



DÉPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE
SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Portée générale du PADD

PADD = Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



Article L151-5 du CODE DE L'URBANISME

Document de « projection » dont l'objet est de permettre à la commune d'exprimer ses choix en matière d'aménagement et d'urbanisme, retenus à l'échelle de son territoire.

Le PADD est **une pièce obligatoire du PLU** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier.

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 années à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation viendront compléter et préciser le PADD sur des secteurs à enjeux.



*Les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un **débat en Conseil Municipal** au plus tard deux mois avant l'arrêt du PLU, conformément à l'article L153-12 du CU*

Préambule

Le PADD a été une 1^{ère} fois débattu par le Conseil Municipal le 16 mars 2018. Le PLU a été arrêté le 1^{er} août 2019. Cependant, au vu des avis des personnes publiques associées il est nécessaire de corriger le PLU et de reprendre certaines orientations générales du PADD, pour autant les grands axes de développement et de préservation sont inchangés.

Les orientations générales du PADD sont articulées à partir de plusieurs axes qui permettent de développer des orientations spatialisées par pôles couvrant plusieurs thématiques devant être abordées dans un PADD et des orientations communes à tout le territoire :

Axe 1 : Promouvoir un développement urbain harmonieux autour du bourg centre Saint Pierre

Axe 2 : Conforter le quartier des Rouvières comme le second pôle d'habitat

Axe 3 : Préserver l'identité patrimoniale du vieux village

Axe 4 : Hiérarchiser les autres pôles de vie : les hameaux

Axe 5 : Mener un développement en adéquation avec les équipements existants et futurs

Axe 6 : Agir pour ancrer les activités économiques et poser les conditions d'un développement à l'échelle communale et intercommunale

Axe 7 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer l'économie touristique

Axe 8 : Soutenir l'agriculture et proposer les conditions de son développement futur

Axe 9 : Anticiper l'avenir par une prise en compte, une valorisation et une protection des ressources naturelles

Axe 10 : Affirmer la place de Saint-Julien-le-Montagnier dans les continuités locales et régionales

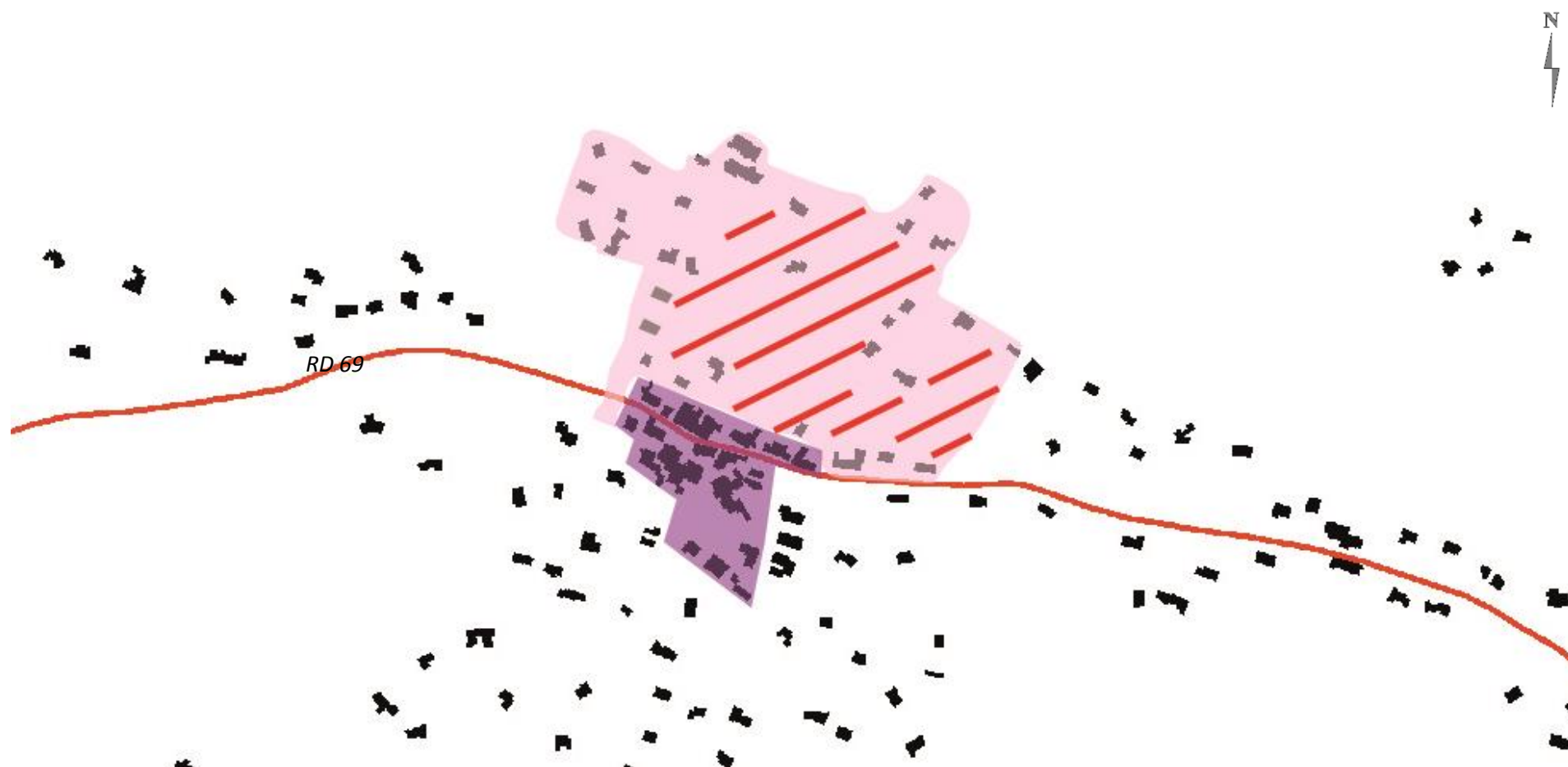
Ambitions prospectives des axes 1, 2, 3 et 4 : la commune présente une organisation multipolaire. Les hameaux historiques se sont peu à peu développés de manière plus ou moins anarchique. Le premier objectif du PADD est de développer des orientations qui permettent de hiérarchiser les lieux de vie Saint-Julienois, afin de prioriser les actions communales.

Axe 1 : Promouvoir un développement urbain harmonieux autour du bourg centre Saint Pierre

-  **Conforter les densités au centre du bourg** et sa mixité de fonctions habitat, commerce, équipements publics (mairie, poste...)
-  **Conforter les densités des pôles d'appui :** les Mayons, l'Eclou, les logements sociaux du vallon de l'Eclou.
-  Poser les conditions d'une **densification des espaces habités**
-  **Sites privilégiés de développement**
-  Pérenniser les pôles d'équipements publics et de santé qui concourent au rôle de bourg centre à Saint Pierre
-  Déterminer les conditions d'un développement d'un pôle économique
-  Mener une réflexion sur le devenir de l'ancienne cave coopérative comme support de développement économique et touristique
-  Agir pour mailler les quartiers entre eux : voies piétonnes, cyclables....



Axe 2 : Conforter le quartier des Rouvières comme le second pôle d'habitat



-  Assoir le rôle du hameau des Rouvières comme second pôle de vie et en développer les espaces publics
-  Poser les conditions d'une densification des espaces habités proches du hameau et raccordés ou raccordables à l'ensemble des réseaux : assainissement, eau potable, voirie...
Créer des perméabilités viaires (circulation piétonne et automobile)
-  Optimiser les espaces non bâtis ou « sous utilisés »

Axe 3 : Préserver l'identité patrimoniale du vieux village

 **Protéger l'écrin vert mettant en scène le vieux village.**

- En particulier les cultures d'oliviers en restanques comme jardins d'agrément ou exploitation oléicole.

Conforter les espaces de respiration
comme lieu de vie public ou privé

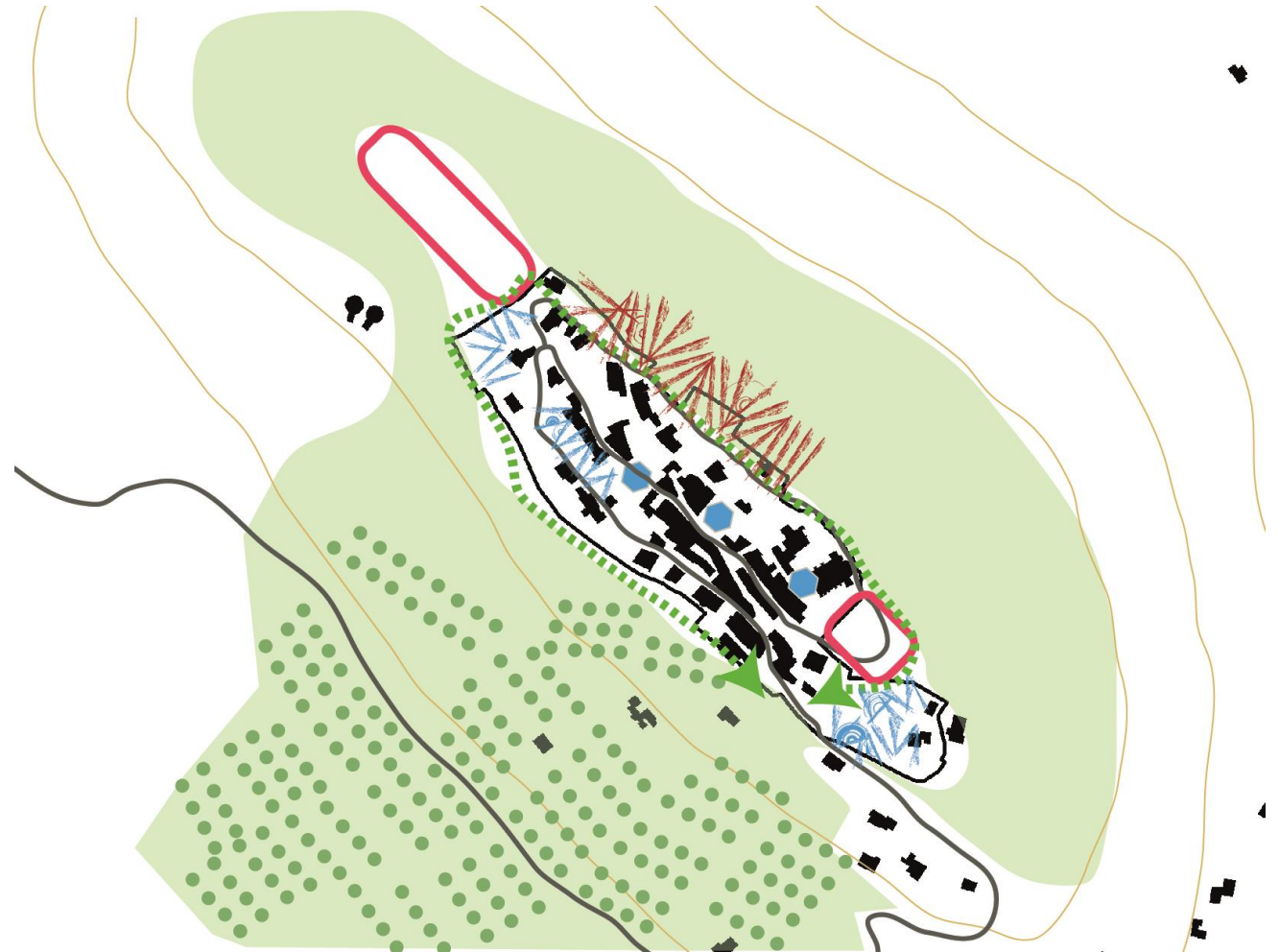
 les places publiques

 les jardins

 **Mettre en valeur les Aires** de la Gourdane et de l'Eglise Romane

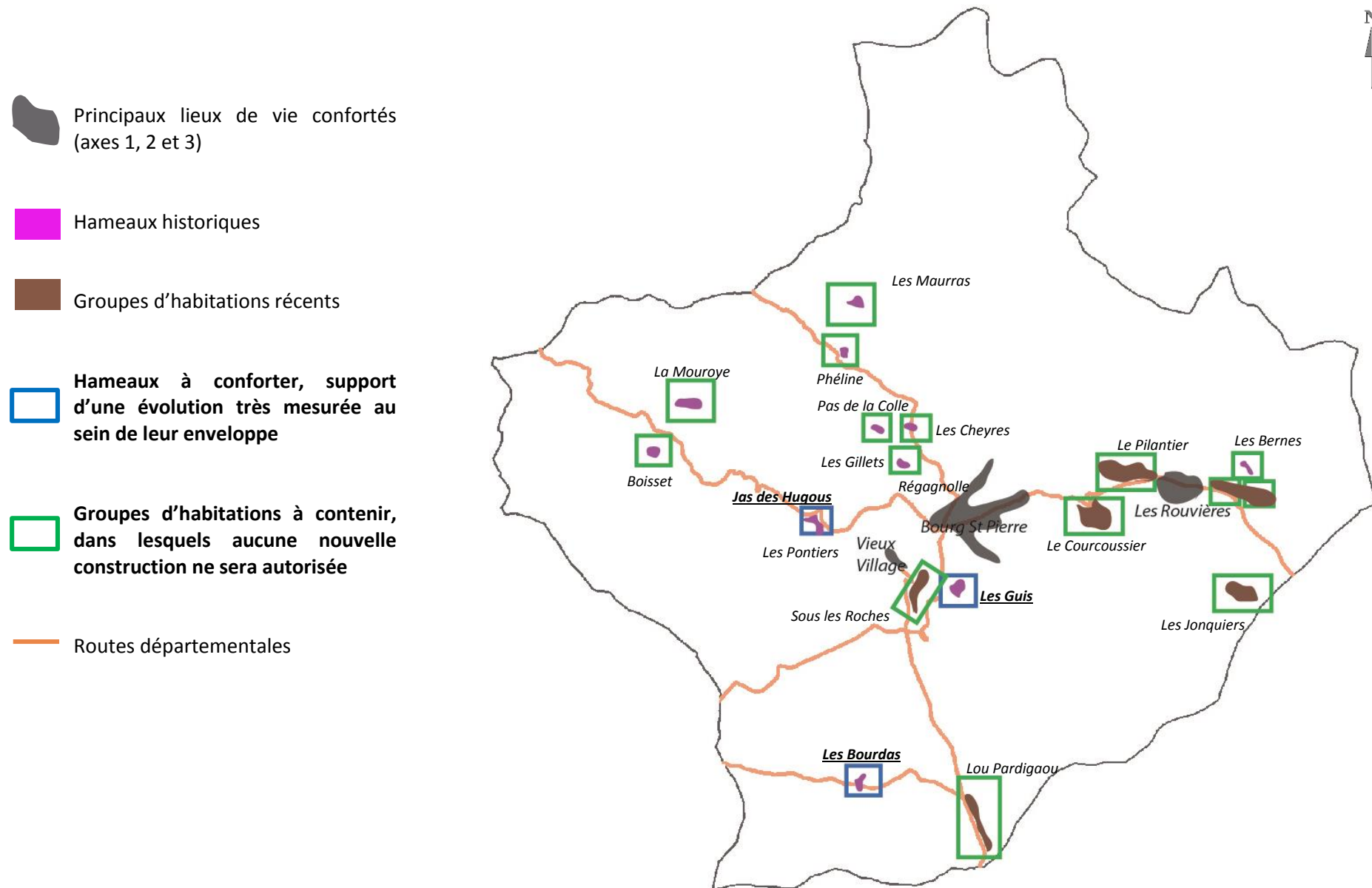
 **Réhabiliter le belvédère existant** qui aujourd'hui, est un château d'eau qui sera remplacé par un ouvrage mieux adapté aux besoins identifiés dans le schéma directeur d'eau potable

 **Conforter la promenade autour du village**



Réfléchir à la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable sur le vieux village

Axe 4 : Hiérarchiser les autres pôles de vie : les hameaux



Axe 5 : Mener un développement offrant une diversité de modes d'habitats et en adéquation avec les équipements existants et futurs

Ambitions prospectives: Adapter les logements et les équipements aux besoins exprimés par la population.

- Offrir une **typologie des modes d'habitat** et d'hébergements en adéquation avec les objectifs de développement et les besoins exprimés par la population.
- **Agir pour la transition écologique dans les logements** en favorisant les constructions écologiques.
- **Mettre en adéquation les équipements existants avec les besoins de la population actuelle et future :**
 - Prévoir l'agrandissement de la cantine scolaire ou la création d'une nouvelle et l'extension de la micro crèche
 - Rénover la piscine
 - Créer un parcours de santé et une salle consacrée aux pratiques sportives
 - Mettre à niveau les STEP et les réseaux
- **Veiller au développement et à la mise en place des communications numériques**, en améliorant l'accès à l'information numérique, en particulier en permettant l'accès au haut débit pour faciliter le télétravail et en développant la fibre optique.

Axe 6 : Agir pour ancrer les activités économiques et poser les conditions d'un développement à l'échelle communale et intercommunale

- Localiser des sites pour offrir aux activités artisanales et tertiaires des lieux d'activités optimaux : dans l'ancienne cave coopérative ou aux abords de la salle polyvalente.
- Favoriser la création d'un parc photovoltaïque public, intégré à l'environnement et au paysage sur le site de l'ancienne décharge.

Axe 7 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer l'économie touristique

Ambitions prospectives : Saint-Julien-Le-Montagnier dispose d'atouts touristiques qui peuvent servir de support au développement touristique. Pour cela il faut trouver une synergie entre les différents sites touristiques.

- Créer une aire pour les camping-cars proche du bourg Saint Pierre
- Organiser la fréquentation et l'offre touristique de Saint-Julien Plage :
 - Finaliser le réaménagement des « guinguettes »,
 - Sécuriser le site et réguler le trafic automobile,
 - Aménager la plage et la zone de baignade,
 - Améliorer la zone de mise à l'eau.
- Développer les circuits de randonnée : tour du lac, vieux village, découverte des hameaux.

Axe 6 : Agir pour ancrer les activités économiques et poser les conditions d'un développement à l'échelle communale et intercommunale



Sites pressenties pour les activités artisanales et tertiaires.
Notamment en lien avec l'axe 1 du PADD « développement urbain harmonieux »



Site de l'ancienne décharge de l'Eouvière

Axe 7 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer l'économie touristique



Trouver une synergie entre les principaux sites touristiques : le Verdon, Saint Julien Plage et le vieux village



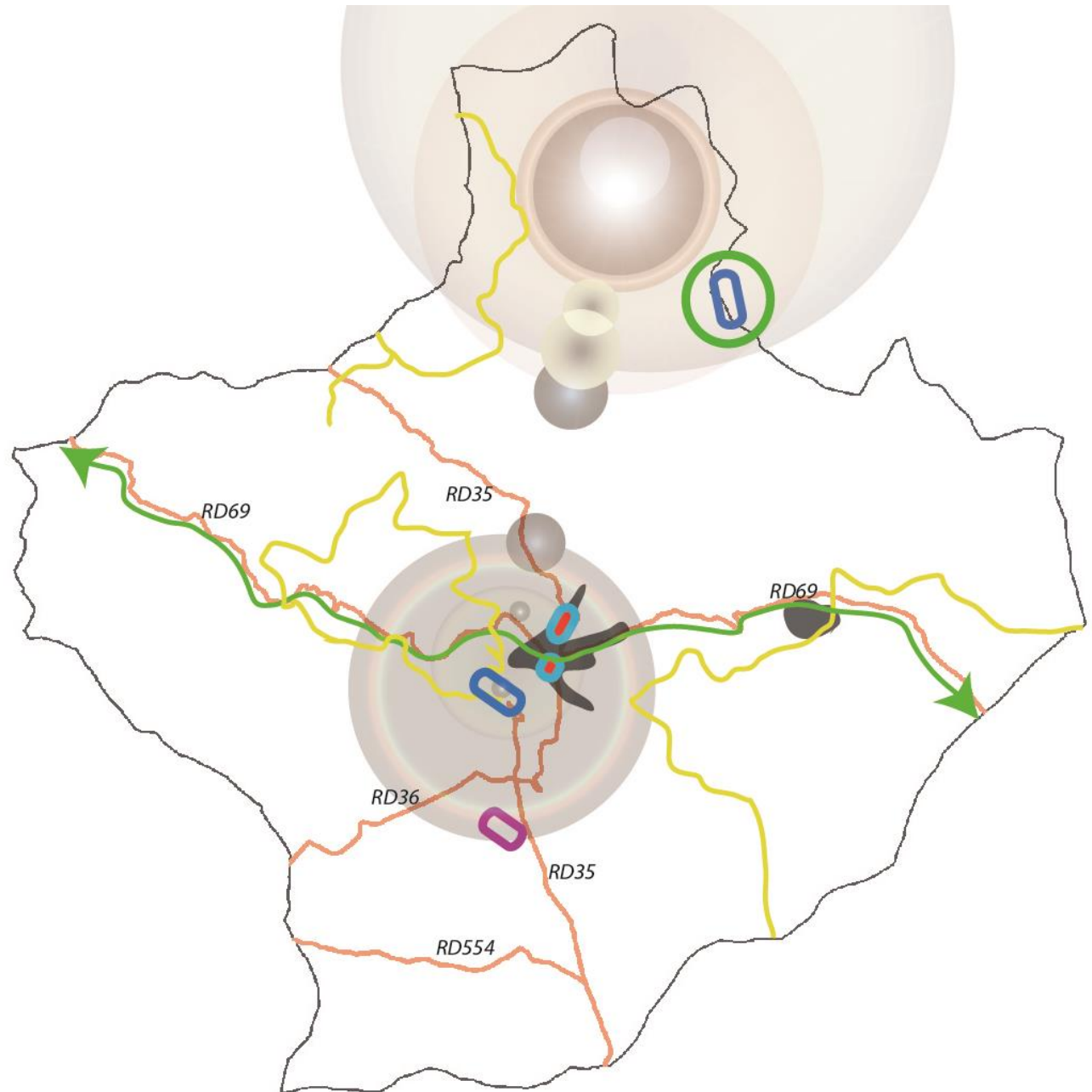
Organiser le site de Saint Julien Plage



Boucle du circuit cyclo touristique du var



Sentiers de randonnée et GR



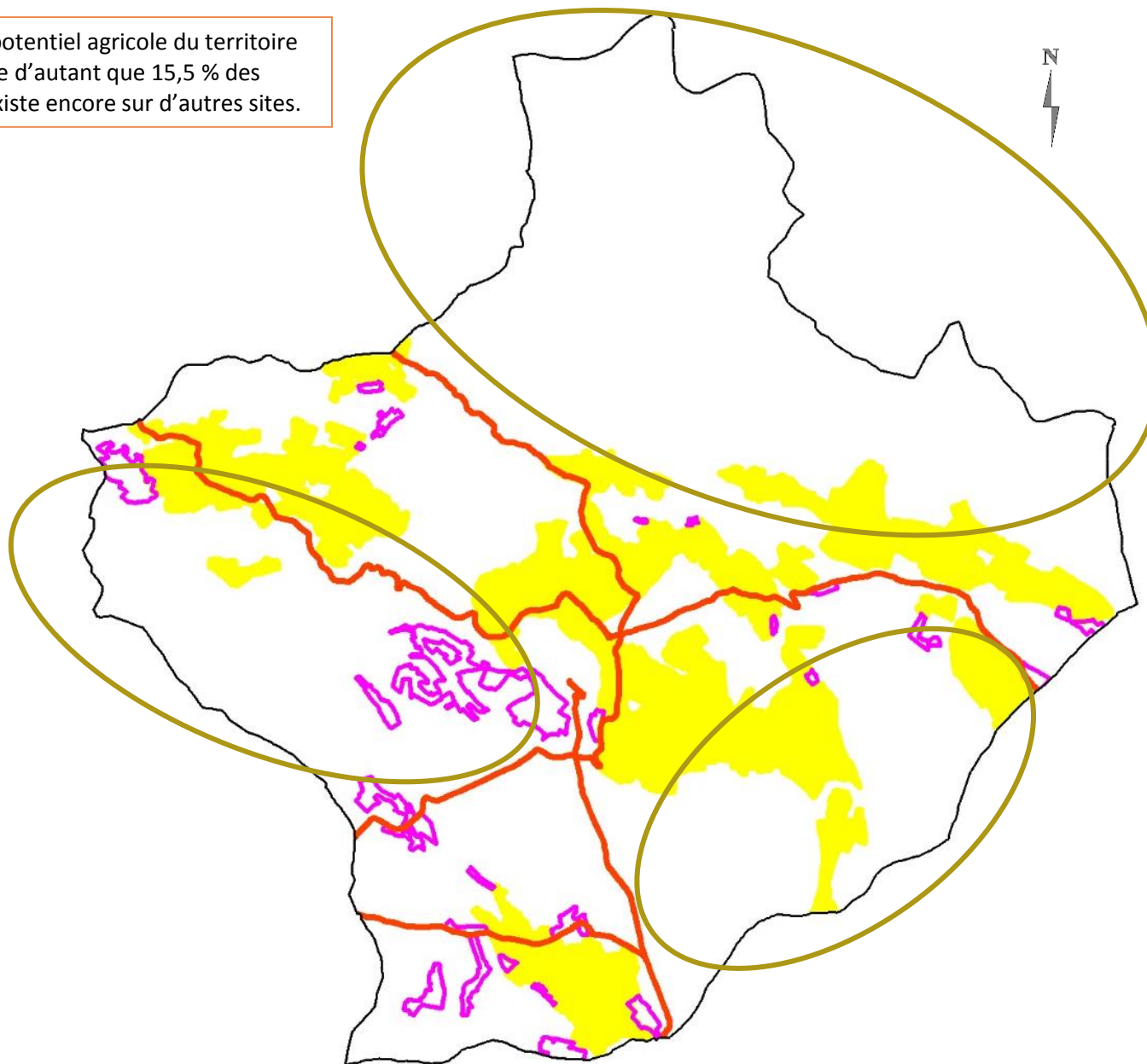
Axe 8 : Soutenir l'agriculture et proposer les conditions de son développement futur

Ambitions prospectives : Le maintien du potentiel agricole du territoire est un objectif important pour la commune d'autant que 15,5 % des terres sont en friches et qu'un potentiel existe encore sur d'autres sites.

- Conforter les espaces agricoles cultivés et autoriser le développement des exploitations agricoles
- Identifier les espaces potentiellement cultivables
- Favoriser le développement des activités pastorales

Encourager la diversification des exploitations agricoles.

La commune est favorable au projet, actuellement à l'étude, d'extension du Canal de Provence pour l'irrigation des terres.



Axe 9 : Anticiper l'avenir par une prise en compte, une valorisation et une protection des ressources naturelles

Ambitions prospectives : Mettre en avant un projet environnemental cohérent avec les atouts et contraintes du territoire.

- **Adapter le développement** démographique aux capacités actuelles et envisageables des réseaux d'eau et d'assainissement et de la ressource en eau.
- **Préserver qualitativement et quantitativement** les ressources du territoire, en recherchant leur **valorisation** :
 - Eau,
 - Sol.

- **Valoriser** les potentialités énergétiques du territoire en maîtrisant les effets potentiels sur l'environnement et le paysage:
 - Biomasse,
 - Energie photovoltaïque : en particulier sur le site de l'ancienne décharge de l'Eouvière et sur les bâtiments communaux.
- **Anticiper le changement climatique** à l'échelle du territoire:
 - Limiter l'étalement urbain (proximité des services et des commerces)
 - Faciliter le rapprochement domicile/travail (commerce/télétravail...)
 - Protéger les ressources naturelles (eau, air, sol)
 - Protéger les terres agricoles pour leur fonction productive et écologique
 - Favoriser les économies d'énergie dans les constructions (réseau de chaleur, solaire, bio climatisme...)

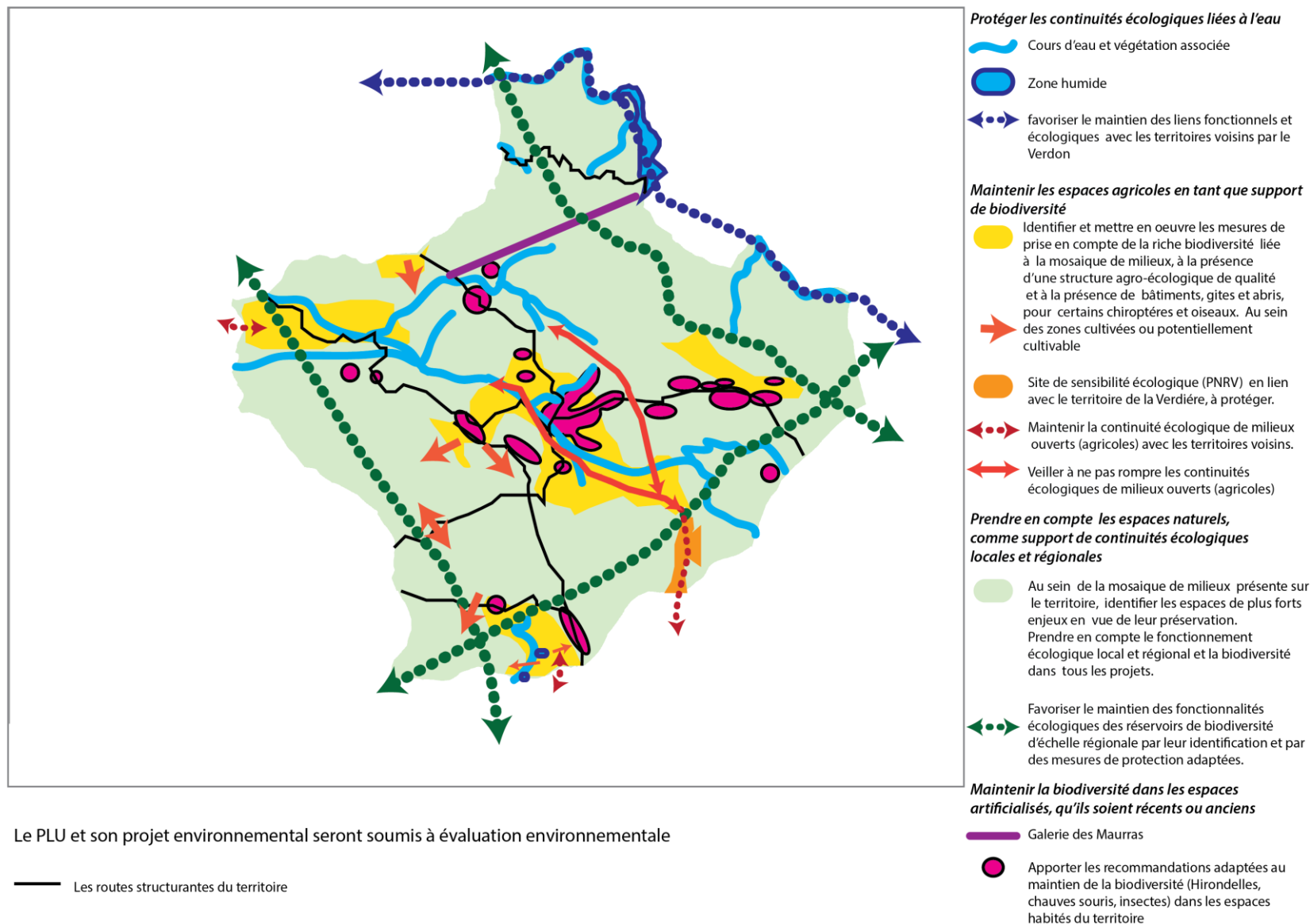
Axe 10 : Affirmer la place de Saint Julien le Montagnier dans les continuités écologiques locales et régionales

Ambitions prospectives : Affirmer le rôle de Saint Julien le Montagnier dans la recherche de réponses aux objectifs locaux, extra territoriaux et régionaux de maintien des continuités écologiques.

- **Intégrer la notion de « Biodiversité » dans les espaces bâtis, récents comme anciens.**
- **Protéger** les cours d'eau, les zones humides et la végétation associée.

- **Identifier et protéger** les espaces constitutifs des continuités écologiques principales du territoire et ceux extra territoriaux
 - Réservoirs de biodiversité liés à l'eau,
 - Mosaïque de milieux naturels (milieux semi-ouverts et fermés) et agricoles (polycultures),
 - Espaces agricoles et la biodiversité associée (arbres isolés, réseaux de haies, alignements),
 - Espaces de landes et garrigues.
- **Mettre en place** à l'échelle du territoire des mesures adaptées pour la protection des espèces en concertation avec le PNRV, pour, entre autres, les chiroptères (ex: Petit Rhinolophe), les oiseaux (ex: Chevêche d'Athéna), les reptiles (ex: lézard ocellé).

Axe 10 : Affirmer la place de Saint Julien le Montagnier dans les continuités écologiques locales et régionales



Le PLU et son projet environnemental seront soumis à évaluation environnementale

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

En 2017, Saint Julien le Montagnier compte 2 409 habitants pour 1 463 logements dont 1 353 résidences principales soit 91,8 % du parc des logements.

Les taux de variation annuelle constatés dans les périodes précédentes variaient entre 1,1 % et 3,8 %.

La commune souhaite d'une part maîtriser l'évolution de son territoire mais aussi et surtout choisir les secteurs de développement.

Elle s'est fixée un plafond maximum d'environ 2 800 à 2 900 habitants dans 20 ans, correspondant à un taux de variation annuelle compris entre 0,7 % et 0,9 %.

Ces dix dernières années (2008-2017, dates des deux dernières photos aériennes disponibles pour réaliser une analyse) environ 39 hectares d'espaces naturelles ou agricoles ont été consommés.

Le projet de PLU, par rapport au précédent document d'urbanisme (le POS, caduc depuis mars 2017) :

- **Conforte l'enveloppe du Bourg Saint-Pierre tout en la réduisant** : au lieu-dit Gaillardon (au-dessus de la maison de retraite), au-dessus du hameau de l'Eclou, à l'Est et au Sud du quartier des Jourdanes et en abandonnant l'hypothèse d'un développement dans la zone d'urbanisation future du Vallon de l'Eclou.

- **Conforte** la partie actuellement urbanisée et raccordée ou facilement raccordable à l'ensemble des réseaux du **pôle secondaire des Rouvières**, tout en la réduisant au Sud et à l'Ouest du Hameau.
- **Conforte le Vieux Village** (à l'intérieur des remparts), tout en développant des outils pour préserver les espaces non bâtis et la reconstruction des ruines.
- **Reconnait certains hameaux comme pouvant être le support d'un développement très mesuré** au sein de leur enveloppe.
Il s'agit des hameaux des **Bourdas, des Guis, du Jas des Hugous**. Ces hameaux bénéficient de réseaux suffisants qui pourront supporter un développement mesuré.
Une **enveloppe urbaine très circonscrite** est tracée autour des hameaux raccordés à tous les réseaux (**Les Bernes, les Pontiers et Boisset**) sans qu'ils soient supports d'un développement mesuré.
- **Dans les autres hameaux et groupes d'habitations plus récents**, dans lesquels les réseaux sont très insuffisants, **les nouvelles constructions ne sont plus autorisées**.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le PLU prévoit l'utilisation des espaces disponibles dans les zones confortées, par rapport au précédent document d'urbanisme.

Ces espaces disponibles représentent, au total, environ 15 hectares

Le PLU ne prévoit aucune nouvelle extension destinée à l'habitat par rapport à l'enveloppe qui avait été initiée dans le précédent document d'urbanisme aujourd'hui caduc.

1 Le PLU favorise l'utilisation du site de l'ancienne décharge en direction de l'énergie photovoltaïque, sur environ 1,2 hectare.

2 Le PLU reconnaît les activités existantes sur le site de la Pellasse, sur une zone représentant 0,4 hectare.

3 Le PLU crée une zone spécifique sur le site de l'ancienne cave coopérative afin de favoriser sa réhabilitation et le positionnement de nouvelles activités sur ce site qui représente environ 0,6 hectare.

4 Le PLU détermine une zone spécifique pour l'aménagement du site de Saint Julien Plage, d'environ 2,8 hectares (incluant une partie du plan d'eau).

