

**MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER**

22 rue de l'Hôtel de Ville  
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER  
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - deux et le 13 décembre à 18h30,

Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				GHIPPONI	Anne-Marie		X		Emmanuel HUGOU
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain	X			
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marie	X			
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric		X		Cyrille HOURS
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William			X	
POURRIERE	Denis	X						15	02	02	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents (P) : 15

Absents excusés ayant donné procuration : 02

Absents sans procuration : 02

15  
02  
02

Délibération n° 2022-12-13-02

**Objet : délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération en date du **12 juin 2014** prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a défini les objectifs principaux à poursuivre, lesquels se traduisent ainsi :

- 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 St Julien le Montagnier;
- 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.

Ces objectifs ont été inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD pièce n°2 du PLU) lequel comporte 10 grands axes : « Promouvoir un développement urbain harmonieux autour du bourg centre Saint Pierre ; Conforter le quartier des Rouvières comme le second pôle d'habitat ; Préserver l'identité patrimoniale du vieux village ; Hiérarchiser les autres pôles de vie : les hameaux ; Mener un développement en adéquation avec les équipements existants et futurs ; Agir pour ancrer les activités économiques et poser les conditions d'un développement à l'échelle communale et intercommunale ; S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer l'économie touristique ; Soutenir l'agriculture et proposer les conditions de son développement futur ; Anticiper l'avenir par une prise en compte, une valorisation et une protection des ressources naturelles ; Affirmer la place de Saint-Julien-le-Montagnier dans les continuités locales et régionales».

Ces orientations du PADD sont traduites réglementairement dans les OAP (pièces n°3 du PLU) et les documents réglementaires écrits et graphiques (pièces n°4.1 et 4.2 du PLU).

Monsieur le Maire rappelle également que le PLU a été une 1<sup>ère</sup> fois arrêté le 1<sup>er</sup> août 2019, cependant les personnes publiques associées à la procédure avaient émis plusieurs remarques qui devaient être prises en compte. Le PADD a donc été débattu une nouvelle fois le 26 juillet 2021 et le PLU ré-arrêté le 3 février 2022.

Après arrêt du projet de PLU, ce dernier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Ces dernières ont émis des avis globalement favorables, assortis de réserves et d'observations.

Ainsi, le projet de PLU a été modifié pour prendre en compte ces réserves et observations de la manière suivante :

- Dans le rapport de présentation, les parties relatives, notamment, à l'assainissement, à la servitude de canalisation de transport de gaz ont été actualisées. Les parties relatives aux justifications des choix retenus et à l'évaluation environnementale ont été complétées afin d'expliquer les corrections apportées aux documents du PLU suite aux avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique.
- Dans le PADD : ajout d'une précision dans les objectifs chiffrés de la consommation, que l'abandon du développement dans le vallon de l'Eclou concerne l'ancienne zone II NA du POS et non la zone U du POS devenue UBa.
- Dans les OAP :
  - o Un échancier prévisionnel a été ajouté.
  - o Pour le secteur Na de Saint Julien Plage, l'espace de nage a été matérialisé.
  - o Pour le secteur Uba du vallon de l'Eclou, il est précisé que le secteur est partiellement concerné par la canalisation de transport de gaz, et un rappel de l'importance des zones tampons avec les parcelles cultivées a été ajouté.
- Dans le règlement :

- Dans les dispositions générales : précision que les ouvrages de RTE constituent des équipements d'intérêt général. Ajout d'un schéma concept des principes de base d'une conception bioclimatique. Ajout du délai de neutralisation des désinfectants et autres polluants des eaux de piscines. Ajout d'un article pour la préservation des espèces : gîtes, nids... Ajout d'un article sur la publicité, les préenseignes et les enseignes.
  - Dans toutes les zones U et 1AU : Ajout d'un complément à la disposition relative aux affouillements et exhaussements du sol. Réécriture de la disposition relative aux panneaux photovoltaïques pour autoriser les installations en surimposition. Ajout d'une disposition pour préciser que les clôtures doivent être perméables à la petite faune. Ajout d'un complément sur les plantations dans les parking de plus de 100 m<sup>2</sup>.
  - Dans la zone A : Ajout de règles pour les nouveaux secteurs Ap et ajout d'une disposition pour les constructions et installations agrivoltaïques.
  - Dans les zones A et N : Ajout d'un complément à la disposition relative aux affouillements et exhaussements du sol. Réécriture de la disposition relative aux panneaux photovoltaïques pour autoriser les installations en surimposition.
  - Dans l'annexe au règlement : ajout des définitions des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs et des travaux confortatifs.
- Sur les documents graphiques :
- La zone A a été étendue à l'Est de la Route de Gréoux.
  - Deux secteurs Ap ont été créés en lieu et place de la zone A sur les piémonts du Vieux Village.
  - Le figuré des zones humides a été dissocié de la représentation des espaces à forte valeur écologique, la zone humide du Grand Saulé a été élargie. Trois nouvelles zones humides ont été identifiées.
  - Des espaces boisés classés ont été retirés le long du tracé de la canalisation de transport de Gaz. Un espace boisé classé a été étendu au niveau du ravin de Malaurie.
- Dans les annexes générales, les informations relatives aux servitudes d'utilité publique ont été mises à jour. Les informations relatives à l'assainissement ont été mises à jour compte tenu de l'avancée du schéma directeur d'assainissement.

Monsieur le Maire poursuit en expliquant que le PLU a été mis en enquête publique du 4 juillet au 4 août 2022. Plusieurs remarques ont été formulées et Monsieur le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de 4 réserves et de 6 recommandations.

**Les réserves de Monsieur le commissaire enquêteur sont les suivantes :**

**Réserve n°1 :** Le porteur du projet s'engage à mettre en œuvre toutes les modifications qu'il a validé dans les mémoires en réponse, à savoir le mémoire en réponse aux PPA et celui qui émane de mon PV de synthèse.

**Réserve n°2 :** que le projet de l'OAP des Rouvières soit modifié suite aux observations du public et du commissaire enquêteur. voir art 3.2 page 43 du rapport.

**Réserve n°3 :** que le projet de l'OAP des Jourdannes soit modifié suite aux observations du public et du commissaire enquêteur. voir art 3.2 page 43 du rapport.

**Réserve n°4 :** que les 2 emplacements réservés (n°16 et n°20) soient modifiés suite aux observations du public et du commissaire enquêteur. voir art 3.2 page 43 du rapport.

**Les recommandations de Monsieur le commissaire enquêteur sont les suivantes :**

**Recommandation n°1 :** Prêter une attention particulière aux pétitionnaires, dont les cas sont évoqués au niveau des observations, qui sont en capacité de justifier de la pertinence de leur demande et pour lesquels le commissaire enquêteur émet un avis favorable.

**Recommandation n°2 :** Le commissaire enquêteur recommande de joindre, en début ou en fin de chaque document, un glossaire des mots, acronymes ou abréviations spécifiques à l'urbanisme et l'environnement à l'usage du public.

**Recommandation n°3 :** Le commissaire enquêteur recommande que chaque hameau ait un plan de zonage spécifique à une échelle lisible à l'oeil nu et afin que les limites soient bien explicites. (comme c'est le cas sur certain secteur).

**Recommandation n°4 :** Prendre l'initiative d'une concertation entre les riverains et l'aménageur lors de la conception et de la mise en exécution des OAP, particulièrement pour les Rouvières et les Jourdannes.

En tout état de cause l'aménagement de ces secteurs nécessitera une concertation soutenue des riverains, tant préalable aux travaux, que pendant la durée des travaux, et le fonctionnement final.

Que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations, les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes.

**Recommandation n°5 :** il y a sur la commune 2 projets pour la création d'une activité touristique sur une zone naturelle pour y créer de l'habitat léger sous forme éventuellement d'un STECAL.

Compte tenu de l'avancement du dossier il est vivement recommandé à la municipalité d'engager rapidement une procédure aussitôt l'approbation du PLU et d'échanger avec les demandeurs afin que leur projet puisse correspondre aux aspirations de la collectivité.

**Recommandation n°6 :** Faire étudier par les aménageurs la construction de petits logements et logements évolutifs, studios et T2 dans les zones tendues.

Compte tenu des réponses que nous avons formulées suite à son procès-verbal de synthèse, qui expliquaient de quelle manière le PLU pourrait prendre en compte certaines remarques et

ne pas répondre favorablement à d'autres, et pour donner suite aux réserves et recommandations de Monsieur le commissaire enquêteur, **le projet de PLU a été modifié de la manière suivante :**

- **Dans les OAP :**

- Dans le secteur Uba : Matérialisation des n°1 et 2 qui sont différenciés dans le règlement pour les règles de hauteur, l'emprise et la destination autorisée.
- Dans la zone 1AUa : Suppression du bouclage sur la route de l'Eclou, il sera réservé uniquement pour les piétons et les services de secours. Réduction du maillage piéton interne et ajout d'une flèche pour suggérer un bouclage avec l'impasse des Boutons d'Or.
- Dans la zone 1AUb : Suppression des propositions de voies de bouclage, qui sont remplacées par des flèches (propositions d'accès). Suppression d'un bouclage possible à partir de l'impasse de l'Eglise. Réduction de l'emprise de l'élargissement du chemin des Peyres et de l'impasse du puits.
- Dans le secteur Uab : Matérialisation de tous les cônes de vue, des axes piétons et des ruines. Les jardins à protéger ont été corrigés. L'écrin boisé au Sud a été élargi. Une orientation relative à l'intégration paysagère des réservoirs a été ajoutée.

- **Dans le règlement :**

- Dans les dispositions générales : ajout d'une ~~carte de localisation des quartiers et hameaux par rapport au découpage des plans de zonage.~~
- Dans le secteur Uab : les ~~nouvelles constructions ou extensions~~ devront être implantées à 6 m des remparts au lieu de 5 mètres. ~~Seules les tuiles rondes canal sont autorisées.~~ Les tuiles marseillaises sont ~~autorisées uniquement~~ en réhabilitation à l'identique. Les gouttières et descentes d'eau pluviale devront être en zinc.
- Dans le secteur Uba : ajout que seule la destination hébergement est autorisée dans le secteur violet n°1. Ajout de règles relatives à l'emprise et la hauteur autorisées dans les secteurs violets. Ajout d'une disposition réglementant le stationnement pour la destination hébergement.
- Dans la zone 1AUa : diminution de la hauteur autorisée dans les secteurs bleu.

- **Dans les prescriptions graphiques réglementaires :** correction de la largeur et de l'emprise des emplacements réservés n° 16 et 20. Correction de l'erreur matérielle relative à la surface de l'ER n° 22.

- **Sur les documents graphiques :**

- La zone Uaa a été étendue au hameau du Jas des Hugou
- La zone Uba a été étendue
- La zone Uc a été étendue au Nord et au sud du hameau de l'Eclou et à l'Est du hameau des Mayons
- La zone Ud a été étendue dans le quartier des Cheyres, du Jas des Hugou, des Guis,

- La zone A a été étendue dans le quartier des Cheyres, des Gillets, du Jas des Hugou, des Campaux
- La zone Nh a été étendue dans le quartier des Cheyres
- La largeur des emplacements réservés n°16 et 20 a été réduite.
- Les jardins à protéger du secteur Uab ont été corrigés (une suppression et une diminution).

***L'exposé de Monsieur le Maire entendu,***

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 101-1 et suivants, L 103-2 à L 103-6, L 151-1 et suivants, L 153-1, L 153-11 à L 153-26 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la prescription de l'élaboration du PLU par délibération en date du **12 juin 2014** ;

Vu le débat sur les orientations générales du PADD tenu en conseil municipal du **26 juillet 2021** ;

Vu la délibération en date du **3 février 2022** ayant tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis écrits émis sur le projet de PLU arrêté par les Personnes Publiques Associées (PPA) :

- l'avis du Préfet du Var du 3 mai 2022,
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 20 mai 2022,
- l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 6 avril 2022,
- l'avis du Parc Naturel Régional du Verdon du 10 mai 2022,
- l'avis du Département du 18 mai 2022,
- l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 16 mai 2022,
- l'avis de la Chambre d'Agriculture du 7 avril 2022,
- l'avis de l'INAO du 3 mars 2022,
- l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 11 mars 2022,
- l'avis de la Communauté de Communes Provence Verdon du 3 mai 2022,
- l'avis de GRTgaz du 1<sup>er</sup> avril 2022,
- l'avis de RTE le 15 mars 2022,
- l'avis de la Société du Canal de Provence du 12 avril 2022,
- l'avis de l'Office Nationale des Forêts du 23 mars 2022.

Vu qu'en l'absence de réponse parvenue dans les délais légaux, sont réputés favorables les avis des autres Personnes Publiques Associées auxquelles le PLU arrêté a été transmis ;

Vu l'ordonnance n°E190000109/83 du 21 novembre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Milandri en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté du 8 juin 2022 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Julien-le-Montagnier ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 4 juillet 2022 au 4 août 2022 inclus ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 31 août 2022 ;

Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur assorti de 4 réserves et de 6 recommandations.

Considérant que les propositions de prise en compte de requêtes émises lors de l'enquête publique validées par le commissaire enquêteur et expliquées plus haut ont été effectuées.

Considérant que les corrections, ajouts et suppressions demandés par les personnes publiques associées à la procédure, expliqués plus haut, ont été réalisés.

Considérant que les résultats de l'enquête publique et les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ont justifiés quelques adaptations du projet de PLU, sans remettre en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que les modifications et compléments apportés au projet proviennent bien de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique ;

Considérant que le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé dans la mesure où le dossier a été amendé conformément aux alinéas précédents ;

Vu le dossier de PLU comportant :

- Document 1 : le rapport de présentation avec évaluation environnementale ;
- Document 2 : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Document 3 : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Document 4-1-1 : le règlement ;
- Documents 4-1-2 : les annexes du règlement ;
- Document 4-1-3 : les prescriptions graphiques réglementaires ;
- Document 4-2-1, 4-2-2, 4-2-3, 4-2-4, 4-2-5 : les documents réglementaires graphiques : plan Loupe, plan Ouest, plan est, Plan Nord et plan Sud ;
- Documents 4-2-6 et 4-2-7 : plans des réseaux ;
- Document 4-2-8 : le plan des servitudes d'utilité publique ;
- Document 5 : les annexes générales du PLU ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal,**

- **approuve le PLU** de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **précise** que cette délibération sera transmise :
  - à Monsieur le Préfet ;
  - à Monsieur le Président de la Région ;
  - à Monsieur le Président du Département ;
  - à Monsieur le Président du Parc Naturel Régional du Verdon ;
  - à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Provence Verdon ;

- à Monsieur le Président du Syndicat Mixte de la Provence Verte Verdon ;
  - à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
  - à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;
  - à Monsieur le Président de l'Institut National des Appellations d'Origine ;
  - à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière ;
  - à Mesdames et Messieurs les Maires des communes limitrophes.
- **précise** que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture ;
  - **précise** que la présente délibération fera l'objet :
    - d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois ;
    - la mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
  - La présente délibération deviendra exécutoire après :
    - transmission au Préfet,
    - et après exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**Le vote est :**

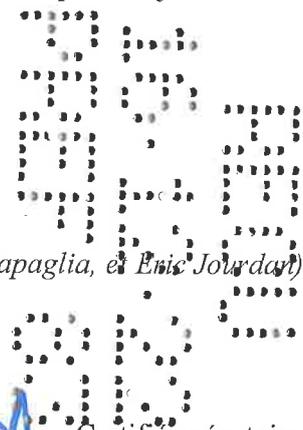
**Adoption à la majorité :**

**14 POUR**

**03 CONTRE** (*Mmes et Mrs : Cyrille Hours, Mireille Grattapaglia, et Eric Jourdat*)

**00 ABSTENTION**

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits



Certifié exécutoire,

Le Maire,

**E. HUGOU**

