#### M. Parmentier



# Mongme 1

#### SAINT-JURS / PROJET DE LOTISSEMENT : Arguments contre



## - Cadre de vie

Défiguration du village dans la droite ligne de la construction de la salle polyvalente construite à la hâte en fin de mandat pour raison de prestige personnel de l'ancien maire.

Les nouvelles constructions ne s'intègreront pas dans le style ancien du village ni dans sa forme générale (petit ilot à l'écart situé à la suite des jardins et non pas des habitations).

#### - Alimentation en eau potable

On nous rabâche à longueur de journée que le réchauffement climatique entrainera des sècheresses catastrophiques. STJ serait donc un cas particulier? Pour mémoire, Il y a quelques années l'eau a été rationnée dans le village. Aucun travail n'a été réalisé depuis pour augmenter la ressource en eau du village. L'augmentation de la population ne peut qu'aggraver le risque de pénurie d'eau potable

#### Sécurité routière

Le projet situé en aval de la route nécessitera une protection très couteuse et inesthétique si on veut qu'elle soit efficace. Le terrain bâti sera dans la trajectoire directe et rapprochée de la route descendant du col qui est très pentue à cet endroit (18 %) et est parfois empruntée illégalement par des engins de gros tonnage (forestier entre autre).

En période hivernale toute la partie longeant le projet est glissante à tel point que des habitants préfèrent laisser leur véhicule pour la nuit en bas du village (parking poubelles). Pour ces deux raisons un accident majeur n'est pas à écarter.

#### - Pas de nécessité d'agrandir le village.

Quel type de population va nous être imposé ? Les bassins d'emplois principaux sont Digne et Manosque où les gens y travaillant trouvent de quoi se loger facilement et éviter les 30mn à 60mn de trajet depuis STJ.

On a choisi de vivre à STJ pour son cadre de vie et sa population réduite (et paisible) et on n'a pas envie que ça change.

Quelle est la vraie raison de ce projet??

## Parcelles constructibles dans le village, il en reste.

Si besoin de finances il y a la possibilité de vendre les logements sociaux car non obligatoires (logements idéologiques ou de copinage). Pas d'obligation administrative d'agrandir le village comme le prétends la municipalité.



Madame SAUVAIRE Marie José

Rue Saint Joseph

04410 SAINT JURS

A l'attention de

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En vue du remaniement du PLU, je souhaiterais que mon terrain référencé ci-dessous devienne constructible, afin d'en faire donation à mon fils pour y construire sa maison.

Pour information je vous signale que :

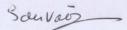
- Le réseau d'assainissement communal est situé au bas de la parcelle
- Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont situés au sommet de la parcelle
- Que les parcelles voisines sont construites.

Références de la parcelle : N° 164 section C, zone Aa

Ci-joint l'extrait cadastral avec la parcelle concernée colorée en jaune.

Fait à Saint Jurs

Le 20 septembre 2020





#### **ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PLU à SAINT JURS**

Déposée par Madame Marie-Ange Moreau, demeurant en résidence principale rue de la Traverse à Saint Jurs .

#### A Monsieur Christophe Bonnet, nommé par le Tribunal administratif de Marseille

Après une analyse approfondie des documents communiqués en vue de la modification du PLU, compte tenu des objectifs poursuivis par la Mairie, je tiens à vous interroger sur des questions et des contradictions intrinsèques contenues non seulement dans le document de justifications mais dans le PADD et l'OAP.

1- Comment justifier que toute l'analyse sur la réalisation des besoins de la commune en logements repose sur des chiffres clairement obsolètes et connus comme tel par la Mairie et le bureau d'études ?

Lors de la réunion publique en septembre 2019 durant laquelle les conclusions reportées dans le projet ont été présentées, il a été souligné que les analyses chiffrées dataient de 2014 et étaient, par une analyse évidente à portée de tous, fausses. La réponse, fondée sur le dernier recensement connu (celui de 2020 n'était pas fini) dédouanait le bureau d'études mais non la mairie. D'ailleurs, dans l'OAP, la mairie indique que la référence actuelle n'est pas de 140 Habitants (référence de 2014) mais de 159, chiffre probablement assez proche de la réalité en 2020.

Les projections faites « au fil de l'eau » pour justifier de la construction de 21 logements sont fausses car fondées sur une projection de l'évolution de 2009 à 2014, qui va en sens opposé de celle de la période 2009-2014 : les éléments connus par la mairie montrent que plus de quinze personnes ont pu s'installer dans le village, soit en transformant des résidences secondaires en résidences principales, soit en opérant une transformation de l'habitat en plusieurs logements, soit en réhabilitant des logements vacants .

Cette analyse à partir des données connues par tous (compte tenu de la taille du village) n'a pas été introduite car elle montre une transformation profonde en cours .Non seulement l'évolution démographique attendue pour 2030 s'est déjà produite mais en plus avec une adaptation du parc de logement .

Sur l'analyse socio-économique, l'installation de jeunes auto- entrepreneurs, d'artisans, de personnes travaillant au parc ou à la maison de retraite de Puimoisson, ou en formation, tous jeunes, montre aussi que l'adaptation se fait et surtout que les besoins identifiés dans le PLU sont à revoir.

Les chiffres que possèdent la mairie sur les attributions de prestations sociales à Saint Jurs permettent très probablement aussi de montrer une augmentation des aides d'assistance face à la précarité, ce qui montre que le village est aussi un lieu atypique qui n'attire pas que des jeunes ayant une activité économique stable, non précaire et



suffisante. Cela rend dubitatif les affirmations péremptoires sur la nécessité d'un développement démographique dans un village qui n'offre aucun travail salarié régulier et à temps plein, dans un contexte agricole plus que difficile, et se trouve éloigné des centres économiques (Digne, Manosque). Pourquoi les données sur les prestations sociales en 2020 n'ont-elles pas été fournies alors même qu'elles incitent à réfléchir sur l'évolution du village et de l'évolution de son habitat?

Les orientations légales par les lois adoptées depuis 2003 qui s'appliquent au village et au PLU, ainsi que la jurisprudence du Conseil d'Etat, particulièrement pour les questions qui touchent à l'urbanisme et à l'environnement, sont d'exiger des analyses approfondies, précises, adaptées et non biaisées.

2- Comment le projet peut-il établir que ces logements iront à des jeunes couples avec enfants, en invoquant seulement la petite taille des logements qui seront construits?

Cette argumentation est totalement inadéquate: il est bien indiqué dans le projet qu'à Saint Jurs les maisons sont de petite taille dans le centre ancien et ne sont pas simplement habitées par de jeunes couples. Rien dans le projet ne permet de garantir que ces maisons seront des résidences principales ou seront achetées par des jeunes avec enfants, d'autant que l'école de Saint Jurs est fermée et que la mairie ne prévoit aucun aménagement d'espaces de jeux ( malgré une demande récurrente des citoyens). Seule la maîtrise des opérations de construction ( en particulier à destination de logements social) aurait permis un contrôle de la destination par la commune. L'opération est une opération de promotion immobilière classique que la commune ne contrôlera plus, dès que la révision du PLU sera effectuée.

Les affirmations sur le développement de la commune sur le plan touristique, ainsi que le développement sans précédent depuis 2014 des locations AIRBNB permettent de penser que ces maisons risquent plutôt d'être achetées en vue d'une affectation en AirBNB.

3- Comment justifier que l'analyse des dents creuses qui sont (t. 1, p.21) évaluées à 1243 m2 de construction potentielle donne lieu , malgré de longs développements, à une évaluation pondérée d'un seul logement ?

Trois scénarios théoriques sont évoqués mais aucune analyse fine de ces dents creuses et leurs potentialités réelles dans ce village ne sont évaluées.

Il s'agit d'un manque clair de justifications, d'autant plus regrettable que tous les éléments positifs (concentration de l'habitat, respects des zones, intégration au village et c...) sont réunis pour que le développement du village passe avec des constructions adaptées aux contraintes actuelles des zones du PLU, par l'utilisation de ces dents creuses.

Commune de Saint-Jurs



Les dents creuses pourraient aussi permettre à la commune d'atteindre ses objectifs financiers, sans passer par la construction d'un lotissement qui défigure le village (mais cela supposerait d'arrêter les pratiques d'appropriation de ces dents creuses).

L'évaluation de 2 logements potentiels, pondérée à 1 seul, sur les zones constructibles identifiées actuelles est plus que basse puisqu'elle ne correspond même pas aux potentialités des terrains actuellement constructibles sur le village (propriétés privées). Les probabilités de construction sur 2030 sont fortes pour au moins 3 logements.

Ici encore, les justifications sont insuffisantes sur les espaces interstitiels et présentes un biais d'analyse. Les exigences de la loi ALUR et de la loi Montagne ne semblent pas respectées puisqu'en priorité les dents creuses doivent toutes être évaluées précisément.

4-Comment justifier alors que tous les documents du projet insistent sur la spécificité paysagère du village, la préservation des vues du village, les points de vue remarquables, la protection du patrimoine paysager comme axe fort, que le projet permet des modifications du PLU qui portent directement atteinte à la préservation du paysage, des perspectives et à la préservation de l'architecture traditionnelle?

<u>La contradiction</u> entre les enjeux ( tom 1, p. 9, p. 78), les objectifs rappelés par la délibération du conseil municipal en 2019, l'OAP <u>et</u> le projet de lotissement est flagrante.

Si la construction de maisons de villages alignées, dans la prolongation de la mairie peut s'intégrer dans une architecture traditionnelle du village, **à supposer** que l'alignement demandé par la loi montagne soit respecté, les petites maisons individuelles ne le sont pas . L'avis du parc est en ce sens . La construction de maisons individuelles est en opposition avec les exigences de la loi ALUR.

Sur le plan paysager, le projet introduit de vielles photos (présentation, photo1974) sur les perspectives d'entrée du village et aucune sur les perspectives prises de la route de Mérine . Toute construction sur ces parcelles transformera profondément les perspectives du village en faisant perdre sa spécificité historique, paysagère et architecturale.

Le projet n'analyse pas en détail la spécificité paysagère du village, tout en insistant sur la nécessité de conserver des perspectives, seules analysées à partir de la place Bellevue ( cône de vue) mais non sur la perspective en arrivant de la route principale ou de la route de Mérine, (ou quand il s'agit du château, du haut du village).

Il est indiqué (t. 1, p. 30) qu'il y aura des « prescriptions paysagères » dans l'OAP ; Elles se résument dans l'OAP à un aménagement de lotissement.

L'OAP affirme (p. 6) que le projet d'aménagement doit se faire tout en respectant la silhouette du village . L'entrée du village en est une composante majeure. Les ruines du château, une composante essentielle.

Le patrimoine écologique, le paysage, et l'ensemble du patrimoine local est pourtant dans le haut de la hiérarchie des enjeux environnementaux de ce projet (t. 1, p. 80). Cela est aussi souligné dans l'avis émis par le parc régional du verdon.

On ne comprend donc pas bien le clivage entre le discours et le projet actuel.



5-Les données techniques sur l'appréciation du risque géologique « moyen » sur les parcelles qui deviendraient constructibles n'ont pas été fournies. Seul le document sur les risques prévisibles ( PPRN), général, est produit.

Ne peut-on considérer qu'il y a ici négligence compte tenu du fait que toute l'entrée du village est argileuse et montrait cet été des craquelures très inquiétantes le long de la RD 108? ces parcelles ont toujours été «réputées» (uniquement) bonnes pour les brebis et d'anciennes réunions collectives, à cause des risques liés à l'argile, parfaitement connus à la mairie.

Ces parcelles n'ont pas donné lieu à une analyse approfondie, au motif (détaillé t. 1 p. 33) qu' une évaluation devra être faite parcelle par parcelle. Cependant, en cas de refus de permis pour risque géologique, on peut penser que la responsabilité de la mairie pour négligence pourrait être engagée. Sans parler d'une vente avec ensuite problèmes de sous-sol, comme on en trouve actuellement partout en France sur les sols argileux.

Le PPRN a été approuvé en 2012, ce qui semble ancien, compte tenu des effets visibles actuellement du changement climatique.

Le rapport (t. 1, p. 33) renvoie à la responsabilité du constructeur si la construction est faite en sol argileux, ce qui est évidemment la règle, une fois le permis accordé. Mais il est bien indiqué aussi que la commune doit donner une information préventive sur la vulnérabilité des constructions. Ne pas le faire quand on transforme le PLU préside d'une lecture contestable des objectifs de réduction des risques par le législateur, particulièrement en période de changement climatique et de sécheresse.

6-Comment justifier également l'absence d'analyse de la préservation de l'identité du village et de la préservation du patrimoine culturel et paysager ? Il ne donne lieu à aucune analyse approfondie lorsqu'il s'agit « de reconstruire le château » ? Peut-on admettre que les ruines actuelles ne constituent pas un élément essentiel du patrimoine paysager du village ?

Le projet se contente de préciser que la construction devra respecter l'emprise du château et sa hauteur . Avec le maintien des murs actuels ? à partir de la hauteur des murs actuels qui n'incluaient pas la toiture, jusqu'où allait la toiture du château ? Pourquoi alors qu'il s'agit d'un bâtiment historique une mention spéciale sur le contrôle des bâtiments de France n'est pas introduite avec un contrôle de la construction non sur la hauteur mais au contraire sur son « invisibilité » à distance ( pas d'étages) pour respecter le paysage?

La limitation de la hauteur à celle du château dans son état ancien permettra une construction massive de plusieurs étages, ce qui est une profonde atteinte au paysage et aux perspectives recherchées du village dans l'alignement de l'église et du presbytère.

Les panneaux solaires lorsqu'ils sont intégrés sur le toit sont permis, ce qui par rapport à une préservation des ruines du château est peu admissible sur le plan esthétique.

OU

La transformation du site ainsi que les règles de la zone UP (t.1, p. 31 et s.) ne donnent aucune garantie sur la préservation des perspectives paysagères actuelles. Seule des conditions introduites au stade de la modification du PLU peuvent donner des garanties fortes au village sur le plan du paysage.

7-Sur le respect de la procédure de révision du PLU, comment justifier que les citoyens aient été empêchés de consulter le projet et les avis des PPA avant la mise en ligne pour l'enquête publique, alors que le projet concerne l'environnement : l'exception sur la consultation à tout moment de la procédure des documents publics par les citoyens porte sur l'environnement et aurait donc dû être mise en place.

Aucune adresse numérique dédiée, indépendante, pour que les observations parviennent à l'enquêteur n'est prévue. Le risque existe donc que les observations se perdent entre la réception des messages par la mairie et l'enquêteur.

**8-Sur le plan financier**, les charges incombant à la mairie pour la modification de RD 108 et des accès parking, pour les assainissements, pour l'environnement de la parcelle château qui incombe à la commune, ne sont pas chiffrés. Ces dépenses devront être avancées avant que ne débute l'opération de promotion immobilière, ce qui compte tenu de l'endettement de la commune et de ses marges de manœuvres budgétaires posera problème.

En conséquence, il apparait bien que le projet ne respecte pas correctement les impératifs légaux et, en particulier, l'article L 145-3 du code de l'urbanisme (loi montagne) et les prescriptions de la loi ALUR, et ne respecte pas strictement les obligations imposées par la procédure de révision.

Je vous remercie par avance de bien vouloir intégrer ces questionnements dans votre rapport final .

Marie-Ange Moreau

Moreauma26@gmail.com





#### COMMISSION D'ACCÈS AUX DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

## Cada

La Présidente suppléante

Avis nº 20201368 du 01 juillet 2020

Monsieur Antoine PRIOUL a saisi la commission d'accès aux documents administratifs, par courrier enregistré à son secrétariat le 4 mai 2020, à la suite du refus opposé par le maire de Saint-Jurs à sa demande de consultation des documents relatifs à la révision du PLU, prescrite le 8 décembre 2016 et arrêtée le 19 septembre 2019 par décision du conseil municipal.

La commission estime que ces documents, relatifs à une révision de plan local d'urbanisme achevée, sont communicables à toute personne qui en fait la demande en application de l'article L311-1 du code des relations entre le public et l'administration.

En réponse à la demande qui lui a été adressée, le maire de Saint-Jurs a informé la commission de ce que désormais, à l'issue de la période de confinement national pris pour lutter contre la propagation du virus Covid-19, les services de la mairie sont de nouveau ouverts au public et que rien ne s'oppose à la consultation des documents sollicités sur place. Le maire de Saint-Jurs souligne que personne ne s'est présenté en mairie afin de consulter ces documents.

La commission émet un avis favorable et invite le demandeur à prendre contact avec les services de la mairie de Saint-Jurs afin de prendre, au regard des sujétions particulières qu'imposent les textes relatifs à la lutte contre l'épidémie de virus Covid-19, au préalable un rendez-vous pour consulter les documents sollicités.

Le présent avis est rendu au nom de la commission, par délégation donnée à son président en vertu des articles L341-1 et R341-5-1 du code des relations entre le public et l'administration.

Marie-Françoise GUILHEMSANS Présidente suppléante de la CADA

This hours are

Adresse physique : 20, avenue de Ségur 75007 PARIS 🕿 01 42 75 79 99 • www.cada.fr • cada@cada.fr Adresse postale : TSA 50730 75334 PARIS CEDEX 07





#### COMMISSION D'ACCÈS AUX DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Cada

Le Président

Monsieur Antoine PRIOUL Le Village 04410 SAINT-JURS

Paris, le 01 juillet 2020

Références à rappeler : 20201368 Vos références : Mairie de Saint-Jurs

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis rendu par la commission d'accès aux documents administratifs sur votre demande. Cet avis est également adressé à l'autorité administrative que vous aviez saisie.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président, La Secrétaire générale

Christelle GUICHARD

Adresse physique : 20. avenue de Ségur 75007 PARIS 🕿 01 42 75 79 99 • www.cada.fr • cada@cada.fr Adresse postale : TSA 50730 75334 PARIS CEDEX 07

Oy

Guillaume Ruiz Nathalie Carminati Rue du coulet 04410 Saint Jurs

01/10/2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

L'équipe municipale de Saint-Jurs a mis à enquête publique le plan local d'urbanisme de la commune dans lequel plusieurs projets d'aménagement sont proposés.

Je tiens à vous faire part de mon désaccord concernant ces projets d'aménagement :

## Concernant les projets d'ouvertures à l'urbanisation :

1/Projet urbanisation à l'entrée du village

- En tant que citoyen de St Jurs, je trouve que l'installation de maisons à l'entrée du village va dénaturer visuellement le cachet du village. De plus, ce terrain accueillait un festival « chute de rock » qui permettait un lien social avec les habitants du territoire. L'installation de lotissement dans ce lieu ne permettra plus d'accueillir de festivals ni de concerts.
- La volonté de construire sur des prairies pastorales autour du village, n'est pas compatible avec le maintien d'agriculteurs et ou éleveurs sur la commune.
- La volonté communale de prévoir des constructions mitoyennes sur la partie haute de la zone 1AUA constitue pour nous un déséquilibre paysager de l'entrée du village. De plus le lotissement pavillonnaire prévu sur la partie basse de la parcelle 1AUB constitue quant à lui une vraie rupture avec la typologie rurale locale.
- Le projet d'aménagement ne prévoit aucun dispositif de récupération des eaux de pluies. L'imperméabilisation de ces logements va induire un ruissellement des eaux par gravité dans le petit vallon situé au droit de la parcelle (affluent de l'Auvestre). Je vous informe que ce petit vallon n'a pas la capacité d'accueil de l'ensemble des eaux de ruissellement en cas de forte pluie. Par ailleurs cette eau supplémentaire risque d'occasionner un certain nombre de problèmes : érosions de berges, embâcles, inondations, érosion d'ouvrages : type pont, route, chemins. De plus, je vous informe qu'en aval du projet, des maisons et la station d'épuration jouxtent le petit affluent de l'auvestre.

Il me semble impératif de prévoir un dispositif performant pour la gestion des eaux de pluie. Texte réglementaire en matière de gestion des eaux pluviales : CODE CIVIL

## Article 640 et Article 641

Le propriétaire ne doit pas aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds inférieurs; le cas échéant une compensation est prévue soit par le versement d'une indemnisation soit par des travaux.

1

#### CODE DE L'URBANISME

L'<u>Article L 421-6</u> et les articles <u>R 111-2</u>, <u>R 111-8</u> et <u>R 111-15</u> du Règlement National de l'<u>Urbanisme</u>, permettent soit d'imposer des <u>prescriptions</u> en matière de gestion des <u>eaux</u> soit de <u>refuser une demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir</u> en raison d'une considération insuffisante de la gestion de ces eaux dans le projet.

#### CODE DE L'ENVIRONNEMENT

## Article R214-1 (Loi sur l'Eau)

- La rubrique 2. 1. 5. 0. précise les Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements (IOTA) définis sur la surface totale du projet, qui sera soumis soit à déclaration, soit à autorisation suivant le seuil atteint dans le cadre de la Loi sur l'Eau.
- « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :
- 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A);
- 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D). »

L'élaboration du dossier Loi sur l'eau concerne le maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessous. Aussi lors de la conception d'un projet de superficie supérieure à 1 hectare (lotissement, zone d'activités,...), il convient de :

- 1. Vérifier où se situe le rejet des eaux pluviales
- 2. Vérifier à quel régime le projet est soumis (déclaration ou autorisation)
- 3. Prévoir des mesures permettant de compenser les impacts du projet
- Le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce exotique envahissante originaire d'Amérique du nord, est bien présent sur les terrains d'aménagement des constructions mitoyennes. Cette espèce n'a pas été prise en compte dans le projet. Je vous informe que cette espèce est particulièrement résistante et vivace. Le projet d'aménagement doit prévoir un traitement de cette espèce pour éviter une propagation et une dissémination dans le village qui induirait une perte de biodiversité.

2/ Projet de restauration du château (zone 1AUf du précédent PLU)

Ce projet consiste à construire une habitation dans les ruines de l'ancien château.

- La hauteur de la construction n'est pas indiquée dans le projet. Je vous informe que les ruines du château sont situées derrière l'église du village. Une construction plus haute que l'église risque de dénaturer le paysage de Saint-Jurs.



- Dans le projet, des obligations en matière de stationnement (article UP6) sont prévues. Le projet prévoit l'aménagement de places de stationnement pour les équipements collectifs et services publics. Il me semble que le projet ne concerne qu'une seule habitation. Pourquoi un tel aménagement ?
- L'ADN du village est calqué sur son église. La construction d'un édifice à côté de ce dernier ne me semble pas compatible. Toutefois, si ce projet devait voir le jour, il conviendrait de conditionner la réalisation du projet de construction à un accompagnement et un avis de l'architecte des bâtiments de France.

### Avis en tant que citoyen de Saint-Jurs :

- Pourquoi l'équipe municipale ne prévoit pas une densification du centre bourg par une acquisition de terrains situées en « dents creuses », comme cela était prévu dans le précédent PLU approuvé en 2014.
- Pourquoi l'équipe municipale ne prévoit pas une stratégie d'acquisition (Via la DUP) pour installer des familles du territoire dans le centre bourg ?
- Sur notre territoire, le problème est le logement pour les locaux (locataires ou propriétaires). Aussi nous sollicitons l'équipe municipale pour que les constructions ne deviennent pas encore des résidences secondaires mais bien des maisons pour accueillir des habitants à l'année.
- Le projet d'aménagement ne prévoit aucun projet structurant au niveau paysager type alignement d'arbres, square, aménagement de belvédère (exemple : table d'orientation à côté de l'église) etc.
- Enfin, nous sommes étonnés d'avoir constaté que la mairie était fermée du 21 au 30 septembre, période pendant laquelle les documents du PLU n'étaient pas consultables pour l'enquête publique (date du 23 septembre).

Guillaume RUIZ Nathalie CARMINATI Contribution de 3 pages annéence cen legistre d'enquête.

Ola

Jean-Jacques GOUT
158 bd Émile Broodcoorens
44600 Saint-Nazaire
+33.6.80.21.41.38
jean-jacques.gout@orange.fr

Saint-Nazaire, le 05 octobre 2020

Objet:

Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jurs, projets de construction prévus dans ce cadre.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Ancien adjoint au maire de Saint-Jurs pour les mandatures 1995-2007, demeurant actuellement à Saint-Nazaire mais toujours attaché à ce village, j'ai pris connaissance d'un dépôt de projet de modification du PLU par avis d'enquête publique et de projets de construction que je ne peux imaginer circonstanciels. Je souhaite intervenir en tant que témoin habitant la commune de 1989 à 2015, témoin des difficultés rencontrées au cours des dernières décennies pour tous projets de transformation et d'amélioration du village.

De par sa situation, Saint-Jurs se prête difficilement aux changements en matière de développement d'urbanisme : position reculée sur le plateau et démographie modeste avec pour une des conséquences un tissu économique faible, une intégration paysagère sensible, des contraintes géologiques et hydrologiques (cf. PPRN), une exiguïté et relative fragilité des réseaux (alimentation et distribution en eau potable, assainissement / station d'épuration, pluvial, télécommunication numérique, voirie communale et départementale...).

La prospective démographique envisagée pour la commune, pragmatique et espérons-le qualitative, ne peut être que positive, et montre la volonté du conseil municipal actuel de lui donner une impulsion maîtrisée pour le long terme, face au vieillissement démographique, au faible renouvellement générationnel et à l'importance endémique de l'habitat secondaire.

Encore faut-il que cette volonté ne masque pas d'intérêt plus trivial, encore faut-il agir en respectant l'histoire de la commune, son patrimoine, sa position (impasse isolée en position dominante), son paysage (serre du Montdenier, collines, plateau de Valensole), son caractère rural, pastoral et alpestre. Les politiques successives de restauration du patrimoine local ont été menées à terme pour la satisfaction de tous, habitants et visiteurs. Politiques nécessaires mais pas suffisantes : tant de villages ont perdu leur âme en voulant jouer la grenouille de la fable pour ne ressembler qu'à ces prolongements péri-urbains impersonnels et indignes, trop fréquents dans certaines agglomérations bas-alpines.

1/3

229

Cy

L'aménagement doit tenir compte de l'avis de citoyens aujourd'hui éclairés. Ce qui est prôné au niveau national doit l'être à l'échelle communale.

Rappelons que le village initial (premières states sous l'église et le château ancien) est "descendu" au fil des siècles, quittant l'éperon rocheux pour des zones intermédiaires (village actuel), où sourdent des sources temporaires lors de fortes précipitations et que les anciens ont tant bien que mal su dompter : nombreuses maisons du village (dont les maisons adjacentes à la RD 108 et la rue principale : ancienne "maison et atelier Stéfani"... les "maisons Nivière, Gout"... jusqu'à la "maison Garcin" à l'aplomb des ruines) se sont dotées de puits ou de "mines", tunnels creusés dans la molasse servant à drainer et utiliser les eaux pluviales et les exsurgences infiltrées. Les habitants de ces lieux ont pu également remarquer que ces eaux d'infiltration variaient en intensité, parfois même disparaissaient un temps pour resurgir à d'autres endroits. En ayant conscience des phénomènes météorologiques en recrudescence, il conviendrait de tenir compte de ces paramètres pour tout projet de construction à venir, a fortiori dans les zones plus basses du village.

Faut-il également rappeler que la commune, dans un projet plus modeste mais pas si lointain, avait envisagé la construction d'un garage communal. Après maintes difficultés liées à la géologie des lieux (études de sol, choix final d'une zone sous la mairie / zone 1AUb actuellement projetée), tous les projets avaient été abandonnés, les difficultés rencontrées devant entrainer un surcoût financier incompatible avec le budget communal, corroboré ensuite par les conclusions du PPRN et les contraintes du PLU initial. Je ne retiens pas ici l'impact paysager altéré.

Faut-il rappeler que la salle polyvalente actuelle n'a pu être implantée hors les murs dans des zones à destination paysagère, dans des zones à risques ou près d'un bâtiment protégé et cela sans l'information et l'avis de la population. Au pied du village - zone 1AUb actuellement projetée, une ceinture verte avait été naturellement maintenue au fil des mandatures, en connaissance de cause (création de jardins communaux, restauration de la Fontaine fraîche, champ sous la mairie, entrée du village depuis les Aires): ce n'était pas seulement pour éviter tout mitage visuel et maintenir le village dans son écrin pour le plaisir de tous, raison cependant fondamentale.

Faut-il enfin rappeler que des parcelles ont été acquises par la commune (parfois même subventionnées - parking de la mairie) dans le cadre de l'aménagement paysager du village (le cas présent de la parcelle *C. 724*).

La création des zones 1AUa et 1AUb ne peut s'exonérer des contraintes déjà citées. La géographie, la géologie ne se modifient ni ne s'interprètent au gré des besoins. Elle ne peut pas non plus s'exonérer des avis du PNR du Verdon, des personnes publiques associées et services de l'État (DDT, Bâtiments de France...)

Quant à la zone *Up* (ex zone *1AUf*) au sommet du village, point névralgique du site, il s'agit là d'une vieille antienne : depuis des décennies de nombreux projets ont été présentés aux conseils municipaux successifs ou dans ses alcôves, présentés parfois par manœuvre ou par entrisme mais finalement tous avortés.

Derrière l'église Saint-Georges ne restent que des pans de mur, témoins d'un passé seigneurial, propriété de particuliers successifs depuis les années 70. Actuellement consolidés en l'état ils sont intégrés au paysage depuis près d'un siècle comme de nombreux vestiges architecturaux en France. Oserions-nous toucher à des sites comme Jumièges (76) ou plus modestement à ces chapelles bretonnes en ruine comme la chapelle du Mûrier à Batz-sur-Mer (44) ou Saint-Mathieu de Fine-Terre (29)?

La ruine a toujours éveillé des fantasmes chez les architectes et l'univers du vestige reste pour nombre d'entre eux un classique.

2/3





Face à la ruine, l'éventail des choix est vaste : restaurer, transformer, reproduire. Certes nous ne sommes pas ici face au palais des Tuileries après la Révolution ou face à une friche industrielle à réhabiliter.

Dans le cas d'une restauration, quelles en seraient les objectifs précis du maître d'ouvrage, ses exigences, ses renoncements ? Quels en seraient les intérêts, les tenants et aboutissants ? En réalité, il ne s'agit point ici de restaurer, mais de construire une habitation dans l'emprise des ruines, avec des "extensions" et sur une hauteur "inconnue". On parle de persévérance quand la cause est bonne; quant à l'obstination ...

Dans cette zone haute de Saint-Jurs, aucun projet soit-il n'améliorerait ou ne laisserait intacte la silhouette du village avec son église en proue, véritable phare visible à cent lieues. Rappelons par ailleurs que les conseils municipaux précédents ont combattu des projets non intégrés de maisons individuelles dans la zone du village historique (strate sous l'église). Le temps du mitage et des constructions hétéroclites et narcissiques est d'un autre siècle.

Laissons le temps faire le ménage parmi ces lubies, en espérant qu'aucun intérêt particulier ne vienne encore perturber les amoureux des lieux.

Densifier l'existant, utiliser les parcelles non bâties en zones UA, respecter les strates du village (retenir l'image de "comblement de dents creuses"), construire dans la continuité comme le prévoie la loi Montagne serait LA priorité dans un premier temps. Les architectes des BdF successifs ont laissé maints projets qui n'ont que rarement été suivis.

En cas de projet, la commune doit garder l'initiative, se protéger des tentations des promoteurs, s'assurer des conditions d'aquisition (propriétés ou locations), s'assurer des risques pour la zone choisie.

Il conviendrait d'éviter toutes les erreurs inhérentes à la construction de lotissements : individualisation du bâti (constructions pavillonnaires), clôtures (absentes dans la culture locale), bétonnage et goudronnage des sols au su des phénomènes météorologiques que nous vivons dans une zone de sources sous-jacentes, révision de la voirie communale et accès par rapport à la RD 108, renforcement des réseaux (eau potable, assainissement des eaux usées), renforcement des services comme le transport scolaire (primaire et secondaire), renforcement des télécoms, impact paysager en priorité; d'intégrer tout projet avec des cultures comme celle de l'amandier, de redonner au village son caractère pastoral en préservant ses espaces agricoles, finaliser les projets paysagers qui avaient été envisagés (entrée du village, salle polyvalente, moulin à plâtre, Fontaine fraîche...)

Tous ces points doivent être anticipés (liste non exhaustive), étudiés et mentionnés <u>avec précision</u> dans tout projet, étape par étape, la commune ne pouvant se permettre de gréver un budget limité, de s'engager dans des procédure Irréversibles sur le plan environnemental, économique et humain.

Voilà quelques pistes pour s'atteler véritablement à une politique communale de logement, sans sacrifier son charme, son intérêt patrimonial et touristique, tout ce qui a suscité l'intérêt de ce modeste village et qui attira, en son temps, bon nombre de futurs Saint-Jursiens.

Jean-Jacques Gout.

IA.

N.B : Je suis à votre disposition, Monsieur le Commissaire enquêteur, pour toute précision et confirmation de mon témoignage, et bien que ne disposant pas de tous les dossiers, j'espère encore pouvoir compter sur ma mémoire.

3/3

14

RICHIER Jacques Place Bellevue 04410 Saint-Jurs

Saint Jurs, le 12 Octobre 2020

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre entrevue du 14 septembre dernier, je tiens à réitérer ici mes observations quant au PLU de ma commune de résidence principale, Saint Jurs.

Ce projet de PLU semble principalement motivé par la nécessité de développement du village ainsi que par les questions budgétaires de la commune. Serait-il possible préciser ce qu'il s'entend par développement ?

De mon point de vue, le développement peut s'envisager sous plusieurs angles :

- développement culturel, social et artistique. Cet aspect ne semble pas être partie intégrante du PLU. Il reste néanmoins une préoccupation majeure de notre village, tant il est vrai que les activités sociales se réduisent actuellement à peau de chagrin. Voilà un axe porteur de développement heureux!
- développement démographique : a-t-on besoin d'un surplus de population ? Comment va-t-on gérer l'exigence espérée de choisir des habitants permanents et non saisonniers ? Les impacts sur l'approvisionnement en eau, sur l'accroissement de traitement par la station d'épuration sont-ils considérés ? Votre réponse à cet égard était incertaine à moyen terme... De quelle façon des nouveaux arrivants s'intégreraient-ils, eu égard au premier item ?
- développement environnemental : pourquoi ce projet s'inscrit-il contre l'avis du parc ? Pourquoi les logements ne seraient-ils pas pensés et construits en respect de l'environnement ?

Par ailleurs, la dette de la commune est mentionnée, dette que ledit projet pourrait aider à résoudre. Rappelons que la dette n'est que le résultat d'une décision antérieure de la commune. Il semblerait que la leçon précédente n'ait pas servi de leçon, au point de réitérer avec ce projet qui semble porteur d'engagements financiers lourds dont les montants ne sont pas précisés (route et accès aux bâtiments, adduction d'eau, révision de la station d'épuration qui ne supporte que 30 résidents de plus...).

Je ne vois dans cette ébauche de projet, aucune réponse rassurante à mes craintes, et aucune perspective sociale et humaine pour notre village.

Je vous présente mes salutations, en espérant que la raison l'emporte pour le rejet de ce projet inquiétant.

Jacques RICHIER



Sarah Labessoulhe Le Village rue Saint Joseph 04410 SAINT JURS

Saint-Jurs, le 13 octobre 2020

#### Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nouvelle habitante à Saint-Jurs et soucieuse de m'impliquer dans la vie du village, je tiens à faire part de mes observations quant à l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune. L'élément retenant principalement mon attention est celui de l'extension du village en contre-bas

de ce dernier (zones AU).

On peut comprendre pour des raisons démographiques, la volonté d'agrandir l'offre de logement sur le village. Moi même je suis satisfaite aujourd'hui d'avoir pu trouver un logement sur la commune, qui est un des plus beaux village du Verdon. Je soulève ici un premier point ; Saint-Jurs bénéficie actuellement de la réputation d'être un village de caractère, avec une entité paysagère bien distincte, ainsi qu'ayant une vie de village développée. Il ne tient qu'à nous aujourd'hui de faire perdurer et d'accentuer cette réputation. Je pense que le projet visé dans le cône de vue du village va à l'encontre de ce point.

La deuxième élément important pour moi et le contexte actuel du changement climatique et du positionnement que l'on se doit d'avoir aujourd'hui. Un aménagement urbain se fait sur du moyen et long terme et je pense qu'aujourd'hui il est primordial de prendre en compte l'impact environnemental de toutes décisions.

D'après le Journal Officiel de la République Française de 2016 (CESE, p86), « près de la moitié (46 %) des 491 000 hectares de terres artificialisées entre 2006 et 2014 en métropole a été consommée par les maisons individuelles, leurs jardins et leurs annexes ». Cette artificialisation des sols engendre sur de grandes échelles de profonds dégâts environnementaux.

Aujourd'hui, enfin, des mesures sont prises pour lutter contre cet étalement urbain. La loi ALUR, la loi ELAN, œuvrent dans ce sens. Pourquoi, alors qu'il est possible de se poser les bonnes questions, ne pas œuvrer vers des solutions qui conviendront bien mieux au monde de demain ?

Nous éviterions ainsi dans quelques décennies des critiques tout à fait justifiées.

Aujourd'hui 60 000 ha sont artificialisés chaque année en France, engendrant une perte de la biodiversité, du ruissellement, et une diminution des surfaces piégeant le CO2. A l'échelle du village de Saint-Jurs, il ne s'agit même pas d'un hectare. Oui mais il y a 34970 communes en France; on fait vite le calcul...

Il est vrai comme le souligne le PLU (p71) que la zone AU a été réduite par rapport au PLU de 2014. Mais cette dernière concernait la zone du Château qui est pour moi plus intégrée au paysage du village.

#### Quelles solutions?

Aujourd'hui, il semble qu'une grosse partie des habitations de Saint-jurs soient des résidences secondaires. Il semble difficile d'inverser la tendance, mais ne serait-ce pas possible de plus taxer les résidences secondaires n'étant pas louées le reste de l'année ? Ces mesures inciteraient peut-être à la vente d'une partie de ces logements et attireraient alors de futurs résidents.

Les chiffres indiqués dans le PLU se basent sur une augmentation démographique d'une vingtaine

de personnes d'ici 2030. Ne serait-il pas plutôt envisageable de fonctionner avec le bâti déjà présent ?

Il semble que la rénovation de l'ancien soit plus onéreuse que de construire du neuf. Cependant, de nombreux programmes européens existent à ce sujet ; en creusant un peu sur le net j'ai pu trouver des pistes intéressantes pour les collectivités sur <a href="https://www.europe-en-france.gouv.fr/">https://www.europe-en-france.gouv.fr/</a>. Nous avons de plus la chance de faire partie du Parc Naturel Régional du Verdon qui peut être une structure aidante dans le montage technique de projets visant à réduire nos impacts. En se promenant dans les rues du village, certaines maisons à l'abandon nous laissent entrevoir tout leur potentiel.

Pour conclure sur cette argumentation, je voulais insister sur la responsabilité que nous avons aujourd'hui, à imaginer notre village de demain. Et je pense que face aux réalités climatiques actuelles et en devenir, envisager un lotissement de maisons individuels (avec piscines?) est une hérésie. Le « rêve américain » de la maison individuelle avec jardin pour tous n'est plus celui de demain. Le village de Saint-Jurs peut être un formidable laboratoire d'expériences nouvelles, respectueuses de l'environnement, adaptables aux besoins de chacun et portées par des villageois motivés et soucieux de préserver un magnifique village, entre plateau et montagnes.

Je vous remercie de votre attention.

Bien cordialement,

Sarah Labessoulhe

vis et considérations sur le PLU de Saint-Jurs

Coutribution de ¿ pages annexee Mans régistre d'enquet :

**Sujet :** avis et considérations sur le PLU de Saint-Jurs **De :** Hervé GARCIN <a href="mailto:herve.garcin@3gsante.fr">herve.garcin@3gsante.fr</a>

Date: 13/10/2020 à 21:22

Pour: Mairie Saint Jurs <mairie.saint-jurs@orange.fr>

## A l'attention de Monsieur Christophe BONNET

Commissaire-enquêteur Projet PLU de saint-Jurs

#### Monsieur le commissaire-enquêteur,

Après lecture attentive du projet de PLU de la commune, en cours d'instruction, je tiens à vous faire connaître ma position et mes commentaires concernant les propositions de modification du précédent PLU et vous demande de bien vouloir les verser au dossier.

### Concernant la proposition de modification de zonage du "château" en zone UP, aux fin de reconstruire ses ruines à l'"identique"

Ce projet est totalement aberrant et anachronique puisqu'il va à contresens de ce que souhaitent les habitants et les amoureux du village : préserver sa beauté, son authenticité et ses monuments historiques dont l'ancien corps du château est une composante essentielle.

Je rappelle que la partie des ruines, contigüe, directement en contrebas du "château" est classée N dans le même PLU, c'est-à-dire une zone où la construction est « strictement règlementée afin de préserver ses qualités paysagères. ».

Quelles raisons pourraient alors justifier que le "château" échappe à cet objectif absolu de préservation des qualités paysagères et de plus, architecturales et historiques du site?

Les ruines du "château" font partie intégrante du site et du village, depuis sa destruction, au milieu du 19ème siècle. Les modifier serait totalement irresponsable et constituerait une dégradation majeure et irrémédiable du patrimoine du village.

Il apparait, de plus, que le projet, peu réglementé, bénéficie d'une grande liberté de réalisation, ce qui n'est pas acceptable :

#### Dans le Tome V du PLU.

Article UP 1, Article UP - 1 - Destinations et sous-destinations interdites, page 30 :

2/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

#### Non règlementé.

3/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

## Non règlementé.

4/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

#### Non règlementé.

Article UP - 3 - Volumétrie et implantation des constructions, page 31 :

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### Non règlementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

## Non règlementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### Non règlementé

Bien des points sont également « non réglementé » dans les autres articles concernant la zone UP.

Il apparait aussi de nombreuses incohérences :

Article UP - 3 .....

4/ Emprise au sol

1 sur 2

14/10/2020 à 08:25

vis et considérations sur le PLU de Saint-Jurs



L'emprise au sol est limitée strictement à celle de l'ancienne emprise du château.

Le dépositaire devra justifier auprès du service instructeur que ce paramètre est respecté en présentant des relevés de l'ancien château, dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme ne saurait lui être validée. 5/ Hauteur

La hauteur est limitée strictement à celle de l'ancienne hauteur du château.

Le dépositaire devra justifier auprès du service instructeur que ce paramètre est respecté en présentant des relevés de l'ancien château, dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme ne saurait lui être validée.

Aucune archive ne permet de connaître cette emprise, ni les relevés du château, ni sa hauteur. Comment le dépositaire pourrait-il alors en apporter la preuve ?

## Article UP - 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### 1/ Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Si des libertés en termes de façades et de toitures, une attention particulière sera apportée à la cohérence d'ensemble du projet architectural

#### Ces objectifs sont totalement irréalistes techniquement :

Comment reconstruire à l'identique alors que bâtiment est presque totalement détruit ?

#### 2/ Performances énergétiques

Les panneaux solaires sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

**Note :** Comment concilier une reconstruction à l'identique dans le respect de l'architecture et des matériaux traditionnels, tout en acceptant le principe de panneaux solaires ?

#### Concernant le projet d'extension du centre-bourg sur les parcelles 724, 160 et 682 situées en zone IAU, aux fins d'accueillir des jeunes ménages et familles

La réalisation de 7 ou 8 maisons sur la zone 1AU, , étiré le long de la route, en entrée du village, aurait un effet désastreux sur l'esthétique ainsi que la cohérence structurale et architecturale de Saint-Jurs. Ce bloc de construction récente, ne ferait qu'ajouter à la médiocrité du bâti de la salle des fêtes du village. Il existe par ailleurs d'autres possibilité de constructions au village, notamment les « dents creuses » et autres, qui n'ont pas été explorées.

La commune a pour objectif d'attirer et d'accueillir de nouvelles familles, malheureusement il apparait assez clairement que l'effet obtenu par les deux projets qu'elle porte, sera, à l'inverse, de faire fuir ceux qui souhaitaient s'installer ou rester au village pour sa beauté, son charme et sa qualité de vie.

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces éléments dans vos réflexions sur le projet de PLU et de m'en accuser réception.

Veuillez croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'assurance de ma grande considération.

GARCIN Hervé Propriétaire à Saint Jurs

2 sur 2

14/10/2020 à 08:25

LNAR 8 octobre 2020	1/5
Pieces points	
- courrier à Madanne le Man de St JUR	5
11 2020	
donier requete modification P.L.V", 5 jans reactualisé par ce courrier	see lolo,
reactualisé par ce courrier	or r
telle Madaine le l'aure	5 0019
- requete de modification de 3 estrait IEN parcelle 478	0,000
- request at the style of the - retrait IGN parcelle 478 Zons ND et UD	
5 pages, celle-ci un due	
101	

le 8 octobre 2020 Madane le Maire 04410 Sant- Jure Madame le Maire, La ensultation pour le modification du P.L.U. en cours ma amené à de posser une requet, la troisième, en fait. he consultation, prevue après le dernières elections unicipels, a été répossée, pour couse de paudémie. Je souhaite m'assurer que le Commissaire. Enqueteur a tien receptionnée une requete datre du 5 janvier 2020, fointe à ce courrier, en LR/AR. Je vous frie de bien vouloir me confirmer que cette regisete la a bien éte remise. Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expresion de mon propried respect es leognes

LR/AR Sockdore 2020

Jean Louis LOMBARDINI

Les Féogères

04410 ST JURS

Cell: 0693 825 990

e-mail: jl.lombardini@gmail.com

5 janvier 2020

Madame Le Maire Commune de 04410 SAINT JURS

Objet: requête PLU /2020

Madame Le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une requête concernant la modification à venir du P.L.U.

Elle concerne la parcelle 478 que je possède aux Féogeres.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en ma parfaite considération.

Jean Lombardini

LR/AR

e-mail: jl.lombardini@gmail.com

Cell: 0693 825 990 06 93 825950

## P.L.U. St Jurs 2020: REQUÊTE CONCERNANT LA ZONE N.D –LES FEOGERES Parcelle 478

La zone ND, telle qu'elle est présentée sur le PLU de la Commune de St Jurs, impose des contraintes aux propriétaires: aucune activité économique, immobilière, etc. n'est permise.

Pour rappel, la" zone verte"/ND devait marquer une rupture entre le "village ancien " et des bâtiments individuels futurs, quartier des Feogeres.

On observe, à ce jour:

Sur Axe Nord-Sud, sont apparues trois " constructions modernes" : deux habitations individuelles ( maisons Audibert et Gatti), et le commerce local, " Le bout du monde". Celui-ci est visuellement apparenté aux deux bâtiments précités. Ces trois "bâtiments modernes" s'inscrivent en continuité de l'ensemble du " village ancien", en-deça de la délimitation ND. La rupture Village ancien/ construction individuelles ne se constate plus.

La parcelle 478, que j'occupe, est en zone ND pour environ les 2/3 de la surface totale. L'autre tiers est en zone UD. Il est construit.

Je sollicite le passage de la partie ND en zone constructible.

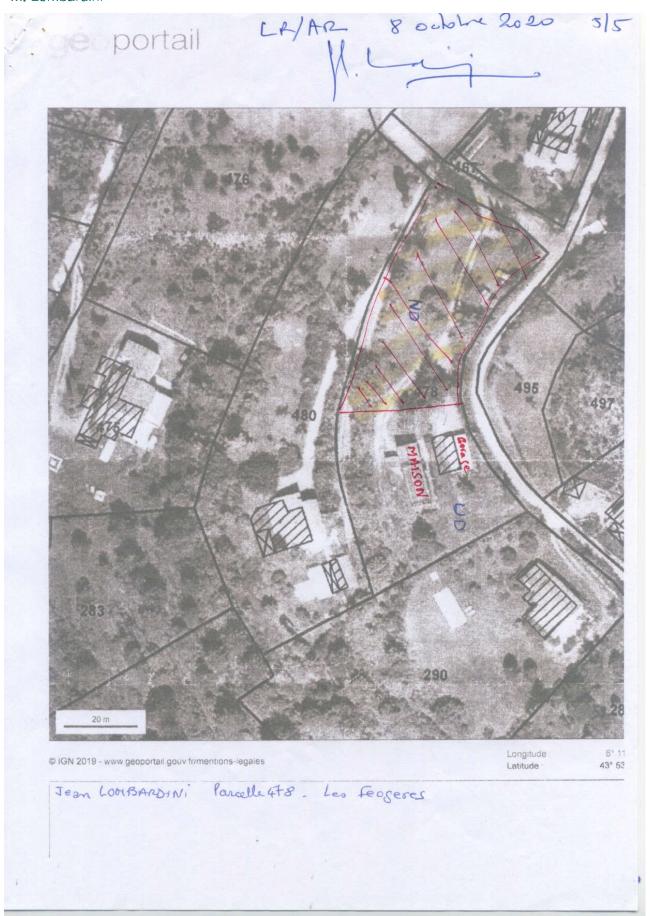
Mon projet concerne la construction d'une habitation, selon les modalités qui seront définies par le Conseil Municipal. La parcelle est viabilisée: eau, électricité, eaux usées, telecom.

Jean Lombardini PARCELLE n°478 Les Feogeres

5 janvier 2020

PJ: un relevé Geoportail comprenant la parcelle 478. Hachuré de jaune : la partie "Zone UD".

8 0 clobre 2020



Le 15.	10 · 2020		
			DE SAINT JURS
·   est	contestable proposes	a Rujourd'ha	ments dokt
O PL		repord for	rt justement
1	t-rone at		che nouvelle
	TOPO E IMPA	CE CIE I CIM	prolongement
7	voire (25521)	nesembly, solub	rents cosistants reservos divers
-	Ease Male	sat la per metto	ent d'integrer tisse or brin
-	par une a	chitecture	contain pordine
	paches Far	ronomenta paysacies historique historique	ositifiles of linterior as sont preserves.
.SITE E		= CANCIEN ON	STOUTURE 30 URBTRI
le p	assage en a	on future (	2000 AUF) 2 suite logique 20 rement de
DISF	a ce site n	hitectorale = marquable	et o, le sansdrige.
CHIZ	ISTIAN SCHO	VINN ARCH	ITECTE DPLG.

VACHEROT Michèle Les Adrechs 04410 SAINT-JURS tel. 06 21 30 33 57

> à Monsieur Christophe BONNET Commissaire enquêteur

Objet: projet PLU SAINT-JURS

Je soumets à votre attention ma demande concernant les parcelles 161 et 552 qui dans le projet du PLU actuel semblent avoir perdu leur caractère constructible.

#### - parcelle 161:

Il y a une trentaine d'années, sur cette parcelle le projet d'une maison pour « mes vieux jours » était en cours (les plans avaient déjà été tracés) mais les alea de la vie ont repoussé à plus tard cette réalisation.

Aujourd'hui mon âge et le handicap de mon compagnon font que ma résidence actuelle isolée et avec un problème d'alimentation en eau devient progressivement plus problématique.

La possibilité d'une construction sur cette parcelle me permettrait d'envisager plus sereinement les années à venir.

## - parcelle 552 :

Sur cette parcelle identifiée comme constructible sous certaines conditions, mon compagnon avait envisagé la construction d'un atelier de créations artistiques quand l'âge nous amènerait à nous installer à St-Jurs.

Aujourd'hui la crise sanitaire nous amène à réactualiser ce projet, l'atelier actuel de mon compagnon dans les B. du R. étant fermé depuis le mois de mars et son travail se poursuivant ici à St-Jurs dans le garage de notre maison.

L'implantation d'un atelier de créations au village se veut aussi être un apport à l'économie locale. Je me tiens à votre disposition si besoin. Très cordialement Michèle VACHEROT CF: dossier joint

the Bonner.

Enquête publique sur la modification du PLU

ST Jurs Octobre 2020

Madame Annie Delajoux, domiciliée rue St Joseph à St Jurs en résidence principale

A Monsieur Christophe Bonnet, commissaire enquêteur

Après lecture et analyse de tous les documents relatifs à la révision du PLU, je me permets de vous soumettre un certain nombre de questions tant au niveau de la procédure que du contenu .

1 - Questions concernant la délibération du conseil municipal du 08 décembre 2016 dont l'objet fut la <u>Révision</u> du PLU

L'exposé du maire «présente l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du plan local d'urbanisme. En vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architectural et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune

- Comment est-il possible de proposer une révision du PLU essentiellement sur la base de généralités issues de documents officiels énonçant des lignes directrices, des consignes générales destinées à l'ensemble du territoire
- sans que cette révision de PLU s'insère dans un projet de développement global et durable du village répondant à une vision d'avenir;

A savoir: un projet élaboré par le conseil municipal

- documenté.
- argumenté,
- articulé à la réalité du territoire tout en considérant les enjeux actuels ,
- fruit d'une concertation avec les habitants du village et d'une consultation du PNRV et la P2A
- sans un état des lieux préalable en terme de logements potentiellement disponibles et «de dents creuses» constructibles, état des leux conduit **par l'équipe municipale**
- sans une projection sérieuse en terme d'identification des besoins à court et moyen terme menée **par l'équipe municipale**
- sans une définition **par le conseil municipal** d'objectifs ciblés sur les spécificités du village et ses perspectives de développement

Aussi les questions suivantes se posent:

- que signifie «favoriser le renouvellement urbain» à <u>St Jurs</u> et quels sont les objectifs poursuivis par le conseil municipal ?
- qu'en est-il de « la préservation de la qualité architecturale et de l'environnement»
   De quoi s'agit-il; quelle en est la définition et quels sont les critères retenus par le conseil municipal?



 quelles sont «les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable » à St Jurs ?

Au delà des généralités, qu'est-ce qui caractérise la situation actuelle du village et quel est projet du conseil municipal à court, moyen et long terme A partir de quels critères urbanistiques intégrant le développement durable, ce projet de révision de PLU a été arrêté?

- qu'entend-on par «redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune?
- Quid du développement harmonieux pour le conseil municipal ?

D'emblée nous pouvons relever l'absence de processus de construction du projet de révision du PLU; absence d'état des lieux, de mise en évidence de l'ancrage territorial, de mise en perspectives et de concrétisation de ces lignes directrices

- Comment se fait-il que la nomination d'une commission locale d'urbanisme ne se traduise pas par la programmation et l'animation de rencontres avec la population pour informer, recueillir les avis, débattre?
- Comment se fait-il que le bureau d'études n'ait pas été choisi sur la base de sa capacité à mener une concertation de qualité avec les habitants?

Des ateliers auraient pu être organisés afin que la population exprime son choix pour le futur communal ; choix préservant l'identité du village et imaginant collectivement un avenir innovant face aux défis environnementaux; ce fut le cas récemment par exemple à Puy St André dans les Hautes Alpes ou à Saillans dans la Drome

 Pourquoi une seule réunion publique fut organisée pour informer la population en Mars 2019 (soit plus de 2 ans après la décision de révision du PLU) ?

Lors de cette réunion d'information de mars 2019, seul le représentant du bureau d'étude intervint et présenta le projet.

L'absence d'intervention du conseil municipal et de la commission locale d'urbanisme lors de cette présentation, illustra leur manque d'implication dans la construction de ce projet de révision du PLU

Il est également à noter que seul le projet de lotissement en dessous de la mairie a fait l'objet de la présentation .

A aucun moment le projet de terrain constructible dans l'enceinte du château n'a été évoqué

## 2 - Questions concernant la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2019 dont l'objet fut l'Approbation du PLU

Des objectifs généraux apparaissent au bout de deux et demi !!!!! Ils sont de tout évidence le reflet du travail mené par le bureau d'études; ils manquent de clarté, de précision, de spécificité et ne sont toujours pas déclinés de manière concrète

 Comment est-il possible de se projeter alors que les objectifs manquent de concrétude et d'opérationnalité - tout comme dans le document précédent «Révision du PLU»

«Prendre en compte les risques naturels dans le développement de la commune»

· Quid au plan concret et quelles spécificités selon les lieux ?

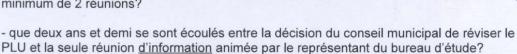
«Protéger et mettre <u>en valeur les risques naturels?</u>???et ainsi préserver les ressources naturelles, les continuités écologiques, les espaces de biodiversité qui font l'identité de la commune de St Jurs»

- De quoi parle t-on et qu'en est-il de l'état des lieux, du répertoire de la biodiversité locale, du travail d'information, de sensibilisation et de préservation de la faune et de la flore, des continuités écologiques actuellement à St Jurs?
- → Il faut se référer au tome II du PLU PADD pour obtenir des éléments de réponse en ligne depuis peu de temps

«Assurer un projet partagé durable et opérationnel avec les acteurs et notamment la population»

 Comment peut-on parler de projet partagé alors que la population n'a pas été impliquée dans ce projet et que le manque de transparence de la procédure fut patent et continu ?

Comment peut-on parler de projet partagé, de concertation avec la population alors : - qu'une seule réunion d'information a été organisée; l'obligation légale n'est-elle pas d'un minimum de 2 réunions?



- que des citoyens ont été empêchés de consulter le projet et les avis des PPA avant la mise en ligne par la préfecture des documents afférents à cette révision du PLU ?

Pourquoi la commission municipale d'urbanisme n'a pas organisé au cours de ces deux et demi des rencontres avec les villageois pour débattre du projet en toute transparence?

Comment peut-on parler de projet partagé, de concertation avec la population en utilisant les vocables de *remarques* ou *doléances à énoncer sur le registre de concertation ?* ces termes sont rattachés à une consultation et non <u>à une concertation</u>



 Comment transformer les 2 axes et les 13 grandes orientations du PADD en engagements et actions concrètes ciblées sur la réalité et l'identité du village

Hormis ces deux points qui bien entendu remportent l'adhésion de tous les citoyens à savoir :

 la préservation du transport scolaire au collège de Riez qui n'est pas du ressort de la commune mais relève de la compétence de la région ou de l'agglomération

- l'amélioration du réseau téléphonique et le développement des communications numériques (fibre optique) qui ne dépend pas de la commune non plus.

et l'opposition à l'installation des énergies renouvelables (photovoltaïque,éolien)
 qui n'a d'ailleurs jamais fait l'objet d'une consultation des habitants de la commune!

Nous ne retrouvons aucun développement concret des actions à mener dans les différents domaines abordés.

A noter concernant le refus d'envisager l'installation d'énergies renouvelables dans la commune que :

Le village représente une partie minime de la surface du territoire st jursien et personne ne peut bien entendu imaginer une éolienne implantée sur la place Bellevue!!!

Mais St Jurs, ce n'est pas que le village perché ; c'est une surface de 3555 hectares dont 2300 hectares de terre agricole et 1200 ha de forêts! Pour que l'arbitraire ne prévale pas, n'aurait-il pas été pertinent de se questionner sur l'intérêt de l'implantation d'énergies renouvelables sur d'autres lieux du territoire? La question aurait pu être posée, documentée et débattue! Ne parle-t-on pas de développement durable!

Force est de constater à nouveau que l'implication, l'engagement de l'équipe municipale apparaissent à minima ; absence des projets concrets et ciblés, de projets soutenus par des objectifs ambitieux, réalisables c'est à dire adaptés au contexte local, mesurables et ce dans tous les domaines évoqués dans le PADD

Aussi la question que nous pouvons nous poser est la suivant :

Est-il légitime de parler de «projet communal»?

A la suite du dernier point abordé à savoir «Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux» à propos duquel «le conseil municipal n'émet aucune observation» «Monsieur Pesquier profite de ce point pour informer les membres du conseil que Monsieur Schwinn a déposé un dossier demandant l'intégration au PLU de pouvoir reconstruire le château.

Avant de se prononcer le conseil municipal souhaite une présentation une présentation Précise du projet»

- Comment se fait-il que cette demande dont l'enjeu n'est pas anodin ( justement en terme de sauvegarde des éléments d'intérêt patrimoniaux) n'ait pas fait l'objet d'une délibération spécifique du conseil municipal mais fut introduit «en cati mini» en fin de réunion de conseil municipal ?
- Ne s'agit-il pas d'un vice patent de forme et de procédure ?



## 3 - Questions portant sur le rapport du PLU Tome 1 Rapport de présentation

- Comment se fait-il que de nombreuses données figurant dans ce document soient caduques
  - au niveau des collectivités territoriales, à titre indicatif, la commune de St Jurs fait partie du canton de Riez et non de celui de Moustiers Ste Marie depuis 2015 ; la Maire de St Jurs est d'ailleurs conseillère départementale
  - **au niveau démographique**, les données statistiques de 2014 sont également en partie à réajuster .

Nous observons un rajeunissement de la population; depuis 3 / 4 ans une quinzaine personnes, trentenaires ou quarantenaires en couple ou non se sont installées dans le village.

Ils sont propriétaires ou locataires de leur logement après vente ou restauration des biens.

Leurs activités sont orientées «nature», ou artisanat que ce soit en tant que salarié ou travailleur indépendant; d'autres exercent des métiers de service Ce sont des citoyens dynamiques et soucieux de l'avenir du village. La projection démographique de 2030 correspond donc à la réalité actuelle !!!! Le parc immobilier du village ne s'est donc pas révélé insuffisant.

- N'aurait-il pas été pertinent, de consulter cette population quant au projet de révision du PLU ?
  - au niveau de la vie associative, nous faisons le même constat:
     «Chute de Rock» n'existe plus depuis plus de 7 ans
     Hormis Pique Greuto, il existe d'autres associations comme:
     «Les archers de St Jurs» tir à l'arc; «L' harmonie du dragon» qi quong.
     «La siffleuse» société de chasse St Jurs -Puimoisson;
     «L'AGRA» culture, liens sociaux, protection de l'environnement et restauration du patrimoine naturel et bâti
     Ce sont des associations actives avec de nombreux adhérents st jursiens et puimoissonnais.
- Comment se fait-il que ces associations n'aient pas été consultées, les unes pour leur connaissance pointue du territoire, les autres pour leur capacité à identifier et répondre aux besoins ou souhaits des habitants en terme d'activités culturelles, sportives ou patrimoniales?

Il est fait état «d'une faible activité touristique mais d'un fort potentiel» p33 Contrairement à ce qui apparaît sur le document:

 ne peut-on considérer que la capacité d'hébergement de 120 personnes (hormis les résidences secondaires) pour un village de 150 habitants est considérable?

La deuxième question peut être:

 comment soutenir l'activité touristique pour qu'elle ne se limite pas à l'hébergement mais propose des loisirs ancrés sur ce territoire rural, type agroécologie, écotourisme et autres. Passer d'un tourisme saisonner à un tourisme annuel serait également un pari créateur d'emplois! Rien n'apparaît à ce sujet dans le PLU hormis un rapprochement avec le parc du Verdon, qui soulignons-le a plutôt la mission d'accompagner un projet que de l'initier et le gérer ; ce rôle incombe à la municipalité?

 Par ailleurs, comment se fait-il que la P2A ne soit pas impliquée dans le projet de développement touristique de St Jurs dans la mesure où elle dispose d'un service «développement touristique», gère les offices de tourisme et perçoit les taxes de séjour

4

6/

## 4 - questions concernant les justifications du PLU

## Exposé des choix retenus pour établir le PADD

## L'élaboration d'un projet communal : le PADD

p 6 « ..... le rôle du PADD de la commune est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique et local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de la vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Le projet communal est également basé sur l'équilibre des 3 piliers de développement durable :

- préservation de l'environnement
- développement économique mesuré et gestion de ses implications
- réponse aux besoins sociaux de la population»
  - Que signifie concrètement développement économique mesuré et quel secteur pourrait-il toucher ?
  - Quels besoins sociaux de la population ont été identifiés et de quelle manière le PADD communal envisage d'y répondre?

## Un développement urbain cohérent avec les besoins et les enjeux

## Une réponse aux besoins de diversification de l'offre de logements

p 24 : « Une réponse aux besoins en logements sur la commune s'inscrit dans un besoin quantitatif mais également qualitatif. Le projet communal a inscrit un objectif de mixité sociale et générationnelle, des formes urbaines et une diversification de l'offre en logements afin de répondre aux besoins de tous les publics.

Ainsi la programmation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation propose des formes urbaines et une typologie de logement en cohérence avec la proximité du centre-bourg, tout en permettant l'accès à ces logements aux jeunes ménages avec enfants.

- Sur la base de quelle enquête l'OAP a déterminé que des jeunes ménages avec enfants souhaitaient venir habiter à St Jurs, tout en évoquant un objectif de mixité sociale et générationnelle ?
- · Dans cette perspective potentielle, le PADD communal a-t-il envisagé :
  - de créer des aménagements publics type espaces de jeux
  - d'accompagner les familles en terme de garde d'enfants par exemple en soutenant la création d'une crèche parentale / garderie péri-scolaire et le transport scolaire à l'école primaire de Puimoisson
  - d'assurer la sécurité des enfants circulant dans le village aux rues étroites en limitant les accès motorisés aux riverains ?
- Quels services vont être proposés aux personnes plus âgées puisque l'on parle de mixité générationnelle ?

# Des orientations en faveur du développement économique et touristique

#### Développer le tourisme

p 27 : « Maintenir la dynamique touristique et de loisirs en lien avec le PNR du Verdon

Grâce à son positionnement géographique avantageux et à son patrimoine naturel, St Jurs dispose d'un potentiel touristique qu'elle souhaiterait exploiter davantage. Pour cela la municipalité expose dans son projet communal la volonté de maintenir les équipements touristiques existants et les savoir-faire artisanaux: le bar «le Bellevue» et Vauvenières en particulier.

De plus , la commune souhaite maintenir les usages récréatifs de la nature: l'objectif est appui sur les sentiers de randonnées passant sur le territoire de la commune et»

Un certain nombre de questions a déjà été posé dans le paragraphe 3 auquel se rajoutent les questions suivantes

- Quels sont les les équipements touristiques existants ?
   A noter que Vauvenières est un domaine privé ???
- · Qu'entend-on par maintenir les usages récréatifs de la nature ?
- « Conforter la qualité paysagère du territoire Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux»
  - Quelle est la cohérence entre ces 2 objectifs et le projet de délivrer un permis de construire pour la «reconstruction du château» sur 100m2 de surface et sur toute la hauteur.

S'il existe un patrimoine à sauvegarder à tout prix voir à sanctuariser c'est bien l'ensemble église, presbytère et château tant ils constituent des éléments forts de l'identité du village.

En conclusion, un tel PLU pourrait constituer «un cas d'école» en terme :

- de manque d'implication et d'engagement du conseil municipal
- d'insuffisance d'ancrage dans la réalité territoriale,
- d'arbitraire liée au manque de transparence et à la non participation de la population à son élaboration
- d'absence de propositions actualisées, documentées, argumentées et innovantes en terme de développement économique durable, en interaction avec les communes limitrophes, la P2A et le PNRV

Merci de votre altertin Endialement A. Delegous

8/

# errain 4 190 m<sup>2</sup> Saint Jurs Saint-Jurs Contacter le vendeur 4190,0 m2 Enregistrer 210 000 € Estimez gratuitement votre bien Description ST JURS - TERRAIN A BATIR ST JURS. Au point culminant du plateau de Valensole, superbe terrain de 11.690 m2 dont 4190m2 constructible. Belle exposition. COS 0.5 sur la partie à bâtir. Les honoraires sont à la charge du vendeur. Ref annonce : 876AA Contact : La clé du bonheur immobilier 04.92.75.91.56 - 06.52.18.96.50 Arnaud AMILIN Agent commercial immatriculé au RSAC MANOSQUE sous le numéro 480 085 711 Référence annonce : 876ΛA Non soumis au DPE Les honoraires sont à la charge du vendeur Dernière mise à jour: 10/10/2020 à 17h42

Sur les voies publiques ou privées, les clôtures, facultatives, peuvent être constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.40 à 0,75 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Sont autorisés, sur le muret ou au sol, les grilles métalliques ou les grillages rigides, ou les grillages souples (obligatoirement doublés d'une haie) et les haies dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres.

Sur limites séparatives, les clôtures sont libres, en harmonie avec les clôtures sur rue. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1.80 mètres.

#### **ARTICLE Ub 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

# ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

Le traitement des espaces doit concerner au moins 50% des espaces disponibles hors circulation et stationnement.

#### **SECTION 3**

# POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S est fixé à 0.50. AVANT Roenflacement POS par PLU La densité minimum est d'un logement pour les premiers 1 200 m² de l'unité foncière puis un logement par tranche de 900 m² supplémentaire.

logement 1 = 1200 m²
logement 2 = 900 m²
logement 3 = 900 m²
logement 4 = 900 m²
logement 4 = 900 m² Mais pour quelle suface Lambable suppression du COS
construite?

1200 m² avec Cos 0,5 = 600 m² ? 900 m² avec Cos 0,5 = 450 m² ?

14 Juin 2013

PLU de St Jurs - Règlement

#### Contribution à l'Enquête publique sur la révision du PLU de Saint-Jurs

Déposée par Mme Alison Whitlock, épouse Favre, demeurant à La Tour, Quartier des Téttenières.

A l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur

#### Introduction

Propriétaire à Saint-Jurs depuis 1978, j'y habite en résidence principale depuis 1984 et mes trois enfants étaient élèves en classe unique à l'école du village (1984 -1996). J'y suis donc très attachée, j'en apprécie la beauté et j'appréhende le gâchis annoncé par les projets de construction prévus dans la révision du PLU.

Je m'interroge sur cinq aspects de ce PLU, à savoir : -

Nécessité et coût

Opacité et manque de concertation avec la population

Inexactitude et indigence du rapport du bureau d'études

Risques inhérents à la construction sur un terrain réputé instable et, par-dessus tout, L'effet néfaste sur le patrimoine paysager et architectural qui fait la spécificité de Saint-Jurs. Je vous saurai gré, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, de répondre à ces interrogations.

#### Questionnement 1 : Nécessité et Coût

En 1986, Saint-Jurs s'est doté d'un POS, suivi 28 ans plus tard par un PLU voté, suite à deux réunions publiques, registre et enquête publique réglementaires, le 21 mars 2014 pour un coût d'environ 30,000 euros. Pourquoi était-ce nécessaire, seulement deux ans après, d'en demander la révision? Pourquoi dépenser encore 30,000, alors que la municipalité 2014-2020 se plaignait d'être lourdement endettée, à cause d'un crédit de 150,000 euros, pour l'ensemble garage communal/salle polyvalente? Le jeu vallait-il la chandelle?

La justification évoquée par le bureau d'études de « se mettre en conformité avec les évolutions législatives réglementaires (loi Grenelle, loi ALUR et LAAF, loi Montagne) et principalement la loi Macron » est vertueuse, mais un nouveau PLU était-il vraiment nécessaire si rapidement ? Cette rapidité était-elle liée au besoin de devancer le SCOT en cours d'élaboration à la communauté d'agglomération et d'éviter ainsi d'éventuelles contraintes « La procédure du SCOT sera lancée dans quelques mois » p.9 Présentation de la Commune ?)

La justification avancée par Mme le Maire lors du Conseil Municipal du 8 décembre 2016 est tout à fait honorable p. 1

« Madame le Maire présente l'intérêt pour la commune de reconsidérer le contenu du plan local d'urbanisme. En vue de favoriser le renouvellement urbain et **préserver la qualité architecturale et l'environnement**, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations et en matière d'urbanisme, d'aménagement et de **développement durable**. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieuse de la commune » .

Cette justification est néanmoins assez curieuse. Mme le Maire, première adjointe de 2001 à 2014 ainsi que quatre conseillers de la mandature suivante, avaient voté le PLU de 2014 et participé à toute la période préparatoire. N'avaient-ils pas la possibilité d'exprimer ces desiderata deux ans plus tôt ? Simple conseillère en 2000, Mme le Maire avait voté et signé la délibération d'achat du terrain, dit « Quartier Notre Dame » pour protéger le patrimoine paysager. C'est ce même terrain qui est destiné à être loti.

En réunion publique, lors de la campagne pour les élections municipales de mars 2020, son porteparole a prôné la nécessité d'avoir un parc immobilier neuf, composé de petits logements, afin d'attirer des familles avec enfants pour rajeunir un village qui se meurt. Soit, mais l'école est fermée depuis 2000, sans espoir de réouverture, et, malgré les demandes, il n'y a ni structure d'accueil, ni aire de jeux prévues. Cela se prépare en amont me semble-t-il, or la seule réalisation de la mandature, annoncée dans le BIM (Bulletin d'information municipale) No. 8 de janvier 2018 et lors des Vœux du Maire, était un columbarium au cimetière. Comment être sûr d'attirer des familles avec enfants en résidence principale dans ces conditions? N'aurait-il pas été pertinent de faire du locatif municipal pour s'assurer d'un tel objectif et de le préparer dès 2014?

Saint Jurs est situé près de grands sites touristiques. Tout porte à croire que, sans contrôle strict de la part de la municipalité, les maisons construites seront achetées pour des locations saisonnières ou résidences secondaires. Les habitants de ces logements ne feront pas vivre le village à longueur d'année. D'ailleurs, la Mairie peut-elle empêcher que les maisons achetées en résidence principale se revendent et deviennent des logements secondaires ou saisonnières par la suite? Je ne le pense pas. La justification avancée par l'Adjoint au Maire responsable du PLU est financière. Selon ses propos à M. et Mme. Richard rapportés dans leur contribution à L'Enquête publique en ligne, il prône la nécessité de « réaliser une opération financière au bénéfice de la commune en vendant des parcelles de la nouvelle zone à urbaniser afin de combler le déficit engendré par les dépenses liées à

Sans doute la municipalité fait abstraction des frais qui leur incomberont dans la zone à urbaniser en cas d' « étude fine et parcellaire du sol » que de jeunes familles avec enfants n'auront pas les moyens de payer. Des coûts seront impliqués aussi dans la voirie d'accès, collecte des eaux pluviales etc.

la construction de la salle communale en face de la mairie ». Cet argument est-il recevable ?

Comment justifier la défiguration de notre beau village par des arguments peu fondés et une politique de courte vue ?

#### Questionnement 2 : Opacité et Manque de Concertation

Les habitants de Saint-Jurs ont appris la nouvelle d'une évolution du PLU en janvier 2018 dans le BIM (Bulletin d'information municipale). Quatre lignes annonce les intentions.

« Une réflexion a été engagé en vue d'une évolution de certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. Sur ce sujet des réunions publiques se tiendront en 2018 » Dans l' EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL du 19 septembre 2019, après présentation « des objectifs de la révision du PLU » et les douze grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, Mme le Maire signale, p. 2 que

« L'ensemble de la population de la commune a la possibilité de rédiger des remarques ou doléances à Madame le Maire concernant le projet de PLU par le biais d'un registre de concertation. Un registre de (la) concertation est mise en place au secrétariat de la Mairie, disponible aux heures et jours d'ouvertures habituelles. Le registre de concertation est l'outil privilégié pour permettre à la population et à toute personne intéressée par un projet de formuler des remarques et des demandes particulières ».

Il semblerait que l'on ait fait référence à ce registre dans un des brefs comptes-rendu de Conseil municipal distribués aux habitants . J'avoue ne pas m'en souvenir et j'ai découvert son existence lors de la mise en ligne des documents de l'Enquête publique. Suis-je la seule ?

Il n'y a pas eu de réunions en 2018 concernant une évolution du PLU mais une seule, en mars 2019, sur une révision en mars 2019 présentée par M. Pesquier du bureau d'études. Le projet de lotir le quartier dit « Notre Dame » était évoqué, certes, mais sans la moindre mention d'une zone Up au château. Forcément! Les membres du Conseil municipal en étaient informés seulement le 19 septembre 2019.

Le conseil municipal n'émettait « aucune observation » aux douze grandes orientations présentées, mais après la dernière ,

« Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux », « Monsieur PESQUIER profite de ce point pour informer les membres du conseil que Monsieur SCHWINN a déposé un dossier demandant l'intégration au PLU de pouvoir reconstruire le château », l'observation était

« Avant de se prononcer le conseil municipal souhaite une présentation précise du projet ». Cette présentation précise a-t-elle été faite ? D'ailleurs est-ce légal de procéder ainsi?

Le PNR Verdon et la DDT04 dans leurs avis de PPA pointent le manque de clarté concernant le château et ses alentours et, oralement, un certain nombre de conseillers de la municipalité de l'époque disait ne pas savoir que le château était finalement inclus dans le PLU. Les habitants non plus.

La Mairie a longtemps soutenu, de vive voix, que l'on ne pouvait consulter le projet de révision de PLU. Un document public n'est-il pas consultable? Comment formuler remarques, demandes particulières ou doléances dans un registre de concertation sans être en possession des éléments pour ce faire?

Alerté par des autorités en décembre 2019, mon époux, Conseiller, Adjoint au Maire puis Maire de 2001 à 2014, a insisté pour pouvoir lire le PLU en citant la CADA (Commission d'Accès aux Documents Administratifs). En janvier 2020, il a formulé ses réserves dans une lettre au Directeur de la DDT04 avec copie au Préfet, et l'ABF au Président du PNR Verdon et à Mme le Maire. Il a ensuite diffusé ce courrier auprès de population pour qu'elle en soit informée. Le 21 janvier, lorsque Mme le Maire a reçu la lettre et a vu que les habitants s'interrogeaient, elle lui a exprimé son fort mécontentement. En août 2020, le porteur d'une pétition contre le projet a fait la même expérience. Des conseillers de l'actuelle municipalité, élus en mars 2020, se sont plaints d'être privés de dossiers qu'ils souhaitaient consulter, dont le PLU.

Comment expliquer un tel décalage entre promesses de concertation et le refus d'informer et se concerter avec la population ? Comment justifier opacité et propos menaçants de la part d'élus ? C'est fort regrettable dans un si petit village.

## Questionnement 3 : Inexactitudes et Indigence du rapport du Bureau

Un bureau d'études est rémunéré pour étudier avec précision, conseiller, aider à la prise de décision et aussi la mise en œuvre d'un projet. Il est donc un peu décevant de constater bon nombre d'inexactitudes sur Saint-Jurs. Certaines sont cocasses. J'étais amusée par exemple d'apprendre dans la Présentation de la Commune Tome 1, que les maisons ont des façades en galets p.14, que nos agriculteurs, entre autres, s'occupent de viticulture p. 9 et que les Saint-Jursiens jouissent d'un Jardin Arboré p.53 ( en fait un terrain privé avec des amandiers appartenant à une famille allemande). Les habitants seraient tournés vers Estoublon et Mézel p 8 et courent rejoindre le village hautement touristique de Moustiers-Sainte-Marie!

Un peu plus de temps passé dans le village pour parler avec les habitants aurait évité de telles inepties. Il flotte un petit air de « copié-collé » et de fausses suppositions par rapport à d'autres communes, alors que Saint-Jurs est un site d'exception. Si un bureau est en partie tributaire des informations fournies par la Mairie, il est dommage de ne pas avoir vérifié et actualisé les données pour qu'elles soient exactes.

A mon sens, la plus significative des données à réactualiser était celle de la démographie car l'une des raisons pour la révision du PLU. La population de 2014 étant de 140, qui peut s'expliquer en partie par le fait que tous les enfants nés dans les années 80 et 90 avaient quittés le foyer, il était jugé souhaitable d'arriver à une démographie raisonnable de 159 en 2030, d'où la nécessité de construire 17 à 21 logements neufs. D'après l'analyse INSEE 2019 de la population de Saint-Jurs, basée sur les chiffres de 2017, la baisse démographique continuait et se situait à 138. Mais, en revenant sur le terrain avant l'Enquête Publique, le bureau aurait pu constater qu' il y a eu dernièrement un afflux de nouveaux arrivants ou les retours d'habitants - plus qu'une vingtaine - et peu de départs . Les nouveaux arrivants sont logés dans des maisons achetées, des maisons de familles rénovées ou dans le parc locatif. L'objectif de 2030 serait déjà atteint ou quasiment atteint, donc quel besoin de construire inutilement ?

Hors le problème des inexactitudes, il y a, à la fois, redondance dans ce rapport touffu et indigence pour ce qui est de la mise en œuvre des deux zones de construction prévues. Seulement quatre pages sont consacrées aux zones du quartier dit « Notre Dame » dans le Tome 3 OAP. Rien n'est expliqué concernant la voirie. Sachant qu' il y a la zone 1Au, lAub et aussi une zone NP,

comment se fera la route d'accès depuis le chemin de Mérines (position, courbe(s), aire(s) de retournement, forte pente) ? Comment aménager des parkings et pour combien de voitures par maisonnée ? Quel sera le phasage des constructions ? Quid d'éventuelles piscines ? Seront-elles alimentées par l'eau de ville alors que l'eau risque de manquer à l'avenir en été ?

Si jamais les maisons se transforment en studios pour locations saisonnières, dans ce cas, une augmentation de la taille de la station d'épuration sera réellement nécessaire. Où passera l'évacuation des eaux pluviales et surtout, comment tout réaliser sans des terrassements de grande envergure ?

Pour les références au château et ses alentours dans la zone Up , Urbanisation patrimoniale, il faut les chercher, curieusement, dans le Tome 5, Règlements. Il y a beaucoup d'éléments d'ordre général mais rien de précis sur le développement de la zone, lacunes indiquées notamment dans les avis du PNR Verdon et la DDT04 . Des doutes quant au style, la hauteur, les toitures, les matériaux, ouvertures et même l'étendue de la zone etc. demeurent. Comment le château s'intégrerat-il au paysage ? Sans l'exigence d'un cadrage sérieux par l'ABF, pour l'instant mise en attente par la Mairie.

(Réponses de la Mairie :« la commune ne souhaite pas pour l'instant se prononcer sur ces modifications dans l'attente d'une prise de contact avec le porteur de projet potentiel » ), nous serons entièrement tributaires du bon vouloir des propriétaires (actuels ou futurs) des ruines. Il règne un grand flou, peu compréhensible de la part d'un bureau d'études qui se doit d'être précis.

#### Ouestionnement 4 : Risques inhérents à la construction au quartier dit « Notre Dame »

Le grand champ situé sous la Mairie, quartier dit « Notre Dame » est en forte pente depuis le RD108 vers le ravin en contre-bas. Il a une fonction agricole et récréative. Les bergers l'utilisent à tour de rôle et les transhumances traditionnelles, pour le plus grand plaisir des enfants, habitants et touristes hors-saison, s'en servent deux fois par avant de passer le Col de Saint-Jurs. Le champ attire les villageois promenant leurs chiens et, comme il forme un amphithéâtre naturel, il est idéal pour des spectacles. Il était utilisé de 2004 à 2010 pour le concert annuel « Chute de Rock », où des spectateurs s'amusait à dévaler la pente du haut du terrain jusqu'en bas vers la scène.

Saint-Jurs est un village de montagne à 900 mètres. Même si les hivers sont moins rigoureux maintenant, le verglas sur les routes goudronnées en pente (la route du Col, la RD108 ou la future route d'accès à la zone à urbaniser) est traître pour les piétons et les véhicules. Même par beau temps il y a danger. J'ai souvenir qu'un gros camion est montée par la route du Col, juste avant la sortie d'école. Un engin de débardage forestier s'est détaché du camion et a dévalé la pente, traversant la RD108, la zone OAP, le chemin de Mérines et terminant sa course dans le ravin en contre-bas. Nous avions la chance que les enfants n'étaient pas encore sortis. Que serait-il arrivés si cette zone était déjà lotie et habitée par d'autres enfants et adultes ?

Le terrain est réputé instable car on perçoit de profondes crevasses dans le sol en été et un saule dans la descente qui indiquerait la présence d'une source souterraine. Par temps de forte pluie, de plus en plus fréquente, l'eau s'évacue de la RD 108 vers le ravin. Comme indiqué déjà en note, une tentative d'implanter le garage communal sous la Mairie s'est soldée par un échec pour problèmes géologiques et les coûts élevés qui en résultaient.

Le PPNR Règlement Zone Bleue B1 p. 14 préconise pour les constructions nouvelles de « Limiter les rejets d'eau dans la pente » ( alors qu'elle est déjà importante ), « Eviter le risque d'érosion, saturation et déstabilisation » (quid de tant de constructions ?) et insiste sur « une étude géotechnique préalable à toute nouvelle construction ». Noter aussi p. 16 la nécessaire limitation de plantation d'arbres et d'arbustes.

Toutfois, à l'analyse de l'avis des PPA

« la future extension de la partie urbanisée est en zone bleue......recommandé ....de procéder à une étude de sol plus fine afin de caractériser plus précisément les risques », la réponse de la Mairie est

#### Hors PLU!!

## Questionnement 5 : Effet néfaste sur le patrimoine paysager et architectural

Dans le projet de PLU, Tome 1 Présentation p.122, met en exergue le caractère unique et remarquable de Saint-Jurs et cite L'Atlas des Paysages des Alpes de Haute Provence. Pour les visiteurs « Sa silhouette, visible de loin, est un point phare du paysage » et pour les habitants, vu depuis l'église Saint-Georges « un panorama grandiose s'ouvre sur les environs »

Référence est faite aussi à Belle-Vue, nom de Saint-Jurs pendant la période de la Révolution française, « Bellevue est reconnu pour ses points de vue » .

Comment concilier donc pp. 8-9 dans la rubrique Enjeux le désir de

- « préserver et souligner la silhouette du village qui est visible de loin »
- « prendre en compte des points de vue remarquables en vision lointaine du village » et
- « préserver de l'urbanisation les piémonts en vision proche »

avec le terrain OAP? Le type d'urbanisation proposé est aux antipodes de tels enjeux. Prôner la préservation de l'environnement tout en le détruisant est totalement paradoxal.

Il est significatif que parmi les PPA, seule le PNR Verdon a soulevé tous les dangers de ce projet, tant pour le paysage que pour le village et le château qui le domine.

Il est donc désolant que dans les Réponses de la Mairie à cette analyse.......

« Site patrimonial remarquable à définir pour avoir une garantie de préservation du site » l'appréciation laconique est, « Pas en lien avec le PLU » !!

Au contraire, le PLU a tout à voir avec ce site patrimonial remarquable et il risque d'altérer à tout jamais notre village d'exception.

#### Conclusion

Il existe d'autres solutions pour attirer de jeunes gens à Saint-Jurs. D'abord en se mettant en conformité avec les lois ALUR et Montagne qui, selon le bureau d'études, obligent d'urbaniser en priorité les espaces interstitiels puis de procéder aux extensions urbaines. En vendant ou en aménageant les terrains communaux dans le centre ancien, non recensés par le bureau d'études, et en transformant l'ancienne salle des fêtes, vétuste et insalubre, en parcelles pour des logements maîtrisés et harmonieux, il y aurait la place pour six ou sept logements. Ainsi, avec des parcelles privées, plus nombreuses que le bureau d'étude laisse entendre, il serait possible pour le village de s'agrandir et de se rajeunir sans nuire au patrimoine paysager et architectural. A contrario, urbaniser la zone dite Notre Dame » risque de faire fuir des habitants, notamment nos nouveaux arrivants. Vivre à Saint Jurs, village isolé et excentré - au bout du monde - est un choix, un choix qui implique plus de temps de transport et des contraintes. Cependant c'est un choix assumé à cause de la beauté des lieux.

Nos « petits jeunes », installés depuis peu, ont des emplois liés à la nature, le sport, la restauration, l'hébergement, l'agriculture, l'artisanat et le tourisme. Ils profitent pleinement du cadre magnifique de Saint-Jurs et le détruire seraient complètement contre-productif. C'est pourquoi, pour nos jeunes et les moins jeunes, je m'oppose à ce projet de révision de PLU.

Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de Saint-Jurs

Monsieur FAVRE Michel, habitant dela commune depuis 1984, adjoint puis maire de 1995 à 2014 à l'attention de monsieur Christophe Bonnet, commissaire enquêteur

Je tiens à vousfaire part de mes interrogations sur le projet de PLU arrêté par la commune quant à :

- les motifs de sa prescription
- sa procédure
- son contenu : rapport de présentation, PADD, OAP, justifications, règlement
- la présentation du document
- au zonage proposé

## Prescription

La délibération de prescription de la révision (8 décembre 2016) explique tout d'abord l'intéret de la commune par un texte type que l'on doit retrouver dans tous les projets de révision.

On peut s'interroger sur la nécessité de réviser un PLU approuvé en mars 2014, soit moins de trois ans avant, pour une commune rurale de la taille de Saint-Jurs à un coût du même ordre pour la collectivité (30 000 euros).

La décision du Conseil Municipal qui suit, précise ses vrais objets : en vue de valoriser des terrains municipaux et surtout de se mettre en conformité avec la loi Macron. Ce dernier objet est destiné à répondre à une demande des exploitants agricoles, quant au premier il s'inscrit dans la continuité de la politique foncière de la commune engagée depuis 2015, , liquider son patrimoine foncier. Est il acceptable qu'une révision d'un PLU serve à une telle démarche?

#### Procédure

La même délibération fixe les modalités de la concertation :

- <u>information suivie dans les comptes-rendus des réunions du conseil municipal</u>: un compte rendu indiquant l'attribution du marché au bureau d'étude.
- réunions d'informations : annoncées dans le BIM de janvier 2018, mais aucune n'a eu lieu.
- <u>réunions publiques</u>: une réunion en mars 2019, six mois avant l'arrêt du projet. Le projet d'OAP a été présenté mais non celui de la zone UP (et pour cause voir ci-après)

Peut on vraiment parler de concertation?

La délibération du 19 septembre 2019 arrêtant le projet indique que le conseil n'a émis aucune observation à toutes les orientations d'urbanisme et d'aménagement, dont la dernière : sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux.

Juste après il est écrit que : Monsieur PESQUIER profite de ce point pour informer lesmembres du conseil que Monsieur SCHWINN a déposé un dossier demandant l'intégration au PLU de pouvoir reconstruire le château. Avant de se prononcer le conseil municipal souhaite une présentation précise de ce projet.

De ce fait à cette date le projet du PLU annexé à cette délibération ne pouvait pas contenir des éléments (justification, règlement, plan) relatifs à une zone UP.

Qu'elle est donc la légalité du projet de PLU présenté à l'enquête publique?

#### Contenu

Le rapport de présentation dans sa partie diagnostic comporte quelques erreurs le concert chute de rock et son association n'existe plus depuis :dix ans, les murs des maisons du

village ne sont pas en galets...

Beaucoup plus gênant pour la validité du projet de révision du PLU, dans les dynamiques démographiques le bureau d'étude n'a pas tenu compte des interventions du public lors de la réunion publique.. Arc bouté sur le recensement de 2014, il n'a pas voulu actualiser ses données, chose facile à faire vu le nombre réduit de la population. Il aurait vu alors que la population actuelle est au niveau de celle que vise la commune en 2030, 159 habitants.

Bien évidemment cette nouvelle population n'a pas les caractéristiques rêvées, jeunes ménages avec enfants des années 80-90, tout simplement car nous n'avons et n'auront plus d'école à Saint-Jurs.

De la page 50 à 73 nous avons un zoom sur le projet d'OAP qui aurait du être dans le tome adhoc et non dans un diagnostic. A la page 60 on présente les cônes visuels que pourrait impacter ce projet : vue depuis la RD 108 et vue depuis le parvis de l'église.

Etrangement le cone de vue Sud sur le village depuis la route de Mérines n'est pas pris en compte, alors que c'est certainement celui qu'impactera le plus le projet.

Je rappelle à nouveau que la parcelle communale où se situe l'OAP a été achetée dans le cadre de l'aménagement paysager du village (délibération du 15 mars 2000).

A la page 69 et 70 on rappelle les risques naturels qui affectent ce site (zone bleue du PPRN). Je rappelle à madame le Maire, première adjointe à l'époque, que la commune en 2005 avait le projet de construire un garage communal en dessous de la mairie. L'étude de sol commandée à l'époque avait amené le bureau d'étude technique à majorer le montant du lot terrassement/maçonnerie de plus de 60%,ce qui avait amené la commune à annuler ce projet.

L'impact paysager sur le village, les risques naturels et les surcoûts induits, ne peuvent que questionner sur un tel choix.

De la page 77 à 81 on étudie le potentiel de densification, qui devrait être l'alternative au choix précédent.

Mais non car l'étude ne trouve que deux dents creuses privées. Je joins à ce texte un plan du village où sont indiquées les dents creuses presque toutes communales existantes (je me permets d'inclure l'ancienne salle communale dans cette catégorie vue son état). Chacune permettrait la construction en zone blanche (sans risques naturels) de maisons de village intégrées.

Le PADD : des axes très généraux : développement durable etc...mais la commune ne veux pas travailler sur les énergies renouvelables...dommage!

L'OAP : compte tenu de l'importance de ce projet dans la révision, on était en droit de s'attendre à un tome conséquent : quatre pages...On connaît le nombre de logements mais aucune modélisation précise.

#### Justifications:

En page 16, l'étude estime le besoin de logements entre 17 et 21 en comprenant des besoins en résidence secondaire.

Je désirerai une justification de l'intégration dans les besoins, des logements secondaires, dans une étude qui est censée redynamiser la population permanente.

L'extension de la zone UB au sud du village(quartier des Féogères) n'a pas pris en compte l'absence de réseau pluvial (contrainte du PPRN) et le fait que le réseau d'assainissement a été installé dans sa totalité jusqu'à la station d'épuration sur des emprises privées (cf dossier SDA).

La nouvelle zone UP en dehors du problème de la légalité de sa présence dans cette étude soulevé dans le paragraphe prescription, pose plusieurs questions.

Celles soulignées par les avis des Personnes Publiques Associées, on peut difficilement parler de

restauration dans l'état actuel du bâtiment et le zonage devrait se restreindre à son emprise au sol.; mais aussi l'impact paysager sur la silhouette du village si l'on accepte une hauteur égale à celle du pignon est subsistant.

D'évidence pour concilier la demande du pétitionnaire et l'impact paysager il faut limiter la reconstruction à un seul niveau. Du reste c'était la solution proposée par le Conseil Municipal il y a 10 ans lorsque le propriétaire avait présenté son projet.

Le règlement : en l'absence d'un index, ce tome est difficilement exploitable alors qu'il sera le document du PLU le plus consulté pour des raisons bien évidentes.

#### Emplacements réservés

Dans le PLU actuel un emplacement réservé a été positionné sur le chemin des Féogères au bout de la zone UB actuelle, afin de servir d'aire de retournement pour les pompiers. Il a disparu dans le projet.Pour quelle raison ?

#### En conclusion:

Un projet de révision difficilement abordable compte tenu de sa densité, causée essentiellement par une redondance des informations entre les tomes d'où une articulation confuse, l'absence d'index pour le règlement.etc

Une démarche faussée car prise à l'envers; on essaye seulement de justifier le choix de départ : valoriser des terrains communaux.



# Actions municipales

Chaque année nous vous donnons des éléments chiffrés sur le budget de la commune, il nous est apparu utile de compléter ces données par quelques informations sur les réalisations qui ont été faites :

- Les opérations de voirie prévues au Budget 2017 de la Commune, ont été réalisées dans l'année.
   C'est ainsi, notamment, qu'ont été rénovées la route de Chinfred, la rue de la Buisse, la rue des Fénières, et l'ancienne route de Mérine.
- Une réflexion a été engagée en vue d'une évolution de certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. Sur ce sujet des réunions publiques se tiendront en 2018.
- Un « Columbarium », composé de six cases, a été installé dans le cimetière communal.
- Un traitement important des Archives Municipales a été effectué par notre secrétaire de Mairie avec

l'aide du Centre de Gestion 04. Les opérations d'analyse, de tri, de classement, de rangement, d'informatisation qui ont été réalisées, ouvrent à tous un très bon accès à l'information.

 - Un Schéma Directeur d'eau potable est en cours d'élaboration. L'objectif est de s'assurer que le Service d'eau potable, à la charge de la Commune, est rendu dans des conditions réglementaires, techniques et financières satisfaisantes et qu'il va pouvoir continuer de l'être dans l'avenir.

Pour de nouvelles actions municipales rendez vous dans notre prochain n° du BIM.



le bim\* « Saint-Jurs

Nº8 - Janvier 2018

# Vivre à Saint-Jurs

Cette nouvelle rubrique a pour ambition de permettre aux habitants de Saint-Jurs de mieux se connaître, et donc de participer au « bien vivre ensemble ».

Aujourd'hui nous vous proposons une rencontre avec Nicolas-Sylvain GUENDON résidant, depuis août 2015, dans une maison de la rue St Joseph.

Pratiquant tout jeune l'escalade, il est devenu « un professionnel de la corde ». Moniteur d'escalade et canyoning à La Palud-sur-Verdon, essentiellement en période estivale, il effectue, le reste de l'année, des travaux en hauteur sur corde pour la réfection de toitures et de façades.

Méridional et plus particulièrement Bas-Alpin de longue date, il est souvent en déplacements.

Mais les week-ends il « séjourne avec bonheur » (paroles de l'intéressé) à Saint-Jurs, avec ses enfants

Frédéric Yann ALCARAZ

Architecte DPLG N° A 5219 Route de PUIMOISSON Traverse de l'Auvestre 04 500 RIEZ

Tel: 04 92 77 88 41 Fax: 04 92 77 88 71 e.mail: yann.alcaraz@free.fr

RIEZ le, samedi 24 septembre 2005

Monsieur le Maire Commune de SAINT JURS Hôtel de ville 04 410 SAINT JURS

Affaire : Construction d'un bâtiment communal à proximité de l'hôtel de ville Objet : information sur le montant estimatif des travaux suite aux calculs de fondations nécessaires par un bureau d'étude technique.

Monsieur le Maire,

Suite notre entrevue de cette semaine, je tiens à vous informer par la présente de l'évolution du dossier concernant l'affaire citée en référence.

Lors de la signature du contrat de maîtrise d'œuvre pour cette affaire, je vous ai proposé une enveloppe estimative des travaux concernant des prestations de base.

Vous m'avez remis un exemplaire d'une étude géologique concernant le sou-sol du site d'implantation de ce bâtiment communal. Les résultats de cette étude n'étant pas encore exploités par un bureau d'étude technique lors de l'estimation des travaux (s'élevant à 77500,00 euro hors taxes), je me rapproche de vous ce jour pour vous informer de cette exploitation est désormais d'actualité.

L'étude révèle de faible portance de sol, notamment sur la façade ouest du projet. Les fondations doivent atteindre en partie un niveau se trouvant à –2,16 mètres sous le bâtiment. Cela entraîne forcement une plus value non négligeable à l'échelle du projet.

A ce jour, l'estimatif du prix de ce bâtiment communal peut se résumer par le tableau suivant :

	<b>Estimation initiale</b>	Estimation actuelle	Plus/moins value
Lot 1: terrassement/maçonnerie	46 500,00 euro HT	75 000,00 euro HT	+28 500,00 euro HT
Lot 2 : charpente métallique, couverture	15 000,00 euro HT	15 101,60 euro HT	+101,60 euro HT
Lot 3: menuiseries	12 000,00 euro HT	12 100,00 euro HT	+ 100,00 euro HT
Lot 4: électricité	4 000,00 euro HT	3 800,00 euro HT	- 200,00 euro HT
Total HT	77 500,00 euro HT	106 001,60 euro HT	+28 501,60 euro HT

Membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté. Arrêté du 12 mars 1979

CM du 04/10/2005. Coût de l'opération stop éleve. Revoir projet à la bousse

République Française **EXTRAIT** du Registre des Délibérations du Conseil Municipal DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE de la Commune de SAINT-JURS Arrondissement SEANCE du 15 MARS 2000 de DIGNE Objet de la délibération : Le quinze Mars - II de l'an deux mil ACQUISITION FONCIERE à dix-sept heures, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Jurs s'est réun PARCELLE SECTION C nº724 dans le lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieu NOTRE-DAME ESCUDIER Albert Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf M.AZARD Sylvain, MME VIAL Chantal, excusée et représentée Secrétaire : M.FAVRE Michel Dans le cadre de l'aménagement paysager du village, le Conseil Municipal : - décide d'acquérir la parcelle sise Notre-Dame Section C nº724 d'une superficie de 89a 57ca appartenant à Mesdemoiselles BOUTEILL Monique et Claudie, au prix de 10 Frs le M2, - autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes au dossier, - dit que les crédits seront inscrits au Budget Primitif 2000. Fait et délibéré à SAINT JURS, les jour, mois et an que dessus. Ont signé au registre tous les membres présents. Pour photocopie certifiée conforme. Le Maire,