

# 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

## Rapport du 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 - Rapport p. 1 sur 39

## Sommaire

1. Le projet de révision du plan local d'urbanisme objet de l'enquête publique	
1.1 La commune de Saint-Jurs	p. 3
1.2 Le projet de révision du plan local d'urbanisme	p. 6
2. L'enquête publique	
2.1 La procédure	p. 7
2.2 Le dossier mis à la disposition du public	p. 8
2.3 Le déroulement de l'enquête	p. 8
3. Les contributions recueillies	p. 9
4. Les questions parcellaires	p. 17
5. L'analyse du projet et des contributions reçues	p. 27

Annexe : copie de toutes les contributions écrites

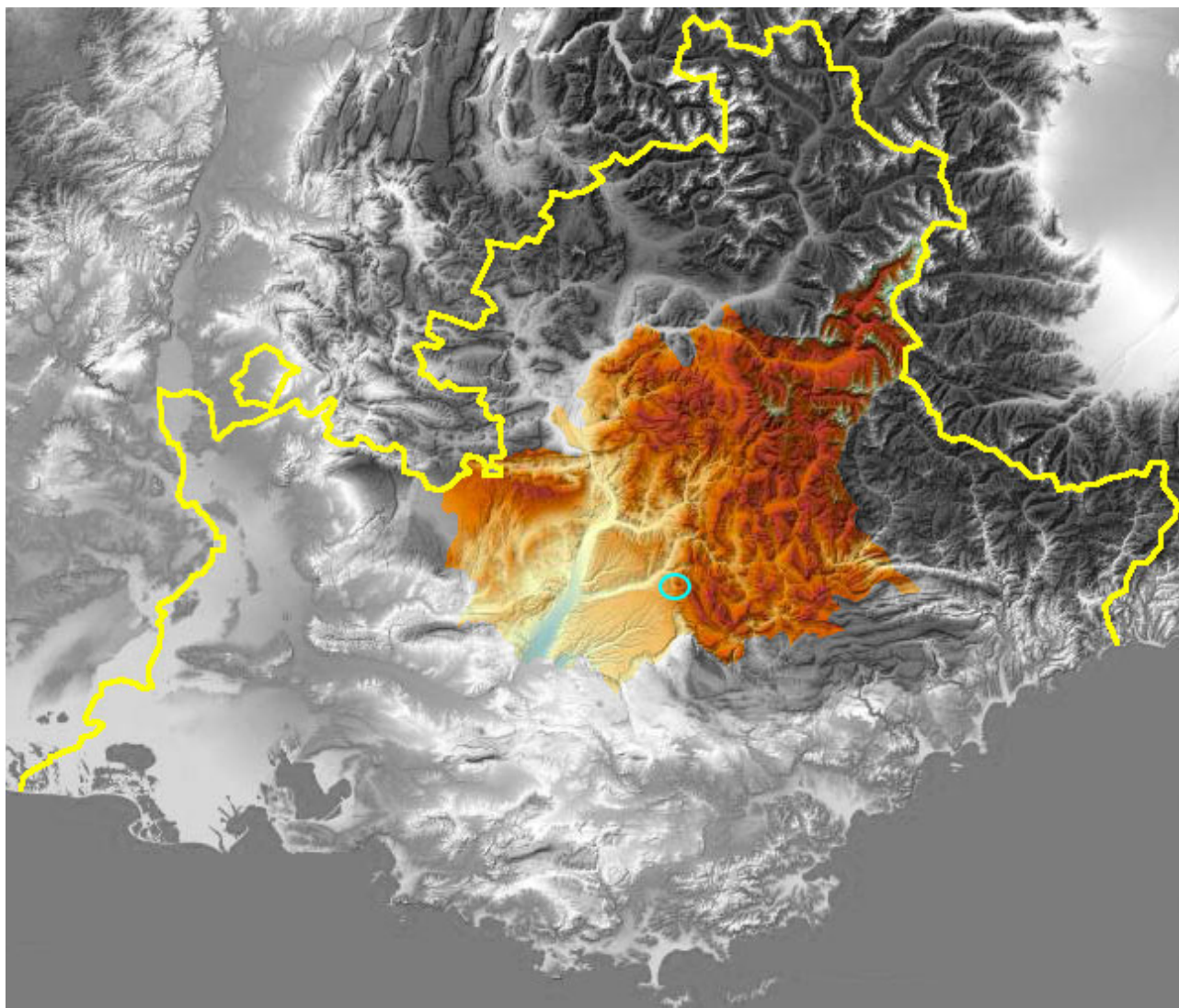
## Sigles et abréviations

AEP : Alimentation en eau potable  
CADA : Commission d'accès aux documents administratifs  
DDT : Direction départementale des territoires  
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
éq.-hab. : équivalent-habitant  
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques  
PAPAM : Plantes aromatiques à parfums et médicinales  
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PNR : Parc naturel régional  
PPA : Personnes publiques associées  
PPR(N) : Plan de prévention des risques (naturels)  
OAP : Opération d'aménagement programmé  
SCoT : Schéma de cohérence territoriale.  
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux  
SAU : Surface agricole utilisée  
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux  
SRCE : Schéma régional de cohérence écologique  
STEP : Station d'épuration  
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# 1. Le projet de révision du plan local d'urbanisme objet de l'enquête publique

## 1.1 La commune de Saint-Jurs

Dans les Alpes-de-Haute-Provence la commune de Saint-Jurs est située à l'extrémité est du Plateau de Valensole.



D'une superficie de 33,59 km<sup>2</sup>, son territoire présente deux ensembles géomorphologiques bien distincts, le Plateau de Valensole entaillé de ravins et petites vallées à l'ouest, entre 600 et 850 m, et les premiers contreforts des Préalpes à l'est (point culminant au Montdenier à 1750 m). Le village est situé à ± 900 m, à la limite entre ces deux ensembles.

Le climat, méditerranéen sur le plateau de Valensole, devient localement plus montagnard quand l'altitude augmente. La température annuelle moyenne du village est de l'ordre de 10/12 °C (minimum de 1-3 °C en janvier, de 23-25 °C en juillet-août). La pluviométrie est de l'ordre de 600/700 mm par an avec un régime méditerranéen marqué (maximums printanier et automnal, minimums hivernal et estival).

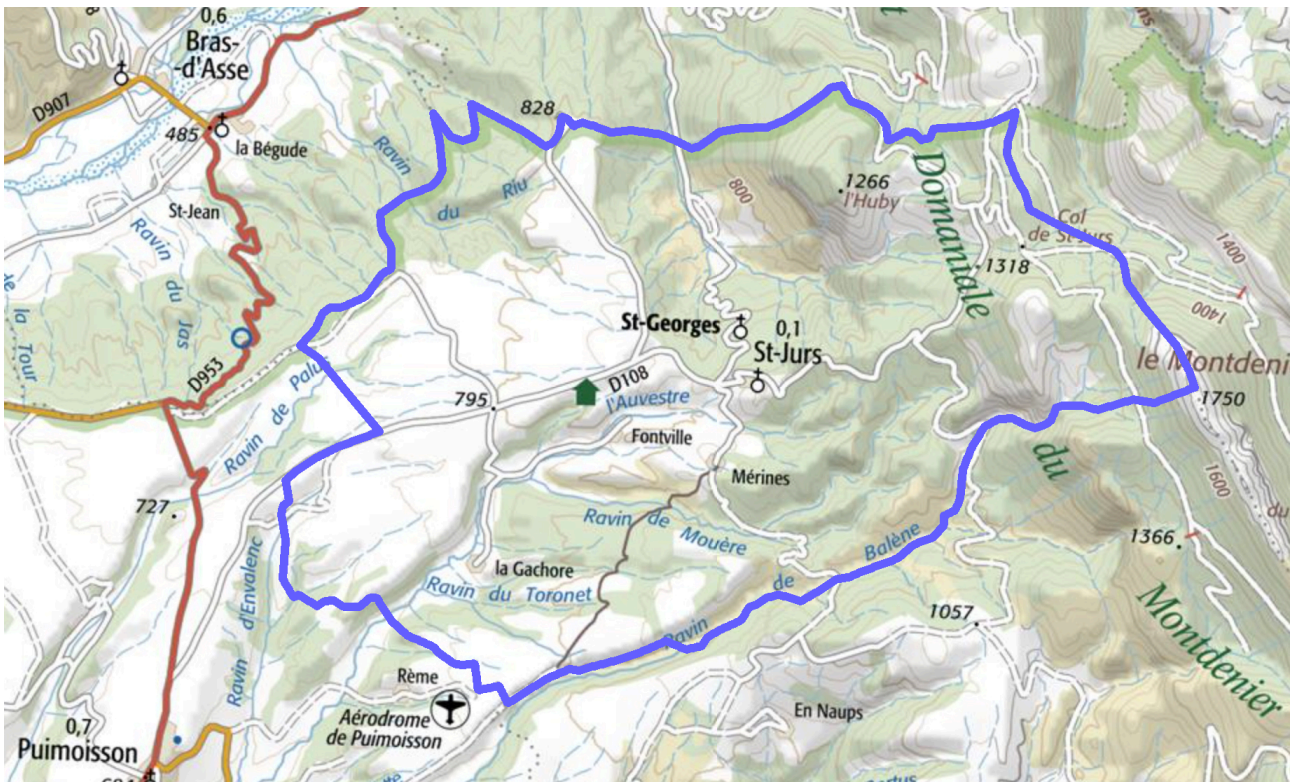
Commune de Saint-Jurs

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 - Rapport p. 3 sur 39





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 - Rapport p. 4 sur 39



Encore bien préservée, la commune possède un très riche patrimoine naturel soulignée par plusieurs inventaires ou classements. On dénombre deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I, deux ZNIEFF de type II, trois périmètres Natura 2000. La commune adhère à la charte du PNR Verdon.

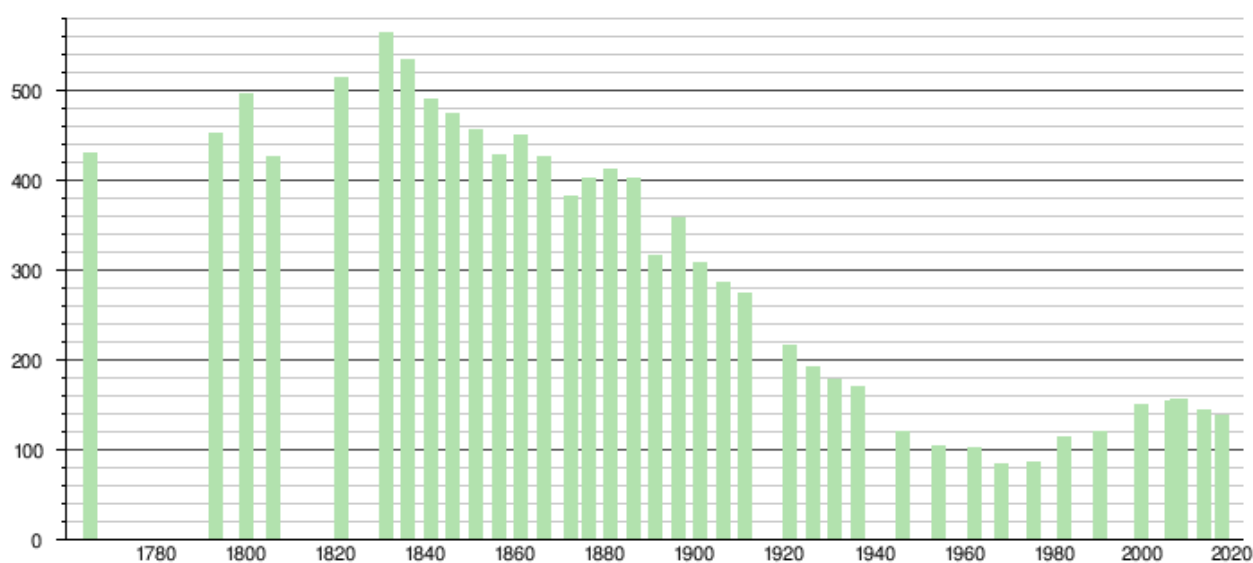
Saint-Jurs fait partie du canton de Riez (avec Puimoisson, village le plus proche, et 24 autres communes du plateau de Valensole et des Préalpes de Castellane) et de la communauté d'agglomérations "Provence-Alpes-Agglomération" qui regroupe 46 communes (dont Digne-les-Bains, préfecture du département), du Lac de Sainte-Croix à l'entrée de l'Ubaye. La procédure de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération doit être lancée dans quelques mois.

La commune est adhérente du Parc naturel régional du Verdon, elle est assujétie à la loi Montagne.

Le plan de prévention des risques naturels (PPR) en vigueur a été arrêté en 2012. Il identifie et zone des risques d'éboulement, de mouvement de terrain et de retrait/gonflement des argiles. Saint-Jurs est également concernée par le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Rhône-Méditerranée et le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) Verdon.

La population décroît du milieu du XIXe (plus de 500 habitants) aux années 1970 (moins de 100 habitants), puis augmente jusqu'en 2010 avant de s'éroder à nouveau jusqu'à nos jours (Wikipedia).

**Histogramme de l'évolution démographique**



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Pour l'année 2017, l'INSEE dénombre :

- 138 habitants (148 en 2012).
- 168 logements (78 résidences principales, 81 résidences secondaires ou logements occasionnels, et 9 logements vacants).

On compte 3 équipements publics (mairie, bibliothèque, salle communale), l'école a fermé en 2000.

#### 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 - Rapport p. 5 sur 39

L'alimentation en eau potable dessert le village et ses extensions proches à partir de deux captages d'une capacité totale de 6l/s à l'étiage. Le rendement du réseau est de 87 % en 2016. Les "écarts" sont alimentés par des forages privés.

L'assainissement collectif draine ± 135 habitations permanentes. La station d'épuration (STEP), agrandie en 2018, a une capacité de 250 équivalent-habitant (éq./hab.) pour une population de pointe estivale de 197 éq.-hab. Les écarts représentent 40 filières d'assainissement autonome.

Il n'y a pas de réseau de récupération des eaux pluviales.

L'agriculture est l'activité dominante de la commune avec une population agricole de 30 personnes pour une surface agricole utilisée (SAU) de 1027 ha (31 % de la surface communale). Sans surface irriguée, la production est orientée vers les céréales et les plantes à parfum. Deux élevages ovins représentent un cheptel d'environ 500 bêtes. Bois et forêts couvrent 61 % du territoire (2028 ha) répartis à part à peu près égale entre domanial et privé. Seulement 1 % des ces peuplements forestiers appartiennent à la commune.

Il existe un commerce multiservices (bar, épicerie, restaurant), quelques artisans et prestataires de service, 26 structures d'hébergement touristique pour une capacité totale de 119 hôtes.

## 1.2 Le projet de révision du Plan local d'urbanisme

Partant du constat d'une population vieillissante et d'une démographie déclinante, la commune souhaite inverser cette tendance en facilitant l'installation de jeunes couples.

La commune est actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 mars 2014. Elle souhaite revoir ce plan pour permettre la construction de logements répondant aux attentes (et aux possibilités financières) des jeunes couples "visés".

La révision est prescrite le 18 novembre 2016 . Le projet, arrêté en septembre 2019, affiche les objectifs suivants (tome 1 Justifications du dossier, p. 6) :

*"- Se mettre en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires (loi Grenelle, loi ALUR et LAAF, loi Montagne) et principalement la loi Macron.*

*- Redéfinir le document d'urbanisme afin qu'il accompagne les projets d'aménagement communaux tout en préservant les qualités architecturales, paysagères et l'identité du village (patrimoine bâti et végétal).*

*- Prendre en compte les risques naturels dans le développement de la commune.*

*- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et ainsi préserver les ressources naturelles, les continuités écologiques, les espaces de biodiversité qui font l'identité de Saint Jurs.*

*- Assurer un projet partagé durable et opérationnel, avec tous les acteurs et notamment la population.*

*- Mettre en compatibilité le PLU avec la charte du PNR du Verdon."*

## 2. L'enquête publique

### 2.1 La procédure

Le 2 mars 2020 je suis désigné en qualité de commissaire-enquêteur par la décision E20000014/13 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.

Fin mars, je rencontre Madame le maire de Saint-Jurs et Madame Laurence Blanc, secrétaire de mairie. L'épidémie de covid et les mesures de restriction ne permettant pas une bonne participation du public, nous décidons de remettre l'enquête publique à des jours meilleurs.

Entre juin et début août, quatre réunions ou entretiens permettent de définir les dates de l'enquête et la forme des avis, arrêté et publications nécessaires.

Le 14 août, l'arrêté 2020\*20 de Madame la maire de Saint-Jurs prescrit l'enquête publique d'une durée de 31 jours du 14 septembre au 15 octobre 2020.

L'enquête publique est annoncée à deux reprises dans la presse locale, une première fois plus de 10 jours avant le début de l'enquête, une seconde fois dans ses 8 premiers jours :

- dans *La Provence* les 25 août et 15 septembre,
- dans *Haute-Provence-Infos* les 21 août et 18 septembre.

Un avis au public est affiché sur le panneau d'information de la mairie et à une demi-douzaine d'endroits "stratégiques" (salle communale, place Bellevue, aire des conteneurs des déchets, etc.).

La semaine précédent l'enquête, un courrier postal annonçant la tenue de l'enquête publique est envoyé à tous les administrés.

Durant l'enquête, le dossier et un registre d'enquête étaient disponibles à la mairie aux heures d'ouverture de celle-ci (lundi, mercredi et vendredi matin de 9h à 12 h).

Le dossier était aussi accessible sur un site dédié (<http://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-Autorisations-et-Avis/Listes-des-communes-par-ordre-alphabetique/Liste-des-communes-commencant-par-S#jurs>). Un imprévu n'a permis cette mise à disposition internet que l'après-midi du premier jour de l'enquête (élément analysé dans le chapitre 3 de ce rapport).

J'ai tenu quatre permanence physiques à la salle communale de Saint-Jurs :

- le lundi 14/09 de 9 heures à 12 heures,
- le mercredi 23/ 09 de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 02/10 de 9 heures à 12 heures,
- le jeudi 15/10 de 9 heures à 12 heures.

Et une permanence téléphonique "covid" le mercredi 7 octobre. Suivant les indications de l'avis, le public a pu prendre rendez-vous en appelant la mairie et, le jour dit, aux horaires réservés, j'ai rappelé successivement ces personnes pour des entretiens d'une vingtaine de minutes.

Les observations pouvaient m'être communiquées lors des permanences, physique et téléphonique, écrites ou annexées sur le registre d'enquête, par voie postale ou électronique. Les courriels reçus étaient disponibles sur le site dédié.

Le 16 octobre, à la fin de l'enquête publique, j'ai clos le registre d'enquête publique.

Le 19 octobre j'ai rencontré Madame le maire et plusieurs membres du conseil municipal ainsi que le bureau d'étude rédacteur du projet pour leur communiquer une synthèse des observations recueillies et aborder des questions soulevées par certaines de ces observations.

Le 4 novembre, j'ai visité les parcelles accessibles pour lesquelles avaient été posées des questions spécifiques.

---

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 - Rapport p. 7 sur 39



J'ai remis mon rapport et mes conclusions à la mairie de Saint-Jurs le 12 novembre 2020.

## 2.2 Le dossier mis à la disposition du public

La documentation mise à disposition du public était composée de 9 éléments.

Un dossier comportant 8 tomes :

- Tome 0 Administratif. On y trouve les extraits du registre des délibérations du conseil municipal des 8 décembre 2016 et 19 septembre 2019 prescrivant puis arrêtant de projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune.
- Tome 1 Rapport de présentation. Il propose et analyse le contexte la commune et l'état initial de l'environnement.
- Tome I Justifications. Il détaille les options retenues pour l'évolution du PLU et présente l'évaluation environnementale.
- Tome 2 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). C'est la "philosophie" du PLU, avec deux axes, "*Programmer un développement urbain durable, maîtrisé et équilibré entre habitats et activités*" et "*Préserver et valoriser les richesses naturelles et agricoles, génératrices d'un cadre de vie de qualité*".  
Chacun de ces axes est décliné en orientations plus détaillées que le projet vise à mettre en œuvre.
- Tome 3 Opération d'aménagement et de programmation. Il expose la proposition d'ouverture à l'urbanisation d'un espace à l'entrée du village.
- Tome 4 Zonage. Deux plans, l'un couvrant toute la commune, l'autre se limitant au village font apparaître les différents zonages proposés.
- Tome 5 Règlement. Il détaille les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et celles applicables aux différents zonages.
- Tome 6 Emplacements réservés. Un seul est présenté, de part et d'autre de la RD108 à l'entrée du village sur environ 500 m.
- Tome 7 Annexes : Servitudes d'utilité publique, Plan de prévention des risques naturels, Schéma directeur d'alimentation en eau potable, Rapports géologiques sur les deux captages utilisés pour l'alimentation en eau potable, Schéma directeur d'assainissement, Notice sanitaire, Sites archéologiques.

Une annexe

- Les avis reçus des personnes publiques associées : Chambre de commerce et de l'industrie, Parc naturel régional du Verdon, Agence régionale de santé, Chambre d'agriculture, Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Conseil départemental, Direction départementale des territoires.

## 2.3 Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

La mairie a mis à ma disposition la salle communale pour mes permanences. Madame le maire, des membres du conseil municipal et Madame la secrétaire de mairie ont toujours été disponibles pour m'apporter des informations sur le contexte local.

Les échanges avec le bureau d'étude ont toujours été cordiaux.

La participation du public a été importante avec des contributions de grande qualité.

---

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 - Rapport p. 8 sur 39

### 3. Les contributions recueillies et les questions ponctuelles

Une cinquantaine de personnes m'ont fait part de leurs observations lors des 37 visites que j'ai eu pendant mes permanences physiques.

34 contributions écrites ont été reçues ou m'ont été remises pour plus d'une centaine de pages. Ces contributions sont annexées à ce rapport.

J'ai eu 5 entretiens téléphoniques lors de la permanence "covid".

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

Je distingue les questions ponctuelles, pour lesquelles une réponse est donnée dans ce chapitre, les requêtes concernant des parcelles, envisagées dans le chapitre suivant (4. Les questions parcellaires p. 17) et les appréciations plus générales, trop nombreuses pour être commentées individuellement, mais qui sont prises en compte dans l'analyse de l'enquête publique (5. Analyse du projet et des contributions reçues p. 27).

#### **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.

Ma "mission" de commissaire-enquêteur est de donner un avis et d'émettre des conclusions motivées sur le projet de PLU mis à l'enquête publique. Je n'ai pas à commenter la manière dont a été élaboré le projet ou sa disponibilité entre son arrêt et le début de l'enquête publique.

#### **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 ?

Les motivations de la révision du PLU sont présentées dans le tome I du dossier dont "une mise en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires (loi Grenelle, loi ALUR et LAAF, loi Montagne) et principalement la loi Macron".

Rien dans les évolutions législatives évoquées n'impose une révision du PLU. Mais, en schématisant, dans le système de hiérarchie/dépendance des actes, un permis de construire, en "bout de chaîne" se doit d'être conforme aux textes "supérieurs" (entre autres les lois évoquées, Grenelle, ALUR, Montagne, etc.) en vigueur. Il n'y a alors rien d'anormal à vouloir un PLU conforme à ces textes "supérieurs" pour que le permis de construire qui doit être conforme au PLU le soit aussi. La question qui se pose, alors que les lois évoluent de manière asynchrone et au fil annuel des législatures, est de savoir à quelle fréquence revoir son PLU.

La réponse appartient à la commune et ne me semble pas ici, incohérente.

Trois raisons supplémentaires sont avancées par le public :

- Un assainissement des finances de la commune par la vente de terrains communaux.
- L'anticipation d'un transfert de compétence de l'élaboration du PLU à l'intercommunalité.
- L'anticipation du Schéma de cohérence territoriale dont l'élaboration doit être lancée dans les mois qui viennent.

Ces motivations sont plutôt louables.

---

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 - Rapport p. 9 sur 39

- Y a-t-il une obligation légale de prévoir une augmentation de la population dans une révision de PLU ?

Non.

- Quel est le coût de cette révision du PLU.

Le coût est de l'ordre de 30.000 €. L'indemnisation du commissaire-enquêteur est calculée par le tribunal administratif sur la base des frais engagés, du temps passé et des particularités de l'enquête (difficultés éventuelles, importance de la participation du public...). Cette indemnisation devrait être de l'ordre de 3.300 €.

### **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 (Plantes aromatiques à parfums et médicinale - 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, parkings, aménagements, etc.

- 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.

---

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 - Rapport p. 10 sur 39



- 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 pas la construction de bâtiments agricoles en dehors des exploitations déjà existantes. Il ne permet alors pas l'installation de nouveaux agriculteurs.

- Le projet ne permet pas l'installation ou l'agrandissement des structures d'hébergement touristique 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 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, huit 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 démographiques et socio-économiques (évolutions statistiques brutes) sont trop générales, 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.

Le matin du premier jour de l'enquête j'ai constaté que le dossier et ses annexes n'étaient pas disponibles à l'adresse internet dédiée. Dans la matinée j'en ai informé la secrétaire de mairie et j'ai vérifié dans l'après-midi que les choses étaient rentrées dans l'ordre. Le problème était lié à un imprévu à la Préfecture qui, chargée de mise en ligne, n'a pu faire celle-ci qu'en début d'après-midi.

Compte-tenu de sa brièveté (une matinée) et de son intervention en tout début d'enquête, ce contretemps ne me semble avoir empêché une bonne information du public.

- L'adresse indiquée sur le site pour adresser ses contributions ([www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr](http://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr)) était erronée correspondant à l'adresse internet du site et non au mail de la mairie ([mairie.saint-jurs@orange.fr](mailto:mairie.saint-jurs@orange.fr)).

Cette erreur, que j'avais laissée passer, ne m'a été signalée que la dernière semaine de l'enquête. Elle a été aussitôt corrigée. L'adresse correcte figurait dans l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête. Elle pouvait être obtenue par un simple coup de fil à la mairie.

Regrettable, et persistant une bonne partie de l'enquête à cause de mon manque de vigilance, cette erreur ne me semble cependant pas avoir empêché une bonne participation du public. Le nombre de personnes rencontrées (une cinquantaine) et les contributions reçues (plus d'une trentaine, une centaine de pages), pour une commune de 140 habitants étayant cet impression.

---

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 - Rapport p. 11 sur 39

- La mairie a été fermée une dizaine de jours pendant l'enquête fin septembre.  
Seul le secrétariat a été fermé. J'ai personnellement vérifié que la mairie était ouverte et le dossier disponible aux jours et horaires annoncés.

### **La densification du cœur du village**

- Le secteur de ruines sous le château à l'est, cœur historique du développement du village, correspond mieux à une urbanisation et un impact visuel intégrés. Certes probablement plus "technique" à tous les niveaux (multiples parcelles privées, forte pente...), sa réhabilitation serait sans risques géologiques ou torrentiels et permettrait une meilleure régulation thermique passive par l'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**

- 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 ?

Si la possibilité d'une majoration de la part communale de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires existe bien, elle n'est applicable que dans certaines communes... dont Saint-Jurs ne fait pas partie.

### **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.

---

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 - Rapport p. 12 sur 39

## **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 prosepine 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 (OAP) 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 1AUb, pavillonnaire, seront des résidences permanentes.
- Le village manque de logements permettant d'enrayer à la récession démographique observée 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). Elle est prévue en discontinuité de l'ensemble mairie/salle communale, lui-même déjà excentré du village, ce qui est contraire à la loi Montagne.
- L'intégration visuelle de l'OAP à l'entité visuelle de village de piémont de Saint-Jurs n'est pas possible. Il s'agit d'une extension (langue le long de la route pour 1AUa, mitage pour 1AUb) qui va modifier la silhouette du village en "effilochant" celle-ci.
- 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 réalisation sera conforme aux projets. L'exemple de la salle communale, "verru" disgracieuse bien visible à l'entrée du village fait craindre le pire...

---

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 - Rapport p. 13 sur 39



- Quel que 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 locale.
- 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 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 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...
- Les surcoûts de construction induits par la nature du sous-sol (gonflement/retrait des argiles) et 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.
- 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 Up : Le château**

- Le zonage Up 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.

- 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 ?

Les données du dossier concernant la STEP sont erronées. Celle-ci a été agrandie en 2018 pour une capacité de 250 eq./hab à même d'absorber l'augmentation de la démographie projetée dans le projet e PLU.

- 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 ?

Le village est alimenté par deux captages (Col de Saint-Jurs et source des Grais) d'un débit cumulé à l'étiage de 6 litres par seconde (518 m<sup>3</sup> par jour). En tenant compte des pertes du réseau ( $\pm 15\%$ ) et sur la base de 150 habitants, la ressource minimale est de  $\pm 3$  m<sup>3</sup>/j./hab., bien au delà de la consommation moyenne habituellement admise en région PACA (environ 150 l/j./hab.). Si l'on ne peut préjuger de l'impact du changement climatique, la ressource en eau apparaît cependant bien assurée à moyen terme.

## **Zonage et règlement**

- Le règlement des zones 1AUa et 1AUb 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 l'évolution du pastoralisme et le 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 ?

## **Plan de prévention des risques naturels**

- Les études et zonages du plan de prévention des risques (PPR) sont "globales" et datent un peu. Certains risques/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.

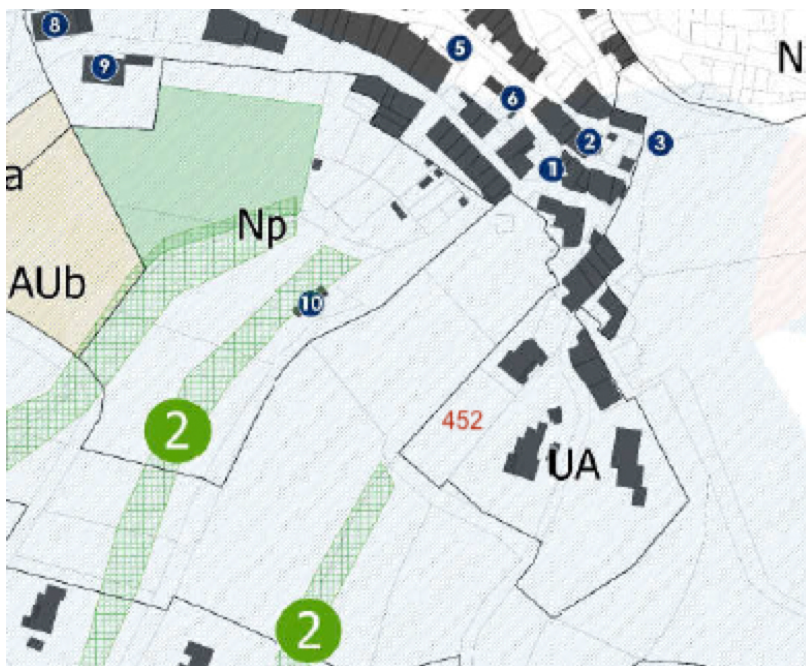
- Comment peut être révisé ce PPR.

Le plan de prévention des risques naturels a été arrêté en décembre 2012 après enquête publique. Je n'ai pas à le commenter.



#### 4. Les questions parcellaires

- **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.



En visitant ce secteur du village on constate que les quelques habitations au dessus et à droite de la parcelle 452 sont de type pavillonnaire, ne répondant pas à la définition donnée dans le dossier de l'habitat du cœur de village.

Suivant l'argumentation détaillée et pertinente donnée par Monsieur et Madame Mégy (voir annexe p. 4), le classement en UB de ce petit secteur excentré serait plus conforme aux orientations et définitions du projet de PLU.

Commune de Saint-Jurs

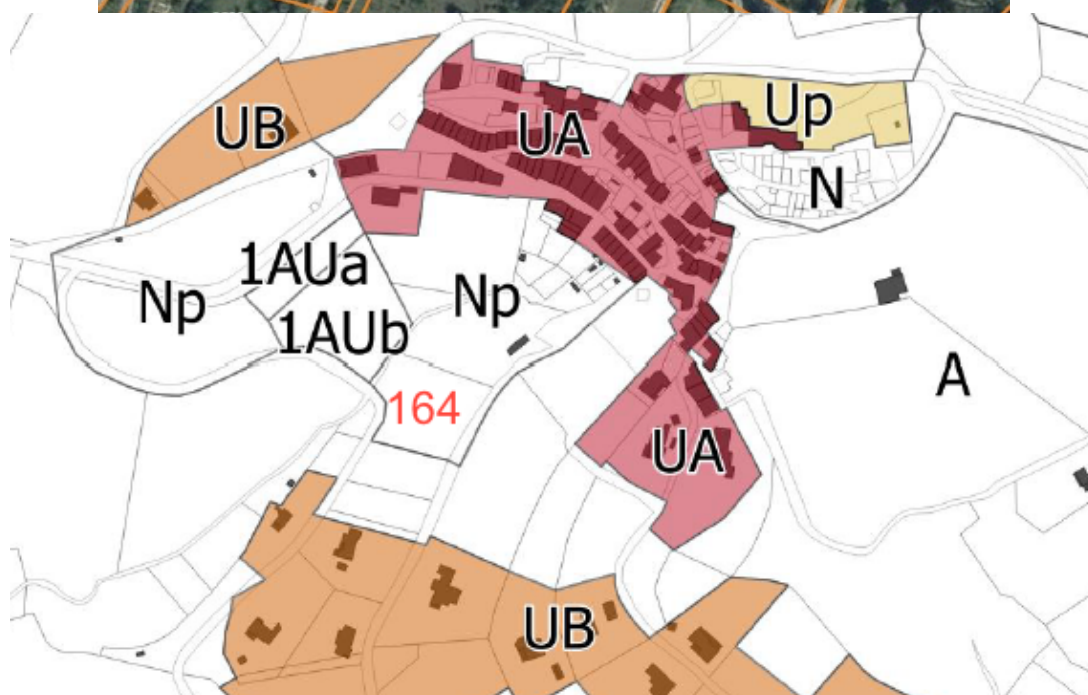
Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)  
Décision n° E20000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.

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

14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur - Rapport p. 17 sur 39



- **Parcelle 0C-0164** (Notre-Dame). Madame Sauvaire souhaiterait que son terrain devienne constructible.



Cette parcelle n'a pas de "lien" urbanisé ni avec le cœur du village, ni avec une extension urbaine existante. Elle présente un fort enjeu de préservation du patrimoine naturel.

En l'état, le classement prévu de cette parcelle en Np apparaît conforme aux orientations du PLU.

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 - Rapport p. 18 sur 39



- **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").



De par leur nature agricole, leur écart au village et la volonté du PLU d'éviter le mitage du territoire, le zonage A de ces parcelles est cohérent et ne doit pas être modifié.

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.

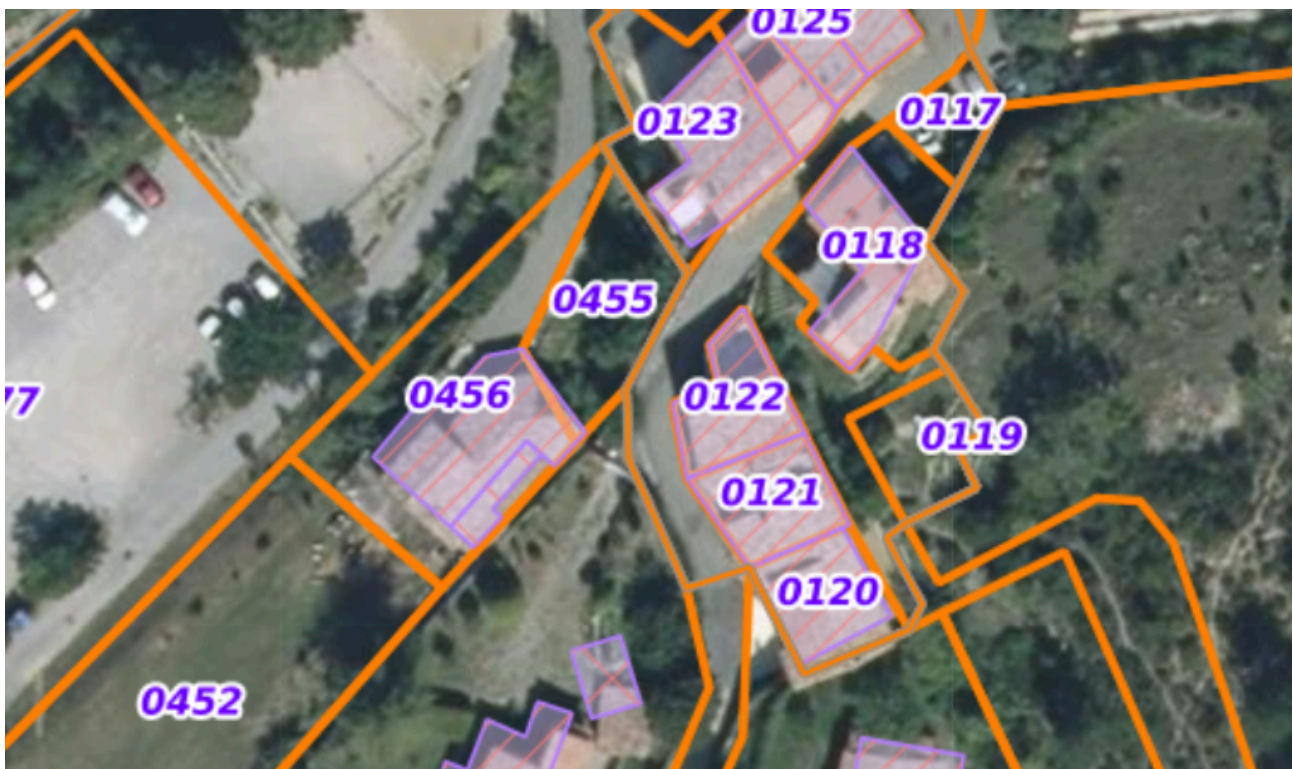
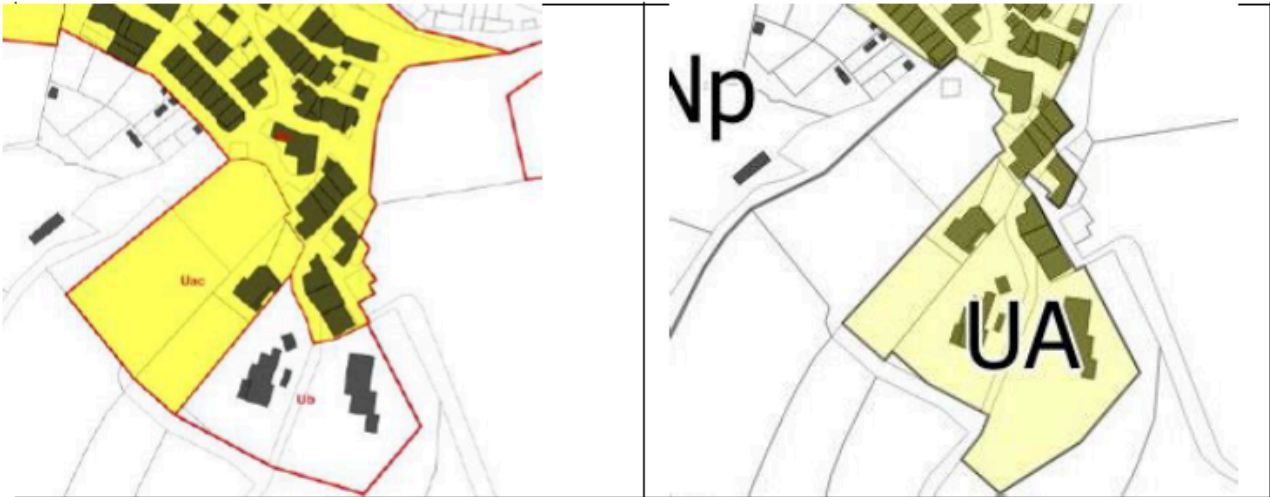
Arrêté 2020-20 du 14 août 2020 de Madame la maire de Saint-Jurs

14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur - Rapport p. 19 sur 39

- **Parcelles 0E-0118 et 0E-0119** ((au dessus du restaurant). Ces parcelles, UA dans le PLU en vigueur, passent tout ou partie 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. Celui-ci souhaite que cette erreur soit corrigée.

**PLU 2014**

**PROJET PLU 2019**



Le zonage prévu dissociant l'habitation du reste de la parcelle 118 devrait être corrigé.

Par contre, l'urbanisation de la parcelle 199, de petite taille, sans desserte viabilisée ne me semble pas dans l'esprit du projet de PLU.

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 - Rapport p. 20 sur 39



- **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.



Cette parcelle "naturelle" à l'écart du village est sans lien "urbanisé" avec celui-ci. L'un des objectifs du PLU est d'éviter un mitage dont les parcelles voisines mentionnées sont un exemple. Si l'on ne peut pas revenir sur l'urbanisation actuelle, il est par contre dans la logique du PLU de ne pas aggraver le mitage.

Le classement en N de cette parcelle est alors cohérent avec les objectifs du PLU et n'a pas à être modifié.

---

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 - Rapport p. 21 sur 39

- **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 ?



Cette grande parcelle présente deux typologies très différentes, agricole pour le champ de sa partie supérieure, aménagée (habitation, allée d'accès, verger et plantations arborées entre le village et la maison).

Même si toute la parcelle est en zone rouge du plan de prévention des risques naturels, pour la cohérence du zonage du PLU, cette partie basse semblerait mieux correspondre au secteur UB et devrait être redéfini en ce sens.

---

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 - Rapport p. 22 sur 39



- **Parcelle 0C-0159.** Madame Bouteille souhaiterait que la parcelle 0159 devienne constructible. Cette parcelle est viabilisée, en continuité de l'OAP, et mitoyenne d'une parcelle déjà urbanisée (la 0158). 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, en conséquence, avait été cédée au prix d'un terrain inconstructible).



Cette parcelle n'a pas de "lien" urbanisé ni avec le cœur du village, ni avec une extension urbaine existante. Le thalweg de sa partie basse présente un fort enjeu de préservation du patrimoine naturel.

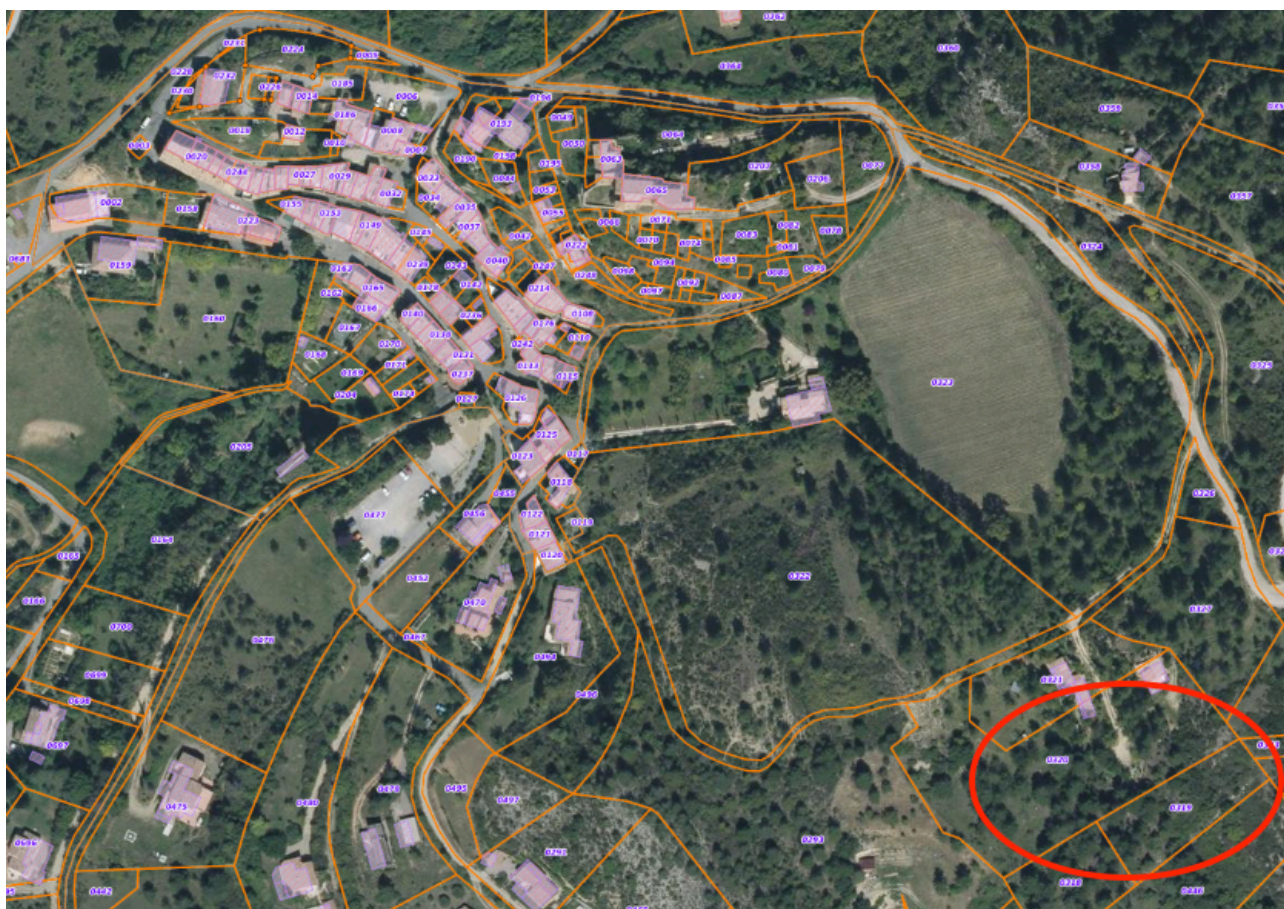
On comprend la frustration de la propriétaire qui voit la parcelle 0724 de l'OAP devenir constructible alors qu'elle l'a cédée au prix de terrains non constructibles au motif que cet achat avait pour but de préserver le paysage et ne serait jamais construite.

Cependant, en l'état, le classement prévu de cette parcelle en A apparaît conforme aux orientations du PLU.

La surface des terrains mitoyens de l'OAP, rendus constructibles dans le projet, suffisent pour implanter les habitations nouvelles nécessaires à l'atteinte des objectifs du PLU. Une extension des zones UA ou UB prévues dans l'OAP à la parcelle 159 serait alors injustifiée.



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



La parcelle 320 est construite, la parcelle 319 non.

Ces parcelles sont isolées à l'écart du village dans un environnement naturel. Leur classement un peu surprenant en zone A (elles semblent mieux correspondre à la définition du zonage N) permet une extension de l'habitation existante (mais pas le PPR où le secteur est zoné en rouge).

Si une modification du zonage devait être faite, la cohérence du PLU voudrait que ce soit vers la zone N.

*« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »* (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »* (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

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 - Rapport p. 24 sur 39



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



Cette parcelle en longueur est lotie dans sa partie sud et classée en Ub. Sa partie nord, zonée en A, constitue une rupture nette d'urbanisation entre l'entité compacte du village et l'habitat plus dispersé de cette extension. Dans le souci affiché du PLU de préserver cette perception visuelle, le classement en A du projet est cohérent et ne devrait pas être revu.

---

Commune de Saint-Jurs

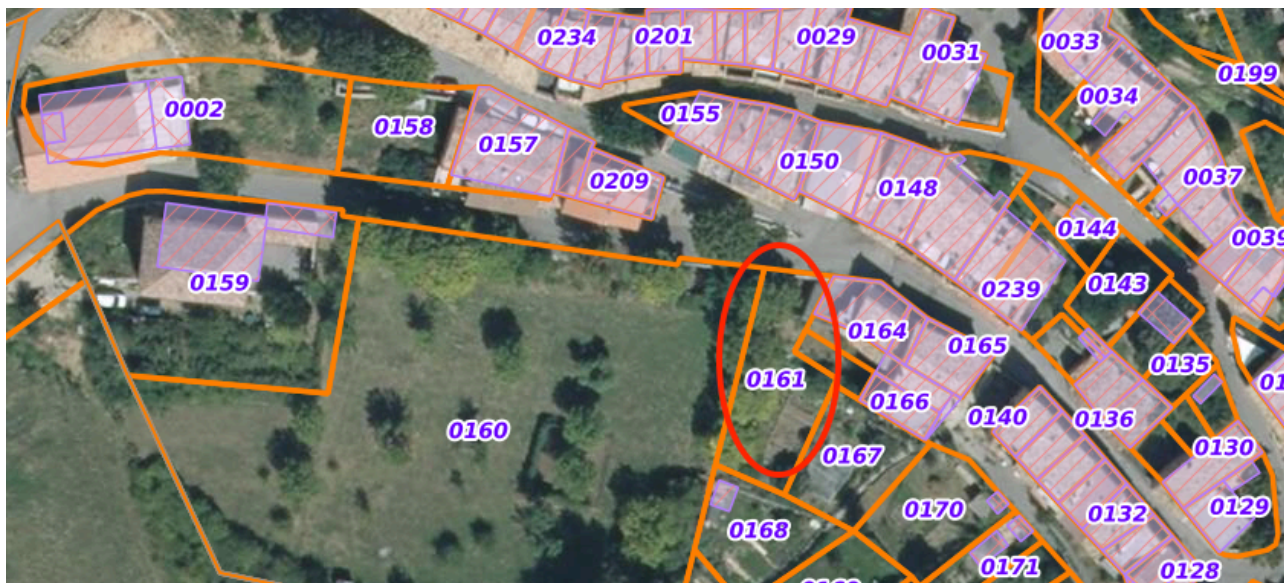
Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jurs (04)  
Décision n° E2000014/13 du 2 mars 2020 de Madame la présidente du tribunal administratif de Marseille.

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

14 septembre-15 octobre 2020 - C. Bonnet, commissaire-enquêteur - Rapport p. 25 sur 39



- **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).



La parcelle 161, dans sa partie supérieure, constitue une "dent creuse" du cœur du village. Dans la volonté de densification de ce cœur affiché par le PLU, au moins cette partie supérieure, actuellement Np, devrait être classée en UA.

La parcelle 552, plus à l'écart et non aménagée, est classée en A. Ce classement est conforme à la logique du projet de limiter le mitage. Mais cette dernière demande de Madame Vacherot souligne un problème concernant les possibilités d'installation d'activités artisanales ou artistiques sur lequel je reviens dans ma synthèse.

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 - Rapport p. 26 sur 39

## 5. Analyse du projet et des contributions reçues

L'enquête a été bien suivie. Une cinquantaine de personnes m'ont fait part de leurs observations lors des permanences ou d'entretiens téléphoniques et j'ai reçu une 34 contributions (± 110 pages).

Seuls deux intervenants ont émis un avis favorable ou favorable avec une réserve (voir p. 12 et 91 de l'annexe), les autres contestant la pertinence de tout ou partie du projet.

De l'étude du dossier, des observations et des contributions reçues, je fais la synthèse suivante.

### **Le dossier présenté souffre d'insuffisances ou d'imprécisions.**

Complet dans son contenu et graphiquement bien présenté le dossier contient cependant trop d'approximations, erreurs et fautes de frappe qui rendent sa lecture difficile et pèsent sur la crédibilité de certains des éléments présentés et arguments avancé. C'est particulièrement le cas pour le projet d'opération d'aménagement programmé et de restauration du château sur lesquels je reviens plus longuement dans les paragraphes suivants.

Les données démographiques du dossier datent de 2014, ce qui est un peu juste pour un PLU mis à l'enquête publique en 2020 et qui se projette à l'horizon 2030.

Des détails erronés sur le contexte local laissent la désagréable impression d'une analyse faite un peu à la va-vite à partir de généralité sur les villages provençaux ignorant en quoi Saint-Jurs s'en démarque. Les façades des maisons du village ne sont pas en galets, Saint-Jurs n'a que peu de rapport avec les villages voisins d'Estoublon et Moustiers-Sainte-Marie, le village fait partie du canton de Riez et non de Moustiers-Sainte-Marie qui n'existe plus depuis 2012, il n'y a pas de viticulteurs à Saint-Jurs, il n'y a pas de jardin public...

### **Les motivations et enjeux du PLU**

Une série de motivations est avancée :

*- Une mise en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires (loi Grenelle, loi ALUR et LAAF, loi Montagne) et principalement la loi Macron.*

Rien dans les évolutions législatives évoquées n'impose une révision du PLU. Mais, en schématisant, dans le système de hiérarchie/dépendance des actes, un permis de construire, en "bout de chaîne", se doit d'être conforme aux textes "supérieurs" (entre autres les lois évoquées, Grenelle, ALUR, Montagne, etc.) en vigueur. Il n'y a alors rien d'anormal à vouloir un PLU conforme à ces textes "supérieurs" pour que le permis de construire, qui doit être conforme au PLU, le soit aussi. La question qui se pose, alors que les lois évoluent de manière asynchrone et au fil annuel des législatures, et de savoir à quelle fréquence revoir son PLU.

Si comme déjà précisé, il n'y a pas d'obligation à revoir un PLU, la réponse à cet enjeu législatif appartient à la commune et ne me semble pas ici, incohérente.

*- La prise en compte des risques naturels dans le développement de la commune.*

Il existe depuis 2012 un plan de préventions des risques auquel le PLU doit être conforme. On ne voit pas d'élément nouveau concernant ces risques naturels qui nécessiterait une révision du PLU.

*- Rendre le PLU avec la charte du PNR du Verdon.*

---

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 - Rapport p. 27 sur 39

- La possibilité d'accompagner les projets d'aménagement communaux tout en préservant les qualités architecturales, paysagères et l'identité du village (patrimoine bâti et végétal).

- La protection et la mise en valeur de des espaces naturels et ainsi préserver les ressources naturelles, les continuités écologiques, les espaces de biodiversité qui font l'identité de Saint-Jurs.

- L'assurance d'un projet partagé durable et opérationnel, avec tous les acteurs et notamment la population.

Ces motivations généralistes n'appellent pas de commentaire particulier. Leur traduction dans le Plan d'aménagement et de développement durable et dans le zonage et le règlement est analysée plus loin dans ce rapport.

Trois raisons supplémentaires sont avancées par le public :

- Un assainissement des finances de la commune par la vente de terrains communaux.

- L'anticipation d'un transfert de compétence de l'élaboration du PLU à l'intercommunalité.

- L'anticipation du Schéma de cohérence territoriale dont l'élaboration doit être lancée dans les mois qui viennent.

L'ensemble de ces motivations, à part celle concernant les aspects législatifs, l'obligation de revoir le PLU ou les risques naturels, commentées ci-dessus, ne me semble pas appeler de commentaire particulier.

## **Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et ses orientations**

Cette "philosophie" du PLU suit deux axes développés en treize orientations :

*Axe 1 : Programmer un développement urbain durable maîtrisé et équilibré*

*-O1 : Projeter une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de Saint-Jurs et la capacité des équipements publics existants*

*-O2 : Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain*

*-O3 : Adapter le développement urbain aux risques naturels*

*-O4 : Pérenniser l'agriculture en tant que ressource économique majeure*

*-O5 : Maintenir la dynamique touristique et de loisirs en lien avec le PNR du Verdon*

*-O6 : Améliorer le réseau téléphonique et favoriser le développement des communications numériques (fibre optique)*

*-O7 : Maintenir le ramassage scolaire*

*-O8 : Préserver le cadre paysager de Saint-Jurs en ne développant pas les réseaux énergétiques de type photovoltaïque ou éolien*

*-O9 : Programmer un développement urbain durable maîtrisé et équilibré*

*-O10 : Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)*

*Axe 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et agricoles, génératrice d'un cadre de vie de qualité.*

*-O11 : Préserver le terroir agricole*

*-O12 : Conforter la qualité paysagère du territoire*

*-O13 : Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux*

La déclinaison de ces orientations dans le zonage et le règlement du projet appellent plusieurs commentaires.

D'une manière générale, le traitement de certains aspects apparaît incohérent.

Si l'on veut intégrer dans son PADD des objectifs qui ne semblent pas en relation directe avec le PLU, comme le réseau téléphonique ou le ramassage scolaire, on ne comprend alors pas très bien pourquoi certaines des remarques des personnes publiques associées comme la capacité de la STEP, le zonage du plan de prévention des risques naturels ou les possibilités de préservation du patrimoine bâti sont considérées comme n'ayant pas de lien avec le PLU.

---

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 - Rapport p. 28 sur 39



Si elles restent anecdotiques dans leur forme, ces incohérences participent à l'impression désagréable que le projet n'est pas totalement abouti.

### **Les données et hypothèses démographiques**

Partant du constat d'une baisse de la démographie depuis 2010, le projet vise à faciliter l'installation de nouveaux habitants permettant d'enrayer ce déclin.

Sur la base des données 2014 de l'INSEE, 140 habitants, le projet vise une augmentation modérée (1 % par an) de la population.

Cette volonté d'une augmentation modérée de la démographie,  $\pm$  160 habitants à l'horizon 2030, apparaît raisonnable et réaliste.

Mais une incertitude persiste sur les données démographiques. Si les données INSEE plus récentes, 138 habitants en 2017, indiquent une poursuite de la baisse du nombre d'habitants, plusieurs contributions font état de l'installation de  $\pm$  25 personnes depuis 2016.

Les échanges que j'ai eu avec la commune, le bureau d'étude ou le public ne m'ont pas permis pas d'obtenir confirmation ou infirmation de cette démographie récente.

Dans le projet, la création de l'OAP, qui cristallise les oppositions et soulève de nombreuses questions (paragraphe suivant), n'est justifiée que comme moyen indispensable à la reconquête démographique. Si cette reconquête se fait ou s'est déjà faite sans l'OAP, c'est tout un pan de la justification de la révision qui tombe pouvant remettre en cause un des principaux éléments de ce celle-ci.

Il me semble alors que cet élément démographique devrait faire l'objet d'un sérieux complément d'analyse sans laquelle la crédibilité du projet ne peut être justement appréciée.

### **L'opération d'aménagement programmée**

Pour différentes raisons socio-économiques on observe, partout en France, une diminution constante du nombre moyen d'occupants par résidence principale. L'augmentation souhaitée de la population résidente à Saint-Jurs nécessiterait la mise à disposition de nouveaux logements, le parc actuellement disponible n'étant pas suffisant, d'autant moins que le parc de résidences secondaires augmente (si le dossier mentionne une diminution de la part de ces résidences secondaires entre 2009 et 2014, de 47,3 à 45 %, les données les plus récentes, 2017, indiquent un taux de 48 %).

Pour l'hypothèse retenue d'une croissance démographique annuelle de 1 %, et sans tenir compte des réserves sur la démographie exposées au paragraphe précédent, ce besoin serait de 8 à 10 résidences principales et 7 à 10 résidences secondaires supplémentaires à l'horizon 2030.

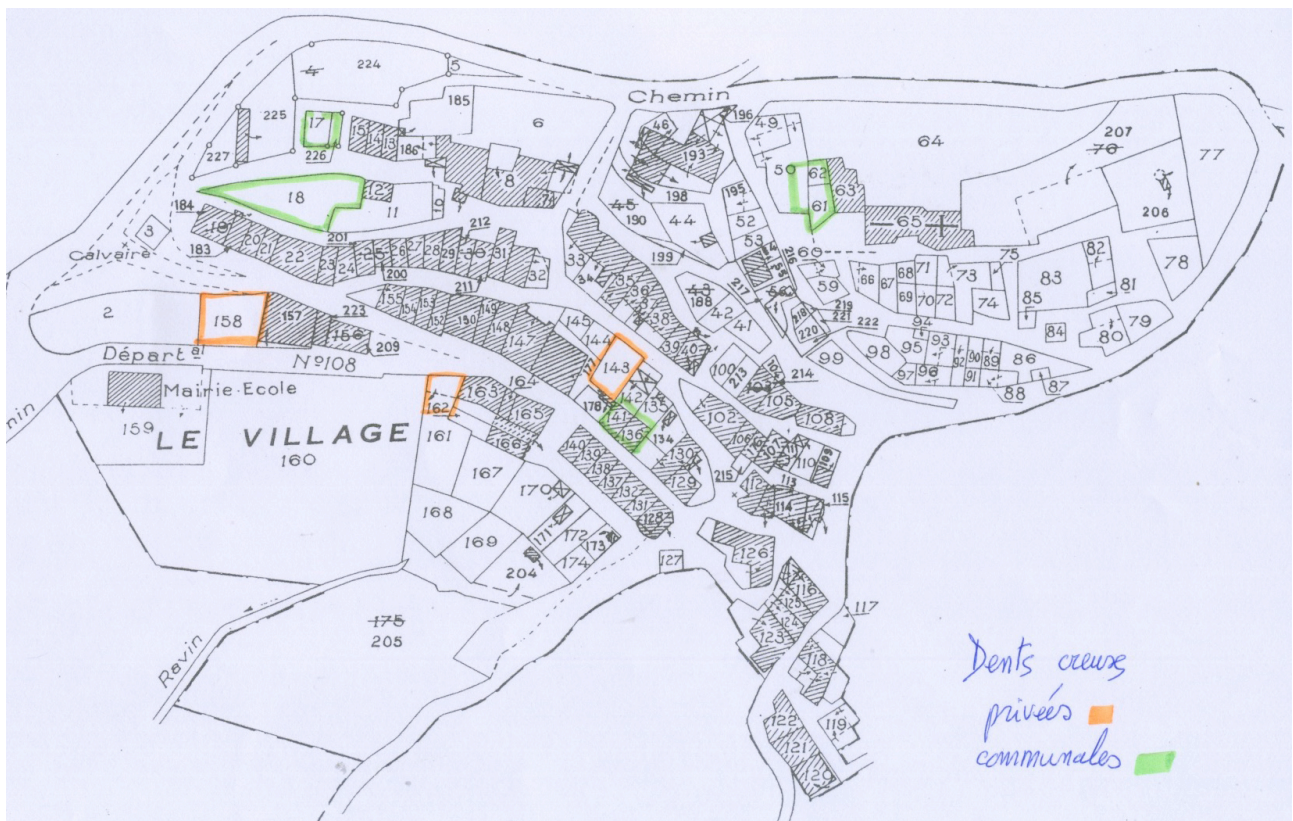
Suivant la loi ALUR, le développement du parc de logements doit prioritairement se faire par une densification du tissu urbain (remplissage des dents creuses, divisions foncières...).

Le dossier n'identifie que deux dents creuses, privées, et dont la plus grande ne se trouve pas dans le village. Un intervenant propose une vision différente faisant apparaître d'autres parcelles, communales ou privées, dans le cœur du village.

Pour les parcelles communales, j'ai visité le village avec le conseiller municipal en charge de l'urbanisme. La commune souhaite conserver l'ancienne salle communale et "l'Hôpital" pour de futurs équipements publics et/ou logements de déshérités à court ou moyen terme. Il existe d'autres parcelles appartenant à la commune mais qui ne sont pas mentionnées (parcelle 17 et 18 au nord du village, parcelles sous le château et l'église). Leur petite taille ou les difficultés

techniques pour leur lotissement sont mises en avant par le conseiller municipal pour expliquer qu'elles n'aient pas été retenues dans l'inventaire des dents creuses.

On remarque aussi que le secteur en ruine sous le château, dont de nombreuses parcelles sont propriétés de la commune, ne sont pas mentionnées.



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 - Rapport p. 30 sur 39



Ces deux plans ne sont pas contradictoires mais révèlent un raccourci un peu rapide emprunté par le dossier.

Dans le cadre d'une analyse "de l'état initial", l'exhaustivité des parcelles non bâties devrait être dans le dossier et le "filtrage" pour leur constructibilité expliqué parcelle par parcelle, ne serait-ce que pour pouvoir approuver ou contester ce filtrage en partie basé sur des critères subjectifs.

De même, dans une analyse des solutions envisageables, la mise en œuvre d'une politique de préemption aurait pu être évoquée, ne serait-ce, comme pour la remarque précédente, mieux comprendre les options retenues concernant l'urbanisation.

Le dossier considère comme acquise, et donc inutile à développer, la pertinence des critères retenus pour établir cet inventaire des dents creuses. Pourtant celui-ci étant essentiel dans la déclinaison des objectifs du PLU, tous les éléments de son élaboration auraient dûs être soumis à l'appréciation du public comme le reste du projet.

Suivant sa logique d'un besoin de nouveaux logements et d'absence d'espaces disponibles dans le cœur du village, le projet prévoit l'urbanisation, via une opération d'aménagement programmé (OAP), d'une partie de la parcelle 0C-724, communale, à l'entrée du village sous la mairie.

Deux zones 1AUa et 1AUb sont mises en place pour accueillir respectivement de l'habitat collectif et de l'habitat pavillonnaire.



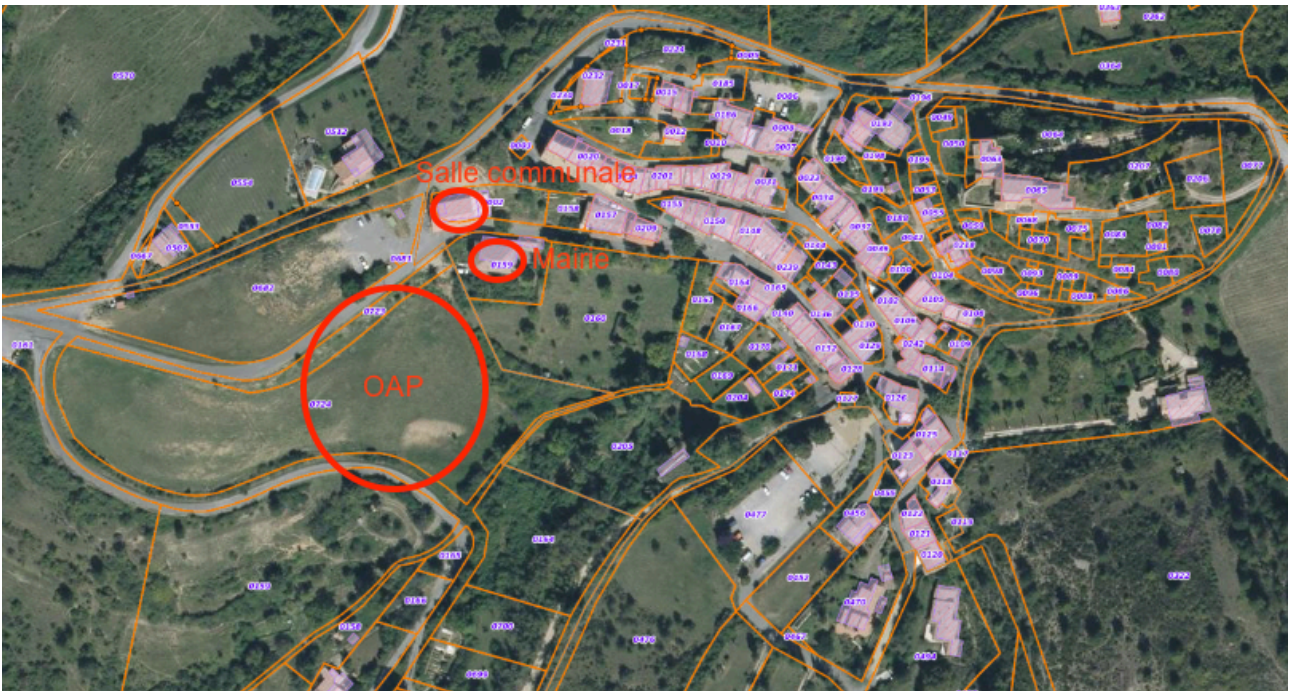
Commune de Saint-Jurs

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 - Rapport p. 31 sur 39







Certains des arguments apportés dans le dossier pour justifier la création de cette OAP me semblent discutables :

- Dans la mesure où l'absence de foncier disponible dans le cœur du village n'est pas clairement démontrée, la condition préalable à une possible extension de l'urbanisme - "*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*" ne me semble pas satisfaite.

- Si les notions d'enveloppe urbaine et d'urbanisation en continuité de l'existant sont subjectives, leur interprétation dans le dossier me semble optimiste. La photo aérienne et la vue depuis l'entrée du village montrent que la mairie et la salle communale sont excentrées et légèrement isolées du cœur du village. L'OAP prévue, non contiguë de la mairie et de la salle communale, serait encore plus éloignée de ce cœur de village.

- La "*prise en compte du piémont du village en vision proche*" préconisée dans l'Atlas des paysages des Alpes-de-Haute-Provence, et reprise dans le dossier, ne me semble pas respectée.

La photo prise depuis la parcelle concernée montre la réalisation de l'OAP, qui verrait la construction d'habitations collectives au premier plan, modifierait profondément la perspective paysagère.



- La parcelle a été acquise par la commune dans le but de préserver le paysage, sa maîtrise foncière permettant de le rendre inconstructible, constat implicite de l'importance de sa préservation en l'état.

- L'objectif annoncé est "*Accueillir des jeunes ménages avec famille - implique des logements de petite taille*".

Cette mise à disposition pour de jeunes ménages, aux moyens le plus souvent limités, sous-entend que ces logements leur seront accessibles financièrement et que leur vocation ne sera pas détournée.

Le secteur, est soumis à l'aléa gonflement-retrait des argiles. Le surcoût de la prise en compte de ce risque a été chiffré à  $\pm 25\%$  lors d'un premier projet de construction de la salle communale. Si l'on y ajoute le coût de la gestion des eaux pluviales issues du village et des eaux de ruissellement, non mentionnée dans le dossier, il apparaît probable que le prix de revient des logements construits sera bien au dessus de la moyenne locale. On peut s'interroger sur les possibilités d'accès à la propriété ou de location à un prix "raisonnable" pour de jeunes ménages.

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 - Rapport p. 33 sur 39



Rien ne semble garantir que la vocation voulue des logements (résidences permanentes) ne peut être détournée (résidences secondaires, locations temporaires).

- On ne comprend pas très bien la consommation d'espace pour la construction d'une dizaine de résidences pavillonnaires dans le secteur 1AUB dans un objectif de maîtrise de consommation d'espace et sans garantie que ces pavillons seront des résidences permanentes.

- Le secteur 1AUB est prévue en limite immédiate d'un corridor écologique, au dessus de celui-ci. La configuration du terrain, en pente, laisse penser que des terrassements seront nécessaires pour la construction de villas (vocation de cette zone 1AUB) à même de perturber le fonctionnement écologique de ce corridor.

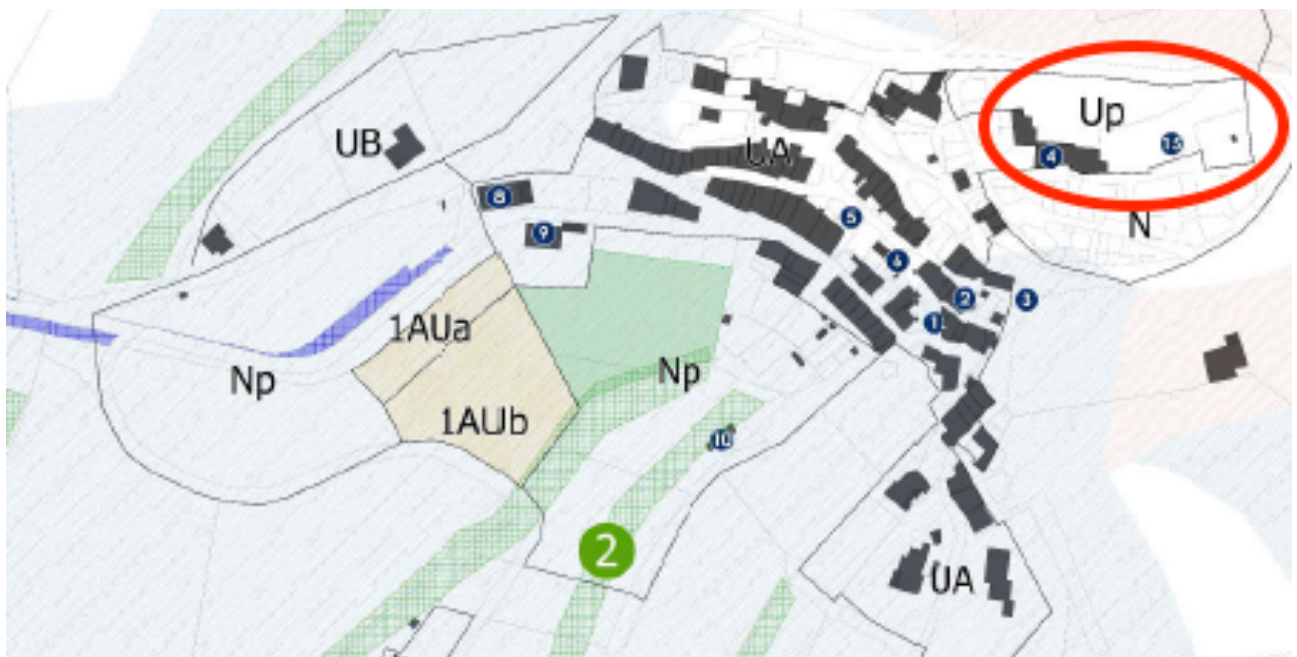
- Cette parcelle a été utilisée pour une festival de musique. Elle est une "étape" de la transhumance et un lieu de promenade, éléments participants du cadre de vie de la commune qui serait modifié par sa disparition.

Comme pour d'autres domaines du PLU, les questions non abordées et les incohérences non expliquées pèsent sur la crédibilité du projet d'OAP.

Celui-ci ne m'apparaît alors pas clairement justifié et, en l'état, non conforme à plusieurs objectifs du plan d'aménagement et de développement durable. Les arguments et préconisations avancés ne me semblent pas justifier ou garantir de respect des objectifs de "*Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain*" (O2), "*Programmer un développement urbain durable maîtrisé et équilibré*" (O9), "*Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)*" (O10), "*Conforter la qualité paysagère du territoire*" (O12) ou "*Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux*" (O13).

### **Le zone UP du château**

Le projet de PLU prévoit la création d'un zonage UP pour le secteur du château.



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 - Rapport p. 34 sur 39



Ce secteur "[est une] zone spécialement créée pour l'ancien château de Saint-Jurs actuellement en ruines, dont l'unique but est de permettre sa restauration".

Le règlement associé est confus. Si la définition de la zone dit que "l'unique but est de permettre [la] restauration [du château]", le règlement permet "Les nouvelles constructions et les extensions" (au sein de l'emprise au sol de l'ancien château).

Des échanges et contributions il ressort que le propriétaire souhaite construire un bâtiment et non restaurer le château.

La hauteur de construction autorisée "... limitée strictement à celle de l'ancienne hauteur du château" permet d'imaginer, à l'extrême, si l'on tient compte du "toit" disparu des ruines, un bâtiment qui pourrait dépasser la hauteur des ruines actuelles.

Même si des précautions architecturales sont envisagées (mais non formalisées), on ne voit pas très bien comment un tel bâtiment pourrait ne pas modifier profondément la perception paysagère de ce secteur.

Ce zonage et son règlement ne me semblent alors pas conforme à l'objectif de préservation du paysage et des éléments d'intérêt patrimoniaux du plan d'aménagement et de développement durable.

### **Les possibilités de développement économique**

Le règlement bride les possibilités de développement des l'activités agricoles, artisanales, artistiques ou touristiques.

- Le règlement interdit, sauf pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, la construction et l'extension de bâtiments agricoles. Si l'on comprend le souci de limiter le mitage,

---

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 - Rapport p. 35 sur 39

cette réglementation empêche de facto l'installation de nouveaux agriculteurs dont l'activité nécessite des installations particulières (distillerie ou bâtiment d'élevage par exemple).

- Le règlement ne permet pas la mise en place d'équipements pastoraux dans la zone N. Sauf à démontrer que la perspective d'un développement du pastoralisme est une utopie (compte tenu de l'évolution de la filière et du changement climatique), la possibilité de telles installations serait dans la logique d'un développement de l'agriculture.

- Les espaces touristiques en zone agricole (camping, gîtes...) se retrouvent "gelés". Là encore, le règlement devrait mieux prendre en compte le contexte local en laissant possible, sous condition, la possibilité d'aménagements légers (locaux techniques, aire de jeu...).

- Le projet de PLU ne permet pas la construction d'ateliers artistiques ou artisanaux en dehors de la zone UA (sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone).

Comme le présente le dossier, les activités artisanales ou artistiques sont, avec l'agriculture, les seules perspectives crédibles de développement économique de la commune. Leur impossibilité "de fait", dès lors qu'elles seraient génératrices de nuisances (on peut penser à des activités communes dans les villages voisins, carrossiers, menuisier, mécanique agricole...) ne semble pas très cohérente avec la perspective globale de développement communal qui sous-tend le projet de révision du PLU.

### **Patrimoine bâti du territoire communal**

Alors que le PADD préconise de "*Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux*" l'inventaire de ces éléments reste limité, essentiellement au cœur du village.

Comme ailleurs sur le plateau de Valensole, il existe notamment de nombreux cabanons, en plus ou moins bon état et des haies et arbres isolés remarquables qui font partie de la mosaïque agricole dont la préservation est souhaitée dans le PADD, sans que leur devenir (et donc leur préservation) ne soit envisagé.

### **Patrimoine naturel**

L'analyse de la Trame verte et bleue reste généraliste suivant le seul schéma régional de cohérence écologique. Pour sa déclinaison réglementaire, cette analyse aurait pu être affinée notamment pour distinguer plus spécifiquement les ripisylves et les zones humides où des interdictions de drainage, affouillement ou remblaiement semblent indispensables à la préservation.

### **Pétitions**

Deux pétitions m'ont été transmises dans les derniers jours de l'enquête. Il est toujours difficile d'interpréter dans la mesure où, pour un projet complexe devant prendre en compte de nombreux éléments, la présentation de la question dans la pétition est forcément réductrice ce qui ne permet pas d'être sûr que les pétitionnaires ont signé en réelle connaissance de cause.

À ce titre, je ne retiendrai pas la pétition recueillie sur le Net.

Celle réalisée auprès des seuls résidents du village m'a été remise en toute fin d'enquête. En plus des publications et affichages légaux, tous ces résidents ont été informés par courrier de la tenue de l'enquête publique et de la disponibilité du dossier sur un site dédié et en mairie. On peut considérer qu'il était possible aux habitants sollicités de souscrire à la pétition en toute connaissance de cause. Celle-ci pétition interpelle alors par le nombre de signataires, 84, correspondant à une nette majorité de la population villageoise.

---

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 - Rapport p. 36 sur 39



## Zonage et règlement

La zone A est définie comme "*...l'espace agricole de la commune de Saint-Jurs. [Il est] principalement constitué de cultures, de bâtiments d'exploitation et de logements d'agriculteurs ayant nécessité d'être à proximité de leurs élevages...*".

La zone N est définie comme "*... principalement constituée de boisement et de quelques logements*".

La zone UB est définie comme "*...une zone à dominante d'habitat pavillonnaire caractérisée par une densité moyenne en périphérie immédiate au sud du centre-bourg*".

Le zonage, en particulier à proximité du village, ne semble pas toujours correspondre à ces définitions ce qui n'est pas sans conséquence sur le devenir potentiel de ces zones, puisque leurs règlements sont différents, et sur l'analyse de la consommation d'espace agricole du projet.

On comparant, par exemple, zonage et photo aérienne de la limite est du village, on ne comprend pas très bien le classement en zone A des périmètres surlignés en rouge qui correspondent à la place Bellevue et à des espaces arborés, boisés ou rocailleux.

On remarque aussi une inégalité de traitement pour la zone UB où la nature et la topographie du terrain (un coteau rocailleux) est la même entre les deux parties de parcelles surlignées en bleu.



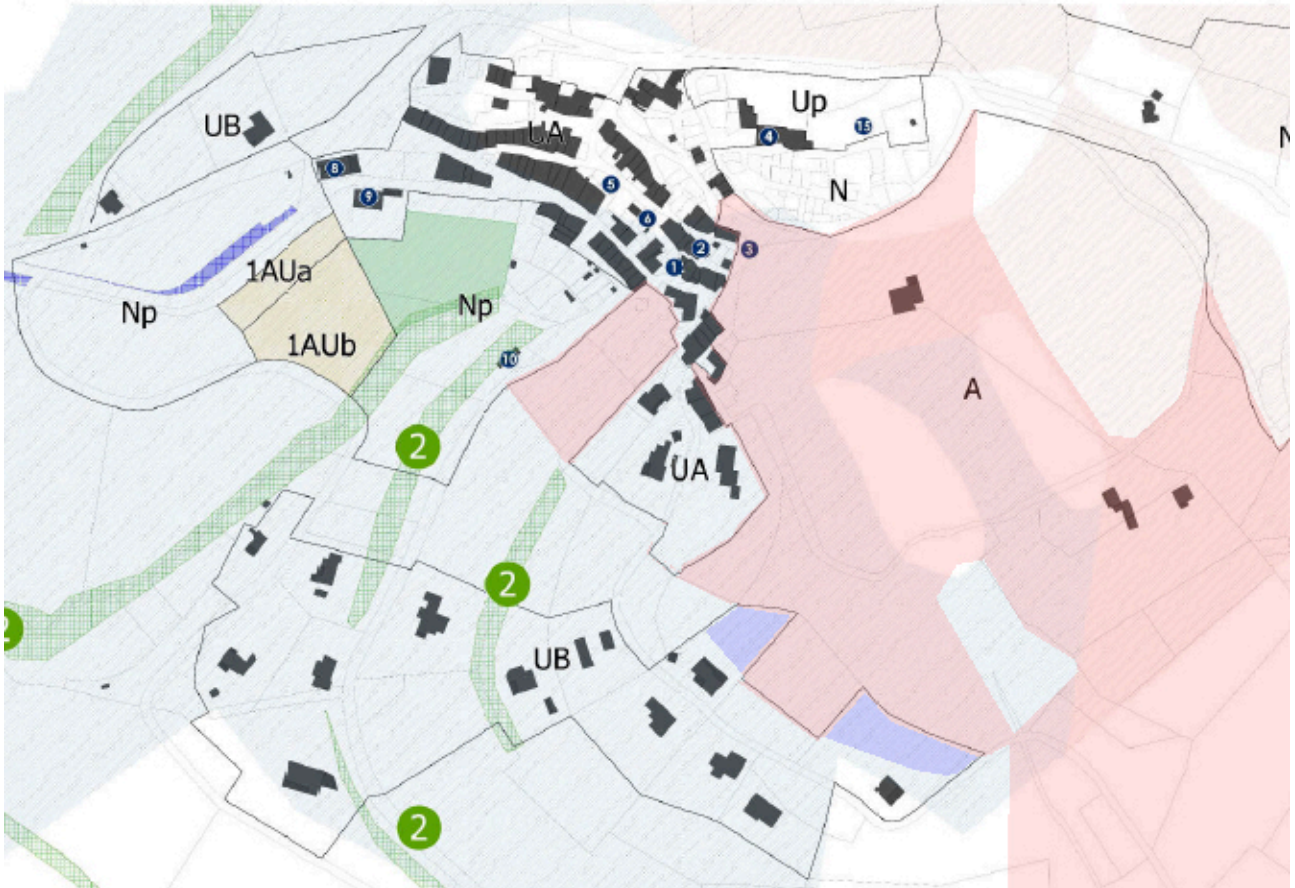
---

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 - Rapport p. 37 sur 39



On retiendra aussi plusieurs remarques faites par le public ou les personnes publiques associées concernant différentes dispositions du règlement :

- La surface autorisée pour l'extension ou la construction de bâtiments destinés à la vente au public (250 m<sup>2</sup>), à même d'avoir un impact paysager non négligeable, ne semble pas justifiée dans le contexte local d'exploitations de petite taille.

- Pour la même raison d'impact visuel potentiel, la possibilité d'extension de 50 % des bâtiments à usage d'habitation en zone agricole (elle est de 25 % en zone N), peut sembler excessive.

- Comme déjà mentionné, la préservation des patrimoines n'est que très succinctement traduite dans le règlement. Un zonage et des mesures spécifiques concernant le petit patrimoine bâti ou les zones humides auraient permis de mieux garantir la préservation de ces patrimoines.

- On regrettera, pour l'OAP, où l'on part d'une page blanche, et qui peut alors s'appuyer sur des données et techniques actuelles, un certain manque d'ambition concernant l'habitat bio-climatique ou la maîtrise de la pollution nocturne.

---

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 - Rapport p. 38 sur 39

## Synthèse

Le projet de PLU présenté à l'enquête publique apparaît cohérent et raisonnable dans ses ambitions.

Mais de (trop) de nombreux éléments, dans la déclinaison faite de ces ambitions, dans le zonage et le règlement font douter de la possibilité de leur réalisation, voire apparaissent incompatibles avec celle-ci.

C'est particulièrement le cas de l'OAP dont la nécessité reste à démontrer, la mise en œuvre mal définie et certains impacts sous-estimés.

À Puimoisson, le 8 novembre 2020  
Le commissaire-enquêteur, Christophe Bonnet