

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-huit avril,

Le Bureau du syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional du Verdon s'est réuni à 14 h 00 à la salle polyvalente de la commune d'Aiguines sous la présidence de M. Bernard CLAP.

Nombre de membres		
En exercice	Présents et représentés	Votants
22	11 +	16
Total des voix : 23		

Date de convocation
14/04/2022

Délibération  
n°22\_04\_B4\_11

#### Etaient présents :

8 représentants des communes (1 voix chacun) : Arlette RUIZ, St Julien le Montagnier ; Jean-Marie PAUTRAT, Allons ; Jean-Pierre HERRIOU, Moissac-Bellevue ; Bernard CLAP, Trigance ; Jacques ESPITALIER, Quinson ; Jean-Pierre BAGARRE, Aiguines ; Romain COLIN, Moustiers Ste Marie ; Antoine FAURE, Aups

1 représentant des établissements publics de coopération intercommunale : (1 voix) :

Christophe BIANCHI, Durance Luberon Verdon Agglomération

2 représentants du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur (4 voix chacun) : Jean-Charles BORGHINI et Sophie VAGINAY-RICOURT

Ont donné pouvoir : Nathalie PEREZ-LEROUX, Conseil départemental du Var (2 voix) à Jean-Pierre BAGARRE ; Paul CORBIER, St Julien du Verdon (1 voix) à Jean-Marie PAUTRAT ; Magali STURMA CHAUVEAU, Rougon (1 voix) à Romain COLIN ; Bernard MAGNAN, Valensole (1 voix) à Jacques ESPITALIER ; Michèle BIZOT-GASTALDI, Communauté de communes Alpes Provence Verdon (1 voix) à Bernard CLAP

### AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN LE MONTAGNIER

Le syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional du Verdon est consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, afin de s'assurer de leur compatibilité avec la Charte du Parc. Aussi, le bureau du Parc doit émettre un avis dans les 3 mois suivant réception des documents.

Le conseil municipal de Saint-Julien Le Montagnier a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) le 12 juin 2014 pour remplacer son plan d'occupation du sol (POS) devenu caduc le 27 mars 2017. Ce projet a par ailleurs pour objectifs de revitaliser la commune en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerces, de services ; permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme ; préserver les paysages, les milieux naturels ; maintenir le potentiel agricole ; prendre en compte les risques naturels.

Le projet de PLU de Saint-Julien Le Montagnier a été arrêté une première fois par délibération du conseil municipal, le 1<sup>er</sup> août 2019. Au regard des avis rendus par les personnes publiques associées portant principalement sur l'application de la loi Montagne et sur la consommation de l'espace, M. le Préfet n'a pas donné son accord à l'ouverture à l'urbanisation de certains quartiers (Les Cheyres, Les Jourdannes, Boisset, Les Guis). La commune a donc retravaillé son projet de développement et a arrêté un nouveau projet de PLU le 3 février 2022, qui a été réceptionné par le Parc le 18 février 2022.

La commune de Saint-Julien Le Montagnier appartient au territoire de la Communauté de communes Provence Verdon, qui est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Provence Verte Verdon, révisé depuis le précédent projet de PLU et approuvé le 30 janvier 2020. Le territoire communal est principalement compris dans le périmètre du SAGE Verdon opposable au PLU (à 95%, les 5% restant étant situés dans le bassin versant de la Durance). Située en zone de montagne, la commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne.

Le présent avis a été analysé puis débattu au sein du groupe de travail urbanisme du Parc du Verdon, qui s'est tenu le 12 avril 2022, sous l'égide de M. Antoine Faure, vice-président du Parc, et en présence de Mme Arlette Ruiz, première adjointe de Saint-Julien Le Montagnier. Cette réunion a permis d'analyser collectivement le projet communal et d'échanger entre la représentante de la commune et les élus et techniciens du Parc. Il a ensuite été présenté en bureau du Parc du Verdon le 28 avril 2022, en présence de Mme Ruiz.

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le Parc souligne la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de PLU : identification des trames agricoles et naturelles (pelouses, garrigues, zones humides, zones de sensibilité identifiées par le Parc). Le Parc relève une approche intéressante de la trame verte et bleue (TVB) même si elle est un peu simplifiée, faisant apparaître les continuités écologiques et prenant en compte les enjeux de préservation à une échelle locale. Le Parc note également la bonne valorisation du porter à connaissance du Parc du Verdon, en particulier la démarche des inventaires citoyens de la biodiversité.

Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) met en avant des orientations de préservation des continuités écologiques : volonté de maintenir la biodiversité dans les espaces cultivés et les espaces artificialisés, volonté de protéger l'écrin vert du vieux village et en particulier ses oliveraies en restanques (enjeu identifié dans la TVB du Parc), évocation du changement climatique et prise en compte des continuités avec les communes voisines.

**Le règlement écrit et le règlement graphique** définissent par ailleurs plusieurs mesures de protection favorables à la biodiversité.

Le PLU introduit dans **chacune des zones urbaines des coefficients de jardin** / d'espace vert de pleine terre, qui évoluent en parallèle de coefficients d'emprise au sol, ce qui favorise la densification des espaces urbains et limite l'imperméabilisation des sols dans les zones urbanisées plus naturelles. Des **infrastructures agro écologiques** (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, ancienne galerie des Mauras) ainsi que des **pelouses, garrigues** et des **zones humides**, sont localisées et protégées titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme (pour motifs d'ordre écologique). Les ripisylves sont protégées en espaces boisés classés (EBC) comme demandé par le SAGE Verdon.

**Concernant les obstacles à la biodiversité**, les dispositions générales du règlement illustrent différents types de clôtures. Dans les zones agricoles ou naturelles, la réglementation va plus loin en demandant la **mise en place de clôtures perméables à la petite faune** et la plantation de haies variées comme séparation.

**Le guide du Parc sur les espèces végétales à favoriser a été annexé au PLU**, ce qui est profitable aux habitants afin de les orienter dans l'aménagement de leurs espaces verts dans le respect du site et dans la lutte contre les incendies. Il est complété par une liste noire et une liste grise des **espèces exotiques envahissantes allergènes et invasives**.

Une vraie prise en compte des enjeux sur le **traitement des eaux pluviales et leur ruissellement a été traduite réglementairement**. Les zones urbaines doivent les gérer en amont avec un traitement des eaux de pluie à l'unité foncière. Ainsi, l'eau de pluie est restituée autant que possible en milieu naturel avant d'être recueillie dans le réseau public.

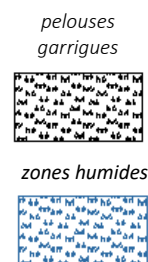
**Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.**

**Concernant la zone A située à l'arrière du vieux village, seules quelques haies ont été identifiées et protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme**, mais les continuités écologiques n'ont pas été repérées ni protégées de manière exhaustive. Or les enjeux patrimoniaux sont forts dans ce secteur (paysagers, culturels, écologiques, agricoles, pastoraux) ainsi que les enjeux à maintenir un front de milieux suffisamment ouverts et à préserver les vergers, comme affichés dans le PADD. Il convient donc de :

- Définir un zonage A indicé mosaïque paysagère ou recourir à un sur-zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Définir un sur-zonage pour préserver les linéaires de murets en pierre sèche au titre de l'article L 151-23 ou L 151-19 du code de l'urbanisme.

**Concernant la zone A située à l'Est et au Sud de Saint-Pierre**, dans la partie de la plaine agricole au paysage semi-bocager encore visible et plutôt fonctionnel, les infrastructures agro-écologiques sont en partie protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois il reste des éléments paysagers (arbres, haies) repérés dans la cartographie du mode d'occupation du sol (MOS) du Parc qui ne sont pas identifiés dans le règlement graphique. Il conviendrait de les protéger de manière systématique car ils font la qualité écologique et paysagère de la plaine agricole et sont importants pour la présence de certaines espèces sur la commune comme la Chevêche d'Athéna (voir en annexe 1 la carte des haies et arbres isolés repérés au MOS et les carte des prescriptions cartographiées dans le règlement graphique du PLU). *Le Parc se tient à la disposition de la commune et de son bureau d'études pour faciliter la bonne prise en compte de ces éléments dans le PLU.*

**Concernant les zones humides**, elles apparaissent dans le règlement graphique mais elles sont fondues dans le motif « pelouses et garrigues », si bien qu'il peut être difficile pour les porteurs de projet et habitants de les localiser avec précision. Un **zonage spécifique de type N indicé « zh »** assorti de règles serait pertinent ou la création d'un **sur-zonage dédié différent de celui réservé aux pelouses et garrigues** permettant ainsi de les distinguer (voir exemple de motif ci-contre).



En outre, le Parc a procédé à l'actualisation de son inventaire des zones humides en 2020 et de **nouvelles zones ont été identifiées sur la commune de Saint-Julien** de type ripisylves, rives de lac, roselières et plans d'eau. Il convient de les protéger au même titre que les zones humides actuellement identifiées dans le règlement graphique (zonage indicé ou sur-zonage spécifique) – (voir en annexe 2 les cartes de localisation de l'ensemble des zones humides présentes sur la commune + données SIG transmises en pièces jointes). *Le Parc se tient à la disposition de la commune et de son bureau d'études pour faciliter la bonne prise en compte de ces espaces dans le PLU.*

**Concernant les clôtures**, il serait pertinent d'**étendre la prescription sur la perméabilité des clôtures à la petite faune, aux zones urbaines** afin de traiter les enjeux de la trame verte et bleue « intra-muros » (sauf pour celles donnant sur voirie). Par ailleurs étant donné l'impact écologique et paysager de nombreuses clôtures, il conviendrait également de :



99\_DE-004-250401072-20220428-DEL22\_04\_B4

- Inciter en premier lieu à privilégier l'absence de clôture, notamment en zones A et N.
- Réduire la hauteur maximale autorisée, trop hautes, pour les clôtures donnant sur voie publique, dans chacune des zones :
  - Zone UA = 2 m autorisé → 1,70 m max
  - Zones UB / UC / UD / 1AU = 1,80 m autorisé → 1,60 m max
  - Zones A / N dont Nh = 1,8 m autorisé → 1,60 m max
- Rappeler qu'une autorisation d'urbanisme (DP) est nécessaire en cas d'implantation de nouvelle clôture.
- Faire référence au guide du Parc sur la conception des haies dans les dispositions générales du règlement écrit (voir lien ci-dessous).

**Concernant les travaux de restauration d'édifices** repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, il conviendrait d'ajouter dans les critères de justification, un critère d'ordre écologique (gîtes à chauves-souris...).

**Concernant les hirondelles**, l'enjeu mériterait d'être pris en compte en :

- Rappelant le caractère protégé de l'espèce, l'interdiction de destruction des nids notamment en période d'élevage des jeunes, et les périodes de non-intervention (de mars à septembre).
- Précisant que tous les travaux en façades et toitures doivent tenir compte de la présence de nids d'hirondelles préexistants, et ce, notamment en privilégiant les crépis à surface granuleuse.

Voir des recommandations plus détaillées sur le site de la DREAL Normandie, à partir du lien suivant : [https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide\\_hirondelle-2.pdf](https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_hirondelle-2.pdf); et voir une fiche pratique pouvant aider à prendre en compte cet enjeu en pièce jointe à cet avis.

**Concernant les chiroptères**, l'enjeu n'est pas pris en compte dans le règlement écrit. Des préconisations dans les différentes zones pourraient être formulées, afin d'inciter à laisser l'accès aux combles (voir en annexe 3, des propositions de dispositions, réf. PLU Valensole et Peyroules) en cas de projet de rénovation (dont bâtiments identifiés à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, cabanons et ruines), de construction. En cas de besoin, il peut être fait appel à l'expertise du Parc du Verdon à ce sujet.

**Concernant les constructions liées aux services publics**, elles sont dédouanées de prescriptions en zones naturelles, ce qui est étonnant surtout que, s'ils ne sont pas qualitatifs, ces équipements peuvent avoir un impact fort sur les entrées de ville ou fragmenter des espaces agricoles et naturels. Il conviendrait de **définir des prescriptions d'intégration paysagères et environnementales** également pour ces constructions.

**Concernant les eaux de piscines** abordées dans l'article 29 des dispositions générales, il convient de **préciser le délai adapté pour la neutralisation des désinfectants et polluants avant rejet** vers le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Il est en effet demandé d'arrêter tout traitement 15 jours au préalable.

**Concernant les listes d'espèces envahissantes et exotiques** présentes en annexe du règlement, elles pourraient être complétées par les fiches illustrées du Parc du Verdon existantes dans le guide pratique dédié à ce sujet ; en téléchargement à l'adresse suivante : <http://parcduverdon.fr/fr/actualites/especes-exotiques-envahissantes>. Par ailleurs, le guide *Concevoir planter entretenir des haies*, plus complet et plus récent que le guide *Mon jardin, un paysage*, pourrait être inséré en annexe : <http://parcduverdon.fr/fr/mieux-vivre-dans-le-verdon/concevoir-planter-entretenir-sa-haie>.

## ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

**Le Parc salue la bonne prise en compte des enjeux agricoles**, par la préservation des terres agricoles, le maintien des milieux ouverts et la forte diminution des zones à urbaniser. **Le règlement encadre la diversification des activités : accueil de campeurs à la ferme, agritourisme et diversification.**

Concernant l'enjeu d'**insertion paysagère des bâtiments agricoles**, l'article 25 du règlement (dispositions générales) fait référence au **guide du Parc dédié à ce thème, qui est inséré en annexe**. Quant au **STECAL Ac**, il permet de **reconnaître, d'encadrer et d'intégrer par un règlement sur mesure une activité artisanale** présente en zone agricole depuis les années 1970.

Concernant la forêt, le Parc souligne la **prise en compte des enjeux sylvopastoraux** dans les pièces du PLU. Certaines dispositions intéressantes sont également à souligner telles que le fait que tout arbre de haute-tige abattu (H > 1,8 m) doit être replanté ou encore que les arbres feuillus sénescents et les chablis doivent être maintenus.

**Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.**

**Concernant les constructions en zone agricole**, les surfaces de plancher autorisées pour les habitations sont trop importantes (250 m²) et **il est vivement recommandé de les réduire à 200 m² maximum**, correspondant déjà à une superficie conséquente. Il conviendrait également de demander dans le règlement que **les constructions et extensions d'habitation soient autorisées sur « conditions cumulatives »** ; puis que soit précisé dans les conditions cumulatives que **« l'habitation doit être nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »**.

Concernant les projets agrivoltaïques qui émergent dans le secteur, il est conseillé d'anticiper leur développement en cadrant leur implantation dans le règlement écrit de la zone A. Pour rappel ou information, les élus de la Communauté de communes Provence Verdon ont récemment délibéré sur la question du développement de panneaux agrivoltaïques en zone agricole et adoptent une position de grande vigilance.

## ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Le Parc salue les enjeux paysagers et architecturaux pris en compte dans le PLU. Les **grandes structures paysagères entre plateau, plaine agricole, collines et Verdon ont bien été identifiées et préservées (classement N / Nco / A) avec l'identification graphique des structures végétales** rejoignant ainsi les enjeux de préservation de la biodiversité.

En cohérence avec les objectifs du Parc visant à **conforter la silhouette villageoise** du vieux village, le classement en EBC assure la préservation de son écrin boisé. Concernant la requalification et la valorisation du patrimoine bâti et des espaces publics, le Parc apprécie les **orientations prises à l'échelle du vieux village** (dans le PADD et l'OAP).

Le Parc souligne **le bel inventaire des éléments patrimoniaux bâtis** protégés au titre de l'article L R51-41 du Code de l'urbanisme, assorti de prescriptions de conservation dans les articles 2 des zones du règlement ; inventaire réalisé à partir des fiches patrimoine du Parc (édifices bâtis, patrimoine vernaculaire, éléments paysagers, éléments végétaux ponctuels).

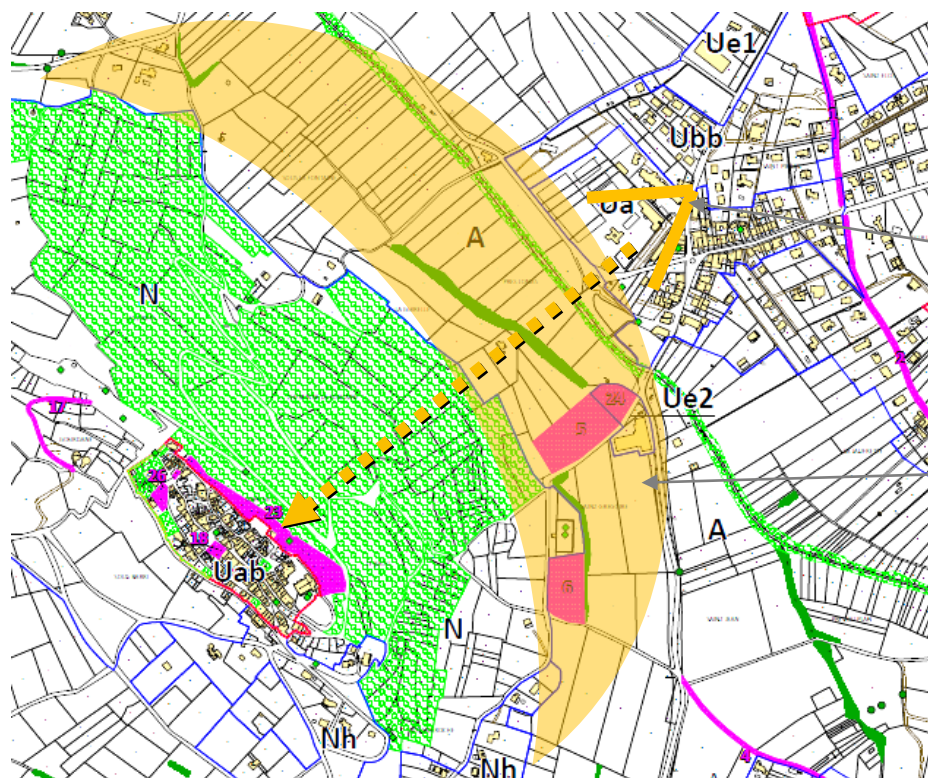
Le Parc relève les prescriptions du règlement prenant en compte les enjeux architecturaux (aspect extérieur), paysagers (aspect des clôtures, maintien d'une partie des espaces verts) et environnementaux (clôtures, éclairage) afin **d'inciter à la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions nouvelles**. La **palette chromatique** de la Communauté de communes Provence Verdon a également été annexée au PLU afin de **sensibiliser les pétitionnaires**.

**Le Parc apprécie la définition d'une OAP dédiée à la plage de Saint-Julien** en vue de la réorganisation du site et de la requalification des aménagements (snack, stationnement, mise à l'eau).

Le Parc note par ailleurs l'intérêt porté **aux cheminements et aux modes actifs** avec une réflexion plus fine sur le **stationnement vélo dans le règlement** (article 12). A titre d'exemple, dans l'OAP du Vallon de l'Eclou (zonage Uba), le règlement oblige à avoir 1 place de stationnement vélo par logement pour les immeubles collectifs d'habitation ainsi qu'une 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés.

### Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.

Afin de renforcer la préservation de la silhouette du vieux village, un **zonage A indicé « p » s'appliquant sur la partie de la plaine agricole située en contrebas de l'écrin boisé** (protégé par un EBC) permettrait de le valoriser davantage en assurant un **paysage agricole ouvert et exempt de super structures**. Cette demande est d'autant plus justifiée que d'une part, depuis le bourg Saint-Pierre dans l'axe de la RD 69, **un cône de vue en direction du vieux village a été identifié dans le plan du Parc du Verdon et dans le SCOT Provence Verte Verdon**, et que d'autre part, la qualité des vues lointaines depuis le vieux village constitue un atout et un attrait à préserver pour la commune.



Cône de vue identifié au plan du Parc sur le vieux village depuis le bourg de Saint-Pierre

Zone agricole en contrebas du vieux village qui justifierait une protection paysagère renforcée (périmètre exact à définir)



Concernant le bourg Saint-Pierre, le Parc regrette que l'enjeu de requalification des abords routiers, espaces publics, entrées et traversées dégradées identifié au plan du Parc sur l'axe principal du bourg n'ait pas été pris en compte et affirmé dans le PADD notamment. Par ailleurs, au regard des enjeux paysagers existant dans la plaine agricole en contrebas du vieux village, il conviendrait de **prévoir des compétences architecturales et paysagères renforcées lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble**. Le Parc estime également nécessaire de conditionner le développement de la zone Ue et du Vallon de l'Eclou à **un projet de requalification de l'entrée de ville** (traitement des abords de route, rond-point, mobiliers urbains...). Les OAP définies sur les quartiers ouverts à une urbanisation en densification ou en extension auraient pu contenir des préconisations en matière d'intégration paysagère des constructions et des aménagements, afin de compléter les dispositions présentes dans le règlement écrit.

Concernant l'OAP des Rouvières, les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une urbanisation en densification sont identifiées par un aplat de couleur bleue dans le schéma. Il serait judicieux de **proposer des allotissements possibles des parcelles et/ou des bandes d'implantation des habitations et le sens potentiel des faitages** à l'instar du secteur des Jourdannes, pour guider l'urbanisation des parcelles non construites. Un gradient d'urbanisation pourrait également être défini, allant du plus dense pour les parcelles proches du centre du hameau au moins dense pour les parcelles situées vers l'extérieur.

Concernant la plage de Saint-Julien, il conviendrait de faire apparaître sur le plan, l'espace de nage prévu dans le projet (zone interdite à la navigation). Il est également recommandé de mentionner sur le plan de l'OAP, le fait que le site (et le projet par là-même) se prolonge sur la commune d'Esparron-de-Verdon. Pour la bonne marche du projet, il est important de montrer que **la cohérence globale est recherchée dans les aménagements et dans la gestion du site par la suite**. Enfin, la commune pourrait envisager d'optimiser la gestion du stationnement par la mise en œuvre d'un système de jalonnement dynamique pour prévenir les bouchons ou engorgements sur la voie d'accès à la plage depuis la sortie Gréoux-les-Bains.

Concernant le bioclimatisme des constructions, la disposition y faisant référence dans le règlement écrit pourrait être complétée en incitant à la végétalisation des abords des maisons (dans le respect de la prévention incendie), avec des essences locales et différenciées selon l'emplacement (arbres à feuilles caduques au sud, persistantes au nord).

Concernant enfin les inscriptions publicitaires et enseignes, une disposition spécifique pourrait être ajoutée dans les dispositions générales du règlement pour rappeler l'interdiction de publicité (hors RLP) en territoire de parc naturel régional. La charte signalétique du Parc du Verdon pourrait également être annexée au règlement pour accompagner les habitants et acteurs économiques en cas de projet de signalétique.

## ENJEUX D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le Parc salue la volonté communale de limiter fortement la consommation d'espace et l'effort de hiérarchisation des lieux de vie. Une sélection importante des secteurs de développement a été faite par **la commune qui souhaite maîtriser l'évolution de son territoire** : les centralités que sont le bourg Saint-Pierre et le hameau des Rouvières sont renforcées, certains hameaux seront confortés par de la densification support d'une évolution mesurée (Les Bourdas, Les Guis, Le Jas du Hugous), et les autres groupes de constructions seront contenus dans leur enveloppe actuelle au sein de laquelle aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

D'après le diagnostic, entre 1999 et 2019, **la population a presque été multipliée par deux**. En 12 ans (entre 2008 et 2020), cette forte croissance démographique a eu **un impact en termes de consommation d'espaces naturels (-4,4 ha), agricoles (-7 ha), et d'artificialisation des sols (hausse de 5 %)**. Grâce au reclassement de certaines zones NA et NB du POS en zones A ou N du PLU, **les zones constructibles du PLU représentent désormais moins de 15% des anciennes zones constructibles du POS (qui étaient de 550 ha)**, même si elles restent encore importantes (80 ha).

Ainsi, les objectifs démographiques de la commune se veulent modérés. Ils prévoient d'atteindre une population comprise entre **2 800 et 2 900 habitants à horizon 2040**, correspondant à **un taux de variation annuelle maximum d'environ 0,7 %, soit environ 360 habitants supplémentaires**. Quant aux besoins en logements, ils sont identifiés autour de **20 logements par an, soit 150 logements sur 20 ans**. En outre, le Parc a bien relevé le travail de réduction de la consommation de l'espace réalisé entre le précédent projet de PLU arrêté en 2019 et l'actuel. Ainsi le projet de développement de la commune de Saint-Julien respecte les objectifs de croissance démographique moyenne annuelle et de consommation de l'espace fixés par le SCOT Provence Verte Verdon.

Le Parc apprécie la **définition de mesures en faveur de la mixité sociale** avec un règlement sur certaines zones (Ub) qui impose une production de logements sociaux, bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).



Concernant **les espaces bâtis diffus et leur recomposition** notamment identifiés comme à étudier dans le plan du Parc, le projet de PLU prend bien en compte **les enjeux de densification et d'intégration paysagère et architecturale** au travers d'OAP (secteur des Rouvières, Vallon de l'Eclou) et du règlement (Uba, Ubb et Uc). Les articles 9, 10 et 13 précisent des **pourcentages d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre ainsi que des hauteurs maximales des constructions**.

La Parc relève avec intérêt la volonté de mener un projet de valorisation économique de l'ancienne cave coopérative céréalière.

**Le Parc souhaite que plusieurs points soient complétés ou modifiés.**

Le Parc suggère de **définir une échelle plus large pour certaines OAP** (Les Jourdannes, Vallon de l'Eclou) pour mieux appréhender les enjeux paysagers, architecturaux et de mobilité.

**Un travail approfondi sur les dents creuses et la division parcellaire mériterait d'être réalisé** afin d'éclairer les possibilités de densification réelles sur les différents secteurs urbains et à urbaniser.

Concernant les anciennes zones NB du POS, plus de la moitié d'entre elles a été transformée en zones Nh où les extensions sont possibles, ainsi que la construction d'annexes et de piscines. Etant donné l'importance de ces zones, il conviendrait d'**appliquer des conditions d'extension et de construction d'annexes plus restrictives** afin de limiter le mitage et l'artificialisation :

- Des extensions possibles dans la limite de 30% par rapport à l'existant (contre 40% actuellement).
- Une surface de plancher maximale après extension de 200 m<sup>2</sup> maximum (contre 250 m<sup>2</sup> actuellement) – (même demande faite pour la zone A).
- Une emprise cumulée maximale pour les annexes de 60 m<sup>2</sup>.

Et pour les zones A et N, il conviendrait de **réduire la distance d'implantation des annexes et piscines** par rapport à l'habitation **de 25 m à 15 m** et de **limiter l'emprise des piscines à 40 m<sup>2</sup>** (au lieu de 80 m<sup>2</sup>).

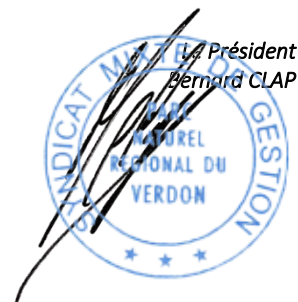
## **EN CONCLUSION**


Suite aux échanges, les membres du bureau ont salué la volonté communale de **réduire de manière importante les zones constructibles en optimisant les secteurs de développement**. Le projet de PLU montre clairement **sa volonté de maîtriser son développement** qui a été très important ces 15 dernières années. La commune de Saint-Julien Le Montagnier est un **territoire multipolaire complexe à appréhender** (nombreuses centralités, hameaux, groupes de constructions) et les superficies constructibles restent conséquentes. La commune gagnerait à poursuivre les efforts engagés en faveur de la qualité de ses paysages urbains, agricoles et naturels au travers de mesures de protection plus poussées et d'un accompagnement des porteurs de projets pour une meilleure intégration de leur projet.

Les élus ont ensuite émis **un avis favorable avec préconisations explicitées ci-dessus sur le projet de PLU de Saint-Julien Le Montagnier** (Mme Arlette Ruiz n'ayant pas pris part au vote). Des observations d'ordre technique sont précisées en annexe de cet avis, afin d'approfondir la lecture du projet de PLU par le Parc du Verdon.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et l'an susdits  
Suivent les signatures  
Pour extrait conforme

Acte rendu exécutoire  
Après transmission en Préfecture  
Le  
et publication le

  
Le Président  
Bernard CLAP

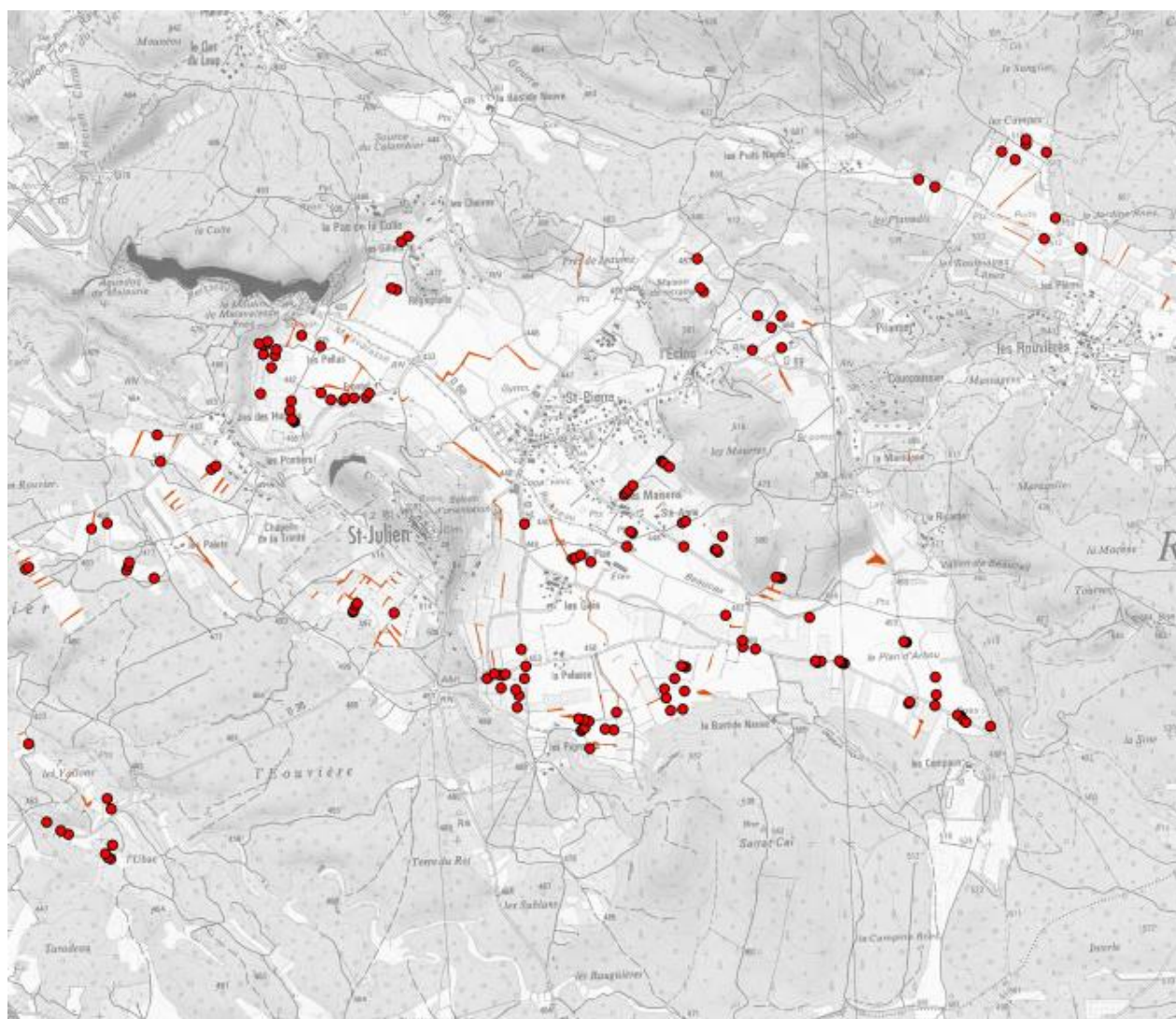


## ANNEXES A L'AVIS DU PARC DU VERDON SUR LE PROJET DE PLU DE SAINT-JULIEN LE MONTAGNIER

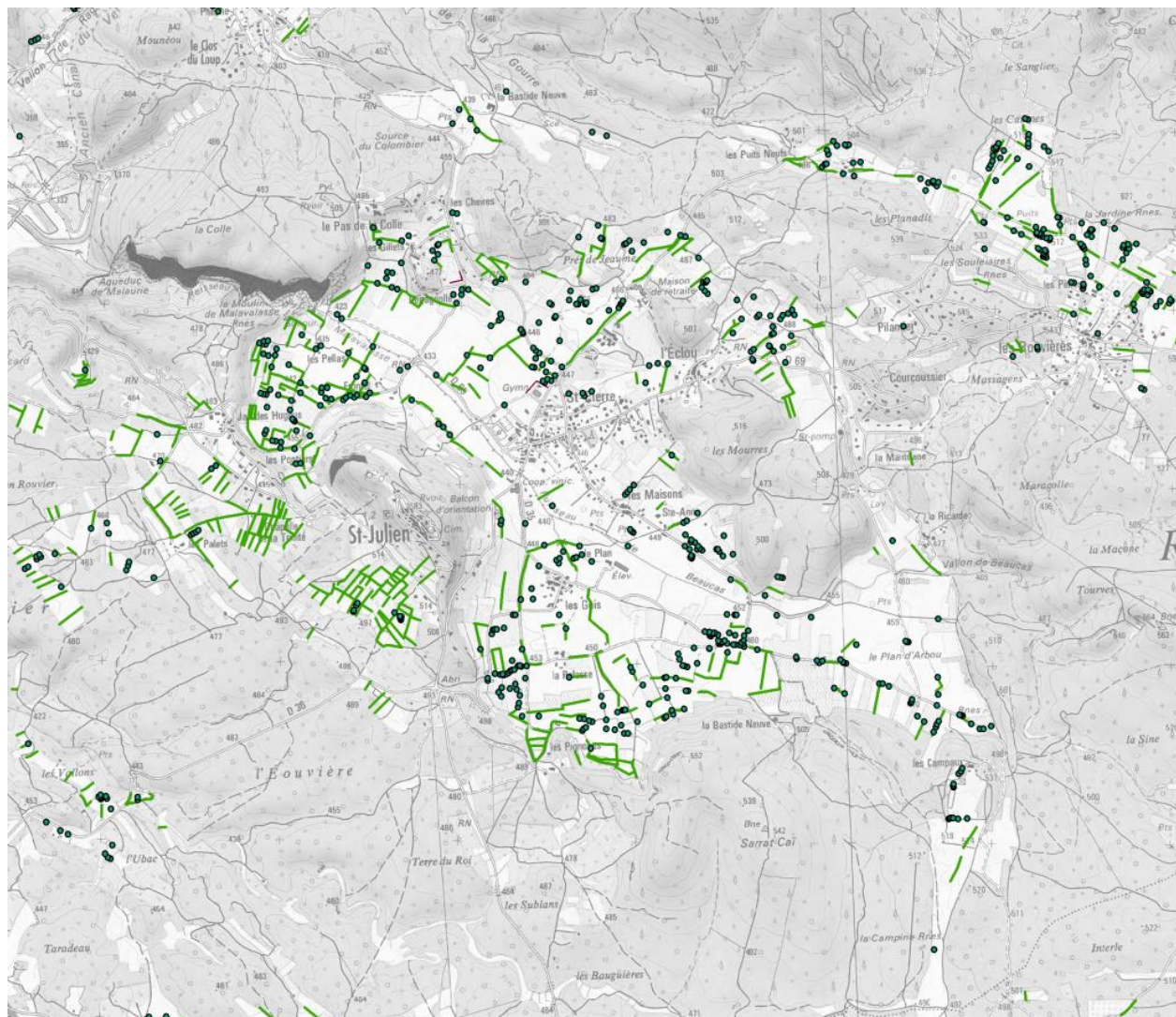
--

### Annexe 1 Cartographies des haies et arbres isolés dans la plaine agricole de Saint-Julien Le Montagnier

Infrastructures agro-écologiques repérées dans le règlement graphique et protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme




Infrastructures agro-écologiques repérées dans le mode d'occupation du sol du Parc du Verdon réalisé à grande échelle (MOS 2015)



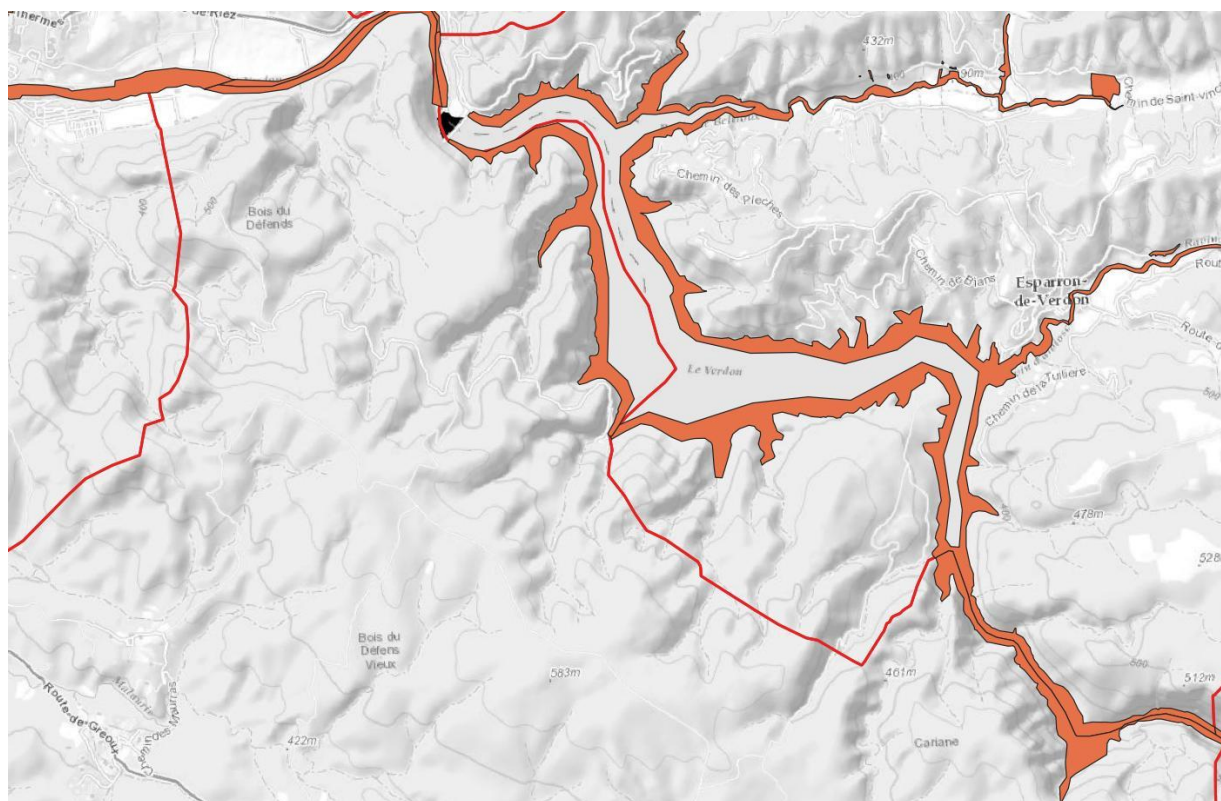


## Annexe 2 Cartographies des zones humides présentes sur la commune de Saint-Julien Le Montagnier suite à l'actualisation de l'inventaire menée en 2020 par le Parc du Verdon

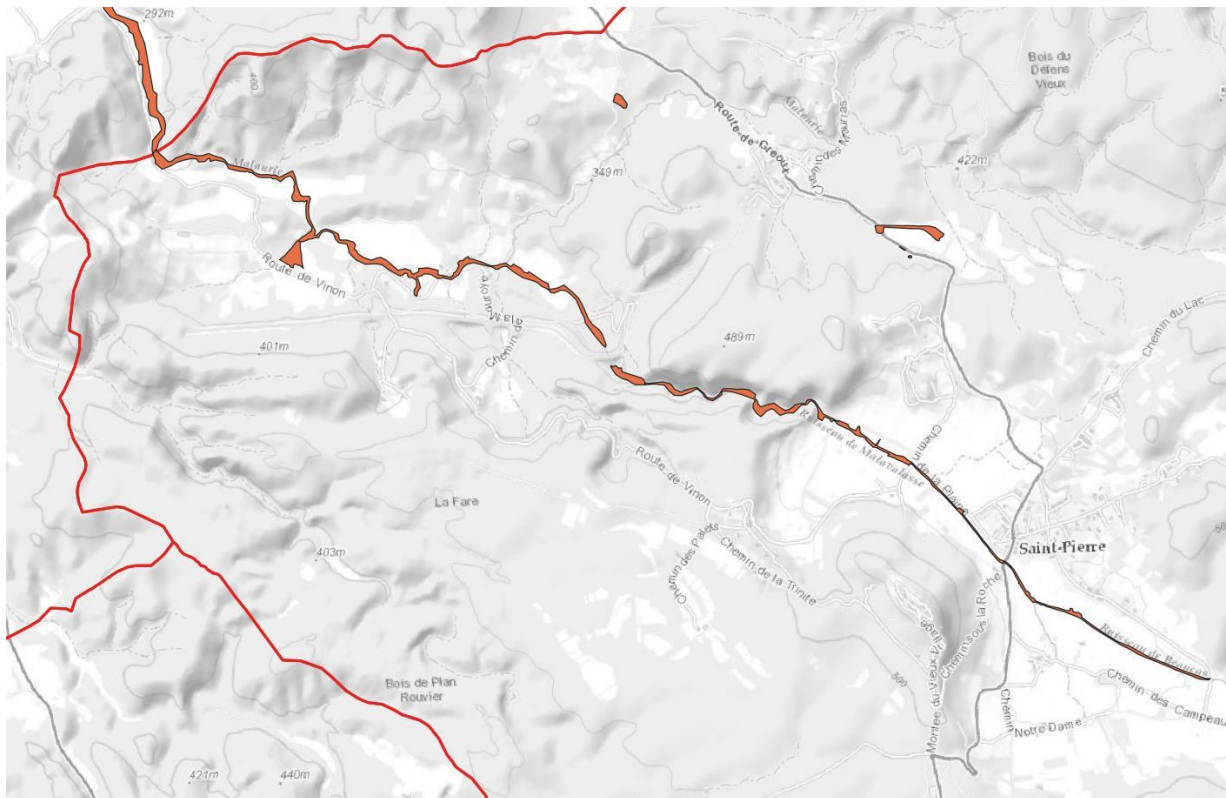
Les données SIG des zones humides nouvellement inventoriées sont jointes à cette annexe.

 Localisation des nouvelles zones humides sur la commune de Saint-Julien Le Montagnier

### – ZONE EST –



– ZONE OUEST –



– ZONE SUD –



## Annexe 3 Exemple de dispositions pour la préservation des chiroptères

Dispositions présentes dans le règlement écrit du PLU de Valensole :

- Dans le cadre de la restauration des cabanons et ruines dont il reste la toiture et représentant potentiellement des gîtes pour les chiroptères et les oiseaux, il est conseillé de maintenir ou de créer un accès aux combles afin de maintenir ou de favoriser leur fonction de gîtes.
- Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès au combles par les chiroptères.
- Le maintien d'infrastructures agro-environnementales (IAE) de type haies ou bosquets est à favoriser. Dans le cadre de l'entretien de ces infrastructures agro-environnementales et afin de ne pas perturber les oiseaux et les chiroptères, les travaux doivent être réalisés entre le 1er novembre et le 1er mars.

Dispositions présentes dans le règlement écrit du PLU de Peyroules :

- Au regard des enjeux de biodiversité, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers pour les chiroptères (chauves-souris) lors de la restauration de bâtiments. Pour exemple, le petit rhinolophe est une espèce très liée au bâti (granges, caves, combles), en particulier dans les vieux bâtiments.

## Annexe 4 Remarques de forme

Dans le rapport de présentation :

Des ajustements à réaliser :

- p 49 Hydrologie : Les surfaces communales par bassin versant sont fausses puisque près de 95% du territoire est situé dans le bassin versant du Verdon et 5% dans celui de la Durance. Il vaudrait mieux retirer les chiffres.
- p 49 : Le SDAGE est évoqué mais pas le SAGE Verdon. Il conviendrait d'y faire référence étant donné que la majeure partie de la communes est concernée (et que toutes les STEP sont en train d'être refaites...).
- p 50 : Il serait pertinent que la carte présentée indique les limites des bassins versants (voir carte page suivante).
- p 92 : Comme évoqué dans l'avis, l'inventaire des zones humides présenté dans cette carte est incomplet étant donné qu'il a été récemment actualisé (voir les cartes pages précédentes et les données SIG jointes à cet avis).
- p 134 : L'extrait de l'OAP de la zone 1Aub hameau des Rouvières figurant en bas de page n'est pas le bon, il s'agit de celui de l'OAP du premier projet de PLU arrêté en 2019.
- p 208 : Vérifier la liste des secteurs soumis à OAP qui semble incorrecte car correspond aux OAP définies dans le premier projet de PLU arrêté.

Dans les règlement écrit :

- Aide à la lecture et compréhension : rappeler le nombre de hameau concerné et leur nom pour chaque zone.
- p 93 du règlement écrit : « *La zone N comporte 3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général de la zone N* » : seuls deux STECAL sont présents en zone N et un STECAL en zone A.