

Varages, le 03 mai 2022

Avenue de la Foux - 83670 Varages
Tél.: 04 94 77 18 53 - Fax: 04 94 77 09 25
Site: www.provenceverdon.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Julien
22, rue de l'hôtel de ville
83560 St-Julien-le -Montagnier

N/Réf.: CO cdh 2022- 030

Objet : AVIS PPA –PLU de Saint-Julien

P. J. : Note avis et note technique règlement

Monsieur le Maire,

La commune de Saint-Julien appartenant au territoire de la Communauté de Communes Provence Verdon, vous m'avez sollicité pour émettre un avis sur l'arrêt de votre projet de Plan Local d'Urbanisme reçu le 17 février 2022.

Comme lors du premier arrêt de projet, la communauté de communes, en tant que Personne Publique Associée, a un rôle officiel à jouer dans l'élaboration des documents d'urbanisme dans le cadre de ses compétences. Elle a aussi un rôle de conseil et d'accompagnement des communes tout au long de la procédure. Nous avons donc participé à ce document notamment à travers les réunions qui ont rythmé l'élaboration de ce PLU et nous vous remercions de nous avoir ainsi associés à votre démarche.

Votre document aborde des thématiques auxquelles nous attachons une attention particulière notamment en ce qui concerne les activités économiques et touristiques du territoire. Nous souhaitons donc y apporter notre contribution.

Je tiens avant tout à souligner la volonté de votre commune de répondre aux besoins d'accueil d'une nouvelle population mais aussi d'accueil d'activités économiques et d'équipements publics.

Votre document avait fait l'objet d'un premier avis de notre part en novembre 2019. Il avait soulevé plusieurs remarques de fond que nous souhaitons réitérées et complétées dans une note ci-jointe.

Toutefois, je vous informe que nous émettons **un avis favorable** sur le projet de PLU de votre commune

Parallèlement, compte tenu de l'existence d'un service instructeur des autorisations du droit des sols mutualisé au sein de la communauté de communes et du souhait de gagner en qualité architecturale sur le territoire, vous trouverez aussi ci-joint une note technique sur votre règlement.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,
Hervé Philibert



NOTE DETAILLÉE DE L'AVIS

Le suivi de l'élaboration du PLU de Saint-Julien a fait l'objet de toute notre attention.

Le projet global de ce document d'urbanisme est défini dans le PADD autour de 10 grandes orientations :

- Promouvoir un développement 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 Saint-Julien dans les continuités locales et régionales

Cette révision a permis de prendre en compte la particularité de la commune avec ses nombreux hameaux historiques. Un travail a donc permis d'organiser, de hiérarchiser cette multipolarité. La commune a aussi réalisé une identification claire des zones agricoles et naturelles.

Dans le cadre de nos actions intercommunales, nous souhaitons vous apporter quelques préconisations mais aussi rendre compte de la position de la communauté de communes quant au développement économique et touristique de Saint-Julien.

Concernant notre mission au niveau de l'instruction du droit des sols, nous vous apporterons quelques propositions de modification de votre règlement dans une autre note.

Choix en termes de développement urbain

Le choix de la commune dans ce PLU a été de redéfinir l'enveloppe urbaine prévue dans le POS aujourd'hui caduc.

Les zones constructibles du PLU ont été retravaillées dans cette 2eme version suite aux avis défavorables des services de l'Etat. La consommation d'espaces a donc été revu à la baisse et elle correspond dans cette dernière version à 4,9 ha dont 0,4 dédié à l'économie.

Parallèlement, on note des objectifs en adéquation avec le SCOT Provence Verte en utilisant le principe des couronnes. Au niveau démographique, le plafond maximum sur 20 ans a été fixé à environ 2800 à 2 900 habitants supplémentaires (taux de variation annuel entre 0,7% et 0,9%). Cela correspond à environ 155 logements soit environ 5 logements par an.

Ces principes identifiés se traduisent par un développement maîtrisé de l'urbanisation en :

- Confortant l'enveloppe du bourg de Saint-Pierre et en la structurant : abandon de certains secteurs à l'urbanisation et création d'une zone AU alternative (avec OAP) et une zone AU stricte
- Confortant la partie actuellement urbanisée et raccordée du pôle secondaire du hameau des Rouvières
- Confortant le vieux village tout en permettant une préservation des espaces non bâtis
- Permettant le développement mesuré de certains hameaux

Les objectifs sont dans le PADD et sont concrétisés dans le zonage et le règlement

La réalisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du Vallon de l'Eclou, le secteur des Jourdanes, le secteur des Rouvières et le secteur du Vieux village est à souligner car elles permettent de donner les grandes intentions d'aménagement notamment en termes d'implantations des constructions mais aussi en termes de protections d'espaces verts, points de vue....

Il est à noter l'effort réalisé concernant la prise en compte des parcours résidentiels en diversifiant les formes d'habitat et notamment dans le quartier du vallon de l'Eclou. La zone Uba, essentiellement constituée de propriétés communales, fait l'objet d'une OAP qui définit 3 secteurs :

- un secteur dédié à des maisons individuelles ;
- un secteur dédié aux maisons individuelles en bande ;
- un secteur dédié aux logements collectifs où le règlement impose que 25% des logements soit à caractère social.

Choix en termes de développement économique

1) Accompagnement des projets touristiques

La communauté de communes Provence Verdon, compétente en matière de développement économique, dotée d'un riche patrimoine (architectural, paysager, agricole), souhaite valoriser et développer le tourisme sur son territoire.

Pour y développer cette économie, il est nécessaire de créer du logement touristique afin d'ancrer les touristes sur le territoire. Des activités de loisirs sont également nécessaires pour allonger la durée des séjours. La préservation des paysages (naturels et agricoles) y est primordiale. Toutes initiatives en ce sens sont donc vivement encouragées par la communauté de communes.

- **Saint-Julien Plage (zone Na : STECAL)**

Ce STECAL permet de répondre au projet de la municipalité pour le réaménagement du site de Saint-Julien plage (accès, stationnement, mise à l'eau, guinguettes...) mais aussi pour faire respecter les périmètres de protection des eaux autour du lac et mieux encadrer la fréquentation du site.

Le STECAL concerne 2,73 hectares et comprend 1,2 hectare de lac. Le règlement autorise les installations et les constructions nécessaires aux activités de loisirs, portuaires, sportives, à la surveillance de ces activités et à la salubrité.

Cette initiative s'inscrit dans les objectifs fixés par la C.C. Provence Verdon de mettre en valeur les sites d'intérêt touristique.

Au regard des enjeux économiques, spatiaux, de flux routiers, il est indispensable d'associer en amont la communauté de communes au projet. La qualification de ce site en zone économique à vocation touristique et sa future gestion sera peut-être alors à préciser.

2) Commerces

De par leurs petites surfaces de vente, l'e-commerce, la viabilité économique des commerces en centre village est fragile. La survie des commerces en centre de village devient un réel défi pour les communes rurales.

Néanmoins, les enjeux autour du maintien de ces commerces sont importants. D'une part, le commerce de centre de village est le lieu d'excellence pour tisser du lien social entre les administrés et plus particulièrement pour les populations fragiles (personnes âgées, personnes non véhiculées) qui y résident. D'autre part, le commerce crée de l'animation, constitue parfois le patrimoine de la commune. Concourant à l'identité du village, le commerce devient un élément essentiel pour une commune qui investit dans le développement économique touristique.

Afin qu'elle puisse entreprendre des actions d'installation ou de reprise de commerce, il est impératif qu'il y ait des lieux dédiés au commerce et si possible proches des équipements publics et des lieux administratifs. Ces lieux se raréfient car ils sont remplacés par des logements qui ont une meilleure rentabilité locative.

Ainsi, le fait qu'il n'y ait dans le règlement Ua **aucune protection** sur les pieds d'immeubles quant à leur changement de destination, renforce le risque de voir disparaître tous les commerces de centre-village.

Réserve/préconisation : Changement de destination impossible au centre du village (rue de l'hôtel de ville et rue de Terdobbiate) sur les pieds d'immeubles où se trouve une activité commerciale.

3) Secteurs d'activités

- Zones à vocation économique et commerciale dans le prolongement du Bourg de Saint-Pierre (zone Ue1)

Le PLU prévoit à travers ce zonage la création d'un nouveau pôle commercial dans le secteur où se situent les services techniques et le camp de lutte.

Dans un premier temps, il a été identifié une incohérence entre le PADD et les autres documents du PLU concernant cette zone. En effet, dans le PADD il a été indiqué comme orientation « localiser des sites pour offrir aux activités artisanales et tertiaires des lieux d'activités optimaux... » et la carte jointe indique en légende « sites pressentis pour les activités artisanales et tertiaires ». Or le rapport de

présentation identifie ce site comme « nouveau pôle commercial » et le règlement autorise le commerce.

Par ailleurs, le site est effectivement peu éloigné du bourg de Saint-Pierre mais suffisamment pour que le projet de la municipalité crée une réelle scission avec le centre et ses activités (commerces, équipements sportifs, mairie, poste, office de tourisme...). Créer un nouveau pôle commercial ex-nihilo peut à terme faire fermer les commerces qui ne se seront pas délocalisés. Ainsi, l'éclatement commercial nuit à la boutique isolée. La conséquence de cela est une perte d'activités commerciales, et sociales vie au cœur du village.

Réserve/préconisation : Interdiction de l'activité commerciale

- Ancienne cave coopérative et céréalière (zone Ue2)

Dans cette ancienne cave coopérative et ancienne coopérative céréalière, le PLU autorise les activités économiques et artisanales, les activités tertiaires. Cela va dans le sens porté par l'intercommunalité qui est de limiter la consommation du foncière en réhabilitant en priorité les bâtis en friche et ce d'autant plus que certains locaux sont déjà utilisés pour de l'artisanat.

- Activité sur le site de la Pelasse (zone Ac : STECAL)

Le PLU a défini ce site comme STECAL pour permettre de reconnaître l'activité artisanale existante sur ce site depuis les années 70 et permettre son extension.

Réserve/préconisation : Veiller à ce que l'activité artisanale ne perturbe pas l'activité de la plaine agricole.

4) Agriculture sauvegardée (zone A)

Le PLU protège les espaces agricoles. Un travail important a été fourni sur l'identification des terres agricoles cultivées.

5) Zone des Bourdas

Historiquement, la zone des Bourdas était classée en zone économique au POS. Des études de stratégies de développement économiques ont été menées par la communauté de communes et n'ont pas confirmées l'opportunité d'accueillir des activités économiques endogènes. Néanmoins, afin de valoriser le patrimoine foncier intercommunal, des projets atypiques étaient préconisés et notamment pour la filière bois.

Aujourd'hui, la communauté de communes porte actuellement sur ce site un projet photovoltaïque qui est identifié dans le PADD à l'axe 6 et par l'orientation : « Favoriser la création d'un parc photovoltaïque public intégré à l'environnement et au paysage sur le site des Bourdas présentant une dimension intercommunale ».

L'avis défavorable de la CDPNS sur ce projet a incité la commune à classer ce site en zone N où tout projet photovoltaïque ou économique est impossible. Cependant, le projet de la communauté de communes est toujours d'actualité. En effet, au-delà de l'opportunité foncière, ce site peut répondre aux besoins d'accueil du territoire en matière de développement durable.

NOTE TECHNIQUE SUR LE REGLEMENT

La communauté de communes a mis en place depuis mai 2015 un service instructeur pour l'autorisation du droit des sols à disposition des communes.

Le règlement rédigé dans les PLU des communes est donc appliqué lors de l'instruction d'un dossier d'autorisation d'urbanisme par ce service.

Le souhait de l'intercommunalité est aussi de travailler sur une meilleure qualité architecturale sur le territoire et cela passe par l'accompagnement de l'acte de construire. Saint-Julien à travers son règlement a permis de bien appréhender l'aspect architectural.

Le règlement de la commune de Saint-Julien a donc été analysé consciencieusement. Des erreurs d'écriture, des difficultés d'interprétation ou des manques ont été repérés. Ce travail essaye d'être exhaustif mais certains éléments peuvent échapper à notre vigilance.

Tout ceci va être détaillé dans cette note afin de laisser la possibilité de faire les dernières rectifications si besoin avant l'approbation du PLU et son application. Les questions posées correspondent donc à des points à éclaircir et donc à clarifier dans la rédaction.

1) Remarques générales

- Il serait opportun de rajouter au lexique nationale quelques notions : HLL, RML, mais aussi d'autres termes qui ont une répercussion en terme d'instruction : travaux confortatifs, ...
- Dans les articles 11, « *les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction* ». Cependant, avec les avancées technologiques et les aspects négatifs liés à l'intégration des panneaux (défauts d'étanchéité, surcoût financier avec une intervention sur toiture existante en bon état, difficultés de maintenance...) il semble intéressant de réfléchir à la possibilité d'autoriser la surimposition mais sous conditions. Il est proposé par exemple de réglementer la surépaisseur : « la distance entre le plan supérieur des panneaux et celui des tuiles sera inférieur à 10 cm ». On peut aussi compléter avec ceci : « les panneaux seront posés de façon parfaitement parallèle à la toiture, sans modifier la pente, et ne dépasseront pas de la surface de la toiture »
- Dans les articles 11, il est souvent octroyé la possibilité de réaliser des toits plats si la construction est à énergie passive ou positive. Comment vérifier cela au moment de l'instruction ?
- Articles 12 des zones U (sauf Ua) et zone AU : « ... *peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice* ». Cette règle est à préciser ? sur un terrain privé, public ? à quelle distance ? un bail est-il envisageable ?

2) ZONE U

- Ua7 : Le rappel sur le code civil pourrait-il être illustré par un croquis car la lecture de ce texte par un non initié est très complexe ?
- Ua 11 : Dans le paragraphe « les terrasses », la phrase « ces structures ne doivent en aucun cas permettre la transformation en véranda fermée » signifie-t-elle que les vérandas ne sont pas autorisées en zone Ua ?
- Articles 12 : : « ... peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice». Cette règle est à préciser ? sur un terrain privé, public ? à quelle distance ? un bail est-il envisageable ?
- Articles 12 : « Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées ». Un nombre par place de stationnement pourrait aussi être imposé pour faciliter l'application de cette règle et obliger à ombrager les places.
- Articles 13 : « Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère ». Cette règle demanderait à être précisée. Nous avons régulièrement des projets impactant que nous refusons si les mouvements de terrain sont trop importants. Cependant, une règle plus précise (par la hauteur par exemple) permettrait de cadrer les projets en amont et de consolider l'instruction.

3) ZONE A

- A2 : Pourquoi les constructions nécessaires à l'accueil des salariés sont autorisées en dehors de la zone d'implantation ?