



Commune de Saint-Jeures (43)



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2

NOTE DE PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE



Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 28 février 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2025

Approbation le : ...

Révisions et modifications :

...



COMMUNE DE SAINT-JEURES

Département de Haute-Loire (43)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE



***Note de présentation
de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement
et du Périmètre Délimité des Abords
au titre de l'article R. 123-8.2^{ème} alinéa du code de l'environnement***

SOMMAIRE

PARTIE 1 – ORGANISATION D’UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU, SUR L’ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR D’ASSAINISSEMENT ET SUR LA CRÉATION D’UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS.....	7
A. LE DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	8
B. OU PEUT-ON CONSULTER LES PIÈCES DU PLU, DU SCHÉMA DIRECTEUR D’ASSAINISSEMENT ET DU PDA ?	8
C. COMMENT DONNER UN AVIS ?.....	8
D. COMMENT EST PRIS EN COMPTE UN AVIS ?	9
E. DÉCISION PRISE À L’ISSUE DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	9
 PARTIE 2 – NOTE DE PRÉSENTATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU	 10
A. PRÉAMBULE	11
B. LES COORDONNÉES DU MAÎTRE D’OUVRAGE	12
C. LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME.....	13
1. QU’EST-CE QU’UN PLU ?	13
2. LA RÉVISION DU PLU DE SAINT-JEURES	14
D. MENTION DES TEXTES ET INSERTION DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	15
1. LA RÉVISION DU PLU	15
2. L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	15
E. LE BILAN DE LA CONCERTATION	17
1. LES MODALITÉS DÉFINIES DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU 10 DÉCEMBRE 2021.....	17
2. LA CONCERTATION RÉALISÉE DANS LE CADRE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU.....	17
F. LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET DE PLU	27
1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	27
2. LE PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	29
3. LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	33
4. RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT.....	39
5. LES ANNEXES	43
G. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L’ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	44
1. UN PLU SOUMIS À UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	44
2. UNE DÉFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE	44
3. RELEVANT DES INCIDENCES	45
4. PAR UNE DÉTERMINATION DE MESURES	45
5. UN PROJET DE PLU QUI ENCADRE AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES SPATIALES	47
6. LES CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX MIS EN AVANT SUITE À LA RÉALISATION DU DIAGNOSTIC	47
H. AVIS ÉMIS SUR LE PROJET	52

PARTIE 3 – NOTE DE PRÉSENTATION DE L'ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT	53
A. PRÉAMBULE	54
1. LA DÉFINITION DE LA NOTE DE PRÉSENTATION	54
2. LES COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	54
B. OBJET DE L'ENQUÊTE	55
C. LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET	55
1. ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTES DANS L'ÉLABORATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	55
2. LES SECTEURS RETENUS EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF	56
D. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	57
E. LES TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE, LA FAÇON DONT ELLE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE ET LES DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES À L'ISSUE	57
1. TEXTE DE RÉFÉRENCE	57
2. FAÇON DONT L'ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PROJET CONSIDÉRÉ	59
3. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AUX TERMES DE L'ENQUÊTE	59
 PARTIE 4 – NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) DU MENHIR DE SAINT-JEURES	 60
A. PRÉAMBULE	61
1. LA DÉFINITION DE LA NOTE DE PRÉSENTATION	61
2. LES COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	61
B. OBJET DE L'ENQUÊTE	62
C. LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET	62
D. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	63
E. LES TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE, LA FAÇON DONT ELLE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE ET LES DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES À L'ISSUE	63
1. TEXTE DE RÉFÉRENCE	63
2. FAÇON DONT L'ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PROJET CONSIDÉRÉ	65
3. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AUX TERMES DE L'ENQUÊTE	65

PARTIE 1 – ORGANISATION D’UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU, SUR L’ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR D’ASSAINISSEMENT ET SUR LA CRÉATION D’UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

A. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique est l'occasion de présenter le projet arrêté de révision du PLU, le schéma directeur d'assainissement et le projet de PDA dans son intégralité au public. L'enquête publique unique se déroule pendant une durée de 32 jours consécutifs, du mardi 19 août 2025 à 9h00 jusqu'au vendredi 19 septembre 2025 à 17h00, à la Mairie de Saint-Jeures – 2 Rue du Sabotier, 43200 SAINT-JEURES.

L'enquête publique unique est conduite par un spécialiste indépendant, le « commissaire enquêteur ». Son rôle est d'accompagner le public dans la présentation de cette procédure et la compréhension des différents éléments du document d'urbanisme, du schéma directeur d'assainissement et du projet de PDA.

Le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand a désigné par décision n°E25000053/63 en date du 10 juin 2025, Monsieur Rémi BOYER, retraité (ancien cadre France Telecom), en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Henri BOUTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

B. OU PEUT-ON CONSULTER LES PIÈCES DU PLU, DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT ET DU PDA ?

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier à la mairie de Saint-Jeures : 2 Rue du Sabotier, 43200 SAINT-JEURES, pendant les heures habituelles d'ouverture, sur support papier et sur un poste informatique.

Il sera également consultable à l'adresse suivante :

<https://www.cc-hautlignon.fr/communes/saint-jeures/>

C. COMMENT DONNER UN AVIS ?

- **Le registre d'enquête publique** : à disposition en mairie de Saint-Jeures, les intéressés peuvent y consigner leurs observations ;
- **Par courrier** : au Commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :
 - Monsieur BOYER, Commissaire enquêteur
 - Enquête publique relative à la révision du PLU de Saint-Jeures
 - Mairie de Saint-Jeures
 - 2 Rue du Sabotier
 - 43200 SAINT-JEURES
- **Par courriel** : le public peut transmettre ses observations par courriel à l'adresse suivante :
saintjeuresenquetepubliqueplu@gmail.com
- **Lors des permanences du commissaire enquêteur** : il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants en Mairie de Saint-Jeures :
 - Le mardi 19 août, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
 - Le mercredi 27 août, de 9h00 à 12h00

- Le samedi 6 septembre, de 9h00 à 12h00
- Le samedi 13 septembre, de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 19 septembre, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

D. COMMENT EST PRIS EN COMPTE UN AVIS ?

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui-même. Il rédigera son rapport de synthèse et ses conclusions motivées, après analyse des différentes observations et avis. Il le transmettra ensuite à la Commune de Saint-Jeures dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions pendant une durée d'un an, à la mairie de Saint-Jeures, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi qu'à l'adresse suivante : <https://www.cc-hautlignon.fr/communes/saint-jeures/>

E. DÉCISION PRISE À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'issue de l'enquête publique :

Le conseil municipal :

- Approuvera le **Plan Local d'Urbanisme**, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ;
- Donnera son accord sur le projet de **périmètre délimité des abords**, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique ;
- Annexera le **schéma directeur d'assainissement** au dossier de PLU révisé.

Le Préfet de Région créera, après accord de la commune et de l'ABF, par arrêté, le Périmètre Délimité des Abords.

PARTIE 2 – NOTE DE PRÉSENTATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

A. PRÉAMBULE

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jeures, l'élaboration du schéma directeur d'assainissement et la création d'un Périmètre Délimité des Abords du menhir.

La procédure a été prescrite par délibération le 10 décembre 2021. Les objectifs ont été complétés par délibération du 24 novembre 2023. Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu le 24 novembre 2023. L'arrêt de projet a eu lieu lors du Conseil municipal du 28 février 2025.

Cette présente note de présentation est réalisée conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et plus particulièrement son alinéa 2 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un État frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

La présente note a vocation à accompagner les habitants dans la lecture et la compréhension des documents constituant le dossier de révision du PLU de Saint-Jeures. Elle rappelle les différentes pièces constituant le PLU, présente l'enquête publique, ainsi que la procédure de révision du PLU.

Tout en rendant plus accessible la procédure de révision du PLU, cette note vise également à expliquer ce qu'est l'enquête publique et comment les habitants et acteurs de la commune peuvent participer à la définition du projet, à travers la formulation d'avis.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été menée par les bureaux d'études Réalités et Bioinsight.

B. LES COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le responsable du projet de PLU est la commune.

Mairie de Saint-Jeures
Représentée par Monsieur le Maire, André DUBOEUF
2 Rue du Sabotier
43200 SAINT-JEURES
TEL: 04 71 59 60 76

C. LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le PLU est un document qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, constitue un véritable projet de territoire en termes d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisations du sol (nature et forme des constructions, habitat, espaces verts, activités économiques...). Il définit la politique générale de la commune sur les déplacements (transports, voirie), la protection des milieux naturels, le logement...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) répondra aux principes fondamentaux du code de l'urbanisme (article L.101-2) en matière de développement durable :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

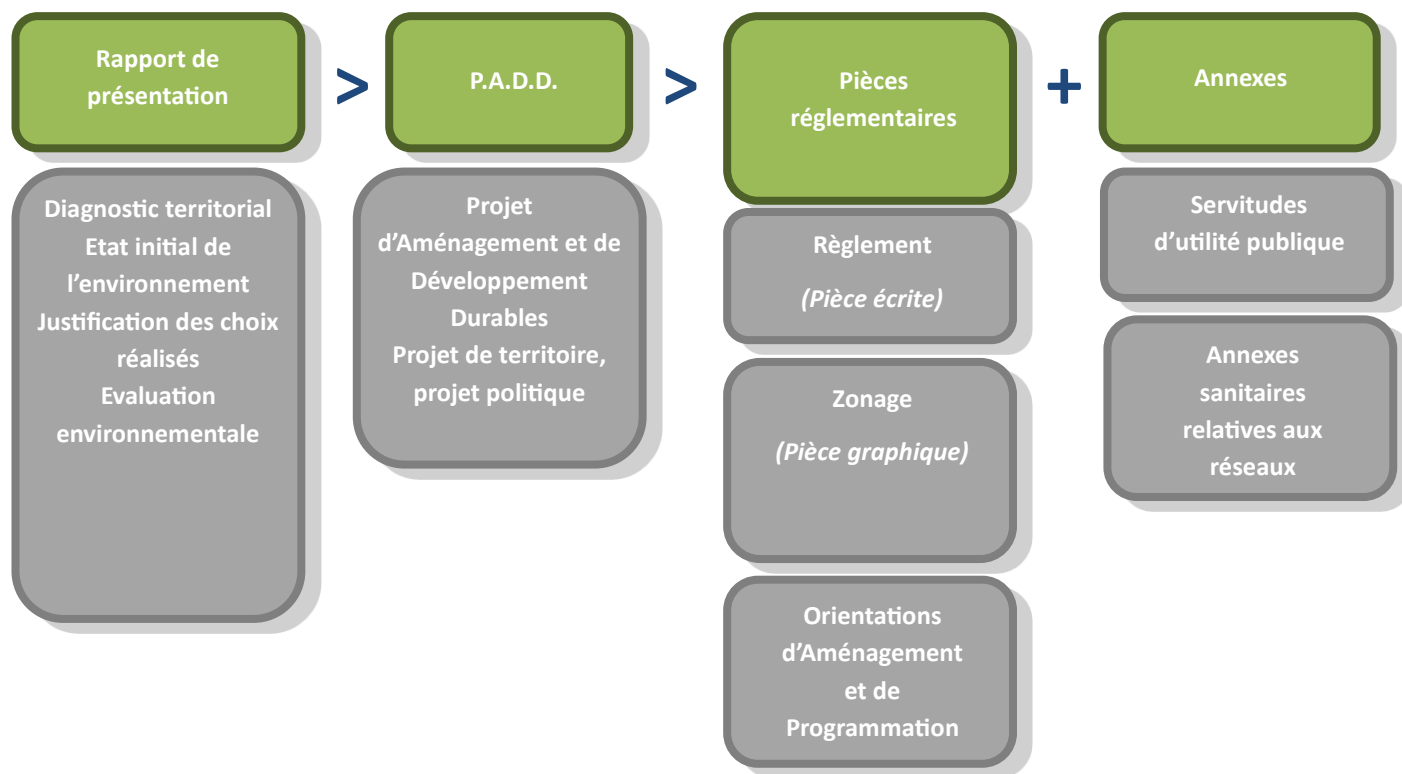
L'objectif est d'aboutir à un développement harmonieux et durable du territoire de la commune.

La commune est située en zone de montagne définie à l'article 3 de la loi n°85-30 du 09 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

Les articles R. 104-1 et L. 104-1 soumettent la révision du PLU de Saint-Jeures à évaluation environnementale.

Le PLU doit également être compatible avec des documents de portée supérieure.

Défini par le Code de l'Urbanisme, le dossier du PLU comprend plusieurs grandes pièces, pouvant être constituées de pièces écrites et de pièces graphiques :



2. LA RÉVISION DU PLU DE SAINT-JEURES

La commune de Saint-Jeures est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date le 27 février 2004.

Plusieurs procédures d'évolution ont été réalisées sur le PLU.

Par délibération du 10 décembre 2021, la commune de Saint-Jeures a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cette révision a pour objectif de :

- Réfléchir sur l'urbanisation de la commune, notamment sur le bourg et sur Freycenet et les hameaux ;
- Valoriser les qualités paysagères de la commune (architecture, secteurs de points de vue vers le Pic du Lizieux, vers les Sucs...)
- Maintenir la vie de village avec des commerces et des activités économiques dynamiques
- Prendre en compte la zone d'activités de La Bourlaratte et penser son développement
- Préserver les grands espaces naturels de la commune constitués des cours d'eau (Lignon, le Riotord, le ruisseau de Joux, le Bellecombe, l'Auze et le Mousse), des espaces boisés et bocagers...

D. MENTION DES TEXTES ET INSERTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

1. LA RÉVISION DU PLU

Le PLU est sous la compétence de la Commune de Saint-Jeures, personne publique responsable du projet.

L'étape suivante est l'enquête publique. Il s'agit également de l'ultime phase pour que la population puisse donner son avis. Elle peut engendrer, s'il y a lieu, une modification du projet de PLU. Toutefois, les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause à ce stade de la procédure. De plus, les avis des personnes publiques associées devront être pris en compte à la suite de l'enquête publique, engendrant d'éventuelles modifications au projet de PLU, présenté à l'enquête publique.

Le PLU sera ensuite approuvé par délibération du Conseil municipal.

Le Plan Local d'Urbanisme est révisé conformément aux articles L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les pièces du PLU sont rédigées conformément aux articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

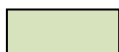
Conformément à l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine, **lorsque le projet de périmètre délimité des abords (PDA) et l'élaboration du schéma directeur d'assainissement sont instruits concomitamment à la révision du PLU, l'autorité compétente en matière de PLU, diligente une enquête publique unique** (articles L 123-6 et R. 123-7 du Code de l'environnement) **portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme, sur l'élaboration du schéma directeur assainissement et sur le projet de PDA.**

L'enquête publique est réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants du code de l'Environnement.

Elle peut engendrer, s'il y a lieu, une modification du projet de PLU. Toutefois, les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause à ce stade de la procédure. De plus, les avis des personnes publiques associées devront être pris en compte à la suite de l'enquête publique, engendrant d'éventuelles modifications au projet de PLU, présenté à l'enquête publique.

10 décembre 2021	Délibération du conseil municipal prescrivant la procédure de révision du PLU, définissant les modalités de la concertation et ses objectifs	<i>Articles L. 153-8, L. 153-11 et L. 153-16 du Code de l'urbanisme Article L. 103-2 à L. 103-6 et L. 600-11 du Code de l'urbanisme</i>
24 novembre 2023	Délibération du conseil municipal complétant les objectifs de la révision du PLU	
24 novembre 2023	Débat en conseil municipal sur les orientations du PADD	<i>Article L. 153-12 à L. 153-17 du Code de l'urbanisme</i>
28 février 2025	Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil municipal	<i>Article L. 153-14 du Code de l'urbanisme Article L. 103-6 du Code de l'urbanisme</i>
Mars 2025	Transmission du projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées	<i>Articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme</i>
Mai 2025	Délibération du conseil municipal sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords via une procédure d'évolution du document d'urbanisme	<i>Articles L. 621-30 et L. 621-31 du Code du Patrimoine</i>
Mai 2025	Délibération du conseil municipal donnant son avis sur le projet de PDA transmis par l'ABF	<i>Articles L. 621-30 et L. 621-31 du Code du Patrimoine</i>

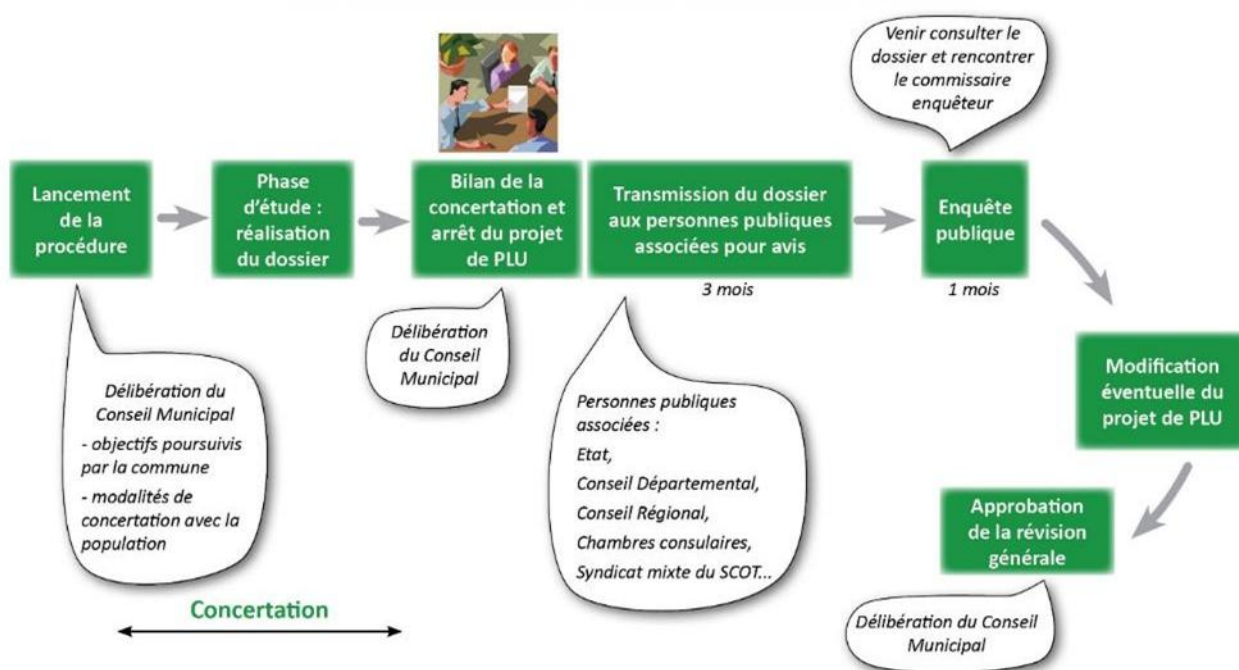
Mai 2025	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur	Article R. 123-5 du code de l'environnement
10 juin 2025	Désignation du commissaire enquêteur	Article R. 123-5 du Code de l'environnement
11 juillet 2025	Arrêté du Maire soumettant le projet de PLU, l'élaboration du schéma directeur assainissement et la création du PDA à enquête publique	Article L. 153-19 du code de l'urbanisme Article R. 123-9 du code de l'environnement
15 jours minimum avant l'ouverture de l'enquête publique	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département	Article R. 123-11 du Code de l'environnement
mardi 19 août à 9h00	Début de l'enquête publique	Article L. 153-19 du code de l'urbanisme Article L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement
Dans les 8 premiers jours de l'enquête	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département	Article R. 123-11 du code de l'environnement
vendredi 19 septembre à 17h00	Fin de l'enquête publique	Article R. 123-18 du code de l'environnement
Dans un délai d'un mois	Remise du rapport du commissaire enquêteur Modification éventuelle du projet pour prendre en compte les avis issus de l'enquête publique et des Personnes publiques associées"	Article R. 123-19 du code de l'environnement
	Approbation en Conseil municipal	Article L. 153-21 et L. 153-22 du code de l'urbanisme
	Opposabilité du PLU après transmission en préfecture, affichage de la délibération en mairie et publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département	Article L. 153-23 du code de l'urbanisme



Enquête publique régie par les articles L 123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement

Le PLU sera ensuite approuvé par délibération du Conseil municipal.

La carte communale sera abrogée par le conseil municipal et, par la suite, par le préfet.



E. LE BILAN DE LA CONCERTATION

1. LES MODALITÉS DÉFINIES DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU 10 DÉCEMBRE 2021

Dès le lancement de la prescription de la révision du PLU, et tout au long de la démarche, la population a pu participer aux réflexions et apporter sa contribution lors de l'ensemble du processus de concertation.

Les modalités de la concertation, ont été définies dans la délibération du 10 décembre 2021, prescrivant la révision du PLU :

- Réunions d'information ;
- Diffusions sur le site internet ;
- Articles dans le bulletin municipal.



Commune de Saint-Jeures

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

La commune a engagé une procédure de révision générale du PLU. Cette procédure a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2021.

La concertation est d'ores et déjà engagée avec la population sur le devenir de la commune.

Définition de la concertation :

La concertation consiste à donner son point de vue sur l'évolution souhaitée de la commune en matière d'aménagement, de population, d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de déplacements, d'environnement, de paysage... pour les dix années à venir.

Il s'agit de communiquer sur l'intérêt général, les questions d'intérêt privé ne pourront être prises en compte lors de cette phase mais uniquement dans le cadre de l'enquête publique, qui aura lieu en fin de procédure.

Un registre de concertation, disponible en Mairie, est là pour vous permettre de vous exprimer sur le projet global de révision du PLU, pour le devenir de Saint-Jeures pour les 10 prochaines années. Alors n'hésitez pas.

Des documents seront également consultables en Mairie, en fonction de l'avancement de l'étude de révision du PLU :

- Porter à connaissance de l'état
- Diagnostic de territoire
- Projet de territoire

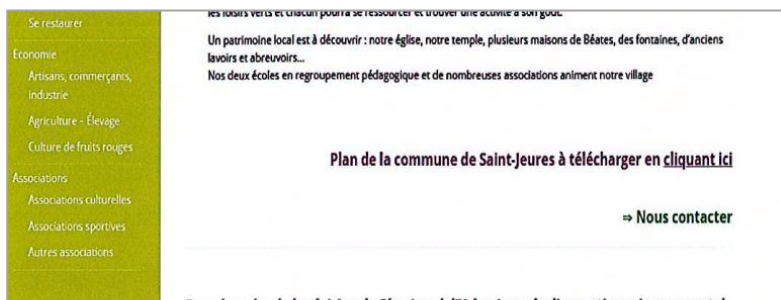
C'est plus particulièrement sur les orientations émises dans le cadre du projet de territoire (PADO) que vous serez consultés.

Nouvelle vidéo sur notre commune

Voici une vidéo réalisée lors des travaux d'aménagement du bourg de Saint-Jeures à l'automne 2018

2. LA CONCERTATION RÉALISÉE DANS LE CADRE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

2.1. DIFFUSIONS SUR LE SITE INTERNET



Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic environnemental, paysager et territorial est disponible sur le lien suivant et consultable en Mairie

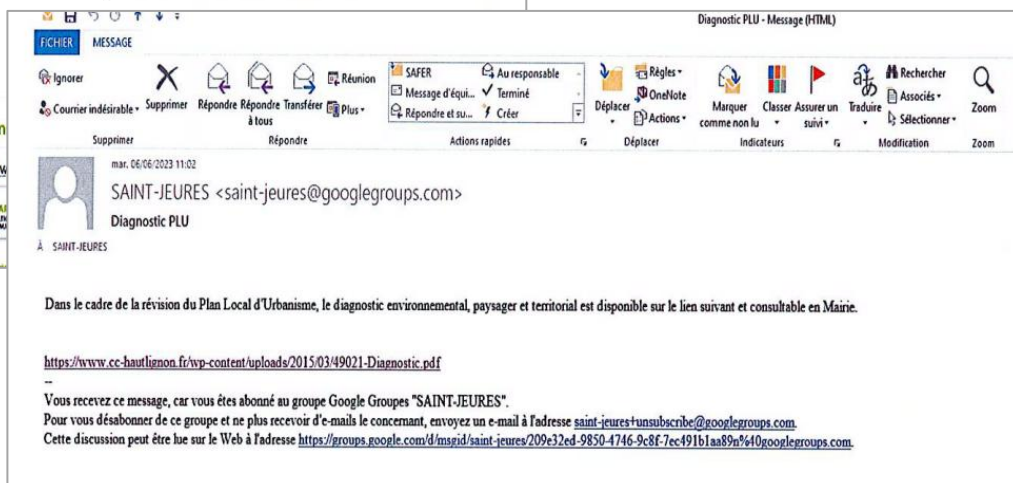
Tout au long de la procédure, des informations ont été diffusées sur le site internet de la commune.

En juin 2023, la possibilité de consulter le diagnostic environnemental, paysager et territorial a été annoncée sur le site.

Diffusion sur le site internet de la commune



En parallèle, deux mails ont été envoyés sur le google groupe de la commune pour informer les habitants.



Mail sur le google groupe de la commune transmis les 17 mai et 6 juin 2023

Les autres diffusions sur le site internet sont présentées dans les sous-parties suivantes.

Les principales questions et remarques portant directement sur le PLU sont les suivantes :

Question relative à la protection des terres agricoles

Les terres agricoles sont protégées par les lois successives pour préserver les espaces liés à cette activité. La chambre d'agriculture défend les intérêts des agriculteurs. La limitation de la consommation foncière est un moyen de limiter la réduction de ces espaces.

Question relative aux terrains constructibles dans le PLU et qui ne le seront plus

La limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles est un enjeu majeur des lois successives depuis les années 2000. Effectivement, dans le cadre de la révision du PLU, des terrains, actuellement constructibles, seront reclassés en zones agricole et naturelle pour limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation. Un terrain n'est pas constructible « à vie ».

Question relative aux disponibilités foncières

Lors du travail sur la révision du PLU, les disponibilités foncières, c'est-à-dire les espaces disponibles pour accueillir une construction, ont été identifiées. Le SCoT impose de prévoir, **au minimum**, 40% des logements du projet de PLU à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il faut donc étudier toutes les possibilités de constructions dans et en dehors de cette enveloppe afin de prévoir les possibilités : en priorité en réduction de la vacance (en mobilisant les constructions existantes), ensuite, avec des nouvelles constructions dans les dents creuses (dans l'enveloppe urbaine) et ensuite, **si besoin**, en extension de l'urbanisation (hors enveloppe urbaine).

Question relative au sursis à statuer

Le sursis à statuer pourra être opposé aux autorisations d'urbanisme une fois le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables réalisé en conseil municipal.

Ce sursis signifie que la commune ne répond pas à l'autorisation d'urbanisme (elle n'accorde pas ou ne refuse pas le permis), elle suspend sa décision dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre du PLU.

La décision de sursis doit être motivée et le sursis ne peut pas excéder 2 ans. Il reste toutefois possible de proroger ce délai si un motif juridique différent du motif initial justifie qu'un nouveau sursis soit opposé, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans.

Question relative au classement de la commune en village dans le SCoT

Le SCoT a établi une structuration multipolaire du territoire en prenant en compte une armature urbaine. Ont donc été identifiés les bourgs centres, les bourgs relais et les villages. Il est fait remarquer que dans le diagnostic disponible en ligne sur le site internet de la mairie, Saint-Jeures est identifié comme un bourg-relais alors que la commune est présentée comme un village dans le cadre de la réunion et que cela peut avoir des conséquences importantes pour les pourcentages d'extension autorisés par le SCoT.

Après vérification, Saint-Jeures est bien un village et une coquille s'est glissée dans le diagnostic. Il sera corrigé. Les éléments chiffrés présentés en réunion sont corrects.

Question relative à l'habitat collectif

Il a été expliqué que le SCoT de la Jeune Loire doit être compatible avec le PLU (c'est-à-dire qu'il ne doit pas aller à l'encontre des orientations du document). Il est demandé aux communes, de prévoir des types d'habitat diversifié. La part est différente suite la typologie dans laquelle entre la commune. Saint-Jeures est identifié comme « un village ». Le PLU doit donc prévoir, dans son projet, environ 75% de maisons individuel, 20% de logements groupés et 5% de logements intermédiaires ou collectifs.

Le nombre de logements intermédiaires ou collectifs pourra permettre de diversifier l'habitat de la commune majoritairement composé de grandes maisons individuelles.

Question relative à l'habitat pour des personnes âgées

C'est une réflexion qui pourrait être traitée dans le projet de PLU. Il sera nécessaire d'étudier la meilleure localisation et de voir quel besoin a la commune pour ce type d'habitat.

Question relative à l'habitat dispersé par rapport à la mobilité

Il est relevé que l'habitat dispersé de la commune devrait amener à réfléchir sur des mobilités douces (hors utilisation de la voiture).

Il est vrai que le PLU doit prendre en compte les besoins en termes de mobilité ainsi que les évolutions. Saint-Jeures étant peu desservi en transports en commun, la voiture garde une place importante.

Les mobilités douces sont plutôt liées aux activités touristiques ou de loisirs. Elles seront étudiées dans le cadre de la réalisation du projet politique (PADD).

Les enjeux de sécurité routière sont aussi pris en compte dans le projet.

Question relative à la consommation d'espaces pour les énergies renouvelables

La loi dite Climat et Résilience précise, dans son article 197 que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas de la consommation foncière si l'installation « n'affecte pas durablement les fonctionnalités écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques et son potentiel agronomique » et si l'installation n'est pas « incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée ».

Le PLU doit prendre en compte les lois.

Question relative à l'enquête publique

L'enquête publique se tiendra à la fin de la procédure. Le commissaire enquêteur sera nommé par le Tribunal Administratif. Il tiendra des permanences en mairie (entre 3 et 4) à des horaires et jours de la semaine différents sur une période d'un mois.

Les habitants pourront consulter le dossier de PLU arrêtés et poser toutes les questions au commissaire enquêteur.

2.3.2. Réunion publique sur le PADD et la traduction réglementaire

Une **seconde réunion publique de concertation** a permis de présenter les grands objectifs du projet communal inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle est aussi l'occasion d'un rappel sur les enjeux de la révision et d'une présentation sur la traduction réglementaire du projet.

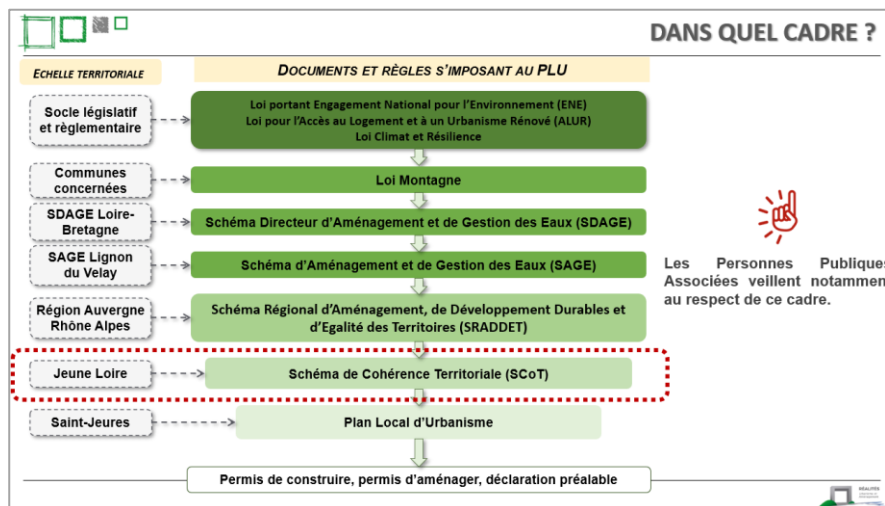
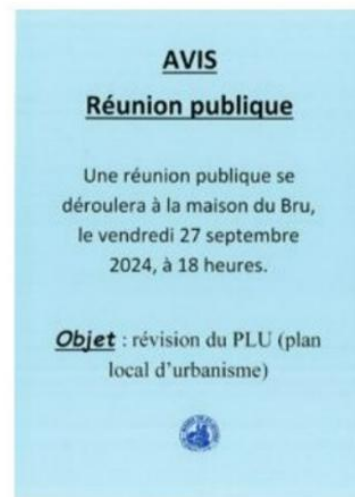


Annnonce site internet de la commune

Cette réunion publique a été réalisée le 27 septembre 2024 et a rassemblé une cinquantaine de personnes.

Elle a été annoncée sur le site internet de la commune et sur illiwap.

Annnonce illiwap



Extrait de la présentation faite lors de la réunion publique

Les principales questions et remarques portant directement sur le PLU sont les suivantes :

Question relative à la date de l'enquête publique annoncée, lors de la première réunion publique, fin 2024

Effectivement, le planning prévisionnel de 2023 prévoyait la tenue de l'enquête publique sur la révision du PLU fin 2024. Avec le travail réalisé, elle se tiendra plutôt courant 2025, probablement un peu avant l'été.

Question relative au SCoT et aux enveloppes urbaines

Il est bien précisé que l'enveloppe urbaine du SCoT est une photographie à un instant t (2017, lorsque le SCoT a été approuvé) de ce qui est construit. Chaque construction existante a généré une enveloppe urbaine qui s'est agglomérée lorsque les constructions étaient situées à proximité et qui a juste été maintenue sur un bâtiment lorsque celui-ci était isolé. Il faut bien entendre que l'enveloppe urbaine n'est pas de la zone constructible. L'enveloppe urbaine est une information qui permet de travailler sur la révision du PLU afin d'avoir un document compatible avec le document supra communal. Elle n'apparaîtra pas dans le zonage du futur PLU.

Question relative aux aides à la rénovation

Dans le cadre de la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et du zéro artificialisation nette, les possibilités de constructions neuves sont largement réduites dans la procédure de révision du PLU.

Il est question de savoir si des aides financières seront offertes avec la révision du document d'urbanisme, pour les rénovations.

Le PLU n'a pas vocation à pouvoir améliorer les financements de rénovation. Les aides sont fixées par l'État et sont applicables sur l'ensemble du territoire.

Question relative à la date où le PLU sera disponible

Le dossier de PLU est joint à la délibération qui arrête le projet et qui tire le bilan de la concertation.

L'ensemble du document sera disponible lors de l'enquête publique en version informatique et en version papier à la mairie.

Les habitants pourront consulter le dossier de PLU arrêtés et poser toutes les questions au commissaire enquêteur.

Question relative au développement des parcs éoliens et du photovoltaïque

Il est précisé par Monsieur le Maire qu'il ne peut pas y avoir d'implantation d'éoliennes sur le territoire à cause de l'armée de l'air (Secteur d'entraînement à très basse altitude).

Concernant le photovoltaïque, un schéma départemental, porté par la Chambre d'Agriculture, permettant d'identifier les secteurs adaptés au développement de ces énergies renouvelables est en cours de réalisation. Il sera disponible courant 2025.

La commune n'a pas identifié, dans son PLU, de secteur spécifique pour l'installation de ce type de projet.

Question relative aux terrains déclassés

Dans le cadre de la révision du PLU et afin d'être compatible avec les documents supra communaux, il est nécessaire de déclasser de nombreux terrains.

Il n'y a pas de droit acquis sur un terrain constructible. Les propriétaires ne seront pas dédommagés. Les terrains étaient constructibles depuis de nombreuses années mais il n'y a pas eu de projet. Les terrains seront donc reclassés en zones naturelle ou agricole.

Question relative à la zone d'activités

Le zonage de la zone d'activité n'impacte pas les projets résidentiels.

Seuls les terrains actuellement construits ou les terrains acquis par la commune ou la Communauté de Communes sont classés en zone constructible pour des activités économiques.

2.4. INFORMATIONS RÉALISÉES DANS LE BULLETIN MUNICIPAL

2.4.1. Bulletin 2022

En 2022, une information concernant le lancement de la procédure a été faite.

Bulletin décembre 2022

1. Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Choix d'un bureau d'étude – Résultat appel offres.

Trois bureaux d'études ont fait une proposition : Réalités SARL de Roanne, JD Urbanisme de Villefranche sur Saône, et Géonomie de Lyon.

Le Conseil Municipal, après examen, et vote avec 10 pour 1 abstention et 1 contre. Retient l'offre du Bureau d'Etudes Réalités SARL 34 rue Georges Plasse 42300 ROANNE, représenté par Monsieur Cyrille TUFFET, cogérant.

2.4.2. Bulletin 2023

Une page entière du bulletin de 2023 a permis de présenter l'avancement du projet de révision de PLU.

VIE MUNICIPALE

RÉVISION DU PLU : OÙ EN EST-ON ?

• La première réunion publique de présentation du projet de révision du PLU s'est tenue le 15 septembre 2023.

Les études ont commencé en 2022. La commission en charge de la révision du PLU a réalisé un état des lieux complet du territoire (population, habitat, déplacement, économie, paysage, environnement, architecture,...) qui a été présenté aux habitants.

Les échanges ont été nombreux et intéressants. Le travail sera par la construction de son projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD devrait être débattu en Conseil Municipal en fin d'année.

La commission poursuivra son travail avec la réalisation des pièces réglementaires (plan de zonage, règlement, OAP).

• Qu'est-ce que le PADD ?

Le PADD est la pièce principale du PLU. C'est elle qui fixe les objectifs de développement en termes d'habitat, de déplacements, d'économie, d'environnement,... pour les 10 prochaines années, sur la commune.

Le plan de zonage, le règlement et les OAP, opposables aux autorisations d'urbanisme, ne sont que la traduction réglementaire des objectifs fixés par ce document.

• La concertation se poursuit

Les habitants peuvent consulter le diagnostic de territoire sur le site internet de la commune ou en version papier à la mairie.

Le cahier de concertation est à disposition, en mairie. Il a pour but d'associer les habitants et autres personnes concernées, de leur permettre de s'exprimer dès le stade des études préalables, avant que l'essentiel des décisions, concernant le projet de révision, soit pris de façon irréversible.

Il s'agit de communiquer sur l'intérêt général, les questions d'intérêt privé (demande de terrains constructibles,...) ne pourront être prises en

compte lors de cette phase mais uniquement dans le cadre de l'enquête publique, qui aura lieu en fin de procédure.



Pièces du P.L.U.



Extrait du bulletin
municipal de 2023

SAINT-JEURES INFORMATIONS Décembre 2023 - N°53

27

Ce registre est resté ouvert jusqu'au conseil municipal du 28 février 2025 tirant le bilan de la concertation.

La population a été informée de la tenue de ce registre dans les bulletins municipaux, lors de la tenue des réunions publiques de concertation et sur le site internet de la commune.

Une présentation de la révision du PLU a été jointe au registre.

LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Par délibération en date du 10 décembre 2021, le Conseil Municipal de Saint-Jeures a décidé de mettre en révision son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004.

La révision est confiée au bureau d'études R&A Urbanisme et Aménagement.

POURQUOI ENGAGER LA REVISION DU PLU ?

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2021 définit les objectifs, à savoir principalement le fait de se mettre en compatibilité avec le SCOT de la Jeune Loire et ses riverains approuvé le 2 février 2017. Il s'agit également de se mettre en compatibilité avec les nouvelles lois sur l'urbanisme, notamment le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET).

Cette révision du PLU va être conduite avec la participation des personnes publiques associées qui émettront un avis sur le projet de la commune, à savoir l'État via la Direction Départementale des Territoires (DDT), le Conseil Départemental, les chambres consulaires, la communauté de communes du Haut Lignon, le Pays de la Jeune Loire (SCOT), les gestionnaires des réseaux.

Cette révision est également élaborée en concertation avec la population.

DANS QUEL CONTEXTES SE DÉROULE LA REVISION DU PLU ?

LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (S.R.U.) EN 2000 :
La loi SRU du 13 décembre 2000 a complétement modifié le code de l'urbanisme. Elle traduit la volonté de promouvoir un développement des territoires plus cohésif, plus durable et plus solidaire. Sa devise est de « reconstruire la ville sur la ville ». Pour répondre à cet objectif, la loi apporte des réformes profondes dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements.

LES LOIS GÉNÉRALES DE L'ENVIRONNEMENT (ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT) EN 2010 :
Ces lois visent une meilleure prise en compte de l'environnement, une meilleure utilisation des espaces, et une économie du foncier, une économie des énergies, une incitation aux énergies renouvelables, une limitation des déplacements.

LES LOIS ALUR, LAAAF, MACHON, EN 2014 :
Ces lois renforcent la limitation de la consommation d'espace, la lutte contre l'étalement urbain, la densification des secteurs urbanisés, la protection des espaces agricoles et naturels.

LA LOI SUR LA BIODIVERSITÉ DE 2016 ET LE PLAN BIODIVERSITÉ DE 2018 :
Ces lois renforcent la protection du patrimoine naturel par la préservation et la remise en état des continuités écologiques et la possibilité d'introduire un pourcentage d'espaces non imperméabilisables, des coefficients de biotope.

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE DU 22 AOÛT 2021 :
Celle loi introduit la notion de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, visant ainsi à réduire à 0 la perte nette de biodiversité en France. Il s'agit ainsi de réaliser un bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années et de se donner un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (diminution de moitié d'ici 2031).

LES GRANDS PRINCIPES QUI DIRIGENT LES DOCUMENTS D'URBANISME SONT :

- d'assurer l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- de respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en privilégiant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des déplacements de déplacements et de développement des transports collectifs
- d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques
- de protéger les milieux naturels et les paysages, la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- d'utiliser l'espace de manière économe, de lutter contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, de lutter contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables
- de promouvoir le principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAL :

Dans cette démarche de PLU, la commune doit respecter un certain nombre de documents qui s'appliquent sur le territoire.

Il s'agit notamment :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) 2020-2050, approuvé le 10 avril 2020
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Jeune Loire et ses riverains approuvé le 2 février 2017, qui fixe des principes, par secteurs géographiques, en terme de croissance démographique et de l'habitat, développement économique, d'infrastructures de transport, préservation de corridor écologique, de coupure verte.

Saint-Jeures est classé comme un village dans l'armature territoriale du SCOT. Il est nécessaire de prioriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie et de limiter l'extension des zones constructibles à 6,5 % de l'enveloppe bâtie entre 2017 et 2035. La densité moyenne de l'ensemble des logements est de 10 logements à l'hectare.

par ailleurs, le Porteur A. Connaissance de l'État informe de toutes les prescriptions nationales particulières, les différents lois et services d'utilité publique à prendre en compte dans les P.L.U.

Tous ces documents, prescriptions, lois, doivent être pris en compte lors de la révision du PLU. Ils limitent et encadrent le marge de manœuvre de la commune. Ils sont consultables en Mairie.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

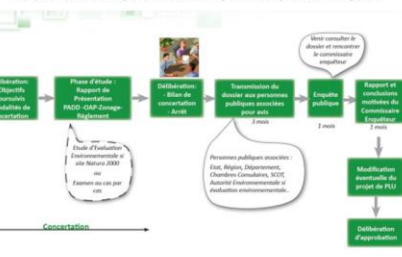
Saint-Jeures est concerné par plusieurs mesures de protection environnementale :

- Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIFF) de type I : « Massif du Lixieux »
- ZNIFF de type II : « Mézeuc - Mégal »

Depuis le décret du 13 octobre 2021 modifiant les conditions de réalisation d'une évaluation environnementale du PLU, toute révision générale de PLU nécessite une étude d'évaluation environnementale.

Cette étude est menée dans le cadre de la révision du PLU par les Laurent, Boumignat, de manière à intégrer la thématique environnementale au centre du projet communal.

Il s'agit d'une démarche itérative menée sous forme d'aller-retours entre la définition des enjeux du territoire, du projet communal et les incidences sur l'environnement de manière à les minimiser au maximum. L'objectif est d'enrichir le projet de PLU pour l'adapter et le consolider, devenant un outil de valorisation du territoire.



Document joint au registre de concertation pour présenter la procédure de révision

Si aucune remarque n'a été faite dans le registre de concertation, plusieurs courriers ont été transmis à la commune et ajoutés au cahier.

La grande majorité des demandes portant sur une demande de constructibilité de la parcelle, elles n'ont pas pu être étudiées au stade de l'arrêt de projet, l'objectif étant de construire un projet d'intérêt général, tenant compte des objectifs définis par le SCOT, et les documents supra-communaux en matière de gestion économe des espaces naturels, agricoles et forestiers d'une part, et afin de trouver un équilibre entre la densification du tissu urbain et la préservation d'espaces de respiration au sein de la trame bâtie d'autre part.

La nécessité de compatibilité du futur PLU avec les documents supra communaux a poussé la commune à largement réduire les surfaces constructibles. Des règles ont cependant été mises en place pour permettre à l'existant, qu'il soit situé en zone agricole ou en zone naturelle, d'évoluer (possibilité d'annexes et d'extensions).

Les activités touristiques, importantes pour la commune, ont été prévues en compte dans le PLU. Des possibilités d'évolution, dans un cadre réglementaire, ont été prévues dans le document.

2.6. ARTICLES DE PRESSE

Au cours des trois années de travail sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, de nombreux articles de presse ont évoqué la procédure.

2.6.1. Vœux 2023

En 2023, Monsieur le Maire a partagé l'avancement de la révision du PLU avec les habitants.

La réunion publique avait été annoncée dans l'année.

La première réunion publique a bien eu lieu en 2023.

<https://www.saintjeures.fr/>

LA COMMÈRE 43

L'info c'est ici... et c'est gratuit

<https://www.saintjeures.fr/>

lundi, 16 janvier 2023 08:45

Saint-Jeures : la construction de la médiathèque comme projet phare 2023



Linda Aydoostian et André Dubouef

Le projet phare de l'année 2023 à Saint-Jeures sera la construction d'une médiathèque à côté de la mairie et de l'école.

L'architecte a été choisie, il s'agit de Linda Aydoostian des Vastres qui va mener ce projet immobilier pour la commune de Saint-Jeures qui avait décidé de mettre ses anciens locaux à "Freycenet" à disposition de deux assistantes maternelles pour la création d'une MAM. La médiathèque se trouve actuellement de façon temporaire recasée à la salle du Bru.

C'est l'ancien local des services techniques, à proximité de l'école, face à la mairie, qui va être réhabilité pour accueillir cet équipement culturel.

Parmi les autres dossiers évoqués samedi par André Dubouef, maire de Saint-Jeures à l'occasion des vœux à la population, on signalera le Plan Local d'Urbanisme dont la révision avance. Une réunion publique est promise en cours d'année pour présenter les contraintes, les obligations légales et les premières esquisses.

Et comme souvent, à l'instar de son prédécesseur, André Dubouef a aussi appelé de ses vœux pressants le confortement d'Ysaiegnoux qui joue l'Arlesienne depuis des lustres, militant pour "un tracé direct et sécurisant pour tout le monde".

Dernière modification le lundi, 16 janvier 2023 11:03

Partager sur : [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)

Plus dans cette catégorie :

- « Le Massif Saint-Voy : Pierre Peyraud est « finché » pour son premier Dakar en moto (l'haie lignon/terr/5226-le-massif-saint-voy-pierre-peyraud-son-finché-pour-son-premier-dakar-en-moto) »

La Commère 43 – Vœux du maire 2023

2.6.2. Réunion publique 2023

Le journal La Commère 43 a publié un article suite à la réunion publique qui s'est tenue en septembre 2023. Le lien de téléchargement des éléments à disposition du public est précisé.

(https://www.lacommere43.fr/)

LA COMMÈRE 43

L'info c'est ici... et c'est gratuit

(https://www.lacommere43.fr/)

samedi, 16 septembre 2023 08:09

Saint-Jeures : les terrains constructibles vont passer de 150... à 6 hectares



La Commère 43

Depuis 18 mois, la commune de Saint-Jeures est engagée dans un programme de révision complète de son Plan Local d'Urbanisme.

Depuis le Covid, les dépôts de permis de construire s'accroissent. Des maisons se sont vendues rapidement pour installer de nouvelles familles à la campagne, les terrains ont aussi trouvé acquéreurs avec des projets de construction. Cet élan pourrait être freiné par le futur Plan Local d'Urbanisme, dont les effets pourraient déjà se faire ressentir d'ici la fin d'année en ce qui concerne les certificats d'urbanisme.

Sur 3400 hectares de territoire, Saint-Jeures compte encore 150 hectares de zones constructibles. Le village du Haut-Lignon doit se mettre en conformité avec les nouvelles lois et ce potentiel de terrains constructibles va fondre comme neige en pleine canicule. Il ne restera que 6 hectares, soit 4 %. "On sera limité à 1250 m2 par terrain", annonce le maire André Duboué.

Le futur PLU va remplacer l'actuel qui date de 2004. Suite à la polémique du projet de maison comparée à une "mosquée", "on a vu les failles de notre PLU, il faut les corriger", ajoute le maire.

L'objectif est aussi de rentrer la zone d'activités dans le PLU pour espérer un agrandissement dans les années futures.

Une première réunion publique de concertation était proposée vendredi. Une seconde suivra en 2024. Le PLU révisé devrait être terminé d'ici la fin 2024.

Voir le Diagnostic Environnemental, Paysager et Territorial (<https://www.cc-hautlignon.fr/wp-content/uploads/2015/03/49021-Diagnostic.pdf>)

Dernière modification le samedi, 16 septembre 2023 09:35

Partager sur :  

Plus dans cette catégorie :

La Commère 43 – Réunion publique de septembre 2023

Le journal Le Progrès a publié un article suite à la réunion publique.

21/09/2023 09:09

Saint-Jeures. La commune revoit son PLU pour continuer son développement

Ici on agit ! Sciences

Saint-Jeures

La commune revoit son PLU pour continuer son développement

À l'occasion d'une réunion publique, la municipalité a présenté les enjeux du plan local d'urbanisme qu'elle a décidé de revoir afin de poursuivre le développement de Saint-Jeures tant sur les questions démographiques que sur les questions d'emploi.

Le Progrès - 18 sept. 2023 à 19:03 - Temps de lecture : 2 min



Le PLU concerne également les activités agricoles présentes sur la commune. Photo d'illustration Blisa Colin

La commune de Saint-Jeures, depuis deux ans, a décidé de se plonger dans une révision complète de son plan local d'urbanisme (PLU). Aussi, à l'occasion d'une réunion publique, la municipalité avait convié les habitants afin d'échanger

<https://c.leprogres.fr/environnement/2023/09/18/la-commune-revoit-son-plu-pour-continuer-son-developpement>

21/09/2023 09:09

Saint-Jeures. La commune revoit son PLU pour continuer son développement

autour de cette thématique, expliquer le cadre de ce projet, présenter le diagnostic territorial et paysager et discuter des enjeux liés au PLU.

116 logements entre 2017 et 2035

Ces derniers sont multiples : encourager le renouvellement de la population par l'accueil de jeunes ménages, permettre aux personnes plus âgées de rester sur la commune, maintenir le commerce et les services de proximité, créer des emplois, développer le tourisme vert, soutenir les activités agricoles, préserver les terres et accompagner les reprises d'exploitation dans la prochaine décennie.

Saint-Jeures a connu un contexte démographique croissant au cours du dernier demi-siècle : jusque dans les années 90, la démographie était en perte puis a connu une forte progression par la suite. Aussi, la commune a fait le choix de construire 116 logements sur une période courant de 2017 à 2035.

On constate un nombre d'emplois en hausse avec l'arrivée de l'entreprise AMGM dans la zone d'activité. En agriculture des exploitations moins nombreuses : 34 en 2022, six GAEC, deux EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée) et deux CUMA (coopérative d'utilisation de matériel agricole).

Repères - Le PLU, qu'est-ce que c'est ?

Le plan local d'urbanisme est un document élaboré localement sur la base d'un projet d'aménagement et de développement du territoire. Il définit les règles applicables en matière d'usages des sols, l'implantation des constructions et du stationnement. Il établit également des réglementations durables et des règles concernant les transports.

A Saint-Jeures par exemple, les terrains constructibles vont passer de 150 à six hectares.

<https://c.leprogres.fr/environnement/2023/09/18/la-commune-revoit-son-plu-pour-continuer-son-developpement>

Le Progrès – Réunion publique de septembre 2023

F. LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET DE PLU

La commune a décidé de prescrire la révision générale de son PLU en conseil municipal le 10 décembre 2021. La délibération a été complétée par une seconde délibération le 24 novembre 2023.

Les motivations énoncées dans la délibération de prescription et dans la délibération complémentaire sont les suivantes :

- Avoir un document compatible avec la loi
- Avoir un document compatible avec le SCoT révisé
- Réfléchir sur l'urbanisation de la commune, notamment sur le bourg et sur Freycenet et les hameaux
- Valoriser les qualités paysagères de la commune (architecture, secteurs de points de vue vers le Pic du Lizieux, vers les Sucs...)
- Maintenir la vie de village avec des commerces et des activités économiques dynamiques
- Prendre en compte la zone d'activités de La Bourlaratte et penser son développement
- Préserver les grands espaces naturels de la commune constitués des cours d'eau (Lignon, le Riotord, le ruisseau de Joux, le Bellecombe, l'Auze et le Mousse), des espaces boisés et bocagers...

L'ensemble des pièces et orientations du PLU est présenté sommairement en sachant que le projet de PLU est traduit au travers des orientations du PADD.

1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation contient un diagnostic territorial, environnemental et paysager. Il permet de comprendre l'ensemble du projet et la démarche de réflexion qui a abouti à la formulation du PADD et du règlement.

Il explique les choix effectués, en les justifiant, et analyse la prise en compte de l'environnement dans le document. Il permet d'évaluer les impacts positifs et négatifs de l'application du PLU sur l'environnement.

Il intègre l'évaluation environnementale.

1.1. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de l'évaluation environnementale est de renforcer la prise en compte de l'environnement lors de la révision du document d'urbanisme. En tant qu'outil d'aide à la décision, son objectif est de limiter au maximum les incidences du PLU sur l'environnement.

À ce titre, cette évaluation doit permettre de qualifier précisément les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLU afin de définir des solutions pour éviter, réduire et compenser (séquence ERC) s'il y a lieu, les conséquences dommageables de cette procédure.

1.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1.2.1. Loi Montagne

Classée en zone de Montagne, la commune est soumise aux dispositions des articles L. 122-1 à 27 et R. 122-1 à 20 du Code de l'Urbanisme. Parmi elles figure l'obligation d'assurer le développement urbain en continuité de l'urbanisation existante. Il est possible de déroger à cette règle, sous réserve d'une étude spécifique – nommée étude de discontinuité – justifiant en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation discontinue est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard et la protection contre les risques naturels. Cette étude doit être soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des sites (CDNPS).

La commune n'a pas dérogé à la règle.

1.2.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans

l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 avril 2022.

1.2.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. La démarche s'intitule « Ambition Territoires 2030 ».

L'objectif de ce schéma est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2030 et 2050 sur 11 domaines obligatoires : lutte contre le changement climatique, gestion économe de l'espace, implantation d'infrastructures d'intérêt régional, pollution de l'air, habitat, équilibre des territoires, maîtrise et valorisation de l'énergie, intermodalité et développement des transports, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets, désenclavement des territoires ruraux.

Le PLU doit être compatible avec les règles générales du SRADDET et prendre en compte ses objectifs.

1.2.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire

Le territoire du Pays de la Jeune Loire regroupe 44 communes. La révision du SCoT de la Jeune Loire a été approuvée le 2 février 2017.

Il s'agit d'un territoire à dominante rurale, qui s'articule autour de 4 bourgs centres : Aurec-sur-Loire, Monistrol-sur-Loire, Sainte-Sigolène et Yssingaux.

Saint-Jeures est identifié comme « village ».

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT s'organise autour de 10 chapitres :

- Axe 1 – La Trame Verte et Bleue
- Axe 2 – Les paysages et le patrimoine
- Axe 3 – Les ressources et les risques et nuisances
- Axe 4 – L'agriculture
- Axe 5 – Le tourisme
- Axe 6 – Équilibre social et amélioration de l'habitat
- Axe 7 – Les commerces, services et équipements
- Axe 8 – Les transports, déplacements et réseaux numériques
- Axe 9 – Le développement économique
- Axe 10 – La consommation d'espaces

Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD présente **le projet communal, le projet politique, pour les années à venir**, pour répondre aux enjeux du territoire. C'est un document qui a vocation à être simple et accessible.

En se basant sur le diagnostic territorial et environnemental qui a permis de faire ressortir les atouts et les faiblesses du territoire, il définit **les objectifs stratégiques et les axes du projet** en termes d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'habitat, de déplacements, de développement économique, de modération de la consommation foncière...

Il est accompagné d'une carte de synthèse qui illustre ses propos et qui est à considérer comme un schéma de principes dont les limites restent générales.

Le PADD rédigé dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Jeures recherche, dans le respect de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

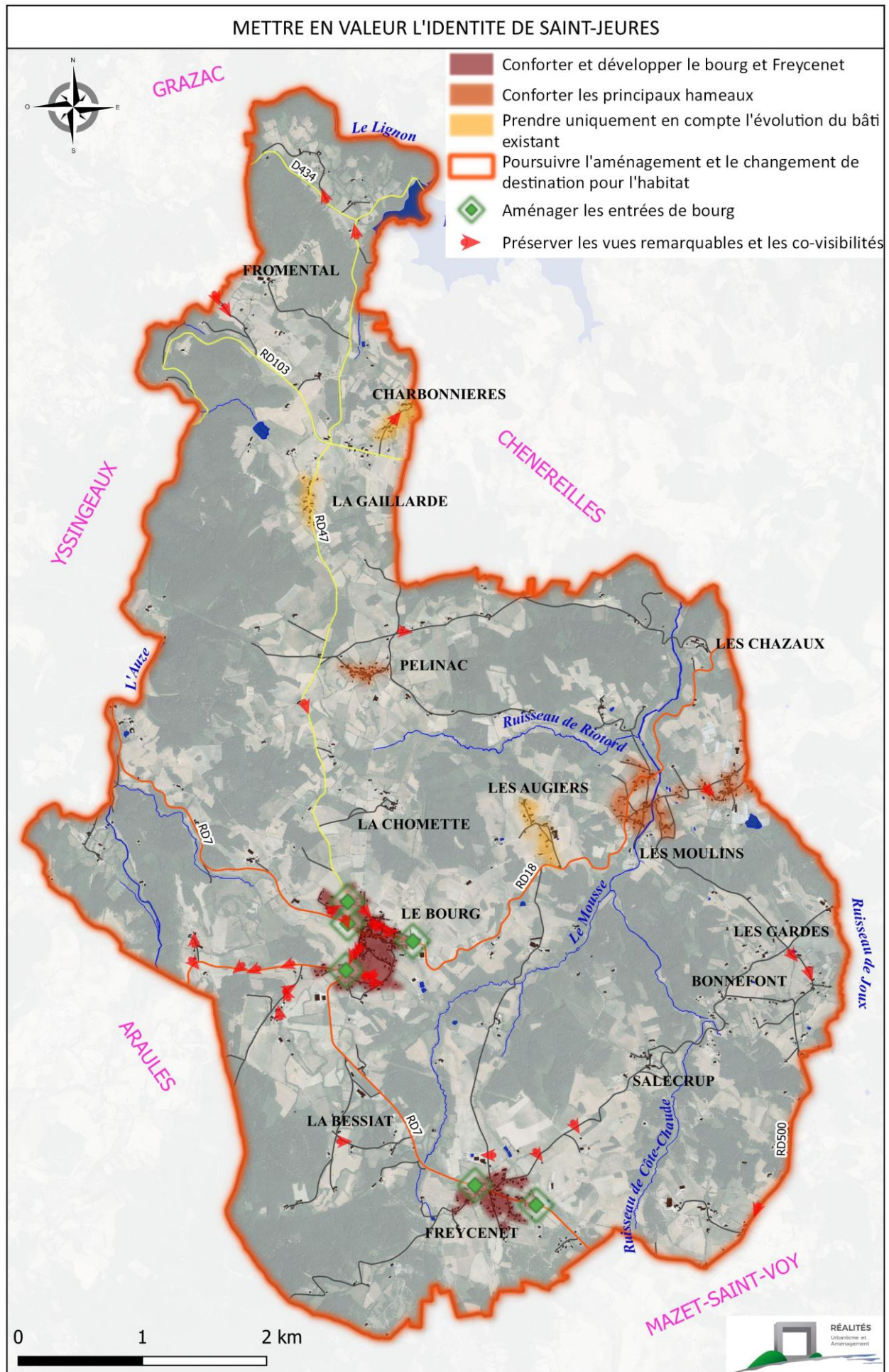
- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet de territoire de Saint-Jeures a été établi autour des trois thématiques suivantes :

- Mettre en valeur l'identité de Saint-Jeures
- Conforter l'attractivité de la commune
- Préparer l'avenir et relever les défis de demain

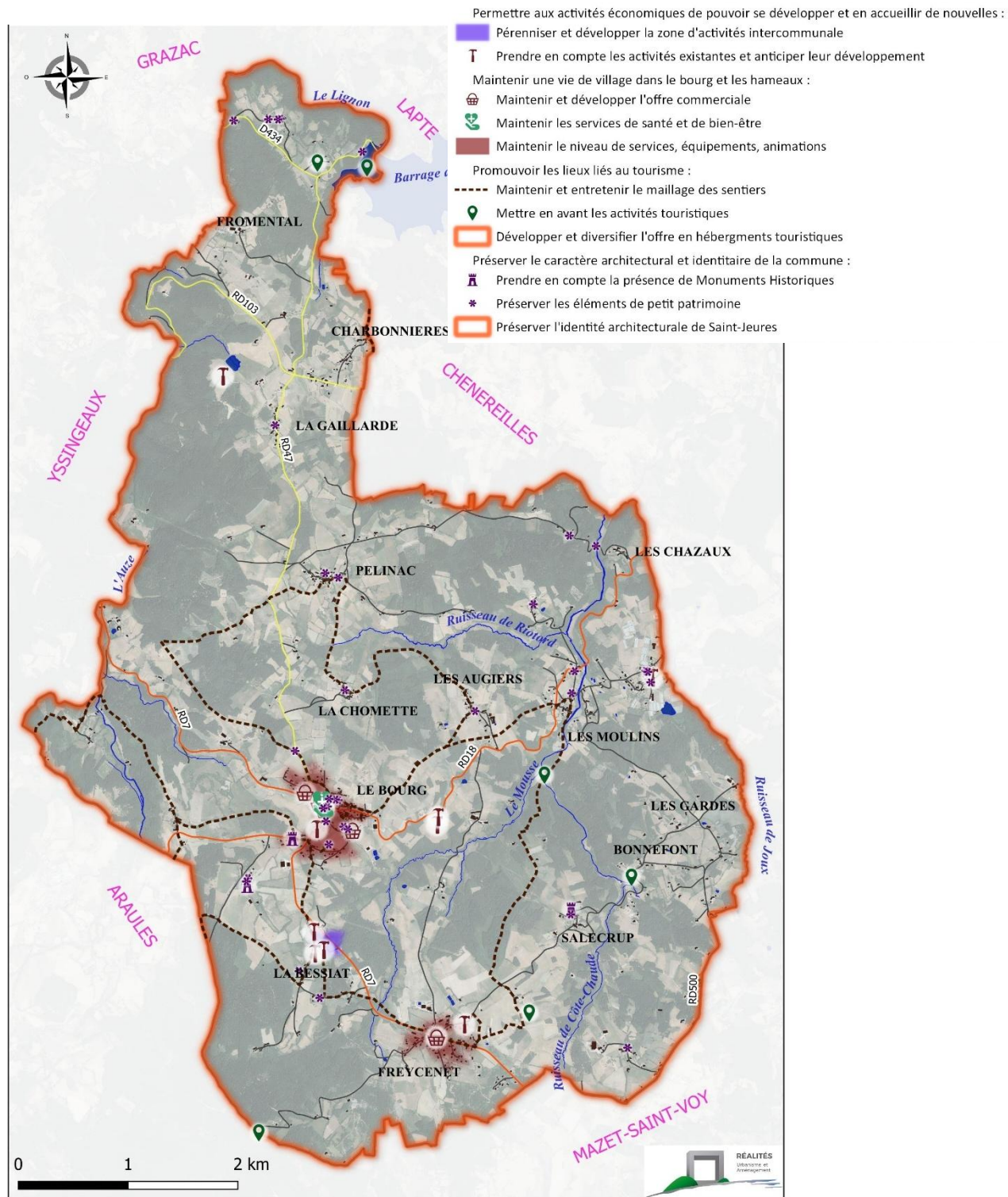
2.1. METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ DE SAINT-JEURES

- S'orienter progressivement vers les 1 120 habitants
- Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune
- Prendre en compte les secteurs d'habitat isolés
- Aménagement des entrées de bourg
- Mettre en avant les qualités paysagères de la commune



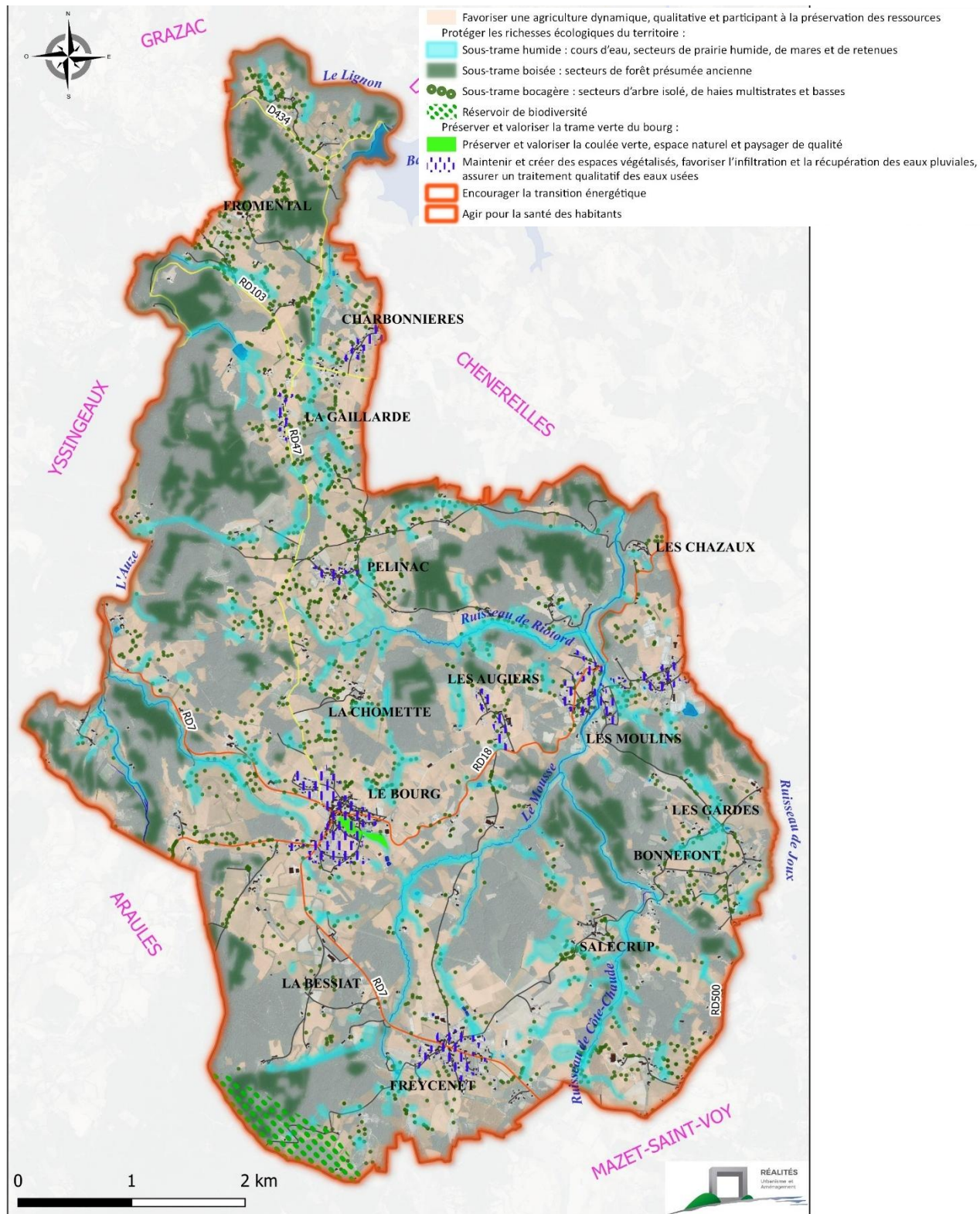
2.2. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

- Permettre aux activités économiques de pouvoir se développer et en accueillir de nouvelles
- Maintenir une vie de village dans le bourg et les hameaux
- Promouvoir les lieux liés au tourisme
- Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune



2.3. PRÉPARER L'AVENIR ET RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN

- Favoriser une agriculture dynamique, qualitative et participant à la préservation des ressources
- Protéger les richesses écologiques du territoire
- Préserver et valoriser la Trame Verte du bourg
- Encourager la transition énergétique
- Agir pour améliorer la santé des habitants
- Assurer une réduction de la consommation foncière



3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de **préciser les orientations du PADD sur des secteurs particuliers**. Elles peuvent définir des **principes de compositions** : conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone, composition fonctionnelle, formes urbaines, desserte et déplacements modes doux, espaces publics et espaces naturels. Elles s'accompagnent de **schémas de principe** qui viennent les illustrer.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP sont plus précisément définies par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme. « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit. Elles peuvent être thématiques (grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité) ou spatialisées pour un secteur.

Le PLU révisé de Saint-Jeures délimite 8 OAP sectorielles, accompagnées d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, en application de l'article L. 151-6-1 du CU.

Chaque OAP comprend des orientations permettant la mise en valeur de l'environnement ou des continuités écologiques, c'est-à-dire des objectifs permettant de rechercher la constitution d'une trame verte urbaine, composée d'espaces de respiration, jouant notamment le rôle de préservation/mise en valeur de continuités écologiques, en application de l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme.

Des OAP densité ont été définies sur les secteurs situés en extension de l'urbanisation afin d'encadrer la densité pour les surfaces comprises entre 2 000 et 2 500 m².

Les OAP définies garantissent la cohérence du projet avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en répondant notamment aux objectifs en matière démographiques, concernant les nouvelles constructions (typologie), la préservation du caractère architectural et identitaire de la commune ou encore le fait d'assurer une réduction de la consommation foncière.

3.1. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'ensemble de la commune est concerné par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique. Elle s'applique aussi, de manière générale aux projets de construction.

D'une manière générale, les projets doivent prendre en compte la préservation des arbres matures et des haies. L'orientation des constructions devra être réfléchi par rapport à la fois aux périodes froides et aux périodes de canicules. La limitation de l'imperméabilisation sera recherchée afin d'avoir une infiltration la plus efficace possible.

3.2. LE CALVAIRE

Le secteur du Calvaire, situé au cœur du bourg de Saint-Jeures s'est, au fur et à mesure, retrouvé enclavé à l'intérieur du tissu urbain.

La recherche d'une intégration paysagère et environnementale de l'opération est primordiale, compte tenu des enjeux présents : secteur en accroche du bourg, avec des enjeux paysagers.

La superficie est importante c'est pourquoi la commune a fait le choix d'un aménagement prévu par tranche permettant à la fois d'anticiper les réseaux pour l'ensemble du secteur mais de les réaliser progressivement.

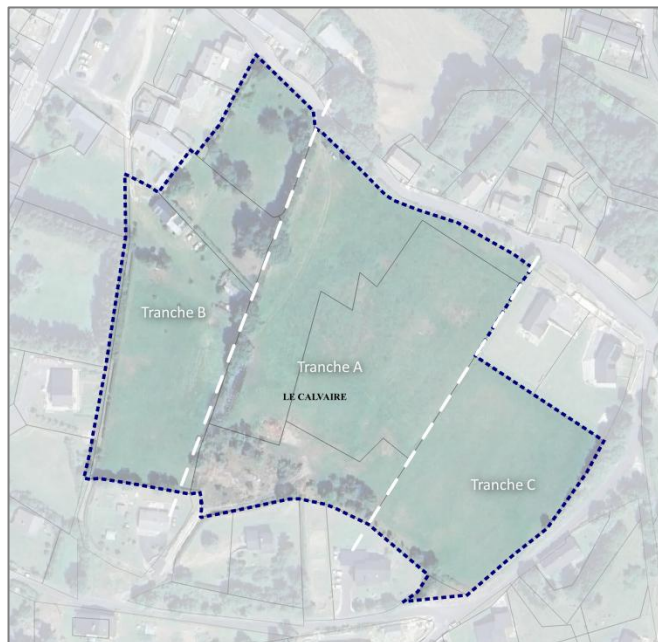
Dans un souci de gestion économe de l'espace et de respect des objectifs du SCoT en matière de densité et de typologie de logements, une OAP est délimitée, prenant en compte l'organisation future.

Compte tenu du nombre de parcelles et de propriétaires concernées, l'OAP doit être adaptée afin de ne pas bloquer tout projet. Si le périmètre global permet une réflexion d'ensemble, notamment en matière de desserte, le découpage de cette OAP en différents sous-secteurs permet de prendre en compte le contexte et les différentes configurations, afin de proposer des conditions d'ouvertures adaptées.

Les tranches correspondent à 3 phases : la tranche A est ouverte à l'urbanisation immédiatement puisque c'est celle où les réseaux sont le plus faciles à aménager. L'ouverture est conditionnée à la réalisation de la réalisation des équipements internes (réseaux, voirie/accès) dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'urbanisation de la tranche B dépendra de la première puisque l'accès se fera depuis la tranche A. Dans la mesure où il s'agit d'un bloc de parcelles desservi en un seul point, une opération d'aménagement d'ensemble sera nécessaire.

Pour la tranche C, une date d'ouverture à l'urbanisation a été mise en place.



L'objectif est d'accompagner la densification de ce périmètre d'OAP par la réalisation d'une voie routière accompagnée de modes actifs permettant un bouclage entre la Rue du Petit Pont et par le Calvaire. Il sera accompagné d'un mode actif en parallèle ou à proximité.

Il s'agira également d'éviter la multiplication des accès individuels (parcelles dites « en drapeau ») pour rechercher la mutualisation des espaces, dans un souci de densification raisonnée et apaisée.

Compte tenu de la superficie de l'OAP, ce secteur est propice au respect des objectifs du PADD en matière de densité et de typologie de logements. Dans un souci de mixité des formes de logements au sein d'un quartier de type pavillonnaire, l'OAP prévoit la production d'autres formes de logements, de type logements individuels groupés/mitoyens, intermédiaires ou petits collectifs.

Afin de produire un habitat de qualité, l'OAP prévoit des orientations permettant de prendre en compte l'environnement bâti, naturel et paysager au sein desquels les projets s'inscriront, ainsi que la transition énergétique et les impacts des changements climatiques. La topographie du site sera prise en compte.

La prise en compte de l'environnement et de la préservation des continuités écologiques se traduit par la nécessaire recherche de la perméabilité des espaces non construits, en privilégiant le maintien d'espaces de pleine terre pour les espaces libres et la recherche d'une trame végétale.

3.3. CHEMIN DU BRU

Ce secteur d'OAP correspond à un espace non construit situé le long du Chemin du Bru.

Compte tenu de la taille de la zone, de sa configuration, une densité de 13 logements à l'hectare est attendue. La voie de desserte est déjà aménagée.

Des orientations en matière de typologie de logements sont définies, pour atteindre les objectifs fixés par le PADD.

Comme pour l'ensemble des OAP, cette dernière intègre des dispositions permettant de prendre en compte l'environnement, la transition énergétique et d'anticiper les impacts des changements climatiques.



3.4. ROUTE DU BARRAGE DE LAVALETTE

Ce secteur se situe en entrée de bourg. Son aménagement aura donc un impact sur la première image perçue du bourg de Saint-Jeures, depuis la route du Barrage de Lavalette. Une bonne intégration paysagère sera recherchée.

Afin de limiter les accès sur la départementale, un seul accès sera autorisé, au niveau du carrefour avec la rue de Bourrel. Une voie sera aménagée pour desservir les futures constructions. Tout autre accès sur la départementale sera interdit.

Comme pour les autres OAP, des orientations en matière de production d'un habitat de qualité, prenant en compte la transition énergétique et l'impact des changements climatiques sont intégrées. Des orientations spécifiques sont définies pour encadrer l'aménagement de la parcelle et mettre en place les éléments bocagers en limite Nord et le long de la route départementale, permettant de préserver une transition douce entre espace rural et espace urbain.



3.5. RUE DE BOURREL

Ce secteur se situe en entrée de bourg. Son aménagement aura donc un impact sur la première image perçue du bourg de Saint-Jeures, depuis la route du Barrage de Lavalette.

Une bonne intégration paysagère sera recherchée.

Afin de limiter les accès sur la départementale, un seul accès sera autorisé, sur la rue de Bourrel. Une voie interne sera aménagée pour desservir les futures constructions.

Des orientations en matière de typologie sont définies, pour atteindre les objectifs fixés par le PADD. Sur la parcelle la plus proche de la Rue de Bourrel, une diversification de la typologie des logements est attendue avec la volonté de produire du logement groupé mais dans le cadre d'une commune rurale, avec un extérieur et adapté à ce que recherchent les nouveaux arrivants à Saint-Jeures.



La voie interne desservira la première parcelle et permettra de désenclaver celle qui est la plus éloignée du bourg.

Dans la mesure où il s'agit d'une seule parcelle desservie en réseaux en au moins un point, son ouverture sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Comme pour les autres OAP, des orientations en matière de production d'un habitat de qualité, prenant en compte la transition énergétique et l'impact des changements climatiques sont intégrées.

Des orientations spécifiques sont définies pour encadrer l'aménagement de la parcelle et mettre en place les éléments bocagers en limite Nord et le long de la route départementale, permettant de préserver une transition douce entre espace rural et espace urbain.

3.6. MONTÉE DE SAINT-JACQUES

Ce secteur d'OAP correspond à un espace non construit « résiduel » situé le long de la Montée de Saint-Jacques, à l'Ouest du cimetière.

Compte tenu de la taille de la zone, de sa configuration, une densité de 16 logements à l'hectare est attendue. La voie de desserte est déjà aménagée.

Des orientations en matière de typologie de logements sont définies, pour atteindre les objectifs fixés par le PADD.



Comme pour l'ensemble des OAP, cette dernière intègre des dispositions permettant de prendre en compte l'environnement, la transition énergétique et d'anticiper les impacts des changements climatiques.

3.7. POUZOLS - EST

Ce secteur se situe dans le tissu urbain de Pouzols, en limite de zone UA.

Les objectifs de densité minimum attendus sont plus faibles que les secteurs précédents, afin de faciliter l'aménagement du projet, contraints par la forme des parcelles.

L'enjeu est de compléter l'urbanisation de Pouzols, en densifiant un secteur important.

Afin de respecter les formes d'habitat à proximité, l'idée sera de réaliser du logement individuel mais en recherchant densité cohérente avec le PADD.

Le passage de la canalisation d'eau potable devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Comme pour les autres OAP, des orientations en matière de production d'un habitat de qualité, prenant en compte la transition énergétique et l'impact des changements climatiques sont intégrées.

Dans la mesure où il s'agit d'un secteur plus éloigné, l'urbanisation de cette parcelle n'est pas prioritaire : son ouverture à l'urbanisation est donc différée.



3.8. POUZOLS - CENTRE

Ce secteur se situe de l'autre côté du centre historique de Pouzols.

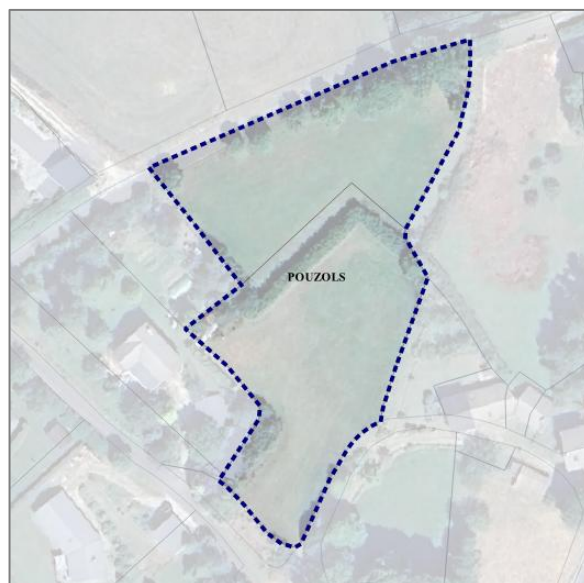
Les objectifs de densité minimum attendus sont plus faibles que les secteurs précédents, afin de faciliter l'aménagement du projet, contraints par la forme des parcelles.

L'enjeu est de compléter l'urbanisation de Pouzols, en densifiant ce secteur.

Afin de respecter les formes d'habitat à proximité, l'idée sera de réaliser du logement individuel mais en recherchant densité cohérente avec le PADD.

Comme pour les autres OAP, des orientations en matière de production d'un habitat de qualité, prenant en compte la transition énergétique et l'impact des changements climatiques sont intégrées.

Dans la mesure où il s'agit d'un secteur plus éloigné, l'urbanisation de cette parcelle n'est pas prioritaire : son ouverture à l'urbanisation est donc différée.



3.9. CHEMIN DE LA MOIRA

Ce secteur se situe à Freycenet, le long du Chemin de la Moira.

Dans la mesure où il s'agit d'une seule parcelle desservie en réseaux en au moins un point, son ouverture sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Il s'agit de compléter le développement de ce secteur de Freycenet en restant dans un cadre pavillonnaire. Les parcelles au Nord sont en cours d'aménagement.

Comme pour les autres OAP, des orientations en matière de production d'un habitat de qualité, prenant en compte la transition énergétique et l'impact des changements climatiques sont intégrées.

Des orientations spécifiques sont définies pour encadrer l'aménagement de la parcelle et préserver les éléments bocagers/continuités écologiques existants en limite Sud.

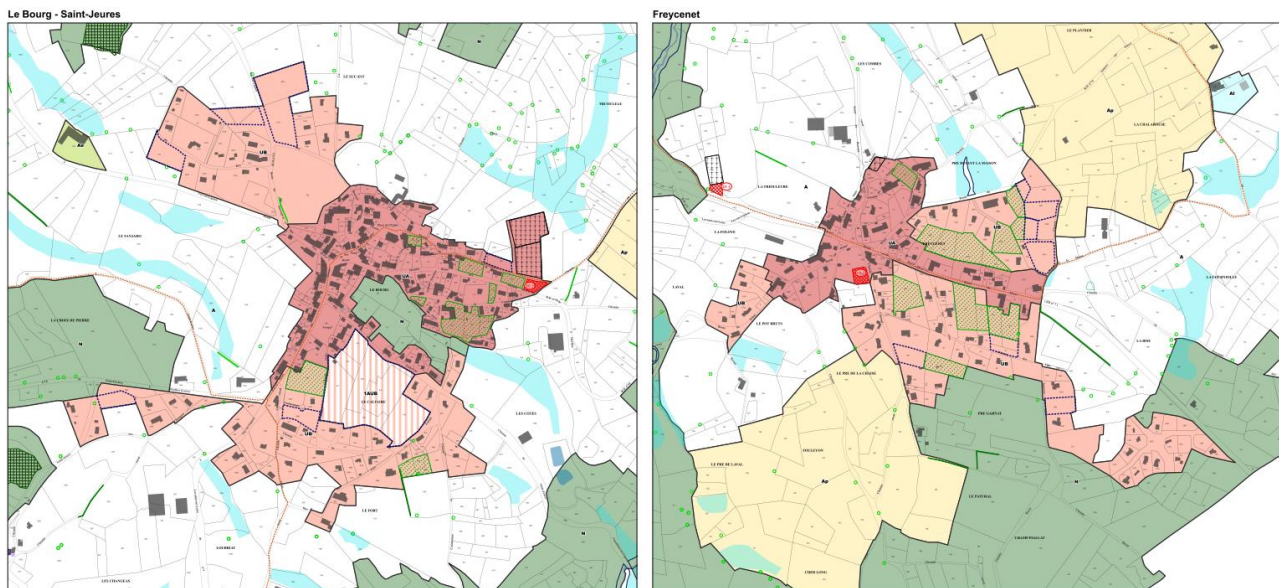


4. RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT

Il précise **les règles de constructibilité et d'aménagement** applicables à chaque parcelle, à travers les dispositions applicables à chaque zone définie.

Les planches graphiques (plan de zonage) qui couvrent l'ensemble du territoire Saint-Jeures, sont la traduction graphique du règlement. Une planche globale au 1/ 5000^{ème} couvre l'ensemble du territoire communal. Le bourg, Freycenet et les zones urbaines sont couverts par une planche au 1/ 2500^{ème}.

Elles permettent de localiser les différents zones et secteurs ainsi que des éléments complémentaires : emplacements réservés, secteurs protégés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme, bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle, ...



Extrait du plan de zonage – Zoom sur le bourg et sur Freycenet

Le zonage se répartit en 4 grands types de zones :

- **Les zones urbaines : UA, UB, UI.** Ces zones correspondent à des zones déjà urbanisées ou aménagées, les équipements présents suffisent à les desservir. Ces zones sont en capacité d'accueillir de nouvelles constructions.
- **Les zones à urbaniser : 1AUB.** Ces zones correspondent à des zones à urbaniser opérationnelles ouvertes à l'urbanisation pour des projets principalement résidentiels comportant ou non un échéancier d'ouverture à l'urbanisation (voir pièce OAP du dossier de PLU).
- **La zone agricole A et les secteurs Ap, Al et Ae.** La zone A est une zone comprenant de grands espaces agricoles. Elle accueille et permet le développement des bâtiments agricoles.
- La zone Ap correspond à des espaces agricoles dont la localisation et la topographie en font des espaces à enjeu paysager. Pour préserver ces enjeux paysagers, les constructions ne sont pas interdites mais doivent rechercher la meilleure intégration possible et ne pas bloquer les vues.
- À l'intérieur de ces zones, peuvent se trouver des bâtiments non liés à l'activité agricole, isolés des enveloppes urbaines et se retrouvant au sein d'un grand espace agricole. Le règlement de ces zones permet donc l'évolution limitée des habitations existantes, dans la mesure où ces évolutions n'ont pas d'impact direct sur l'exploitation agricole. Ces possibilités restent très encadrées, limitant l'impact paysager.
- **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae, Al et Al*.** Ces secteurs visent à faciliter l'évolution de sites existants à vocation touristique de loisirs et économiques.
- **La zone naturelle N.** La zone N représente les espaces à vocation naturelle N comprenant des secteurs à protéger en raison de la présence de milieux et espaces naturels (boisements, espaces qui se sont enfrichés, ceinture verte de bourg/jardins et cours d'eau essentiellement). Elle permet aussi aux habitations existantes d'évoluer de manière limitée.

Zone	Vocation
Zones urbaines U	<i>Art R. 151-18 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</i>
UA	La zone urbaine UA correspond au centre bourg de Saint-Jeures, de Freycenet, et aux parties anciennes de Pouzols et de Pélinac. Dans la zone, une grande mixité de fonctions est existante et continue d'être recherchée. Le tissu urbain est dense, caractéristique de la trame urbaine historique.
UB	La zone urbaine UB correspond aux extensions urbaines plus récentes du bourg et de Freycenet. Elle est principalement dédiée à une vocation résidentielle bien qu'accueillant une certaine mixité de fonctions, à conserver.
UI	La zone urbaine UI correspond à la zone d'activités économiques de la Bourlaratte. Elle a vocation à conserver les activités existantes et à en accueillir de nouvelles non compatibles avec le tissu urbain à dominante résidentielle ou le centre bourg.
Zones urbaines AU	<i>Art R. 151-20 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».</i>
1AUB	La zone urbaine 1AUB correspond à des zones ouvertes à l'urbanisation ou avec un échancier. La vocation principale est l'habitat.
Zones agricoles A	<i>Art R. 151-22 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Art R. 151-23 du code de l'urbanisme : « Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »</i>
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole à protéger, à constructibilité limitée
Ae	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique
Al	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique de loisirs
Al*	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) lié au camping
Zones naturelles N	<i>Art R 151-24 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</i>

	<p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p>Art R. 151-25 du code de l'urbanisme : « Peuvent être autorisées en zone N :</p> <p>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</p> <p>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »</p>
N	Zone naturelle.

En plus de ces 4 types de zones, le règlement identifie et définit des prescriptions par la mise en place de prescriptions spécifiques :

- Secteurs de parcs et de jardins à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Continuités écologiques (trames vertes et bleues).
- Cheminements doux à préserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme
- Changement de destination repéré au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Les différents articles du règlement

La définition du règlement de chaque zone permet de fixer les règles de constructibilité à respecter pour toutes les autorisations d'urbanisme.

Quelques précisions sur le contenu des articles du règlement de chaque zone.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Articles 1 - 2

> Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Article 1

> Volumétrie et implantation des constructions

Articles 2 - 3

> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspect des façades, toitures,)
> Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 4

> Stationnement (nombre de places exigées)

Equipements et réseaux

Articles 1 - 2

> Desserte par les voies publiques ou privées
> Desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales)

5. LES ANNEXES

Elles comprennent d'autres documents pris en compte dans la révision du PLU et qui s'imposent pour définir les autorisations de construction, ainsi que des documents informatifs.

Les annexes du PLU de Saint-Jeures comptent ainsi :

- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Mémoire des annexes sanitaires
- Plan des forêts publiques
- Plan du réseau d'adduction d'eau potable et schéma directeur
- Arrêté préfectoral et plan de la réglementation des boisements

Il est important de consulter **le plan des servitudes d'utilité publique**, document s'imposant directement aux autorisations d'urbanisme (permis de construire et d'aménager).

G. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. UN PLU SOUMIS À UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Soucieuse de son environnement, la commune de Saint-Jeures s'est investie dans une réflexion sur son organisation spatiale, réflexion qui s'est traduite par la révision d'un PLU qu'accompagne une évaluation environnementale au titre du Code de l'urbanisme.

Une évaluation environnementale repose sur la qualification précise des incidences notables **probables** d'un projet de PLU sur l'environnement puis la mise en œuvre de la séquence ERC, c'est-à-dire la proposition de mesures pour éviter (E), réduire (R) ou compenser (C) ces incidences notables probables. Elle relève par conséquent d'une approche itérative, c'est-à-dire d'allers et retours constants et féconds entre les acteurs conduisant à des ajustements entre enjeux, projet, incidences et mesures, cela pendant toute la procédure. L'objectif est d'élaborer un dossier de projet de PLU réduisant au minimum les incidences notables probables sur l'environnement. L'évaluation environnementale reste donc une opportunité d'enrichir le projet de PLU pour l'adapter et le consolider, devenant un outil de valorisation du territoire.

2. UNE DÉFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

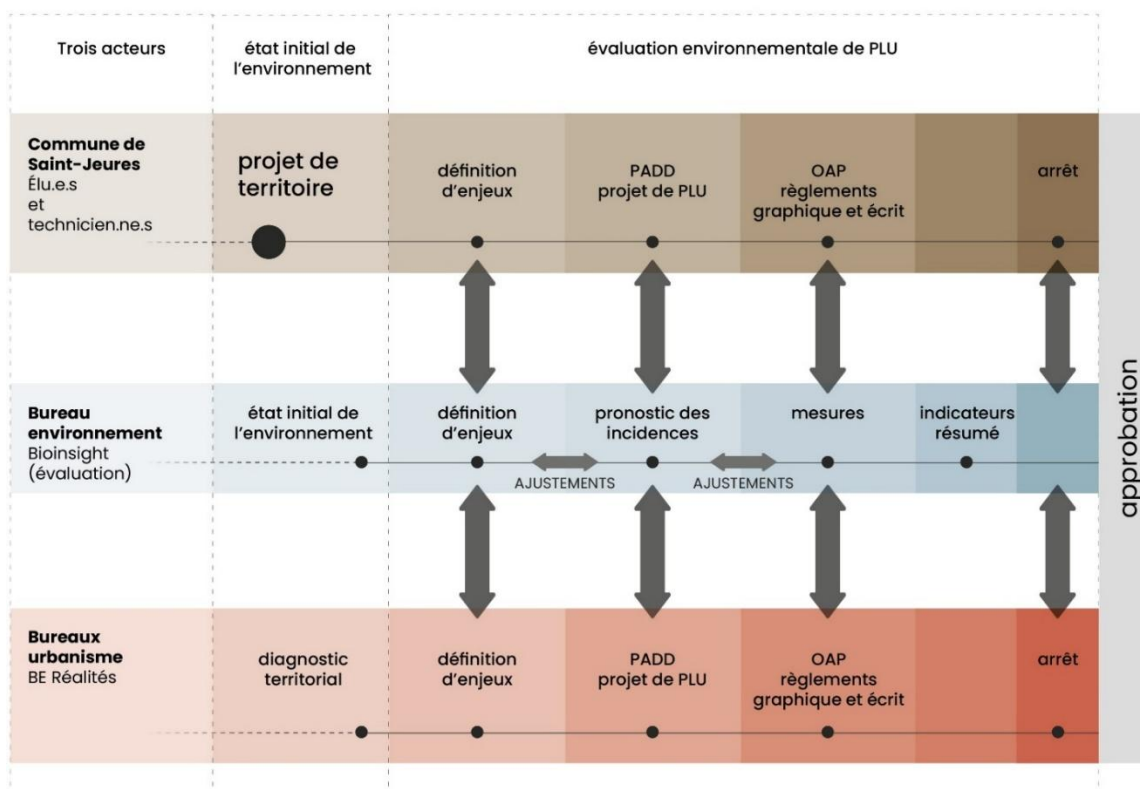
Les enjeux majeurs du territoire ont été définis aux différentes échelles : échelle de territoire et échelle de projet d'aménagement, pour une meilleure traduction réglementaire. Ces enjeux sont des atouts et des contraintes :

biodiversité qui doit être reconnue et protégée en tant que tel comme faisant partie du collectif ;

paysage comme outil de valorisation du territoire en lien avec la trame verte et bleue (TVB) ;

TVB sous la forme de continuités écologiques hiérarchisées et articulées en sous-trames et secteurs : sous-trame humide (secteurs de cours d'eau, de ripisylve, de retenue ancienne et de mare), sous-trame forestière (secteurs de forêt présumée ancienne) et sous-trame bocagère (secteurs de haie et d'arbre isolé), comme outil d'aménagement et de valorisation du territoire ;

adaptation aux changements climatiques en matière de phénomènes météorologiques extrêmes : séquences caniculaires, pluies intenses..., cela en lien avec l'exacerbation des zones humides (des réservoirs d'eau à protéger)



3. RELEVANT DES INCIDENCES

La situation de déplacements domicile/travail peut résulter des incidences environnementales. Tout d'abord celles concernant l'artificialisation du territoire (bâtiments et stationnement mais aussi espaces verts, équipements sportifs, retenue...). Cette artificialisation, essentiellement due à l'habitat individuel, se fait aux dépens de surfaces agricoles et naturelles.

Or, c'est la modalité de cette artificialisation suivant son éparpillement ou sa compacité ainsi que sa localisation qui pourrait présenter d'autres types d'incidences environnementales, par exemple en matière de paysage, de biodiversité, de secteurs favorables à l'énergie solaire, de déplacements en voiture (consommation d'énergie, donc de gaz à effet de serre)...

4. PAR UNE DÉTERMINATION DE MESURES

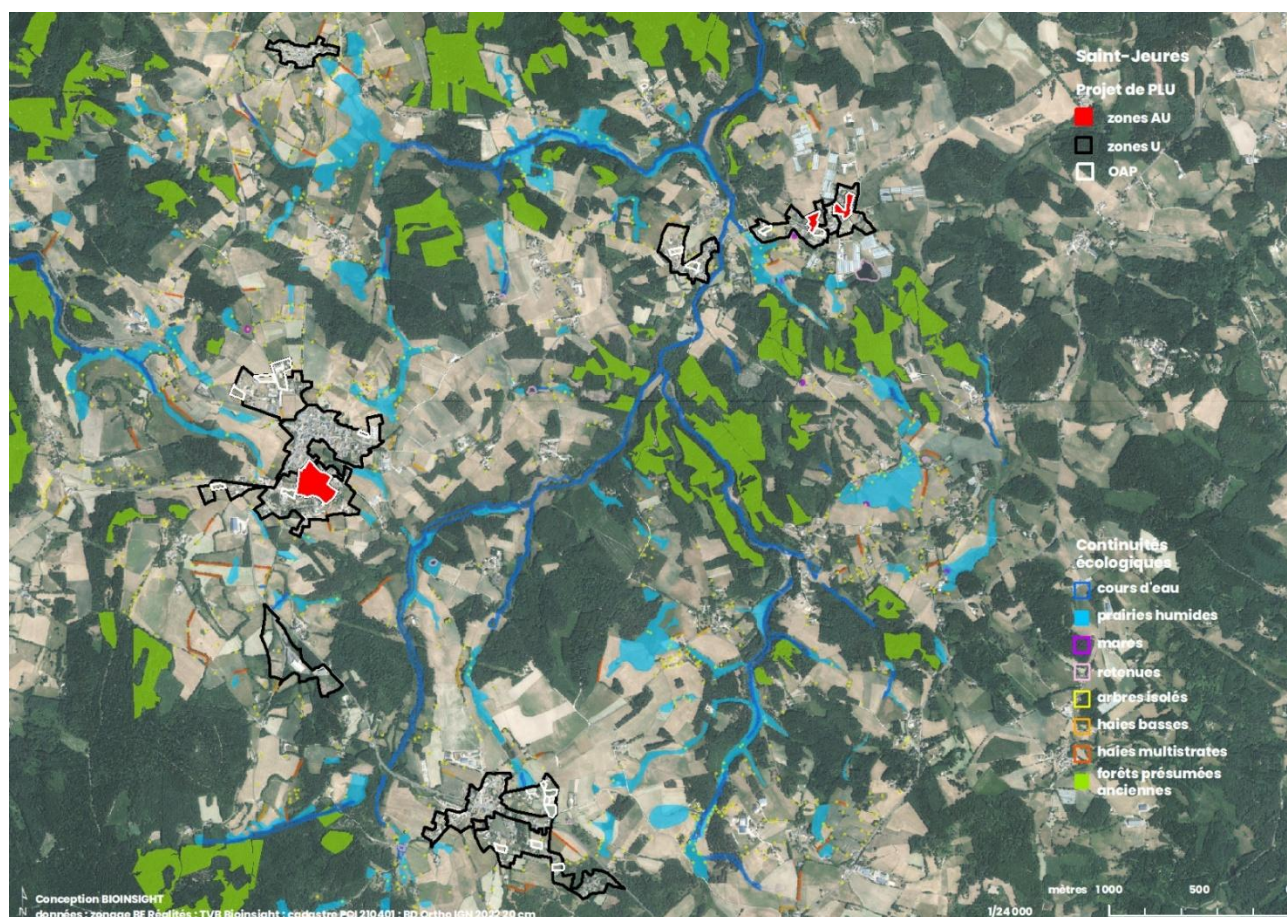
Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU, des mesures ont donc été déterminées pour éviter ou réduire les incidences notables probables sur l'environnement du projet de PLU aux différentes échelles spatiales. Des mesures très amples ou juridiques concernent surtout l'échelle de PLU (cas de la traduction réglementaire des continuités écologiques) ; d'autres sont propres à un projet, donc plus spécifiques (OAP).

Les mesures amples ou très juridiques s'articulent autour de l'orientation majeure :

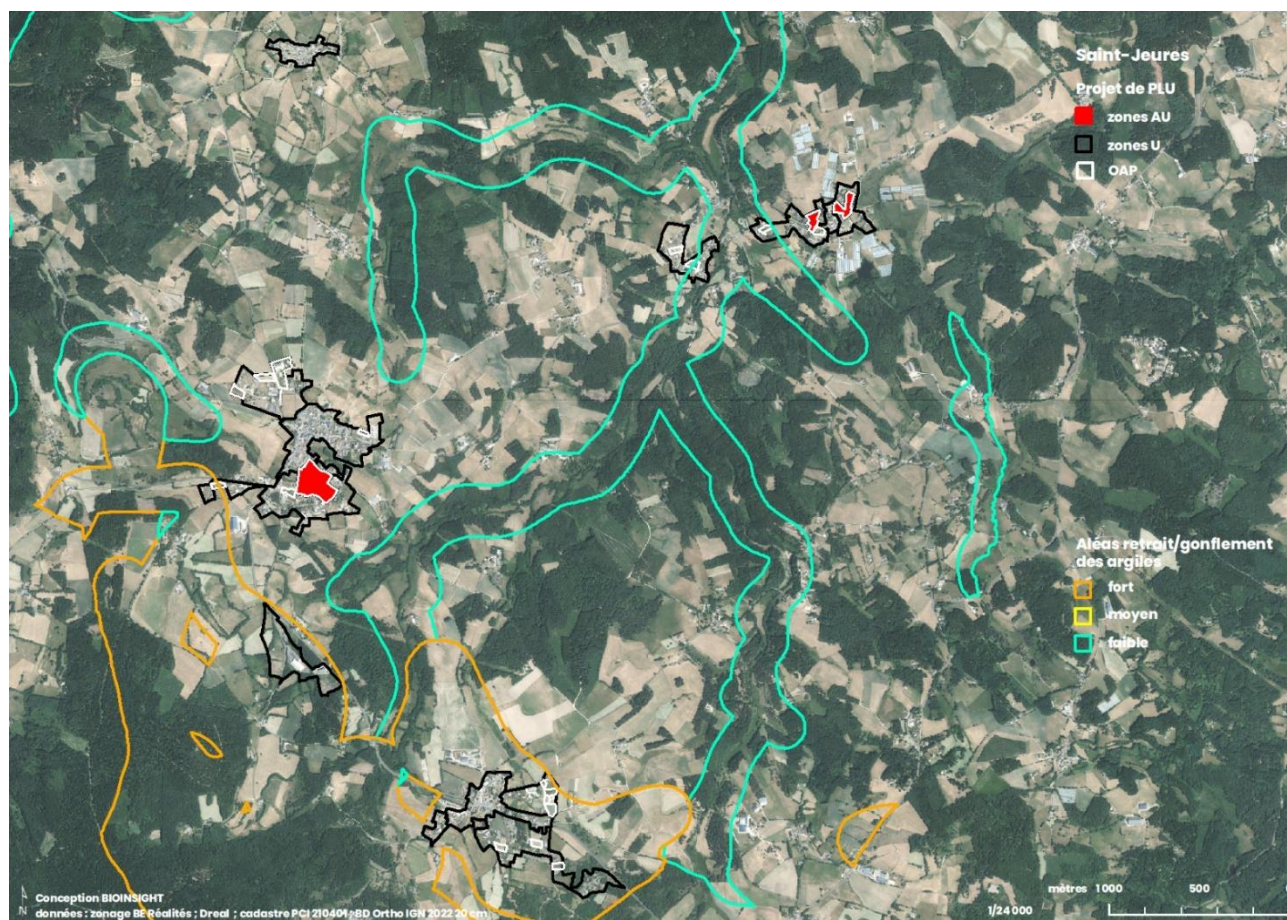
- 1 Protection des continuités écologiques de Saint-Jeures dans les règlements graphique et écrit par des règles ou des prescriptions spécifiques.



Projet de plan de zonage : zones AU, zones U et ZNIEFF



Projet de plan de zonage : zones AU et OAP et continuités écologiques



Projet de plan de zonage : zones AU et OAP et continuités écologiques et retrait/gonflement des argiles

5. UN PROJET DE PLU QUI ENCADRE AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES SPATIALES

Avec les mesures proposées et acceptées, l'évaluation conclue à l'absence d'incidences notables probables de la mise en œuvre du projet de PLU dans ses différentes pièces sur l'environnement, y compris les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.

Cependant, l'artificialisation de surfaces agricoles/naturelles va réduire le puits de carbone que constituent ces occupations du sol, c'est-à-dire leurs réservoirs de carbone « sol » et « biomasse ».

Plus précisément, en matière de zones humides, celles-ci sont définies au titre de la TVB de Saint-Jeures et sont maintenant repérées sur le plan de zonage et protégée réglementairement par des prescriptions/règles spécifiques.

Le projet de règlement de PLU sous la forme de zones AU et d'OAP n'intersectent pas les ZNIEFF de type 1 et de type 2 et n'est pas susceptible d'avoir des d'incidences notables sur ces ZNIEFF.

Enfin, en matière d'adaptation aux changements climatiques, celle-ci s'est traduite dans les règlements graphique et écrit par la forte protection réglementaire de la sous-trame humide (réservoirs d'eau).

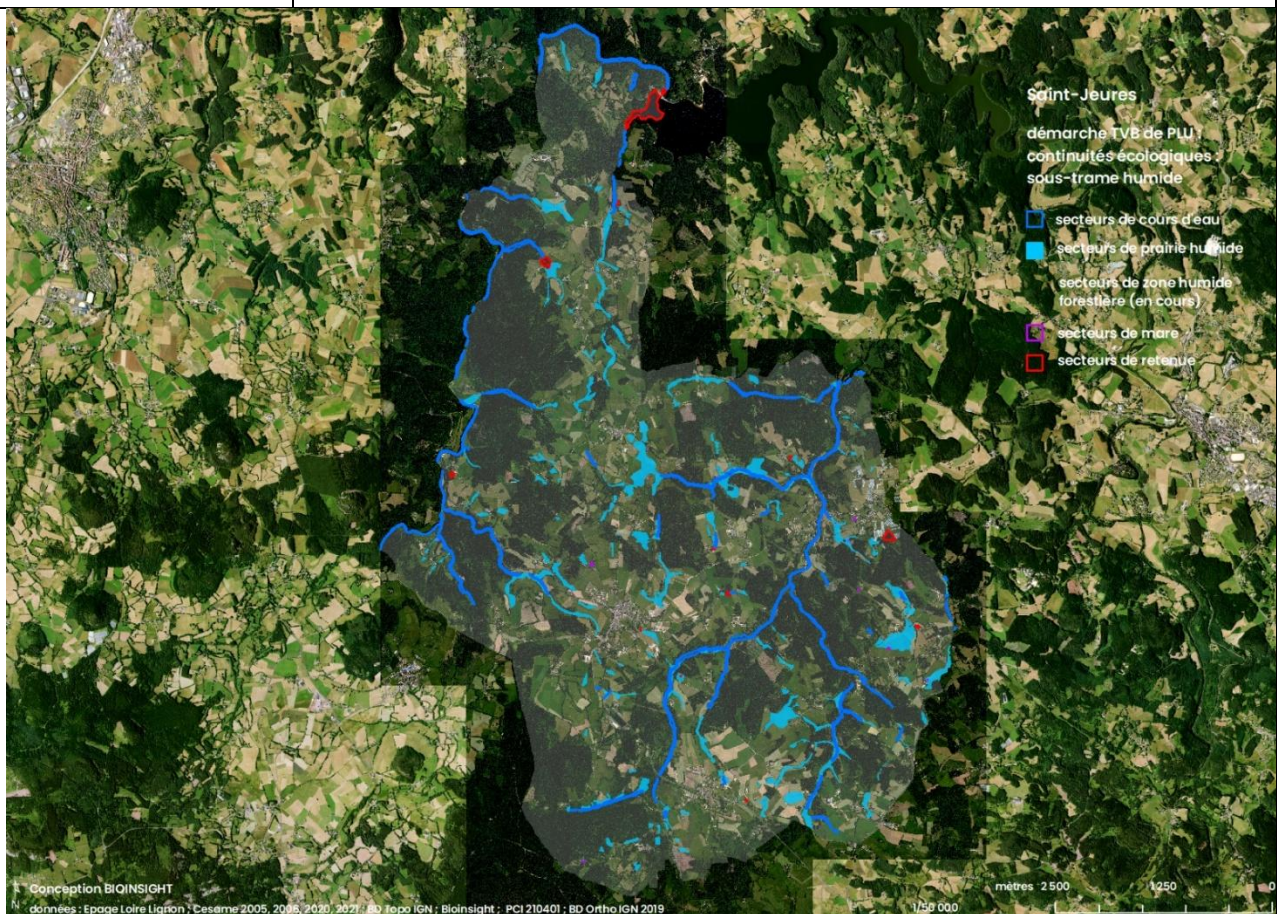
6. LES CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX MIS EN AVANT SUITE À LA RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

Démographie	<p>Une population en augmentation depuis les années 90 (+1,2% par an entre 1999 et 2019 avec un ralentissement sur 2013-2019) : + 185 habitants en 20 ans</p> <p>967 habitants en 2019</p> <p>Un solde migratoire influant fortement sur l'évolution démographique : négatif jusque dans les années 80, positif ensuite avec un ralentissement sur 2013-2019 mais prévoir une forte augmentation depuis 2020 et la période Covid</p> <p>Des signes de rajeunissement de la population : Un indice de vieillissement de 0,86 en 2019 contre 0,92 en 2008 =</p> <p>Moyenne de 2,38 personnes par ménage : un desserrement des ménages bien que la moyenne soit encore élevée</p> <p>Une structure des ménages peu évolutive : 30 % de ménages d'une personne, principalement des personnes âgées avec 33% des +80 ans, 46% de 55-80 ans</p> <p>Un taux de chômage en baisse et faible sur la commune : 4,9 % des actifs</p>
Habitat	<p>Un parc de logements en pallier avec 777 logements en 2019 et une moyenne de 3,4 logements par an depuis 30 ans.</p> <p>Depuis 2008 (jusqu'en 2019), 29 logements ont été créés, moyenne de 2,6 logements par an. La commune connaît peu de diversification : les nouvelles constructions sont uniquement de l'habitat individuel.</p> <p>Le SCoT prévoit pour la commune la construction de 116 logements sur 2017-2035</p> <p>Le SCoT demande de prendre en compte un pourcentage de réduction de la vacance pour ne pas dépasser les 8% dans les villages ce qui représente environ 8 logements à remettre sur le marché (avec les 9% de vacance actuellement).</p> <p>La commune connaît une faible diversité du parc de logements : 95 % de maisons, 53 % de 5 pièces ou + et très peu de logements sociaux.</p>
Économie	<p>La commune compte une légère augmentation du nombre d'emplois sur les dix dernières années. Elle reste dépendante des zones d'emplois alentour.</p> <p>La zone d'activités est bien remplie mais peut accueillir quelques activités supplémentaires. La commune et l'intercommunalité sont propriétaires de foncier. Une dizaine d'artisans sont implantés sur la commune, certains avec des projets.</p> <p>Les commerces et services de proximité sont situés dans le bourg et à Freycenet (boucherie, restaurant, boulangerie...).</p> <p>Au niveau touristique, la commune dispose d'hébergements (gîtes, locations insolites...) diversifiés et d'un camping. Plusieurs circuits de promenades et de randonnées sont situés sur la commune et en lien avec des activités touristiques (quad 3D et fun trott).</p>

Les prairies des **ouvertures paysagères** et des **puits de carbone**...

Elles portent aussi une dimension paysagère pour leur aspect esthétique, renvoyant, de surcroît, à une appartenance locale, voire à une identité territoriale, par exemple les haies basses.

Les continuités écologiques représentent ainsi la composante majeure de la démarche TVB de PLU de Saint-Jeures qu'il conviendrait donc de repérer et de protéger dans les règlements graphique et écrit du PLU.



Trame Verte et Bleue du Bourg

La commune accueille une trame verte et bleue riche.

Dans le bourg, un vallon humide particulièrement intéressant a vocation à être préservé de toute urbanisation.

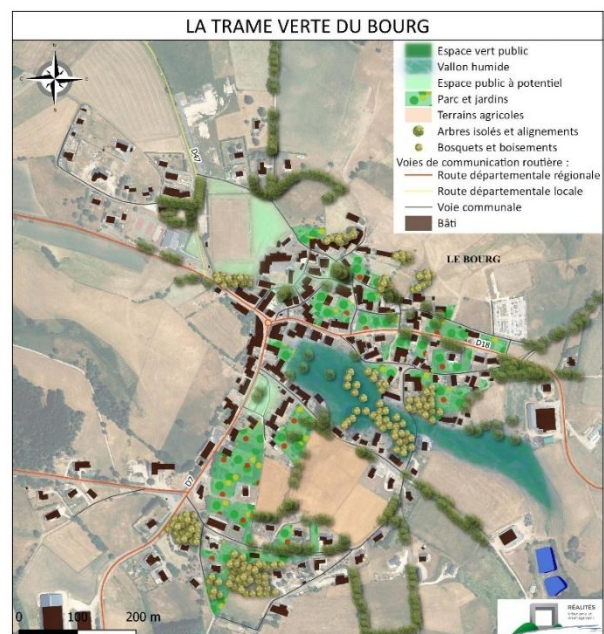
La TVB est une composante essentielle du territoire, notamment des points de vue :

De biodiversité (rôle de réservoirs et de connexions entre les différents milieux),

Agricole (incidence sur la pratique agricole, les haies jouant un rôle d'amortisseurs climatiques par exemple),

Paysagers (une grande partie de la TVB structure le paysage, notamment pour les espaces boisés et les ripisylves),

Cadre de vie (le choix des essences, leur densité et leur localisation participent à l'attractivité de la commune).



	<p>Sa mise en valeur doit donc être un axe déterminant au sein de la politique d'aménagement du territoire.</p>
<p>Organisation urbaine: le bourg et Freycenet</p>	<p>Saint-Jeures connaît un habitat très dispersé sur l'ensemble de son territoire. Plusieurs catégories sont distinguées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bourg et Freycenet : ces deux entités regroupent toutes les deux un secteur plus ancien et dense à partir duquel les extensions se sont développées. Les commerces et services en font les deux secteurs principaux de la commune. - Les hameaux : les hameaux présentant une certaine densité et une certaine importance, compatibles avec les orientations du SCoT sont à distinguer des hameaux de trop faible densité et/ou incompatibles avec les orientations du document supra-communal. - Les constructions isolées, groupes de constructions ou hameaux ne correspondant pas aux critères du SCoT ont vocation à rester en zones agricole ou naturelle. - Les constructions agricoles.
<p>Organisation urbaine: les hameaux</p>	<p>Plusieurs enjeux ressortent des conclusions du diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La vocation agricole est encore très présente au sein de plusieurs hameaux : pour ces secteurs, l'activité agricole doit être privilégiée, en n'autorisant pas l'installation de tiers pouvant gêner le développement des exploitations (périmètre de réciprocité, champ d'épandages, conflits de voisinage liés à des usages et pratiques différents...). - La commune se caractérise par la présence de nombreux hameaux, qui n'ont plus, pour certains, d'usage agricole et dont le retour à un usage agricole n'est pas évident, notamment du fait de la présence de plusieurs logements « tiers ». De manière générale, la mutation de ce bâti, pour un usage résidentiel en priorité, doit être facilitée, afin d'accueillir de nouveaux logements au sein du bâti existant et d'offrir un type de logements complémentaire à celui proposé dans le bourg. La densification des hameaux présentant des enjeux paysagers, agricoles ou présentant un groupe de constructions faible n'est pas recherchée, donnant ainsi la priorité au changement de destination et à la réhabilitation du patrimoine bâti existant. L'extension urbaine des hameaux est recherchée uniquement sur les hameaux compatibles avec les orientations du SCoT et répondant aux choix de la commune (taille des hameaux, desserte routière, absence d'enjeu agricole, intérêt architectural du bâti, desserte en réseaux, notamment assainissement).
<p>Transition énergétique</p>	<p>La révision du PLU s'inscrit en parallèle d'une période de transition visant à établir une véritable politique en matière de production d'énergies renouvelables (préparation des documents cadres, ...). L'état d'avancement de cette politique ne permet pas d'établir une stratégie définie et opérationnelle sur le territoire de Saint-Jeures. Une évolution du PLU dans les années à venir pourra être nécessaire lorsque cette politique définie.</p> <p>Toutefois, trouver des solutions permettant la transition énergétique, notamment pour contribuer au respect des grandes orientations nationales en matière de production d'énergies renouvelables, paraît indispensable.</p> <p>D'autre part, la réflexion en matière de gestion durable et économe de l'énergie doit être prise en compte dans tout projet d'aménagement et de constructions, le plus possible en amont (dès la réflexion sur l'implantation du bâtiment).</p> <p>Dans le bourg, les enjeux de préservation du patrimoine architectural doivent être pris en compte.</p>

Adaptation changements climatiques	aux <p>Saint-Jeures, comme les autres communes, est concernée par l'augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes, tels que de fortes précipitations pouvant générer des problématiques de ruissellement, d'inondation. Les fortes chaleurs génèrent également des problématiques en matière de retrait gonflement d'argiles et d'inconforts, en particulier en milieu urbain.</p> <p>La prise en compte de ces phénomènes doit être primordiale dans les politiques d'aménagement de ces prochaines années et implique une réflexion globale en matière de préservation des milieux naturels, notamment les abords des cours d'eau, de production du parc de logements, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de végétalisation du centre bourg et des secteurs résidentiels, ...</p>
---	--

H. AVIS ÉMIS SUR LE PROJET

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées :

- Préfecture de la Haute-Loire ;
- Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Haute-Loire ;
- Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Conseil Départemental de la Haute-Loire ;
- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire ;
- Chambre des Métier et de l'Artisanat de la Haute-Loire ;
- Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire ;
- Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes (CRPF) ;
- La Communauté de Communes du Haut-Lignon ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial de la Jeune Loire ;
- Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable (SIPEP) du pays d'Yssingeaux ;
- Communes limitrophes ;
- RTE.

Ces personnes ont eu la possibilité de donner leur avis dans la limite de leurs compétences propres, dans le délai des trois mois après la date de transmission du projet de PLU. À défaut, les avis sont considérés comme favorables.

Les avis des personnes publiques associées, qu'elles ont éventuellement émis, font partie des pièces du dossier PLU consultables.

Ces avis sont importants car les personnes publiques associées formulent des remarques visant à améliorer le PLU et qui sont susceptibles d'induire des modifications au projet de PLU, à la suite de l'enquête publique.

PARTIE 3 – NOTE DE PRÉSENTATION DE L'ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

A. PRÉAMBULE

1. LA DÉFINITION DE LA NOTE DE PRÉSENTATION

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jeures, l'élaboration du schéma directeur d'assainissement et la création d'un Périmètre Délimité des Abords du menhir.

La note de présentation ci-après porte sur l'élaboration du schéma directeur d'assainissement.

Cette note de présentation est un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à enquête publique pour le schéma directeur d'assainissement.

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement relatif au contenu du dossier soumis à enquête publique cette note précise :

- 1 - les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable de projet,
- 2 - l'objet de l'enquête,
- 3 - les caractéristiques les plus importantes du projet,
- 4 - les principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement,
 - 5.1 - les textes régissant l'enquête publique,
 - 5.2 - la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré,
 - 5.3 - les décisions pouvant être adoptées aux termes de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

2. LES COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Saint-Jeures

Mairie de Saint-Jeures

Représentée par Monsieur le Maire, André DUBOEUF

2 Rue du Sabotier

43200 SAINT-JEURES

TEL: 04 71 59 60 76

B. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur l'élaboration du schéma directeur d'assainissement.

Il est le fruit de la réflexion menée par la municipalité, avec le soutien technique et financier du Département (Service Eau et Assainissement) et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne.

L'étude du schéma d'assainissement doit être validée par un document de zonage, soumis à enquête publique (conformément à l'article L. 2224-10 du CGCT).

La commune est maître d'ouvrage pour cette enquête et le schéma directeur d'assainissement a été mené avec l'aide du bureau AB2R.

C. LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

1. ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTES DANS L'ÉLABORATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Est appelé « assainissement collectif » toutes techniques d'assainissement basées sur une collecte des eaux usées dans le domaine public (réseaux d'assainissement) conduisant à une station d'épuration également implantée en domaine public.

Les caractéristiques de cette station sont alors fonction de l'importance des flux à traiter, des objectifs à atteindre en termes de qualité de rejet, des possibilités techniques d'implantation...

Les choix opérés par la collectivité en matière de zonage des techniques d'assainissement intègrent les paramètres suivants :

- Une connaissance des lois et règlements concernant l'assainissement et ses techniques ;
- La qualité des sols présents plus ou moins favorables à la mise en œuvre de techniques individuelles.

Pour réaliser de l'assainissement non collectif dans de bonnes conditions, il faut être en présence de sols sains, profonds et perméables. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, il faut faire appel à des techniques de substitution basées sur de la filtration sur sol reconstitué (sable). Le dispositif peut alors être drainé lorsque la perméabilité du sol est insuffisante, il doit alors s'agir de dispositifs exceptionnels ;

- Les possibilités techniques de mise en œuvre des filières individuelles avec notamment la prise en compte des problèmes posés par la superficie des parcelles attenantes, la topographie, l'occupation des parcelles, la présence d'exutoire en limite de propriété ;
- La sensibilité du milieu, c'est à dire la nécessaire protection des ressources en eau (nappes, rivière, ruisseau, étang) ;
- Les problèmes relevant de l'hygiène publique et notamment les écoulements d'eaux usées dans les caniveaux ou les fossés conduisant à des nuisances sanitaires et olfactives ;
- Les perspectives de développement communal et la prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme s'il existe (POS ou PLU) ;
- Les aspects financiers liés à la réalisation pratique des différentes solutions envisageables.

L'assainissement collectif coûte cher. Pour être économiquement supportable par la collectivité (donc par les utilisateurs), il est indispensable d'avoir un ratio "nombre de raccordements / linéaire de canalisation posée" le plus élevé possible. La limite économique se situe autour d'une valeur de 1 branchement pour 25 à 30 mètres de canalisations posées (en gravitaire). Au-delà de cette limite, il est économiquement préférable de maintenir les habitations en assainissement non collectif.

Le zonage défini sur ces principes est donc un compromis qui doit permettre de répondre aux exigences imposées par la protection du milieu, la salubrité publique et le développement futur, tout en restant compatible avec les possibilités financières de la commune.

2. LES SECTEURS RETENUS EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Dans les villages où un réseau de collecte sera réutilisé, sur les zones à construire, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement seront limités par une gestion des eaux pluviales par des réseaux spécifiques (réseau séparatif) et / ou des fossés. Les eaux seront dirigées vers des milieux récepteurs proches.

Les éventuelles extensions collectives seront en réseau séparatif uniquement.

Le zonage proposé est en lien direct avec les écoulements gravitaires du réseau de collecte actuel et/ou futur (pas de zonage d'urbanisme existant).

Les systèmes de traitement en place ou à créer devront respecter les prescriptions techniques de l'arrêté du 22 juin 2007, notamment en termes de protection du milieu naturel (normes de rejet, respect des objectifs de qualité, protection des nappes souterraines).

2.1. SECTEUR LA JEANNE

Le secteur de La Jeanne est équipé de réseaux de type séparatif, destinés à recevoir les eaux usées strictes. Ces réseaux dirigent les effluents collectés vers une station de traitement des eaux usées de type filtre à sable. Elle possède une capacité de 100 EH et date de 1999.

Les secteurs concernés par l'assainissement collectif sont La Jeanne, Charbonnière et La Gaillarde et les habitations à proximité immédiate.

2.2. SECTEUR PÉLINAC

Le secteur de Pélinac est équipé de réseaux de type séparatif, destinés à recevoir les eaux usées strictes. Ces réseaux dirigent les effluents collectés vers une station de traitement des eaux usées de type filtre à sable. Elle possède une capacité de 120 EH et a été mise en service en 1993.

Le secteur concerné par l'assainissement collectif est Pélinac et les habitations à proximité immédiate.

2.3. SECTEUR LES MOULINS

Le secteur des Moulins est équipé de réseaux de type séparatif, destinés à recevoir les eaux usées strictes. Ces réseaux dirigent les effluents collectés vers une station de traitement des eaux usées de type filtre planté de roseaux à deux étages à écoulement vertical. Elle possède une capacité de 250 EH et a été mise en service en 2015.

Les secteurs concernés par l'assainissement collectif sont Les Moulins, La Grangette et Pouzols et les habitations à proximité immédiate.

2.4. SECTEUR DU BOURG

Le bourg est équipé de réseaux majoritairement de type séparatif, destinés à recevoir les eaux usées strictes. Les eaux pluviales possèdent leurs propres canalisations ou les écoulements se font en surface. Ces réseaux dirigent les effluents collectés vers une station de traitement des eaux usées de type filtres plantés de roseaux (2 étages à écoulement vertical). Elle possède une capacité de 300 EH et a été mise en service en 2019.

Le secteur concerné par l'assainissement collectif est Le Bourg et les habitations à proximité immédiate.

2.5. SECTEUR FREYCENET

Le village de Freycenet est équipé de réseaux de type séparatif de collecte des eaux usées et pluviales. Les eaux pluviales possèdent leurs propres canalisations ou les écoulements se font en surface.

Les réseaux d'eaux usées dirigent les effluents collectés vers une station de traitement des eaux usées de type lagunage naturel à deux bassins. Elle possède une capacité de 120 EH et date de 1988.

Les secteurs concernés par l'assainissement collectif sont Freycenet, La Bise et les habitations à proximité immédiate ainsi que quelques parcelles constructibles mais non encore équipées de réseau.

D. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

L'élaboration du schéma directeur d'assainissement a un impact positif sur l'environnement.

En cohérence avec le document d'urbanisme, le zonage définit :

- Des zones d'assainissement collectif en situation actuelle : sont concernées par ce zonage les parcelles raccordées ou desservies par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, séparatif ou unitaire.
- Des zones d'assainissement collectif en situation future : sont concernées par ce zonage les parcelles incluses desservies en situation future par le réseau collectif.
- Des zones d'assainissement non collectif : sont concernées par ce zonage le reste du territoire communal non concerné par les zonages en collectif en situation actuelle ou future.

E. LES TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE, LA FAÇON DONT ELLE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE ET LES DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES À L'ISSUE

1. TEXTE DE RÉFÉRENCE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a imposé aux communes la création de Services Publics de contrôle de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Après de nombreux débats lors de son élaboration, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 a réaffirmé les obligations des communes en la matière.

Enfin, trois arrêtés sont parus le 07 septembre 2009. Chacun a été modifié depuis :

- Le premier, modifié par les arrêtés du 7 mars 2012 et du 26 février 2021, a pour objet de définir les prescriptions techniques applicables en matière d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2 kg/j de DB05 (refonte de l'arrêté du 6 mai 1996). Il est fait référence aux techniques décrites dans le DTU et aux autres techniques qui feraient l'objet d'un agrément délivré par le ministère en charge de l'environnement.
- Le second, modifié le 27 avril 2012 puis le 26 février 2021, concerne les modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.
- Enfin, le troisième, modifié le 3 décembre 2010, précise les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières extraites des installations d'assainissement non collectif.

Ces arrêtés abrogent les deux arrêtés du 6 mai 1996 qui fixaient auparavant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités du contrôle technique assuré par les communes.

La réalisation du zonage d'assainissement est imposée par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), modifié par la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, qui précise :

- **Article L. 2224-10**

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- 1) Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- 2) Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif. »

D'autres articles importants du CGCT précisent des dispositions en matière d'assainissement et de zonage :

- **Article L2224-8**

I. -Les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées.

II.-Les communes assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites. Elles peuvent également, à la demande des propriétaires, assurer les travaux de mise en conformité des ouvrages visés à l'article L. 1331-4 du code de la santé publique, depuis le bas des colonnes descendantes des constructions jusqu'à la partie publique du branchement, et les travaux de suppression ou d'obturation des fosses et autres installations de même nature à l'occasion du raccordement de l'immeuble.

L'étendue des prestations afférentes aux services d'assainissement municipaux et les délais dans lesquels ces prestations doivent être effectivement assurées sont fixés par décret en Conseil d'État, en fonction des caractéristiques des communes et notamment de l'importance des populations totales agglomérées et saisonnières.

III.-Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, les communes assurent le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Cette mission de contrôle est effectuée soit par une vérification de la conception et de l'exécution des installations réalisées ou réhabilitées depuis moins de dix ans, soit par un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations, établissant, si nécessaire, une liste des travaux à effectuer.

Les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif ; elles effectuent ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder dix ans.

Elles peuvent, à la demande du propriétaire, assurer l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif. Elles peuvent en outre assurer le traitement des matières de vidanges issues des installations d'assainissement non collectif.

Elles peuvent fixer des prescriptions techniques, notamment pour l'étude des sols ou le choix de la filière, en vue de l'implantation ou de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

- **Article R2224-7**

Peuvent être placées en zone d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif.

- **Article R2224-8**

L'enquête publique préalable à la délimitation des zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 2224-10 est conduite par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les formes prévues par les articles R. 123-6 à R. 123-23 du code de l'environnement.

- **Article R2224-15**

Les communes doivent mettre en place une surveillance des systèmes de collecte des eaux usées et des stations d'épuration en vue d'en maintenir et d'en vérifier l'efficacité, d'une part, du milieu récepteur du rejet, d'autre part.

Un arrêté des ministres chargés de la santé et de l'environnement fixe les modalités techniques selon lesquelles est assurée la surveillance :

- De l'efficacité de la collecte des eaux usées ;
- De l'efficacité du traitement de ces eaux dans la station d'épuration ;
- Des eaux réceptrices des eaux usées épurées ;
- Des sous-produits issus de la collecte et de l'épuration des eaux usées.

Les résultats de la surveillance sont communiqués par les communes ou leurs délégataires à l'agence de l'eau et au préfet, dans les conditions fixées par l'arrêté mentionné à l'alinéa précédent.

2. FAÇON DONT L'ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PROJET CONSIDÉRÉ

La commune doit délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Enfin, conformément à l'article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (modifié par loi n° 2010-788 du 12/07/2010), les communes assurent le contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Cette mission de contrôle est effectuée soit par une vérification de la conception et de l'exécution des installations neuves ou à réhabiliter, soit par un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations, établissant, si nécessaire, une liste des travaux à effectuer.

Les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif. Elles effectuent ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut excéder dix ans. Le décret du 13 mars 2000 fixe les conditions de financement de ce service.

Pour la commune de Saint-Jeures, cette démarche a été engagée en 2021 avec l'étude d'un schéma directeur communal d'assainissement.

3. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AUX TERMES DE L'ENQUÊTE

À l'issue de l'enquête et après réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le schéma directeur sera approuvé par délibération en conseil municipal.

PARTIE 4 – NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) DU MENHIR DE SAINT-JEURES

A. PRÉAMBULE

1. LA DÉFINITION DE LA NOTE DE PRÉSENTATION

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jeures, l'élaboration du schéma directeur d'assainissement et la création d'un Périmètre Délimité des Abords du menhir.

La note de présentation ci-après porte sur le projet de Périmètres Délimités des Abords du menhir de Saint-Jeures.

Cette note de présentation est un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à enquête publique pour la délimitation d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique situé sur la commune de Saint-Jeures.

Conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement relatif au contenu du dossier soumis à enquête publique cette note précise :

- 1 - les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable de projet,
- 2 - l'objet de l'enquête,
- 3 - les caractéristiques les plus importantes du projet,
- 4 - les principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement,
 - 5.1 - les textes régissant l'enquête publique,
 - 5.2 - la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré,
 - 5.3 - les décisions pouvant être adoptées aux termes de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

2. LES COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

2.1. MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Commune de Saint-Jeures

Mairie de Saint-Jeures

Représentée par Monsieur le Maire, André DUBOEUF

2 Rue du Sabotier

43200 SAINT-JEURES

TEL: 04 71 59 60 76

2.2. SERVICE CHARGÉ DU SUIVI DU PROJET

Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne Rhône-Alpes

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Loire

Lorène Hernandez

Architecte - Instructeur-contrôleur en Architecture et Urbanisme

13 rue des Moulins

43000 LE PUY-EN-VELAY

Mail : lorene.hernandez@culture.gouv.fr

B. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur la délimitation du périmètre délimité des abords du menhir de Saint-Jeures.

Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) a été instruit parallèlement à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeures, ce qui permet une enquête publique unique.

La commune est maître d'ouvrage pour cette enquête et le PDA a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant des services de l'Etat.

C. LES CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument.

Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ».

L'architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur.

Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Dès lors la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou on bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

L'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection.

Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) est étudié en lien avec la commune et en articulation avec ses enjeux de développement. Il est intégré au document d'urbanisme à venir, sous forme de servitude d'utilité publique, suite à une enquête publique unique (art. 621-31 du Code du patrimoine).

Les documents joints à la présente note présentent et motivent la délimitation des périmètres des abords des monuments historiques précités.

Il contient :

- une description du monument historique protégé,
- la description de ses abords,
- le plan généré à partir du rayon de 500m autour du monument historique,
- la proposition de périmètre délimité des abords,
- la justification du périmètre délimité des abords.

Les raisons pour lesquelles il a été choisi de réaliser des périmètres délimités des abords sont explicitées ci-après.

D. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

Il a été choisi d'opérer des délimitations des abords qui permettront de recentrer la consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural, urbain et paysager cohérent avec le monument historique ou susceptible de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

La délimitation du PDA n'a pas à proprement parler d'impact sur l'environnement.

Toutefois, il est important de rappeler que cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique (AC1: servitude de protection de monuments historiques), créée en cohérence avec le PLU et annexée à ce dernier.

Dans le cadre de cette servitude, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti sont soumis à autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte soit :

- à la cohérence des immeubles ou ensembles d'immeubles formant accompagnement des monuments historiques,
- à la conservation des monuments historiques,
- à la mise en valeur des monuments historiques.

Le périmètre proposé est donc défini en fonction de sa cohérence et de son potentiel de contribution à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou paysager.

Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.

E. LES TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE, LA FAÇON DONT ELLE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE ET LES DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES À L'ISSUE

1. TEXTE DE RÉFÉRENCE

Article L. 621-30 du Code du patrimoine

I. Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Article L. 621-31 du Code du patrimoine

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

À défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Article R. 621-93 du Code du patrimoine

I. Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées.

Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. À défaut de réponse dans les trois mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

Article R. 621-94 du Code du patrimoine

En cas d'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, le périmètre délimité des

abords est créé par arrêté du préfet de région. À défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'État dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 621-31.

Article R. 621-95 du Code du patrimoine

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Articles L. 123-1 et suivants et les articles R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique et **article L. 123-12 et Article R. 123-8 du Code de l'environnement** relatifs à la constitution du dossier d'enquête.

Article L. 153.60 du Code de l'urbanisme sur les conditions d'annexion au PLU des servitudes d'utilité publique.

2. FAÇON DONT L'ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PROJET CONSIDÉRÉ

Conformément aux articles L. 621-31 et L. 621-93 du Code du patrimoine :

- La commune a délibéré pour accepter la proposition de l'ABF pour créer un périmètre délimité des abords,
- L'Architecte des Bâtiments de France a proposé un projet de périmètre délimité des abords,
- La commune a émis un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords autour du menhir de Saint-Jeures qui sera soumis à enquête publique, réalisée conjointement à celle de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique unique fera l'objet de dossiers distincts conformément aux articles L. 123-1 et suivants ainsi que R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

3. DÉCISION POUVANT ÊTRE ADOPTÉE AUX TERMES DE L'ENQUÊTE

À l'issue de l'enquête et après réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, ce périmètre fera, après ajustements éventuels, l'objet d'un arrêté par le Préfet de région portant création de périmètre délimité des abords (article L. 621-94 du Code du patrimoine), qui fera l'objet de publicité et information prévues à l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Le préfet de région notifiera l'arrêté à la commune (article L. 621-95 du Code du patrimoine). Il sera annexé au document d'urbanisme selon l'article L. 153-60 du Code de l'urbanisme sous forme de servitudes AC1.