • Suivi de l'évaluation environnementale • Méthodologie et difficultés rencontrées • Résumé non technique
--	---

<p>DOCUMENT 2</p> <p>PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 14 pages</p>	<p>PREAMBULE</p> <p>ORIENTATIONS :</p> <p>Axe 1 : Promouvoir un développement urbain harmonieux autour du bourg centre Saint Pierre</p> <p>Axe 2 : Conforter le quartier des Rouvières comme le second pôle d'habitat</p> <p>Axe 3 : Préserver l'identité patrimoniale du vieux village</p> <p>Axe 4 : Hiérarchiser les autres pôles de vie : les hameaux</p> <p>Axe 5 : Mener un développement en adéquation avec les équipements existants et futurs</p> <p>Axe 6 : Agir pour ancrer les activités économiques et poser les conditions d'un développement à l'échelle communale et intercommunale</p> <p>Axe 7 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer l'économie touristique</p>
---	--

	<p>Axe 8 : Soutenir l'agriculture et proposer les conditions de son développement futur</p> <p>Axe 9 : Anticiper l'avenir par une prise en compte, une valorisation et une protection des ressources naturelles</p> <p>Axe 10 : Affirmer la place de Saint-Julien-le-Montagnier dans les continuités locales et régionales</p>
--	--

<p>DOCUMENT 3</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>14 pages</p>	<p>PORTÉE ET DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cadre d'application • Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP <p>LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP</p> <p>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UBA – VALLON DE L'EClOU</p> <p>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUA – LES JOURDANNES</p> <p>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUB – LES ROUVIÈRES</p> <p>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UAB – VIEUX VILLAGE</p> <p>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR NA DE SAINT-JULIEN-PLAGE 1</p>
--	---

<p>DOCUMENT 4.1.1</p> <p>REGLEMENT</p> <p>114 pages</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>Dispositions applicables aux zones urbaines</p> <p>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</p> <p>Dispositions applicables aux zones agricoles</p> <p>Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</p>
--	---

<p>DOCUMENT 4.1.2</p> <p>ANNEXE AU REGLEMENT</p> <p>69 pages</p>	<p>Annexe n°1 : Lexique</p> <p>Annexe n°2 : Critères de définition de l'exploitation agricole</p> <p>Annexe n°3 : Espèces végétales à favoriser dans les aménagements publics et privés (source : guide pratique du Verdon – Mon jardin – un paysage, Parc Naturel régional du Verdon)</p> <p>Annexe n°4 : Liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale</p> <p>Annexe n°5 : Liste grise des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale</p> <p>Annexe n°6 : Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var</p> <p>Annexe n°7 : Arrêté préfectoral portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC .</p> <p>Annexe n°8 : Arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var</p> <p>Annexe n°9 : Arrêté préfectoral - haie anti dérive</p> <p>Annexe n°10 : Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages</p> <p>Annexe n°11 : Extrait du guide « pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles » - Parc Naturel régional du Verdon</p> <p>Annexe n°12 : Zone de présomption de prescription archéologique</p>
---	---

	Annexe n°13 : Palette chromatique (source étude communauté de communes Provence Verdon)
--	---

<p>DOCUMENT 4.1.3</p> <p>PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES</p> <p>23 pages</p>	<p>1) LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</p> <p>2) ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PRÉSERVER</p> <p>3) LES SECTEURS SOUMIS À OAP</p> <p>4) LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>5) TERRAINS CULTIVÉS ET ESPACES NON BÂTIS EN ZONES URBAINES À CONSERVER ET À PROTÉGER</p> <p>6) ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE</p>
---	--

<p>DOCUMENTS 4.2.1 A 4.2.8</p> <p>PLANS</p>	<p>PLAN LOUPE VILLAGE</p> <p>PLAN OUEST ET LOUPE HAMEAU DE BOISSET</p> <p>PLAN EST ET LOUPE HAMEAU DES CHEYRES, LES ROUVIERES, JAS DES HUGOUS, DES PONTIERS ET DES BERNES.</p> <p>PLAN SUD ET HAMEAU DES GUIS ET DES BOURDAS</p> <p>PLAN NORD</p> <p>PLAN DURESEAU D'ASSAINISSEMENT</p> <p>PLAN DU RESEU D'EAU</p> <p>PLAN DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES</p>
---	--

<p>DOCUMENTS 5</p> <p>ANNEXES GENERALES</p> <p>36 pages</p>	<p>1. Servitudes d'utilité publique</p> <p>2. Décret du 23 juillet 1977 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection (servitude AS1)</p> <p>3. Arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz</p> <p>4. Fiches servitude I3 « canalisations de transport de gaz</p> <p>5. Annexes sanitaires</p> <p style="padding-left: 20px;">Déchets</p> <p style="padding-left: 20px;">Alimentation en eau potable</p> <p style="padding-left: 20px;">Le captage</p> <p style="padding-left: 20px;">Assainissement collectif</p> <p style="padding-left: 20px;">Assainissement non collectif</p> <p>6. Bois et forêts relevant du régime forestier.....</p>
--	--

B) Le volet administratif du dossier d'enquête publique relatif au projet de révision du PLU :

	<p>1. Dossier de PLU arrêté par le Conseil Municipal du 3 février 2022</p> <p>2. Étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et éventuellement son avis</p> <p>3 .Note de Présentation</p> <p>4. Législation et textes applicables</p> <p>5. Avis des personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU</p> <p style="padding-left: 20px;">5.1 Avis de Monsieur le préfet et des services qu'il a consulté</p> <p style="padding-left: 20px;">5.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</p> <p style="padding-left: 20px;">5.3 Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des</p>
--	--

	<p>Sites</p> <p>5.4 Avis de la Commission Départementale de Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers</p> <p>5.5 Avis du Parc Naturel Régional du Verdon</p> <p>5.6 Avis du Département</p> <p>5.7 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie</p> <p>5.8 Avis de la Chambre des Métiers</p> <p>5.9 Avis de la Chambre d'Agriculture</p> <p>5.10 Avis de l'Institut National des Appellations d'Origine</p> <p>5.11 Communauté de Communes Provence Verdon</p> <p>6. Bilan de la procédure de débat public ou de la concertation</p> <p>7. Mention des autres autorisations nécessaires</p> <p>8 .Actes administratifs accomplis par l'autorité compétente</p> <p>8.1 Délibération engageant la procédure d'élaboration du PLU</p> <p>8.2 Délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD</p> <p>8.3 Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU</p> <p>8.4 Décision par laquelle le président du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur</p> <p>8.5 Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique</p> <p>8.6 Exemple réduit de l'affiche d'enquête publique</p> <p>8.7 Preuves de l'exécution des formalités d'affichage</p> <p>8.8 Copies des avis publiés dans la presse (2 journaux, deux insertions)</p>
--	--

1.4.2.3. Conformité du dossier soumis à l'enquête publique

Constitué des divers documents listés au paragraphe 1.4.2.2, le dossier d'enquête publique relatif au projet de révision du PLU de la commune de Corbières-en-Provence est conforme à la législation en vigueur (Cf. Articles L.151-2 du code de l'urbanisme et R2224-9 du code général des collectivités territoriales).

1.4.3. CARACTERISTIQUES DU PROJET DE REVISION DU PLU.

Vocation des zones et secteurs du PLU

- Les zones U ont été délimitées conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme.
- Les zones AU ont été délimitées conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.
- Les zones A ont été délimitées conformément aux articles R151-22 et 23 du code de l'urbanisme.
- Les zones N ont été délimitées conformément aux articles R151-24 et 25 du code de l'urbanisme.
- Les Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été délimités conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme

Tableau récapitulatif des zones, secteurs et STECAL du PLU de Saint-Julien-le-Montagnier :

Zones	Secteurs	Vocation de la zone
Ua	Uaa et Uab	Délimitation du bourg centre, des hameaux et du Vieux Village (noyau urbain historique)
Ub	Uba et Ubb	Délimite les premières extensions au Nord du bourg centre
Uc		Délimite les secondes extensions au Sud du bourg centre dans les quartiers, des Mayons, des Jourdanes, de l'Éclou
Ud		Délimite les extensions pavillonnaires autour de certains hameaux les Guis, les Cheyres, Boisset, les Bernes, Les Pontiers, Jas des Hugous
Ue	Ue1 et Ue2	Délimite les secteurs à vocation économique dans le bourg Saint Pierre
AU	1AUa	Délimitation d'une zone d'urbanisation future dans le quartier des Jourdanes
	1AUB	Délimitation d'une zone d'urbanisation future dans le quartier des Rouvières
A	A	Délimitation des espaces agricoles à protéger en raison de potentiel agronomique, de qualité des sols
	STECAL Ac	Délimitation d'un secteur dédié à des activités économiques existantes, lieu-dit La Pelasse
N	N	Délimitation des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt écologique
	Nco	identification des continuités écologiques
	Nh	Délimitation des secteurs bâtis pavillonnaires peu dense soit en extension de hameau soit en opération de lotissement isolé
	Na	Délimitation d'un secteur dédié au site de St Julien Plage
	Npv	Délimitation d'un secteur dédié à un projet de parc photovoltaïque

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones. Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter :

- le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone du document 4.1.1) dans certaines zones des OAP viennent compléter le règlement.
- les prescriptions graphiques réglementaires du document 4.1.3
- les « documents graphiques » (plans) Le présent « rapport de présentation » et le « PADD » comportent toutes les explications et justifications utiles.

Plus amplement détaillé au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, qui caractérise le projet de révision du PLU, vise à maîtriser et accompagner le développement de la commune et de l'inscrire dans une démarche respectueuse de son histoire et de son environnement, tout en modérant la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et en luttant contre l'étalement urbain.

Le projet de révision du PLU, objet de la présente enquête publique, arrêté le 03 février 2022 par délibération du Conseil Municipal, repose sur un zonage et un règlement différenciés qui tiennent compte des enjeux retenus en matière d'évolution démographique et de densification

au sein des zones à destination d'habitat et dont voici les principales caractéristiques, sachant que les surfaces des différentes zones sont exprimées en hectare.(voir tableau ci-après)

Le PLU a été une première fois arrêté le 1er août 2019.

Les personnes publiques associées ont formulés plusieurs remarques sur ce 1 er projet. En particulier, des remarques relatives à l'application de la loi montagne et l'analyse des groupes de construction et des remarques relatives à la consommation de l'espace par rapport aux parties actuellement urbanisées.

Enfin, Monsieur le Préfet n'a pas accordé la dérogation prévue à l'article L 142-5 du code de l'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en l'absence de SCOT opposable.

Le Conseil Municipal a décidé de retravailler le projet de PLU.

Ainsi, les zones Ud des quartiers de Boisset, les Bernes et les pontiers ont été supprimées. Les zones Ud des quartiers du Jas des Hugous et des Cheyres ont été réduites.

Au total les zones U ont réduites de 3,77 hectares. Les zones 1AUa des Jourdannes, 1AUb des Rouvières ont été réduites.

Les zones 1AUc du Jas des Hugous et des Pontiers, des Cheyres, 1AUca de Boisset et 2AU du Vallon de l'Eclou ont été supprimées. Au total les zones AU ont été réduites de 21,23 hectares.

En corolaire, les zone A ont augmenté de 5,49 hectares et les zones N de 19,51 hectares.)

Zone	Superficie en hectare
Ua	6,68 ha
Uaa	5,21 ha
Uab	2,92 ha
Uba	8,91 ha
Ubb	5,41 ha
Uc	32,15 ha
Ud	6,05 ha
Ue1	1,82 ha
Ue2	0,52 ha
Total zone Urbaine	69,67 ha
1AUa	2,16 ha
1AUb	7,71 ha
Total zone A Urbaniser	9,87 ha
A	1539,86 ha
Total zone Agricole	1539,86 ha
N	5592,26 ha
Nco	205,96 ha
Nh	166,12 ha
Total zone naturelle	5964,34 ha
STECAL Ac	0,33 ha
STECAL Na	2,73 ha
STECAL Npv	1,20 ha
Total STECAL	4,26 ha
Superficie communale	7588 ha

Ainsi, ce nouveau projet est plus vertueux que le précédent. Enfin, pour mémoire le précédent document d'urbanisme (POS) aujourd'hui caduc comprenait : Zone U = 195,3 hectares Zone NA = 11 hectares 549,3 hectares Zone NB = 343 hectares Zone NC = 1289 hectares Zone ND = 5749,7 hectares Les zones constructibles du PLU (U, 1AU) représentent moins de 15 % des zones constructibles (U, NA et NB) du précédent document d'urbanisme (POS).

1.4.4. INFORMATION DU PUBLIC, CONCERTATION

Conformément aux dispositions des articles L103-1 à L103-6 du Code de l'Urbanisme et à la délibération n°05/2018 du 26 février 2018, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a mis en œuvre les modalités d'information et de concertation du public prévues.

La délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prise par le conseil municipal le 12 juillet 2014. **Cf. Annexe 4 page 08.**

Le 13 juin 2014 il a été mis un registre à la disposition du public pour recevoir les observations du public relatives à l'élaboration du PLU.

Cette concertation a été organisée tout au long de la procédure puisque l'on peut lire un courrier en date du 22 décembre 2021.

On peut comptabiliser 47 interventions.

Une réunion publique a été organisée le 22 juin 2016 pour un débat avec la population sur le PADD

En conseil municipal en date du 1er août 2019, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté une première fois.

Ce projet a été transmis aux personnes publiques associées à la procédure. Ces derniers nous ont rendu leurs avis dans le courant de l'automne 2019. À la lecture de ces avis, de leur contenu et des remarques des personnes publiques associées portant essentiellement, sur la consommation de l'espace engendrée par le projet de PLU arrêté et d'autres remarques de formes sur le dossier, il a été décidé de reprendre le dossier.

En conseil municipal en date du 26 juillet 2021, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu une seconde fois. **Cf. Annexe 5 page 11.**

Ce document permet à la commune d'affiner sa stratégie locale de développement durable et d'aménagement. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été invitées à une réunion de travail et de présentation du nouveau projet qui s'est tenue le 20 décembre 2021.

Les différentes étapes du nouvel épisode de concertation Les habitants de la commune ont été informés par voie de presse ainsi que d'affichage papier et numérique des évolutions de la procédure de révision du PLU, de son contenu, de ses enjeux et de l'organisation de la réunion publique du 20 décembre 2021.

Cette réunion publique avait pour but d'échanger avec la population sur les raisons pour lesquelles le PLU allait être arrêté une nouvelle fois et sur les impacts des corrections sur le dossier. Bilan de ce nouvel épisode de concertation

Au cours de cette réunion publique une synthèse des avis des personnes publiques associées sur le PLU arrêté le 1er août 2019 et a été présentée. La décision de la commune de reprendre le dossier afin d'intégrer certaines remarques a été justifiée.

Des explications sur les conséquences des évolutions sur le PLU : Zonage, règlement... ont été fournies.

À l'issue de la présentation, des questions ont été posées par le public.

Monsieur le Maire, assisté par le bureau d'études, a répondu aux différentes questions posées.

Monsieur le Maire explique que le diaporama présenté lors de la réunion publique sera mis en ligne sur le site internet de la Commune.

L'association « le Vieux Village » a été reçue en Mairie début janvier afin de consulter les documents et échanger avec Monsieur le Maire. **Cf. Annexe 19 page 46.**

Les documents ont été modifiés afin de prendre en compte leurs observations (règlement, emplacements réservés, patrimoine préservé...).

Ce nouvel épisode de concertation a permis d'expliquer le projet et les raisons pour lesquelles des corrections et modifications ont été apportées à la première version du PLU arrêté.

Le bilan fait apparaître que le projet reçoit globalement un avis favorable de la population.

Toutes les personnes, qui avaient porté des questions ou remarques sur le registre ouvert le 13 juin 2014, ont été informées par courrier des dates d'ouverture de l'enquête publique et des modalités d'intervention pour faire valoir leurs remarques.

Toutes les délibérations et informations concernant cette révision ont largement été diffusées sur le site internet de la commune.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODALITES DE L'ENQUETE

Par lettre en date du 28 octobre 2019, Monsieur le Maire de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON, la désignation d'un Commissaire Enquêteur (CE) en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER ».

Par décision E19000109/83 du 21 novembre 2019, Madame la Présidente du TA m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. **Cf. Annexe 1 page 02.**

Le Commissaire Enquêteur a fait parvenir au Tribunal Administratif de Toulon une déclaration sur l'honneur déclarant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions. **Cf. Annexe 2 page 03**

Monsieur le Maire de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER a publié le 08 juin 2022 l'arrêté municipal 08/22, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune **Cf. Annexe 3 page 04**

Cet arrêté précise entre autres les modalités du déroulement de l'enquête, à savoir :

- la durée de l'enquête (32 jours), du lundi 04 juillet 2022 à 9h00 au jeudi 04 août 2022 à 17h00 inclus ;
- l'identité du CE désigné par le Tribunal Administratif de TOULON ;
- la localisation et les horaires de consultation du dossier soumis à l'enquête publique, ainsi que de mise à disposition du registre d'enquête dans les locaux du service urbanisme de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- les différents moyens de consultation du dossier d'enquête publique dont la mise à disposition d'un poste informatique et de l'adresse internet où le dossier est consultable et sur laquelle il est possible de déposer une requête ;
- les dates des permanences ainsi que les heures et le lieu de réception du CE en mairie de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, à savoir :
 - le lundi 04 juillet 2022 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
 - le samedi 16 juillet 2022 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
 - le jeudi 21 juillet 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
 - le samedi 30 juillet 2022 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
 - le jeudi 04 août 2022 de 14 h 00 à 17 h 00.

Au vu de l'intérêt des Saint-Juliennois, Saint-Juliennoises ces permanences ont toutes été prolongées de plus d'une demi-heure afin d'accorder une égale attention à chacune et à chacun. Ils ont tous été entendus individuellement ou en groupe selon leur souhait.

Les personnes étaient invitées à consigner et signer leur demande ou contre propositions sur le registre en indiquant soit les documents remis ors de la permanence, soit en indiquant leur volonté d'adresser des documents complémentaires par courrier postal, par voie électronique ou déposé à la mairie.

Monsieur Emmanuel HUGOU, maire est venu rencontrer le commissaire enquêteur à l'issue de certaines permanences en fonction de sa disponibilité comme Madame Arlette RUIZ la première adjointe.

Les Saint-Juliennois, Saint-Juliennoises ont été systématiquement réorientés vers les services de la mairie lorsqu'ils venaient présenter des doléances sans lien direct avec l'objet de l'enquête.

Un lien direct et permanent a également été établi avec le personnel du secrétariat et la responsable de l'urbanisme qui ont toujours été à disposition du commissaire enquêteur et du public pour établir des photocopies.

2.2. CONTACT PREALABLE

Depuis 2019 nous avons très souvent été en contact la mairie de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, ainsi qu'avec le Bureau d'Etudes BEGEAT.

Les pièces du dossier m'ont été adressées par mail selon les avancées des différentes procédures.

Une autre enquête sur le territoire de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER m'a permis de rencontrer Mr le Maire et les services administratifs de la mairie.

Le dossier du PLU a largement été évoqué lors de ma présence dans la mairie.

Je me suis rendu à plusieurs reprises à la mairie de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER pour diverses réunions.

Le 1^{er} juin 2022 à la demande de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire de la commune en vue je me suis porté vers la mairie afin de participer à la réunion de mise en place de l'organisation de l'enquête publique (choix des dates, arrêt des jours de permanences, détails sur les informations du public.

Assistaient à cette réunion :

- Madame Arlette RUIZ 1^{ère} Adjointe et en charge de l'urbanisme ;
- Monsieur Jean Pierre GARNIER Directeur Général des Services ;
- Madame Caroline FERRIGNIO PERIOU responsable du service urbanisme ;
- Madame Séverine ANDRE chargée d'affaires au Bureau d'Etudes BEGEAT ;
- Madame Audrey GAUDE, stagiaire du BE BEGEAT.

J'ai pu récupérer un dossier complet des principaux documents relatifs à la révision du projet de révision du PLU de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER et que j'ai rapporté à mon domicile afin de parapher l'ensemble des pages et autres documents, tels que les plans.

Le lundi 20 juin pour effectuer une visite complète de la commune sous la direction de Mme RUIZ Arlette et 1^{ière} adjointe et de Sébastien MERLE ASVP qui a duré la journée :

- Hameaux importants (les OAP auront permis de voir les Rouvières, le Vieux Village et Saint Pierre):
 - Phéline et Maurras,
 - Jonquiers
 - Guis
 - Jas des Hugou / Pontier et Trinité
 - Régagnoles / Cheyres / Gillets / Pas de la Colle
 - St Julien plage
 - En allant aux Rouvières visites des lotissements Pilantier et Courcoussier
- Les STEP (6 au total) :
 - Malavalasse
 - Pardigaou avec traversée du Lotissement
 - Bourdas avec visite du hameau
 - Boisset (Idem)
 - Bernes (Idem)
 - Phéline (idem)
- Zones agricoles (vues lors de vos déplacements):
 - Plaine des Guis
 - Malaurie
 - Plaine de Saint Pierre
 - Plaine des Bourdas
 - Plaine de la Bastide Neuve (en allant à Gréoux)
 - d'autres typologies de zones agricoles comme les oliveraies et truffières qui sont disséminées dans les espaces boisés ou dans les restanques autour du Vieux Village.
 - le pastoralisme qui couvre toute notre forêt.
- Monuments exceptionnels :
 - Qui ont en particulier au Vieux Village (Remparts, Porte Gourdane, Eglise, Vieux Village en lui-même)
 - la spécificité de Malavalasse/Malaurie (Oppidum, grotte paléolithique, aqueduc napoléonien, prise d'eau SCP)

La visite qui a commencé par la visite du vieux village avec la montée sur le château d'eau a permis d'avoir une vue d'ensemble de la commune et de ses limites territoriales.

Cette visite était nécessaire pour bien appréhender toutes les complexités liées à cette commune et comprendre les choix du projet de PLU.

J'ai remis au service urbanisme le dossier paraphé qui sera mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique.

2.3. INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, arrêté en conseil municipal le 03 février 2022, a été affiché à partir du 18 juin 2022 sur les panneaux d'affichages extérieurs situés à l'entrée de la mairie, à l'entrée du service urbanisme ainsi que sur tous les panneaux implantés sur le territoire communal par Monsieur le maire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER. 12 juin 2014 : prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal. **Cf. Annexe 7 page 18.**

L'information figurait également sur le panneau lumineux de la commune à l'entrée de Saint Pierre.

J'ai pu vérifier tous les affichages lors de ma visite du 20 juin 2022 dans tous les hameaux qui composent la commune et lors des visites sur site suite aux réclamations de certains intervenants, afin de mieux visualiser les problèmes évoqués. **Cf. Annexe 16 page 39.**

Lors de mes prises de permanence, dans les locaux de la mairie, j'ai pu constater personnellement la réalité des affichages disposés à l'entrée ainsi que leur maintien pendant toute la durée de l'enquête publique.

Monsieur le Maire a établi un certificat de fin d'affichage qu'il a remis au Commissaire Enquêteur. **Cf. Annexe 24 page 54.**

L'arrêté d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la commune le 08 juin 2022. 12 juin 2014 : prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal. **Cf. Annexe 8 page 19.**

L'avis d'enquête publique relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune SAINT JULIEN LE MONTAGNIER a également été mis en ligne sur le site internet de la commune du 18 juin 2022 au 04 août 2022 inclus. 12 juin 2014 : prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal. **Cf. Annexes 9 et 10 page 20 et 21.**

Les avis de publicité relatifs à l'ouverture de l'enquête publique ont été publiés dans les journaux suivants à la demande de la mairie :

- « VAR MATIN » éditions du 17 juin 2022 et 07 juillet 2022 ; **Cf. Annexes 13 et 14 pages 25 et 27**
- « Haute Provence Info » éditions du 17 juin 2022 et 08 juillet 2022. **Cf. Annexes 11 et 12 pages 22 et 24.**

2.4. RECEPTION DU PUBLIC ET DISPONIBILITE DU DOSSIER

Les permanences se sont déroulées conformément aux dates et horaires précisés à l'article 6 de l'arrêté municipal n°3/22 du 08 juin 2022.

Les pièces du dossier constituant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins, ont été mis à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER pendant la durée intégrale de l'enquête (du 04 juillet 2022 à 9 h 00 au 04 août 2022 à 17 h 00), aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, afin que chacun soit en mesure d'en prendre connaissance et d'y consigner éventuellement ses observations.

La salle du conseil municipal, très vaste, avait été mise à la disposition du Commissaire enquêteur pour recevoir le public. 12 juin 2014 : prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal. **Cf. Annexe 23 page 52.**

A ce sujet, il convient de noter que les pièces du dossier constituant le projet du PLU ont également été mis à la disposition du public via le site internet de la commune : <https://w.w.w.silm.fr>, et sur le site dédié <https://w.w.w.registre-dematerialise.fr/4073>.

Cf. Annexe 17 page 42

Avec l'autorisation de Monsieur le Maire deux réunions ont été organisées sur les sites afin de constater les lieux et avoir une meilleure perception des projets et entendre les riverains sur l'impact de ces projets. 12 juin 2014 : prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal. **Cf. Annexe 18 page 45.**

Une première réunion a eu lieu le 21 juillet 2022 à 09 h 00 sur le site Les Rouvières et à 11 h 00 sur le site les Jourdannes. **Cf. ci-dessus.**

Toutes les personnes qui avaient souhaitées participées à ces réunions ont été prévenues de ces changements d'horaire.

2.5. CLOTURE DE L'ENQUETE ET BILAN DES PERMANENCES

A l'issue de la dernière journée de permanence, le jeudi 04 août 2022 à 17 h 00, j'ai clos le registre d'enquête publique, ouvert le lundi 04 juillet 2022 à 9 h 00, en présence de Monsieur Emmanuel HUGOU, le Maire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

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

- 73 et plus si on considère les couples sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. Elles ont soit laissées des documents, soit consignées leurs observations sur le registre.

- 42 ont laissé des observations et des documents sur le site dédié,
- 22 ont envoyées leurs observations et documents par courriers.

Ce sont définitivement 87 personnes ou foyers qui sont intervenus sur cette enquête publique.

De nombreuses personnes sont venues à plusieurs permanences et ont envoyé leurs documents sur le site dédié et également déposé en mairie ou par courriers. Un tableau **Cf. Annexe 22 page 49** centralise toutes les interventions.

Toutes les interventions font état de leur divergence de point de vue avec la politique d'urbanisation proposée par la municipalité, c'est ce qui a créé parfois un climat assez délétère où le commissaire enquêteur a été pris à parti. Voir chapitre 2.6 ci-dessous.

2.6. CLIMAT DE L'ENQUETE

Lors des permanences, il a fallu faire régulièrement aux citoyens qui se sont présentés :

- Un rappel du rôle du commissaire enquêteur, à savoir sa neutralité, afin de lever toute ambiguïté et animosité à son égard,
- Le fait qu'il n'était pas « personnel communal » et n'avait pas à justifier, ni exprimer un jugement sur le projet de la ville, et que son impartialité ne pouvait être mise en cause,
- Un rappel sur le déroulé de l'enquête publique,
- Les inviter à prendre connaissance de l'ensemble des documents du dossier d'enquête et ne pas sortir de son contexte certains éléments,
- Qu'il ne s'agissait pas d'une concertation mais d'un dossier finalisé.

Le rôle du commissaire enquêteur a essentiellement porté sur la reformulation des questions et la nécessaire précision des propositions et contre-propositions, excluant toutes considérations générales sur les fonctionnements ou dysfonctionnements de la mairie, les narrations des péripéties politiques des différentes municipalités ou les comparaisons avec le POS et projets de PLU antérieurs.

Le 18 juillet 2022 le commissaire enquêteur a sollicité les services de la mairie et l'organisme en charge du site dédié afin que soit inclus un document supplémentaire sur le rôle du commissaire enquêteur. **Cf. Annexe 20 page 47.**

A signaler : L'enquête s'est déroulée dans un climat tendu de défiance et polémique, notamment pour 2 des OAP sur Les Rouvières et Les Jordannes et également sur le fait que les propriétés constructibles ont considérablement diminuées dans le cadre des nouvelles dispositions de la réglementation.

De nombreux foyers concernés par ces OAP m'ont sollicité pour venir visiter les sites et visualiser les problèmes évoqués.

Après avis favorable de Mr le Maire des visites ont été programmées le jeudi 21 juillet 2022 au matin sachant que le commissaire enquêteur assurait une permanence de 14 h 00 à 17 h 00.

2.7. ENTRETIEN AVEC LA MAIRIE DE SAINT JULIEN LE MONTAGNIER

Le 04 août 2022, à l'occasion de la clôture de l'enquête publique, j'ai rencontré Monsieur Emmanuel HUGOU (Maire de la commune) et lui ai rendu compte d'une manière globale de ma mission.

Je lui ai remis le 13 août 2022 le procès verbal de synthèse des observations reçues durant l'enquête publique. **Cf. Annexe 25 page 55.**

NOTA: La lettre de Monsieur le Maire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER, qui m'a été transmise par courriel le 25 août 2022, répond de façon globale aux observations et remarques formulées dans le PV de synthèse des observations. Cf. Annexe 26 page 56.

2.8. EXAMEN DE LA PROCEDURE D'ENQUETE

A la lumière des paragraphes précédents et comparativement avec les modalités du déroulement de l'enquête publique, prévues par Monsieur le Maire de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER dans l'arrêté municipal n°3/22 du 08 juin 2022, **on peut affirmer que la procédure relative à la présente enquête publique est conforme à la réglementation en vigueur**

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES AVIS DES PPA ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les tableaux ci-dessous reprennent la totalité des observations du public, orales et écrites, ces dernières ayant été

- soit directement consignées sur le registre papier,
- soit transmises au commissaire enquêteur par courrier puis agrafées au registre papier
- ou encore, déposées sur le site internet dédié à l'enquête publique, puis également agrafées au registre papier. enquete-publique-4073@registre-dematerialise.fr.

Les tableaux du paragraphe 3.2 présentent, quant à eux, les avis des Autorités Administratives (PPA) et les réponses apportées par la Municipalité

3.1. OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET DE PLU.

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

- 12 concernent l'OAP sectorielle Les Jourdannes,
- 25 concernent l'OAP sectorielle Les Rouvières, + une requête commune de 18 foyers,
- 36 demandent que leurs terrains soient ou redeviennent constructibles,

- 5 demandent le déplacement de limite,
- 2 concernent l'OAP le Vieux Village,
- 7 concernent des sujets divers.

Nous avons constaté sur le site dédié la visite de 911 personnes et 247 téléchargements qui se sont soldés par 546 téléchargements de pièce du dossier. **Cf. Annexe 21 page 48**

3.1.1. Observations consignées et/ou agrafées sur le registre (papier) d'enquête publique

Compte tenu du nombre des observations consignées et/ou agrafées sur le registre papier d'enquête publique, le commissaire enquêteur a pris la décision de les traiter les unes à la suite des autres.

Le traitement des observations a été réalisé sous la forme suivante :

DATE	
N° OBSERVATION	FORMULATION DE L'OBSERVATION (PUBLIC)
IDENTITE DU (DES) PETITIONNAIRE(S)	COMMENTAIRE DE LA MAIRIE
	COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Voir Annexe en pièce jointe

3.1.2. Observations transmises via internet ou site dédié

Compte tenu du nombre des observations transmises par internet, le commissaire enquêteur a pris la décision de les traiter les unes à la suite des autres, dans l'ordre chronologique de leur réception sur le site dédié..

Le traitement des observations a été réalisé exactement de la même manière que pour les observations consignées par écrit sur le registre d'enquête. **Voir Annexe en pièce jointe**

3.1.3. Observations par courrier.

Compte tenu du nombre des observations formulées par courrier, le commissaire enquêteur a pris la décision de les traiter les unes à la suite des autres, dans l'ordre chronologique. Le

traitement des observations a été réalisé exactement de la même manière que pour les observations consignées par écrit sur le registre d'enquête. **Voir Annexe en pièce jointe**

3.1.3. Observations du Commissaire Enquêteur. Voir Annexe en pièce jointe

3.2. AVIS ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

L'OAP Les Rouvières a suscité de nombreuses interventions de la part du public.

Mon analyse est la suivante :

- Que 21 familles du secteur des Rouvières s'opposent au projet soit environ 90%,
- Que les propriétaires de parcelles et des voiries privées s'opposent à la vente des terrains nécessaires au projet,
- Que des bouleversements de l'environnement par des travaux pharaoniques de voiries et de réseaux sont très importants,
- Que les projets de voiries sur des chemins privés ou de servitudes ont été dessinés sans concertation préalable,
- *Que la zone d'urbanisation future 1AUb se trouve dans le prolongement du hameau des Rouvières. Les réseaux sont actuellement insuffisants, elle pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux (cf le dossier) : que cette urbanisation sera très complexe à réaliser,*
- Que l'on constate la suppression des cônes de vue sur la nature pour les habitants,
- Que des expropriations de terrains seront très importantes,
- Que des travaux de démolition et de réfections des clôtures seront très onéreuses (murs en pierres sèches,)et très difficiles à mettre en place,
- Qu'il existe des réductions des surfaces trop importantes en limites de constructions qui rapprochent celles-ci des futures chaussées et augmentent l'insécurité des personnes,
 - Perte importante de superficie pour certaine parcelle,
 - Perte de valeur de l'ensemble immobilier,
- Que l'on constate la suppression de nombreux oliviers, arbres fruitiers et plantations qui ne répond plus au PADD par :
 - Non respect de la préservation du patrimoine, des paysages, des milieux naturels et des continuités écologiques,
 - Absence de préservation des ressources naturelles,
- Qu'il y aura une augmentation très importante de la circulation sur un secteur préservé,
- Que l'on constate la suppression de l'environnement campagnard par « macadamisation » de chaussées, actuellement gravillonnées et qui évitent le maintien de la chaleur et permet l'infiltration des eaux pluviales,
- Que l'augmentation de la circulation ne serait pas assurée au niveau de la jonction avec la départementale,

- Que l'on constate un manque de concertation avec les habitants actuels et d'une information précise et ouverte sur l'aménagement de la zone, l'insertion du projet dans le paysage, la réalisation d'espaces publics, la création de nouveaux équipements.....,
- Qu'il n'existe aucune variante de projets,
- Qu'il y a absence d'étude au cas par cas,
- Qu'il y a absence d'étude plus approfondie :
 - Des réseaux
 - Des voiries,
 - des circulations,
 - des stationnements,
- Qu'une réflexion n'ait pas été entreprise sur les voies traversantes,
- Qu'une démarche de démocratie participative en amont n'a pas été entreprise,
- Que la crispation des résidents est tout à fait compréhensible,
- Que le projet n'ait pas été étudié par un véritable URBANISTE AMENAGEUR et semblerait manqué de sérieux,
- Que l'outil d'aménagement du territoire amenant à la concertation locale, la co-construction avec les habitants pour une intégration adaptée, pérenne, résiliente, écologique n'a pas été respecté,
- Qu'aucune concertation avec les riverains n'a été entreprise pour expliquer la démarche et les enjeux,
- Qu'il existe des problèmes d'écoulements des eaux pluviales sur les différents terrains,
- Qu'aucune investigation n'a été entreprise sur le terrain,
- Qu'il n'existe aucune analyse concrète du contexte, de l'intérêt général, de l'impact potentiel, de la crédibilité opérationnelle, du foncier, des éléments remarquables,...
- Que le portage politique n'est pas fort car la commune n'a pas la maîtrise foncière,
- Que l'on constate l'absence de déplacements doux, mais que l'on donne une place importante à l'automobile,
- Qu'il n'a pas été mentionné que les illustrations employées n'avaient pas de valeur prescriptive, donc qu'elles sont obligatoires dans le projet,
- Que l'on constate une mauvaise insertion et une absence de cohérence avec l'existant,
- Que le volet quantitatif prime sur le volet qualitatif, mais ne sert que d'un vivier foncier sans qualité architectural,
- Que la prévention des risques n'a pas été prise en compte,
- Qu'aucune étude sérieuse des voies et des réseaux n'a été entreprise,
- Que le projet n'est ni aménageable ni opérationnel à court terme et qu'il ne devait pas figurer en zone 1AUb,
- Que l'absence de commerces ne devrait pas favoriser cette zone,
- Que les schémas figurant dans le dossier sont faux,

- Que des permis de construire ont été accordés récemment (pendant l'étude du PLU) pour l'établissement de clôtures,
-

Que l'OAP Les Jourdannes a également suscité des craintes importantes des riverains et propriétaires sur le développement de cette zone.

- Que la construction de maisons R+1 occulterait la vue des pavillons actuels,
- Qu'il y aurait un accroissement des nuisances routières,
- Que les réseaux sont actuellement sur le terrain où seraient implantées les maisons
- Que les routes actuelles desservant cette zone sont trop étroites notamment le chemin des Mayons,
- Qu'une route est programmée sur un chemin privé sur lequel existe une servitude de passage,
- Qu'il y aurait dégradation du cadre de vie rural
- Qu'une démarche de démocratie participative en amont n'a pas été entreprise,
- Que la crispation des résidents est tout à fait compréhensible,
- Qu'aucune concertation avec les riverains n'a été entreprise pour expliquer la démarche et les enjeux,
-

Que sur les emplacements réservés n°16 et n°20 :

Emplacement réservé

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Lors de la visite avec tous les riverains il a été constaté par le commissaire enquêteur l'élargissement était impossible sans des démolitions importantes et des expropriations de terrains difficiles compte tenu des implantations des diverses constructions.

Il suffit de voir les photos ci-après que les déclarations ne sont pas altérées.

Les ER ne sont pas assez précis sur l'emprise par rapport aux parcelles existantes et il est impossible de considérer des alignements.

Exemple :



Chemin des Peyres

Où sont pris les 3 mètres pour élargir la chaussée à 6 mètres?

Pas assez de précision sur l'emprise par rapport aux parcelles existantes

Ces 2 OAP et les emplacements réservés qui vont de paires sont à revoir entièrement selon l'avis du Commissaire Enquêteur car nous ne trouvons pas :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP de secteur étant par ailleurs un des critères d'ouverture d'une zone AU) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques ;
- la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification...), les paysages ;
- la facilitation de la mise en valeur, la réhabilitation, la renaturation, la restructuration ou l'aménagement de quartiers ou secteurs ;
- Nous ne trouvons pas l'obligation pour les OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, et la possibilité pour les OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.

En ce qui concerne les 2 autres OAP il n'y a pas de remarques particulières, uniquement des points de détails à modifier.

L'autre point important reste les questions sur la constructibilité de certaines parcelles et la perte d'un urbanisme constructible sur d'autres parcelles par rapport à l'ancien POS.

L'absence de protection incendie ne doit pas être le seul argument pour s'opposer à la constructibilité de certaines parcelles. Des secteurs de certains hameaux ne sont pas protégés contre l'incendie, puisqu'il existe d'autres solutions : telle que la mise en place de citerne (déjà exécutée sur la commune).

3.3. AVIS ET COMMENTAIRES DES AUTORITES ADMINISTRATIVES ET REPONSE DE LA MUNICIPALITE

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) en février 2022, après la délibération du Conseil Municipal du 03 février 2022 au cours de laquelle le projet de révision de PLU a été arrêté pour une seconde fois.

En effet à une réponse à la demande des services de l'Etat, le projet de révision du PLU a été modifié puis transmis une seconde fois aux PPA concernées, portant sur le deuxième arrêt du projet de révision du PLU de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Conformément à l'article R 121-15 du Code de l'Urbanisme, les avis des PPA ayant examiné le projet de révision du PLU ont été joints au dossier d'enquête publique.

Il est dommageable et regrettable que les observations des PPA et les réponses de la mairie ne soient pas dans le dossier mis à la disposition du public.

Le traitement des avis et commentaires des Autorités consultées est consigné sous la forme suivante :

PPA	AVIS ET COMMENTAIRES
DESIGNATION	TEXTE INTEGRAL DES REMARQUES DES PPA
DATE REPONSE	
NOMBRE DE PAGES DU DOCUMENT	<p style="text-align: center;">PROJET DE REPONSES DE LA MUNICIPALITE</p> <p style="text-align: center;">LES AVIS DES PPA AINSI QUE LE POJET DE REPONSES N'ETAIENT PAS JOINTS AU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC</p>

PPA	AVIS ET COMMENTAIRES
PREFET DU VAR 03 MAI 2022 3 PAGES	<p>Le conseil municipal, par délibération du 3 février 2022 a de nouveau arrêté le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier.</p> <p>Je souligne l'important travail réalisé ainsi que la prise en compte des remarques des personnes publiques associées suite au premier arrêt du PLU, le 1er août 2019. Le nouveau projet respecte davantage les dispositions de la loi montagne. Néanmoins, l'analyse des documents m'appelle à formuler les observations suivantes.</p> <p>Le projet d'aménagement de développement durable Le projet d'aménagement de développement durable (PADD) prévoit l'abandon de développement dans la zone d'urbanisation future du « Vallon de l'Eclou », dans le cadre des objectifs chiffres de modération et de la consommation de l'espace.</p>

Or l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Vallon de l'Eclou » telle que présentée dans le projet de PLU développe l'urbanisation de ce secteur.

Ainsi le PADD et les OAP présentées sont en contradiction, ce qui entraîne une insécurité juridique du PLU. L'OAP doit donc être mise en conformité avec les orientations du PADD.

Le PADD fait référence à la zone IINA inscrite au POS. Cette zone, devenue 2AU, et qui avait été réduite dans le 1er projet de PLU arrêté a été complètement abandonnée dans ce second projet. Il reste dans ce projet de PLU la zone UB du Vallon de l'Eclou qui était déjà en zone urbaine dans le POS. Nous allons reformuler cette phrase dans le PADD afin qu'il n'y ait plus de confusion.

Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Les engagements de ce projet de révision visent à préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et les continuités écologiques ainsi qu'à protéger les ressources naturelles.

L'axe n° 9 du PADD réaffirme ces volontés en anticipant l'avenir par une prise en compte, une valorisation et une protection des ressources naturelles.

Aussi, le PLU propose le classement de zones, anciennement zonées NB au plan d'occupation du sol, en zone naturelle indicée habitat (Nh), mais ces secteurs Nh sont en discontinuité au regard de la loi montagne.

Pour la protection de la montagne, l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme indique que l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Ce même article régit l'extension des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes, de sorte qu'elles soient limitées. Les extensions de l'urbanisation existante doivent donc être encadrées au regard de ces principes et être proportionnelles à l'urbanisation existante.

Or, en zone Nh, le règlement ne limite pas suffisamment les extensions au regard de la jurisprudence. Il autorise, notamment, des extensions des travaux de confort des habitations, pouvant être réalisées en plusieurs fois, jusqu'à 40 % de l'existant et jusqu'à 250m² de surface de plancher totale. A cela s'ajoutent les possibilités de constructions d'annexes jusqu'à 80m² d'emprise cumulée, ainsi que de bassins de piscine jusqu'à 80m².

Hors zone de montagne, les seuils de 30 % d'extension et 60m² d'emprise pour les annexes sont souvent retenus et leur légalité est admise par la jurisprudence (Cour administrative d'appel de Marseille, 3 mai 2001, Hedge, req. n° 98MA01171 - Conseil d'Etat, 21 novembre 2007, Salle-Gruber, BJDU 2008).

Il convient donc de diminuer les capacités d'extension en zone Nh.

La zone Nh correspond aux anciennes zones NB du POS. L'objectif de la commune, en créant ces secteurs, était de les différencier de la zone N, où il existe également des constructions. Cependant, ces anciennes zones NB devenues Nh bénéficient de réseaux plus étendus, les voies sont plus structurées... que les zones N classiques, qui elles n'étaient pas destinées à recevoir des constructions dans le POS. Il est opportun de différencier le règlement selon que la construction se trouve dans un lotissement, du Courcoussier ou Lou Pardigaou par exemple, et dans une ancienne zone NB par rapport aux constructions qui se trouvent très éloignées des quartiers habités et isolés.

Pour les zones agricoles et naturelles, le parc naturel régional Verdon préconise, dans son avis du 13 novembre 2019, de réduire la distance d'implantation des annexes et piscines par rapport à l'habitation, de 25 mètres à 15 mètres, et de limiter l'emprise des piscines à 40 m²

Ces précisions n'ont pas été prises en compte par le nouvel arrêté du PLU.

Enfin, conformément à l'article L. 122-8 du code de l'urbanisme, la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit rester compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles montagnards.

Le règlement du STECAL Na « St Julien Plage » indique, dans son article 12, que les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité. L'artificialisation des sols est la cause principale de perte en biodiversité et augmente le ruissellement. Faute de schéma de principe sur le document de présentation des OAP et compte tenu de l'emprise du parking (400 places), il convient de conditionner l'autorisation d'urbanisme à un descriptif des matériaux de revêtement mis en œuvre afin de s'assurer de leur perméabilité, comme pour le descriptif des plantations.

Habitat

Au regard du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence verte Verdon, les communes rurales comme Saint-Julien ont pour objectif de produire 15 % de logements sociaux et de lutter contre l'étalement urbain en produisant sur le modèle de densification urbaine.

Or, le PLU n'instaure pas de dispositifs de développement de mixité sociale permettant de participer à cet objectif.

Saint-Julien-le-Montagnier se situe dans un secteur peu avantageux pour les investisseurs participant au logement social, sauf dans le cas de projets à "100 % social". Ainsi, il convient de ne pas contraindre le foncier avec des dispositifs pour la mixité sociale sur des opérations de petites tailles au risque de ne voir aucune opération d'habitat répondre à une telle servitude.

Un seuil de 12 logements à partir duquel les projets devront respecter une part minimale à réaliser sous forme de logements sociaux semble raisonnable et mériterait d'être imposé.

Le PLU instaure un dispositif de développement de mixité sociale. En effet, en zone Ua et en zone Ub, le règlement indique : pour tout projet d'immeubles collectifs des plus de 4 logements, 25 % des logements devront être à caractère social.

Par exemple, le secteur Uba du Vallon de l'Eclou, comporte des parcelles communales sur lesquelles l'OAP propose un secteur dédié aux logements collectifs et qui présente une capacité d'environ 60 logements dont au moins 25 % de logements sociaux, soit au moins 15 logements sociaux.

Le PLU présente une capacité d'accueil de 155 logements. Pour être compatible avec le SCOT, 15 % de ces logements doivent être des logements sociaux, il devrait y avoir à échéance du PLU, 23 logements sociaux supplémentaires. Les dispositions inscrites dans le règlement du PLU sont donc compatibles avec le SCOT Provence Verte Verdon.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a complété les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP. Ainsi, l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme précise que les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Aussi, les OAP du PLU devront être complètes en ce sens pour répondre au code de l'urbanisme.

	<p>Nous allons compléter les OAP.</p> <p>Je souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce PLU. Je vous invite à poursuivre et à améliorer ce projet en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis.</p>
--	--

<p>MRAe</p> <p>20 MAI 2022</p> <p>15 PAGES</p>	<p>SYNTHÈSE</p> <p>La commune de Saint-Julien-le-Montagnier, située dans le département du Var, compte une population de 2 406 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie d'environ 76 km². La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence Verte Verdon dont la révision a été approuvée en janvier 2020.</p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) vise, à l'horizon 2042, une population de 2 746 habitants. Le PLU prévoit environ 155 nouveaux logements et se traduit par la consommation de 4,9 ha de foncier en extension de la partie urbanisée. Le projet prévoit également l'inscription au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un projet de parc photovoltaïque (STECAL Npv) de 1,2 ha au sud de la commune ; • d'un projet de requalification de Saint-Julien Plage (STECAL Na) de 2,73 ha au nord de la commune ; • d'un projet de développement des activités économiques existantes au lieu-dit La Pelasse (STECAL Ac) de 0,33 ha au sud de la commune. <p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>d'expliquer la prise en compte et la traduction dans le PLU (OAP ou règlement) du risque d'incendie de forêt (subi et induit) dans les secteurs Na et Npv ;</i> • <i>de compléter substantiellement l'étude paysagère du secteur Na et de l'OAP en y intégrant des mesures paysagères ;</i> • <i>d'analyser les incidences de la zone Nh au regard des incidences sur l'assainissement.</i> <p>L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.</p> <p>1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PLAN, ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, QUALITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>1.1 Contexte et objectifs du plan</p> <p>La commune de Saint-Julien-le-Montagnier, située dans le département du Var, compte une population de 2 406 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie d'environ 76 km². La commune s'étend sur la rive droite du Verdon, au bord du lac d'Esparron, jusqu'aux basses gorges. La commune adhère au parc naturel régional du Verdon dont le projet de troisième charte 2024-2039 est en cours d'élaboration. Le dossier indique que la commune est incluse dans la « zone de pertinence ITER » et dans la sous zone « Plateau de Valensole-Haut Var ». Cette zone est constituée de l'ensemble des communes qui sont situées à moins de 20 minutes du site d'ITER.</p>
--	---

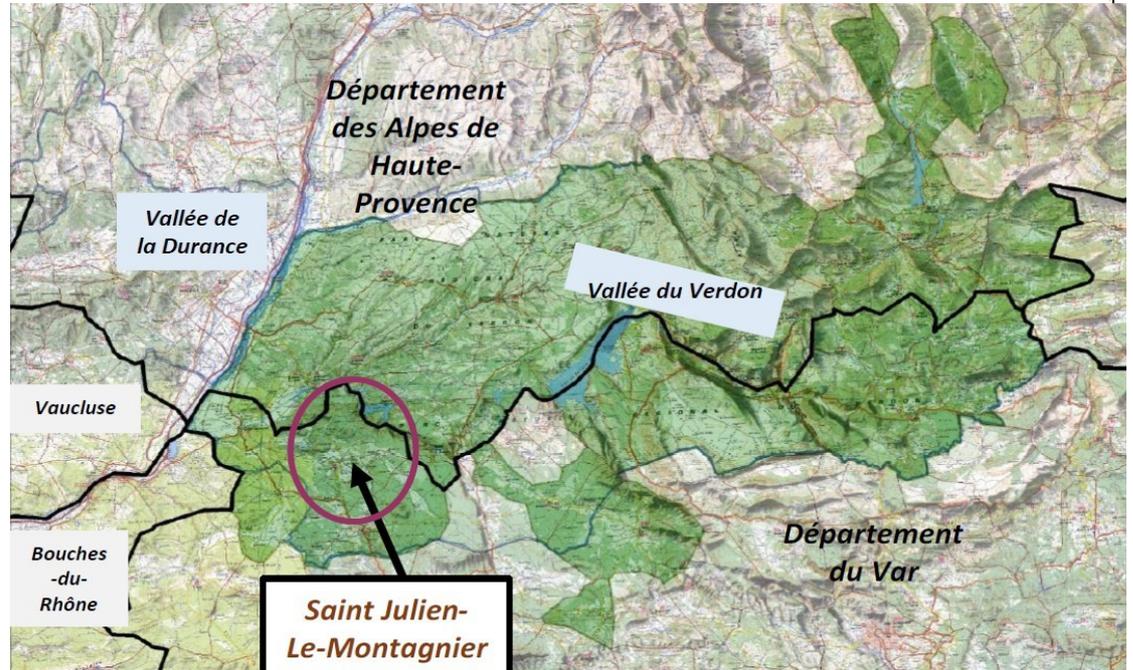


Figure 1: Plan de situation de la commune (source: rapport de présentation)

Comprise dans le périmètre du SCoT Provence Verte Verdon¹, son territoire est soumis au règlement national d'urbanisme (RNU) (Plan d'occupation des sols caduc depuis 2017) et aux dispositions de la loi Montagne. Le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) le 12 juin 2014.

Limitrophe du département des Alpes-de-Haute-Provence, elle partage les rives du lac avec la commune d'Esparron-de-Verdon.

La commune de Saint-Julien-le Montagnier n'a pas de centralité. L'urbanisation est répartie sur le territoire communal en 28 hameaux et groupements d'habitats, avec notamment le vieux village qui occupe une situation perchée caractéristique, le hameau de Saint-Pierre devenu le bourg central avec des activités économiques en prolongement, les hameaux de l'Eclou et des Mayons (résidentiel), le quartier des Rouvières (second pôle habitat), ainsi que Saint-Julien plage, unique accès au lac depuis la commune, et de nombreuses habitations isolées.

Le dossier soumis à l'avis de la MRAE concerne le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Julien-le-Montagnier, arrêté par délibération du conseil municipal du 1^{er} août 2019.

¹ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Verte Verdon a été approuvé le 30 janvier 2020. Il est applicable depuis le 11 septembre 2020 et constitue un périmètre de 43 communes.



Figure 2: Les entités urbaines de Saint-Julien-le Montagnier (source: rapport de présentation)

Le PLU prévoit, à l'horizon 2042, une population de 2 746 habitants (+ 340 habitants), selon un taux d'accroissement moyen de 0,7 % par an qui est identique à la valeur cible du SCoT Provence Verte Verdon. Le dossier mentionne que les taux de variation annuelle constatés entre 1982 et 2015 oscillent entre 1,1 % et 3,8 % selon la période.

Le PLU prévoit environ 155 logements supplémentaires sur 20 ans, pour une consommation foncière prévisionnelle de 4,9 ha dont 0,4 ha dédiée à l'économie.

Le PLU prévoit le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat dans les secteurs suivants :

- en densification (cf. fig 2) :
 - le bourg Saint-Pierre (secteur Ua et Uc) accueillera 45 logements ;
 - le quartier des Rouvières (secteur Uaa et 1AUb) accueillera 9 logements, objet d'une OAP ;
 - le vieux village (secteur Uaa) accueillera 6 logements, objet d'une OAP ;
 - les hameaux des Guis, des Bourdas, des Cheyres, des Hugous et des Pontiers (secteur Ud) accueilleront 6 logements ;
 - les autres quartiers dans l'enveloppe actuelle accueilleront 4 logements.
- en extension d'urbanisation (cf. fig 2 et 3) :
 - le bourg Saint-Pierre, secteurs Vallon de l'Eclou (Uba, Ubb) et des Jourdanes (1AUa), accueillera 86 logements, objet de deux OAP,
 - un secteur (Ue1) réservé aux activités économiques et commerciales et un secteur (Ue2) réservé à l'activité artisanale.

Le PLU prévoit également :

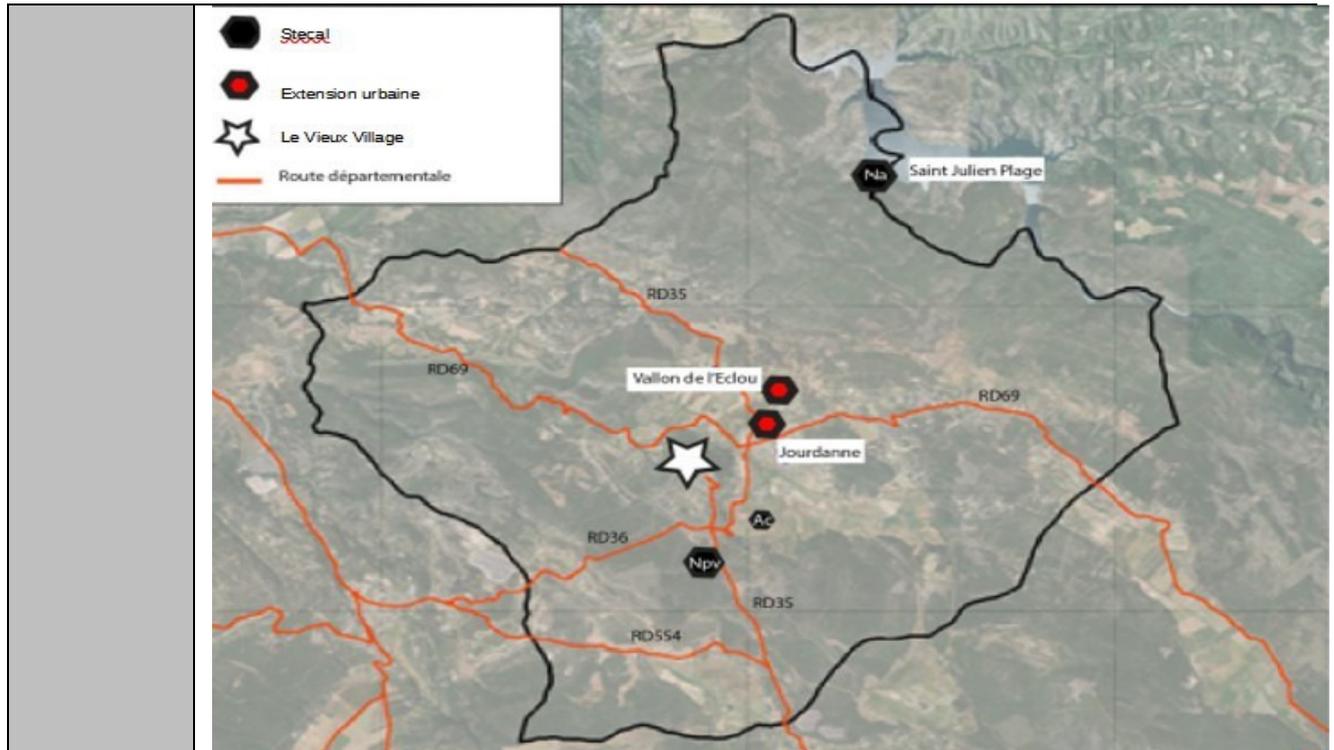


Figure 3: Localisation des Stecal et des extensions urbaines (sources: rapport de présentation)

- un STECAL à Saint-Julien plage, situé en zone naturelle (Na), d'une surface de 2,73 ha pour permettre l'organisation, la fréquentation et la sécurité des usagers du lac d'Esparron, objet d'une OAP ;
- un STECAL au lieu-dit « l'Eouvière » (Npv), d'une surface de 1,2 ha correspond à la zone d'emprise maximale des futurs panneaux et équipements nécessaires à une installation photovoltaïque ;
- un STECAL au lieu-dit « la Pelasse » (Ac), d'une superficie de 0,3 ha afin de permettre la pérennisation d'activités artisanales.

1.2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la lutte contre l'étalement urbain et la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, la commune s'étant jusqu'alors étendue plutôt sous la forme d'un habitat diffus ;
- la protection de la biodiversité, le territoire de la commune étant majoritairement composé d'espaces naturels ;
- la gestion de l'assainissement des eaux usées ;
- la prise en compte des risques d'incendie de forêt ;
- la préservation du paysage.

1.3 Qualité de l'évaluation environnementale

Le rapport de présentation contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le code de l'urbanisme (CU). Il aborde, dans l'ensemble, les diverses thématiques environnementales qui caractérisent le territoire.

Malgré un effort méthodologique d'analyse des incidences du projet de PLU pour chacune des thématiques de l'environnement, la MRAe constate que l'état initial ne met pas en relief l'importante diversité des enjeux environnementaux, notamment, pour ce qui concerne la

biodiversité, par des prédiagnostics écologiques associés à leur répartition sur le territoire communal et leurs possibles interactions.

Il en résulte que l'analyse des effets notables du projet de PLU et l'étude des mesures d'évitement, de réduction voire, exceptionnellement, de compensation de ses incidences sur les enjeux écologiques prioritaires sont insuffisamment élaborées.

Par conséquent, l'argumentaire sur les choix retenus et leurs incidences potentielles sur l'environnement demeure incomplet.

La MRAe note également que la prise en compte de la biodiversité dans les OAP n'est pas clairement affichée, même si la densification urbaine permet de limiter la fragmentation des milieux.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial par un pré-diagnostic sur l'ensemble des secteurs de projet.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a traduit une volonté forte de traduction des enjeux environnementaux identifiés par le Parc Naturel Régional du Verdon. Des phases d'échanges avec le service « patrimoine naturel » du PNRV ont permis de définir précisément les secteurs à sanctuariser et de traduire, grâce aux outils offerts par le code de l'urbanisme les mesures de prises en compte des enjeux. Dans le PLU, l'outil le plus pertinent reste le classement en zone Naturelle ou agricole induisant l'absence d'artificialisation des sols.

Les secteurs à enjeux du PLU sont :

- Saint Julien Plage dont le projet a été élaboré par le PNRV. Les données naturalistes ont été communiquées par les techniciens du Parc. L'enjeu identifié (chauve-souris dans le canal) a été traduit dans le PLU.

- Le secteur Npv pour le parc solaire. Il s'agit d'un secteur pour lequel le permis de construire a été accordé. Le zonage Npv au PLU constitue une traduction de l'occupation du sol autorisée par ce PC à court terme. L'étude d'impact du projet comprenant le volet faune/flore a fait l'objet d'un avis de la MRAe au moment du PC **Cf. Annexe 15 page 28.**

- Les Jourdanes, en contact direct avec des espaces bâtis, le site est occupé par des espaces fréquemment fauchés. Les passages sur site lors de l'élaboration du PLU n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces qui auraient nécessité la mise en place de mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser ». Notons également que la commune a fait l'objet d'un inventaire communal de la biodiversité (Cahier de la biodiversité) dont les données ont alimenté les bases de données du PNRv et la Base de données SILENE, sans que des enjeux soient identifiés sur le site.

1.4 Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le rapport de présentation comprend un chapitre qui analyse la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de la Provence Verte Verdon, en indiquant, pour chaque orientation et axe du SCoT, leurs traductions dans le projet de PLU.

La MRAe n'a pas d'observations particulières à formuler.

Le projet de PLU apparaît dans l'ensemble cohérent dans la déclinaison réglementaire des orientations retenues au plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

1.5 Justification des choix

Le PLU envisage l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol de 1,2 ha au sud de la commune sur une ancienne décharge. Le PADD inscrit dans l'axe 6 « Favoriser la création d'un parc

photovoltaïque public, intégré à l'environnement et au paysage sur le site de l'ancienne décharge ». Le rapport de présentation indique que « *son caractère anthropisé, son positionnement proche des axes routiers et des postes de raccordement, son statut foncier (propriété communale) et la nécessaire reconversion de ce site justifient le choix d'implantation »*

La MRAe constate que le PLU priorise un site déjà artificialisé, limitant ainsi les impacts sur les sites naturels et les paysages, comme le préconise le SCOT.

2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES IMPACTS DU PLAN

2.1 Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

2.1.1 Besoins fonciers

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier possède un territoire très vaste (7 600 ha) à dominante agricole et naturelle. Les espaces artificialisés sont généralement localisés autour du vieux village, du Bourg Saint-Pierre et des hameaux, qui se sont développés en plaine. Ils représentent seulement 3,2 % du territoire en superficie (habitations isolées, équipements publics et exploitations agricoles incluses). La population de Saint-Julien-le-Montagnier croît, depuis les années 1970, d'environ 17 personnes par an, soit un taux moyen de variation annuelle oscillant entre 1,1 % et 3,8 % selon la période de référence.

Le projet de PLU fixe un objectif, à horizon 2042, d'accueil de 340 habitants supplémentaires, soit une croissance démographique de 0,7 % par an.

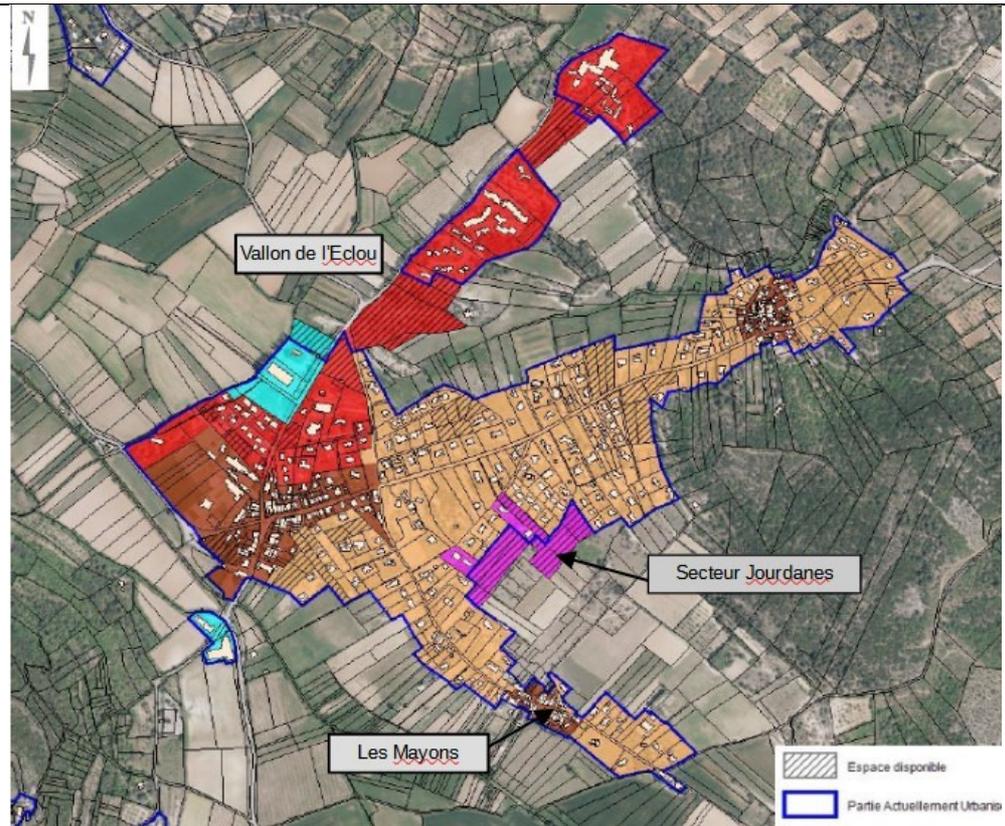
En 2018, la commune comptait 1 491 logements (essentiellement des maisons individuelles), un taux d'occupation de 2,4 habitants par logement et un rythme de construction de 7 logements par an. Sur ce parc, 21,1 % des logements sont des résidences secondaires. Toutefois, le dossier indique que « *le taux de vacance est globalement élevé sur la commune, autour de 11% en 2018, taux supérieur à la moyenne du territoire du SCOT Provence Verte Verdon (9%) ».*

Ce taux de vacance élevé mériterait une analyse pour localiser précisément le bâti inoccupé et examiner les solutions permettant de réduire son importance avant toute construction nouvelle en extension.

2.1.2 Gestion économe de l'espace

La MRAe constate que les secteurs d'urbanisation sont situés prioritairement dans l'enveloppe urbaine et encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; cela traduit la volonté de la commune de programmer un développement urbain maîtrisé en cohérence avec les capacités des réseaux et équipements.

L'extension du secteur du Vallon de l'Eclou, situé au Bourg Saint-Pierre, a toutefois nécessité une demande de dérogation au principe de continuité de la loi Montagne, demande à laquelle la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) a émis un avis favorable le 11 décembre 2019.



Zone	Destination	Densité actuelle	Densité recherchée
Ua	Habitat, commerces, équipements	50 log./ha	50 log./ha
Uaa	Habitat		
Uba	Habitat, équipement public	15 log./ha	35 log./ha
Ubb	Habitat	15 log./ha	20 log./ha
Uc	Habitat	8 à 10 log./ha	12 log./ha
1AUa	Habitat	0 log./ha	20 log./ha
Ue	Activités économiques		

Figure 4: Localisation des secteurs à urbaniser au Bourg St Pierre (source: rapport de présentation)

Les plans de zonage du dossier montrent un potentiel de "dents creuses" dans les zones Ua et Uc, sans qu'ait été conduite une analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe bâtie. Or, celles-ci pourraient être potentiellement suffisantes pour satisfaire les besoins d'accueil de population permanente.

S'agissant du secteur des Jourdanes, la MRAe constate que le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation.. Dans ce contexte, la commune gagnerait à démontrer que l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction (article L151-5 2° du code de l'urbanisme).

Pour la MRAe, le rapport de présentation n'explique pas en quoi toutes les potentialités de densification et de renouvellement urbain ont été analysées et investies avant d'envisager le développement du secteur des Jourdanes, développement qui a pour effet d'étendre l'enveloppe urbaine.

La MRAe recommande d'argumenter le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Jourdanes au regard des possibilités de densification offertes en zone Ua, Ub et Uc.

Dans la partie estimation du potentiel de densification du rapport de présentation PLU (10.1.2) figure un tableau dans lequel les densités existantes et les densités recherchées sont expliquées. En zone Ua la densité est déjà relativement importante, environ 50 logements à l'hectare.

En zone Ub la densité existante est de 15 logements à l'hectare, le PLU dans son règlement tant à atteindre une densité de 35 (en zone Uba) et 20 (en zone Ubb) logements à l'hectare. La densification est donc bien effective dans ces secteurs.

En zone Uc, la densité actuelle est de 8 logements à l'hectare, le PLU permet une densité de 12 logements à hectare. Une densification est donc également opérée.

Ces densités recherchées sont compatibles avec le SCOT Provence Verte Verdon. Nous allons compléter les explications pour que le travail de densification soit plus clair à la lecture du rapport de présentation.

2.2 Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1 Trames verte, bleue et noire

L'état initial de l'environnement présente et localise correctement les éléments de la trame verte et bleue (TVB) du SCOT et les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques issus du schéma régional de cohérence écologique (SRCE²).

Cependant, la MRAe relève que les continuités écologiques communales ne prennent pas en compte la « trame noire » correspondant à l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par des espèces nocturnes (notamment les chiroptères). Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par le réseau d'éclairage délimite ainsi, en négatif, des corridors écologiques, similaires à la trame verte et bleue.

La MRAe recommande, sur la base d'un diagnostic écologique renforcé, d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales.

La Trame noire est prise en compte par deux biais :

- La limitation des extensions urbaines ce qui induit une limitation des éclairages publics et privés, préservant ainsi l'environnement nocturne.

- L'article 34 des dispositions générales du règlement du PLU qui précise pour toutes les zones les modalités de mises en œuvre des éclairages (orientation vers le bas, hauteur de la source lumineuses limitée à 5 m, température de l'éclairage inférieure à 2700 Kelvin,...)

A noter que la définition de la trame noire est un point intéressant pour le territoire, des extinctions nocturnes peuvent permettre de préserver des corridors de déplacements des espèces nocturnes. Ces décisions sont hors cadre du document d'urbanisme communal. A ce jour dans le PNRV une seule commune est labellisée « villes et villages étoilés ». La charte du Parc en révision pourra peut-être être l'occasion pour les territoires de travailler sur la notion de Trame Noire.

2.2.2 Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier, dont le territoire est constitué principalement de milieux naturels inclus pour moitié dans un périmètre de protection ou d'inventaire (zones Natura 2000, Znieff³ de type I et II⁴), est riche d'une grande biodiversité.

² Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) s'est substitué au SRCE

³ Une ZNIEFF est une zone nationale d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

⁴ ZNIEFF type I n°930020376 Basses gorges du Verdon - ZNIEFF type II n°930020249 Le bas Verdon entre Vinon-sur-Verdon
ZNIEFF type II n°930020488 Basses gorges du Verdon bois de Malassoque et de la Roquette - ZNIEFF type II n°930020261
Plaine de la Verdière et de Ginasservis.

L'état initial du milieu naturel a été réalisé à partir de différentes sources de données, majoritairement bibliographiques, comme le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000, les inventaires des ZNIEFF ou bien encore la base de données SILENE qui recense 897 espèces végétales et 637 espèces animales sur la commune.

Le rapport de présentation indique, d'une manière très générale, que des inventaires ont été effectués en 2015 et 2018 pour le secteur Npv. Cependant, le dossier est imprécis sur les cortèges concernés, les périodes d'observation, le nombre de jours et les secteurs ayant fait l'objet d'investigations de terrain.

S'agissant de la zone Na, objet du STECAL situé à Saint-Julien Plage, l'inventaire réalisé est uniquement bibliographique. La MRAe constate l'absence d'un inventaire in situ suffisamment précis.

La MRAe constate également l'absence d'un pré-diagnostic écologique sur la zone 1AU qui permettrait d'indiquer s'il est nécessaire ou non de mener des inventaires naturalistes complémentaires ciblés en période favorable pour apprécier les enjeux écologiques.

La MRAe recommande de préciser l'évaluation des incidences des zones AU et Na sur la base d'un état initial complété par des inventaires naturalistes de terrain ciblés en période favorable, afin de traduire dans le PLU les mesures de protection adaptées.

Voir réponse n°1.

Les mesures de protection de la biodiversité et de prise en compte des enjeux sont traduites dans le PLU sur la base des possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

2.2.3 Étude des incidences Natura 2000

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier est concernée en limite ouest par la zone de protection spéciale (ZPS) – directive oiseaux « Verdon » n°FR9312022 et par la zone spéciale de conservation (ZPS) « Basses gorges du Verdon » n°FR9301615, situées à 1,5 km, qui ont la particularité d'être superposées et ayant le même DOCOB.

Le dossier comporte une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 qui, dans l'état actuel du dossier, permet de conclure valablement à une absence d'incidences sur les sites concernés.

2.3 ASSAINISSEMENT

2.3.1 Assainissement collectif

Le dossier (rapport de présentation et plans du réseau d'assainissement) indique que la commune de Saint-Julien dispose de six stations d'épurations (STEP), dont cinq ne sont plus conformes aux exigences réglementaires ou présentent des dysfonctionnements.

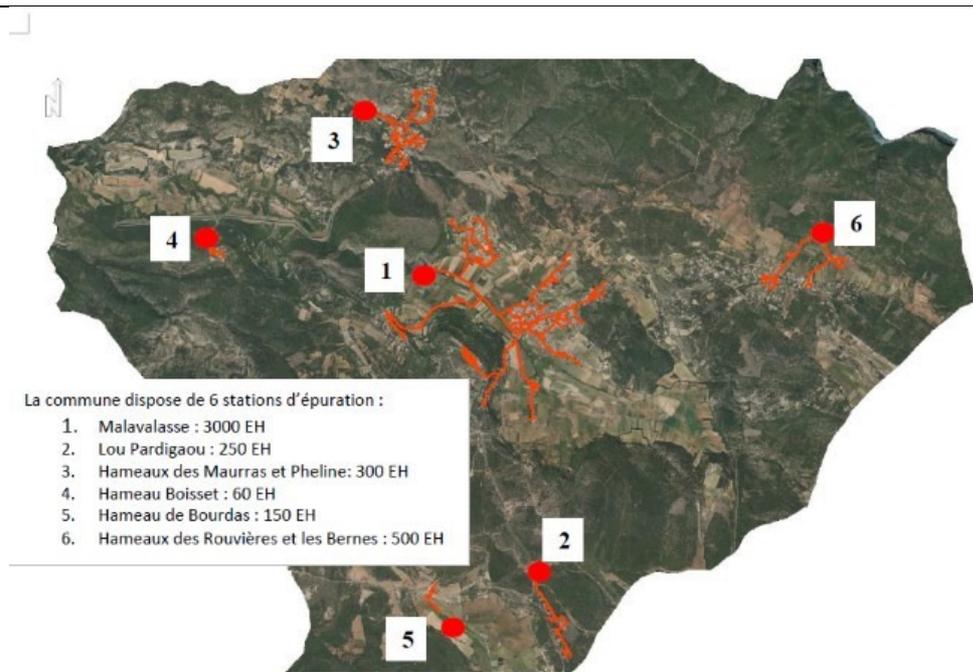


Figure 5: Localisation des STEP (source: rapport de présentation)

Le secteur de développement Bourg Saint-Pierre (130 logements) et du Vieux village (6 logements) sont reliés à la STEP de Malavalasse (n°1) qui est conforme aux exigences réglementaires et dont la capacité résiduelle est d'environ 2060 EH.

Le secteur de développement des Rouvières (9 logements) est relié à la STEP des Rouvières (n°6) qui, selon le dossier, dysfonctionne et dont le remplacement est programmé.

La MRAe constate que les informations fournies sur la construction de quatre nouvelles STEP, non repérées sur le règlement graphique, sont envisagées sans apporter d'élément d'information supplémentaire (échanciers des travaux, capacités futures). Ces éléments sont nécessaires pour apprécier les incidences sanitaires de l'accueil des 340 habitants supplémentaires.

La MRAe recommande de mettre à jour le volet assainissement collectif avec des éléments d'information concernant la construction des nouvelles STEP (échanciers et capacités futures).

Ce volet sera complété.

2.3.2 Assainissement non collectif

Le dossier indique que le PLU ne développe aucune zone U ou AU en assainissement non collectif et que les zones AU sont créées dans les secteurs où la réalisation de travaux définis dans le schéma directeur d'assainissement est préalablement nécessaire à l'ouverture de la zone.

Toutefois, s'agissant des zones Nh, la MRAe constate que le dossier n'évalue pas les incidences, sur la qualité des eaux superficielles et souterraines, de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement autonomes en relation avec les extensions autorisées jusqu'à 250 m².

La MRAe recommande d'évaluer les incidences, sur la qualité des eaux superficielles et souterraines, de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement autonomes en zones Nh du PLU.

Les zones Nh sont des parcelles bâties pour lesquelles ne sont autorisées que des annexes et extensions des habitations existantes. Ces habitations existantes disposent déjà de systèmes d'assainissement qui doivent comme dans toutes les zones du territoire répondre aux réglementations en matière d'assainissement.

L'extension et les annexes des habitations existantes ne sont pas de nature à nécessiter de créer des systèmes d'assainissement supplémentaires. Le règlement du secteur Nh n'a pas vocation à permettre la création de nouveaux logements.

2.4 RISQUES NATURELS

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier est exposée à plusieurs risques naturels : feux de forêt, inondation, retrait et gonflement des argiles, mouvement de terrain et sismique. À l'heure actuelle, la commune n'est concernée par aucun plan de prévention des risques naturels.

La commune est recouverte à près de 80 % d'espaces naturels potentiellement combustibles qui peuvent donner lieu à un risque de feu de forêt élevé selon les secteurs. Aucun plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRIF) n'est prescrit sur la commune et il n'existe pas de carte d'aléa feu de forêt induit ou subi.

Le rapport de présentation indique que « le site de Saint Julien Plage (Stecal Na) constitue aujourd'hui un site à fort enjeu pour la prise en compte de ce risque (site très fréquenté en période estivale, enclavé dans un espace soumis à l'aléa feu de forêt) [...] En l'état actuel, le site pose des problèmes de sécurité liés à ce risque : circulation, stationnement empêchant ou rendant difficile la circulation des véhicules des secours et l'évacuation du site en cas de nécessité. ». Le dossier indique également que « la voie d'accès au site ne sera plus utilisée comme espace anarchique de stationnement, les personnes et leurs véhicules seront concentrées auprès du lac ».

Le rapport de présentation mentionne également qu'en fonction des conditions météo, lorsque le risque incendie atteint un niveau exceptionnel ou sévère, les deux pistes d'accès à la plage de Saint-Julien, considérées comme pistes DFCl⁵, seront fermées à la circulation.

La MRAe constate toutefois que le site comptabilise déjà jusqu'à 400 véhicules le week-end, ce qui est susceptible d'augmenter la vulnérabilité du territoire face au risque d'incendie.

Le rapport de présentation mentionne le réaménagement du parking limité à 95 places au sein de l'OAP Saint Julien Plage. Les conditions de limitation du stationnement sur la route d'accès et de mise en sécurité du site devraient être précisées dans les orientations de cette OAP.

S'agissant du projet de construction d'un parc photovoltaïque (Stecal Npv) en secteur boisé, le rapport de présentation relève que le risque d'incendie est pris en compte pendant les phases de travaux et d'exploitation, par la mise en place d'une borne incendie, d'aires de retournement et de voies de circulation autour du site permettant l'accès aux engins de DFCl. Or, selon la carte d'aléas incendie subi présenté dans le dossier, le secteur présente un aléa d'incendie de forêt de niveau « moyen » au droit de l'implantation du projet, mais également tout autour, le site étant entouré essentiellement de boisements. Ainsi, de par sa position très isolée et la nature de ses installations, le projet de parc photovoltaïque est à la fois vulnérable au risque de feux de forêt, mais également peut contribuer à aggraver ce risque.

La MRAe recommande d'expliquer la prise en compte et la traduction dans le PLU (OAP ou règlement) du risque d'incendie de forêt, subi et induit, dans les secteurs Na et Npv.

⁵ Défense des forêts contre l'incendie. Les voies de Défense des Forêts contre l'Incendie ont pour objet de permettre la circulation des véhicules et personnels chargés de la prévention et de la lutte contre les incendies de forêt à l'intérieur des massifs forestiers afin d'en assurer la protection. Pour y assurer la continuité d'un réseau défensif, la loi a donné aux pouvoirs publics la possibilité d'établir sur les propriétés une servitude de passage et d'aménagement.

Comme vu précédemment le secteur Npv est un secteur dédié à l'implantation d'un projet solaire dont l'installation est autorisée par un PC. La prise en compte du risque incendie est traduite pour ce secteur comme pour l'intégralité du territoire dans le PLU par le respect des obligations de débroussaillage (arrêté préfectoral), le RDDECI, et les notes techniques du SDIS 83 communiquées aux communes du Var. **Cf. Annexe 15 page 28.**

Concernant plus spécifiquement le secteur Na, la gestion du risque incendie est une priorité communale. Le PNRV a travaillé sur ce secteur afin d'apporter des réponses concrètes à la surfréquentation du site.

La gestion des flux touristiques et la protection incendie sur ce secteur dépassent le cadre du PLU. La commune, le PNRV et le SDIS travaillent en permanence sur des mesures pérennes pour ce site.

2.5 PAYSAGE



Figure 6: Vue de St Julien Plage - Stecal Na - (source: Rapport de présentation)

La commune de Saint-Julien-le-Montagnier appartient à l'unité paysagère du Bas Verdon. En termes d'analyse des enjeux paysagers, le dossier reprend à son compte les enjeux identifiés dans l'atlas des paysages et dans la charte du parc naturel régional du Verdon.

Le principal enjeu paysager est lié à la dispersion du bâti en tant qu'élément marquant du paysage par les différences chromatiques et discontinuités qu'il introduit. En effet, depuis plusieurs années, de nombreux hameaux se sont implantés sur les versants exposés au sud et à l'ouest du village perché à 580 mètres d'altitude. Cela a pour effet de banaliser le paysage et de gommer les limites de l'urbanisation.

Les enjeux paysagers auxquels la commune est confrontée dans l'élaboration de son PLU sont globalement identifiés, de même que l'impact négatif du développement d'une urbanisation diffuse.

Toutefois, s'agissant du secteur Na, sa situation dans un cadre naturel exceptionnel (lac d'Esparron) fortement fréquenté par le public majeure l'enjeu paysager. La réponse à ces enjeux est renvoyée dans l'OAP qui doit, selon le dossier, définir « *les conditions de réorganisation du secteur, en compatibilité avec le périmètre de protection des eaux du lac d'Esparron* ».

Pour la MRAe, l'OAP ne traite pas l'aspect paysager en y intégrant des mesures relevant du paysage. Il est donc difficile de conclure, comme le fait le RIE, que ce STECAL « *va dans le sens de la préservation des paysages* ».

	<p>Compte tenu de la diversité des perceptions paysagères annoncée dans l'état initial pour ce STECAL, un reportage photographique depuis les points de vue remarquables, accompagné de photomontages, permettrait de caractériser les incidences paysagères des choix d'aménagement et d'illustrer les réponses apportées pour assurer le maintien des grands traits paysagers et des ambiances qui définissent le territoire communal.</p> <p><i>La MRAe recommande de compléter substantiellement l'analyse paysagère du secteur Na en proposant des illustrations projetant les aménagements autorisés et en analysant les incidences sur les points de vue remarquables. Elle recommande également de reprendre l'OAP en y intégrant des mesures paysagères.</i></p> <p>Les données du secteur Na sont celles du projet porté par le PNRV et la commune. A noter que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites à émis un avis favorable lors de la présentation du secteur. Les documents présentés à la commission sont ceux inclus dans le rapport de présentation. Ni la commune, ni le PNRV ne missionnera de bureau d'études pour compléter ce dossier qui en l'état permet d'obtenir les autorisations nécessaires et d'avancer sur la sécurisation du site.</p>
--	---

<p>CDPENAF</p> <p>06 AVRIL 2022</p> <p>1 PAGE</p>	<p>La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var réunie le 30 mars 2022 a examiné le projet de PLU de votre commune.</p> <p>La commission émet un avis favorable au projet tel que présenté, sous réserve que le secteurNh situé à l'est de la D69 sur le quartier des Cheyres soit reclassé en zone agricole.</p> <p>Nous allons modifier le zonage dans ce sens.</p>
---	---

<p>COMMUNAUTE DE COMMUNES PROVENCE VERDON</p> <p>03 MAI 2022</p> <p>8 PAGES</p>	<p>La commune de Saint-Julien appartenant au territoire de la Communauté de Communes Provence Verdon, vous m'avez sollicité pour émettre un avis sur l'arrêt de votre projet de Plan Local d'Urbanisme reçu le 17 février 2022.</p> <p>Comme lors du premier arrêt de projet, la communauté de communes, en tant que Personne Publique Associée, a un rôle officiel à jouer dans l'élaboration des documents d'urbanisme dans le cadre de ses compétences. Elle a aussi un rôle de conseil et d'accompagnement des communes tout au long de la procédure. Nous avons donc participé à ce document notamment à travers les réunions qui ont rythmé l'élaboration de ce PLU et nous vous remercions de nous avoir ainsi associés à votre démarche.</p> <p>Votre document aborde des thématiques auxquelles nous attachons une attention particulière notamment en ce qui concerne les activités économiques et touristiques du territoire. Nous souhaitons donc y apporter notre contribution.</p> <p>Je tiens avant tout à souligner la volonté de votre commune de répondre aux besoins d'accueil d'une nouvelle population mais aussi d'accueil d'activités économiques et d'équipements publics. Votre document avait fait l'objet d'un premier avis de notre part en novembre 2019. Il avait soulevé plusieurs remarques de fond que nous souhaitons réitérées et complétées dans une note ci-jointe.</p> <p>Toutefois je vous informe que nous émettons un avis favorable sur le projet de PLU de votre commune</p> <p><u>NOTE DETAILLÉE DE L'AVIS</u></p> <p>Le suivi de l'élaboration du PLU de Saint-Julien a fait l'objet de toute notre attention.</p> <p>Le projet global de ce document d'urbanisme est défini dans le PADD autour de 10 grandes orientations :</p>
---	--

- Promouvoir un développement harmonieux autour du bourg centre Saint-Pierre
- Conforter le quartier des Rouvières comme le second pôle d'habitat
- Préserver l'identité patrimoniale du Vieux Village
- Hiérarchiser les autres pôles de vie : les hameaux
- Mener un développement en adéquation avec les équipements existants et futurs
- Agir pour ancrer les activités économiques et poser les conditions d'un développement à l'échelle communale et intercommunale
- S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer l'économie touristique
- Soutenir l'agriculture et proposer les conditions de son développement futur
- Anticiper l'avenir par une prise en compte, une valorisation et une protection des ressources naturelles
- Affirmer la place Saint-Julien dans les continuités locales et régionales

Cette révision a permis de prendre en compte la particularité de la commune avec ses nombreux hameaux historiques. Un travail a donc permis d'organiser, de hiérarchiser cette multipolarité. La commune a aussi réalisé une identification claire des zones agricoles et naturelles.

Dans le cadre de nos actions intercommunales, nous souhaitons vous apporter quelques préconisations mais aussi rendre compte de la position de la communauté de communes quant au développement

Concernant notre mission au niveau de l'instruction du droit des sols, nous vous apporterons quelques propositions de modification de votre règlement dans une autre note.

Choix en termes de développement urbain

Le choix de la commune dans ce PLU a été de redéfinir l'enveloppe urbaine prévue dans le POS aujourd'hui caduc.

Les zones constructibles du PLU ont été retravaillées dans cette 2eme version suite aux avis défavorables des services de l'Etat. La consommation d'espaces a donc été revue à la baisse et elle correspond dans cette dernière version à 4,9 ha dont 0,4 dédié à l'économie.

Parallèlement, on note des objectifs en adéquation avec le SCOT Provence Verte en utilisant le principe des couronnes. Au niveau démographique, le plafond maximum sur 20 ans a été fixé à environ 2800 à 2900 habitants supplémentaires (taux de variation annuel entre 0,7⁰/0 et 0,9⁰/0). Cela correspond à environ 155 logements soit environ 5 logements par an.

Ces principes identifiés se traduisent par un développement maîtrisé de l'urbanisation en :

- Confortant l'enveloppe du bourg de Saint-Pierre et en la structurant : abandon de certains secteurs à l'urbanisation et création d'une zone AU alternative (avec OAP) et une zone AU stricte
- Confortant la partie actuellement urbanisée et raccordée du pôle secondaire du hameau des Rouvières
- Confortant le vieux village tout en permettant une préservation des espaces non bâtis
- Permettant le développement mesuré de certains hameaux

Les objectifs sont dans le PADD et sont concrétisés dans le zonage et le règlement

La réalisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du Vallon de l'Eclou, le secteur des Jourdanes, le secteur des Rouvières et le secteur du Vieux village est à souligner car elles permettent de donner les grandes intentions d'aménagement notamment en termes d'implantations des constructions mais aussi en termes de protections d'espaces verts, points de vue....

Il est à noter l'effort réalisé concernant la prise en compte des parcours résidentiels en diversifiant les formes d'habitat et notamment dans le quartier du vallon de l'Eclou. La zone Uba, essentiellement

constituée de propriétés communales, fait l'objet d'une OAP qui définit 3 secteurs :

- un secteur dédié à des maisons individuelles ;
- un secteur dédié aux maisons individuelles en bande ;
- un secteur dédié aux logements collectifs où le règlement impose que 25 % des logements soit à caractère social.

Choix en termes de développement économique

1) Accompagnement des projets touristiques

La communauté de communes Provence Verdon, compétente en matière de développement économique, dotée d'un riche patrimoine (architectural, paysager, agricole), souhaite valoriser et développer le tourisme sur son territoire.

Pour y développer cette économie, il est nécessaire de créer du logement touristique afin d'ancrer les touristes sur le territoire. Des activités de loisirs sont également nécessaires pour allonger la durée des séjours. La préservation des paysages (naturels et agricoles) y est primordiale. Toutes initiatives en ce sens sont donc vivement encouragées par la communauté de communes.

• Saint-Julien Plage (zone Na : STECAL)

Ce STECAL permet de répondre au projet de la municipalité pour le réaménagement du site de Saint Julien plage (accès, stationnement, mise à l'eau, guinguettes...) mais aussi pour faire respecter les périmètres de protection des eaux autour du lac et mieux encadrer la fréquentation du site.

Le STECAL concerne 2,73 hectares et comprend 1,2 hectare de lac. Le règlement autorise les installations et les constructions nécessaires aux activités de loisirs, portuaires, sportives, à la surveillance de ces activités et à la salubrité.

Cette initiative s'inscrit dans les objectifs fixés par la C.C. Provence Verdon de mettre en valeur les sites d'intérêt touristique.

Au regard des enjeux économiques, spatiaux, de flux routiers, il est indispensable d'associer en amont la communauté de communes au projet. La qualification de ce site en zone économique à vocation touristique et sa future gestion sera peut-être alors à préciser.

La commune associera la communauté de communes lors de la mise en œuvre de ce projet.

2) Commerces

De par leurs petites surfaces de vente, l'e-commerce, la viabilité économique des commerces en centre village est fragile. La survie des commerces en centre de village devient un réel défi pour les communes rurales.

Néanmoins, les enjeux autour du maintien de ces commerces sont importants. D'une part, le commerce de centre de village est le lieu d'excellence pour tisser du lien social entre les administrés et plus particulièrement pour les populations fragiles (personnes âgées, personnes non véhiculées) qui y résident. D'autre part, le commerce crée de l'animation, constitue parfois le patrimoine de la commune. Concourant à l'identité du village, le commerce devient un élément essentiel pour une commune qui investit dans le développement économique touristique.

Afin qu'elle puisse entreprendre des actions d'installation ou de reprise de commerce, il est impératif qu'il y ait des lieux dédiés au commerce et si possible proches des équipements publics et des lieux administratifs. Ces lieux se raréfient car ils sont remplacés par des logements qui ont une meilleure rentabilité locative.

Ainsi, le fait qu'il n'y ait dans le règlement IJa aucune protection sur les pieds d'immeubles quant à leur changement de destination, renforce le risque de voir disparaître tous les commerces de centrevillage.

Réserve/préconisation : Changement de destination impossible au centre du village (rue de l'hôte/ de ville et rue de Terdobbiate) sur les pieds d'immeubles où se trouve une activité commerciale.

Nous ne sommes pas favorables pour la mise en place de cette interdiction

3) Secteurs d'activités

- Zones à vocation économique et commerciale dans le prolongement du Bourg de Saint-Pierre (zone Ue1)

Le PLU prévoit à travers ce zonage la création d'un nouveau pôle commercial dans le secteur où se situent les services techniques et le camp de lutte.

Dans un premier temps, il a été identifié une incohérence entre le PADD et les autres documents du PLU concernant cette zone. En effet, dans le PADD il a été indiqué comme orientation « localiser des sites pour offrir aux activités artisanales et tertiaires des lieux d'activités optimaux... » et la carte jointe indique en légende « sites pressentis pour les activités artisanales et tertiaires ». Or le rapport de présentation identifie ce site comme « nouveau pôle commercial » et le règlement autorise le commerce.

La zone Ue1 est d'une part destinée aux activités économiques et commerciales mais elle comprend également les services techniques dont les bâtiments doivent être réhabilités. Le positionnement des services techniques au centre réduit la capacité de la zone à recevoir de nombreuses entreprises et commerces. Elle a aura une fonction complémentaire vis à vis des commerces du bourg.

Par ailleurs, le site est effectivement peu éloigné du bourg de Saint-Pierre mais suffisamment pour que le projet de la municipalité crée une réelle scission avec le centre et ses activités (commerces, équipements sportifs, mairie, poste, office de tourisme...). Créer un nouveau pôle commercial ex-nihilo peut à terme faire fermer les commerces qui ne se seront pas délocalisés. Ainsi, l'éclatement commercial nuit à la boutique isolée. La conséquence de cela est une perte d'activités commerciales, et sociales vie au Cœur du village.

Réserve/préconisation : Interdiction de l'activité commerciale

- Ancienne cave coopérative et céréalière (zone Ue2)

Dans cette ancienne cave coopérative et ancienne coopérative céréalière, le PLU autorise les activités économiques et artisanales, les activités tertiaires. Cela va dans le sens porté par l'intercommunalité qui est de limiter la consommation du foncière en réhabilitant en priorité les bâtis en friche et ce d'autant plus que certains locaux sont déjà utilisés pour de l'artisanat.

- Activité sur le site de la Pelasse (zone Ac : STECAL)

Le PLU a défini ce site comme STECAL pour permettre de reconnaître l'activité artisanale existante sur ce site depuis les années 70 et permettre son extension.

Réserve/préconisation : Veiller à ce que l'activité artisanale ne perturbe pas l'activité de la plaine agricole.

Cette activité est déjà en place depuis plusieurs décennies. L'identification par un SRECAL n'aura pas pour effet de perturber les parcelles agricoles voisines.

Agriculture sauvegardée (zone A)

Le PLU protège les espaces agricoles. Un travail important a été fourni sur l'identification des terres agricoles cultivées.

Zone des Bourdas

Historiquement, la zone des Bourdas était classée en zone économique au POS. Des études de stratégies de développement économiques ont été menées par la communauté de communes et n'ont pas confirmées l'opportunité d'accueillir des activités économiques endogènes. Néanmoins, afin de valoriser le patrimoine foncier intercommunal, des projets atypiques étaient préconisés et notamment pour la filière bois.

Aujourd'hui, la communauté de communes porte actuellement sur ce site un projet photovoltaïque qui est identifié dans le PADD à l'axe 6 et par l'orientation : « Favoriser la création d'un parc photovoltaïque public intégré à l'environnement et au paysage sur le site des Bourdas présentant une dimension intercommunale ».

L'avis défavorable de la CDPNS sur ce projet a incité la commune à classer ce site en zone N où tout projet photovoltaïque ou économique est impossible. Cependant, le projet de la communauté de communes est toujours d'actualité. En effet, au-delà de l'opportunité foncière, ce site peut répondre aux besoins d'accueil du territoire en matière de développement durable.

La commune partage la position de la communauté de communes.

NOTE TECHNIQUE SUR LE REGLEMENT

La communauté de communes a mis en place depuis mai 2015 un service instructeur pour l'autorisation du droit des sols à disposition des communes.

Le règlement rédigé dans les PLU des communes est donc appliqué lors de l'instruction d'un dossier d'autorisation d'urbanisme par ce service.

Le souhait de l'intercommunalité est aussi de travailler sur une meilleure qualité architecturale sur le territoire et cela passe par l'accompagnement de l'acte de construire. Saint-Julien à travers son règlement a permis de bien appréhender l'aspect architectural.

Le règlement de la commune de Saint-Julien a donc été analysé consciencieusement. Des erreurs d'écriture, des difficultés d'interprétation ou des manques ont été repérés. Ce travail essaye d'être exhaustif mais certains éléments peuvent échapper à notre vigilance.

Tout ceci va être détaillé dans cette note afin de laisser la possibilité de faire les dernières rectifications si besoin avant l'approbation du PLU et son application. Les questions posées correspondent donc à des points à éclaircir et donc à clarifier dans la rédaction.

Remarques générales

- Il serait opportun de rajouter au lexique nationale quelques notions : HLL, RMI, mais aussi d'autres termes qui ont une répercussion en terme d'instruction : travaux confortatifs,

Nous allons compléter les définitions du lexique nationale en annexe du règlement du PLU.

- Dans les articles 11, « les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ». Cependant, avec les avancées technologiques et les aspects négatifs liés à l'intégration des panneaux (défauts d'étanchéité, surcoût financier avec une intervention sur toiture existante en bon état, difficultés de

maintenance...) il semble intéressant de réfléchir à la possibilité d'autoriser la surimposition mais sous conditions. Il est proposé par exemple de règlementer la surépaisseur : « la distance entre le plan supérieur des panneaux et celui des tuiles sera inférieur à 10 cm ». On peut aussi compléter avec ceci : « les panneaux seront posés de façon parfaitement parallèle à la toiture, sans modifier la pente, et ne dépasseront pas de la surface de la toiture »

- Dans les articles 11, il est souvent octroyé la possibilité de réaliser des toits plats si la construction est à énergie passive ou positive. Comment vérifier cela au moment de l'instruction ?

Nous allons compléter le règlement dans ce sens

- Articles 12 des zones U (sauf Ua) et zone AU : « ... peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ». Cette règle est à préciser ? sur un terrain privé, public ? à quelle distance ? un bail est-il envisageable ?

Nous allons préciser cette règle

ZONE U

- Ua7 : Le rappel sur le code civil pourrait-il être illustré par un croquis car la lecture de ce texte par un non initié est très complexe ?

Nous allons ajouter un croquis

- Ua 11 : Dans le paragraphe « les terrasses », la phrase « ces structures ne doivent en aucun cas permettre la transformation en véranda fermée » signifie-t-elle que les vérandas ne sont pas autorisées en zone Ua ?

- Articles 12 : « ... peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ». Cette règle est à préciser ? sur un terrain privé, public ? à quelle distance ? un bail est-il envisageable ?

- Articles 12 : « Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées ». Un nombre par place de stationnement pourrait aussi être imposé pour faciliter l'application de cette règle et obliger à ombrager les places.

Nous allons compléter le règlement dans ce sens

- Articles 13 : « Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère ». Cette règle demanderait à être précisée. Nous avons régulièrement des projets impactant que nous refusons si les mouvements de terrain sont trop importants. Cependant, une règle plus précise (par la hauteur par exemple) permettrait de cadrer les projets en amont et de consolider l'instruction.

ZONE A

- A2 : Pourquoi les constructions nécessaires à l'accueil des salariés sont autorisées en dehors de la zone d'implantation ?

	<p>Ces constructions sont nécessaires aux activités agricoles au même titre que des hangars par exemple. Leur implantation dépend des besoins de l'exploitation. La zone d'implantation concerne les constructions annexes à l'habitation et les piscines.</p>
<p>INAO 03 MARS 2022 1 PAGE</p>	<p>Par courrier en date du 4 février 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un exemplaire CD-Rom du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier, arrêté le 3 février 2022, par le Conseil Municipal.</p> <p>Votre commune est incluse dans les aires géographiques des AOC « Huile d'olive de Provence » et « Huile d'Olive de Haute-Provence » ainsi que dans les aires géographiques des IGP « Méditerranée », « Var », « Miel de Provence », « Thym de Provence » et « Agneau de Sisteron ».</p> <p>Après étude de ce projet arrêté du PLU de Saint-Julien-le-Montagnier, je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas de remarque à formuler, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées.</p> <p>Pas de commentaire.</p>
<p>ONF 23 MARS 2022 2 PAGES</p>	<p>Par courrier du 1^{er} mars 2022, vous sollicitez l'avis de l'ONF sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Julien le Montagnier au titre de la consultation des services de l'Etat et personnes publiques associées.</p> <p>Deux forêts relevant du régime forestier sont situées sur le territoire de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la forêt communale de Saint-Julien pour Une surface de 243,59 ha, dotée d'un aménagement forestier approuvé et en vigueur pour la période 2019-2038 ; • l'Espace naturel sensible le défends vieux - le défends neuf (ex ENS St Julien le Montagnier), propriété du Département, pour Une surface de 293,52 ha, doté d'un aménagement forestier approuvé et en vigueur pour la période 2020-2039 <p>Le présent avis s'inscrit dans le prolongement de celui transmis le 28/08/2019 et rappelé en pièce jointe.</p> <p>En résumé, <u>le PLU de la commune convient très bien</u> du point de vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sa <u>vision forestière</u> s'inscrivant dans une perspective de gestion multifonctionnelle d'une ressource à valoriser et régénérer en complément des enjeux de protection, • la <u>prise en compte pertinente du régime forestier</u> • du <u>zonage des terrains relevant du régime forestier en zone N, sans recours aux EBC</u>, étant donné que ces espaces bénéficient déjà d'un statut de protection foncière avec le régime forestier. <p>A titre d'exemple, on pourra citer les pages 44 à 46 du rapport de présentation qui mentionnent avec précision tes enjeux des deux forêts relevant du régime forestier, en particulier Cet.JX liés à l'ENS, tout en fournissant des données éclairantes issues de l'aménagement forestier (comme la répartition des enjeux, ou encore la carte d'aménagement). La qualité de cette intégration étroite mérite d'être soulignée.</p> <p>En outre, <u>le PLU identifie un secteur Npv de 1.2 ha correspondant à un projet photovoltaïque sur le secteur des Eouvières</u>, dans la parcelle forestière 30 de la forêt communale relevant du régime forestier (espace non boisé), avec également un effet sur les espaces environnants boisés de la forêt communale au titre de la réglementation sur les OLD. AU vu des éléments présentés, il apparaît que les impacts générés sur les composantes environnementales, paysagères, sociales, et risque incendie apparaissent <u>acceptables</u> du point de la gestion des terrains relevant du régime forestier. En</p>

	<p>complément. il convient de noter le besoin d'associer en amont l'ONF préalablement à chaque étape du projet (article R 214-19 du Code forestier), en veillant particulièrement à ce que la désignation, l'exploitation et la commercialisation des bois en lien avec l'application des OLD soient organisées par l'ONF conformément à la réglementation.</p> <p>Sans commentaire</p>
--	--

<p>CHAMBRE D'AGRICULTURE</p> <p>07 AVRIL 2022</p> <p>6 PAGES</p>	<p>Personne publique autre que l'Etat, associée a l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme, arrête par délibération du Conseil Municipal le 3 Février 2022.</p> <p>Le dossier complet nous ayant été adresse le 18 Février 2022, c'est a partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires au titre de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.</p> <p>D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux a vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert a ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.</p> <p>Le dossier, en l'état ou il nous a été transmis appelle de notre part des observations.</p> <p>Le Rapport de Présentation dresse un état des lieux agricole relativement exhaustif. Nous n'avons pas de remarque complémentaire à formuler.</p> <p>Sur les autres volets du rapport de présentation, les observations seront formulées dans la suite de l'avis en fonction des thématiques traitées.</p> <p>Sur le document plus politique qu'est le PADD, 10 axes sont inscrits, parmi lesquels, l'axe 8 Mille a l'Agriculture : « Soutenir l'Agriculture et proposer les conditions de son développement futur ». Le PLU se fixe comme ambition de maintenir le potentiel agricole du territoire eu égard au potentiel foncier agricole (friche et boisement a potentiel agricole) et aux enjeux pastoraux. La CA83 partage ces orientations.</p> <p>A ce titre, dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole, nous avons élaboré, en concertation avec les filières agricoles départementales, des cartes du gisement boisé a potentiel agricole. Ces données, sont désormais accessibles aux collectivités et bureaux et études en charge de l'élaboration des PLU via une plateforme cartographique dédiée (https://geo-paca.vigifoncier.fr/reconquête_vpublic/index.html) et permettent de définir des secteurs de reconquête agricole. Ces informations géographiques sont une base de travail qu'il convient d'approfondir localement avec la profession agricole. De manière plus générale, et pour répondre a vos objectifs, nous vous invitons à ne pas classer en EBC les parcelles cultivées ou a potentiel.</p>
--	---

Pour éviter toutes redondances dans l'avis, les observations en lien avec les thématiques habitat, économie, tourisme... sont formulées dans la partie zonage du présent avis.

Dans le PLU, les EBC sont uniquement positionnés sur les ripisylves des cours d'eau et sur le socle Nord du Vieux Village. Après comparaison des parcelles qui présentent un potentiel de foncier boisé identifiées pour les différentes filières agricoles (viticulture, trufficulture, sylvopastoralisme, oléiculture, maraichage, grande culture, arboriculture, plante à parfum, aromatique et médicinale et apiculture) seules quelques parcelles en EBC sur le socle du village sont concernées. La valeur paysagère de ce socle nous impose de le préserver, mais toutes les autres parcelles boisées, identifiées, peuvent faire l'objet d'un projet de mise en culture.

Concernant les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP)

Votre projet comporte 5 OAP, dont l'une concerne la zone UBa du Vallon de l'Eclou. Cette zone se situe à proximité immédiate de parcelles exploitées. Votre OAP prévoit le maintien des principaux bosquets pour assurer une transition entre le Vallon de l'Eclou et la zone agricole avoisinante. Compte tenu de la proximité de cette zone avec la zone agricole, une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre la future occupation du site et les parcelles agricoles avoisinantes est à introduire. Ainsi, il est demandé de prévoir des mesures de protection physique en bordure du secteur 3. Par mesure de protection est entendue haie anti dérive implantée sur une zone d'une largeur minimum de 5 mètres. Cette disposition fait suite à l'arrêté préfectoral du 15 Mars 2017 qui fixe des dispositions en application de l'article L253-7-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Cette protection est à implanter dans la zone Uba et non sur la parcelle agricole.

Nous allons compléter l'OAP dans ce sens

La traduction réglementaire du projet de PLU (le **Règlement de la zone A**) appelle de notre part des observations. La zone A comprend un STECAL.

Concernant la zone agricole dite « classique »,

La réglementation de la zone A intègre la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Agricole.

Toutefois, pour les annexes et extensions, comme évoqué dans notre courrier du 13 décembre 2021, il est demandé que l'extension soit autorisée en une seule fois.

Nous réaffirmons notre volonté que les extensions possibles et limitées soient réalisées en une ou plusieurs afin de s'adapter aux besoins de chaque habitant.

Concernant le STECAL Ac,

Le STECAL Ac porte sur la reconnaissance d'une activité artisanale existante au lieu-dit La Pelasse. Il est étendu sur 0.33 ha. Compte tenu de l'existence des activités depuis plusieurs décennies, nous comprenons le choix communal de les reconnaître. Par contre, le développement des activités tel que proposé par le PLU nous interpelle. À notre sens, il convient de figer les activités en l'état de l'activité sur site.

Ces activités coexistent sur ce site avec les activités agricoles voisines depuis plusieurs décennies. Il n'y a pas de raisons de pas leur autoriser une extension mesurée des constructions.

Sur le sujet des **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciement, le PLU arrêté porte la zone agricole à 1 539,86 ha soit 20% du territoire.

Nous saluons le reclassement en zone agricole des secteurs que nous aviez

identifiées dans votre 1^{ier} projet de PLU comme des zones de projets, à savoir les zones 2AU « Vallon de l'Eclou » et 1AUc « Les Cheyres ».

Nous allons réduire cette zone

Nous saluons également la réduction de la zone 1AUa « Les Jourdannes » au profit de la zone A comme demandé.

Au sujet de la zone 1AUa « Les Jourdannes », au préalable nous tenons à rappeler que la CA83 défend l'agriculture comprenant les zones et les espaces agricoles exploités ou exploitables.

Dans l'objectif de maintenir le potentiel de production agricole, la CA83 s'appuie sur la méthode Eviter — Reclure — Compenser (ERC) appliquée à l'agriculture :

- **Eviter** => Eviter tout impact sur la zone ou espace agricole en étudiant d'autres sites potentiels d'accueil (dents creuses, espaces naturels...), s'il est démontré l'impossibilité de reporter le projet hors de la zone ou espace agricole, il convient de justifier l'intérêt du projet et de ...
- **Réduire** => Réduire l'impact du projet sur l'agriculture (par son dimensionnement, aménagement...) et mesurer les effets du projet sur l'agriculture (effets directs et indirects) afin de...
- **Compenser** => Compenser les impacts du projet sur l'agriculture pour permettre :
 - Aux exploitants impactés de poursuivre leurs activités (recherche de foncier...);
 - Aux filières de pallier aux effets du projet ;
 - Au territoire de maintenir son dynamisme et ses perspectives agricoles.

Il est à souligner que nous portons une attention particulière sur le foncier agricole, non actuellement exploité qui représente un potentiel de développement important pour l'agriculture et qui est également à préserver.

A toutes fins utiles, le « Guide méthodologique pour le maintien du potentiel de production agricole » sert d'outil de travail et permet de mettre en œuvre la démarche « éviter, réduire, compenser » pour les espaces agricoles. Il est indispensable de préciser que la procédure de compensation est un recours ultime une fois toutes les alternatives potentielles étudiées et au regard de l'intérêt du projet.

Dans le cas où vos projets ne peuvent pas être réalisés dans un secteur moins impactant, nous demandons de prendre en compte l'activité agricole exercée sur ce secteur ainsi que son potentiel agronomique, par des mesures qui visent à réduire les impacts et à compenser les pertes pour les agriculteurs et pour l'agriculture.

Par ailleurs, au lieu-dit « Les Cheyres », se situent des zones Nh dans lesquelles les nouvelles constructions ne sont pas autorisées sauf extensions.

Pour cette raison, nous renouvelons notre demande de limitation de la zone Nh à l'Est du lieu-dit située entre Les Cheyres et La Patronne, à la route (coupure physique) afin d'afficher des limites claires à l'urbanisation.

De plus, trois Emplacements réservés impactent du foncier agricole :

- ER 5 : Aménagement d'une zone de stationnement au cimetière ;
- ER 6 : Extension du cimetière ;
- ER 19 : Aménagement d'un point d'apport volontaire.

Nous comprenons les besoins communaux. Toutefois, pour l'espace de stationnement et pour le point d'apport volontaire, des parcelles moins impactantes pour l'Agriculture pourraient être étudiées (exemple : parcelles AS58 et AX7).

L'actuel parking du cimetière est trop petit. L'ER5 est positionné au début du chemin Sous la Roche car après le cimetière, le chemin trop étroit, devient en sens unique. Il n'est pas envisageable de positionner l'ER 5 plus haut car les convois funéraires devront alors remonter le chemin "Sous la Roche" jusqu'en bas du vieux village, redescendre au carrefour de la route de Ginasservis, reprendre la RD 35 pour revenir dans le village.

L'ER 19 est positionné au carrefour entre la RD 35 et chemin du Lac, car il doit servir aussi bien pour le nouveau quartier du Vallon de l'Eclou que pour le quartier des Cheyres. Nous avons envisagé de la positionner en face dans le secteur Uba mais, compte tenu de la topographie et du trafic plus important qui sera engendré par l'urbanisation du secteur, la sécurité des utilisateurs du PAV et des camions qui viendront vidés les containers ne pourrait pas être assurée

Les planches graphiques précisent les arbres et haies à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Sur ces espaces, les travaux, aménagements et démolitions des éléments paysagers sont interdits. Ces délimitations sont en contradiction avec les engagements des exploitants agricoles au travers de la Politique Agricole Commune. En effet, les exploitants doivent identifier les haies/arbres à préserver. Ils ont possibilité, pour des raisons d'exploitation, de les détruire, s'ils les réimplantent sur un autre espace.

Nous sommes donc en désaccord avec l'identification faite dans le PLU, qui ne prend pas en compte les démarches engagées, et qui n'indique pas les actions d'information et de pédagogie vis-à-vis des exploitants à mettre en place pour appliquer ces dispositions.

Ces haies et arbres isolés ont été inventoriés par le Parc Naturel Régional du Verdon. Ils nous ont été portés à notre connaissance afin de les identifier. En revanche, la Commune n'a pas connaissance des engagements de chaque agriculteur au travers de la PAC. Le PLU doit assurer un équilibre entre toutes les attentes notamment des personnes publiques associées.

De plus, concernant les zones de pelouses et garrigues, le règlement du PLU indique que seules seront autorisées les activités pastorales sur ces milieux. La CA83 souhaite que soit clairement inscrit, au PLU, la possibilité d'activités agricoles. En effet, certains sites sont Ma exploites, d'autres pourraient l'être. Il est important de reconnaître les activités et le potentiel des sites.

Les zones de pelouses et garrigues sont considérés dans la charte du parc comme des habitats communautaires prioritaires. Les espèces qui fréquentent ces zones sont protégées, comme le criquet hérissé par exemple. La remise en culture de ces zones conduirait à leur destruction, ce qui n'est pas envisageable et nécessiterait une étude d'impact et des mesures de compensation.

Enfin, sur le sujet des EBC, un certain nombre sont positionnés le long des cours d'eau, il est demandé que leur délimitation ne porte pas sur du foncier exploité ou exploitable.

Nous avons délimité les EBC très précisément avec la photo aérienne de 2017 puis de 2020. Ces EBC ne portent pas sur le foncier exploité ou exploitable.

La CA83 émet, sur le PLU arrêté, un avis favorable sous réserves :

- De modifications du règlement de zone A;
- De revoir les dispositions relatives aux éléments paysagers à préserver ;
- De prévoir des dispositions susceptibles de limiter les conflits au droit de la zone agricole sur le secteur du Vallon de l'Eclou ;
- Des précisions à apporter au STECAL Ac ;
- Pour tout préjudice sur l'activité agricole, de mettre en place les mesures

	<p>visant à éviter, réduire et compenser (l'impact de la zone à urbaniser des Jourdannes sur les exploitations agricoles et le foncier agricole ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • De réduire la zone Nh Les Cheyres au droit de la route pour affirmer les limites claires à l'urbanisation ; • D'étudier une localisation d'emplacements réserves moins impactante pour l'agriculture. <p>Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.</p>
--	--

<p>CCI</p> <p>16 MAI 2022</p> <p>2 PAGES</p>	<p>Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et nous vous en remercions.</p> <p>La CCI du Var est très attentive aux orientations affichées dans votre document en matière économique, car il s'agit d'un enjeu essentiel pour l'attractivité du territoire et le développement des entreprises qui y sont implantées.</p> <p>Dans le SCoT Provence Verte-Verdon, votre commune est identifiée au sein de l'armature urbaine en tant que commune « rurale », et représente donc à cette échelle un maillon important sur le territoire en matière d'économie, de démographie, ou encore de consommation de l'espace.</p> <p>Saint-Julien-Le-Montagnier a la particularité de présenter une organisation « multipolaire », avec un nombre important de hameaux historiques qui se sont développés de manière plus ou moins ordonnée au fil du temps. Cette organisation nécessite aujourd'hui des adaptations en matière d'aménagement, avec notamment une hiérarchisation des hameaux afin de prioriser la densification de ces lieux de vie. C'est pourquoi nous adhérons à vos orientations dans ce domaine, qui visent à conforter la densité et la mixité des principaux bourgs (Saint- Pierre, les Rouvrières), et à conditionner l'urbanisation de certains espaces habités au raccordement l'ensemble des réseaux sur le territoire.</p> <p>À l'échelle de votre commune, la préservation de l'activité économique de proximité est importante pour répondre aux besoins essentiels de la population locale, et assurer l'animation du tissu villageois.</p> <p>Le maintien d'une armature de commerces et services dans les principaux pôles villageois apparaît donc comme un volet capital de votre PLU. Nous soulignons également avec intérêt votre volonté de faciliter la mixité des fonctions urbaines au sein de ces espaces, en y autorisant différentes destinations (logements, commerces, bureaux, hôtellerie...).</p> <p>Si votre projet de PLU ne présente pas de nouvelles zones dédiées au foncier économique, nous notons avec satisfaction l'identification, à travers le règlement, de sites existants pressentis pour l'accueil d'activités vocation plutôt commerciales et artisanales : l'ancienne cave coopérative et les abords de la salle polyvalente (zones UE1 et UE2). Ces espaces stratégiques, situés à proximité immédiate du bourg Saint-Pierre, permettront en effet d'assurer les conditions pour renforcer le tissu économique local.</p> <p>À ce sujet, la prise en considération des enjeux liés aux communications numériques dans votre document est un facteur important pour la compétitivité des entreprises locales, mais aussi pour offrir de nouvelles perspectives aux salariés avec la possibilité de pratiquer le télétravail, qui apparaît comme une réponse adaptée aux nouveaux besoins des actifs issus des territoires ruraux. L'accès aux infrastructures numériques sur la commune est donc aujourd'hui une nécessité, pour accompagner l'évolution des entreprises et leurs nouveaux besoins, mais aussi un facteur d'implantation à ce jour déterminant en fonction du type d'activité.</p>
---	---

	<p>Le développement du tourisme est également un volet important de vos orientations. Votre commune, située à proximité immédiate des lieux de randonnées aux portes du Verdon, réunit en effet de réels atouts pour le tourisme de pleine nature et de loisirs. C'est pourquoi il nous paraît pertinent de poursuivre cette dynamique de développement axée sur la valorisation de ces richesses. Cela représente un véritable levier de développement économique pour le territoire, en cohérence avec l'offre touristique de la Communauté de Communes Provence Verdon. Comme vous le soulignez, un des enjeux est de trouver une synergie entre les différents sites touristiques, de manière à organiser de façon cohérente leur fréquentation et leur accessibilité. A ce titre, l'OAP identifiée sur le site de Saint-Julien-Plage nous semble tout à fait appropriée pour mieux encadrer sa fréquentation, et valoriser par la-même son attractivité.</p> <p>Enfin, en matière de logements, nous encourageons vos dispositions en faveur d'une offre diversifiée en termes de typologie, visant à accompagner une croissance maîtrisée de la population. Les secteurs à urbaniser identifiés dans votre PLU au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP les Jourdanes, OAP des Rouvrières), devraient permettre d'apporter des solutions adaptées aux besoins des habitants, et notamment aux actifs du territoire.</p> <p>Nous prenons note de l'avis favorable de la CCI</p>
--	--

<p>LE DEPARTEMENT</p> <p>18 MAI 2022</p> <p>2 PAGES</p>	<p>Par courrier reçu le 18 mars 2022, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme de votre commune arrêté le 3 février 2022.</p> <p>Ce projet prend bien en compte les observations que le Département avait déjà formulées sur la version de 2019.</p> <p>En ce qui concerne l'emplacement réservé n° 25 pour point d'apport volontaire au bord de la RD 35, je précise qu'aucun nouvel accès ne sera accordé sur le réseau routier départemental, compte tenu de la sinuosité de cette route. L'aménagement du carrefour existant avec la voie communale, en concertation avec mes services, devra être un préalable à l'aménagement de ce point d'apport volontaire.</p> <p>ER 25 est positionné sur la route d'accès au hameau des Phélines, son accès se fera pas sur la RD 35.</p> <p>Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'intérêt d'actualiser les informations relatives à l'assainissement.</p> <p>Nous allons actualiser ces informations dans le rapport de présentation.</p> <p>En effet, quatre des six stations d'épuration de votre commune sont en cours de rénovation, avec l'aide du Département, et entreront en service dans les tous prochains mois.</p> <p>En outre, le schéma directeur d'assainissement de votre commune est en cours d'élaboration avec l'appui de la SPL Id83, ainsi que le zonage d'assainissement que vous aurez à intégrer prochainement dans votre plan local d'urbanisme. Il pourrait être opportun, si vous le jugez utile, de réaliser une enquête publique commune à la fois sur le plan local d'urbanisme et sur le zonage d'assainissement.</p> <p>L'enquête publique concernant le PLU débutera début juillet, celle pour le zonage d'assainissement 2 à 3 mois plus tard.</p> <p>Enfin, concernant les servitudes d'utilité publique relatives à la conservation des eaux potables, il conviendrait de mettre à jour l'annexe générale : d'une part le BPREC n'existe plus, et d'autre part la</p>
--	---

	<p>délégation territoriale Var de l'ARS est désormais implantée au 177, bd du Docteur Charles Barnier, CS 31302, 83076 Toulon Cedex.</p> <p>Nous allons mettre à jour ces SUP.</p> <p>Ce projet de plan local d'urbanisme n'appelle pas d'autre observation de la part du Département.</p>
--	---

<p>RTE</p> <p>15 MARS 2022</p> <p>4 PAGES</p>	<p>Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier arrêté par délibération en date du 03/02/2022 et transmis pour avis le 01/03/2022 par votre service.</p> <p>RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).</p> <p>A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.</p> <p>Il s'agit de :</p> <p><u>Liaison souterraine 225 000 Volts :</u></p> <p>Liaison souterraine 225kV N0 1 BOUTRE - TRANS</p> <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</p> <p>1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)</p> <p><u>Le plan des servitudes</u></p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :</p> <p>https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/</p> <p>Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.</p> <p>Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.</p>
--	---

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que l'ouvrage électrique cité ci-dessus sont bien représentés.

La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE

**Groupe Maintenance Réseaux Languedoc Provence - Alpes du Sud
251, rue Louis Lépine
13320 BOUC-BEL-AIR.**

A cet effet, l'ouvrage indiqué ci-dessus vous permettra d'établir la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Nous allons corriger l'adresse erronée dans la listes des servitudes.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A -N - Nh - Ud - Uaa du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Ils sont mentionnés dans l'article 8 mais nous pouvons reprendre la formulation exacte précisée dans l'avis.

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser

	<p>les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :</p> <p><i>« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i></p> <p>S'agissant des règles de prospect et d'implantation</p> <p>Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</p> <p>S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol</p> <p>Il conviendra de préciser que <i>« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics »</i>.</p> <p>L'article 8 des dispositions précise que ces ouvrages sont exemptés des dispositions des articles 5 à 11 et dans toutes les zones.</p>
--	---

<p>GRT GAZ</p> <p>29 MARS 2022</p> <p>9 PAGES</p>	<p>Monsieur,</p> <p>Nous accusons réception de votre courrier en date du 02/03/2022 relatif la révision du PLU de Saint Julien le Montagnier.</p> <p>Le territoire de cette commune est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.</p> <p>Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.</p> <p>Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.</p> <p>En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L. 101-2, L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.</p> <p>A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est prise en compte dans le PLU. Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte.</p> <p>✓ Rapport de Présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Page 55 : il est bien indiqué dans le transport de matières dangereuses (gazoduc) que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation. Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des autres ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (SUP d'implantation et de passage 13 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation II).
--	---

Vous retrouverez les caractéristiques de ces ouvrages dans la fiche de présentation, dans la fiche d'information sur les SUP d'implantation et de passage (13) et dans la fiche d'information sur les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (II).

Nous allons compléter le rapport de présentation.

✓ **PADD:**

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

✓ **Règlement .**

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les dispositions générales en précisant . Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage 13 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).

Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation II et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.

L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Alt. R. 555-30-1. — Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DCT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Nous allons compléter le règlement

✓ **Document graphique du règlement— Plan de zonage :**

Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Les ouvrages de GRTgaz figurent dans le plan des servitudes (pièce 4.2.8). Il y a beaucoup d'informations dans les plans de zonage : limite de zone, EBC, ER, infrastructures agro-écologiques protégées, patrimoine..., ajouter cette servitude viendrait perturber la lecture du plan, alors qu'elle est facilement visible sur le plan des servitudes

✓ **Changement de destination des zones:**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications de la canalisation et installation annexe de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

	<p>✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation : L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. L'OAP « Vallon de l'éclou » est impactée par la SUP 1 relative à la maîtrise de l'urbanisation de notre ouvrage « Antenne du Haut Var ».</p> <p>La partie de l'OAP impacté par la SUP concerne la maison de retraite existante. L'OAP indique simplement que c'est un secteur dédié aux équipements. Mais nous pouvons ajouter cette mention dans l'OAP pour plus de clarté.</p> <p>Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.</p> <p>Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés : Les emplacements réservés devront être validés techniquement au regard des spécifications de la canalisation de transport de gaz concernée et de ses deux types de SUP. • Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers. La présence de notre canalisation et sa bande de <u>servitude d'implantation</u> ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 27 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. <p>Nous allons vérifier qu'il n'y a pas de superposition. S'il y en a nous supprimerons les identifications sur le tracé de la SUP.</p> <p>✓ Plan des Servitudes d'Utilité Publique : La représentation de la servitude II (SUP 1) de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Aussi nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ; • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (13) • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation (II) ; • Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement ;
--	--

<p>CMA</p> <p>11 MARS 2022</p> <p>1 PAGE</p>	<p>AVIS FAVORABLE</p> <p>Sans commentaire</p>
--	---

SCP
04 AVRIL 2022

4 PAGES

Le PLU de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER a été arrêté le dernier. La DDTM83 a sollicité la SCP en tant que personne publique associée, pour émettre un avis sur ce PLU.

Nous vous informons que nous avons transmis à la DDTM83 les demandes formulées en pièce jointe au présent courrier.

La SCP a été sollicitée pour donner un avis sur le PLU de la commune de St Julien le Montagnier arrêté le 3 février 2022.

Nous avons analysé les documents de ce futur PLU au regard du projet de remise en eau du souterrain des Maurras, actuellement à l'étude par la SCP.

Dans le cadre de ce projet, les travaux consistent à :

- enterrer une canalisation
- remblayer en partie l'ancien canal du Verdon
- remettre en état l'ouvrage d'entonnement amont du souterrain des Maurras et le clôturer ;
- remettre en eau le souterrain.

Nous souhaiterions que soient apportées les 2 modifications suivantes :

1. Pièce 4.1.1. Règlement page 104

Le PLU tel qu'arrêté à ce jour mentionne :

Zone de la plage de St Julien
Planche Nord, zone Na :



Extrait du Règlement p104 :

Article 2- STECAL Na

Occupations et utilisations du 501 soumises à des conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les installations et constructions de toute nature, nécessaires ou support aux activités de loisirs, portuaires, sportives, la surveillance de ces activités et à la salubrité du site: snack, poste de surveillance, sanitaire.- dans IB limite de 200 m^z d'emprise au sol ainsi que tes aménagements liés (pontons terrasses mise l'eau... .
- **La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre.**
- Les clôtures.

Ainsi, nous souhaiterions que soient clairement mentionnées dans les occupations autorisées :

- **Les travaux nécessaires en cas de remise en eau de l'ancien canal du Verdon et / ou**
- **Les travaux d'intérêt général et public.**

2. Pièce 4.1.3 Prescriptions Graphiques Complémentaires page 23

Le PLU tel qu'arrêté à ce jour mentionne :

Extrait du 4.1.3 p23 :

Eléments de paysage et sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique définis par l'article R151-43 du code de l'urbanisme : Site d'intérêt écologique majeur	
---	--

Disposition : Il est interdit de démolir, dégrader, combler ou inonder ces ouvrages. Aucun travaux sur ces éléments identifiés comme site d'intérêt écologique majeur ne peut être entrepris sans consultation du parc naturel régional du Verdon.

Nous souhaiterions que soit supprimée la disposition « Il est interdit de combler et d'inonder ces ouvrages ».



Nous allons ajouter à la suite de cette prescription un rappel du code de l'environnement, et notamment les articles L 411-1 et L 411-2 qui permettent de demander une dérogation à la destruction d'espèces protégées, dans la mesure où il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations, des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

<p>CDNPS</p> <p>19 juin 2019</p> <p>1 PAGE</p>	<p>Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.</p> <p>Les membres de la CDNPS émettent leur avis au regard des 4 STECAL proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Saint Julien plage</u> : l'avis est favorable à l'unanimité, tout en conservant la demande d'OAP proposée par la DDTM afin de mieux définir les conditions d'insertion du projet et le respect de la bande des cinquante mètres au bord du lac, celui-ci constituant une réserve d'eau potable ; • <u>Lieu dit La Pélasse</u> : l'avis est favorable à l'unanimité pour ce site d'activité commerciale ; • <u>Parc solaire de l'Eouvière</u> : l'avis est favorable à la majorité ; • <u>Parc solaire des Bourdas</u> : l'avis est défavorable à l'unanimité. <p>Il convient d'adopter une démarche globale d'aménagement à une échelle plus large que celle de la commune. Mais pour ce faire il faut disposer des outils d'une politique de transition.</p> <p>Les services de l'Etat proposent d'accompagner le Communauté de Communes pour revoir son projet et réfléchir à l'énergie dans sa globalité dans le cadre d'un PCAET et une vision plus cohérente de tout le territoire inter communal.</p>
---	--

<p>SYNDICAT MIXTE DE DESTION DU PARC NATUREL DU VERDON</p> <p>28 AVRIL 2022</p> <p>13 PAGES</p>	<p>Par courrier reçu le 18 février 2022, vous avez consulté le Syndicat mixte du Parc naturel régional du Verdon en tant que personne publique associée à l'élaboration des documents d'urbanisme, sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme prescrit par le Conseil municipal de Saint-Julien Le Montagnier le 3 février 2022. En effet, la commune de Saint-Julien Le Montagnier étant située sur le territoire du Parc naturel régional du Verdon dont elle constitue l'une des communes remarquables, son document d'urbanisme doit être compatible avec la charte du Parc.</p> <p>L'enjeu du plan local d'urbanisme est considérable, puisque la commune doit pouvoir assurer son développement, en particulier répondre aux besoins de logements de ses habitants, dans le respect de ses paysages et de ses patrimoines, qui constituent la ressource principale du Verdon et la raison de son attractivité touristique.</p> <p>Actée en 2008 par l'adhésion volontaire des 46 communes, la charte du Parc naturel régional a été l'occasion de partager avec l'ensemble des acteurs les ambitions pour le territoire. La charte est opposable aux collectivités et à l'Etat qui l'ont approuvée et se sont par là même engagés à en appliquer les dispositions, dans leurs domaines de compétences respectifs. L'atteinte des objectifs de la charte constitue par ailleurs l'une des conditions du renouvellement du label Parc naturel régional en 2024.</p> <p>Un groupe de travail urbanisme réunissant des élus et des techniciens du Parc du Verdon a été tenu le 12 avril 2022, en votre présence de Mme Arlette Ruiz. Il a permis de présenter, d'échanger et de préparer l'avis du Parc sur le projet de PLU de Saint-Julien Le Montagnier au regard de sa compatibilité avec la charte, en particulier en matière de consommation d'espace, de préservation du cadre de vie, notamment des paysages, des milieux naturels et agricoles. La proposition d'avis a ensuite été soumise aux membres du bureau pour délibération du Parc du Verdon le 28 avril 2022.</p> <p>Les élus du bureau ont salué la volonté de réduire de manière importante les zones constructibles sur un territoire multipolaire complexe à appréhender. Ils incitent en outre la commune à poursuivre ses efforts en faveur de la qualité de ses paysages urbains, agricoles et naturels au travers de mesures de protection plus poussées et d'un accompagnement des porteurs de projets pour une meilleure</p>
--	---

intégration de leur projet. Ils ont ensuite émis un avis favorable sur le projet de PLU de Saint-Julien le Montagnier assorti de préconisations que vous trouverez dans la délibération jointe.

Je me tiens à votre disposition ainsi que l'équipe technique du Parc, à l'occasion d'un rendez-vous éventuel, pour répondre aux questions que pourrait soulever cet avis et vous accompagner si nécessaire avant approbation du projet de plan local d'urbanisme de Saint-Julien le Montagnier.

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN LE MONTAGNIER

Le syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional du Verdon est consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, afin de s'assurer de leur compatibilité avec la Charte du Parc. Aussi, le bureau du Parc doit émettre un avis dans les 3 mois suivant réception des documents.

Le conseil municipal de Saint-Julien Le Montagnier a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) le 12 juin 2014 pour remplacer son plan d'occupation du sol (POS) devenu caduque le 27 mars 2017. Ce projet a par ailleurs pour objectifs de revitaliser la commune en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerces, de services ; permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme ; préserver les paysages, les milieux naturels ; maintenir le potentiel agricole ; prendre en compte les risques naturels.

Le projet de PLU de Saint-Julien Le Montagnier a été arrêté une première fois par délibération du conseil municipal, le 1^{er} août 2019. Au regard des avis rendus par les personnes publiques associées portant principalement sur l'application de la loi Montagne et sur la consommation de l'espace, M. le Préfet n'a pas donné son accord à l'ouverture à l'urbanisation de certains quartiers (Les Cheyres, Les Jourdannes, Boisset, Les Guis). La commune a donc retravaillé son projet de développement et a arrêté un nouveau projet de PLU le 3 février 2022, qui a été réceptionné par le Parc le 18 février 2022.

La commune de Saint-Julien Le Montagnier appartient au territoire de la Communauté de communes Provence Verdon, qui est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Provence Verte Verdon, révisé depuis le précédent projet de PLU et approuvé le 30 janvier 2020. Le territoire communal est principalement compris dans le périmètre du SAGE Verdon opposable au PLU (à 95%, les 5% restant étant situés dans le bassin versant de la Durance). Située en zone de montagne, la commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne.

Le présent avis a été analysé puis débattu au sein du groupe de travail urbanisme du Parc du Verdon, qui s'est tenu le 12 avril 2022, sous l'égide de M. Antoine Faure, vice-président du Parc, et en présence de Mme Arlette Ruiz, première adjointe de Saint-Julien Le Montagnier. Cette réunion a permis d'analyser collectivement le projet communal et d'échanger entre la représentante de la commune et les élus et techniciens du Parc. Il a ensuite été présenté en bureau du Parc du Verdon le 28 avril 2022, en présence de Mme Ruiz.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le Parc souligne la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de PLU : identification des trames agricoles et naturelles (pelouses, garrigues, zones humides, zones de sensibilité identifiées par le Parc). Le Parc relève **une approche intéressante de la trame verte et bleue (TVB) même si elle est un peu simplifiée**, faisant apparaître la continuité écologique et prenant en compte les enjeux de préservation à une échelle locale. Le Parc note **également la bonne valorisation du porter à connaissance du Parc du Verdon**, en particulier la démarche des inventaires citoyens de la biodiversité.

Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) met en avant **des orientations de préservation des continuités écologiques** : volonté de maintenir la biodiversité dans les espaces cultivés et les espaces artificialisés, volonté de protéger l'écrin vert du vieux village et en particulier ses oliveraies en restanques (enjeu identifié dans la TVB du Parc), évocation du changement climatique et

prise en compte des continuités avec les communes voisines.

Le règlement écrit et le règlement graphique définissent par ailleurs plusieurs mesures de protection favorables à la biodiversité.

Le PLU introduit dans **chacune des zones urbaines des coefficients de jardin** / d'espace vert de pleine terre, qui évoluent en parallèle de coefficients d'emprise au sol, ce qui favorise la densification des espaces urbains et limite l'imperméabilisation des sols dans les zones urbanisées plus naturelles. **Des infrastructures agro écologiques** (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, ancienne galerie des Mauras) ainsi que des **pelouses, garrigues** et des **zones humides**, sont localisées et protégées titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme (pour motifs d'ordre écologique). Les ripisylves sont protégées en espaces boisés classés (EBC) comme demandé par le SAGE Verdon.

Concernant les obstacles à la biodiversité, les dispositions générales du règlement illustrent différents types de clôtures. Dans les zones agricoles ou naturelles, la réglementation va plus loin en demandant **la mise en place de clôtures perméables à la petite faune** et la plantation de haies variées comme séparation.

Le guide du Parc sur les espèces végétales à favoriser a été annexé au PLU, ce qui est profitable aux habitants afin de les orienter dans l'aménagement de leurs espaces verts dans le respect du site et dans la lutte contre les incendies. Il est complété par une liste noire et une liste grise des **espèces exotiques envahissantes allergènes et invasives**.

Une vraie prise en compte des enjeux sur le **traitement des eaux pluviales et leur ruissellement a été traduite règlementairement**. Les zones urbaines doivent les gérer en amont avec un traitement des eaux de pluie à l'unité foncière. Ainsi, l'eau de pluie est restituée autant que possible en milieu naturel avant d'être recueillie dans le réseau public.

Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.

Concernant la zone A située à l'arrière du vieux village, seules quelques haies ont été identifiées et protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, mais les continuités écologiques n'ont pas été repérées ni protégées de manière exhaustive. Or les enjeux patrimoniaux sont forts dans ce secteur (paysagers, culturels, écologiques, agricoles, pastoraux) ainsi que les enjeux à maintenir un front de milieux suffisamment ouverts et à préserver les vergers, comme affichés dans le PADD. Il convient donc de :

- Définir un zonage A indicé mosaïque paysagère ou recourir à un sur-zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Définir un sur-zonage pour préserver les linéaires de murets en pierre sèche au titre de l'article L 151-23 ou L 151-19 du code de l'urbanisme.

Concernant la zone A située à l'Est et au Sud de Saint-Pierre, dans la partie de la plaine agricole au paysage semi-bocager encore visible et plutôt fonctionnel, les infrastructures agro-écologiques sont en partie protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois il reste des éléments paysagers (arbres, haies) repérés dans la cartographie du mode d'occupation du sol (MOS) du Parc qui ne sont pas identifiés dans le règlement graphique. Il conviendrait de les protéger de manière systématique car ils font la qualité écologique et paysagère de la plaine agricole et sont importants pour la présence de certaines espèces sur la commune comme la Chevêche d'Athéna (voir en annexe 1 la carte des haies et arbres isolés repérés au MOS et les carte des prescriptions cartographiées dans le règlement graphique du PLU). *Le Parc se tient à la disposition de la commune et de son bureau d'études pour faciliter la bonne prise en compte de ces éléments dans le PLU.*

Nous allons vérifier les infrastructures agroécologiques déjà identifiées et éventuellement compléter cette identification si cela est nécessaire.

Concernant les zones humides elles apparaissent dans le règlement graphique mais elles sont fondues dans le motif « pelouses et garrigues », si bien qu'il peut être difficile pour les porteurs de projets et habitants de les localiser avec précision. **Un zonage spécifique de type N indicé « zh »** assorti de règles serait pertinent ou la création d'un **sur-zonage dédié différent de celui réservé aux pelouses et garrigues** permettant ainsi de les distinguer.

Nous allons compléter l'inventaire des zones humides et les dissocier graphiquement de l'outil préservation des "pelouses et garrigues". En ce qui concerne leur protection règlementaire, l'article 27 des dispositions générales du règlement traite spécifiquement de ce qui est interdit ou soumis à autorisation dans les zones humides.

En outre, le Parc a procédé à l'actualisation de son inventaire des zones humides en 2020 et de **nouvelles zones ont été identifiées sur la commune de Saint-Julien** de type ripisylves, rives de lac, roselières et plans d'eau. Il convient de les protéger au même titre que les zones humides actuellement identifiées dans le règlement graphique (zonage indicé ou sur-zonage spécifique) – (voir en annexe 2 les cartes de localisation de l'ensemble des zones humides présentes sur la commune + données SIG transmises en pièces jointes). *Le Parc se tient à la disposition de la commune et de son bureau d'études pour faciliter la bonne prise en compte de ces espaces dans le PLU.*

Concernant les clôtures, il serait pertinent d'étendre **la prescription sur la perméabilité des clôtures à la petite faune, aux zones urbaines** afin de traiter les enjeux de la trame verte et bleue « intra-muros » (sauf pour celles donnant sur voirie). Par ailleurs étant donné l'impact écologique et paysager de nombreuses clôtures, il conviendrait également de :

- Inciter en premier lieu à privilégier l'absence de clôture, notamment en zones A et N.
- Réduire la hauteur maximale autorisée, trop hautes, pour les clôtures donnant sur voie publique, dans chacune des zones :
 - Zone UA = 2 m autorisé → 1,70 m max
 - Zones UB / UC / UD / 1AU = 1,80 m autorisé → 1,60 m max
 - Zones A / N dont Nh = 1,8 m autorisé → 1,60 m max
- Rappeler qu'une autorisation d'urbanisme (DP) est nécessaire en cas d'implantation de nouvelle clôture
- Faire référence au guide du Parc sur la conception des haies dans les dispositions générales du règlement écrit (voir lien ci-dessous).

Nous allons étendre aux zones urbaines les prescriptions sur la perméabilité des clôtures à la petite faune. La hauteur de 1,80 m pour les clôtures et 2 m en zone Ua, correspond aux hauteurs moyennes constatées sur notre territoire.

Concernant les travaux de restauration d'édifices repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, il conviendrait d'ajouter dans les critères de justification, un critère d'ordre écologique (gîtes à chauves-souris...).

Nous allons compléter le règlement.

Concernant les hirondelles, l'enjeu mériterait d'être pris en compte en :

- Rappelant le caractère protégé de l'espèce, l'interdiction de destruction des nids notamment en période d'élevage des jeunes, et les périodes de non-intervention (de mars à septembre).
- Précisant que tous les travaux en façades et toitures doivent tenir compte de la présence de nids d'hirondelles préexistants, et ce, notamment en privilégiant les crépis à surface granuleuse.

Voir des recommandations plus détaillées sur le site de la DREAL Normandie, à partir du lien suivant : https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_hirondelle-2.pdf ; et voir une

fiche pratique pouvant aider à prendre en compte cet enjeu en pièce jointe à cet avis.

Nous allons compléter le règlement.

Concernant les chiroptères, l'enjeu n'est pas pris en compte dans le règlement écrit. Des préconisations dans les différentes zones pourraient être formulées, afin d'inciter à laisser l'accès aux combles (voir en annexe 3, des propositions de dispositions, réf. PLU Valensole et Peyroules) en cas de projet de rénovation (dont bâtiments identifiés à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, cabanons et ruines), de construction. En cas de besoin, il peut être fait appel à l'expertise du Parc du Verdon à ce sujet.

Nous allons compléter le règlement.

Concernant les constructions liées aux services publics, elles sont dédouanées de prescriptions en zones naturelles, ce qui est étonnant surtout que, s'ils ne sont pas qualitatifs, ces équipements peuvent avoir un impact fort sur les entrées de ville ou fragmenter des espaces agricoles et naturels. Il conviendrait de **définir des prescriptions d'intégration paysagères et environnementales également pour ces constructions.**

Généralement ce type de construction très spécifiquement et peu nombreuses sont dédouanées, car leurs caractéristiques techniques ne rentrent pas dans les dispositions classiques du règlement. Par exemple, les clôtures autour des transformateurs électrique sont hautes pour protéger les habitants.

Concernant les eaux de piscines abordées dans l'article 29 des dispositions générales, il convient de **préciser le délai adapté pour la neutralisation des désinfectants et polluants avant rejet** vers le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Il est en effet demandé d'arrêter tout traitement 15 jours au préalable.

Nous allons compléter le règlement.

Concernant les listes d'espèces envahissantes et exotiques présentes en annexe du règlement, elles pourraient être complétées par les fiches illustrées du Parc du Verdon existantes dans le guide pratique dédié à ce sujet ; en téléchargement à l'adresse suivante : <http://parcduverdon.fr/fr/actualites/especes-exotiques-envahissantes>. Par ailleurs, le guide *Concevoir planter entretenir des haies*, plus complet et plus récent que le guide *Mon jardin, un paysage*, pourrait être inséré en annexe : <http://parcduverdon.fr/fr/mieux-vivre-dans-le-verdon/concevoir-planter-entretenir-sa-haie>.

ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

Le Parc salue la bonne prise en compte des enjeux agricoles, par la préservation des terres agricoles, le maintien des milieux ouverts et la forte diminution des zones à urbaniser. **Le règlement encadre la diversification des activités : accueil de campeurs à la ferme, agritourisme et diversification.**

Concernant l'enjeu **d'insertion paysagère des bâtiments agricoles**, l'article 25 du règlement (dispositions générales) fait référence au guide **du Parc dédié à ce thème, qui est inséré en annexe.**

Quant au **STECAL Ac**, il permet **de reconnaître, d'encadrer et d'intégrer par un règlement sur mesure une activité artisanale** présente en zone agricole depuis les années 1970.

Concernant la forêt, le Parc souligne **la prise en compte des enjeux sylvopastoraux** dans les pièces du PLU. Certaines dispositions intéressantes sont également à souligner telles que le fait que tout arbre de

haute-tige abattu (H > 1,8 m) doit être replanté ou encore que les arbres feuillus sénescents et les chablis doivent être maintenus.

Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.

Concernant les constructions en zone agricole, les surfaces de plancher autorisées pour les habitations sont trop importantes (250 m²) et **il est vivement recommandé de les réduire à 200 m² maximum**, correspondant déjà à une superficie conséquente. Il conviendrait également de demander dans le règlement que **les constructions et extensions d'habitation soient autorisées sur « conditions cumulatives »** ; puis que soit précisé dans les conditions cumulatives que **« l'habitation doit être nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »**.

La rédaction du règlement de la zone agricole, correspond au modèle de règlement qui a été travaillé conjointement par la Chambre d'agriculture et les services de l'Etat. Les habitations autorisées doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, la notion de siège d'exploitation et de regroupement des constructions.

Concernant les projets agrivoltaïques qui émergent dans le secteur, il est conseillé d'anticiper leur développement en cadrant leur implantation dans le règlement écrit de la zone A. Pour rappel ou information, les élus de la Communauté de communes Provence Verdon ont récemment délibéré sur la question du développement de panneaux agrivoltaïques en zone agricole et adoptent une position de grande vigilance.

Nous pouvons compléter le règlement.

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Le Parc salue les enjeux paysagers et architecturaux pris en compte dans le PLU. **Les grandes structures paysagères entre plateau, plaine agricole, collines et Verdon ont bien été identifiées et préservées (classement N / Nco / A) avec l'identification graphique des structures végétales** rejoignant ainsi les enjeux de préservation de la biodiversité.

En cohérence avec les objectifs du Parc visant à conforter **la silhouette villageoise** du vieux village, le classement en EBC assure la préservation de son écrin boisé. Concernant la requalification et la valorisation du patrimoine bâti et des espaces publics, le Parc apprécie **les orientations prises à l'échelle du vieux village** (dans le PADD et l'OAP).

Le Parc souligne **le bel inventaire des éléments patrimoniaux bâtis** protégés au titre de l'article L R51-41 du Code de l'urbanisme, assorti de prescriptions de conservation dans les articles 2 des zones du règlement ; inventaire réalisé à partir des fiches patrimoine du Parc (édifices bâtis, patrimoine vernaculaire, éléments paysagers, éléments végétaux ponctuels).

Le Parc relève les prescriptions du règlement prenant en compte les enjeux architecturaux (aspect extérieur), paysagers (aspect des clôtures, maintien d'une partie des espaces verts) et environnementaux (clôtures, éclairage) afin **d'inciter à la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions nouvelles. La palette chromatique** de la Communauté de communes Provence Verdon a également été annexée au PLU afin **de sensibiliser les pétitionnaires.**

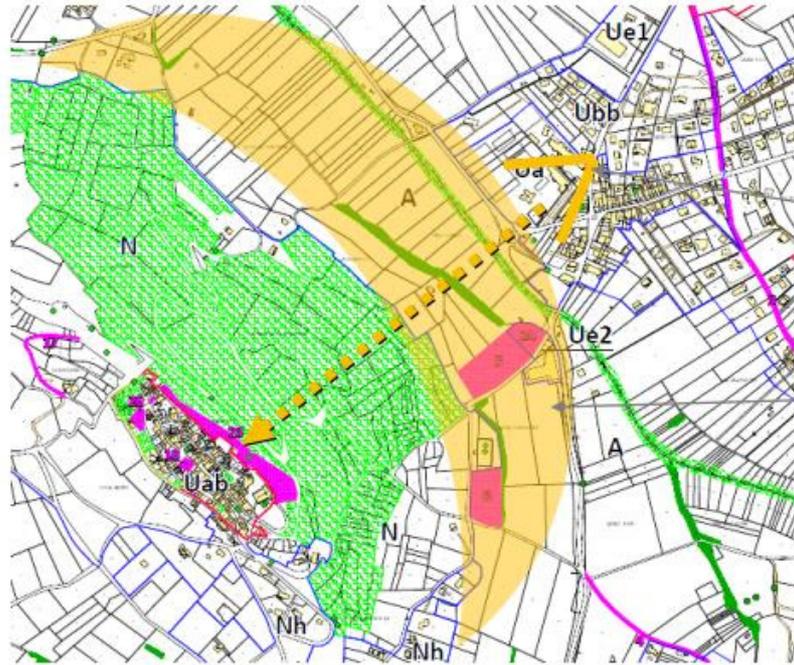
Le Parc apprécie la définition d'une OAP dédiée à la plage de Saint-Julien en vue de la réorganisation du site et de la requalification des aménagements (snack, stationnement, mise à l'eau).

Le Parc note par ailleurs l'intérêt porté **aux cheminements et aux modes actifs** avec une réflexion plus fine **sur le stationnement vélo dans le règlement** (article 12). A titre d'exemple, dans l'OAP du Vallon

de l'Eclou (zonage Uba), le règlement oblige à avoir 1 place de stationnement vélo par logement pour les immeubles collectifs d'habitation ainsi qu'une 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés.

Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.

Afin de renforcer la préservation de la silhouette du vieux village, un **zonage A** indicé « p » s'appliquant sur la partie de la plaine agricole située en contrebas de l'écrin boisé (protégé par un EBC) permettrait de le valoriser davantage en assurant un **paysage agricole ouvert et exempt de super structures**. Cette demande est d'autant plus justifiée que d'une part, depuis le bourg Saint-Pierre dans l'axe de la RD 69, un **cône de vue en direction du vieux village a été identifié dans le plan du Parc du Verdon et dans le SCOT Provence Verte Verdon**, et que d'autre part, la qualité des vues lointaines depuis le vieux village constitue un atout et un attrait à préserver pour la commune.



Cône de vue identifié au plan du Parc sur le vieux village depuis le bourg de Saint-Pierre

Zone agricole en contrebas du vieux village qui justifierait une protection paysagère renforcée (périmètre exact à définir)

Nous pouvons compléter l'identification des infrastructures et réfléchir au positionnement d'une zone A indicée plus restrictive.

Concernant le bourg Saint-Pierre, le Parc regrette que l'enjeu de **requalification des abords routiers, espaces publics, entrées et traversées dégradées** identifié au plan du Parc sur l'axe principal du bourg n'ait pas été pris en compte et affirmé dans le PADD notamment.

L'entrée de ville identifiée dans le plan du parc correspond à l'entrée depuis la RD 69 en venant du hameau des Rouvières, Nous ne pouvons pas compléter le PADD dont les orientations générales ont été débattues par les membres du Conseil Municipal le 26 juillet 2021.

Par ailleurs, au regard des enjeux paysagers existant dans la plaine agricole en contrebas du vieux village, il conviendrait de **prévoir des compétences architecturales et paysagères renforcées lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble.**

Légalement on peut recommander ces types de compétences mais pas l'imposer

Le Parc estime également nécessaire de conditionner le développement de la zone Ue et du Vallon de l'Eclou à un **projet de requalification de l'entrée de ville** (traitement des abords de route, rond-point, mobiliers urbains...).

Ce projet est en cours de finalisation. Des travaux vont être réalisés dans les prochains mois.

Les OAP définies sur les quartiers ouverts à une urbanisation en densification ou en extension auraient pu contenir des préconisations en matière d'intégration paysagère des constructions et des aménagements, afin de compléter les dispositions présentes dans le règlement écrit.

Concernant l'OAP des Rouvières, les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une urbanisation en densification sont identifiées par un aplat de couleur bleue dans le schéma. Il serait judicieux de **proposer des allotissements possibles des parcelles et/ou des bandes d'implantation des habitations et le sens potentiel des faitages** à l'instar du secteur des Jourdannes, pour guider l'urbanisation des parcelles non construites. Un gradient d'urbanisation pourrait également être défini, allant du plus dense pour les parcelles proches du centre du hameau au moins dense pour les parcelles situées vers l'extérieur.

Il paraît prématuré de proposer des allotissements possibles compte tenu de la multiplicité des propriétaires et de l'obligation de réalisation des voies. Nous allons compléter les OAP en ajoutant le sens potentiel des faitages.

Concernant la plage de Saint-Julien, il conviendrait de faire apparaître sur le plan, l'espace de nage prévu dans le projet (zone interdite à la navigation). Il est également recommandé de mentionner sur le plan de l'OAP, le fait que le site (et le projet par là-même) se prolonge sur la commune d'Esparron-de-Verdon. Pour la bonne marche du projet, il est important de montrer que **la cohérence globale est recherchée dans les aménagements et dans la gestion du site par la suite**. Enfin, la commune pourrait envisager d'optimiser la gestion du stationnement par la mise en œuvre d'un système de jalonnement dynamique pour prévenir les bouchons ou engorgements sur la voie d'accès à la plage depuis la sortie Gréoux-les-Bains.

Nous allons compléter l'OAP.

Concernant le bioclimatisme des constructions, la disposition y faisant référence dans le règlement écrit pourrait être complétée en incitant à la végétalisation des abords des maisons (dans le respect de la prévention incendie), avec des essences locales et différenciées selon l'emplacement (arbres à feuilles caduques au sud, persistantes au nord).

Nous allons compléter le règlement.

Concernant enfin les inscriptions publicitaires et enseignes, une disposition spécifique pourrait être ajoutée dans les dispositions générales du règlement pour rappeler l'interdiction de publicité (hors RLP) en territoire de parc naturel régional. La charte signalétique du Parc du Verdon pourrait également être annexée au règlement pour accompagner les habitants et acteurs économiques en cas de projet de signalétique.

Nous allons compléter le règlement.

ENJEUX D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le Parc salue la volonté communale de limiter fortement la consommation d'espace et l'effort de hiérarchisation des lieux de vie. Une sélection importante des secteurs de développement a été faite **par la commune qui souhaite maîtriser l'évolution de son territoire** : les centralités que sont le bourg Saint-Pierre et le hameau des Rouvières sont renforcées, certains hameaux seront confortés par de la

densification support d'une évolution mesurée (Les Bourdas, Les Guis, Le Jas du Hugous), et les autres groupes de constructions seront contenus dans leur enveloppe actuelle au sein de laquelle aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

D'après le diagnostic, entre 1999 et 2019, **la population a presque été multipliée par deux**. En 12 ans (entre 2008 et 2020), cette forte croissance démographique a eu **un impact en termes de consommation d'espaces naturels (-4,4 ha), agricoles (-7 ha), et d'artificialisation des sols (hausse de 5 %)**. Grâce au reclassement de certaines zones NA et NB du POS en zones A ou N du PLU, **les zones constructibles du PLU représentent désormais moins de 15% des anciennes zones constructibles du POS (qui étaient de 550 ha)**, même si elles restent encore importantes (80 ha).

Ainsi, les objectifs démographiques de la commune se veulent modérés. Ils prévoient d'atteindre une population comprise **entre 2 800 et 2 900 habitants à horizon 2040**, correspondant à **un taux de variation annuelle maximum d'environ 0,7 %, soit environ 360 habitants supplémentaires**. Quant aux besoins en logements, ils sont identifiés autour de **20 logements par an, soit 150 logements sur 20 ans**. En outre, le Parc a bien relevé le travail de réduction de la consommation de l'espace réalisé entre le précédent projet de PLU arrêté en 2019 et l'actuel. Ainsi le projet de développement de la commune de Saint-Julien respecte les objectifs de croissance démographique moyenne annuelle et de consommation de l'espace fixés par le SCOT Provence Verte Verdon.

Le Parc apprécie la **définition de mesures en faveur de la mixité sociale** avec un règlement sur certaines zones (Ub) qui impose une production de logements sociaux, bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Concernant **les espaces bâtis diffus et leur recomposition** notamment identifiés comme à étudier dans le plan du Parc, le projet de PLU prend bien en compte **les enjeux de densification et d'intégration paysagère et architecturale** au travers d'OAP (secteur des Rouvières, Vallon de l'Eclou) et du règlement (Uba, Ubb et Uc). Les articles 9, 10 et 13 précisent **des pourcentages d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre ainsi que des hauteurs maximales des constructions**.

La Parc relève avec intérêt la volonté de mener un projet de valorisation économique de l'ancienne cave coopérative céréalière.

Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.

Le Parc suggère de définir **une échelle plus large pour certaines OAP** (Les Jourdannes, Vallon de l'Eclou) pour mieux appréhender les enjeux paysagers, architecturaux et de mobilité.

Un travail approfondi sur les dents creuses et la division parcellaire mériterait d'être réalisé afin d'éclairer les possibilités de densification réelles sur les différents secteurs urbains et à urbaniser.

Nous allons compléter l'OAP en ajoutant un descriptif du contexte plus large autour des sites de développement.

Concernant les anciennes zones NB du POS, plus de la moitié d'entre elles a été transformée en zones Nh où les extensions sont possibles, ainsi que la construction d'annexes et de piscines. Etant donné l'importance de ces zones, il conviendrait **d'appliquer des conditions d'extension et de construction d'annexes plus restrictives** afin de limiter le mitage et l'artificialisation :

- Des extensions possibles dans la limite de 30% par rapport à l'existant (contre 40% actuellement).
- Une surface de plancher maximale après extension de 200 m² maximum (contre 250 m² actuellement) – (même demande faite pour la zone A).
- Une emprise cumulée maximale pour les annexes de 60 m².

Voir la réponse de Monsieur le Préfet.

Et pour les zones A et N, il conviendrait de **réduire la distance d'implantation des annexes et piscines** par rapport à l'habitation **de 25 m à 15 m** et de **limiter l'emprise des piscines à 40 m²** (au lieu de 80 m²).

EN CONCLUSION

Suite aux échanges, les membres du bureau ont salué la volonté communale de **réduire de manière importante les zones constructibles en optimisant les secteurs de développement**. Le projet de PLU montre clairement **sa volonté de maîtriser son développement** qui a été très important ces 15 dernières années. La commune de Saint-Julien Le Montagnier est **un territoire multipolaire complexe à appréhender** (nombreuses centralités, hameaux, groupes de constructions) et les superficies constructibles restent conséquentes. La commune gagnerait à poursuivre les efforts engagés en faveur de la qualité de ses paysages urbains, agricoles et naturels au travers de mesures de protection plus poussées et d'un accompagnement des porteurs de projets pour une meilleure intégration de leur projet.

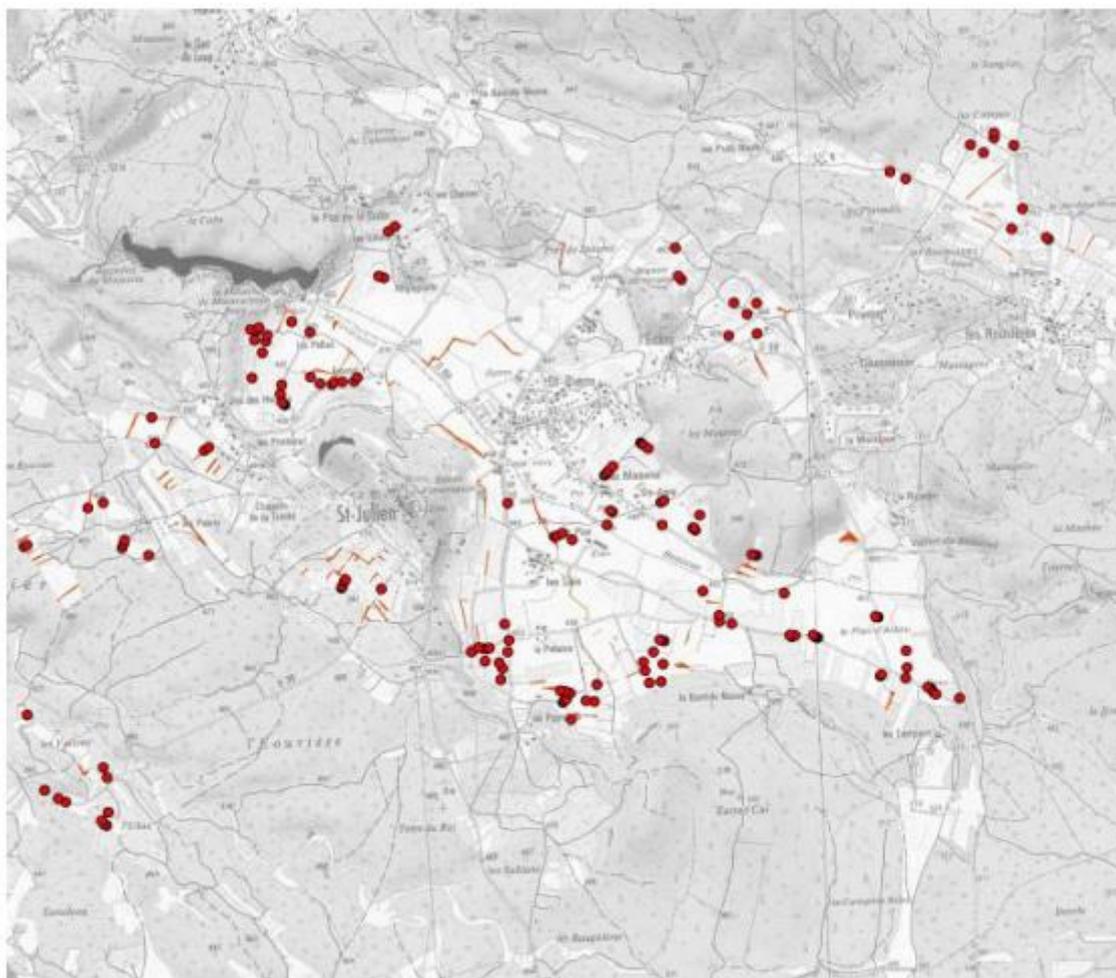
Les élus ont ensuite émis **un avis favorable avec préconisations explicitées ci-dessus sur le projet de PLU de Saint-Julien Le Montagnier** (Mme Arlette Ruiz n'ayant pas pris part au vote). Des observations d'ordre technique sont précisées en annexe de cet avis, afin d'approfondir la lecture du projet de PLU par le Parc du Verdon.

**ANNEXES A L'AVIS DU PARC DU VERDON SUR LE PROJET DE PLU
DE SAINT-JULIEN LE MONTAGNIER**

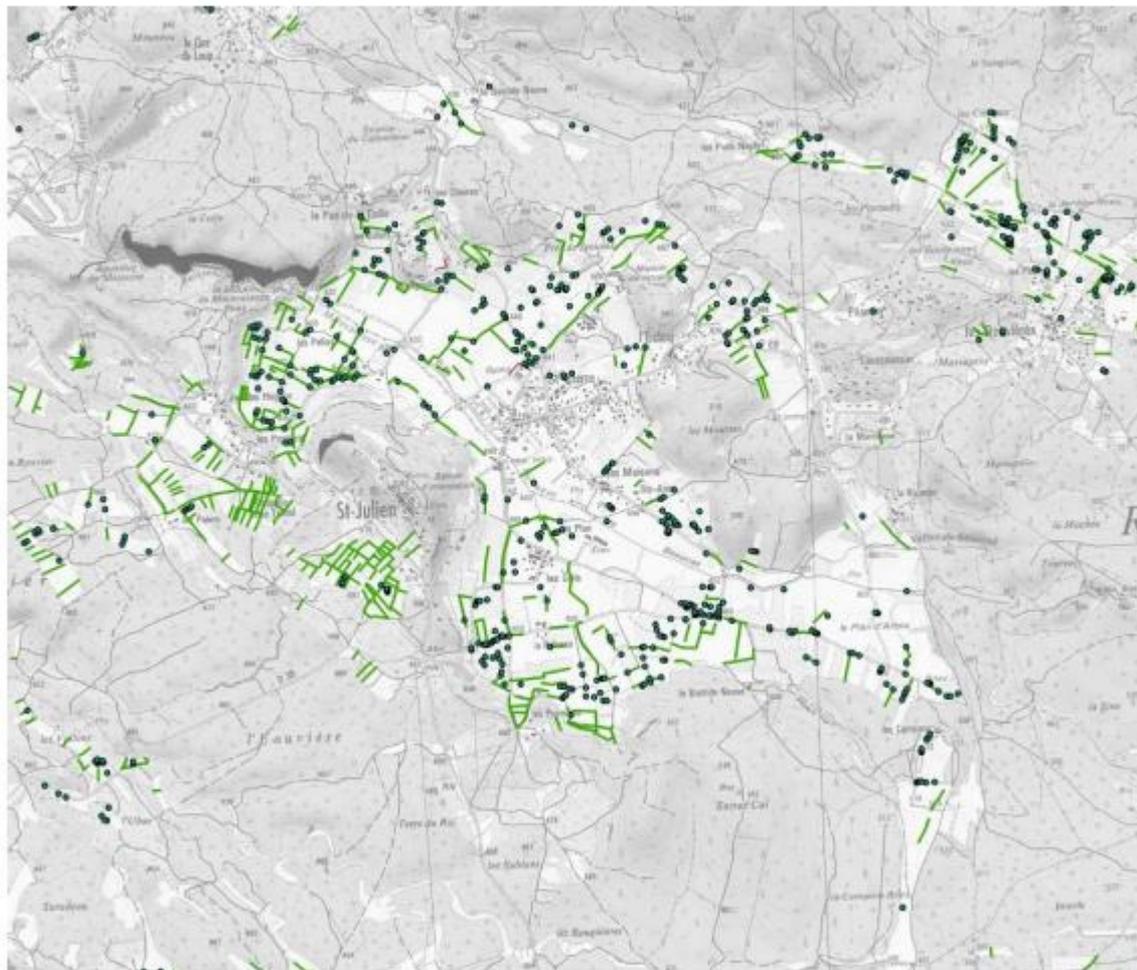
--

Annexe 1 Cartographies des haies et arbres isolés dans la plaine agricole de Saint-Julien Le Montagnier

Infrastructures agro-écologiques repérées dans le règlement graphique et protégées au titre de l'article L 151-23 d Code de l'urbanisme



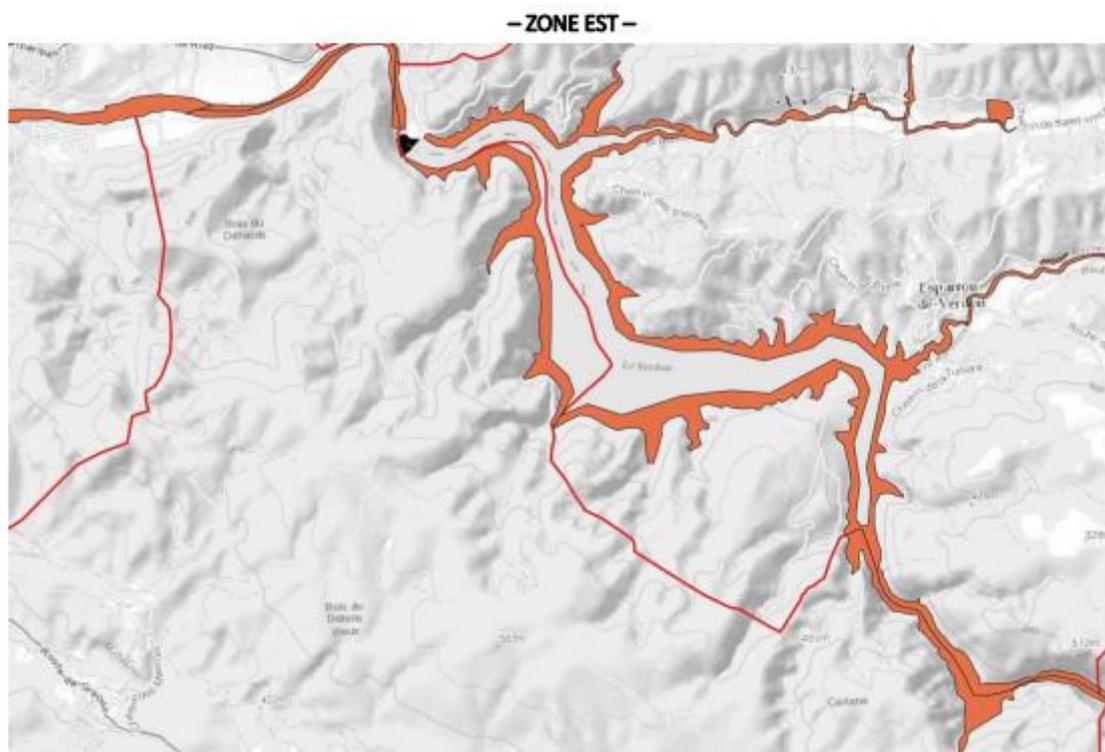
Infrastructures agro-écologiques repérées dans le mode d'occupation du sol du Parc du Verdon réalisé à grande échelle (MOS 2015)



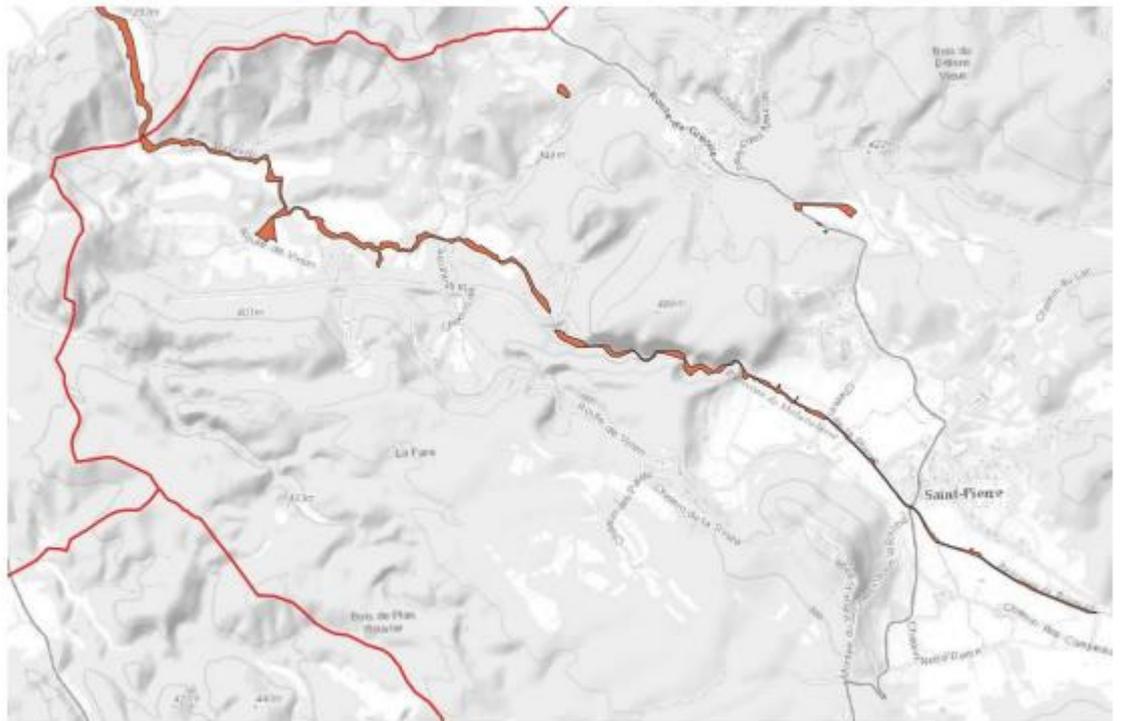
Annexe 2 Cartographies des zones humides présentes sur la commune de Saint-Julien Le Montagnier suite à l'actualisation de l'inventaire menée en 2020 par le Parc du Verdon

Les données SIG des zones humides nouvellement inventoriées sont jointes à cette annexe.

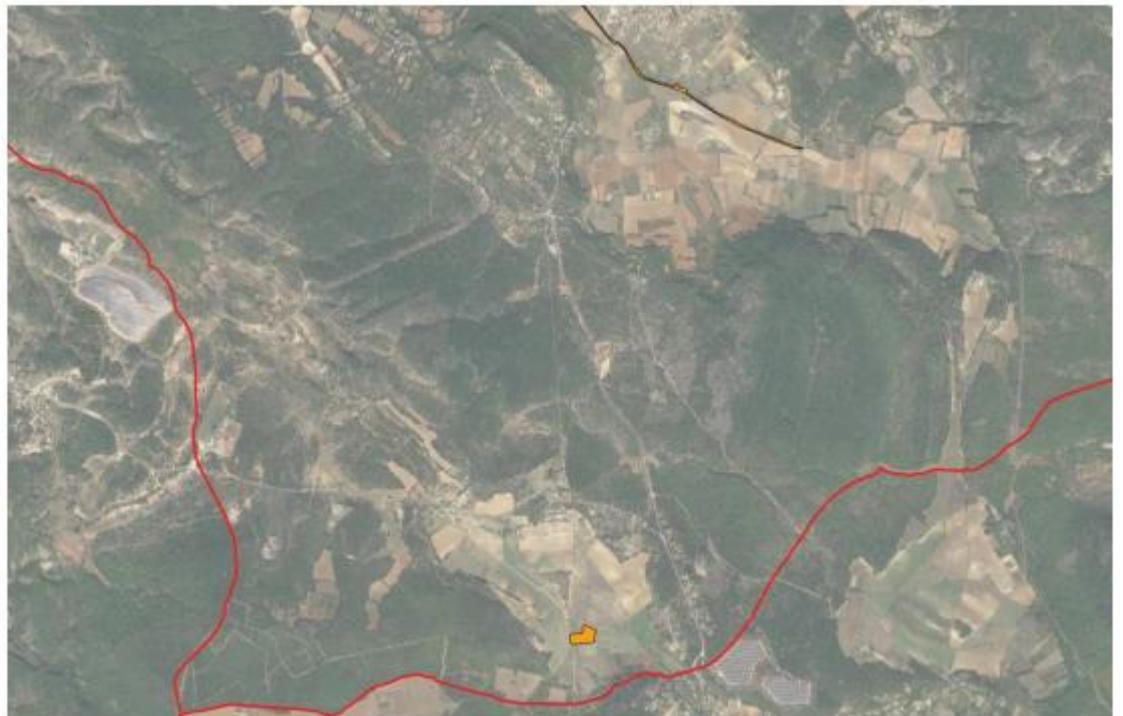
 Localisation des nouvelles zones humides sur la commune de Saint-Julien Le Montagnier



— ZONE OUEST —



— ZONE SUD —



Annexe 3

Exemple de dispositions pour la préservation des chiroptères

Dispositions présentes dans le règlement écrit du PLU de Valensole :

- Dans le cadre de la restauration des cabanons et ruines dont il reste la toiture et représentant potentiellement des gîtes pour les chiroptères et les oiseaux, il est conseillé de maintenir ou de créer un accès aux combles afin de maintenir ou de favoriser leur fonction de gîtes.
- Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès au combles par les chiroptères.
- Le maintien d'infrastructures agro-environnementales (IAE) de type haies ou bosquets est à favoriser. Dans le cadre de l'entretien de ces infrastructures agro-environnementales et afin de ne pas perturber les oiseaux et les chiroptères, les travaux doivent être réalisés entre le 1er novembre et le 1er mars.

Dispositions présentes dans le règlement écrit du PLU de Peyroules :

- Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers pour les chiroptères (chauves-souris) lors de la restauration de bâtiments. Pour exemple, le petit rhinolophe est une espèce très liée au bâti (granges, caves, combles), en particulier dans les vieux bâtiments.

Annexe 4

Remarques de forme

Dans le rapport de présentation :

Des ajustements à réaliser :

- p 49 Hydrologie : Les surfaces communales par bassin versant sont fausses puisque près de 95% du territoire est situé dans le bassin versant du Verdon et 5% dans celui de la Durance. Il vaudrait mieux retirer les chiffres.
- p 49 : Le SDAGE est évoqué mais pas le SAGE Verdon. Il conviendrait d'y faire référence étant donné que la majeure partie de la commune est concernée (et que toutes les STEP sont en train d'être refaites...).
- p 50 : Il serait pertinent que la carte présentée indique les limites des bassins versants (voir carte page suivante).
- p 92 : Comme évoqué dans l'avis, l'inventaire des zones humides présenté dans cette carte est incomplet étant donné qu'il a été récemment actualisé (voir les cartes pages précédentes et les données SIG jointes à cet avis).
- p 134 : L'extrait de l'OAP de la zone 1AUB hameau des Rouvières figurant en bas de page n'est pas le bon, il s'agit de celui de l'OAP du premier projet de PLU arrêté en 2019.
- p 208 : Vérifier la liste des secteurs soumis à OAP qui semble incorrecte car correspond aux OAP définies dans le premier projet de PLU arrêté.

Dans le règlement écrit :

- Aide à la lecture et compréhension : rappeler le nombre de hameau concerné et leur nom pour chaque zone.
- p 93 du règlement écrit : « La zone N comporte 3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général de la zone N » : seuls deux STECAL sont présents en zone N et un STECAL en zone A

L'analyse des principaux avis et commentaires des PPA, regroupés dans les tableaux présentés ci-dessus, permet de constater qu'un certain nombre de remarques sont récurrentes.

Il ressort également de l'examen de ces commentaires, que les PPA ont identifié quelques points nécessitant soit un réajustement documentaire.

Nota : Les différentes remarques et observations formulées par les PPA, ont été analysées et traitées par la Municipalité dans le document ci-dessus.

Ne constituant pas une modification du projet de révision du PLU, ce document indique seulement les évolutions que la municipalité envisage d'apporter à ce dossier, sous réserve de l'enquête publique, pour répondre aux avis des personnes publiques associées (PPA).

Les modifications du dossier, en résultant, seront apportées au document final au moment de l'approbation du PLU, dans les conditions fixées par l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme.

4. AVIS SYNTHETIQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le contenu du dossier de révision du PLU, les observations et remarques formulées par le public ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées, suscitent de la part du Commissaire Enquêteur les réflexions suivantes :

Au niveau des documents décrivant le projet de révision du PLU :

De nombreuses corrections, pour la plupart mineures, des pièces du dossier mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique prescrite en vue de l'approbation du projet de révision du PLU de la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER devront être retranscrites.

Par ailleurs l'ensemble des plans du dossier d'enquête publique devront être améliorées en termes de lisibilité, notamment les plans sur les hameaux. **En effet il est très difficile d'exploiter les limites de zonage, ce qui laisse une trop grande liberté à l'interprétation.**

Synthèse des observations du public :

En termes d'analyse statistique des observations formulées par le public, il convient de noter que sur les 87 observations recueillies par écrit sur le registre d'enquête publique, par courriel et/ou oralement,

- 14% d'entre elles se positionnent contre l'ouverture à l'urbanisation de la l'OAP Les Jourdannes,
- 29% contre l'ouverture à l'urbanisation de la l'OAP Les Rouvières
- 41% contestent l'efficacité du PLU révisé,
- 0% approuve le projet de révision du PLU dans sa globalité.

Pour avoir, au terme de plusieurs journées, visité les différents hameaux le Commissaire Enquêteur certifie qu'il est très difficile de prendre en compte la complexité de cette commune très étendue et très disparate.

Aujourd'hui les communes sont obligées de se conformer à la législation établie sur le territoire national.

Il serait important que le législateur prenne conscience que des règles identiques ne peuvent pas être appliquées partout et qu'il devrait être possible d'adapter des dérogations pour des territoires comme ceux représentés sur la commune de SAINT JULIEN LE MONTAGNIER.

Il a été très difficile au Commissaire Enquêteur d'expliquer au public venu nombreux la différence entre l'intérêt général et l'intérêt particulier et la complexité de ce dossier de cette commune avec des multitudes de particularités.

Le Commissaire Enquêteur voudrait également attirer l'attention du public :

- **Qu'il est juridiquement possible de former un recours indemnitaire pour solliciter des dommages et intérêts nés du préjudice dû au déclassement d'un terrain.**

Attention, cette solution ne permettra pas de rendre « constructible le terrain », mais elle permettra d'obtenir des dommages et intérêts. .

Enfin, conscient du travail rigoureux que l'équipe municipale et ses supports techniques ont déjà dû fournir pour accompagner le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme depuis le début de son élaboration (8 ans), et considérant le fait qu'il est souhaitable que la population de la commune adhère à ce projet avant son approbation définitive, il conviendrait maintenant de la convaincre du bénéfice à attendre de la révision du PLU opposable, en lui présentant, pour quoi pas en réunion publique, l'ultime version du projet de révision du PLU, modifiée conformément aux dispositions fixées par l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, et en justifiant le plus amplement possible les choix et arbitrages réalisés par la Municipalité.

Fait à PEIPIN, le 31 août 2022

Le Commissaire Enquêteur

Michel MILANDRI

