



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

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2014
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du3 février 2022
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du13 décembre 2022

Table des matières

1) PORTÉE ET DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
a) Cadre d'application	3
b) Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP	3
2) LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP	4
3) LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UBA – VALLON DE L'EClOU	5
4) LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUA – LES JOURDANNES	7
5) LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUB – LES ROUVIÈRES	9
6) LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UAB – VIEUX VILLAGE	11
7) LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR NA DE SAINT-JULIEN-PLAGE	13
8) ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	15

1) Portée et définition des orientations d'aménagement et de programmation

a) Cadre d'application

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont cohérentes avec le PADD. Elles viennent compléter le règlement et sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les autorisations d'urbanisme déposées dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement de Programmation doivent être compatibles avec ces dernières.

b) Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP

Article L151-6 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

Article L151-7 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

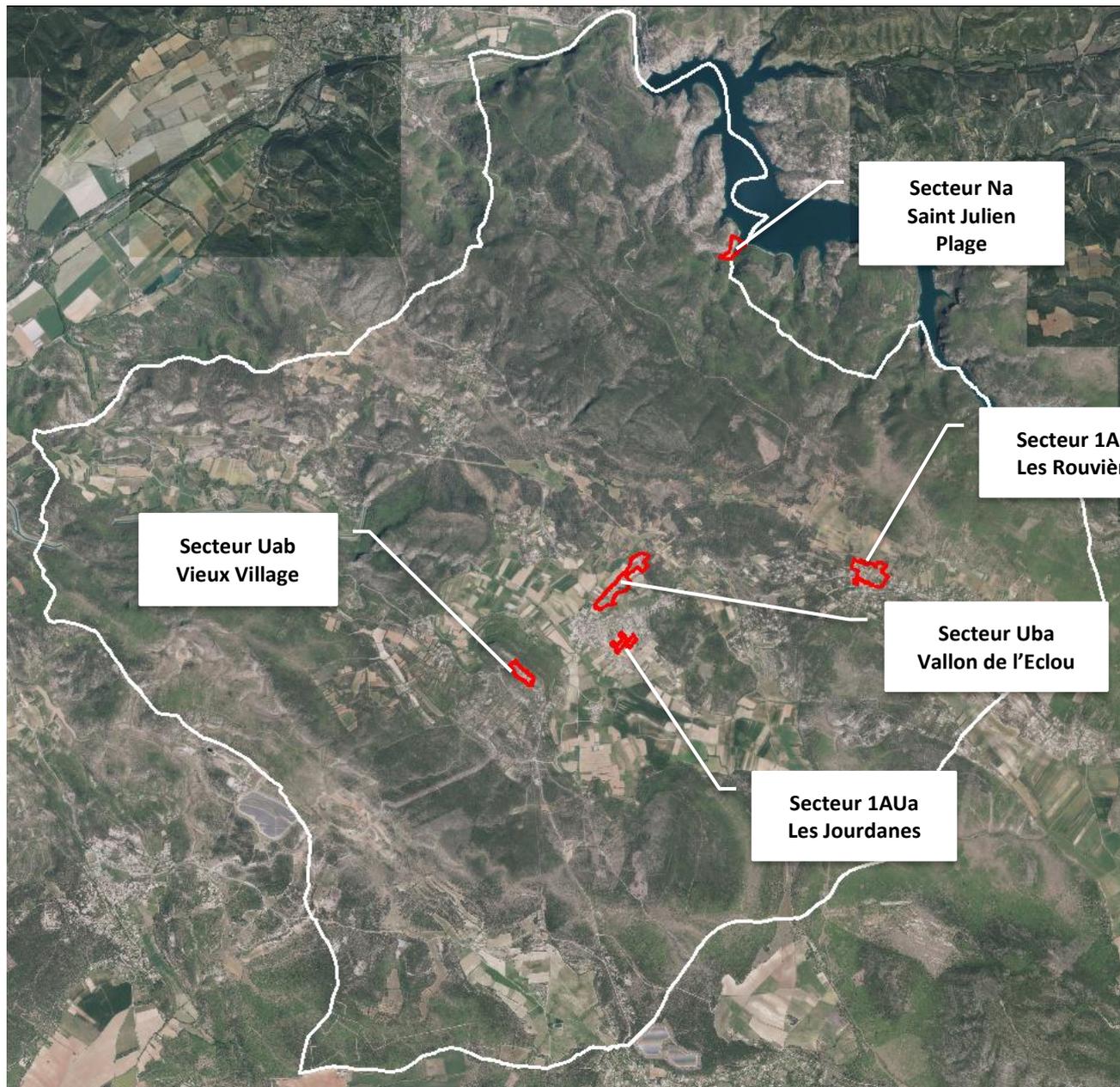
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition

2) Localisation des secteurs soumis à OAP

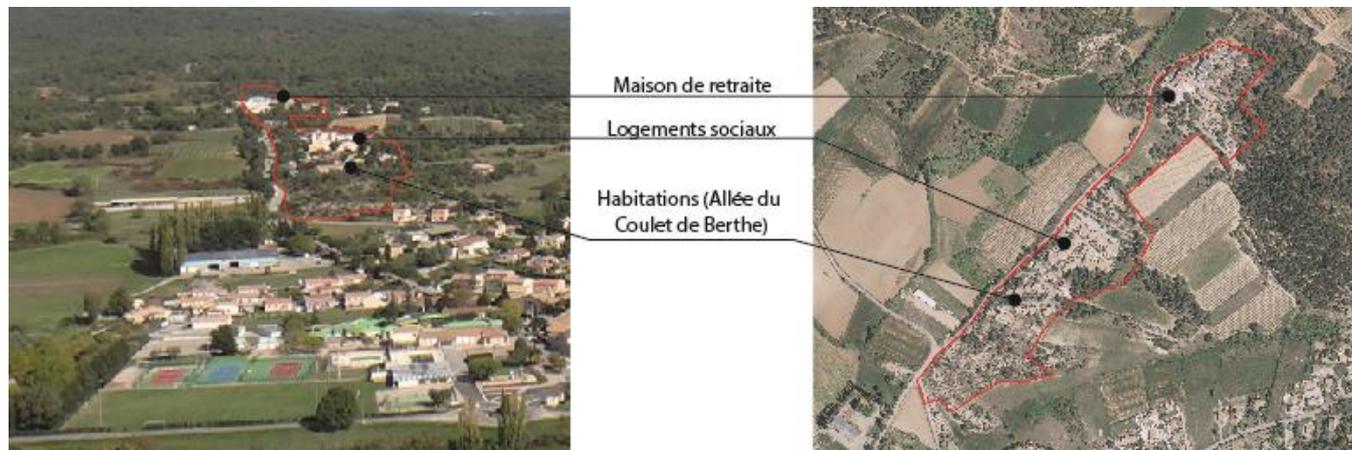


Les secteurs soumis à OAP sont :

- **Le secteur Uba** du Vallon de l'Eclou. L'urbanisation de ce secteur devra être réalisée par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble assurant un développement en continuité de l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de la loi Montagne.
- **Le secteur 1AUa** de la Jourdanne. Les réseaux sont actuellement insuffisants. Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui assureront la continuité de ou des nouvelles opérations avec l'urbanisation existante.
- **Le secteur 1AUb** des Rouvières. Les réseaux sont actuellement insuffisants. Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- **Le secteur Uab** du Vieux Village. Elles permettent, en complétant le règlement du secteur, d'assurer la préservation patrimoniale et architecturale du Vieux Village et de prévoir un développement mesuré et cohérent.
- **Le secteur Na** de St Julien Plage. Les orientations d'aménagement et de programmation posent les conditions de réorganisation du secteur, en compatibilité avec le périmètre de protection des eaux du lac d'Esparron.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Uba – Vallon de l'Eclou

Le Vallon de l'Eclou est une vaste propriété communale de 8,97 hectares, qui accueille, des habitations, des logements sociaux, des gîtes communaux, une crèche et une maison de retraite. Le secteur est situé dans le prolongement du Bourg St Pierre, le long de la Route du Lac.



L'urbanisation de ce secteur devra être réalisée par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ce qui permettra qu'il se développe en continuité de l'urbanisation existante.

La densité recherchée est de 35 logements à l'hectare sur la totalité du secteur. Le plan de l'OAP en page suivante présente 4 secteurs répartis de la manière suivante :

- Secteur 1 : dédié aux maisons individuelles,
- Secteur 2 : dédié aux maisons de ville, en bande, qui présente une capacité d'environ 40 logements,
- Secteur 3 : dédié aux logements collectifs, qui présente une capacité d'environ 60 logements. 25 % des logements collectifs réalisés devront être à caractère social.
- Autres secteurs : occupé par des équipements publics et d'intérêt général (crèche et maison de retraite), dans lesquels la commune pourra réaliser des équipements complémentaires.

Des espaces verts à maintenir sont matérialisés sur le plan en page suivante, ils correspondent aux principaux bosquets existants. Leur conservation permettra d'assurer une transition entre le vallon de l'Eclou et la zone agricole voisine.

De plus, conformément à l'article 28 des dispositions générales du règlement du PLU, le maintien et le développement de mesures de protection physique en bordure de secteur 3 dédié aux logements collectifs, sont demandées. Ces mesures consistent en l'implantation d'espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, qui doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.

Il est recommandé de consulter le guide pratique « Concevoir, planter, entretenir des haies » édité par le Parc Naturel Régional du Verdon.

Les réseaux à proximité sont suffisants pour assurer la réalisation des futurs projets. Le secteur est raccordé à la STEP communale principale de Malavalasse. Le secteur comprend également des bornes incendies dont le nombre devra être développé pour assurer la sécurité incendie du secteur.

Le secteur est partiellement concerné par la servitude d'utilité publique I3-canalisation de transport et de distribution du gaz et installations annexes, « antenne du Haut Var », dans la partie Nord-Est occupé par la maison de retraite. Il est nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur Vallon de l'Eclou

Secteurs d'implantations des constructions :

Secteur 1 - dédié aux maisons individuelles en R+1 sur 30% de l'emprise de la construction:
 Superficie de 0,45 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 1.000 m²
 soit environ 5 logements d'une surface moyenne de 200 m².

Secteur 2 - dédié aux maisons de ville, en bandes :
 Superficie de 1,47 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 4400 m²
 soit environ 44 logements d'une surface moyenne de 100 m².



Secteur 3 - dédié aux logements collectifs :
 Superficie de 0,9 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : 4 750 m² soit environ 60 logements d'une surface moyenne de 80 m², espaces communs compris.
 Répartition envisageable : 38 logements en R+2 et 22 logements en R+1



Illustration d'implantation possible des constructions

Synthèse :

10150 m ² de surface de plancher totale générée sur la zone.	Répartition de la surface plancher : - 1000 m ² pour les maisons individuelles - 4400 m ² pour les maisons de ville - 4750 m ² pour les logements collectifs	Total théorique de logements créés : 109
---	--	--

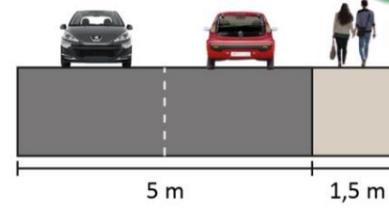
Secteur 4 - dédié aux équipements. Superficie de 2,2 hectares. n°1: hauteur 9 mètres
n°2 : hauteur 7 mètres

Secteur résidentiel avec son bâti existant. Superficie de 2,6 hectares.

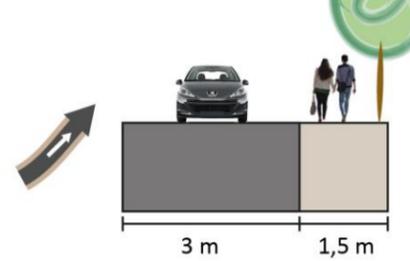
Ouvrage pluvial à réaliser

Mobilité, déplacements :

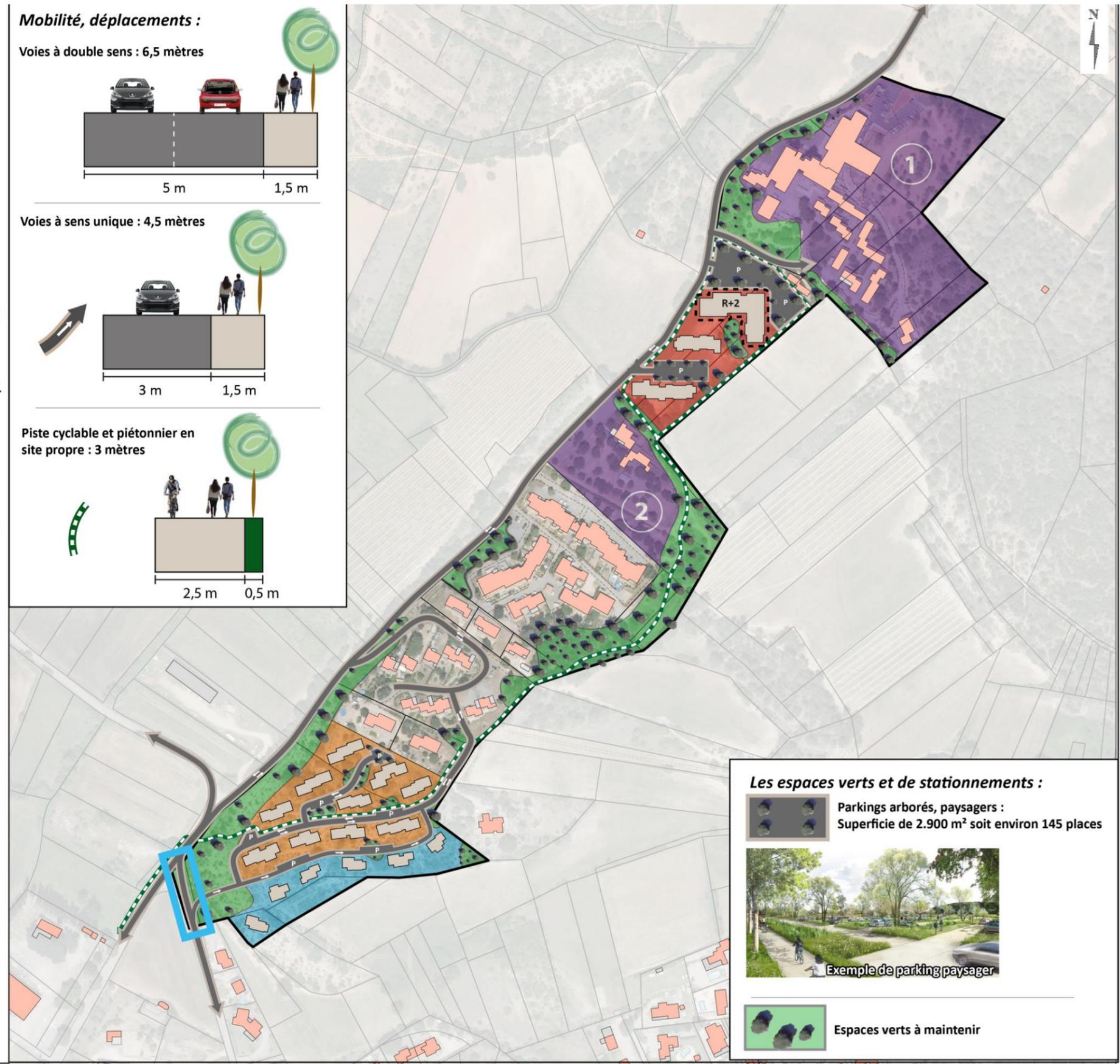
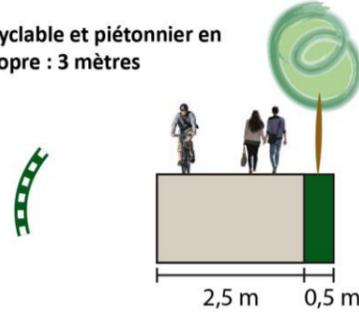
Voies à double sens : 6,5 mètres



Voies à sens unique : 4,5 mètres



Piste cyclable et piétonnier en site propre : 3 mètres



Les espaces verts et de stationnements :

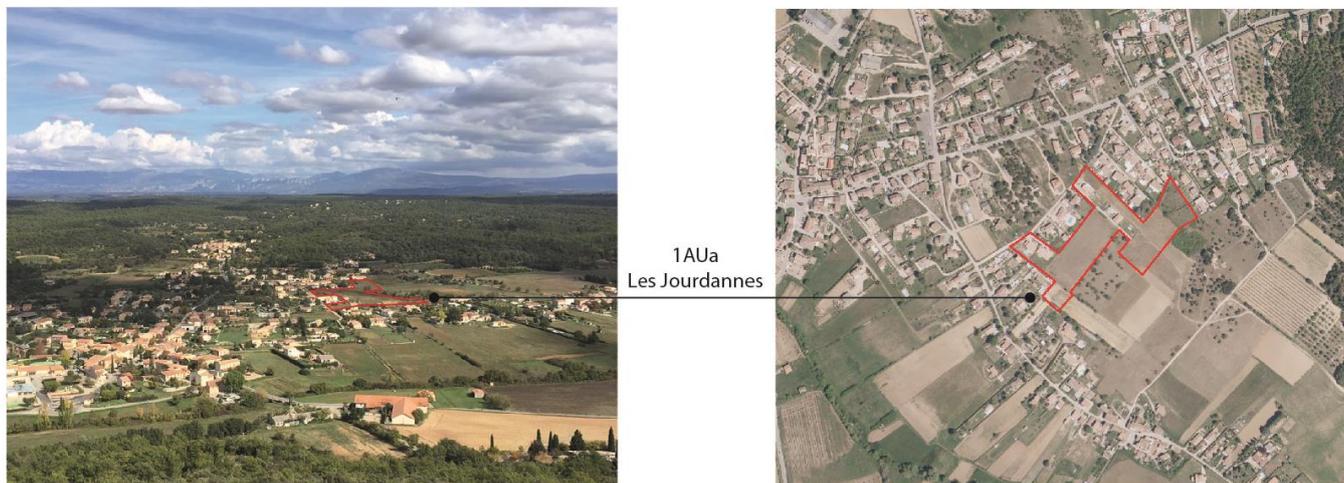
Parkings arborés, paysagers : Superficie de 2.900 m² soit environ 145 places



Espaces verts à maintenir

4) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUa – Les Jourdannes

Le quartier des Jourdannes est situé dans le bourg St Pierre, il représente 2,1 hectares et comprend 4 constructions récentes à usage d'habitation.



L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives. Dans le dernier cas les projets de constructions successifs devront être en continué les uns des autres et avec les constructions existantes situées en périphérie, conformément aux dispositions de la loi montagne.

La densité recherchée est de 20 logements à l'hectare sur la totalité du secteur. Le plan de l'OAP en page suivante présente 2 secteurs répartis de la manière suivante :

- Secteur 1 : dédié aux maisons individuelles,
- Secteur 2 : dédié aux maisons de ville, en bande,

Un espace tampon, matérialisé en vert dans le plan en page suivante, devra être créé entre le secteur et la zone agricole voisine afin d'assurer une transition et de ne pas créer de nuisance. Il devra présenter une largeur minimale de 5 mètres.

Les réseaux à proximité sont suffisants pour assurer la réalisation des futurs projets. Le secteur est raccordé à la STEP communale principale de Malavalasse.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur des Jourdanes

Secteurs d'implantations des constructions :

■ Secteur dédié aux maisons individuelles en R+0 :
 Superficie d'environ 0,8 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : environ 2 400 m²
 soit environ 12 logements d'une surface moyenne de 200 m².

■ Secteur dédié aux maisons de ville, en bandes et R+1 :
 Superficie d'environ 0,9 hectare.
 Surfaces de plancher maximales à créer : environ 2 700 m²
 soit environ 27 logements d'une surface moyenne de 100 m².



Sens des faitages à respecter

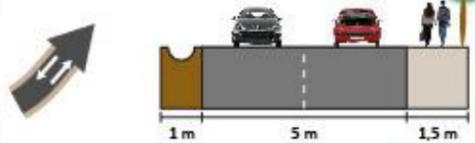
Synthèse :

environ 5 100 m ² de surface de plancher totale générée sur la zone.	Répartition de la surface plancher : - 2400 m ² pour les maisons individuelles - 2700 m ² pour les maisons de ville	Total théorique de logements créés : 39
--	---	---

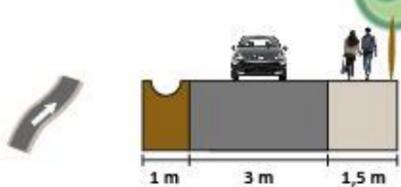
0,3 hectare destiné aux espaces publics, voirie et stationnement

Mobilité, déplacements :

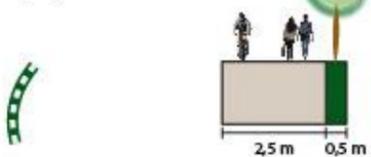
Voies à double sens : 7,5 mètres



Voies à sens unique : 5,5 mètres



Piste cyclable et piétonnier en site propre : 3 mètres



5) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1Aub – Les Rouvières

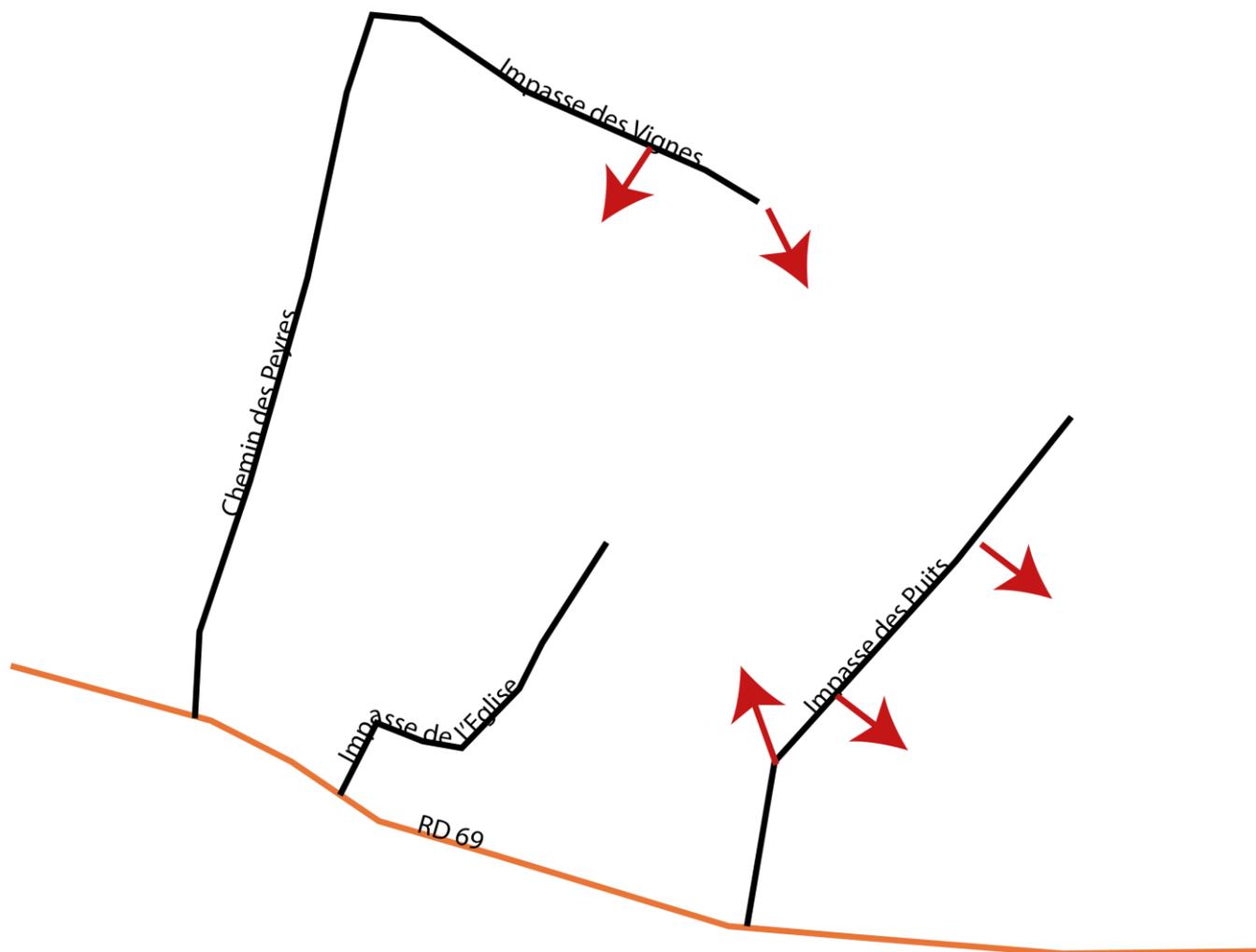
L'urbanisation de ce secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

La densité recherchée est de 12 logements à l'hectare sur la totalité du secteur. Le plan de l'OAP en page suivante présente 2 secteurs répartis de la manière suivante :

- Secteur 1 : implantation des nouvelles constructions,
- Secteur 2 : espace déjà bâti qui pourra être densifié.

Un espace tampon, matérialisé en vert dans le plan en page suivante, devra être créé entre le secteur et la zone agricole voisine afin d'assurer une transition et de ne pas créer de nuisance. Il devra présenter une largeur minimale de 5 mètres. Des espaces verts et bosquets existants devront être maintenus.

Le maillage du quartier devra être réalisé à partir des voies existantes : chemin des Peyres, impasse des vignes et impasse des puits.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur Rouvières

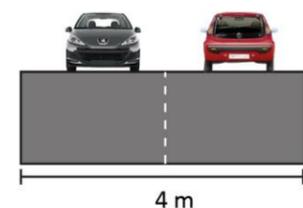
Secteurs d'implantations des constructions :

-  Secteur d'implantation possible des nouvelles constructions. Espaces non bâtis
-  Secteur résidentiel avec son bâti existant support de la densification de la zone conformément au règlement de la zone.

Mobilité, déplacements :

-  Axes structurants existants.
-  Voie à requalifier, à élargir.
-  Autre voie
-  Proposition d'accès à partir des voies existantes

Voies à 4 mètres



La trame verte :

-  Espaces verts, trame paysagère et zone tampon vis à vis des espaces agricoles contigus.



6) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Uab – Vieux Village

Le vieux village est une entité présentant une forte valeur patrimoniale et architecturale. Il s'agit dans ces orientations d'aménagement et de programmation, d'identifier les espaces et éléments à préserver :

- Les piémonts,
- Les Aires de l'Eglise et de la Gourdane
- Les éléments du patrimoine
- Certains jardins,
- Les cheminements piétons

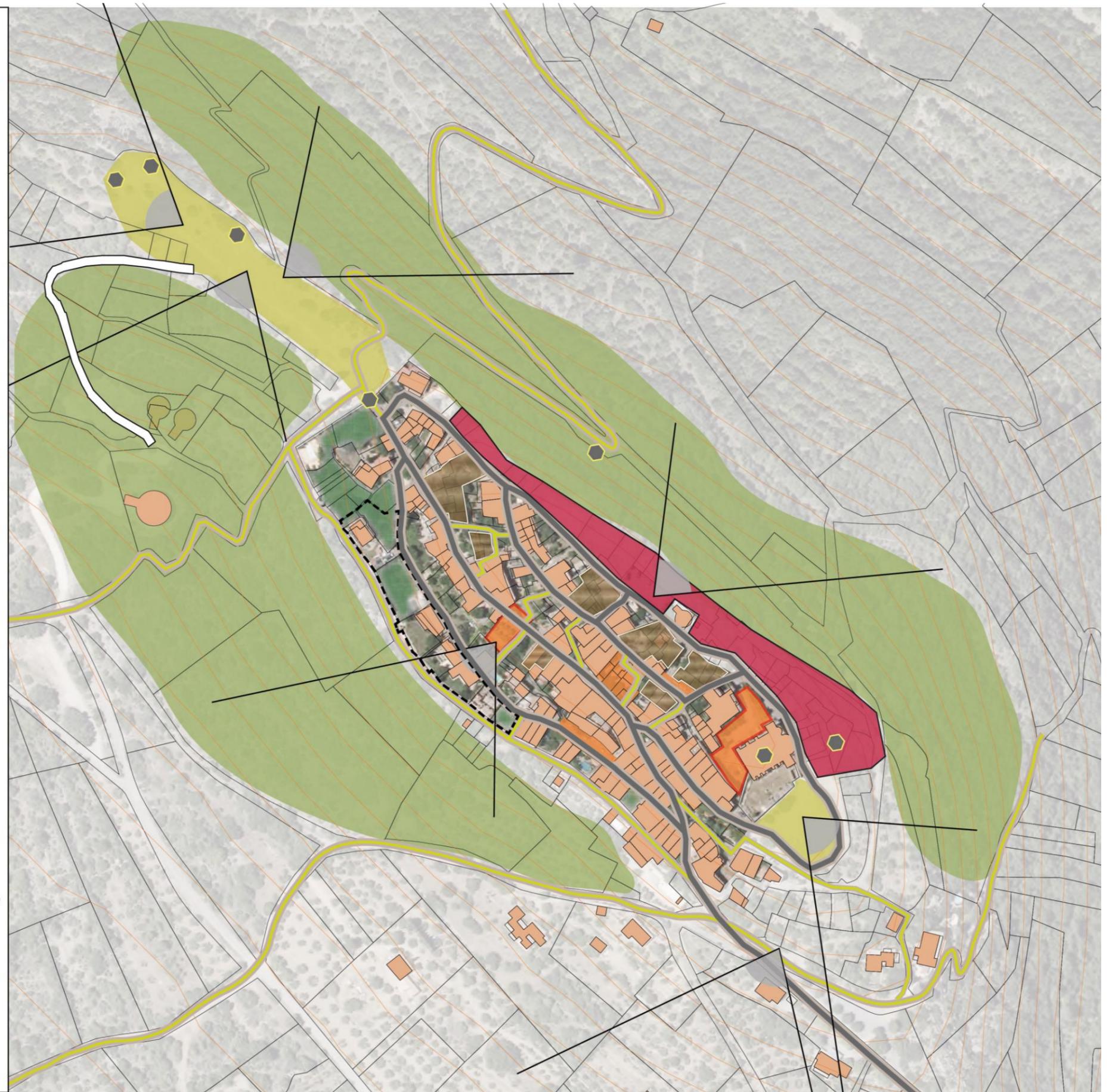
Il s'agit également d'identifier les espaces comportant des ruines pouvant être rebâties.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur Vieux Village

-  **Piémonts du Vieux Village** : écrin boisé ou cultivé à préserver, intégration paysagère des réservoirs
-  **Les Aires de la Chapelle et de Gourdane.**
L'aire de la Gourdane est un lieu festif et culturel. Des aménagements publics sont à programmer : théâtre de verdure par exemple.
-  **Principaux éléments du patrimoine à protéger** : Moulins, aire de Gourdane, chapelle, porte de Gourdane, remparts, ruine du château. L'église Romane classée monument historique. *Le Vieux Village comprend d'autres éléments du patrimoine identifiés dans le zonage et préservés dans le règlement*
-  **Principaux jardins** : espaces ouverts à maintenir, figurant au cadastre Napoléonien.
-  **Ruines** : îlots à rebâtir préférentiellement. Respect de la typologie villageoise imposé : Hauteur, lignes de faîtage, alignement...etc
-  **Principaux espaces publics**
-  **Places du Four et de l'église romane** : requalification qualitative à programmer
-  **Cheminevements piétons** : promenade le long des remparts, chemin du Moulin, calades de Gourdane et vers la Fontaine, traverses piétonnes dans le village... : Laisons à conserver.
-  **Points de vues sur le grand paysage, notamment sur Lure et le Ventoux au Nord Ouest, sur la Sainte Victoire depuis la place du Four**
-  **Réalisation d'une zone de stationnement et préservation des espaces panoramiques**
-  **Hauteur des construction limitée à 3,5 mètres**



7) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Na de Saint-Julien-Plage

Saint-Julien-Plage est situé en limite Nord du territoire communal, au bord du lac d'Esparron, à environ 4,6 km à vol d'oiseau du bourg St Pierre. Il est l'unique accès au lac depuis la commune de Saint Julien (mise à l'eau, port et plage).



Depuis la mise en eau du lac en 1967, la fréquentation de la plage de Saint-Julien est en constante augmentation, jusqu'à 400 véhicules stationnés ont été comptabilisés sur le parking à côté de la plage et en bordure du chemin d'accès.

Le site comprend un port communal de 50 places, deux « paillottes » ouvertes en période estivale, les équipements d'un ancien club nautique qui n'est plus en activité, un espace utilisé pour du stationnement (places non matérialisées au sol, non imperméabilisées), des toilettes publiques.



Lac d'Esparron depuis la piste d'accès à St Julien Plage



La plage

L'accès au site se fait soit par une piste goudronnée depuis la commune de Gréoux-les-Bains (Alpes de Haute Provence), soit par une piste en terre sur le territoire communal (peu utilisé).

Les objectifs communaux sont :

- Réorganiser Saint-Julien-Plage : accès, positionnement des « paillottes », stationnement, mise à l'eau
- Faire respecter les périmètres de protection des eaux autour du lac,
- Mieux encadrer la fréquentation du site et accroître la sécurité des usagers.

Il convient de préciser que le site et le projet se prolonge sur la commune d'Esparron-de-Verdon.

8) Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pour déterminer l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme, il convient en premier lieu de préciser que le secteur Na de Saint Julien plage, la zone Uab du Vieux Village et la zone Uba du Vallon de l'Eclou, qui sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ne font pas parties de cet échéancier puisqu'elles ne sont pas des zones à Urbaniser.

Le présent échéancier prévisionnel concerne la zone 1AUa des Jourdannes et la zone 1AUb des Rouvières.

La difficulté dans la détermination de cet échéancier est que ces deux zones concernent des propriétés privées, pour lesquelles la volonté des différents propriétaires peut être variable, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- **La zone 1AUa** de la Jourdanne pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui assureront la continuité de ou des nouvelles opérations avec l'urbanisation existante.
- **La zone 1AUb** des Rouvières pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Vraisemblablement, La zone 1AUa de la Jourdanne plus proche du bourg Saint pierre sera urbanisée à court terme, dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU.

La zone 1AUb des Rouvières sera urbanisée à moyen terme.