



Analyse de l'avis du commissaire enquêteur Réponse de la commune

L'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jurs a eu lieu du 14 septembre au 15 octobre 2020.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport. Il émet les remarques suivantes :

1. La commune de Saint-Jurs souhaite modifier son Plan local d'urbanisme (PLU) afin de faciliter l'installation de jeunes couples en vue d'enrayer son déclin démographique, et de permettre un certain développement économique dans le respect du cadre de vie. Cette révision permettrait en outre d'intégrer différentes évolutions législatives ou réglementaires récentes et de se mettre en conformité avec certains engagements ou contraintes, charte du Parc naturel régional du Verdon, Schéma d'aménagement et de gestion des eaux, trame verte et bleu par exemple.
2. Les axes et orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) traduisent bien ces motivations.
3. Le dossier présente des carences ou approximations dans la présentation du contexte local.

Le contexte local sera complété suite aux remarques des Personnes Publiques Associées. Concernant les données du rapport de présentation, il est à noter que pour la population a peu évoluée. La dernière mise à jour INSEE estime la population de Saint Jurs à 138 habitants en 2017 (contre 140 en 2014). Le choix retenu de croissance dans le PLU se base sur les chiffres INSEE de 2014 et du plan cadastral de 2018 actualisé avec les nouveaux permis de construire.

4. La justification de certaines options importantes retenues (comme la création de l'opération d'aménagement programmée) est insuffisante en particulier par manque d'analyse des alternatives.

La commune rappelle que dans le PLU actuellement opposable, le projet d'extension est situé à deux endroits différents du PLU actuellement en révision. La rétention foncière et la grande difficulté technique liée à la construction présentent sur les zones d'extension au PLU actuellement opposable n'ont pas permis à la commune le développement qu'elle avait projeté.

Le PLU en révision concentre son projet et sa zone d'extension sur la seule parcelle maîtrisée par la commune.

Aussi, le choix de la réalisation d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a cet emplacement a été réalisé en tenant compte :

- De la présence des réseaux d'eau et d'assainissement,
- De la création d'une extension en continuité du centre-bourg plutôt qu'un développement en discontinuité. Cela permet au projet d'être compatible avec la loi montagne.
- Du fait que ces terrains appartiennent à la commune et que la gestion du foncier sera ainsi optimisée. Cela permet également à la commune de faire respecter les choix en termes d'aménagement urbain, paysager et architecturaux.
- Au regard des autres possibilités, le secteur choisit est celui pour lequel les coûts d'aménagement seront les moins onéreux.

Conformément à la loi ALUR et à la Loi Montagne, le potentiel de densification a également été étudié tout au long de la procédure. Pour des raisons d'inconstructibilité liée aux contraintes techniques et la rétention foncière connue par les élus, ce potentiel de densification ne permet pas à la commune de St Jurs d'envisager l'ensemble de son projet au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour des raisons de lisibilité, le bureau d'études propose de faire apparaître au sein du rapport de présentation l'ensemble des dents creuses et division parcellaires identifiées initialement, puis enlevées de par leur inconstructibilité avérée. Un code couleur permettra ainsi aux futurs lecteurs du PLU de comprendre en quoi ces parcelles ne sont pas constructibles, tout en affirmant qu'une telle hypothèse ait bien été étudiée.

5. Le zonage et le règlement comportent des incohérences et ne sont pas toujours conformes au plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Aucun des avis des différentes personnes publiques associées ne fait état d'une non-conformité entre PADD, zonage et règlement.

6. Deux éléments majeurs du projet, au fort impact potentiel, la création de l'opération d'aménagement programmée (OAP) et du secteur Up des ruines du château n'apparaissent pas conformes au PADD.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est **inscrite au sein du PADD** : « Planifier un développement de l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble (OAP) structurée, en connexion avec l'existant faisant l'objet d'un travail de coutures urbaines soigné.

Cette extension urbaine propose des formes urbaines et une typologie de logements en cohérence avec la proximité au centre-bourg, tout en permettant l'accès à ces logements aux jeunes ménages avec enfants. »

Cela est également illustré dans la carte de l'Axe 1 du PADD page 9.

Le secteur des ruines du château n'apparaît pas dans le PADD, l'objectif du PADD étant de définir les grandes orientations. Ces grandes orientations sont ensuite décrites dans les autres pièces constituant le PLU (ici les pièces règlement et zonage ». Aussi, l'orientation 8 du PADD « Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux » correspond bien à la préservation (entre autres) des ruines du château. En effet, la création d'une zone UP permet de préserver cet élément de patrimoine.

7. Les dispositions relatives à la préservation des patrimoines semblent insuffisantes pour traduire les ambitions du PADD. D'autres, concernant les possibilités d'installations d'activités artisanales, agricoles ou artistiques y apparaissent même contraires.

Les éléments de patrimoine ont été recensés et le recensement est traduit dans le zonage du PLU. Cela traduit les ambitions du PADD de préserver les éléments d'intérêt patrimoniaux. De plus, le règlement du PLU au travers des articles 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone, permet de préserver l'identité du village de Saint Jurs.

Concernant le règlement du PLU en zone Agricole et en zone Naturelle, le bureau d'étude tient à préciser qu'il a été réalisé à partir des doctrines de la chambre d'agriculture du 04. Aussi, pour rappel, la chambre d'agriculture a donné un avis favorable au projet de PLU arrêté.

A titre d'information générale, il semble important de souligner que le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jurs n'a eu **aucun avis défavorable** de la part des personnes publiques associées.

De plus, concernant les réserves émises par les services de l'état, la commune a répondu à chaque remarque dans un document joint au dossier d'enquête publique. Ce document fait état des modifications que la commune entreprendra dans son PLU après l'enquête publique, le dossier d'arrêt du PLU ne pouvant être modifié entre l'arrêt du PLU et la fin de l'enquête publique. La commune de Saint Jurs rappelle sa volonté tout au long de la révision du PLU de travailler avec les services de l'état et notamment avec le PNR du Verdon et la DDT04.