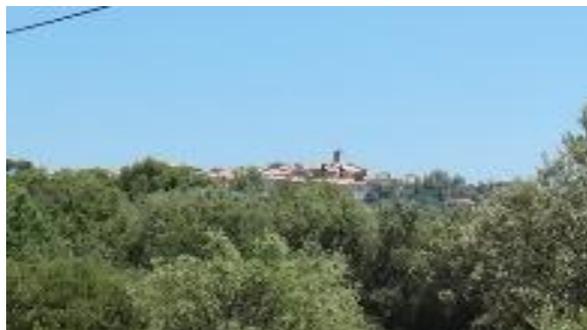


Commune de Saint-Julien-Le-Montagnier

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Le projet de PLU

**Réunion Publique
du 20 décembre 2021**



Rappel de la procédure

➤ **Un 1^{er} projet de PLU a été arrêté le 1^{er} août 2019**

➤ **Les avis des Personnes Publiques présentaient des points favorables mais également défavorables : consommation de l'espace excessive**

Notamment, Monsieur le Préfet n'a pas donné son accord aux ouvertures à l'urbanisation de certains quartiers :

- Les Cheyres
- Les Jourdannes
- Boisset
- Les Guis
- Bourdas

Monsieur le Préfet et ses services ont estimé que la consommation de l'espace était encore trop excessive.

➤ **Nous avons organisé une réunion de terrain avec Monsieur le Sous Préfet et un représentant de la DDTM le 15 septembre 2020.**

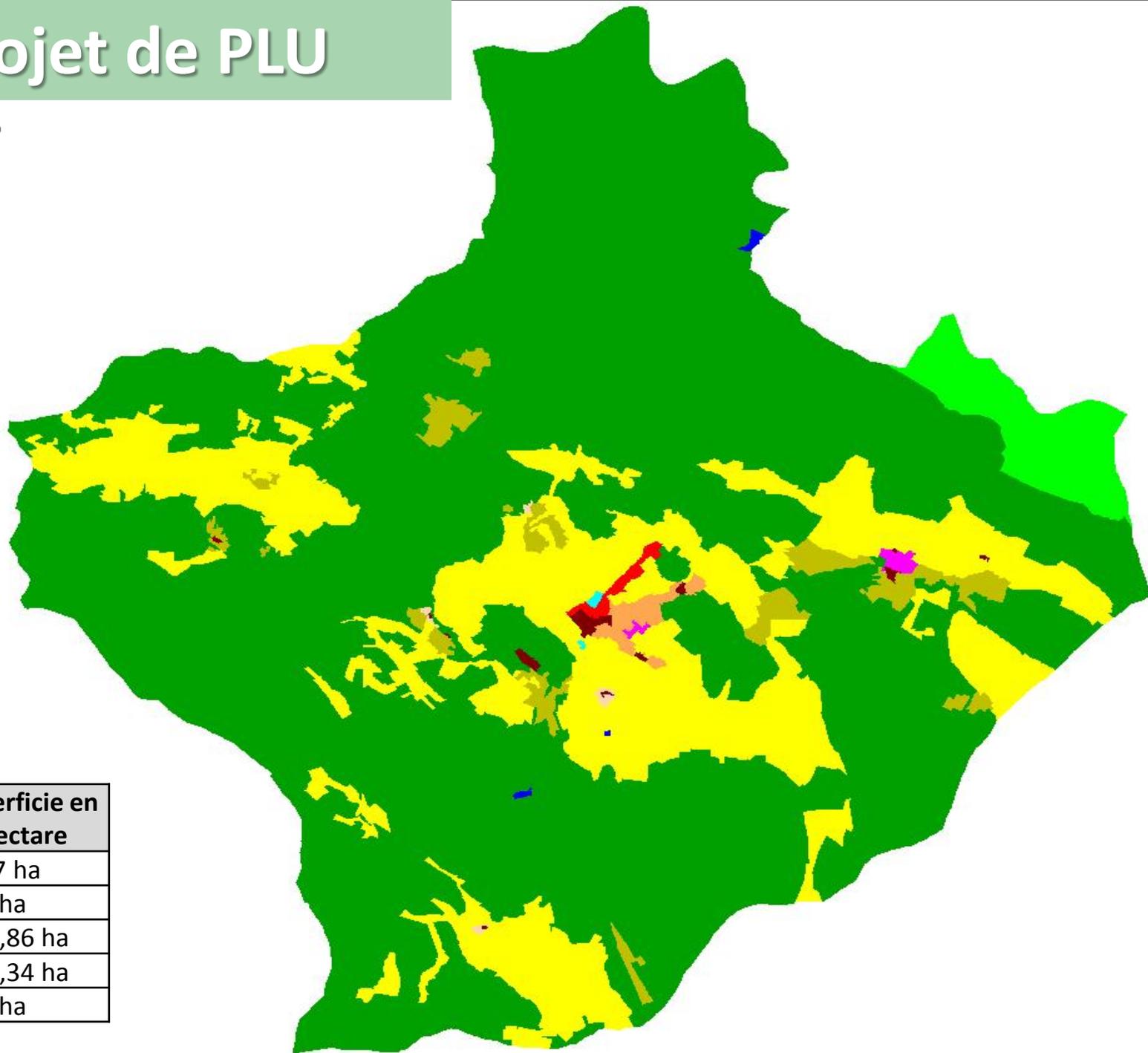
Nous avons pu échanger sur l'application de la loi montagne, la consommation de l'espace amorcée par le PLU arrêté le 1^{er} août.

Au regard des avis PPA, de ces échanges sur le terrain et du SCOT Provence Verte Verdon approuvé et désormais applicable sur le territoire communal, **le Conseil Municipal a décidé de faire évoluer son projet et de ré-arrêter le PLU au début de l'année 2022.**

Le projet de PLU

- Zones Ua, Uaa Uab
- Zones Uba, Ubb
- Zone Uc
- Zone Ud
- Zones Ue1, Ue2
- Zones 1AUa, 1AUb,

- Zone A
- Zone N
- Zone Nco
- Zone Nh
- STECAL



Zone	Superficie en hectare
Total zone U	69,67 ha
Total zone AU	9,87 ha
Total zone A	1539,86 ha
Total zone N	5964,34 ha
Total STECAL	4,26 ha

1 – Redéfinition des enveloppes urbaines et des espaces constructibles

Le bourg Saint Pierre

Zone Ua, centre du Bourg St Pierre

Zones Uaa, hameaux de l'Eclou et des Mayons

Emprise au sol : non réglementé

Hauteur : 9 mètres dans le bourg et 8 mètres dans les hameaux

Zones Uba : résidentielle

Emprise au sol : 30 %

Hauteur : 3,5 - 7 - 9 mètres

Espaces verts : 25 et 40 %

Zones Ubb : résidentielle

Emprise au sol : 30 %

Hauteur : 7 mètres

Espaces verts : 20 %

Zones Uc : résidentielle

Emprise au sol : 20 %

Hauteur : 7 mètres

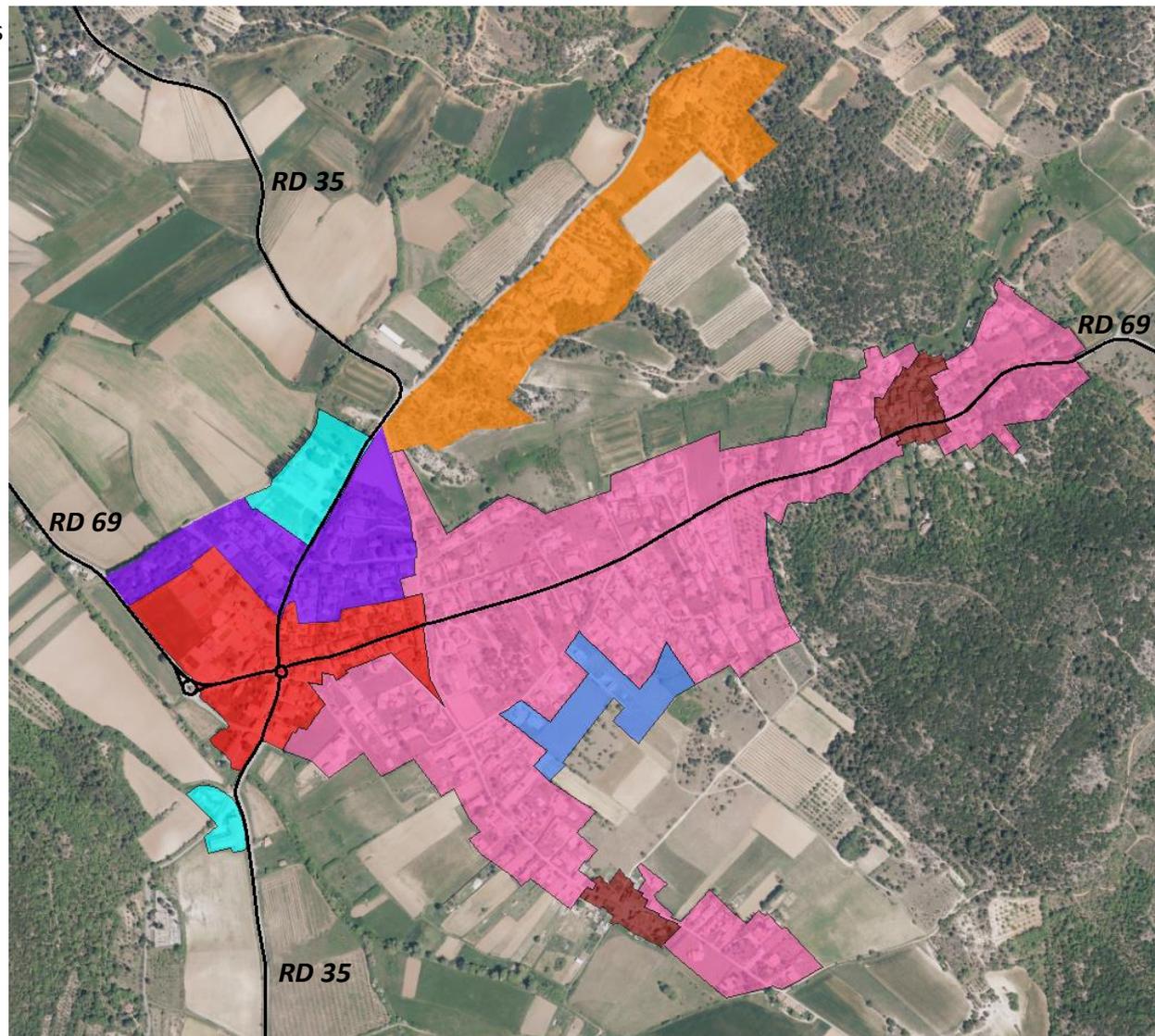
Espaces verts : 25 %

Zones Ue : cave coopérative et autour des services techniques = Vocation économique

Emprise au sol : 40 %

Hauteur : 7 mètres et 8 mètres

Espaces verts : 10 %



Le bourg Saint Pierre : Zoom sur le vallon de l'Eclou



**Zone Uba, Vallon de l'Eclou
Soumis à OAP**

Urbanisation conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

Emprise au sol : 25 %
Hauteur : 3,5 mètres et 30 % à 7 mètres
Espaces verts : 15 %

Emprise au sol : 25 %
Hauteur : 7 mètres
Espaces verts : 15 %

Emprise au sol : 40 %
Hauteur : 9 et 7 mètres
Espaces verts : 15 %

Il s'agit de parcelles communales

Le bourg Saint Pierre : Zoom sur les Jourdanes

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Jourdanes

Secteurs d'implantations des constructions :

 Secteur dédié aux maisons individuelles en R+1 :
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 :
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.



Exemple de bâtis envisagés.

 Sens des faîtages à respecter

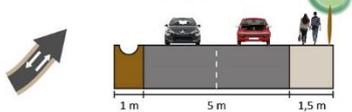
Synthèse :

environ 5 100 m ² de surface de plancher totale générée sur la zone.	Répartition de la surface plancher : - 2 400 m ² pour les maisons individuelles - 2 700 m ² pour les maisons de ville	Total théorique de logements créés : 39
--	---	---

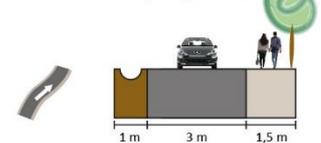
0,3 hectare destiné aux espaces publics, voirie et stationnement

Mobilité, déplacements :

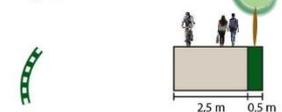
Voies à double sens : 7,5 mètres



Voies à sens unique : 5,5 mètres



Piste cyclable et piétonnier en
site propre : 3 mètres



Zone 1Aua, les Jourdanes

Urbanisation conditionnée à la réalisation d'une
ou plusieurs opérations d'aménagement
d'ensemble

Le Vieux Village

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur Vieux Village

Piémonts du Vieux Vilage : écrin boisé ou cultivé à préserver

Les Aires de l'Eglise et de La 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, chapelles, porte des templiers.
Le Vieux Village comprend d'autres éléments du patrimoine identifiés dans le zonage et préservés dans le règlement

Principaux jardins : espaces ouverts à maintenir.

Ruines : îlots à rebatir préférentiellement.
Respect de la typologie villageoise imposé :
Hauteur, lignes de faîtage, alignement...etc

Principaux espaces publics

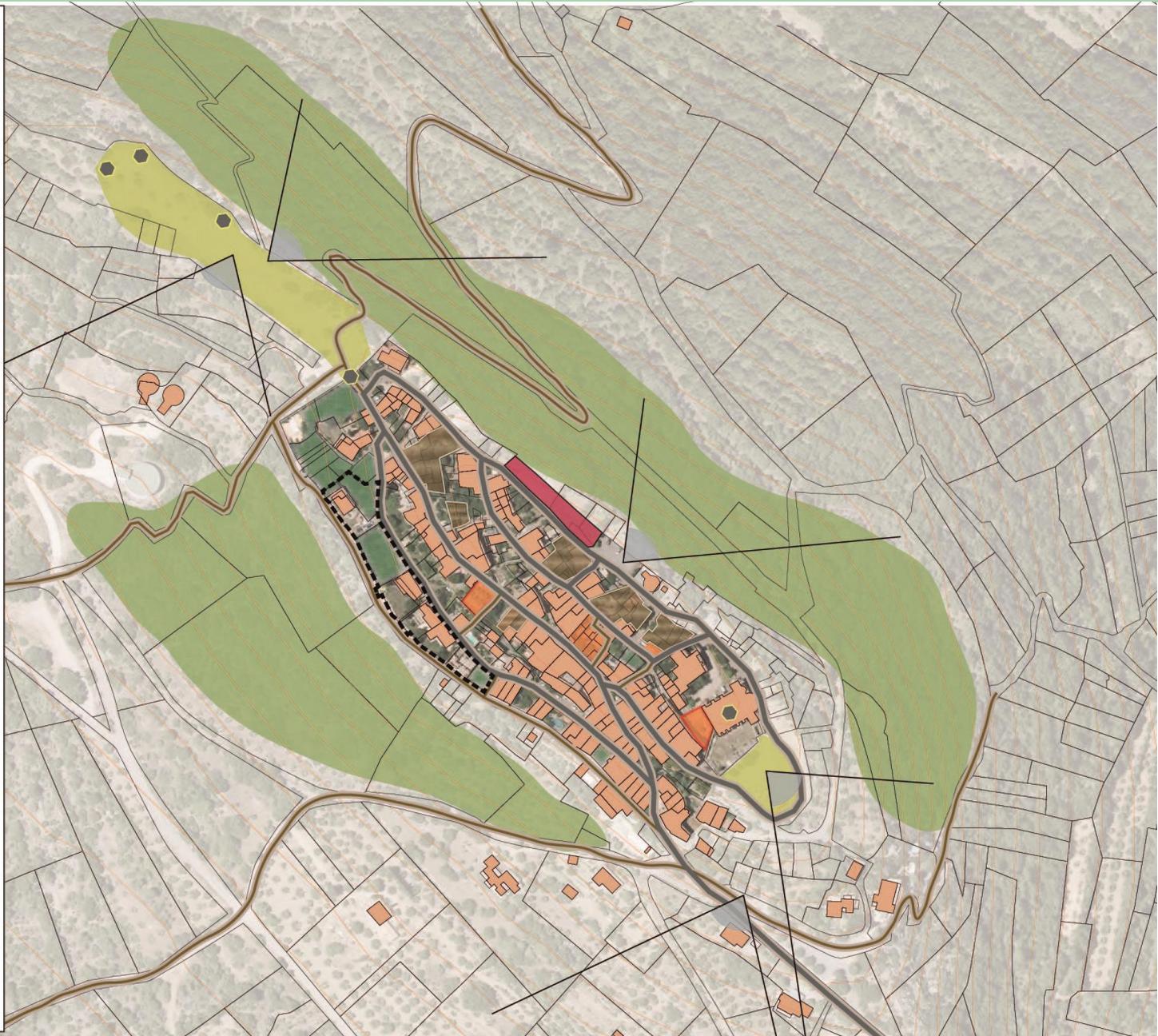
Places du Four et de l'église romane :
requalification qualitative à programmer

Cheminements 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

Réfléchir à la création d'une zone de stationnement publique

Hauteur des construction limitée à 3,5 mètres



Les Rouvières

Zones Uaa, Hameaux des Rouvières et des Peyres

■ Emprise au sol : non réglementé

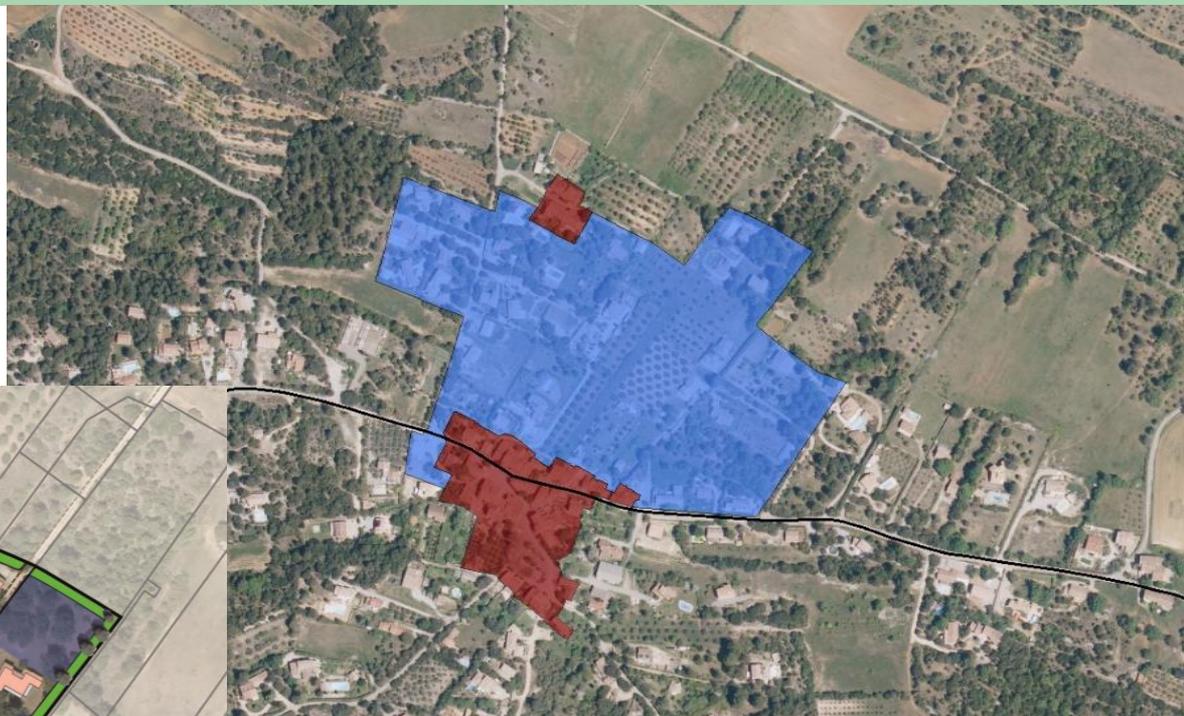
Hauteur : 8 mètres

Zone 1AUb - Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

■ Emprise au sol : 20 %

Hauteur : 7 mètres

Espaces verts : 25 %



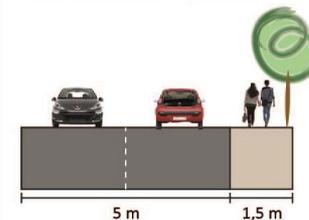
Secteurs d'implantations des constructions :

- Secteur d'implantation 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 créer.
- Voie à requalifier, à élargir.

Voies à double sens : 6,5 mètres



La trame verte :

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

Les hameaux retenus comme support de développement



Zones Uaa, Hameaux de Bernes et des Guis

■ Emprise au sol : non réglementé
Hauteur : 8 mètres

Zones Ud – proche périphérie des hameaux
raccordé à tous les réseaux



■ Emprise au sol : 10 %
Hauteur : 7 mètres
Espaces verts : 40 %

Les hameaux retenus comme support de développement

Boisset



Zone Uaa, Hameau

■ Emprise au sol : non réglementé

Hauteur : 8 mètres

Zones Ud – proche périphérie du hameau
raccordé à tous les réseaux

■ Emprise au sol : 10 %

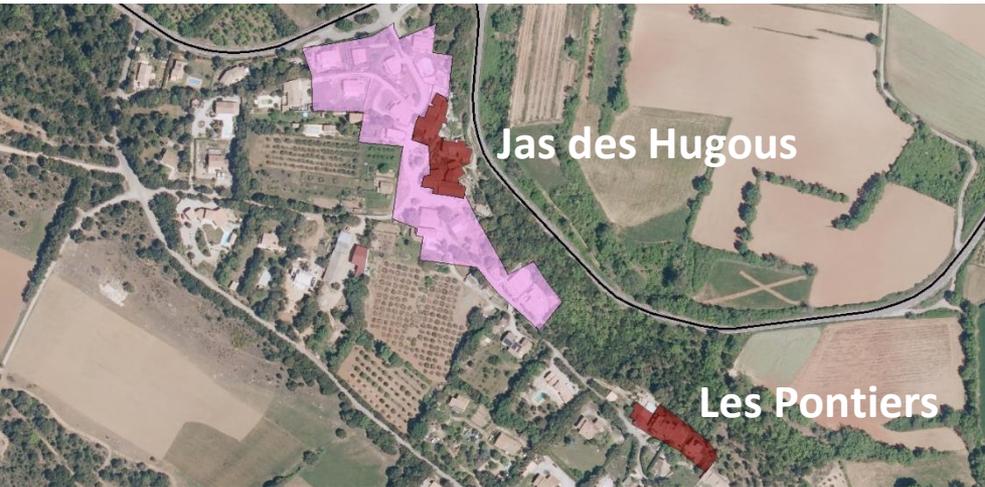
Hauteur : 7 mètres

Espaces verts : 40 %

Les Bourdas



Les hameaux retenus comme support de développement



Zones Uaa, Hameaux

■ Emprise au sol : non réglementé

Hauteur : 8 mètres

Zones Ud – proche périphérie des hameaux
raccordé à tous les réseaux

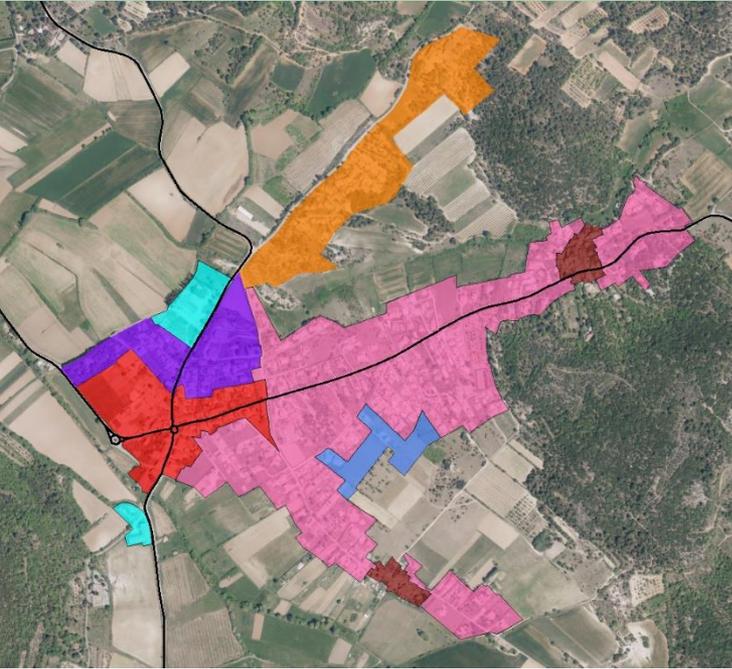
■ Emprise au sol : 10 %

Hauteur : 7 mètres

Espaces verts : 40 %



Capacité d'accueil du PLU

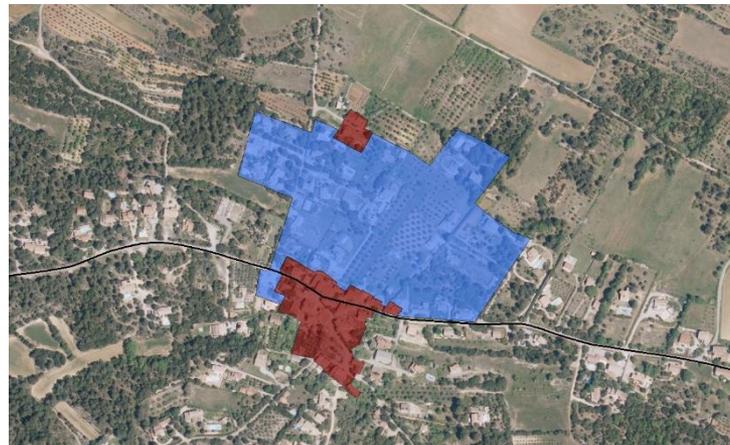


- 50 log/ha
- 35 log/ha
- 20 log/ha
- 12 log/ha
- 12 log/ha

Capacité = environ 130 logements

Vieux Village et autres hameaux supports d'un développement mesuré

Capacité = environ 10 logements



- 50 log/ha
- 12 log/ha

Capacité = environ 10 logements

Variation annuelle moyenne de 0,7% (VAM avec le prochain SCOT)

Année	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Pop	2409	2426	2443	2460	2477	2495	2512	2530	2547	2565	2583	2601	2619	2638	2656	2675	2693	2712	2731	2750	2770

+ 344 personnes dans 20 ans

A taille égale des ménages il y aura un besoin de 144 logements

Évolution par rapport au PLU arrêté le 1^{er} août 2019

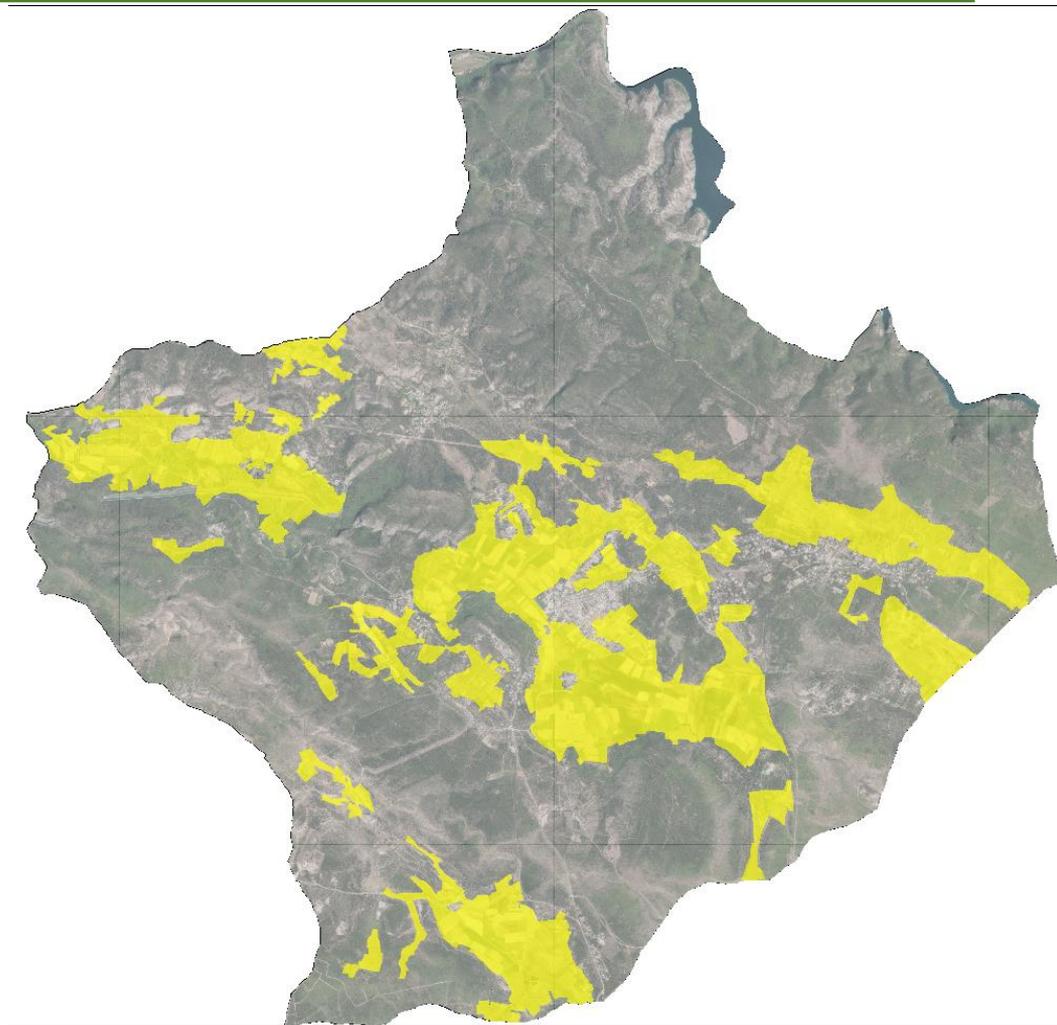
Zone	Superficie en hectare	Par rapport au 1 ^{er} projet de PLU arrêté le 1 ^{er} août 2019
		<ul style="list-style-type: none"> - Les zones Ud des quartiers de Boisset, les Bernes et les pontiers ont été supprimées. - Les zones Ud des quartiers du Jas des Hugous et des Cheyres ont été réduite.
Total zone U	69,67 ha	- 3,77 ha de zone U
		<ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUa des Jourdannes a été réduite (- 1,95 ha) - La zone 1AUb des Rouvières a été réduite (- 6,66 ha) - La zone 1AUc du Jas des Hugous et des Pontiers a été supprimée (- 6,94 ha) - La zone 1AUc des Cheyres a été supprimée (- 1,29 ha) - La zone 1AUc des Bourdas a basculé en zone Ud - La zone 1AUca de Boisset a été supprimée (- 0,36 ha) - La zone 2AU du Vallon de l'Eclou a été supprimée (- 1,84 ha)
Total zone AU	11,71 ha	- 21,23 ha des zone AU
Total zone A	1539,86 ha	+ 5,49 ha
Total zone N	5964,34 ha	+ 19,51 ha
Total STECAL	4,26 ha	Pas d'évolution

Le projet de PLU

2 – Soutenir l'agriculture et proposer les conditions de son développement

➤ Pour les agriculteurs seront autorisés, à condition d'être directement liées et nécessaires :

- Les **bâtiments d'exploitation**,
- Les **constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation**.
- L'aménagement d'un **local** permettant la **vente directe** des produits de l'exploitation.
- Les **constructions à destination d'habitation** :
 - dans la **limite de 250 m²** de surface de plancher
 - sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction.
- Les **annexes à l'habitation** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) :
 - dans la **limite de 60 m²** d'emprise cumulée
 - édifiées en totalité, **dans une zone implantation** s'inscrivant dans un rayon **de 25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension.
- Les **piscines** sont autorisées si elles sont édifiées en totalité dans la zone d'implantation et si le bassin de la piscine n'excède pas **80 m²** d'emprise.
- **l'accueil de campeurs à la ferme** : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.
- La **création de gîtes et de chambres d'hôtes** dans les constructions à usage d'habitation.



Projet de zone agricole = 1539,86 hectares

 Zone A du projet de PLU

 RD

➤ Pour les non agriculteurs propriétaires d'une maison en zone agricole :

- **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existantes à condition :

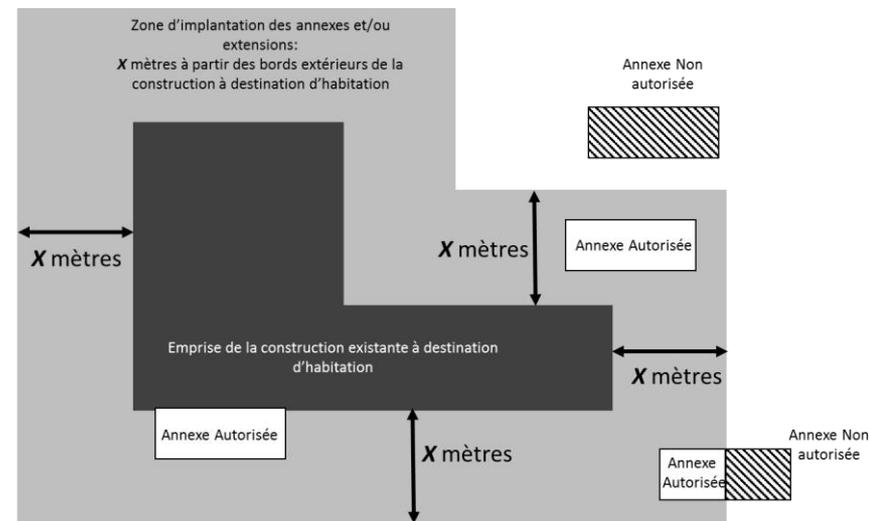
- Qu'elle ait une **existence légale**,
- Qu'elle présente une **surface de plancher initiale de 70 m²**,
- D'être **limitée à 30 % de l'existant**, sans pouvoir excéder **250 m² de surface de plancher totale**.

- **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) sont autorisées :

- Dans la limite de **60 m² d'emprise cumulée**,
- Edifiées en totalité dans une **zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;

- **Les piscines** sont autorisées si elles sont édifiées en totalité dans la zone d'implantation expliquée précédemment et si le bassin de la piscine n'excède pas **80 m² d'emprise**.

Principe de la zone d'implantation :



Le projet de PLU

3 – La préservation du patrimoine et de l'environnement : les outils utilisés dans le PLU

Zone Naturelle = 5 964,34 hectares

Zone Nco = 206 hectares

Correspond à la zone Natura 2000
« Basses gorges du Verdon »

**Préservation des Pelouses et Garrigues
= 941 hectares**

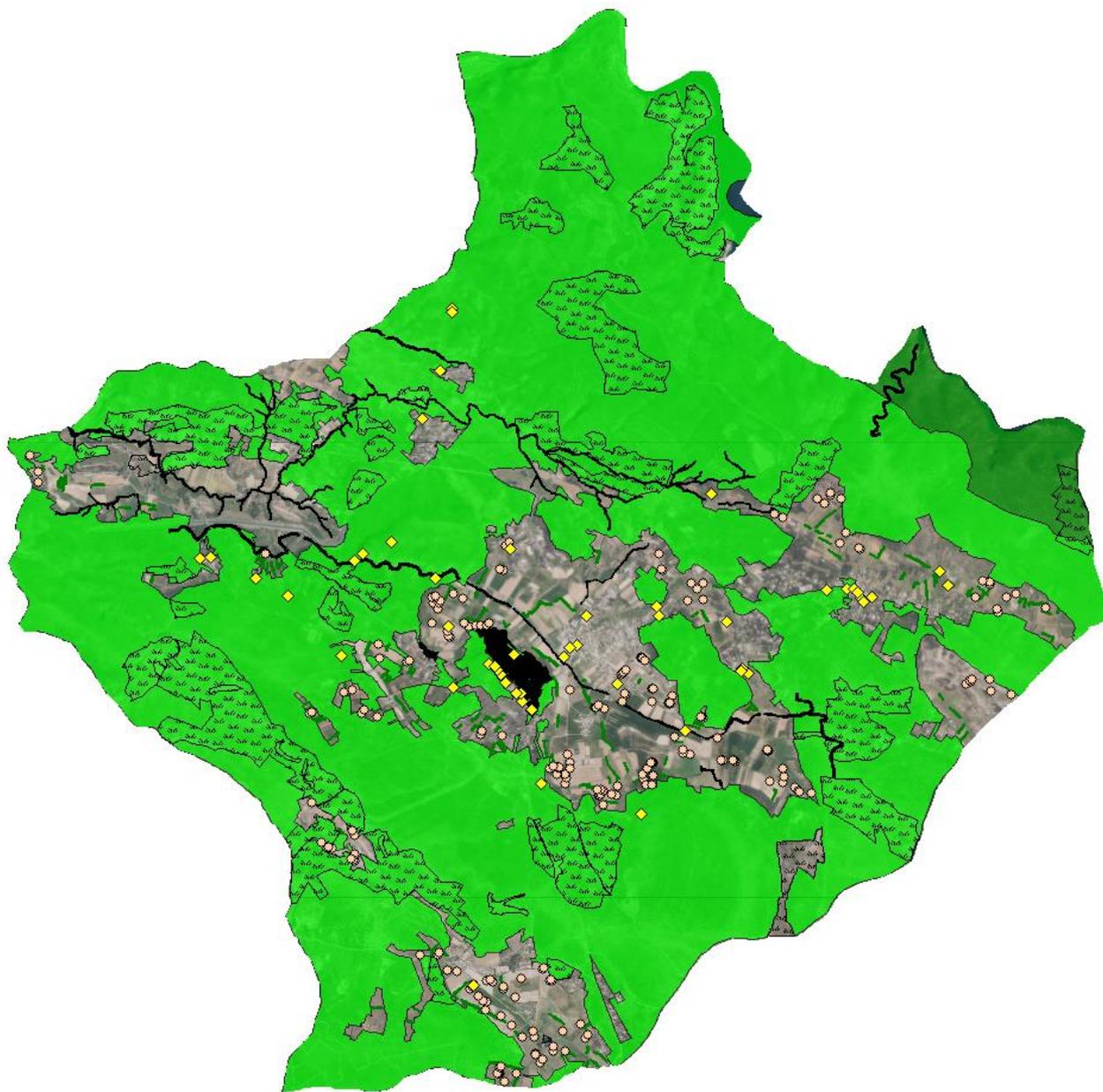


225 Arbres isolés



**55 éléments du patrimoine =
chapelles, moulins, puits, oratoires.....**

Espaces Boisés Classés = 89 hectares
correspondant aux ripisylves des
ruisseaux
Et **15 hectares** de haies



Le projet de PLU

**4 – Le devenir des zones habitées dans
lesquelles aucune nouvelle construction n'est
autorisée**

Dans les zones Nh seront autorisés :

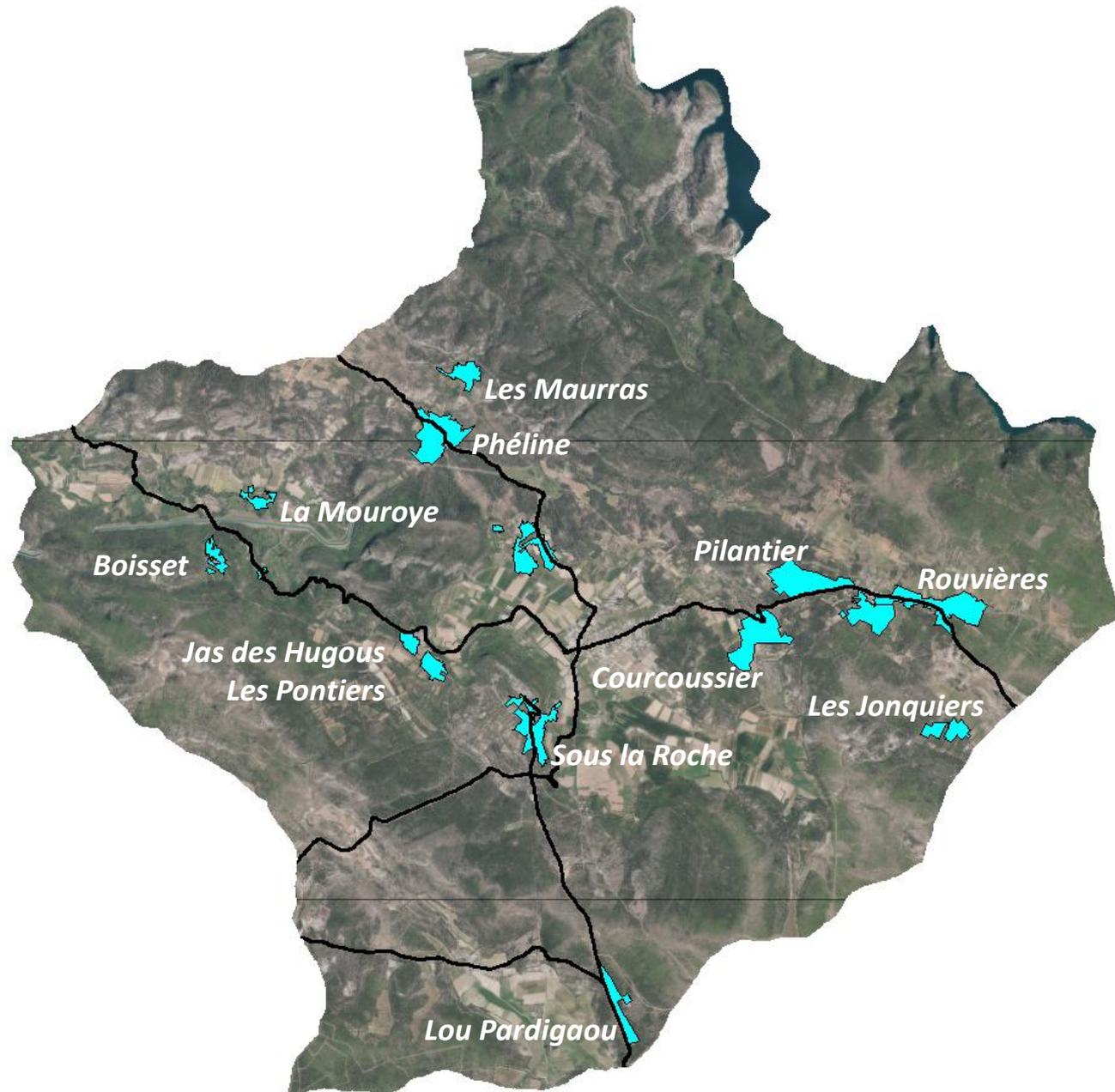
• **l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :**

- Qu'elle ait une **existence légale**,
- Qu'elle présente une **surface de plancher initiale de 70 m²**,
- D'être **limitée à 40 % de l'existant**, sans pouvoir excéder **250 m² de surface de plancher totale**.

• **Les annexes** (garage, pool house, abris de jardin...etc.) :

- Dans la limite de **80 m² d'emprise cumulée**,
- Edifiées en totalité dans une **zone d'implantation** s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;

• **Les piscines** si elles sont édifiées en totalité dans la zone d'implantation expliquée précédemment et si le bassin de la piscine n'excède pas **80 m² d'emprise**.



Le projet de PLU

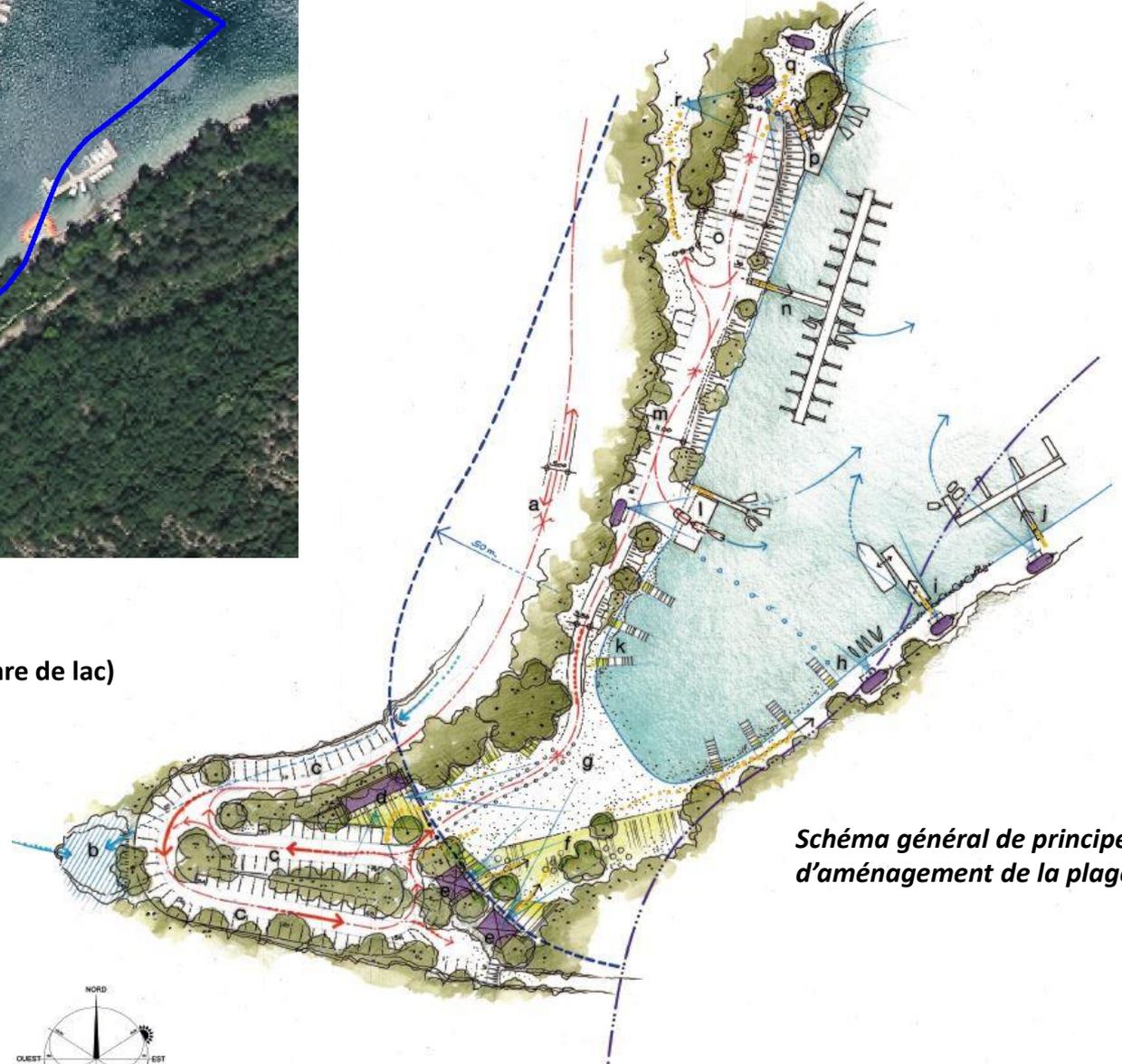
5 – Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Saint Julien Plage

Le PLU permet les constructions nécessaires ou support aux activités de loisirs aux activités de loisirs et portuaires, sportives, à la surveillance et à la salubrité du site, les aménagements liés : pontons, terrasses, mises à l'eau, dans la limite de 200 m² .



STECAL Na = 2,73 hectares (dont 1,2 hectare de lac)



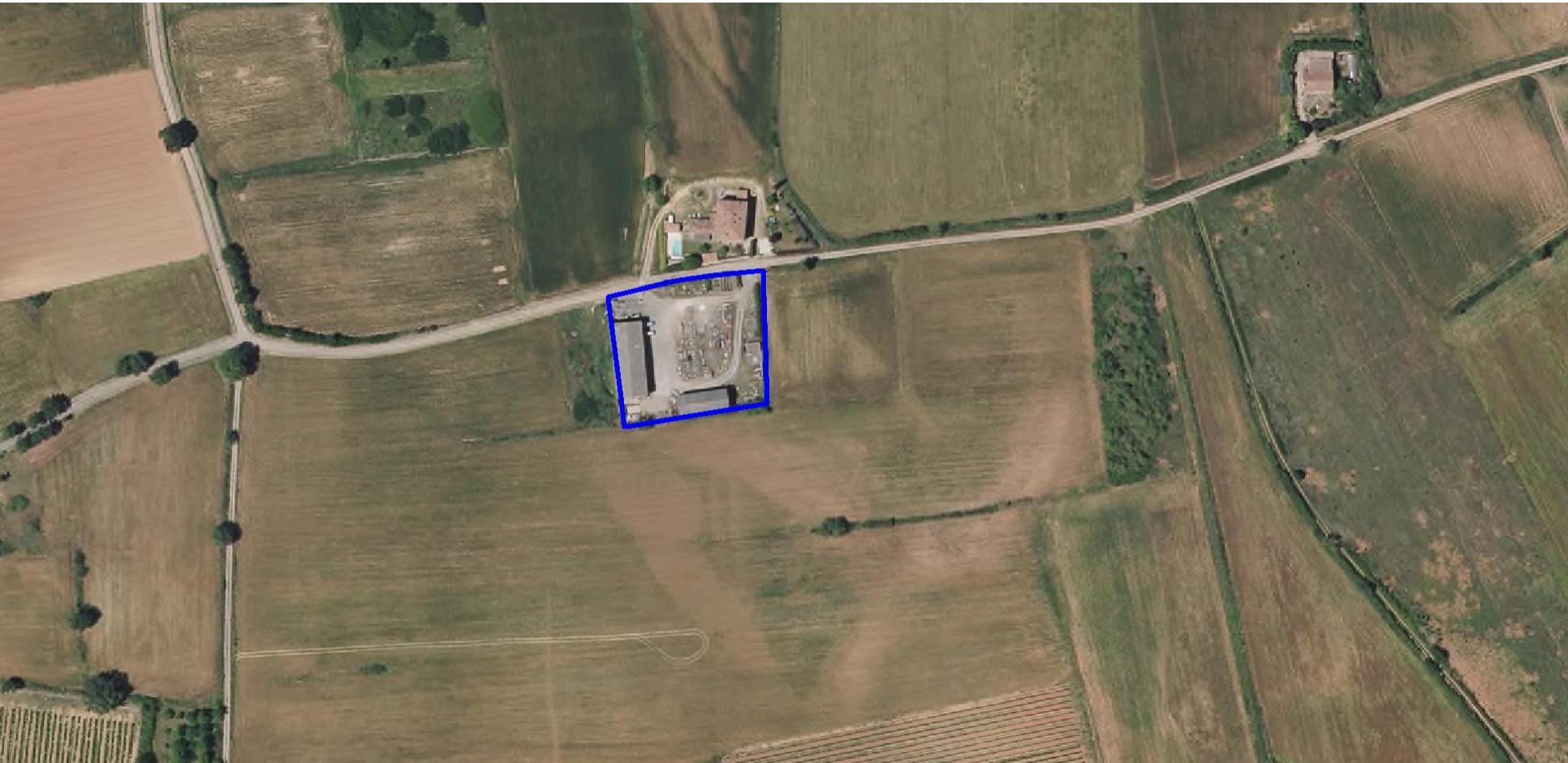
*Schéma général de principe
d'aménagement de la plage*

La Pelasse

Correspond à 2 hangars occupés par des activités économiques.

Le secteur représente 3 300 m².

Le PLU permet leur réhabilitation et leur extension dans la limite de 30 % de l'emprise existante.



**Nous sommes
ici**

Décembre
2021

Février 2022

Mai/Juin 2022

**Approbation du PLU
en conseil municipal**

Juliet 2022

Prochaines étapes :

- *Présentation du nouveau projet aux Personnes Publiques Associées et réunion publique*
- *Arrêt du PLU en conseil municipal*
- *Transmission du PLU aux Personnes Publiques Associées = La préfecture, la chambre d'agriculture, la communauté de communes, le parc naturel régional du Verdon*
- *Enquête publique*
- *Reprise du document*