Saint-Julien-le-Montagnier, le 16 /10/2026

Objet : observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU (28 septembre – 28 octobre 2026) – demande de création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « hébergement léger de loisirs » sur la parcelle BI 295.

Pièces jointes : synthèse du projet ; plan de masse schématique ; plan cadastral section BI ; extrait du Géoportail de l'urbanisme ; extrait Kbis de La Noccemada SAS.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Propriétaire des parcelles cadastrées section BI n° 295, 294, 293 et 283, lieu-dit Rouines de l'Eclou, et exploitant depuis 2022, par l'intermédiaire de La Noccemada SAS, une activité de chambres d'hôtes et de table d'hôtes au 63 route des Rouvières, j'ai pris connaissance du dossier soumis à enquête publique et souhaite formuler l'observation suivante, qui s'inscrit dans l'objectif de la modification n°1 : « proposer des règles plus en adéquation avec les besoins du territoire ».

1. Situation du bien

La parcelle BI 295 (3 552 m²) supporte l'habitation existante et ses dépendances, au sein d'un jardin aménagé. L'ensemble est classé en zone A du PLU approuvé le 13 décembre 2022 (extrait du Géoportail de l'urbanisme joint), sans espace boisé classé ni prescription particulière. La propriété n'a aucun voisin à moins de 400 mètres. La maison a été construite il y a plus de cinquante ans et la parcelle est à usage d'habitation depuis lors ; les vignes qui l'occupaient autrefois ont disparu depuis longtemps et aucune de ces parcelles ne fait l'objet d'une exploitation agricole. Le pré qui entourait la maison a été, depuis mon arrivée, végétalisé en jardin d'agrément, avec plantation d'arbres, construction de murs en pierre sèche et création d'un petit miroir d'eau, qui ont favorisé le retour de la faune.

2. Constat sur le dossier soumis à enquête

La note de présentation indique que la modification n°1 ne crée ni ne modifie aucun STECAL : les trois secteurs existants (Ac à La Pelasse, Na à Saint-Julien Plage, Npv) conservent une superficie totale inchangée de 4,76 ha. Le règlement de la zone A n'autorise l'hébergement touristique que sous la forme de gîtes et chambres d'hôtes dans les bâtiments d'habitation existants, et le camping à la ferme pour les seuls exploitants agricoles. Un hébergement léger de loisirs, même unique, démontable et saisonnier, n'y trouve aucune place, alors que le PLU a su reconnaître par le STECAL Ac l'existence d'une activité isolée en zone agricole.

3. Le projet

Le projet consiste à inscrire dans le PLU l'usage d'hébergement d'une structure légère et démontable, installée de façon saisonnière dans le jardin aménagé de la propriété, à une cinquantaine de mètres

de l'habitation. Cette structure est aujourd'hui utilisée par les hôtes de nos chambres d'hôtes comme espace de détente et de bien-être (massages, jacuzzi attenant). Nos hôtes nous demandent régulièrement de pouvoir y séjourner : je souhaite pouvoir y héberger deux personnes, en complément des chambres d'hôtes, dont la taxe de séjour est déjà versée à la commune. Ses caractéristiques sont volontairement limitées :

- une unité unique en toile sur ossature bois, de 16 m², pour 2 personnes, posée sur un platelage bois sans fondation, aujourd'hui sans toiture propre (moustiquaire) et abritée par la voile d'ombrage, qui recevra une couverture en toile pour permettre l'hébergement ; l'ensemble des toiles utilisées (structure, couverture, voile d'ombrage) est classé M1 (non inflammable) et nous possédons le cahier CTS ; elle est prolongée par un espace sanitaire extérieur non couvert d'environ 8 m² (lavabo et douche de rinçage) ;
- une voile d'ombrage de 8 × 8 m (64 m² de toile, classée M1, avec carnet CTS), tendue à 4 mètres sur poteaux bois, couvrant une emprise au sol d'environ 36 m² une fois mise en tension, qui protège l'hébergement du soleil et de la pluie;
- un usage d'hébergement saisonnier d'avril à octobre ; la voile d'ombrage est démontée hors saison, la structure de 16 m² étant conservée en place et servant alors de local de rangement, sans occupation ;
- les sanitaires dans le bloc extérieur existant ; aucune construction en dur, aucun réseau nouveau, aucune imperméabilisation ;
- une capacité d'accueil portée de quatre à six personnes au plus sur l'ensemble de la propriété (deux à quatre hôtes dans la maison, deux dans l'hébergement léger), compatible avec l'installation d'assainissement existante, dimensionnée pour l'habitation et ses chambres d'hôtes ;
- un site sécurisé au regard du risque incendie : piscine existante de 63 m³ accessible aux engins, poteau incendie à environ 400 m, terrain entretenu et débroussaillé, détecteur de fumée et extincteur dans l'hébergement, toiles classées M1 et M2.

4. Demande

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, je sollicite que vos conclusions recommandent à la commune d'engager, dès l'approbation de la présente modification, une modification n°2 du PLU délimitant sur une partie de la parcelle BI 295 (environ 500 m²) un STECAL dont le règlement autoriserait :

- un hébergement léger de loisirs démontable, couvert, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 2,30 m de hauteur ;
- un espace sanitaire extérieur attenant, non couvert, dans la limite de 10 m² ;
- une voile d'ombrage démontable dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 m de hauteur ;
- un usage d'hébergement n'excédant pas six mois par an, la structure pouvant être maintenue en place hors saison sans occupation pour stockage ;
- aucune construction en dur.

À titre subsidiaire, si la commune estimait qu'une autre rédaction du règlement de la zone A permettait d'atteindre le même objectif (par exemple l'extension aux activités d'accueil touristique déjà déclarées de la possibilité d'un hébergement léger démontable, à l'image du camping à la ferme), je m'en remettrais à son appréciation.

5. Justification au regard de l'article L151-13

Caractère exceptionnel et taille limitée. Un secteur d'environ 500 m² sur une parcelle déjà bâtie et aménagée en jardin, pour une seule unité de 16 m², démontable, sans fondation ni réseau nouveau. Il ne crée aucun droit à construire en dur et ne peut servir de précédent à une urbanisation diffuse.

Capacité d'accueil limitée. Deux personnes, six mois par an.

Absence d'atteinte à l'activité agricole et aux paysages. Les terrains ne sont pas exploités ; l'implantation se fait dans le jardin de l'habitation, masquée depuis la route par un brise-vue, dans la continuité de l'usage actuel du site, sur un terrain sans usage agricole depuis une quarantaine d'années. Le projet est compatible avec les orientations de la charte du Parc naturel régional du Verdon en faveur d'un tourisme de petite échelle et d'hébergements insolites à faible impact.

Compatibilité avec la loi Montagne. La commune étant soumise aux articles L122-5 et suivants du code de l'urbanisme, je précise que le projet ne crée aucune urbanisation nouvelle : il s'implante sur la même unité foncière que l'habitation existante, dans le jardin aménagé qui l'entoure, à une cinquantaine de mètres de celle-ci, sans bâtiment ni réseau nouveau, et reste très en deçà des seuils des unités touristiques nouvelles. Si la commune l'estimait nécessaire, la justification pourrait être apportée dans le cadre de l'étude prévue à l'article L122-7.

Intérêt pour le territoire. Le projet conforte une entreprise locale existante, prolonge les séjours sur la commune (taxe de séjour, achats auprès des commerces et producteurs locaux, fréquentation du lac d'Esparron) et répond à une demande d'hébergement de nature que l'offre communale ne couvre pas.

Réversibilité. En cas de cessation d'activité, le site retrouve intégralement son état antérieur en une journée de démontage.

Je vous remets la présente observation lors de votre permanence du samedi 17 octobre 2026 et me tiens à votre disposition, ainsi qu'à celle de la commune, pour tout complément et pour constituer le dossier technique (plan de masse, notice descriptive et paysagère) qu'une modification n°2 nécessiterait.

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

Synthèse du projet – hébergement léger de loisirs, La Noccemada

Porteur	La Noccemada SAS (SIREN 921 575 411) – chambres d'hôtes et table d'hôtes déclarées depuis 2022
Localisation	Parcelle BI 295, zone A du PLU ; maison de plus de 50 ans, parcelle à usage d'habitation depuis plus de 40 ans ; jardin aménagé à environ 50 m de l'habitation, masqué depuis la route par un brise-vue ; aucun voisin à moins de 400 m ; pas de PPRIF ni servitude
Projet	Inscription dans le PLU de l'usage d'hébergement d'une structure légère démontable en toile et bois, 16 m², 2 personnes, sur platelage sans fondation, avec espace sanitaire extérieur non couvert de 8 m², sous une voile d'ombrage M1 de 40 m² d'emprise au sol maximum tendue à 4 m ; aujourd'hui espace de détente des hôtes des chambres d'hôtes
Saison	voile démontée hors saison, structure conservée en local de rangement sans occupation
Constructions en dur	Aucune
Sanitaires / capacité	Espace sanitaire extérieur non couvert attenant + bloc sanitaire existant ; capacité d'accueil de la propriété portée de 4 à 6 personnes, compatible avec l'assainissement existant
Réseaux	Existants (eau et électricité de l'habitation) ; aucune extension
Incendie	Site sécurisé : toiles classées M2 (difficilement inflammables), piscine 63 m³ accessible aux engins, poteau incendie à 400 m, débroussaillement 50 m, détecteur de fumée et extincteur dans le lodge
Sols	Platelage bois démontable ; aucune imperméabilisation
Nuisances	Aucune : 2 personnes, pas de réception de public, pas de musique
Demande	STECAL d'environ 500 m² sur BI 295 : 1 hébergement léger de loisirs démontable couvert ≤ 20 m² et 2,30 m de hauteur au plus, espace sanitaire extérieur non couvert ≤ 10 m², voile d'ombrage ≤ 40 m² démontée hors saison, hauteur ≤ 4 m, usage d'hébergement ≤ 6 mois par an, structure maintenue hors saison sans occupation, aucune construction en dur
Retombées	Taxe de séjour supplémentaire, prolongation des séjours, achats locaux, offre de nature en cohérence avec la charte du Parc naturel régional du Verdon

Annexe 1 – Plan de masse schématique

Vue aérienne (Géoportail de l'urbanisme) de la parcelle BI 295 : habitation à l'est, hébergement léger et voile d'ombrage dans le jardin à environ 50 m, périmètre de STECAL proposé d'environ 500 m² (en rouge).

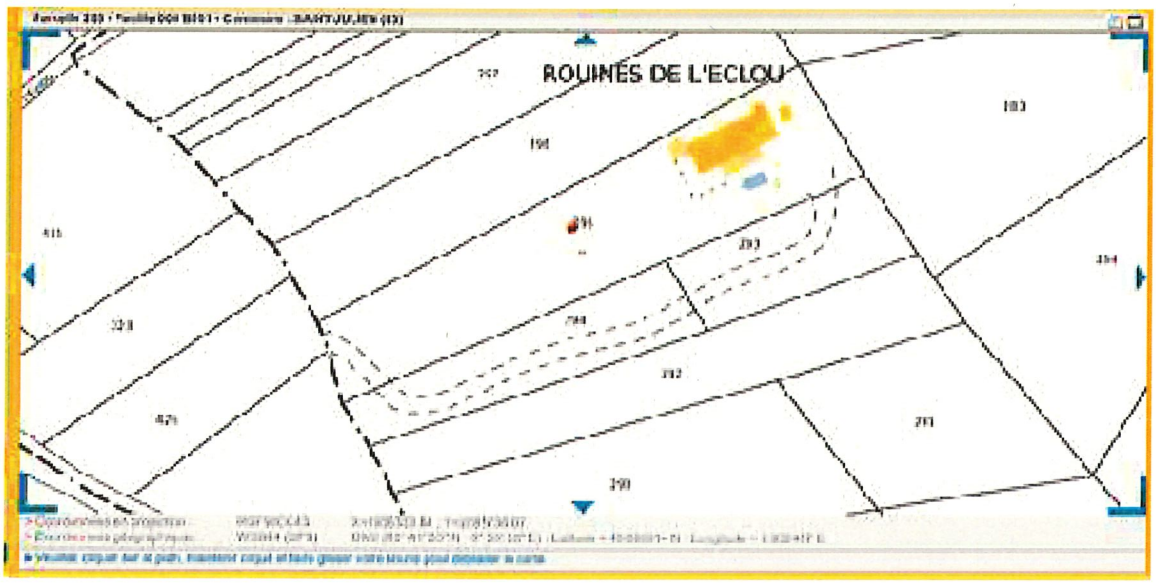


Photographie de l'installation en saison : structure en toile et bois sur platelage, voile d'ombrage sur poteaux bois, insertion dans le jardin.



Annexe 2 – Plan cadastral (section BI) et zonage

Parcelle BI 295 (habitation) ; parcelles BI 294, 293, 283 et 426 appartenant au même propriétaire.



Extrait du Géoportail de l'urbanisme – parcelle BI 295 classée en zone A (PLU du 13 décembre 2022).

