



ENQUETE PUBLIQUE PLU DE SAINT JULIEN LE MONTAGNER

CONTRIBUTION

1- RAPPORT DE PRESENTATION

Observations

- Au titre de l'histoire, rubrique 2.1.2, il est écrit qu'il ne reste que quelques pans de murs des remparts médiévaux. En réalité, il existe un ensemble cohérent, en majeure partie restauré, de 270 mètres linéaires avec trois tours de garde, et une cinquantaine de mètres dans les jardins potagers de l'Est.

Le document graphique du règlement a, aussi, oublié ces remparts.

- page 17 : la « maison de retraite » indiquée en légende, n'apparaît pas sur le document.

- page 21 : équipement piscine (?) le bâtiment existe mais à ce jour la piscine ne peut fonctionner car non conforme.

- page 23 : les quatre châteaux d'eau qui envahissent le Vieux Village, ne figurent pas sur le document présenté.

- page 24 : la formulation « reprise de la peinture des conduites au Vieux Village » pour le réseau d'eau potable n'est pas claire. On va peindre des conduites enterrées ?

En réalité, il s'agirait de travaux, importants, d'intégration des châteaux d'eau, en particulier celui construit en élévation sous l'aire de Gourdane (du reste, les prescriptions de l'ABF pour cet ouvrage, n'ont jamais été prises en compte)

- page 27 :

Il n'y a pas de Poteau Incendie au Vieux Village. Une grande inquiétude quant au risque connu et avéré du secteur habité entouré d'un écran EBC

Le schéma légendé s'appuie sur une vérification des 2017 ... à actualiser en espérant que la situation se soit améliorée, compte tenu des obligations légales

le contenu de la page 28 ne rassure pas sur ce point

- page 28 2.4.5 besoins en équipements « adduction eau potable » :

Le texte mentionne : Travaux de « mise en conformité » de la défense incendie notamment renouvellement des PI hors service

Une reconnaissance de la non-conformité de la défense incendie...et un « notamment » PI hors service vague.

Quelle est la situation actuelle, (voir sur DEMOcRA) quels travaux etc. schéma directeur ?

- page 37 : 2.6.6 « la commune souhaite créer une aire de camping-cars à Saint Pierre » de toute évidence, cet équipement existe déjà.
- page 40 : il existe des vergers d'oliviers, sur le versant sud -ouest du Vieux Village et le long du chemin de la Trinité, qui ne sont pas mentionnés ici.
- page 48 : dans le texte l'altitude du Vieux Village est indiquée à 575 ngf et la cote 566ngf apparaît sur le document graphique (583 ngf au début du rapport de présentation)
En réalité le site urbanisé du Vieux Village, se développe sur un éperon rocheux entre les cotes 545 ngf à l'entrée et 583 ngf au sommet du château d'eau-belvédère.
- page 54 : il est faux d'indiquer que les sites urbanisés sont bien équipés pour lutter contre les feux de forêt.
Cela est contradictoire avec la reconnaissance de non-conformité de la défense incendie explicite au chapitre équipements (*le Vieux Village n'a pas d'accès au gabarit des engins de secours, pas de Poteau Incendie, un EBC qui jouxte l'habitat...*)
- page 78 coquille : légende écrire Fontaine de Malaurie
- page 124 : coquille : écrire « g » au lieu de « h » à « village »
- page 126, rubrique 9.1.2 :
Il est indiqué que le zonage UAb du Vieux Village présente quelques "règles différentes" par rapport au bourg de Saint Pierre. Cela est très en dessous de la réalité : le Vieux Village est implanté sur un éperon rocheux, avec de fortes pentes, suivant un tracé historique de rues et de calades, dans une typologie architecturale particulière... Toute l'analyse devrait amener à un zonage spécifique.
Cela pourrait être rattrapé par une OAP fine, mais le document est très vague et entaché d'erreurs.
La création d'un Site Patrimonial Remarquable, en complément du PLU, sera une solution, mais cette option, confirmée par la commune, n'est envisagée qu'au conditionnel au PLU.
- page 127 et 128 : une OAP fine, et pas seulement quelques zonages, serait utile, pour traiter le paysage, les orientations du bâti, la hiérarchisation des voies...
- page 132 : Les zones UE (quel horrible mot !) présentent un objectif qui évoque les territoires de locaux d'activités hors agglomération.
Ici, nous sommes au cœur de Saint Pierre, au centre du village, avec des mixités qui seraient bienvenues : pourquoi un artisan ne pourrait pas habiter au-dessus de son atelier, exclure le commerce dans le UE2 bloque le projet de Maison de Santé avec Pharmacie etc.
- page 208 et 210 : il faut se mettre d'accord, on dit « Gourdane » et non « LA Gourdane » et il n'y a qu'un seul « n »
- p.210 ajouter église Saint-Julien & Sainte Trinité (église romane monument inscrit) / calade de Gourdane / chemin sous Barri
- page 227 : il est erroné de dire que le Vieux Village ne peut recevoir que 6 nouveaux logements. Le plan, à la parcelle, que nous avons établi le 5 février 2018, montre une capacité supérieure, dans le cadre d'une OAP fine, et en respectant le règlement.

2- PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Observations :

AXE 3 : il est essentiel de prolonger « l'écrin vert » au sud-ouest, sous l'aire de Gourdane. C'est tout le site de l'éperon, avec l'ensemble de ses versants, qui présente un intérêt « d'écrin »

A ce site, il serait opportun d'examiner, dans le règlement de la zone Nh, les prescriptions qui pourraient mieux intégrer les constructions, les aires de stationnement, les voies, les piscines, ...

« Etablir » un dossier de Site Patrimonial Remarquable pour le vieux village, et non seulement y réfléchir, correspondrait mieux à ce qui a été affirmé dans les intentions de l'équipe municipale

AXE 7 : avec un peu d'étonnement, nous constatons que le Vieux Village n'est pas mentionné au titre des « atouts touristiques ».

C'est probablement bien pour la tranquillité de ses habitants, ce n'est toutefois assez peu conforme à la réalité. Des centaines de personnes visitent le lieu, même en hiver...

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Observations et schéma annoté en annexe :

- page 6 : secteur VALLON DE L'ECLOU

Ce plan d'orientations est bien léger face aux enjeux de ce site.

C'est le seul lieu de développement important de la commune, avec des intentions de projets importants : extension de la Maison de retraite, résidences...

A minima, il faudrait raccorder ce plan au centre du bourg de Saint Pierre et affirmer des orientations paysagères, de drainage hydraulique, de viabilités, de déplacements modes doux...

L'image donnée pour les 38 logements R+2 (pourquoi ce chiffre ?) est peu crédible pour des projets éloignés du centre,

La piste cyclable déconnectée de la route et allongeant le parcours, est-elle crédible ?

Des implantations du bâti, des parkings...sont dessinés sans que l'on sache le niveau d'imposition de ces éléments.

Ce travail de plan de masse, est-il confirmé par une étude climatique, du paysage, du potentiel végétal...

L'importance stratégique de ce secteur mériterait une OAP fine.

L'opportunité du projet ADAPEI d'extension de la Mairie de Retraite est une belle opportunité pour que la collectivité engage une étude urbaine détaillée de ce secteur.

- pages 9-10 : secteur LES ROUVIERES

Etant donné l'absence de commerces, privilégier de nombreuses constructions nouvelles sur ce hameau, ne semble pas une solution écologique d'avenir.

- page 11 : secteur VIEUX VILLAGE

Aires de l'Eglise et de la Gourdane corriger et remplacer par Aires de la Chapelle et de Gourdane

- page 12 : secteur VIEUX VILLAGE

Compte-tenu de l'importance patrimoniale du site, ce schéma d'orientations nécessite un examen approfondi.

L'Association le Vieux Village de Saint Julien le Montagnier a fourni sa contribution en date du 5 février 2018. Ces documents sont joints en annexe au présent mémoire.

Sur le document inclus au PLU, nous formulons diverses observations :

- ° L'écrin boisé ou cultivé doit être prolongé sur le piémont sud-ouest, en dessous de l'aire de Gourdane, et inclure les trois châteaux d'eau, en particulier le récent (et très vilain) en élévation, pour l'intégrer (peinture dans le ton des arbres, plantation tout-autour, retraitement discret de la piste d'accès...)

- ° Les « principaux jardins » qui du reste figuraient déjà au cadastre Napoléon, sont à mieux préciser : limites à l'extrémité ouest, éviter une construction existante sur la parcelle N°421, à compléter au sud de la rue de la Place Neuve, à mentionner au sud-est au-dessus du Cours... voir plan AVV du 31 janvier 2018, en particulier pour la pointe sud du village (les jardins au-dessus du Cours).

- ° Toutes les places existantes dans le vieux Village sont à faire figurer, et, il n'est pas compréhensible que seules les places du Four et de l'Eglise Romane bénéficient d'une "requalification qualitative" dès lors, qu'en l'état actuel, leur aménagement n'est pas le plus catastrophique (voir PADD place Janetti représentée).

- ° Les cheminements piétons sont à compléter, d'autant plus que, pour une large part, ils sont caladés depuis le XVII^e siècle.

- ° Les points de vue sur le grand paysage sont à compléter, dès lors que la vue sur 360° est une caractéristique forte de ce village.

il manque l'indication de la vue exceptionnelle sur Lure / Ventoux, vers le nord-ouest, depuis les moulins, et la vue sur la Ste Victoire, depuis la place du Four (voir le schéma annoté)

D'ailleurs dans le dossier de SPR, l'aspect « Horizons 360° » pourra faire l'objet d'un chapitre spécifique.

- ° un rectangle rouge évoque la création d'un stationnement public sur la ligne de crête. C'est trop limitatif.

Il est important de traiter toute la ligne de crête dans un projet d'ensemble abordant la voirie, le stationnement, les plantations, les ouvrages divers, le château d'eau, le château médiéval, les multiples belvédères, le chevet de l'église romane, l'aire de la chapelle...

Le stationnement est un sujet sensible, compte-tenu de l'étroitesse des rues. Le « cahier de propositions » de 2016 avait suggéré un aménagement simple du parking du Cours à l'entrée du village pour se garer à sens unique, avec des épis de part et d'autre de l'allée centrale, permettant une trentaine de places.

Il sera toutefois important d'associer les habitants aux projets d'aménagements.

- ° mettre en cohérence la zone représentée sur le schéma OAP avec les indications des prescriptions graphiques 4.1.3 p 5 n°23 ER (parcelles 253116)

- ° principaux éléments de patrimoine les remparts, les ruines du château, aire et porte de Gourdane (4.000m² de caladage, unique en Provence), aire de la Chapelle...

Remplacer porte des Templiers par porte de Gourdane, l'église romane (Saint-Julien & Ste Trinité)

4.1.1- REGLEMENT, PIECES ECRITES

ZONAGE UA

Observations :

Concernant le Vieux Village, comme dit précédemment, un zonage spécifique eut été mieux approprié à la réalité du terrain.

Le simple indice « UAb », qui apporte quelques touches historicistes aux règles du bourg de Saint Pierre, ne traite pas toutes les particularités du Vieux Village.

Néanmoins, nous formulons quelques observations sur le texte proposé, afin de le rendre plus pertinent. Cela, à nos yeux n'est qu'une étape, provisoire, en attendant un vrai travail d'élaboration du dossier de Site Patrimonial Remarquable, qui traitera l'ensemble de l'éperon dans ses caractéristiques paysagères, urbaines, architecturales...

Ce sera l'occasion d'établir une discussion constructive avec l'ABF.

Notes sur le règlement proposé

- UA2 : AUTORISÉ SOUS CONDITIONS

° les abris de jardin autorisés, au Vieux Village, demanderaient des indications plus précises.

Le cas des remises et garages n'est pas traité.

Compte-tenu de la densité de la partie agglomérée du Vieux Village, le stationnement des véhicules est un problème.

L'occupation des lieux, bien avant l'invention de l'automobile, fait que rien n'a été prévu.

Aujourd'hui, de nombreux emplacements (voir notre plan « hypothèse de constructibilité » du 5 février 2018) pourraient accueillir une remise garage.

Cela implique une réglementation écrite et graphique.

- UA7 : IMPLANTATION

° imposer de construire en continu, d'une limite latérale à l'autre, ne correspond à tous les particularismes du parcellaire.

Parfois la construction peut être distancée d'une des deux limites latérales, par exemple pour laisser un passage, une vue, créer un porche...

° Par ailleurs, concernant le recul par rapport aux remparts médiévaux, une cote de 6 mètres, serait préférable aux 5 mètres indiqués, pour vraiment assurer la protection des ouvrages historiques.

° Pour les piscines, le parcellaire étant petit, le recul de 2 mètres par rapport aux limites cadastrales, ne semble pas opportun.

Il serait préférable de pouvoir faire des bassins en limite, et de réglementer ces ouvrages (exclure les teintes blanches et bleues, etc.)

° Le rappel de l'article 678 du Code Civil est totalement abscons.

- UA10 : HAUTEUR

° l'OAP mentionne une partie du Vieux Village où la hauteur est limitée à 3,50 m.

Cette contrainte n'est pas explicitée par une approche globale du site

(en réalité, cette limitation de hauteur est une séquelle de l'ancien POS, où, pour préserver la vue d'un ancien adjoint au maire, cette servitude a été instaurée)

Notre propos n'est pas de supprimer cette réduction de hauteur, mais de la légitimer par un vrai argumentaire, qui pourra apporter des nuances.

- UA11 : ASPECT EXTERIEUR

° concernant les toitures, l'important est le parallélisme entre les faitages et les courbes de niveau. Dans le village, il y a de beaux exemples de toitures à pente unique, parallèle au terrain (Maison de la Gardi...).

Toutes les toitures du Vieux Village sont en tuiles canal, anciennes, de teinte ocrée.

Pourquoi autoriser des tuiles « romaines », mal définies ?

De même pour les tuiles « marseillaises ».

° Pourquoi interdire les « terrasses tropéziennes » et « toitures terrasses » dès lors que de très beaux exemples existent dans le Vieux village ?

Il vaudrait mieux en fixer les caractéristiques de dallage terre cuite du ton des tuiles, de protection solaire, de pourcentage dans la surface du toit, ...

° Imposer des génoises de tuiles, sur un ou plusieurs rangs, n'est pas toujours approprié.

Par exemple pour une remise, pour un bâtiment de hauteur limité à 3,50 m (la génoise sera accrochée par les véhicules...)

° Le dessin des séchoirs mériterait d'être plus soigné et explicite.

° Le principe « d'ouvertures plus hautes que larges » est un peu du traitement de texte appliqué brutalement ici.

Il eut été préférable de parler des baies sur rues différentes des ouvertures sur jardins, des ordonnances alignant les baies verticalement, de réduction des hauteurs de fenêtre en montant, etc.

° il faudrait exclure le PVC pour les gouttières et chutes pluviales, au bénéfice du zinc.

° dans le Vieux Village, toutes les clôtures sont constituées d'un mur plein en pierre.

Domage d'autoriser les simples grillages sur murs bahut de 40cm.

- UA12 : STATIONNEMENT

Dans le Vieux Village il n'est pas possible que des constructions neuves, ou des ruines reconstruites, n'intègrent pas de garages. Le village est déjà trop encombré de voitures.

De plus, le principe de remises à rez-de-chaussée est bien dans la typologie traditionnelle.

Une capacité imposée d'une voiture pour 50m² de surface de plancher serait correcte.

- UA13 : PLANTATIONS...

Domage que cet article ne traite pas les spécificités du Vieux Village : sol rocheux, terre rapportée, collecte des eaux de toitures pour arroser, essences, grimpants...

La corrélation entre drainage pluvial et plantations serait à traiter.

Pour des arbres de haute tige abattus, la taille du remplaçant n'est pas fixée, donc, il est possible de mettre un baliveau de 10 cm de haut...

- UA15 PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Pourquoi faire l'impasse sur ce sujet de la plus haute importance ?

Au Vieux Village, toutes les constructions anciennes avaient des performances climatiques remarquables.

La pauvreté des moyens avait induit une parfaite adaptation au soleil, au vent, à la ventilation naturelle...

Aujourd'hui, le règlement proposé se borne à interdire les capteurs solaires et à autoriser les climatiseurs en façade !

Au Vieux Village, les gens se sont implanté, malgré l'absence d'eau, grâce à un climat moins froid l'hiver, plus frais l'été, par rapport à Saint Pierre.

La création d'un habitat sur l'éperon est un acte climatique.

N'avons-nous pas raté un épisode ? Et le changement climatique, on fait quoi ?

4.1.3- PIECES GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

Observations :

- EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont pertinents et d'une grande importance pour l'avenir.

° pour faciliter le dessin du nouveau carrefour entre la rue des Templiers et la rue de la Place Neuve, coté nord-ouest, la partie basse de la parcelle N°536, pourrait être intégrée à l'emplacement réservé N°26

° un Emplacement Réservé pourrait être créé sur la parcelle N°293, à la rue de la Place Neuve, pour régler le sort d'une construction en béton et briques, abandonnée et dangereuse.

Cela permettrait de créer 5 places de parking pour dégager, au moins en partie, la Place Neuve, et créer un belvédère sur le plateau et la montagne Ste Victoire.

- TERRAINS CULTIVES ET ESPACES VERTS NON BÂTIS À PROTÉGER

Divers ajustements sont nécessaires, pour coller à la réalité.

Le schéma d'observations sur l'OAP a déjà indiqué ces ajustements, on peut les re-lister ici :

- parcelle N°269 : inclure le bassin
- parcelle N°421 : exclure 10mètres, coté sud-est, d'un édifice ancien à rebâtir
- parcelles N° 337 et 341 à intégrer
- ensemble du site sud-est (zonage N) à intégrer (parcelles N°101 à 109 + 427, 428 et 395)
- exclure, au cœur du Vieux village, les parcelles N°172, 173 et 174 d'anciennes ruines

- CHATEAUX D'EAU

Le vilain château d'eau, sous l'aire de Gourdane, sur la parcelle N° 368 a pudiquement été enlevé du document graphique. Il serait honnête de le faire apparaître, ainsi que sa piste d'accès.

- PATRIMOINE BÂTI

Le mot « bâti » peut prêter à confusion, dès lors que les éléments recensés sont des oratoires, aires ...

A ce titre, puisque figure l'aire de Gourdane, il serait logique de mettre l'aire de la Chapelle. Le deuxième moulin de Gourdane n'est-il pas patrimonial ?

Une relecture de la liste des éléments de patrimoine serait utile.

Par exemple, il est écrit qu'un mécanisme permet de tourner les ailes vers le vent, pour le moulin, ce qui n'est pas le cas ici.

La Calade de Gourdane est distincte de l'aire du même nom, de même que le chemin sous Barri, etc.

Le président,
Alain Amédeo