



Avis sur le PLU de Saint-JulienInfo PNRV <info@parcduverdon.fr>mardi 19 novembre 2019 à 09:10 réceptionÀ : mairie.stjulien.sg@orange.fr

Cc : Carole BRETON

Courrier arrivé le

19 NOV. 2019

St-Julien le Montagnier
A 2019 - 2750 vous avez transféré ce message 19_11_B9_03_PLU_StJulienle...
1.1 Mo 19-520 CB avis PLU st-julien-le...
527 Ko

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis du Parc naturel régional du Verdon sur le projet arrêté de PLU de Saint-Julien-le-Montagnier.

Le courrier part aujourd'hui par voie postale.

Bonne réception.

Cordialement,

Annie Robert

Secrétariat accueil documentation

Parc naturel régional du Verdon

Domaine de Valx

04360 Moustiers-Sainte-Marie

Tel : 04 92 74 68 00

info@parcduverdon.fr



Moustiers-Sainte-Marie, le 18 novembre 2019

Courrier arrivé M. le Maire de Saint-Julien-le-Montagnier
22, rue de l'Hôtel-de-Ville
83560 Saint-Julien-le-Montagnier

19 NOV. 2019

St-Julien le Montagnier
A 2019 2750

BC/CB/AR 19-520
Suivi par Carole Breton

Objet : Avis du Parc naturel régional du Verdon sur le projet arrêté de PLU de Saint-Julien-le-Montagnier

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 19 août 2019, 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 d'élaboration du plan local d'urbanisme prescrit par le conseil municipal de Saint-Julien-le-Montagnier le 12 juin 2014. 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 plan local d'urbanisme doit être compatible avec la charte du Parc.

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.

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'État 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 2023.

C'est pourquoi, les élus du bureau se sont réunis le 13 novembre 2019 afin d'analyser le projet de plan local d'urbanisme 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.

Les élus du bureau tiennent d'abord à souligner la qualité du document réalisé par la commune de Saint-Julien-le-Montagnier et l'effort pour réduire la consommation de l'espace sur un territoire multipolaire complexe à appréhender. Ils émettent ensuite un avis favorable sur le projet de PLU de Saint-Julien-le-Montagnier, assorti de préconisations que vous trouverez dans la délibération jointe.

.../...

Parc naturel régional du Verdon • Domaine de Valx • 04360 Moustiers-Sainte-Marie
Tél : 04 92 74 68 00 • Fax : 04 92 74 68 01 • www.parcduverdon.fr • info@parcduverdon.fr

Les élus attirent en outre l'attention sur la nécessité de prendre en compte les éléments d'ajustement du règlement et de l'OAP de la plage de Saint-Julien proposés, afin de faciliter la mise en œuvre du projet de requalification du site.

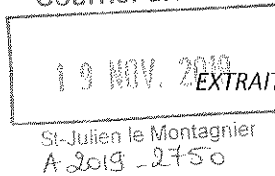
Je me tiens à votre disposition ainsi que l'équipe technique du Parc, à l'occasion d'un rendez-vous éventuel, pour répondre aux questions que pourrait soulever cet avis et vous accompagner, si nécessaire, avant approbation du projet de plan local d'urbanisme de Saint-Julien-le-Montagnier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Bernard Clap

PJ : délibération + fiches



L'an deux mille dix-neuf, le treize novembre,

Le Bureau du syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional du Verdon s'est réuni à Saint Laurent du Verdon 14h00 sous la présidence de M. Bernard CLAP.

Nombre de membres		
En exercice	Présents et représentés	Votants
21	11 + 8	19
Total des voix : 24		

Etalent présents :

9 représentants des communes (porteurs chacun d'1 voix) :

Bernard CLAP : Trigance ; **Hervé PHILIBERT** : Ginasservis ; **Antoine FAURE** : Aups ; **Bernard MAGNAN** : Valensole ; **Paul CORBIER** : St Julien du Verdon ; **Jacques ESPITALIER** : Quinson ; **Jean-Paul GOLÉ** : Castellane ; **Magali STURMA-CHAUVEAU** : Rougon ; **Jean-François FERRACHAT** : La Roques Esclapon

1 représentant du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur (porteurs de 3 voix chacun) :
Jean BACCI

représentants des Conseils départementaux (porteurs de 2 voix chacun) :

1 représentant des établissements publics de coopération intercommunale : (porteur d'1 voix chacun) : **Michèle BIZOT-GASTALDI** : Communauté de communes Alpes Provence Verdon

Date de convocation
02/11/2019

Ont donné pouvoir :

Eliane BARREILLE (Conseil régional) à **Jean BACCI** ; **Christiane PHILIBERT** (Vinson sur Verdon) à **Magali STURMA-CHAUVEAU** ; **Annick BATESTI** (La Bastide) à **Bernard CLAP** ; **Charles Antoine MORDELET** (Aiguines) à **Antoine FAURE** ; **Jean-Pierre BAUX** (Gréoux les bains) à **Bernard MAGNAN** ; **Gilles MEGIS** (DLVA) à **Michèle BIZOT-GASTALDI** ; **Danielle URQUIZAR** (CD 04) à **Jacques ESPITALIER** ; **Patricia BRUN** à **Paul CORBIER** ;

Délibération
n°19_11_B9_03

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. Aussi, le Bureau du Parc doit émettre un avis dans les 3 mois suivant réception, sur le plan local d'urbanisme de Saint-Julien Le Montagnier arrêté le 1^{er} août 2019 et réceptionné le 19 août 2019, lequel doit être compatible avec la charte du Parc.

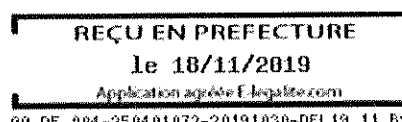
L'élaboration du PLU de Saint-Julien Le Montagnier a été prescrite le 12 juin 2014. Elle permettra de remplacer le POS devenu caduque depuis le 27 mars 2017 et de respecter les objectifs de développement durable issus de la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010 et de la loi ALUR de mars 2014.

La commune de Saint-Julien Le Montagnier appartient au territoire de la Communauté de communes Provence Verdon, qui est concernée par le SCOT de la Provence Verte Verdon, approuvé et en cours de révision. 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.

Après une présentation du projet de PLU en présence de Monsieur Emmanuel HUGOU, maire de la commune de Saint-Julien Le Montagnier qui a échangé et apporté des précisions sur le projet arrêté.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le Parc salue 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), faisant apparaître avec précision les continuités écologiques et prenant en compte les enjeux de préservation à une échelle locale. Le Parc salue également la bonne valorisation du porter à connaissance du Parc du Verdon, en particulier la démarche des inventaires citoyens de la biodiversité.



Le PADD met en avant **plusieurs 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**, en parallèle de coefficients d'emprise au sol, ce qui est très intéressant. Les **infrastructures agro écologiques** (arbres isolés, alignements, haies, ancienne galerie des Mauras) ainsi que des **pelouses, garrigues** et une **zone humide**, sont localisées et protégées titre de l'article R151-43 du Code de l'urbanisme (motifs écologiques). 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 règlementation 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 réglementairement**. 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 demande en outre que plusieurs points soient complétés ou corrigés.

Concernant les clôtures, il serait pertinent que le PLU demande la **perméabilité à la petite faune également dans les secteurs urbanisés** (sauf pour celles donnant sur voirie). Il conviendrait de réduire la hauteur préconisée dans les zones urbanisées à 1,6m et de faire référence au guide du Parc sur la conception des haies dans les dispositions générales du règlement écrit.

Les **constructions liées aux services publics** sont dédouanées de prescriptions en zones naturelles, ce qui est étonnant surtout que ces équipements, s'ils ne sont pas qualitatifs, 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.

Concernant les zones humides, elles apparaissent dans le règlement graphique uniquement dans le motif « pelouses et garrigues ». Un **zonage spécifique de type N indicé « zh »** assorti de règles serait pertinent ou a minima la création d'un motif dédié différent de celui réservé aux pelouses et garrigues pour les distinguer. Dans le règlement écrit, il conviendrait de **rajouter des dispositions pour s'assurer de leur préservation dans les zones naturelles** à l'instar de celles existantes en zones agricoles (chapitre occupation du sol). Deux zones humides identifiées à l'inventaire réalisé par le Conseil départemental du Var (2016) n'apparaissent pas dans le PLU et sont à prendre en compte : le marais de Vallongue et la ripisylve à castors du Verdon (voir en annexe). Enfin, il conviendrait de faire référence au SAGE Verdon dans l'article 26 des dispositions générales.

Concernant la légende des documents graphiques, le **trait linéaire vert qui correspond à une protection pour des motifs écologiques** (article R.151-43 du Code de l'urbanisme) fait l'objet de la même légende que le losange vert qui localise pour sa part des éléments du patrimoine bâti à protéger (article R.151-41 du Code de l'urbanisme). Il convient de rectifier la légende pour qu'elle fasse apparaître les deux éléments graphiques séparément.

Concernant les eaux de piscines abordées dans l'article 28 des dispositions générales, il convient de **préciser un délai adapté pour la neutralisation des désinfectants et polluants avant rejets** vers le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

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>.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/11/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-250401672-20191030-DEL19_11_B9

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 24 du règlement (dispositions générales) fait référence au guide du Parc 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 ($H > 1,8m$) doit être replanté ou encore que les arbres feuillus sénescents et les chablis doivent être maintenus.

Le Parc demande en outre que plusieurs points soient complétés ou corrigés.

Concernant les constructions en zone agricole, les surfaces de plancher autorisées pour les habitations sont importantes ($250m^2$) et il est conseillé de les réduire à $200m^2$. 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 ».

Concernant les campings en zone agricole, il serait préférable d'utiliser le terme « aire naturelle » plus en adéquation avec les projets d'agritourisme, plutôt que le terme camping.

Concernant l'activité pastorale, si le règlement autorise les constructions nécessaires à cette activité dans les zones N et Nh (hors Nco), il convient surtout de compléter le règlement pour autoriser les aménagements et équipements pastoraux indispensables à l'activité d'élevage (cabane de berger, impluvium...).

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 valorisation 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, assortis de prescriptions de conservation dans les articles 2 des zones du règlement ; inventaire réalisé à partir des fiches patrimoine du Parc (édifices bâtis, petit patrimoine, 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 relève par ailleurs avec intérêt 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'Éclou, (zonage 1AUB), 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 demande en outre que plusieurs points soient complétés ou corrigés.

Afin de renforcer la préservation de la silhouette du vieux village, un zonage Ap 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 ; d'autant que 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 de Parc du Verdon et dans le SCOT Provence Verte Verdon.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/11/2019

Application agréée l.legalite.com

99_DE-004-250401072-20191030-DEL19_11_B9

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 de Parc sur l'axe principal du bourg n'ait pas été pris en compte. 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. Le Parc estime également nécessaire de conditionner le développement de la zone Ue et du Vallon de l'Éclou à un projet de requalification de l'entrée de ville (traitement des abords de route, rond-point...).

Concernant l'OAP des Rouvières, des coupures et échappées visuelles sur le grand paysage auraient pu être identifiées depuis la RD 69 qui traverse le hameau en matérialisant des cônes de vue. Ces coupures d'urbanisation permettraient également de laisser des poches de respiration végétalisées, arborées, participant à la qualité du cadre de vie.

Concernant la plage de Saint-Julien, il est recommandé de modifier le règlement de l'OAP comme suit, afin de faciliter la mise en œuvre des travaux :

- Article 2 du règlement de l'OAP sur les occupations du sol autorisées : Les installations et constructions de toute nature nécessaires sont autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ; cette superficie semble trop limitée par rapport aux besoins nécessaires à la requalification du site. Il convient également de compléter la liste des activités autorisées sur le site. La phrase suivante est donc proposée : « *Les installations et constructions de toute nature, nécessaires ou support aux activités de loisirs, portuaires, sportives, à la surveillance de ces activités et du site, à la salubrité du site, snack, poste de surveillance, sanitaire... dans la limite de 200m² d'emprise au sol ainsi que les aménagements liés (pontons, terrasses, mise à l'eau...)* ».
- Article 12 du règlement de l'OAP sur les obligations liées aux stationnements : Il n'est pas forcément nécessaire de préciser la surface minimale de stationnement, d'autant que la surface minimale fixée de 25m² par place de stationnement est trop importante. Il est donc proposé soit de retirer la phrase complète (est-il vraiment utile de préciser la surface minimale d'une place de stationnement ?), soit de reformuler la phrase en enlevant la notion de surface minimale ou en la réduisant comme suit : « *la surface d'un emplacement de stationnement est d'environ 20m² (y compris accès et dégagements)* ».
- Sur le plan de l'OAP :
 - Un espace vide est présent entre le carré rouge, l'espace jaune et le parking... Mettre cet espace dans la zone de parking.
 - Il manque peut-être une mention sur le fait que le projet se prolonge sur la commune d'Esparron (il peut être important de montrer la cohérence globale recherchée et donc l'emprise du projet sur les deux communes).
 - L'espace de nage prévue dans le projet (zone interdite à la navigation) n'est pas reporté dans le plan.
 - Dans la légende concernant la localisation privilégiée pour la création d'une zone de stationnement destinée aux véhicules avec remorques, il convient de rajouter la notion d'accès réservé pour montrer que cette zone a bien un usage spécifique et géré.

Enfin une disposition spécifique aux inscriptions publicitaires et enseignes 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.

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 a été faite sur les secteurs de développement 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, 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 2016, la population a presque été multipliée par deux. En 11 ans, cette forte croissance démographique a eu un impact important en termes de consommation d'espaces naturels (30 ha), agricoles (9 ha), et d'artificialisation des sols (hausse de 20%). Grâce au reclassement de certaines zones NA et NB du POS en zones A ou N du PLU (202 ha au total), les zones constructibles du PLU représentent désormais moins de 20% des anciennes zones constructibles du POS (550 ha), bien qu'elles restent encore importantes (un peu plus de 100 ha).

Ainsi, les objectifs démographiques de la commune se veulent modérés. Ils prévoient d'atteindre une population plafonnée à 3 200 habitants d'ici 15 ans, correspondant à un taux de variation annuelle maximum d'environ 1,9%, soit environ 790 habitants supplémentaires. Quant aux besoins en logements, ils sont identifiés autour de 25 logements par an, soit 375 logements en 15 ans.

REÇU EN PREFECTURE

Le 18/11/2019

Application agréée E-logisto.com

99_DE-004-250401072-20191030-DEL19_11_B9

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

Concernant les **espaces bâtis diffus et leur recomposition** notamment identifiés comme à étudier dans le plan de 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 le projet de **réinvestissement du hameau de Boisset** sur les emprises préexistantes des ruines ainsi que la volonté de mener un projet de valorisation économique de l'ancienne cave coopérative céréalière.

Le Parc demande en outre que plusieurs points soient complétés ou corrigés.

Le Parc estime 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...).

Le Parc suggère de **définir une échelle plus large pour certaines OAP** (Les Jourdanes, Vallon de l'Eclou) pour mieux appréhender les enjeux paysagers, architecturaux, de mobilité. Concernant l'**OAP des Rouvières, le sens des faitages à respecter pourrait être précisé** à l'instar du secteur des Jourdanes. Concernant le **hameau de Boisset, une OAP pourrait être définie pour préciser le projet de réinvestissement des ruines**. Enfin 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.

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 piscines. Etant donné l'importance de ces zones, il conviendrait d'**appliquer les conditions d'extension et de construction d'annexes prévues pour la zone N à la zone Nh** afin de limiter le mitage et l'artificialisation : surface de plancher initiale requise 70 m², extensions possibles dans la limite de 30% par rapport à l'existant, surface de plancher maximale après extension de 170 m², emprise cumulée maximale pour les annexes de 60 m². De manière plus large 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 10 dernières années sur certaines thématiques. 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. Le **nombre important d'OAP et de zonages indicés** pouvant être difficile à saisir permet toutefois d'appliquer une traduction réglementaire au plus près de la réalité.

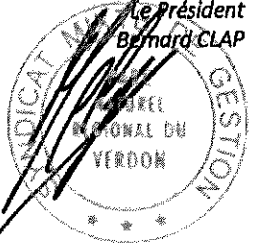
Par ailleurs, les élus **remercient la commune d'avoir pris en compte une grande majorité de ses recommandations**, en s'appuyant notamment sur les études du Parc et les différents guides pratiques.

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

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et l'an susdits
Suivent les signatures
Pour extrait conforme

Acte rendu exécutoire
Après transmission en Préfecture
Le
et publication le

Le Président
Bernard CLAP



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

--

Dans le rapport de présentation :

Des ajustements à réaliser :

- p45 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.
- p45 : Le SDAGE est évoqué mais pas le SAGE Verdon. Il conviendrait d'y faire référence étant donné que la majeure partie de la communes est concernée (et que toutes les STEP sont en train d'être refaites...).
- p46 : Il serait pertinent que la carte présentée indique les limites des bassins versants (voir carte page suivante).
- p86 : L'inventaire des zones humides est incomplet, il manque le marais de Vallongue et la ripisylve à castors du Verdon identifié par l'inventaire du Conseil départemental du Var (2016) ; il convient de le préciser en s'appuyant sur le SIT zones humides consultable à l'adresse suivante : <http://zones-humides.pnrpaca.org/zh/index.php?cont=main> (voir la carte page suivante et les deux fiches extraites du SIT ZH jointes à cet avis).
- p233 : Les zones humides et les cours d'eau sont évoqués ainsi que leur protection ; faire référence au SAGE Verdon qui définit également des modalités de compensation en cas de destruction.
- p267 : La compatibilité du PLU avec le SAGE est évoquée mais aucun détail n'est donné ; il conviendrait que les dispositions du SAGE reprises dans le PLU soient explicitées dans le rapport de présentation.

Attention à la liste des hameaux :

Quelques incohérences entre les différents documents ont été relevées :

- Le hameau de Peyres est manquant dans le règlement (liste p18) et dans le zonage : rajouter son nom avec le zoom fait sur le hameau des Rouvières (au même titre que les autres hameaux) (cf. 4.2.3 Plan Est).
- Erreur dans la justification du zonage Ua qui cite le hameau de Cheyres alors qu'il appartient au zonage 1AUc (cf. p117 du RP 8.3.2 justification du zonage Ua).
- Aide à la lecture et compréhension du document : rappeler le nombre de hameau concerné pour chaque zonage.

Dans le règlement (p106) :

- « 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.

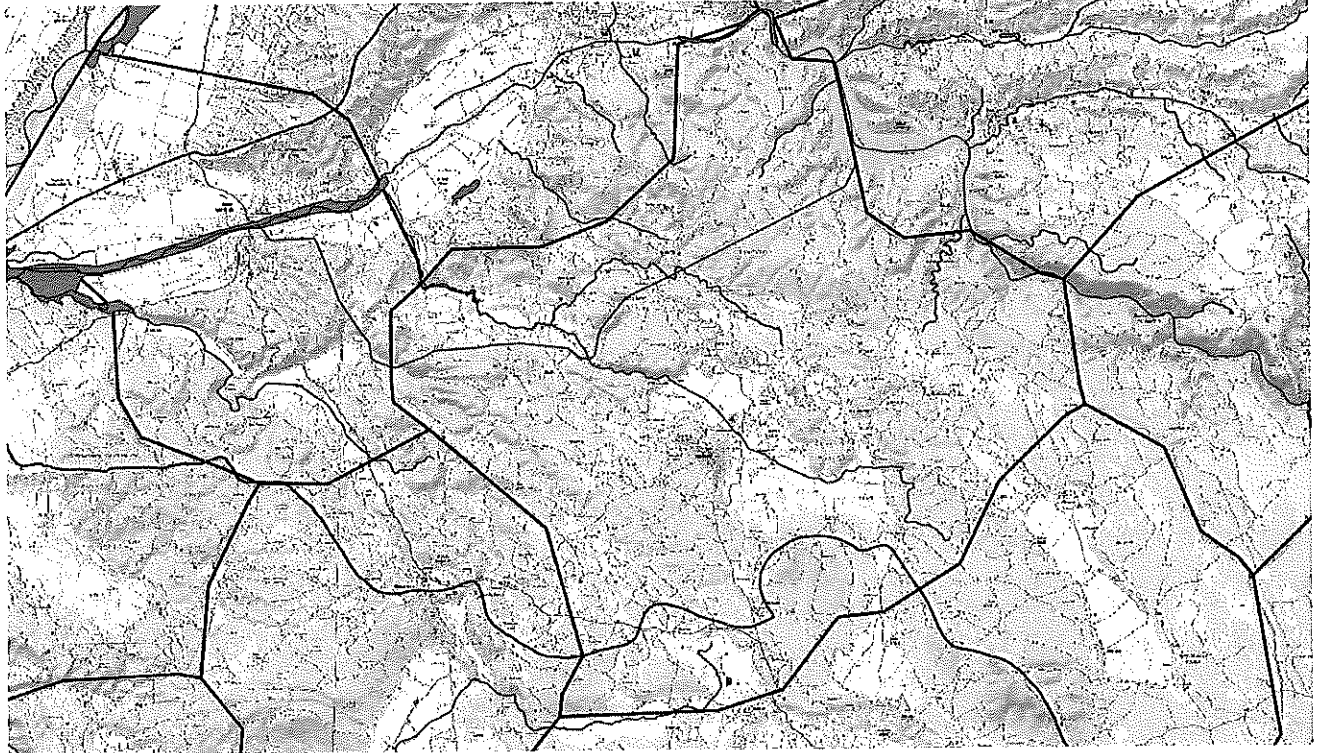
REÇU EN PREFECTURE

Le 18/11/2019

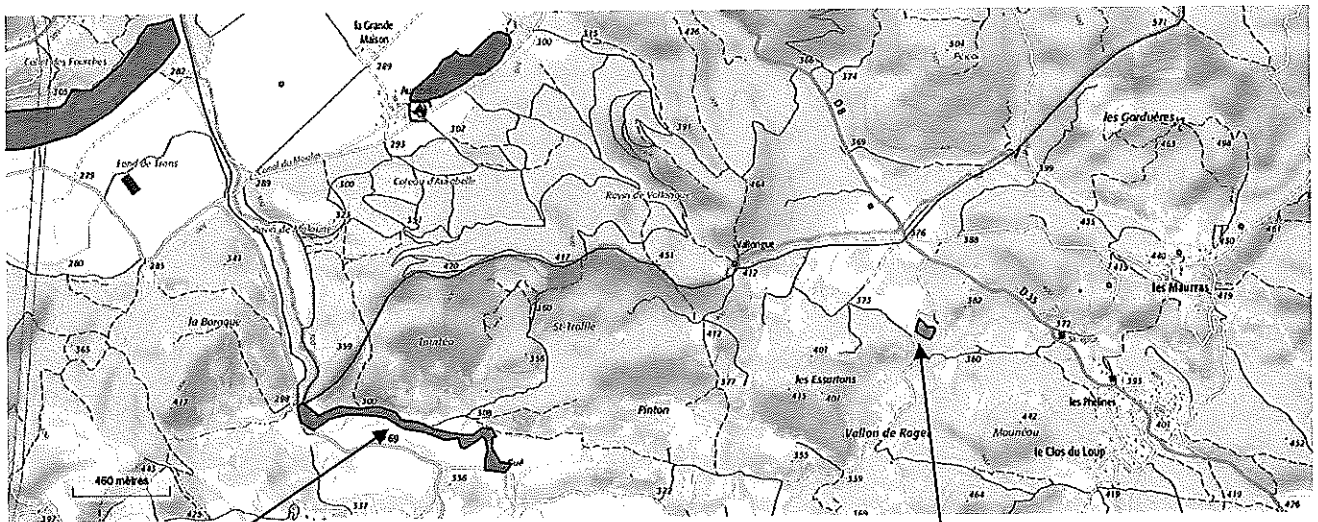
Application agréée E-bisqatze.com

99_BE-004-250401072-20191030-DEL19_11_B9

— Limites du bassin versant du Verdon sur la commune de Saint-Julien Le Montagnier



■ Localisation des 2 nouvelles zones humides sur la communes de Saint-Julien Le Montagnier – Sources : SIT ZH



Ripisylve à castors
du Verdon

Marais de Vallongue

REÇU EN PREFECTURE
le 18/11/2019
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-250401072-20191030-DEL19_11_B9