

Commune de Saint-Julien-Le-Montagnier

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

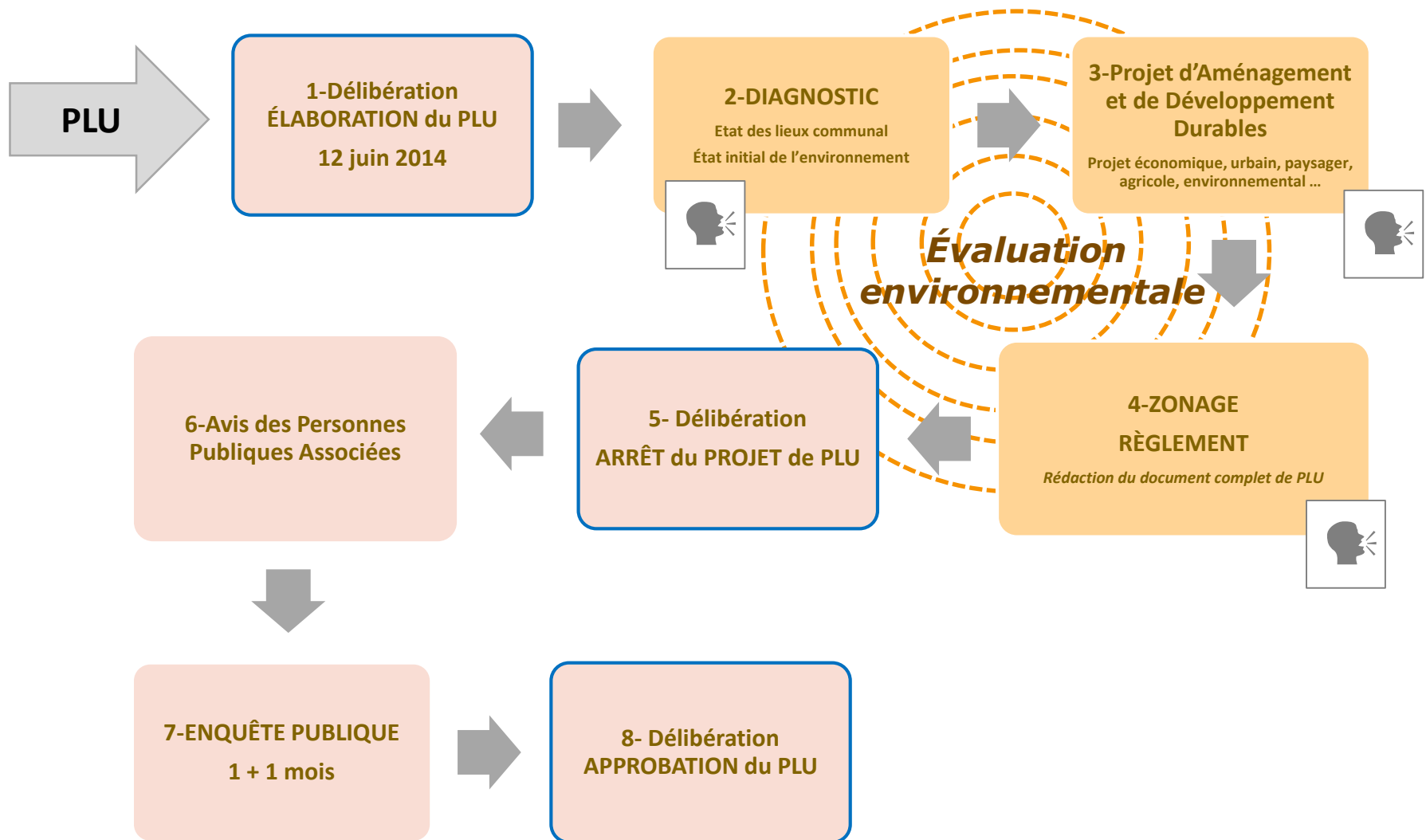
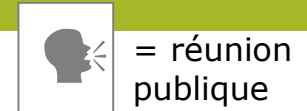


Phase I : Diagnostic Territorial et Etat Initial de l'Environnement

Réunion publique
du 22 juin 2016



Rappel de la procédure



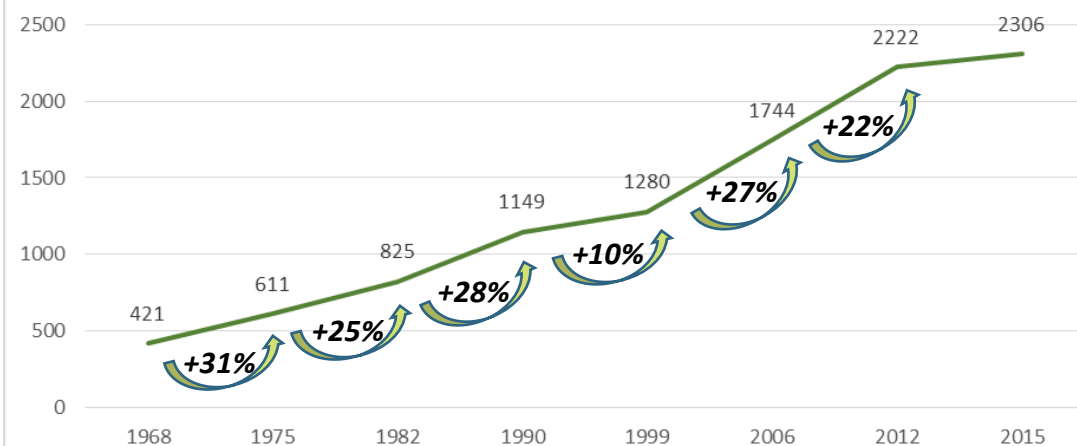


Diagnostic territorial

1. Analyses socio-économiques et besoins répertoriés en matière de développement économique, de transport, de commerce, d'équipements et de services

La démographie : Données de l'INSEE

Evolution de la population depuis 1968



- **Saint-Julien-Le-Montagnier a connu une augmentation croissante et importante de sa population** depuis 1968 : + 548%

Entre 1999 et 2012 :

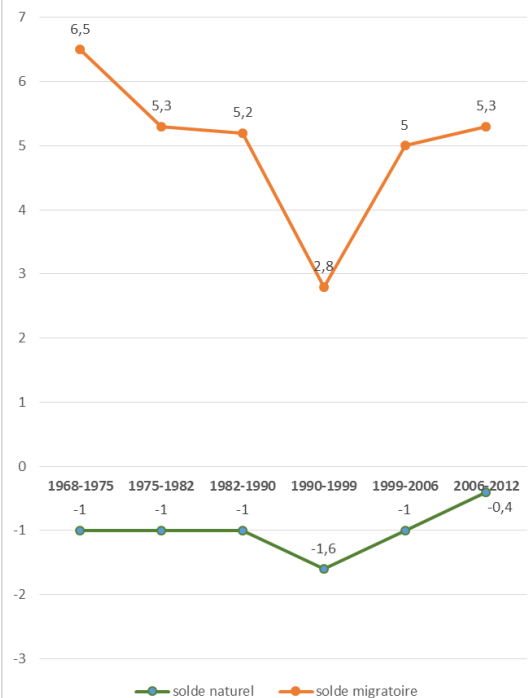
Saint-Julien + 42,4 %.

Communauté de communes Provence Verdon + 31,5 %.

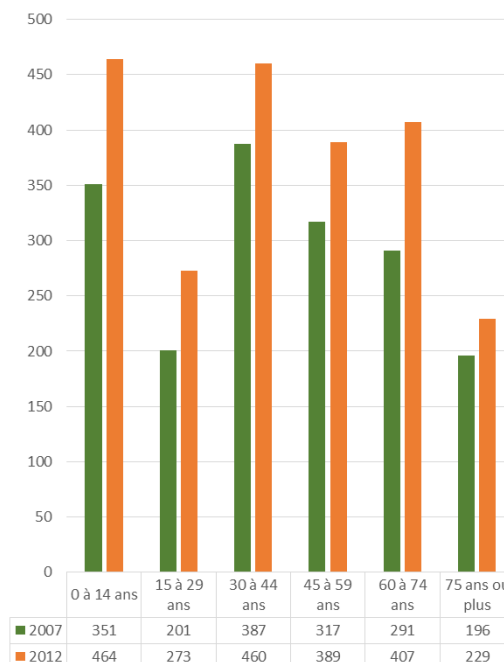
- **L'augmentation de la population est essentiellement due au solde migratoire largement positif.**

Le **solde naturel** bien que négatif montre une courbe ascendante.

Evolutions des soldes naturel et migratoire



Evolution de la structure de la population



- L'analyse du profil de la population montre que **l'augmentation de la population profite aux plus jeunes (0-14 ans) et à la tranche des 60 à 74 ans.**

- 0-14 ans : 20,9 % de la population
- 15-29 ans : 12,3 % de la population
- 30-44 ans : 20,7 % de la population
- 45-59 ans : 17,5 % de la population
- 60-74 ans : 18,3 % de la population
- 75 ans ou + : 10,3 % de la population

- **La taille des ménages est stable depuis 1990 : 2,5.** Ce qui est supérieur à celle du département : 2,11 et de la région : 2,22

La démographie : Premières esquisses de scénarii d'évolution de la population

Un exercice nécessaire pour estimer le nombre d'habitants prévisible à moyen terme (horizon 20 ans).

Objectifs : confronter les chiffres obtenus au dimensionnement des zones d'habitat et d'activités futures, vérifier la capacité des équipements publics. Cependant, cette exercice reste théorique.

Variation annuelle moyenne de 3,5 % - soit le taux annuel moyen de Saint-Julien entre 1982 et 1990

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Pop	2306	2387	2470	2557	2646	2739	2835	2934	3037	3143	3253	3367	3485	3606	3733	3863	3999	4139	4283	4433	4588

Variation annuelle moyenne de 1,1 % - soit le taux annuel moyen de Saint-Julien entre 1990 et 1999

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Pop	2036	2058	2081	2104	2127	2150	2174	2198	2222	2247	2271	2296	2322	2347	2373	2399	2425	2452	2479	2506	2534

Variation annuelle moyenne de 3,8 % - soit le taux annuel moyen de Saint-Julien entre 1999 et 2006

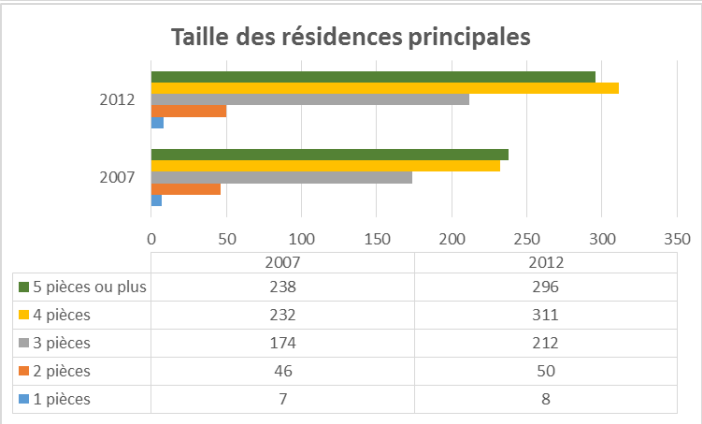
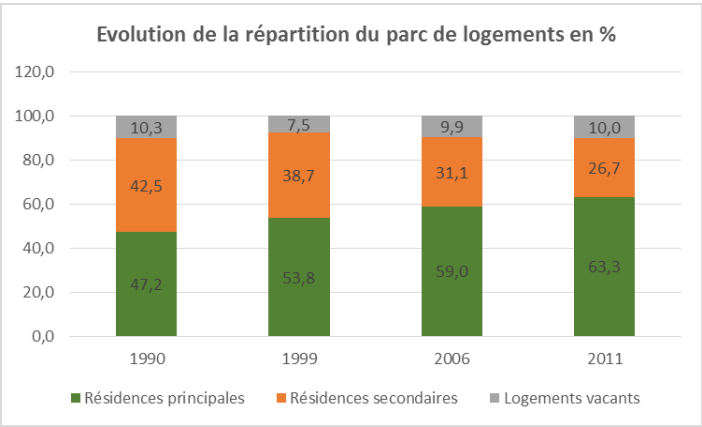
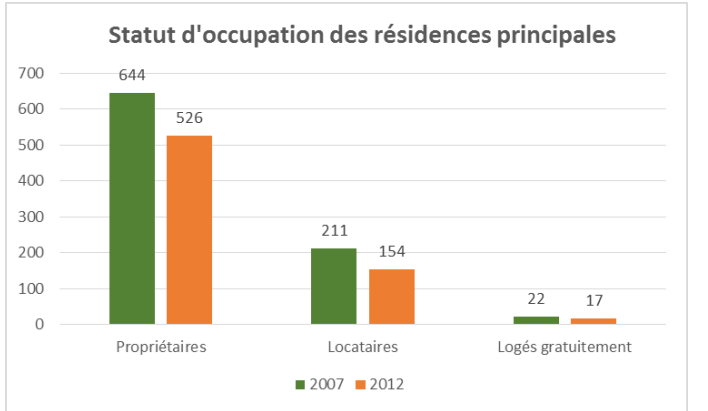
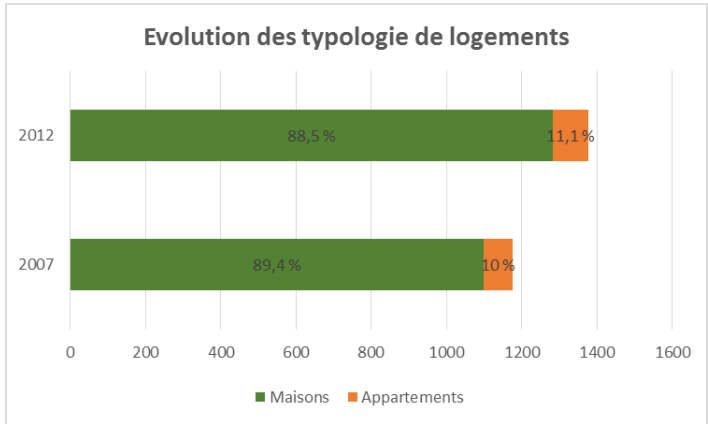
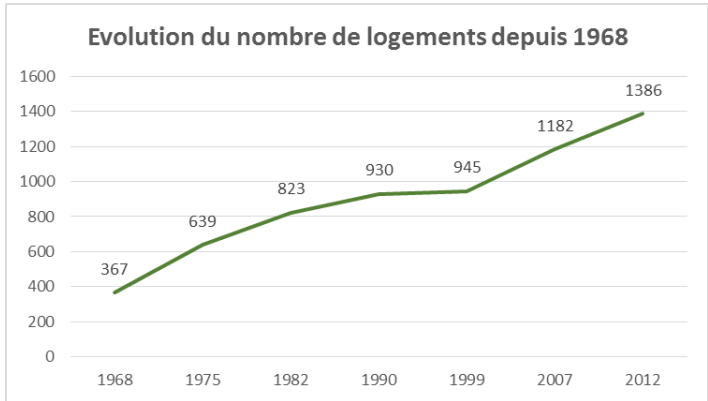
Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Pop	2036	2113	2194	2277	2364	2453	2547	2643	2744	2848	2956	3069	3185	3306	3432	3562	3698	3838	3984	4135	4293

Variation annuelle moyenne de 3,7 % - soit le taux annuel moyen de Saint-Julien entre 2006 et 2012

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Pop	2036	2111	2189	2270	2354	2442	2532	2626	2723	2823	2928	3036	3149	3265	3386	3511	3641	3776	3916	4060	4211

**La commune souhaite fixer un seuil démographique maximal de 3 500 habitants
Soit un taux de variation annuelle d'environ 2,8 %**

Les logements : Données de l'INSEE



Le nombre de logements a été multiplié par 3,7 depuis 1968, avec un prédominance des résidences principales : 63,3 %.

Diminution progressive des résidences secondaires.

Elles ne représentent plus que 26,7 % des logements en 2012 contre 42,5% en 1968.

La maison individuelle est le type de logement le plus répandu, les appartements représentent 11,1 % des logements.

La majorité des résidences principales sont des maisons individuelles de 4 et 5 pièces ou plus occupées par des propriétaires.

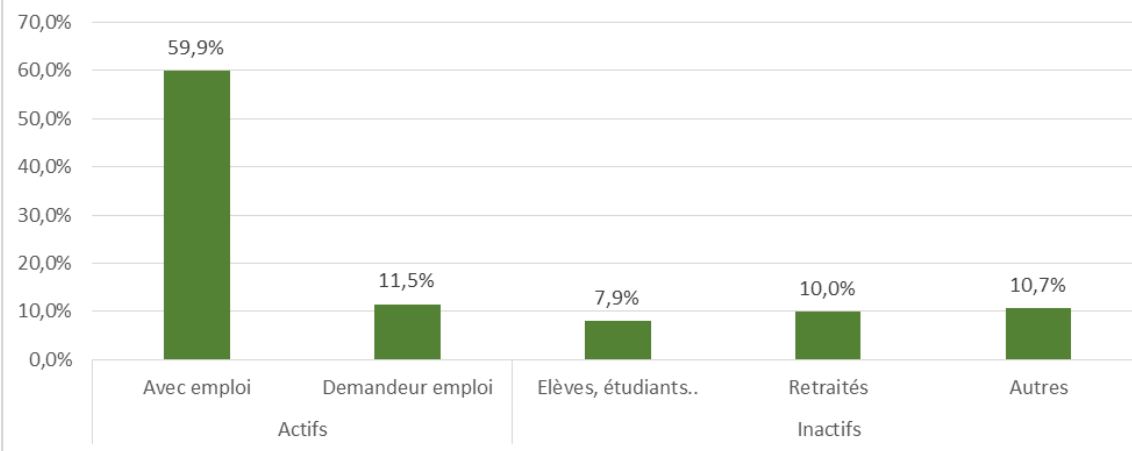
- 19,5 % ont été achevées avant 1946
- 43,9 % ont été achevées entre 1946 et 1990
- 36,6 % ont été achevées après 1991

Les logements de petite taille 1 ou 2 pièces ne représentent que 6,6 % des résidences principales.

La commune n'est pas soumise aux lois SRU et ALUR sur le logement social mais dispose de 36 logements sociaux .

L'économie: La population active

Activité de la population en âge d'avoir un emploi en 2012

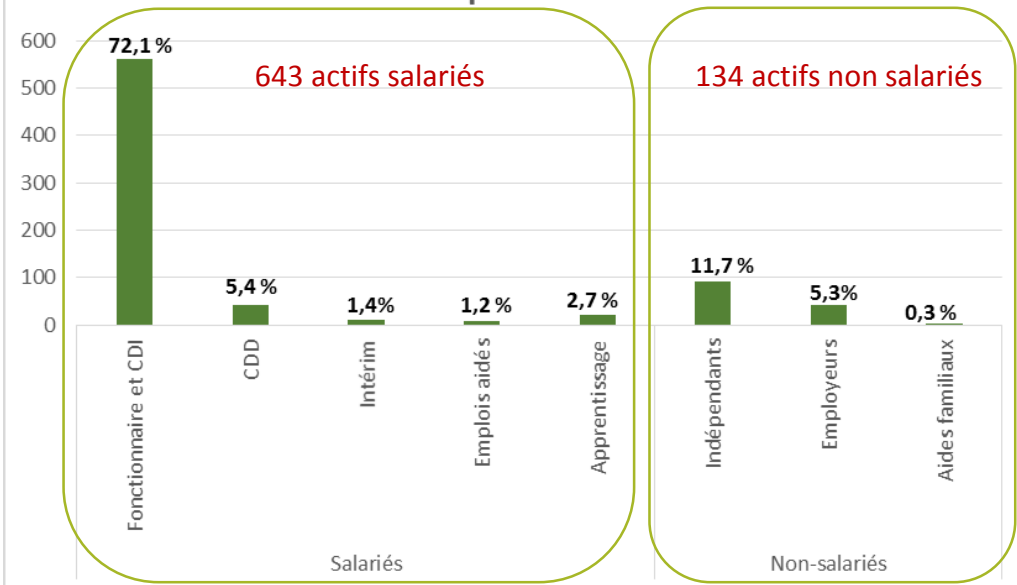


Source : données INSEE

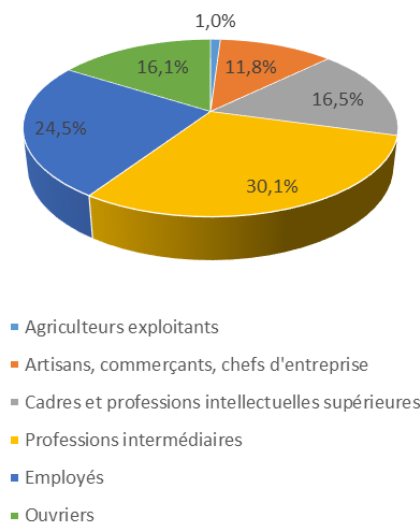
Conditions d'emploi :

- **59,9 %** des Saint-Juliennois de plus de 15 ans sont des **actifs avec emploi**
- **82,8 %** des actifs ayant un emploi sont des **salariés**
- **72,1 %** des salariés sont **fonctionnaires ou sont en CDI**
- **Les professions intermédiaires et les employés** sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées

Condition d'emploi des actifs en 2012



Catégories socio-professionnelle des actifs ayant un emploi en 2012

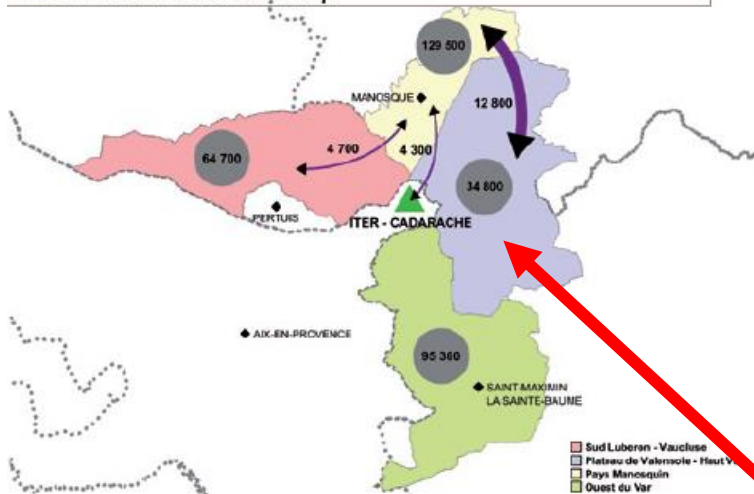


L'économie: La mobilité des actifs

Les déplacements domicile-travail des actifs Saint-Juliennois :

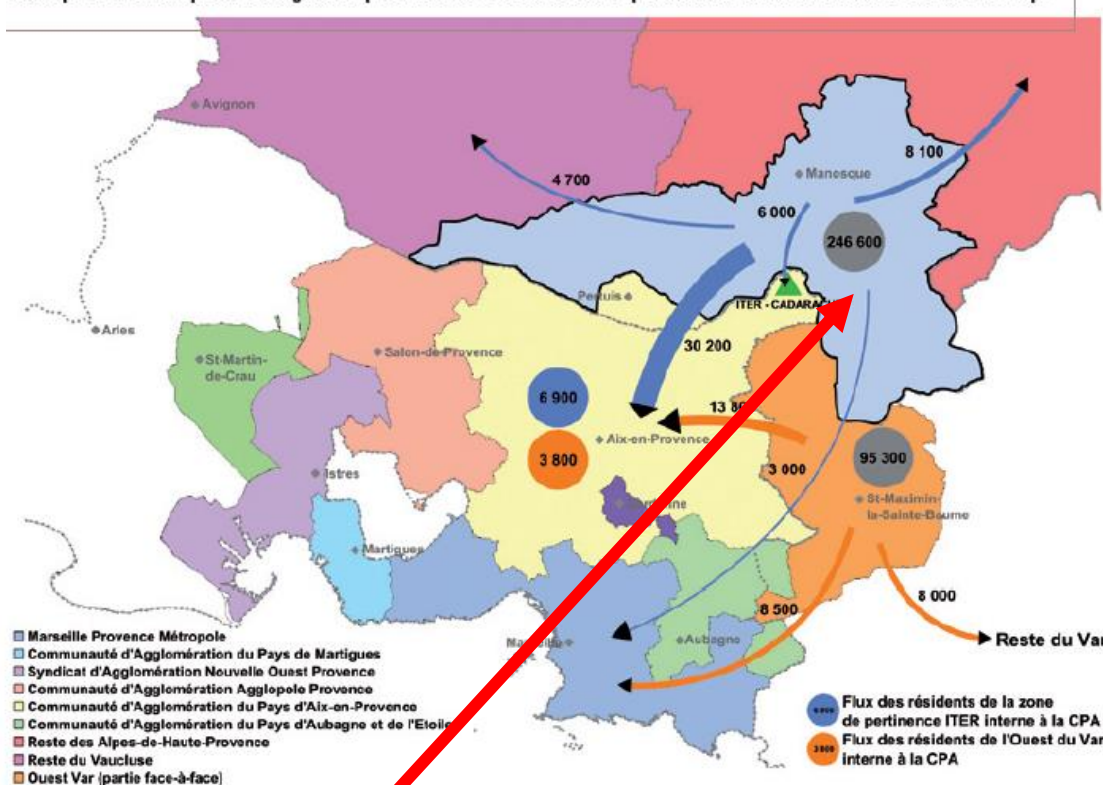
- 26,8 % des actifs en 2012 vivent et travaillent à Saint-Julien,
- 14 % travaillent dans une autre commune du département.
- 56,2 % travaillent dans un autre département de la Région PACA
- 2,7 % travaillent dans une autre région

Principaux flux de déplacements internes des résidents de la Zone de pertinence ITER et de l'Ouest du Var (>3000 dep)



Bassins de vie	taux de déplacements internes
Pays Manosquin	84 %
Plateau de Valensole - Haut Var	59 %
Sud Luberon - Vaucluse	59 %
Ensemble Zone de pertinence ITER	78 %
Ouest du Var	66 %

Principaux flux de déplacements générés par les résidents de la Zone de pertinence ITER et de l'Ouest du Var (>3000 dep)



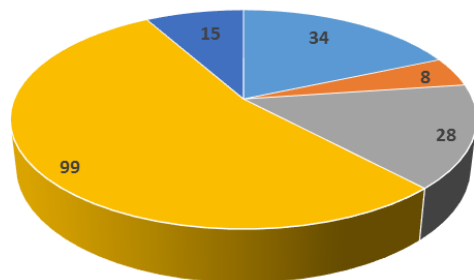
Les habitants de la zone de pertinence ITER réalisent chaque jour **317 800 déplacements** dont 77,6 % à l'intérieur de la zone de résidence.

Les habitants de la sous zone « Plateau de Valensole-Haut Var » effectuent **34 800 déplacements/jour** interne à la zone de pertinence ITER.

La durée moyenne des déplacements est de 16 minutes.

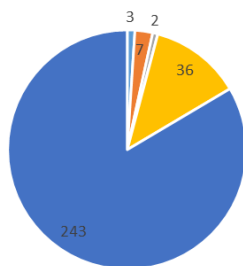
L'économie: Les activités économiques et les commerces

Nombre d'entreprises par secteur d'activités
(31 décembre 2012)



- Agriculture, sylviculture et pêche
- Industrie
- Construction
- Commerce, transports, services divers
- Administration publique, enseignement, santé, action sociale

Répartition des postes salariés par secteur d'activité
(au 31 décembre 2012)



- Agriculture, sylviculture et pêche
- Industrie
- Construction
- Commerce, transports, services divers
- Administration publique, enseignement, santé, action sociale

- La commune comptait au 1^{er} janvier 2013, **184 entreprises** (données INSEE). Dont plus de la moitié se trouve dans le secteur d'activité des commerces, transports et services.
- La commune totalise **291 postes salariés** (au 31 décembre 2012), le secteur de l'administration, enseignement, santé et action social est le plus grand pourvoyeur d'emplois.
- La commune ne dispose pas de zone d'activités

Sur le territoire communal :

- 11 commerces de proximité hors alimentaire (1 coiffeur, 1 auto-école, tabac, presse...)
- 4 commerces alimentaires de proximité (2 boulangeries, 1 boucherie, 1 épicerie...)
- 2 restaurants,
- 1 bar,
- 2 snacks,
- 1 pizzeria à emporter
- 1 cercle,
- 1 ferme auberge,
- 1 cave viticole

L'économie: Les activités économiques et les commerces

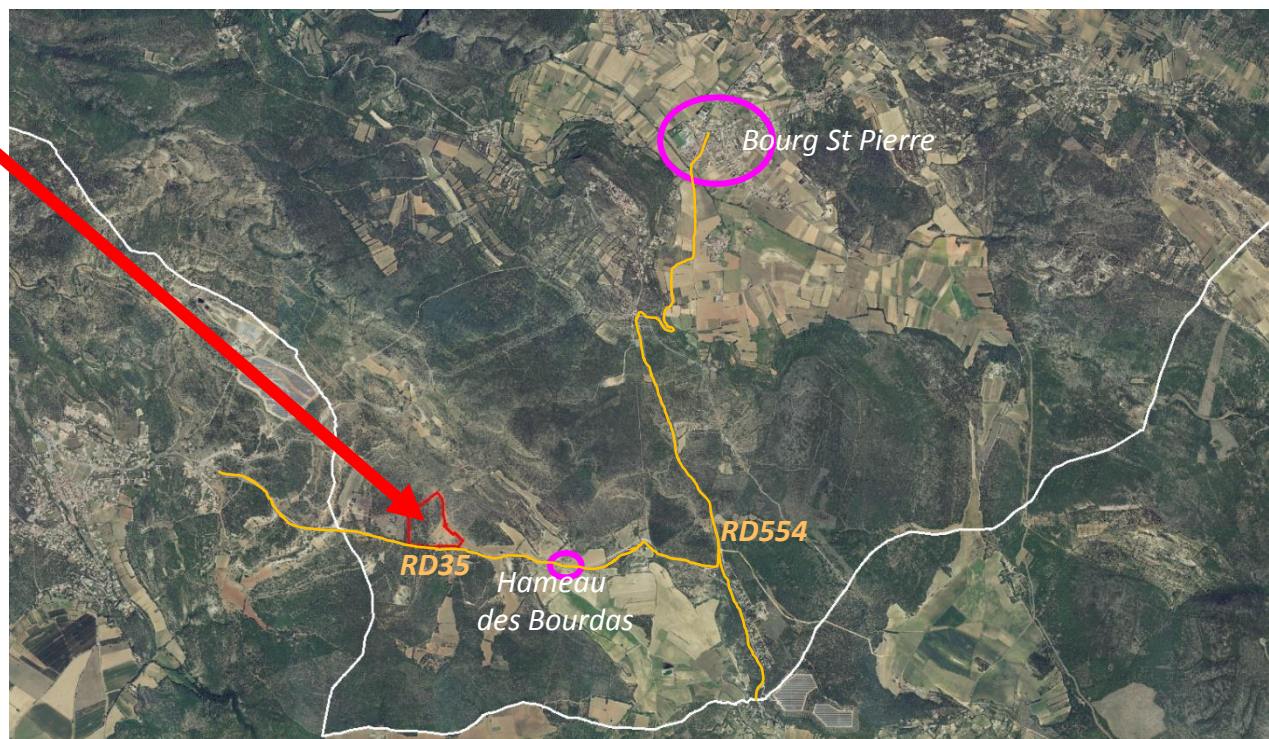
Zone urbaine à vocation économique au lieu-dit Les Bourdas.

Elle est la propriété de la Communauté de communes Provence Verdon.

Compte tenu de son éloignement le site est propice à certaines activités.

Par exemple : transformation de bois en plaquette, unité de transformation du chanvre, zone de transit...etc.

Elle pourrait également accueillir des activités de loisirs.



Enjeux économiques, réfléchir à :

- l'opportunité du maintien du secteur des Bourdas
- l'implantation d'une station service, essence municipale
- l'implantation d'un co-working (bureaux pour les activités tertiaires)
- la localisation d'un site pour les activités artisanales par exemple dans l'ancienne cave coopérative ou aux abords de la salle polyvalente
- positionnement d'un parc photovoltaïque (public ou privé) de dimension raisonnable
- l'implantation d'une carrière, au lieu-dit Les Bourdas

Les atouts du territoire :

- Le tourisme de nature et le tourisme Vert
- Le tourisme durable
- Le tourisme culturel
- Proximité de sites touristiques de niveau international : les gorges du Verdon, le Luberon, Les thermes de Gréoux-les-Bains...
- Sites touristiques : le Vieux Village, Saint-Julien Plage, le patrimoine (fontaine, lavoirs, oratoires, moulins, oppidum, chapelles, aqueduc...) et le circuit cyclotouristique n°1 « les plateaux du bas-verdon » (Conseil Départemental du Var)

Projets:

- Mutualisation des espaces VTT Drailles et Bancaus et Verdon des collines = porte d'entrée de l'espace VTT Verdon Provence (circuit n°3)
Saint Julien est associé à un complexe de 1100 km de parcours balisés
- Création d'un itinéraire labélisé en GR de Pays autour du lac d'Esparron : lié à l'itinérance soutenue par le PNRV et les départements 04 et 83
- Etude de faisabilité préalable à un projet d'aménagement Saint-Julien Plage

CAPACITÉ DES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE :

- **1 hôtel-restaurant « Auberge du Montagnier »** de 4 chambres : capacité 8 personnes
- **2 campings**
 - Camping municipal 40 emplacements* (tentes et caravanes) : capacité d'environ 120 personnes
 - Camping La Chenaie - 2 étoiles
65 emplacements* : capacité d'environ 195 personnes
- **Domaine des Campeaux** : 4 chambres : capacité 15 personnes et 3 gîtes : capacité 14 personnes
- **Domaine de la Barraque** : 4 chambres, capacité 12 personnes
- **Domaine des Pradines** : 3 gîtes, capacité 15 personnes
- **3 gîtes meublés*** : capacité 9 personnes

** Ratio 3 personnes par emplacement et par gîte*

Saint-Julien dispose donc au total d'une capacité d'accueil touristique **d'environ 388 personnes.**

Enjeux :

- Organiser la fréquentation et l'offre touristique de Saint-Julien Plage
- Développer les circuits de randonnée
- Créer une aire pour les camping-cars
- Favoriser la création d'un camping lieu-dit La Paludette

Les équipements et les services

En équipements et services de santé :

- 3 médecins généralistes, 1 pharmacie, 5 infirmières, 2 kinésithérapeutes.

En équipements scolaires et d'accueil de jeunes enfants :

- 1 école maternelle (4 classes pour 90 élèves) et 1 élémentaire (7 classes pour 189 élèves)
- 1 micro-crèche de 10 places

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

Les transports scolaires sont assurés par le réseau VarLib

En équipements d'accueil pour les personnes âgées :

- 1 club de l'âge d'or et 1 maison de retraite

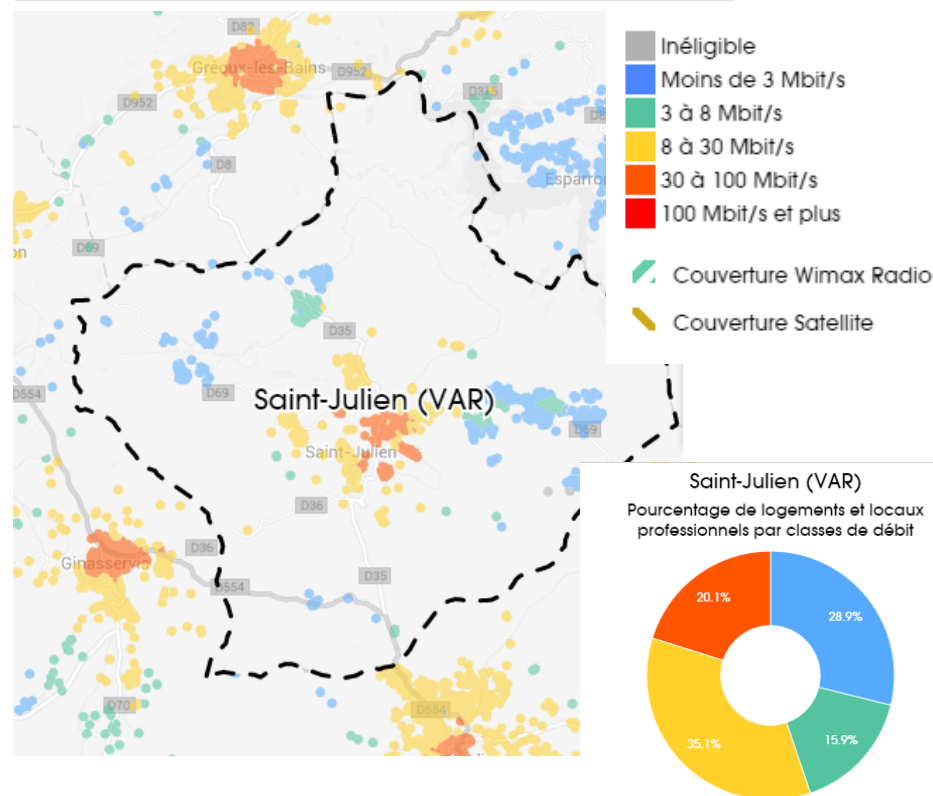
En équipement d'accueil pour les personnes en difficulté :

- 1 CCAS
- 1 MSAP (Maison de Service Aux Personnes) qui sera effective dès fin 2016 dans les locaux de la Poste
- 1 CARPOS (Association pour l'aide à domicile)

En matière d'équipements culturels et sportifs:

- 1 médiathèque, 1 salle des fêtes
- 2 salles communales, 1 foyer socio-éducatif
- 3 terrains de tennis, 1 piscine
- 1 City-Parc et 1 Skate Parc

En matière d'équipements culturels et sportifs:



Enjeux :

- Prévoir l'agrandissement de la cantine scolaire et l'extension de la micro crèche
- Rénover la piscine
- Créer un parcours de santé et une salle consacrée aux pratiques sportives
 - Permettre l'accès au haut débit pour faciliter le télétravail
 - Projet de Co-working (commune + PNRV)
 - Développement de la fibre optique.

Les réseaux : Eau Potable

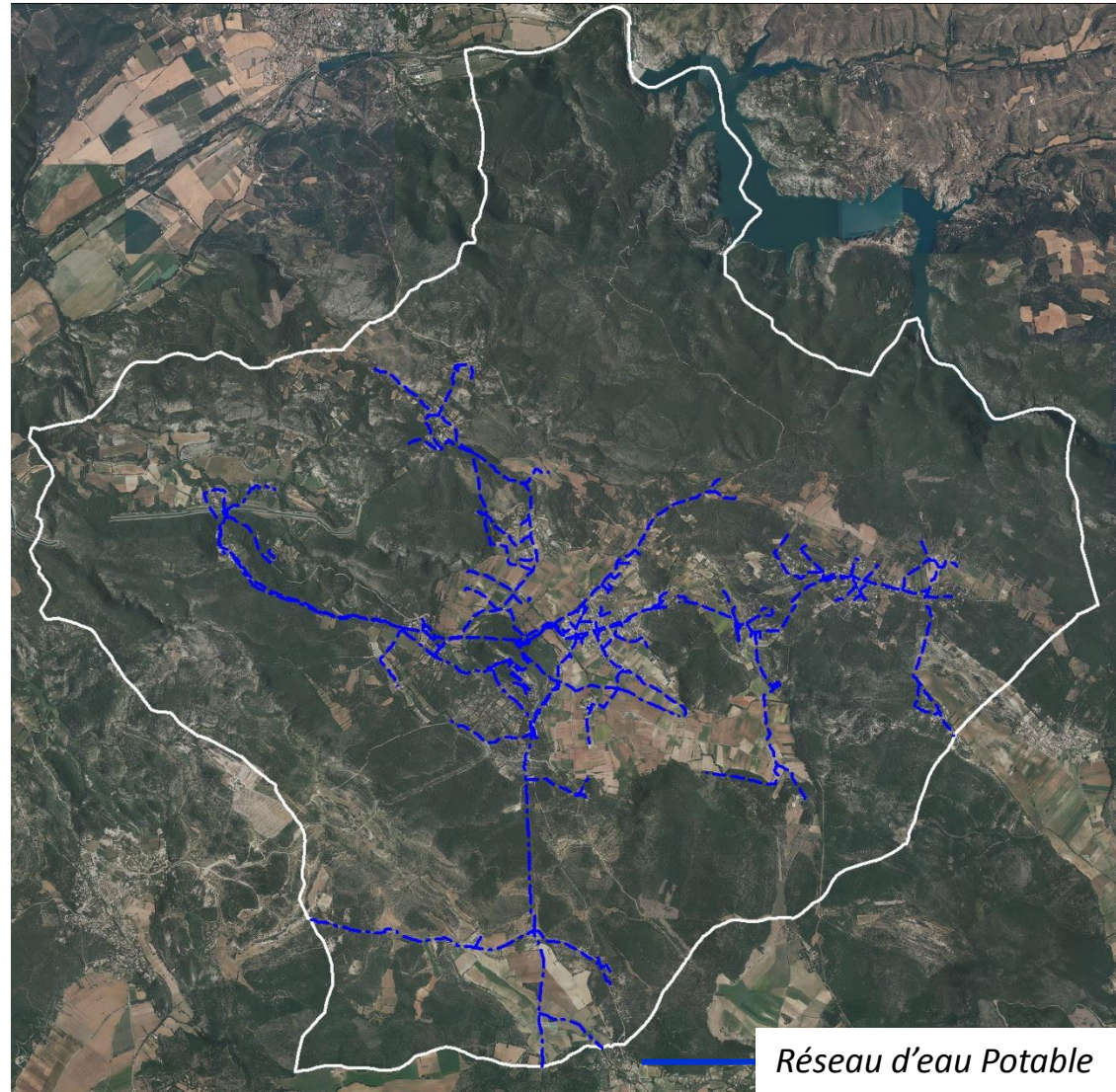
Alimentation : achat d'eau au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau du Nord-Ouest Varois (SIANOV)

Provenance : canal EDF et station de traitement de Rians alimenté par la SCP (société du Canal de Provence).

Pour l'année 2014, les volumes produits importés étaient de l'ordre de 267 854 m³.

La commune dispose d'une **capacité de stockage totale de 640 m³ répartie sur 5 réservoirs**.

La commune a lancé en 2015 l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.



Réseau d'eau Potable

Les réseaux : assainissement

6 stations d'épuration :

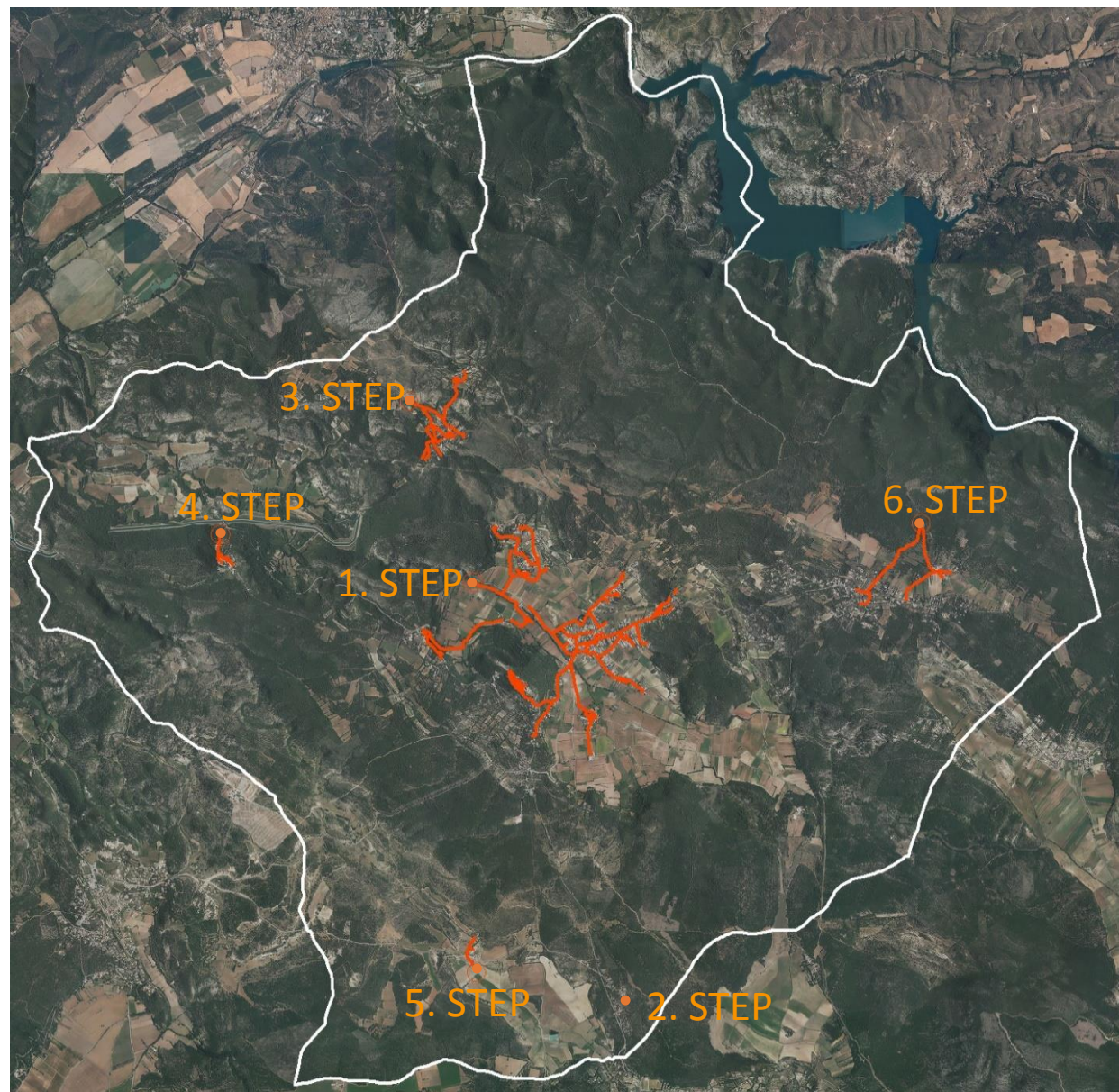
1. Malavalasse : 3300 eq/habitant
2. Lou Pardigaou : 180 eq/habitant
3. Hameaux des Maurras et Pheline : 270 eq/habitant
4. Hameau Boisset : 60 eq/habitant
5. Hameau de Bourdas : 50 eq/habitant
6. Hameaux des Rouvières et les Bernes : 450 eq/habitant

Les stations de Malavalasse et du Pardigaou sont conformes.

Les quatre autres sont non conformes.

Le réseau couvre une grande partie des zones et hameaux d'habitat.

***La commune a lancé en 2015
l'élaboration d'un Schéma
Directeur Assainissement***



2. Analyse urbaine

Evolution des espaces « occupés »

En 2003

Espaces occupés : 194,5 ha

➔ 2,54 % du territoire

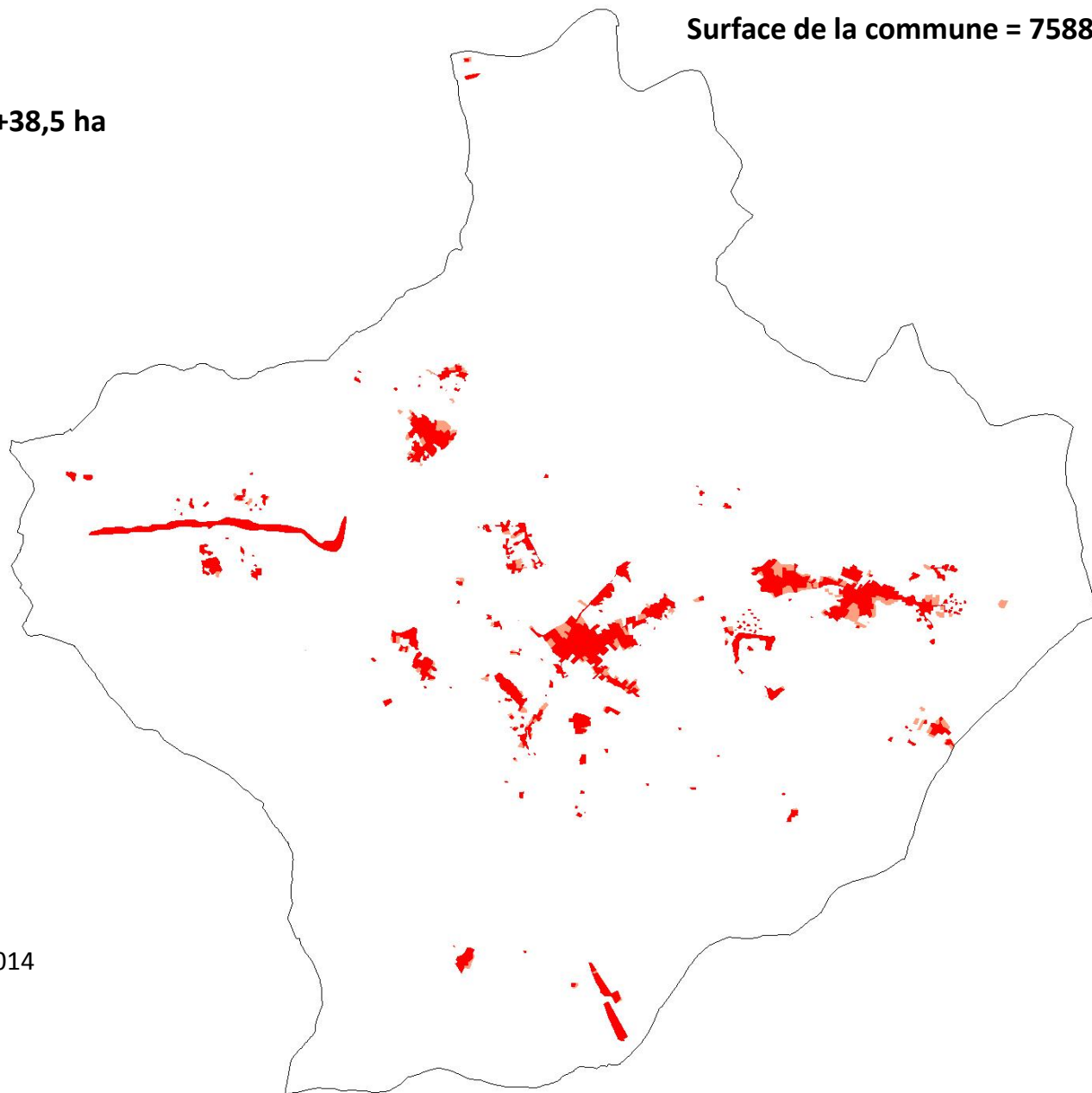
En 2014

Espaces occupés : 233 ha

➔ 3,05 % du territoire

+38,5 ha

Surface de la commune = 7588 ha



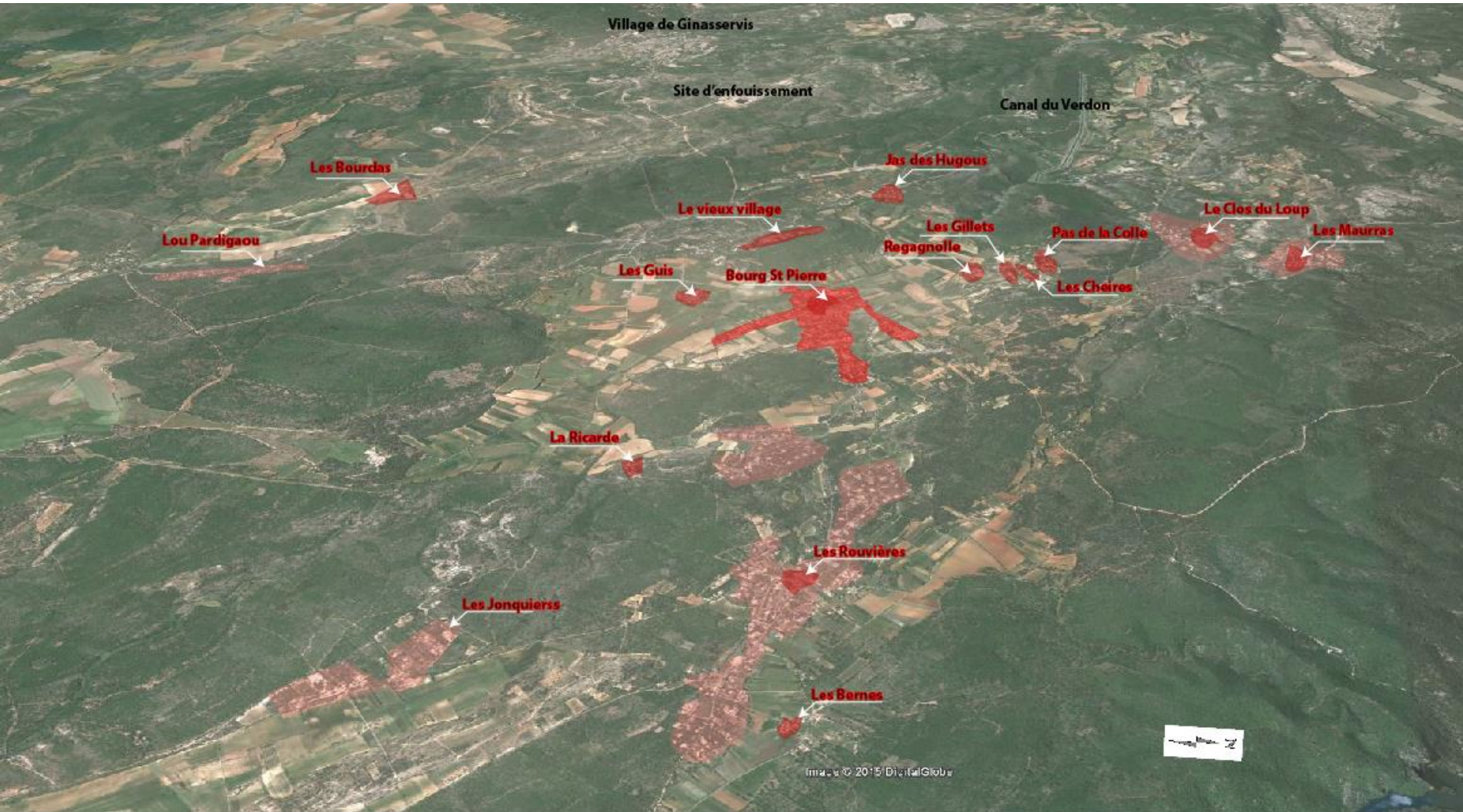
■ Espaces occupés en 2003

■ Espaces occupés en plus en 2014

Organisation du territoire

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.



Historiquement le village perché de Saint-Julien était le lieu habité du territoire.

La plaine était occupée par quelques hameaux agricoles.

Début XXème : le bourg St Pierre, se développe et gagne en importance.



Photo aérienne 1945



Photo aérienne 1966



Photo aérienne 2014

Le vieux village

De forme ovale, il culmine à 583 m, en épousant les courbes de niveau.

C'est un belvédère, qui surplombe la plaine et offre une vue à 360° sur la Sainte Victoire, les contreforts des Alpes, le Grand et le Petit Bessillon...

Il présente un bâti ancien construit en continu autour de placettes et de rues étroites.



Le bourg centre Saint Pierre

- Centre administratif et commercial de la commune.
- Il rassemble l'ensemble des équipements scolaires, sportifs, culturels. C'est également le pôle commercial du territoire.
- Des extensions pavillonnaires se sont peu à peu étirées le long :
 - de la RD 35 au nord jusqu'à la maison de retraite,
 - de la RD 69 à l'ouest jusqu'au Hameau de l'Eclou
 - du chemin des Mayons jusqu'au Hameau de St Anne.



Les hameaux

Localisés en bordure ou proche des axes départementaux, ils sont parfois distants du bourg St Pierre de plusieurs kilomètres.

Ils ont servi de point d'accroche à un habitat plus dispersé.

C'est une forme d'habitat rural groupé ancestral, qui doit être préservée tant dans ses caractéristiques (construction en continu autour d'espaces publics) que dans sa taille.

Exception :

- Le hameau des Rouvières est plus vaste que les autres hameaux. Il diffère aussi de part sa fonction de pôle d'habitat secondaire.

- Les lotissements excentrés : Lou Pardigaou, Le Pilantier, Le Courcoussier....



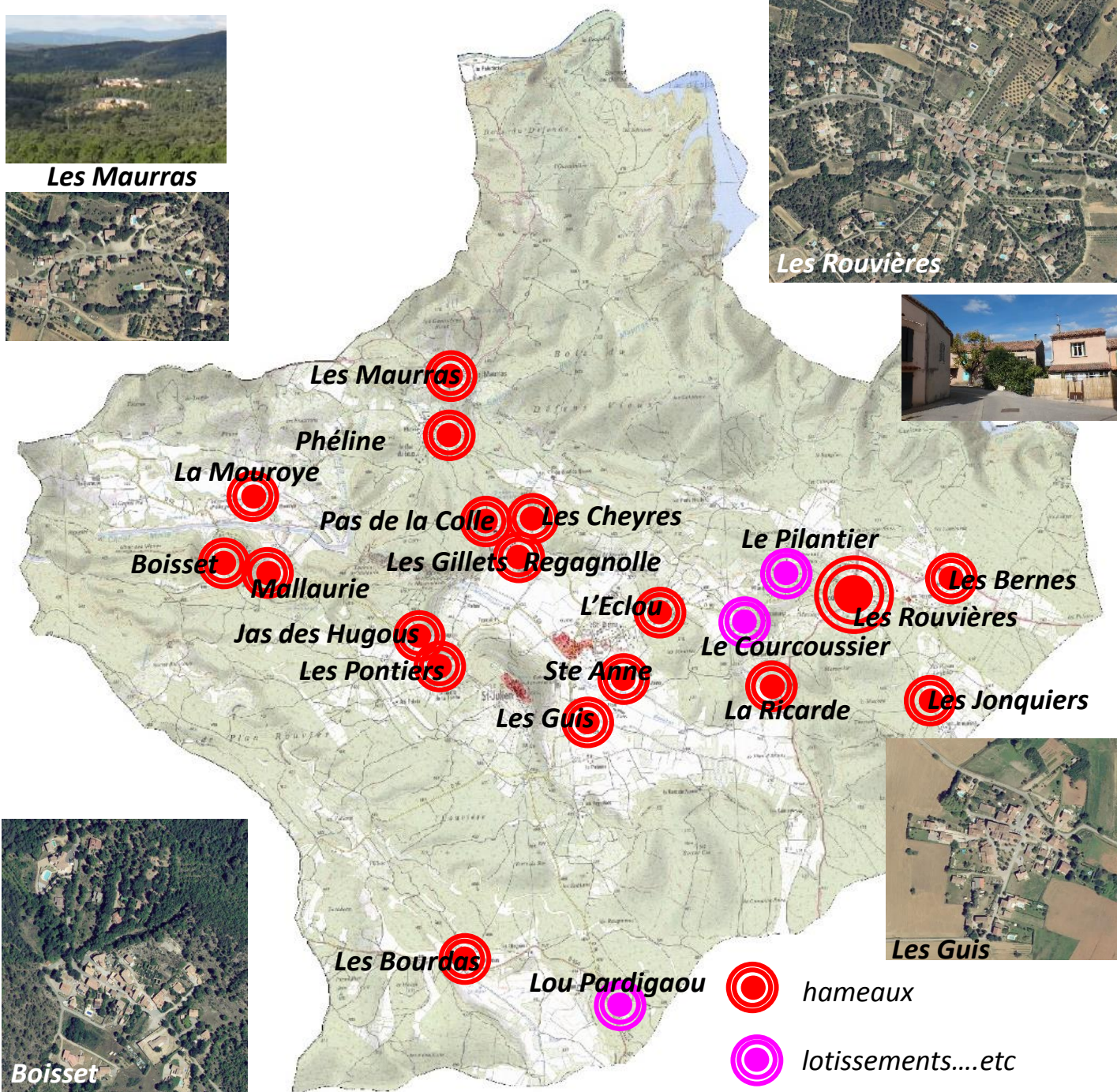
Les Maurras



Boisset



Les Rouvières



Les Guis

Les Grands principes de la loi Montagne :

. **Préservation des terres productives** = celles qui sont nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et pastorales.

. **L'urbanisation doit être réalisée en continuité** des bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions

- **Sauf si étude dite de « discontinuité » réalisée et validée par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**
- **Sauf si création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement après accord de la chambre d'agriculture et de la nature, des paysages et des sites**

Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Article L122-5 du code de l'urbanisme

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants... »

Article L122-6 du code de l'urbanisme

« Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ..., ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.... »

Méthodologie

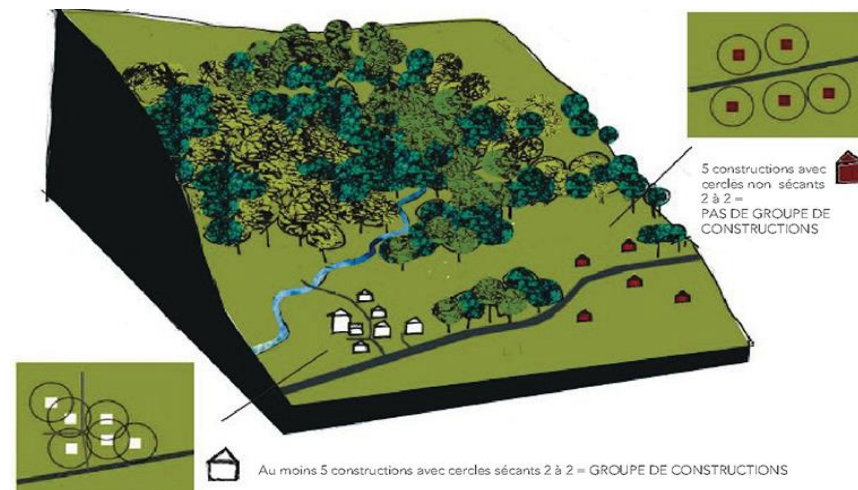
LES GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET D'HABITATIONS EXISTANTS

CRITÈRES

Une forme urbaine groupée avec un nombre suffisant de constructions à dominante d'habitations : « **ensemble urbain** ».

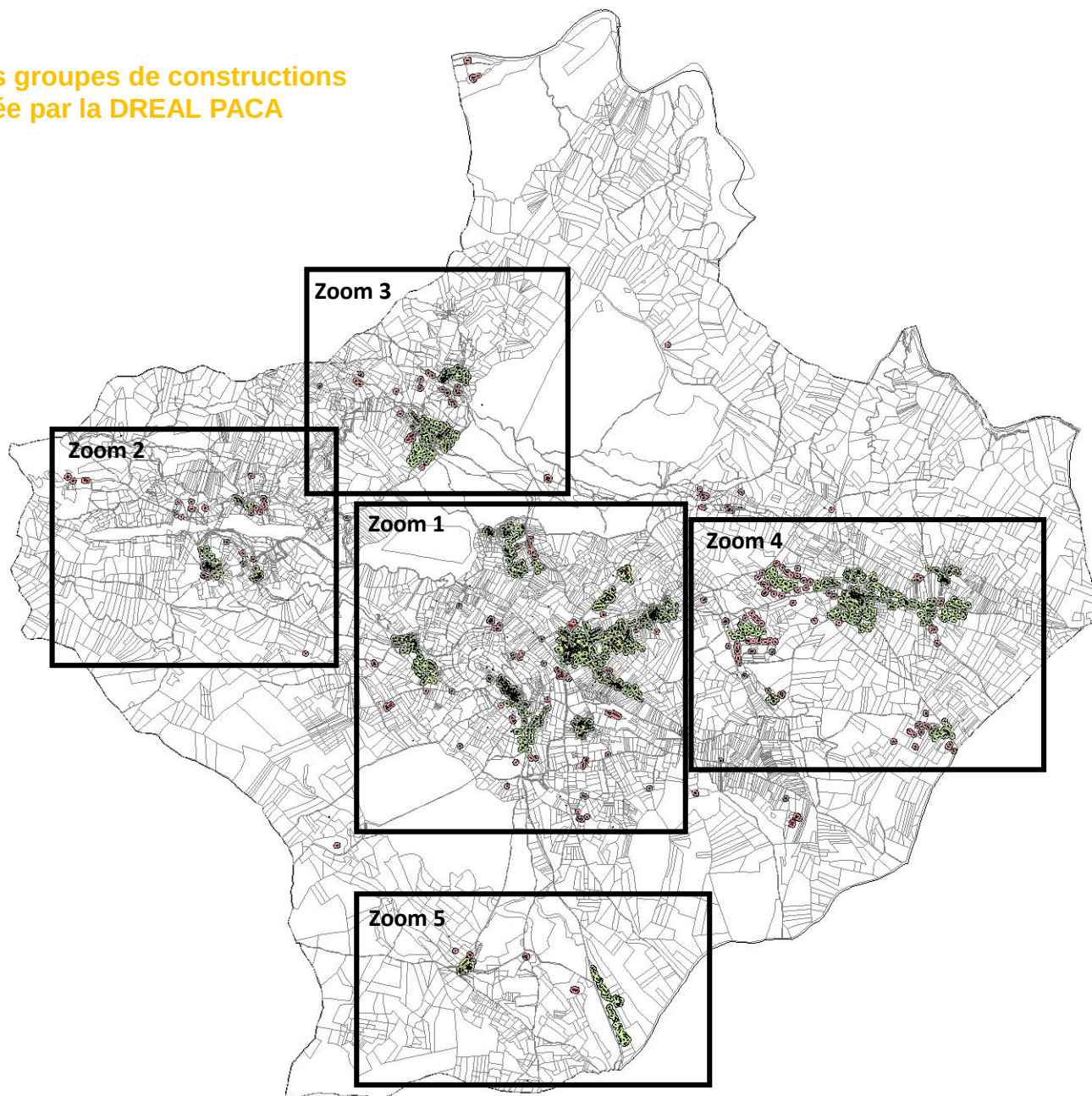
Définition : Groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (notamment de la distance qui les sépare), de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

- Nombre : 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées.
- Caractère groupé des constructions = **un secteur urbain constitué** soit « un ensemble urbain d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).
- Une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain ».
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- La forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.



Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Etape 1 : Détermination des groupes de constructions
selon la doctrine développée par la DREAL PACA



Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Zoom 1 :

- Vieux village et quartier Sous la Roche (1),
- Bourg St Pierre, Hameaux de Ste Anne et de l'Eclou (2),
- Les Guis (3),
- Jas des Hugous et Les Pontiers (4),
- Pas de la Colle, Les Cheyres, Les Gillets et Regagnolle (5).



Groupe de constructions



Constructions ne représentant pas un groupe de constructions au sens de la loi montagne

Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Zoom 2 :

- Hameau de Boisset (1),
- Hameau de Malaurie (2),
- Hameau la Mouroye (3).



Groupe de constructions



Constructions ne représentant
pas un groupe de constructions
au sens de la loi montagne

Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Zoom 3 :

- Hameau les Maurras (1),
- Hameau de Phéline (2),



Groupe de constructions

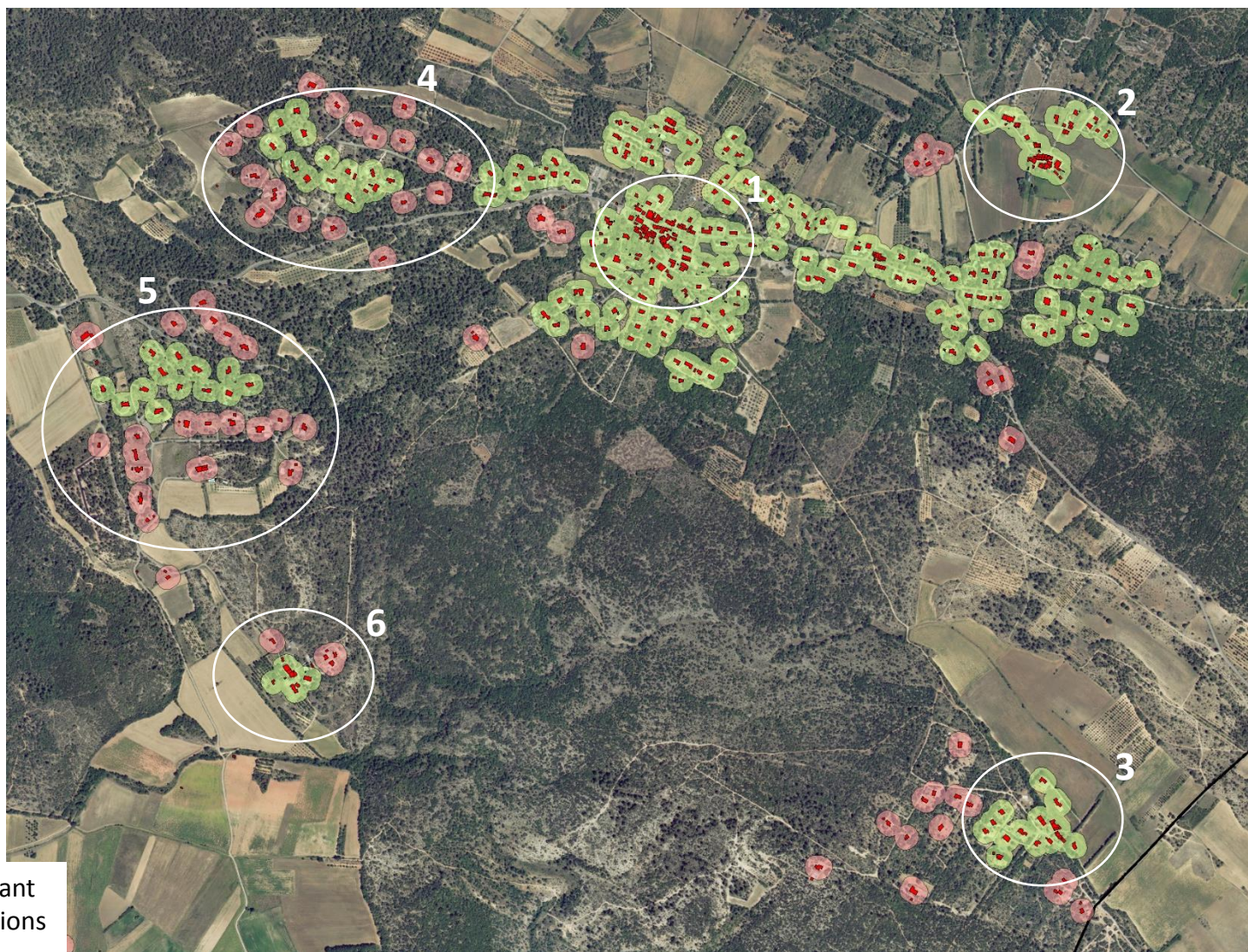


Constructions ne représentant pas un groupe de constructions au sens de la loi montagne

Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Zoom 4 :

- Hameau les Rouvières (1),
- Hameau des Bernes (2),
- Hameau les Jonquiers (3)
- Le Pilantier (4)
- Le Courcoussier (5)
- Hameau la Ricarde (6)



Groupe de constructions

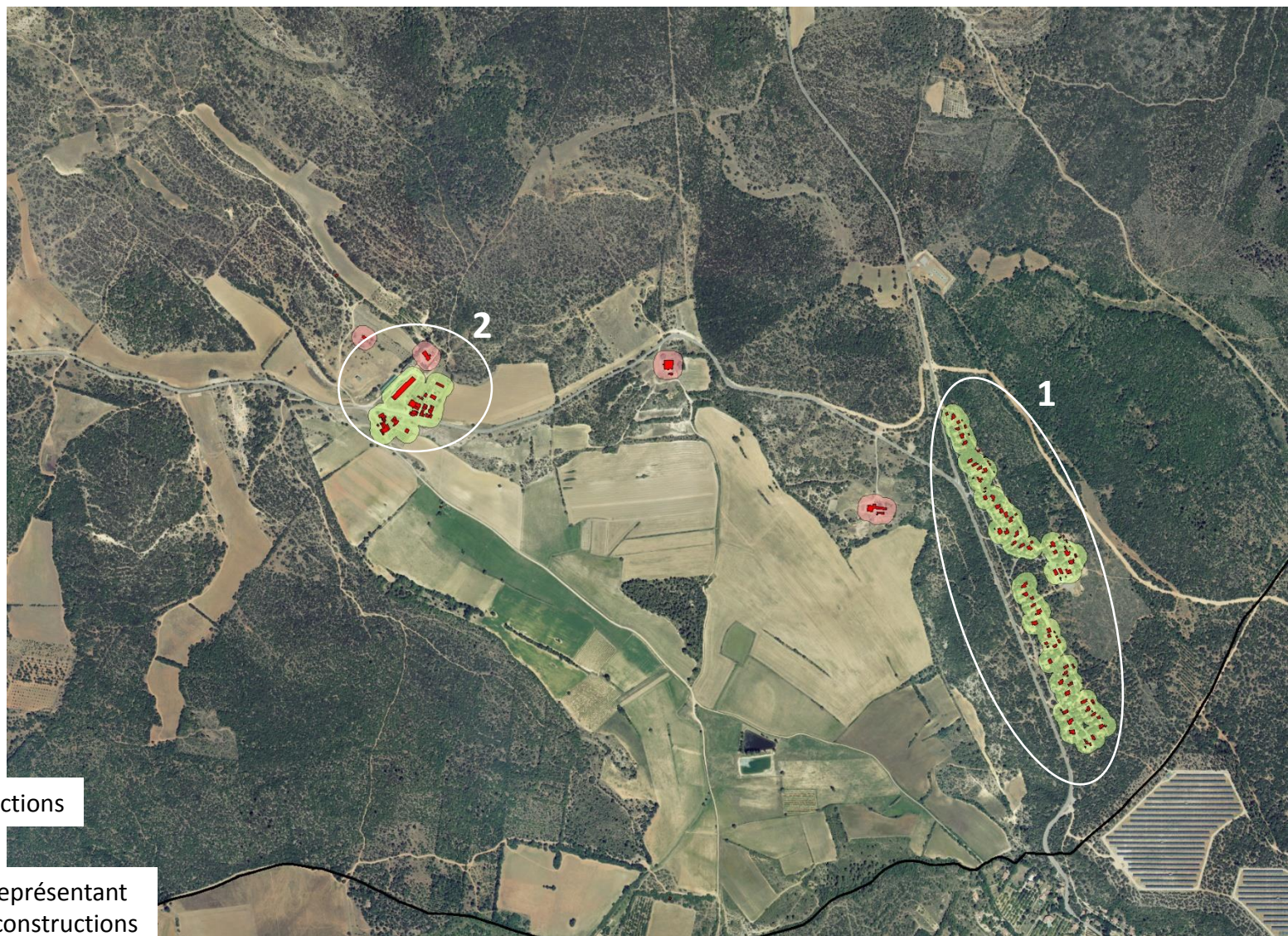


Constructions ne représentant pas un groupe de constructions au sens de la loi montagne

Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Zoom 5 :

- Lou Pardigaou (1)
- Hameau des Bourdas (2)



Groupe de constructions



Constructions ne représentant pas un groupe de constructions au sens de la loi montagne

Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Etape 2 : Confronter les groupes d'habitations aux critères déterminés par la commune

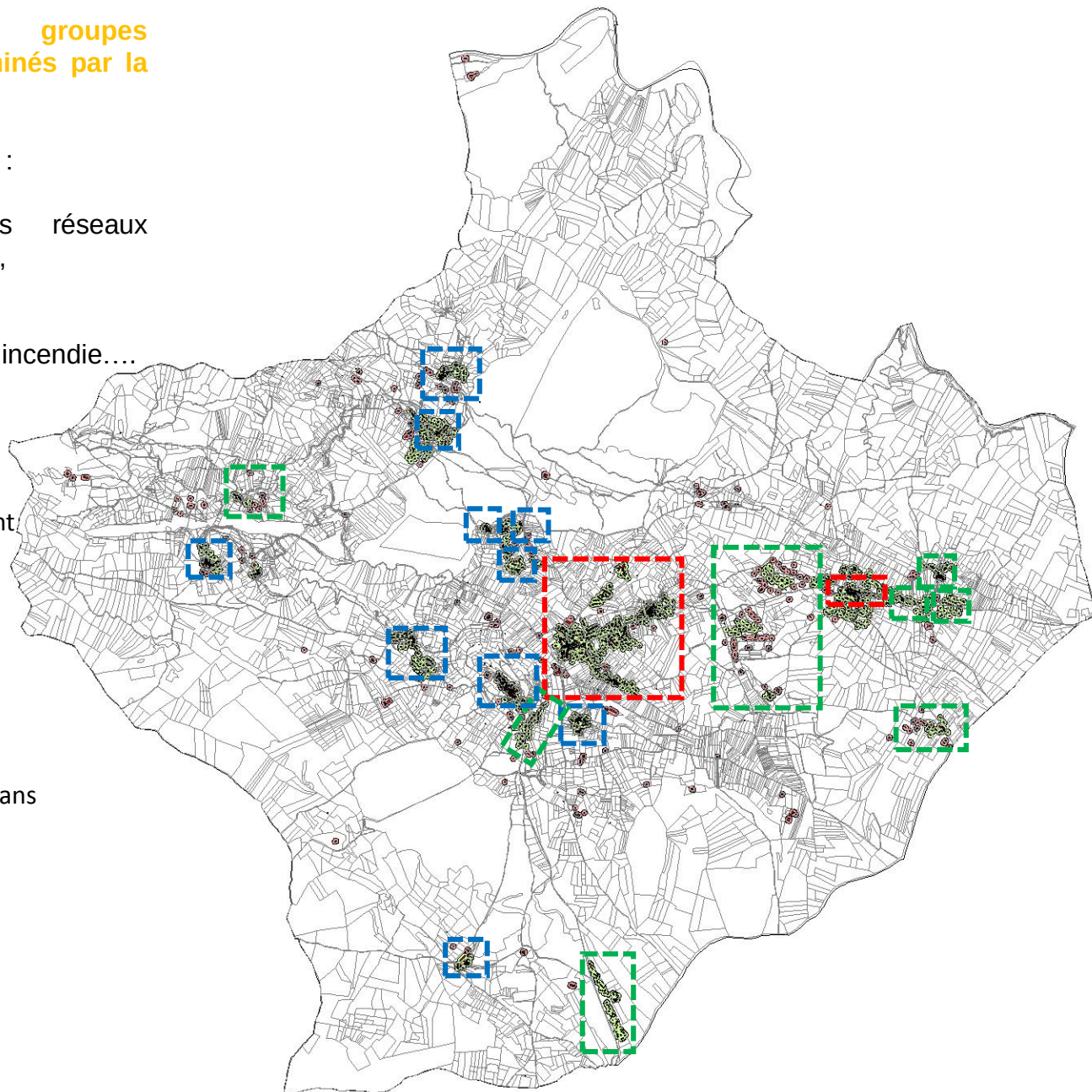
Critères déterminés par la commune :

- existence et suffisance des réseaux d'assainissement et d'eau potable,
- éventuels travaux programmés,
- maillage viaire adéquat,
- existence de risques éboulement, incendie....

 Groupes d'habitations à conforter comme support de développement urbain

 Groupes d'habitations à conforter évolution mesurée possible dans l'enveloppe actuelle

 Groupes d'habitations à contenir dans leurs limites actuelles



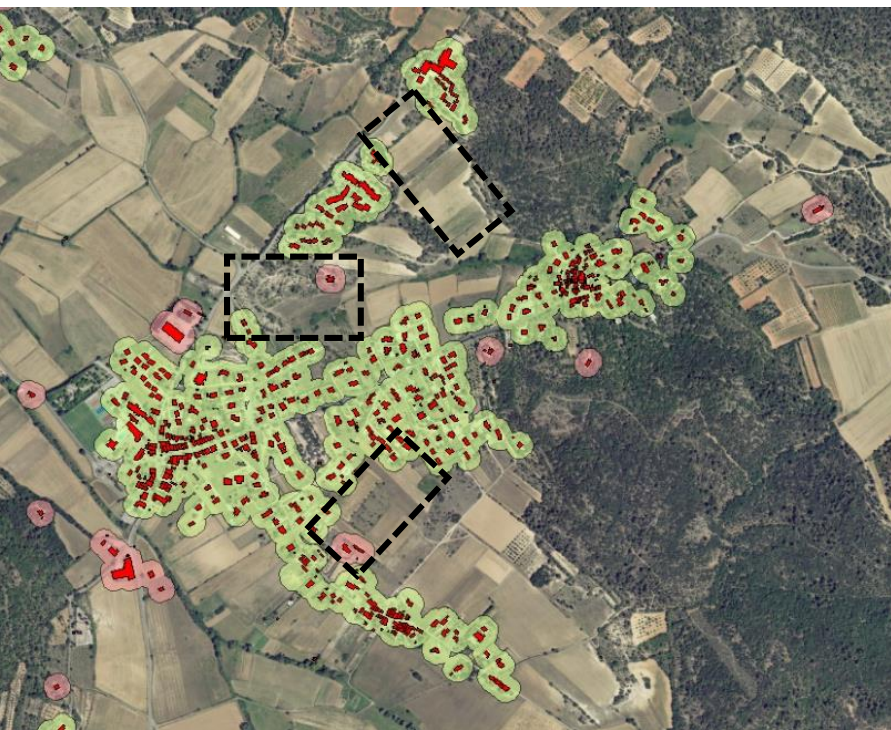
Application de Loi Montagne sur le territoire de Saint Julien

Etape 3 : Définir les zones à enjeux d'extension de l'urbanisation (à étudier en phase PADD)

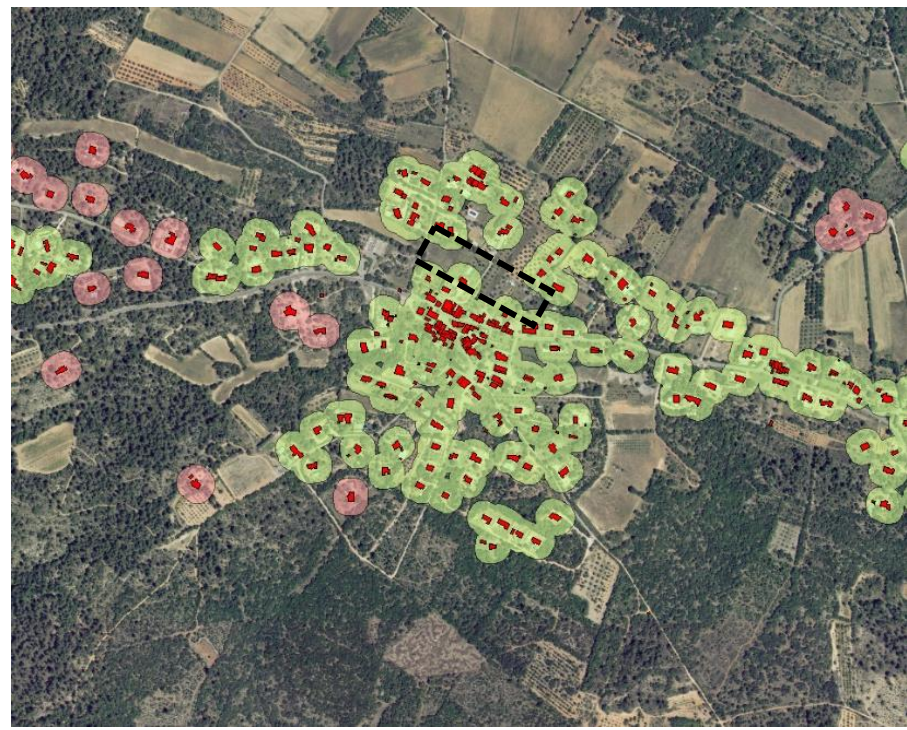
Critères déterminés par la commune :

- Retrouver une centralité
- Conforter les principaux pôles d'habitat
- Localiser les extensions dans les espaces à fort niveau d'équipement

Bourg de Saint-Pierre : 1^{er} pôle de vie, centre administratif et commercial de la commune.



Les Rouvières : second pôle de vie, principal hameau du territoire



 Zones à enjeux d'extension de l'urbanisation

Objectifs communaux :

- Revitaliser la commune en développant l'offre en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerces et services afin de développer l'emploi
- Développer la vocation touristique de Saint-Julien
- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme en favorisant la mixité sociale
- Préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et les continuités écologiques
- Protéger les ressources naturelles
- Maintenir le potentiel agricole pour des raisons tant économiques, qu'environnementales et paysagères
- Prendre en compte les risques naturels



Diagnostic :

- Un vieux village présentant une grande valeur patrimoniale
- Un bourg centre névralgique du territoire présentant des extensions et comprenant encore de espaces libres
- Un pôle de vie secondaire à conforter
- Des hameaux à contenir dans leurs limites actuelles
- Un seuil de population souhaité d'environ **3 500 habitants** d'ici 2030



Les enjeux :

- Privilégier un axe de développement autour du bourg centre et du pôle d'habitat secondaire des Rouvières.
- Conduire une étude de densification en tant qu'aide à la décision tout en gardant un objectif de préservation du cadre de vie.
- Préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales des hameaux