

Commune de Saint-Jurs

Enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs 14 septembre - 15 octobre 2020

Décision E20000014/14 du 02 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de
Marseille
Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs

Procès-verbal de synthèse des questions et observations reçues

Christophe Bonnet
commissaire-enquêteur

Commune de Saint-Jurs

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)
Décision n° E20000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.
Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs
14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur
Procès-verbal de synthèse des observations p. 1 sur 7

De nombreux sujets ont été abordés lors de l'enquête, ils sont repris ci-dessous, regroupés par thème.

L'élaboration du projet de révision et la mise à disposition de celui-ci entre son arrêt et l'enquête publique.

- L'élaboration du projet s'est faite sans concertation. Il n'y a eu qu'une réunion publique et au cours de celle-ci, le devenir des ruines du château, site paysager majeur n'a pas été abordé alors que le projet mis à l'enquête publique rendrait la parcelle constructible (elle ne l'est pas dans le PLU en vigueur).
- Contrairement aux textes, le dossier n'était pas disponible entre son arrêt (septembre 2019) et l'enquête publique, il a fallu faire appel à la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA) pour y avoir accès.

Pourquoi revoir le PLU, à quel coût ?

- Le PLU actuel date de 2014. Pourquoi faut-il le modifier deux ans après son approbation ?
- Quels sont les éléments législatifs qui imposent une révision du PLU ?
- Y a-t-il une obligation légale de prévoir une augmentation de la population dans une révision de PLU ?
- Quel est le coût de cette révision du PLU.

La nécessité et la crédibilité d'une dynamisation du village

- Le "vieillessement" et "l'endormissement" des petits villages comme Saint-Jurs concourent à leur "charme" et leur attractivité. Ce type d'"oasis", à l'écart de l'évolution galopante de notre société, peut être un atout car il répond aux aspirations d'une partie (croissante ?) de la population qui ne se retrouve plus dans le modèle de développement dominant. Envisager une augmentation de la population n'est pas indispensable. Mais si l'on va dans ce sens, cette augmentation devrait se faire dans le centre pour une intégration sociale des arrivants que ne permettrait pas des logements excentrés à l'entrée du village.

- Dans le contexte socio-économique local (faiblesse des services publics et de l'emploi de l'est du Plateau de Valensole), en l'absence de structure d'accueil ou d'aire de jeu pour les enfants (non envisagées dans le projet) et la fermeture de l'école, construire des logements ne suffira pas pour développer le village. Sans projet plus général, ces logements seraient au mieux un dortoir, au pire des résidences secondaires. Plus largement, le développement du Plateau de Valensole devrait s'envisager à un niveau intercommunal ce qui permettrait une vision plus cohérente des enjeux et possibilités et réduirait les coûts par économie d'échelle. La réalisation du projet d'OAP suffira-t-il à lui seul à faire venir de jeunes couples ? Dit autrement, la révision du PLU est inutile sans un projet global visant à augmenter l'attractivité du village. La révision du PLU devrait s'intégrer dans un projet plus général dont il serait la fin et non le moyen (hypothétique).

- On ne voit pas à ce jour de possibilité de développement économique, sauf, peut-être, dans une agriculture de niche à haute valeur ajoutée (PAPAM bio) ou de proximité (circuit court). Le tourisme est et restera saisonnier, sans grand intérêt pour le village puisqu'il n'y a ni hébergement ni commerce dans le cœur du village.

- La mise en œuvre du PLU changerait le cadre de vie qui fait le charme et l'attrait du village.

- Le développement culturel social et artistique semble absent du projet.

- Les raisons avancées pour la modification du PLU, maintenir la démographie et réaliser une opération financière, par la vente de terrains appartenant à la commune, pour retrouver une aisance financière mise à mal par la construction de la salle communale, constituent une fuite en avant. Rien, dans le dossier, ne permet d'évaluer la crédibilité du projet concernant ces deux motivations.

- Le projet ne manquera pas d'augmenter les dépenses de la commune qui devra aménager ses infrastructures contrairement à l'objectif annoncé et qui ne pourra répondre à la demande croissante de ressource en eau, parking, aménagement, etc.

Commune de Saint-Jurs

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)
Décision n° E20000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.

Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs

14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur

Procès-verbal de synthèse des observations p. 2 sur 7

- La rénovation de bâtiments anciens (cœur du village) est plus onéreuse, mais il existe des pistes de financements pour les collectivités (<https://www.europe-en-france.gouv.fr>) et le Parc du Verdon peut aider au montage des dossiers.
- On comprend bien l'intérêt financier du projet pour la commune (elle est propriétaire de la parcelle prévue pour l'OAP), mais a-t-elle les épaules assez larges pour gérer le projet ? Et les conséquences à long terme d'une éventuelle réalisation ont-elles été bien prises en compte (quels nouveaux habitants, quels coûts collatéraux - AEP, assainissement...).
- Le projet ne permet la construction de bâtiments agricoles en dehors des exploitations déjà existantes. Il ne permet alors pas l'installation de nouveaux agriculteurs.
- Hébergements et artisanat. Le projet ne permet pas l'installation ou l'agrandissement des structures d'hébergement ou des activités artisanales ou culturelles en zone A.

Le dossier, sa présentation ; les données présentées

- Le dossier est difficile à appréhender par sa structuration et comporte de trop nombreuses erreurs et fautes d'orthographe ou de syntaxe qui en rendent la consultation pénible.
- Le tome III sur l'OAP est famélique. De nombreux éléments s'y rapportant sont à chercher dans le tome I Justifications... ce qui n'est pas très cohérent pour ce qui est un enjeu majeur de cette révision.
- Les données démographiques et socio-économiques prises en compte sont obsolètes. Le projet de PLU est basé sur le recensement de 2014. Or depuis 2016 8 jeunes couples se sont installés sur la commune (+ 25 personnes dont 6 enfants). L'objectif de développement envisagé dans le PLU est donc caduc. L'augmentation de population s'est faite dans le bâti existant rendant inutile d'envisager d'ouvrir à la construction de nouveaux espaces. Il faudrait refaire une analyse des besoins tenant compte de la population actuelle.
- Les données (évolutions statistiques brutes) sont présentées sans prise en compte des spécificités locales.

Le déroulement de l'enquête publique

- Le dossier n'a été disponible sur le net que le lendemain de l'ouverture de l'enquête.
- L'adresse indiquée sur le site pour adresser ses contributions était erronée.
- La mairie a été fermée une dizaine de jours pendant l'enquête fin septembre.

La densification du cœur du village

- Le secteur de ruines sous le château à l'est, correspond mieux à une urbanisation intégrée et sans impact visuel aussi important. Certes probablement plus "technique" à tous les niveaux (multiples parcelles privées, forte pente...), mais sans risques géologiques ou torrentiels et permettant une meilleure régulation thermique par leur appui dans le talus.
- Une politique de préemption dans le cœur du village ne permettrait-elle pas d'obtenir les parcelles ou logements nécessaires ?
- Il y a des restaurations en cours dans le centre du village. Si l'on en tient compte, il ne manquerait que 2 ou 3 logements pour accueillir la vingtaine de personnes prévue dans le PLU.
- L'inventaire des dents creuses dans le cœur du village est incomplet, ce qui fausse la déclinaison de l'objectif du Plan d'aménagement et de développement durable de "**Procéder prioritairement à la densification et au renouvellement des espaces urbanisés – dents creuses, divisions parcellaires, logements vacants - dans le tissu urbain constitué afin de profiter des équipements déjà créés et de combler les espaces non occupés**".
- Il existe de nombreuses parcelles, maisons en déshérence, privées ou communale (ancienne salle communale), dans le village qui pourraient être aménagées/réhabilitées.
- Le lotissement des "dents creuses" au sein du village dénaturerait son charme par la disparition d'espaces verts.

Les résidences secondaires

Commune de Saint-Jurs

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)
 Décision n° E20000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.
 Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs
 14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur
 Procès-verbal de synthèse des observations p. 3 sur 7

- La proportion de résidences secondaires a augmenté ces dernières années (43,6 % en 2014, 48,1 % en 2017).
- Le dossier prévoit la construction de résidences secondaires. N'est-ce pas contradictoire avec l'objectif d'accueil de résidents permanents ?
- N'est-il pas possible de surtaxer les résidences secondaires ?

Personnes publiques associées

- Le nombre de réserves émises par le Parc naturel régional du Verdon fait douter de la mise en compatibilité du PLU avec la Charte du PNR du Verdon, pourtant annoncée comme un des objectifs de la révision.
- Les nombreuses réserves émises par la DDT ne peuvent être prises en compte sans une remise en cause du projet présenté.

Le patrimoine communal

- Le projet ne prend pas assez en compte le patrimoine naturel, notamment la préservation des ripisylves et de la zone humide de Bouges.
- La parcelle de l'OAP est une prairie rarement fauchée très favorable au développement de nombreuses espèces d'insectes. Deux espèces de papillons protégés, la proserpine et l'azuré du serpolet ont été observés en 2020.
- Le projet ne prend pas assez en compte le petit patrimoine remarquable (oratoires, cabanons, arbres remarquables...).
- Le projet manque d'ambition environnementale (construction bio-climatiques, maîtrise des pollutions, y compris lumineuse).
- La préservation des zones agricoles et naturelles ainsi que des ressources naturelles comme l'eau est un impératif maintenant reconnu... que ne respecte pas le projet.

Pétitions

- Deux pétitions s'opposant au projet de PLU m'ont été remises. La première, proposée aux seuls habitants du village comprend 86 signatures. La seconde mise en ligne sur un site dédié (change.org) compte ± 250 signatures.

L'opération d'aménagement programmé de la parcelle 724 sous la mairie

- Il y a beaucoup de logements inoccupés en basse saison. Ne peut-on essayer d'agir à ce niveau (mais comment ?) avant d'envisager la construction de logements ?
- L'objectif démographique somme toute limité, mérite-t-il le bouleversement paysager prévisible. Ce bouleversement apparaît en contradiction avec l'objectif de contenir l'étalement urbain et de favoriser la densification.
- Rien ne garanti que les logements construits, en particulier dans la zone 1UAb, pavillonnaire, seront des résidences permanentes.
- Le village manque de logements permettant de répondre à la récession démographique observées depuis plus d'une décennie. Le projet de PLU répond fort justement à cette attente d'une manière tout à fait pertinente.
- L'urbanisation du terrain retenu pour l'OAP modifiera profondément la perception du village, ce qui est contraire aux orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Son emplacement, en discontinuité du bâti existant est contraire aux prescriptions de la loi Montagne.
- L'intégration visuelle de l'OAP n'est pas possible. Il s'agit d'une extension (langue le long de la route pour 1UAa, mitage pour 1UAb). Certes qui "touche" la mairie, mais celle-ci est déjà excentrée et l'OAP le serait encore plus.
- Même avec des contraintes très strictes, des bâtiments neufs ne pourront jamais ressembler aux maisons anciennes du village. Qui jugera de l'intégration des projets de constructions de l'OAP dans la silhouette du village, et qui, et avec quels moyens, garantira que la

Commune de Saint-Jurs

réalisation sera conforme aux projets. L'exemple de la salle communale, "verruë" disgracieuse bien visible à l'entrée du village fait craindre le pire...

- Quelque soit le style des bâtiments et le soin apporté à leur réalisation, l'urbanisation de l'OAP changera profondément (et défavorablement) la perception et le périmètre du village.

- La parcelle a été achetée dans les années 2000 pour "geler" le terrain en l'état afin de préserver le paysage.

- L'expérience des villages voisins montre que les extensions en entrée de village ne se traduisent pas par une intégration de leurs habitants à la vie du village.

- Il existe des dents creuses et bâtiments/parcelles dans le centre du village qui répondraient mieux à un développement permettant une intégration des nouveaux habitants à la vie du village.

- Dans l'OAP, une part de logements sociaux est-elle envisagée.

- Comment éviter que l'occupation de ces logements nouveaux ne se limite à Airbnb ?

- La localisation prévue de l'OAP présente des risques divers (pluies torrentielles, retrait/gonflement des argiles, engins forestiers descendants du col de Saint-Jurs). Par temps de neige, ces dernières années, deux voitures se sont retrouvées dans le champ de l'OAP.

- La réalisation de l'OAP provoquerait une imperméabilisation des sols, sans récupération des eaux de ruissellement, ce qui est contraire à la fois au Code Civil et au Code de l'Environnement.

- Comment s'organiserait la vente des parcelles et la construction dans les deux zones de l'OAP ? Un promoteur ? Des particuliers ? Une implication de la commune ?

- Quel sera le prix des logements construits si on intègre les surcoûts liés au terrain en pente et la prise en compte du risque de retrait/gonflement des argiles. On risque d'avoir des logements inaccessibles aux revenus modestes...

- Ni les surcoûts de construction induits par la nature du sous-sol (gonflement/retrait des argiles), ni les coûts nécessaires à la gestion des eaux pluviales (le terrain est pentu et reçoit les eaux de ruissellement du village et de la route du Col de Saint-Jurs) et à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions ne sont pris en compte. Ces surcoûts ne permettront pas d'avoir des logements accessibles aux jeunes couples ciblés par le projet.

- Le projet néglige le "système" hydraulique du village qui voit les eaux d'infiltration ressortir dans les maisons du bas du village lors des grosses pluies. Et ces résurgences se déversent sous la mairie.

- La parcelle est située dans l'axe de la route très pentue descendant du Col de Saint-Jurs. Il y a un risque que des véhicules "tirent tout droit" et sortent de la route pour s'encastrent dans les bâtiments qui seraient construits.

- La localisation prévue de l'OAP présente des risques divers (pluies torrentielles, retrait/gonflement des argiles, engins forestiers descendants du col de Saint-Jurs). Par temps de neige, ces dernières années, deux voitures se sont retrouvées dans le champ de l'OAP.

- Sept maisons attenantes et cinq pavillons, ce sera une vingtaine de véhicules de plus sur la route (circulation) et les parkings.

- p. 8-9 du tome 1, on lit dans la synthèse des enjeux "préservé de l'urbanisation les piémonts en vision proche".

- Cette parcelle est un espace agricole... que le plan d'aménagement et de développement durable dit vouloir préserver, et convivial (festival de musique jusqu'à il y a quelques années, étape de transhumance) dont la disparition serait contraire à la volonté affichée de préserver/renforcer les liens sociaux.

Zone UAp : Le château

- Le zonage UAp autorise une construction dans l'emprise des ruines du château de la hauteur de l'ancien château. La profonde modification de la perception du village qui en résulterait serait contraire aux orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durable.

- Pourquoi le zonage UP (château) est-il si large ? Si l'on veut un zonage spécifique pour le château, seule l'emprise des ruines du château devrait être prise en compte.

Commune de Saint-Jurs

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)
Décision n° E2000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.

Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs

14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur

Procès-verbal de synthèse des observations p. 5 sur 7

- Le château est une constituante majeure de l'identité visuelle du village. Ne peut-on conserver les ruines (en les sécurisant) ?
- Le château, en crête et très visible serait constructible alors que les ruines sous celui-ci, pourtant "noyau" historique du village passent en N où la construction est "strictement réglementée" afin de préserver ses qualités paysagères. Cela semble incohérent.
- Le règlement de la zone UP est flou. Il faudrait encadrer très strictement (définir surface, hauteur et type avec supervision de l'architecte des bâtiments de France), voire interdire, une construction/reconstruction.
- Cette zone est constructible dans le PLU en vigueur. La laisser constructible est une suite logique. Cela permettra, avec un encadrement des dispositions architecturales, de redonner vie à ce site remarquable et de le sauvegarder.

Équipements publics (AEP, STEP, circulation et parking...)

- Les données ne sont pas claires concernant la capacité de la station d'épuration (STEP), 200 ou 250 eq./hab. Si l'objectif d'augmentation démographique prévu est atteint, la STEP sera-t-elle suffisante ?
- La STEP a une capacité annoncée de 200 équivalents/habitants quand la fréquentation estivale est de 197 eq./hab. Ne faut-il pas augmenter la station d'épuration ? À quel coût ?
- Ces dernières années on connaît des baisses d'alimentation l'été. Avec le changement climatique et une éventuelle augmentation de la population, la ressource en eau sera-t-elle suffisante dans les années qui viennent ?

Zonage et règlement

- Le règlement des zones 1UAa et 1UAb n'est pas assez exigeant sur la qualité "bioclimatique" des constructions et ne prend pas assez en compte les enjeux de "biodiversité" ou de pollution lumineuse.
- On ne voit nulle part de prescriptions pour les personnes handicapées.
- Il y a un décalage entre la manque d'ambition "écoconstruction" du règlement et les objectifs du PLU.
- Zone N et aménagements pastoraux. Des observations contradictoires, certains demandant la possibilité d'aménagements pastoraux quand d'autres trouvent les équipements actuels suffisants (2 éleveurs ?) car, évolution du pastoralisme et changement climatique rendent illusoire une "reconquête" des parcours à l'abandon.
- Zone N. Il faudrait distinguer une sous-zonage pour les zones humides précisant l'interdiction d'affouillement, exhaussement, remblaiement.
- Pourquoi le parking de la grande place est-il en A ? Il n'a rien d'agricole. Est-ce pour minimiser la consommation d'espace agricole du projet ?

Parcelles

- Parcelle 0B-0452 (place Bellevue à côté du restaurant). M. et Mme Mégy souhaite que le zonage UA de leur parcelle soit modifié en UB, plus adaptée à l'urbanisation pavillonnaire diffuse de cette extrémité du village.
- Parcelle 0C-0164 (Notre-Dame). Madame Sauvairait souhaiterait que son terrain devienne constructible.
- Parcelles 0C-0118 et 0C-0136 (début de la piste vers le château d'Alès). Monsieur et Madame Durand souhaiteraient que ces parcelles 136 et 118 (début de la piste vers le château d'Alès), desservies par les réseaux, soient constructibles (ils sont aussi propriétaires de la parcelle 150 (sous la STEP), mais ne demandent rien pour celle-ci conscients de son "isolement").
- Parcelles 0E-0118 et 0E-0119 ((au dessus du restaurant). Ces parcelles construites, UA dans le PLU en vigueur, passent en A dans le projet. Madame le maire et Monsieur Escudier (adjoint) ont dit à Monsieur Lagana, propriétaire, qu'il s'agit d'une erreur. Il souhaite que cette erreur soit corrigée.

Commune de Saint-Jurs

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)
 Décision n° E20000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.
 Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs
 14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur
 Procès-verbal de synthèse des observations p. 6 sur 7

- Parcelles 0B-0325 (piste du col à l'est du château). Monsieur Bonino ne comprend pas le classement en N alors que les parcelles voisines 0358, 0320 et 0321 sont construites. Il souhaite une modification du zonage lui permettant de construire sur cette parcelle.

- Parcelle 0B-0323 (à l'est en contrebas du château). Monsieur Garcin souhaite construire une extension et une piscine. Le zonage de sa parcelle en A lui permettra-t-il de réaliser ses projets ?

- Parcelle 0C-0159. Madame Bouteille souhaiterait que la parcelle 0159 devienne constructible. Cette parcelle est viabilisée, en continuité de l'OAP, mitoyenne d'une parcelle déjà urbanisée (la 158). Ancienne propriétaire de la parcelle 0724 (celle de l'OAP), elle note qu'on lui avait assuré que cette parcelle ne serait jamais construite (et avait été cédée au prix d'un terrain inconstructible).

- Parcelles 0B-319 et 0B-320. Monsieur Parmentier souhaite de ses parcelles soient constructibles et que le zonage rouge du PPR ne les concerne pas.

- Parcelle 0B-478 (Les Féogères). Monsieur Lombardini souhaiterait que la totalité de sa parcelle soit constructible. Elle actuellement coupée en deux par le zonage, classée UB pour les deux maisons existantes et A pour la partie non construite.

- Parcelles 0E-161 (village) et 0A-552. Madame Vacherot souhaiterait le passage en UA de la parcelle 161 (elle est Np dans le projet) ainsi que la possibilité de construire une atelier de créations artistiques sur la parcelle 552 (zonée A dans le projet de PLU).

Plan de prévention des risques naturels

- Les études et zonages du plan de prévention des risques (PPR) sont "globales" et datent un peu. Certains risque/problèmes ne sont pas pris en compte (humidité de certaines habitations dans et à l'écart du village, glissement de terrain). Il faudrait une étude fine de la zone de l'OAP. Quelle serait la responsabilité de la commune si des problèmes non prévus par le PPR apparaissent au moment de lotir des terrains qu'elle a vendu ?

- Il y a une contradiction dans le PPR qui dit qu'il n'y a pas de risques miniers, mais établit une zone "rouge" pour ces risques.

- Le PPR a été réalisé "à la va vite" d'une manière "bibliographique" sans étude de terrain.

- Comment peut être révisé ce PPR.

Saint-Jurs, le 22 octobre 2020

Le commissaire-enquêteur, Christophe Bonnet

Commune de Saint-Jurs

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)
Décision n° E20000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.

Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs

14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur

Procès-verbal de synthèse des observations p. 7 sur 7