



**PRÉFET
DU VAR**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Toulon, le 03 mai 2022

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification



RECEPTIONNE EN MAIN
DE ST JULIEN LE MONTAGNIER

LE: 03 Mai 2022

MARIANNE



Le sous-préfet de Brignoles

à

Monsieur le maire
de Saint-Julien-le-Montagnier

Par: C. BORTOLET

SIGNATURE!

Objet : Commune de Saint-Julien-le-Montagnier – Avis sur projet arrêté d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Référence : Dossier arrêté, reçu le 7 février 2022 en préfecture

Pièces jointes : Avis de GRT gaz, l'ONF, RTE, SCP.

Le conseil municipal, par délibération du 3 février 2022 a de nouveau arrêté le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier.

Je souligne l'important travail réalisé ainsi que la prise en compte des remarques des personnes publiques associées suite au premier arrêt du PLU, le 1^{er} août 2019. Le nouveau projet respecte davantage les dispositions de la loi montagne. Néanmoins, l'analyse des documents m'appelle à formuler les observations suivantes.

Le projet d'aménagement de développement durable

Le projet d'aménagement de développement durable (PADD) prévoit l'abandon de développement dans la zone d'urbanisation future du Vallon de l'Eclou, dans le cadre des objectifs chiffrés de modération et de la consommation de l'espace.

Or, l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Vallon de l'Eclou » telle que présentée dans le projet de PLU développe l'urbanisation de ce secteur.

Ainsi le PADD et les OAP présentées sont en contradiction, ce qui entraîne une insécurité juridique du PLU. L'OAP doit donc être mise en conformité avec les orientations du PADD.

Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Les engagements de ce projet de révision vient de préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et les continuités écologiques ainsi qu'à protéger les ressources naturelles.



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Toulon, le 03 mai 2022

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

Le sous-préfet de Brignoles

à

**Monsieur le maire
de Saint-Julien-le-Montagnier**

Objet : Commune de Saint-Julien-le-Montagnier – Avis sur projet arrêté d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Référence : Dossier arrêté, reçu le 7 février 2022 en préfecture

Pièces jointes : Avis de GRT gaz, l'ONF, RTE, SCP.

Le conseil municipal, par délibération du 3 février 2022 a de nouveau arrêté le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-le-Montagnier.

Je souligne l'important travail réalisé ainsi que la prise en compte des remarques des personnes publiques associées suite au premier arrêt du PLU, le 1^{er} août 2019. Le nouveau projet respecte davantage les dispositions de la loi montagne. Néanmoins, l'analyse des documents m'appelle à formuler les observations suivantes.

Le projet d'aménagement de développement durable

Le projet d'aménagement de développement durable (PADD) prévoit l'abandon de développement dans la zone d'urbanisation future du Vallon de l'Eclou, dans le cadre des objectifs chiffrés de modération et de la consommation de l'espace.

Or, l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Vallon de l'Eclou » telle que présentée dans le projet de PLU développe l'urbanisation de ce secteur.

Ainsi le PADD et les OAP présentées sont en contradiction, ce qui entraîne une insécurité juridique du PLU. L'OAP doit donc être mise en conformité avec les orientations du PADD.

Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Les engagements de ce projet de révision vient de préserver le patrimoine, les paysages, les milieux naturels et les continuités écologiques ainsi qu'à protéger les ressources naturelles.

L'axe n° 9 du PADD réaffirme ces volontés en anticipant l'avenir par une prise en compte, une valorisation et une protection des ressources naturelles.

Aussi, le PLU propose le classement de zones, anciennement zonées NB au plan d'occupation du sol, en zone naturelle indicée habitat (Nh), mais ces secteurs Nh sont en discontinuité au regard de la loi montagne.

Pour la protection de la montagne, l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme indique que l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. Ce même article régit l'extension des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes, de sorte qu'elles soient limitées. Les extensions de l'urbanisation existante doivent donc être encadrées au regard de ces principes et être proportionnelles à l'urbanisation existante.

Or, en zone Nh, le règlement ne limite pas suffisamment les extensions au regard de la jurisprudence. Il autorise, notamment, des extensions des travaux de confort des habitations, pouvant être réalisées en plusieurs fois, jusqu'à 40 % de l'existant et jusqu'à 250m² de surface de plancher totale. A cela s'ajoutent les possibilités de constructions d'annexes jusqu'à 80m² d'emprise cumulée, ainsi que de bassins de piscine jusqu'à 80m².

Hors zone de montagne, les seuils de 30 % d'extension et 60m² d'emprise pour les annexes sont souvent retenus et leur légalité est admise par la jurisprudence (Cour administrative d'appel de Marseille, 3 mai 2001, Hedge, req. n° 98MA01171 – Conseil d'Etat, 21 novembre 2007, Salle-Gruber, BJD 2008).

Il convient donc de diminuer les capacités d'extension en zone Nh.

Pour les zones agricoles et naturelles, le parc naturel régional Verdon préconise, dans son avis du 13 novembre 2019, de réduire la distance d'implantation des annexes et piscines par rapport à l'habitation, de 25 mètres à 15 mètres, et de limiter l'emprise des piscines à 40 m². Ces préconisations n'ont pas été prises en compte par le nouvel arrêté du PLU.

Enfin, conformément à l'article L. 122-8 du code de l'urbanisme, la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit rester compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles montagnards.

Le règlement du STECAL Na « St Julien Plage » indique, dans son article 12, que les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité. L'artificialisation des sols est la cause principale de perte en biodiversité et augmente le ruissellement. Faute de schéma de principe sur le document de présentation des OAP et compte tenu de l'emprise du parking (400 places), il convient de conditionner l'autorisation d'urbanisme à un descriptif des matériaux de revêtement mis en œuvre afin de s'assurer de leur perméabilité, comme pour le descriptif des plantations.

Habitat

Au regard du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence verte Verdon, les communes rurales comme Saint-Julien ont pour objectif de produire 15 % de logements sociaux et de lutter contre l'étalement urbain en produisant sur le modèle de densification urbaine.

Or, le PLU n'instaure pas de dispositifs de développement de mixité sociale permettant de participer à cet objectif.

Saint-Julien-le-Montagnier se situe dans un secteur peu avantageux pour les investisseurs participant au logement social, sauf dans le cas de projets à "100 % social". Ainsi, il convient de ne pas contraindre le foncier avec des dispositifs pour la mixité sociale sur des opérations de petites tailles au risque de ne voir aucune opération d'habitat répondre à une telle

servitude. Un seuil de 12 logements à partir duquel les projets devront respecter une part minimale à réaliser sous forme de logements sociaux semble raisonnable et mériterait d'être imposé.

Les orientations d'aménagement et de programmation

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a complété les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP. Ainsi, l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme précise que les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Aussi, les OAP du PLU devront être complétées en ce sens pour répondre au code de l'urbanisme.

Je souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce PLU. Je vous invite à poursuivre et à améliorer ce projet en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis.

Charbel ABOUD



