



Commune de Saint-Jeures (43)



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



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 :

...



Monsieur le Maire  
MAIRIE DE ST JEURES  
MAIRIE  
43200 SAINT JEURES

Direction : Entreprises et Territoires  
Ref : PP/FE  
Affaire suivie par : Pierre Mathey  
Chargé d'études – référent urbanisme

Le Puy-en-Velay, le 14 avril 2025

Objet : Demande d'avis la révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité la Chambre de Métiers et de l'Artisanat concernant le projet mise en place d'un droit de préemption sur des fonds commerciaux et artisanaux, et je vous en remercie.

- **Sur le PADD :**

Nous souscrivons pleinement à la volonté de développement et d'implantation d'activités économiques sur la commune. Ainsi qu'au maintien d'une vie de village notamment à travers la présence de commerces de proximité, facteur de lien et cohésion sociale.

La volonté de pérennisation et de développement de la zone d'activité économique est essentielle pour maintenir une dynamique économique dans la commune. Un travail sur la maîtrise foncière et la définition précise des activités à développer et implanter sera un enjeu majeur.

- **Sur les OAP et le Règlement :**

Nous ne formulons pas de remarques particulières.

**Sur le fond du projet, la CMA Auvergne-Rhône-Alpes émet un avis favorable sans réserve au projet de révision du PLU.**

Aussi, je souhaite vous assurer de la mobilisation de la CMA Auvergne-Rhône-Alpes auprès des collectivités autour des enjeux de développement et d'implantation d'activités. Notre réseau d'expert est à votre disposition pour vous accompagner sur les aspects de réflexion et opérationnels afin que les futurs projets de développement et d'implantation entrent en cohérence avec vos ambitions de développement économique et commercial local.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,  
Serge VIDAL



**CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

**LE PUY-EN-VELAY**

Immeuble Interconsulaire  
16 boulevard Bertrand – 4<sup>ème</sup> étage  
43000 Le Puy-en-Velay

**BRIOUDE**

Place Champanne  
Locaux de la CCI – 1<sup>er</sup> étage  
43100 Brioude

**MONISTROL-SUR-LOIRE**

Les Terrasses du Mazel  
9 boulevard François Mitterrand  
43120 Monistrol-sur-Loire





**PRÉFET  
DE HAUTE-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**

**LE PRÉFET**

Le Puy-en-Velay, le 12 mai 2025

Objet : Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 30 avril 2025.

P.J. : décision CDPENAF

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint la décision de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 30 avril 2025 concernant la révision de votre plan local d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

La chargée d'études urbanisme  
et aménagement,

Catherine HILAIRE

Monsieur André DUBOEUF  
Maire de Saint-Jeures  
2 rue du Sabotier  
43200 SAINT-JEURES



**PRÉFET  
DE HAUTE-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**  
Service Aménagement  
Territoire Urbanisme  
Risques Naturels

**Séance du 30 avril 2025**

**Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeures**

**Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Haute-Loire**

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeures a été prescrite par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2021.

Par un courriel du 11 mars 2025, le maire de la commune de Saint-Jeures a saisi la CDPENAF, pour avis.

Cet avis est sollicité :

- au titre de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime qui dispose que la commission peut demander à être consultée sur tout document d'aménagement ou d'urbanisme qui a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme qui dispose que la commission est saisie en ce qui concerne les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ;
- au titre de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme qui dispose que la commission est saisie en ce qui concerne le règlement qui précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes des bâtiments existants dans les zones agricoles, naturelles et forestières ;
- au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme qui dispose que - au titre de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme qui dispose que la commission est saisie en ce qui concerne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ;

Après avoir entendu les présentations respectives du rapporteur de la commission et du maire de la commune de Saint-Jeures, accompagné de son bureau d'études ;

Les membres de la commission ont considéré :

- que le PLU de Saint-Jeures affiche une diminution importante de la surface foncière disponible à la construction par rapport aux PLU en vigueur ;
- que le projet traduit ainsi un effort de la collectivité en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- qu'il n'y a pas d'objection particulière à formuler à l'encontre des règles applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières ;
- que les STECAL concernent des secteurs déjà bâtis et permettent de maintenir et prévoir une extension limitée des activités existantes dans les zones agricoles où ils sont situés sans remettre en cause la protection de ces zones ;
- qu'il n'y a pas d'objections aux changements de destination présentés.

**En conséquence, la CDPENAF émet un avis favorable au projet de PLU, aux règles applicables aux extensions et annexes des bâtiments existants dans les zones agricoles, naturelles et forestières, à la délimitation des STECAL en zone agricole et aux changements de destination des bâtiments présentés.**

Conformément à l'article L 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet, et par délégation,

La cheffe du SATURN adjointe,



Laurence ENJOLRAS



PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE

Direction Départementale des Territoires  
de la Haute-Loire

## Compte-rendu de la CDPENAF du 30 avril 2025

### Participants :

Mme Laurence ENJOLRAS, adjointe du chef du Service de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et des Risques Naturels à la Direction Départementale des Territoires,

M. Jean-Claude MOREL, Responsable du bureau Application du Droit des Sols, Direction Départementale des Territoires ,  
*ayant reçu pouvoir de M. Didier PRAT, représentant de l'INAO,*

Mme Annie RICOUX, représentant le conseil départemental, *ayant reçu pouvoir de M. Christian CHADUC, représentant l'association des communes forestières,*

M. Bernard SOUVIGNET, Maire de Raucoules, représentant des Maires, *ayant reçu pouvoir de M. BATRET, représentant le Syndicat de la Coordination Rurale,*

Mme Jessica COUDERT, Maire de Pinols, représentante des Maires,

M. Jérôme VEYSSEYRE, représentant la chambre d'agriculture, *ayant reçu pouvoir de M. Christophe MICHEL, représentant du syndicat FDSEA de la Haute-Loire,*

M. Gégory DEVIDAL Représentant le syndicat des Jeunes Agriculteurs,

M. Raphaël FEUILLET, représentant le syndicat de la Confédération Paysanne ,

M. Jean-Marc PELISSIER, représentant la fédération des associations familles rurales, ayant reçu pouvoir de M. Paul BRAUD, représentant le SCOT du Velay,

M. Marcel PERBET représentant des propriétaires agricoles,

M. André TAVAUD, représentant le syndicat des propriétaires forestiers,

M. Jean-Paul BAYLE, représentant de la fédération départementale des Chasseurs,

M. Philippe COCHET, président de la Fédération Nature Haute-Loire

M. Guy MIRAMAND, représentant France Nature Environnement

**Excusés :**

Mme Cheffi BRENNER-ADANLÉTÉ Secrétaire Générale Adjointe chargée de mission auprès du Préfet de Haute-Loire,

Mme Aurélie CHASSAINT, représentant de la Chambre départementale des Notaires

M. Christian CHADUC, représentant l'association des communes forestières,

M. Martin MOREAU, représentant le Syndicat de la Coordination Rurale,

M. Christophe MICHEL, représentant du syndicat FDSEA de la Haute-Loire,

M. Paul BRAUD, représentant le SCOT du Velay,

M. Didier PRAT, représentant l'INAO

**Étaient présents sans voix délibérative :**

Rédacteurs : Jean-François BOUSSIST - Frédérique MARCON - Mathilde IFFLY

**Déroulement :**

La séance est ouverte par madame Laurence ENJOLRAS, qui constate que le quorum est atteint et que l'assemblée peut valablement délibérer.

Le compte-rendu de la commission du 03 avril 2025 est approuvé.

**DOSSIERS SOUMIS A EXAMEN  
DÉTAILLÉ DE LA COMMISSION  
AVEC AUDITION DU  
PÉTITIONNAIRE**

## **PLU de la commune de St Jeures**

La commune a vu son artificialisation progresser à partir du bâti existant mais reste un territoire agricole et naturel structuré par des cours d'eau et le barrage de Lavalette au Nord. À partir de deux centres historiques ainsi que de nombreux hameaux, Saint-Jeures a été modelé par l'activité agricole traditionnelle d'élevage bovin et de cultures dans le contexte d'un habitat rural associé à cette activité, conduisant à un territoire très diversifié en matière de type de surfaces agricoles et naturelles, des surfaces boisées et des surfaces ouvertes bocagères avec arbres isolés et haies. Or ce sont ces surfaces agricoles/naturelles de type ouvert qui sont soumises à l'artificialisation et à l'urbanisation.

Le projet de plan de zonage se caractérise par 4,3 ha de zones 1AUB et de 81,3 ha de zones U réparties en 3 zones ainsi que par 21 OAP totalisant 8,9 ha.

Le projet de PLU révisé permet une très forte diminution des zones urbaines et à urbaniser, de l'ordre d'un cent cinquante hectares. L'abandon des zones à urbaniser à vocation économique et la forte diminution des possibilités de construire sur les hameaux et groupes de constructions contribue à préserver la vocation et la perméabilité des espaces agricoles et naturels. La diminution des zones constructibles (zones urbaines et à urbaniser) autour du bourg et de Freycenet participe à la préservation de l'ensemble de la Trame Verte et Bleue.

**VOTANTS : 19      avis favorables : 17 -- avis défavorables : 0 -- abstentions : 2**

**Considérant que le pétitionnaire a été entendu par la commission,  
Considérant que le projet est vertueux en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; et nécessaire à la commune, les membres de la commission émettent un avis favorable à la majorité des suffrages exprimés.**





PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

*Pôle Architecture et  
patrimoines*

**Unité départementale  
de l'architecture et du  
patrimoine  
de Haute-Loire**

Affaire suivie par : Lorène Hernandez  
Tel : 04 71 04 59 59

Le Puy-en-Velay, le 5 mai 2025

L'architecte des bâtiments de France  
Chef de l'unité départementale de l'architecture et  
du patrimoine

à

Monsieur le Maire

2, rue du Sabotier

43200 SAINT-JEURES

Le Puy-en-Velay, le 26/05/2025

Réf. : 2025/AFB/LH


**Objet :** Révision générale du PLU de la commune de Saint-Jeures

Je vous prie de trouver ci-dessous l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine sur la révision du PLU de votre commune :

- Avis favorable

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prie d'agréer, Monsieur le maire, mes salutations distinguées.

Nota : Veuillez à citer les sources des illustrations réalisés par l'UDAP 43 dans le règlement.

  
P/O L'architecte des bâtiments de France de la  
Haute-Loire  
Anne-France BOREL



Pôle Direction Générale

Monsieur André DUBOEUF  
Maire  
MAIRIE DE SAINT JEURES  
2, rue du Sabotier  
43200 SAINT JEURES

27 mai 2025

Affaire suivie par Antoine PRÉSUMEY  
AW/EV/APY/BD/55

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 14 mars 2025, vous sollicitez l'avis de notre compagnie consulaire sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et je vous en remercie.

Après examen des éléments du dossier, et par suite de la réunion des Personnes Publiques Associées du 19 septembre dernier à laquelle nous étions présents, je vous informe de l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Loire à l'égard de cette procédure.

Notre avis tient compte du contexte national de la Loi Climat et Résilience et des prescriptions à caractère économique que nous relevons dans votre projet, à savoir :

- Le maintien et le développement des activités économiques dans la Zone d'Activités de la Bourlaratte notamment, en lien avec la Communauté de Communes du Haut-Lignon.
- La préservation et le développement d'une offre commerciale de proximité bien implantée sur votre commune, participant pleinement à son attractivité.
- La promotion du tourisme et des hébergements touristiques qui en sont l'outil indispensable.

Sachant pouvoir compter sur votre volonté de préserver au mieux les acteurs économiques, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sincères salutations.

**Le Président  
de la CCI de Haute-Loire**

**Antoine WASSNER**



Le Puy-en-Velay, le 02 juin 2025

Monsieur le Maire,  
Mairie  
2 rue de Sabotier  
43200 Saint Jeures

Service Urbanisme et  
Foncier

**Hôtel  
Interconsulaire**  
16 Bd Président  
Bertrand  
BP 20343  
43012 LE PUY EN  
VELAY Cedex

Objet : PLU de Saint jeures

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 07 mars 2025, vous nous avez adressé pour avis, le projet arrêté par délibération municipale de PLU de votre commune.

La lecture des documents nous amène quelques remarques.  
Nous notons l'effort de réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation avec un déclassement important des zones constructibles.

L'objectif de croissance démographique tout en maîtrisant l'impact sur le foncier repose sur les points suivants :

- Une urbanisation recentrée au Bourg, à Freycenet et à 3 hameaux (Moulins, Pouzols, Pélissac),
- Une densité moyenne de 9,1 logements par hectare, supérieure à la densité possible dans le SCOT,
- 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui contribuent à une économie de terrains en préconisant la densification, des logements collectifs.

L'activité agricole est prise compte mais on note toutefois la mise en place de zonage Ap, agricole protégée, à proximité de bâtiments agricoles. Ce zonage pourrait limiter l'évolution future de certaines exploitations. Aussi nous demandons que les zonages Ap soient exclues d'un périmètre d'au moins 100m des structures agricoles afin de ne pas pénaliser les éventuelles extensions. Les parcelles ou parties de parcelles concernées devront donc être requalifiées en zone A. Pour indication les parcelles ou parties de parcelles identifiées sont les suivantes : A 1609, A1606, A1579, A1580, A369, A370, A368, A325, A328, D583, D585, B 821, B817, B816, B815, B812, B811, B802, B801, B800, B2671.

La Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas aux changements de destination des bâtiments repérés dans la mesure où ils n'ont plus de vocation agricole et que ce changement ne porte pas préjudice à des bâtiments agricoles en activité.

La Chambre d'Agriculture émet un avis Favorable au projet de PLU de Saint Jeures sous réserves de la prise en compte des éléments mentionnés ci-dessus.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.



Le Président,

Yannick FIALIP



Communauté  
de Communes  
du Haut-Lignon

13, allée des Pâquerettes  
43190 TENCE  
Tél. 04 71 59 87 63  
cc.hautlignon@wanadoo.fr  
www.cc-hautlignon.fr

Tence, le 03 juin 2025

**Monsieur le Président de la CCHL**

à

**Monsieur le Maire de Saint-Jeures**

**N/Réf :** OCS/25/0033

**Objet :** Avis de la Communauté de communes du Haut-Lignon sur le projet de PLU de la commune de Saint-Jeures

Monsieur le Maire,

En tant qu'EPCI d'appartenance de la commune, la Communauté de Communes du Haut-Lignon est sollicitée pour rendre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-JEURES.

### 1. Sur les perspectives démographiques

Dans sa recherche d'attractivité et de croissance démographique, la Communauté de communes du Haut-Lignon soutient l'ensemble des démarches communales y contribuant. L'intercommunalité souligne l'impératif de répondre aux enjeux du SCOT de la Jeune Loire tout en tenant compte des évolutions sociales et économiques survenues depuis son élaboration. En effet, au terme de la crise du Covid 19 le territoire a bénéficié d'un fort regain d'intérêt de la part de jeunes ménages souhaitant s'installer durablement ou revenir après leur décohabitation.

A ce titre, le Haut-Lignon s'est engagé aux côtés du Département dans la démarche Haute-Loire Attractivité, visant à accompagner l'installation de nouveaux arrivants.

Afin de maintenir un maillage riche en termes d'activités économiques et de services, l'intercommunalité soutient pour ses communes membres une perspective d'évolution démographique dynamique, prolongeant les objectifs de progression établis au sein du SCOT.

### 2. Sur le développement économique

Au titre de sa compétence développement économique, la Communauté de communes du Haut-Lignon détermine le potentiel d'aménagement et d'évolution de la zone de Bourlaratte.

Afin de concilier création d'emplois locaux et optimisation du foncier, l'intercommunalité soutient l'accueil de nouvelles entreprises sur cette zone ainsi que leur évolution/diversification, tel que présenté au sein du PLU.

Dans le cadre de sa coopération avec la Région AuRA, la CCHL mène une politique d'accompagnement financier des entreprises ou commerces souhaitant s'implanter ou évoluer. A ce titre, il est indispensable que les communes s'inscrivent dans cette même dynamique à travers leurs politiques d'aménagement du territoire.

Le Chambon-sur-Lignon

Chenereilles

Le Mas de Tence

Le Mazet Saint-Voy

Saint-Jeures

Tence

**Haut  
Lignon**

### **3. Sur le logement**

Compétente en matière d'opération programmée d'amélioration de l'habitat et consciente des enjeux de rénovation énergétique de son parc de logement, la Communauté de communes du Haut-Lignon a mené en 2023-2024 une étude pré-opérationnelle à une OPAH. Le diagnostic réalisé dans ce cadre précise que logements vacants présents sur le Haut-Lignon le sont depuis plusieurs années et pourraient représenter des produits immobiliers accessibles pour des premiers parcours résidentiels, dans un contexte où l'offre foncière est de plus en plus chère et l'accès à la propriété de plus en plus contraint.

L'obsolescence est probablement le premier facteur de vacance, notamment pour la vacance structurelle. En effet, plus de la moitié des logements vacants appartiennent aux classes cadastrales (classes 6, 7 et 8) susceptibles de comporter le plus de logements sont inconfortables et dégradés. Elle est jugée importante à Saint-Jeures selon le fichier MAJIC retraité dans le cadre de l'étude.

La mention de ces éléments, notamment dans le diagnostic, pourrait venir rappeler les possibilités existantes tout en appuyant la nécessité de favoriser le renouvellement urbain et la rénovation énergétique des logements en centre-bourg.

- Si l'objectif chiffré de réduction de la vacance est clairement énoncé au sein de l'étude de densification, il serait pertinent de l'afficher également au sein des autres documents pour l'appuyer politiquement.

Par ailleurs, ce même diagnostic réalisé sur le Haut-Lignon insiste sur la nécessité de rééquilibrer l'offre locative, notamment sociale. Il est fait état de la demande en locatif social de la part de jeunes originaires du territoire qui décohabitent de chez leurs parents. Cependant ce constat entre en conflit avec le coût d'accès au foncier qui reste relativement élevé et qui dissuade les investisseurs d'y développer une offre ainsi que les ménages de s'y installer.

Il apparaît donc indispensable que le futur PLU facilite la rénovation de l'existant mais également la construction de plus petits logements dédiés à du locatif, dans et à proximité des bourgs.

- Cet objectif est bien affiché au sein du PADD s'agissant de la construction neuve (p.8). Il serait intéressant d'appuyer sur l'intérêt que le renouvellement urbain contribue également à la création d'une offre locative, éventuellement sociale.

### **4. Sur les objectifs de transition écologique et d'adaptation au changement climatique**

En matière de transition écologique, les documents font notamment état de la nécessité de préserver les ENAF ainsi que les TVB. Ces perspectives communales s'inscrivent directement dans les engagements pris par le territoire du Haut-Lignon dans le cadre du PCAET, avec lequel le PLU doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité.

En effet, les dispositions générales relatives aux OAP mentionnent bien la nécessité de prendre en compte les enjeux de transition écologiques et d'adaptation au changement climatique. Cette prise en compte permet de répondre aux objectifs du PCAET du Haut-Lignon lequel cible notamment le maintien et l'augmentation de la séquestration des espaces puits de carbone ainsi que la préservation des continuités écologiques au sein des OAP (actions 2.3.12 et 3.1.16).

Par ailleurs, sur la forme :

- La cartographie présentant la localisation de l'ensemble des secteurs d'OAP est difficilement lisible. Il serait préférable que les secteurs soient revêtus d'un aplat de couleur autre que bleu, cette dernière pouvant être confondue avec les cours d'eau et plans d'eau.
- Sur le schéma illustrant le secteur du barrage de Lavalette, la légende ne fait pas apparaître les haies d'essences locales et variées pourtant bien présentes sur le visuel.

**La Communauté de communes émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Jeures et vous invite à tenir comptes des observations formulée ci-avant.**

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Président,  
**David SALQUE-PRADIER**





Département de la  
Haute-Loire

Arrondissement  
d'Yssingeaux

PETR Pays de la  
Jeune Loire

Mairie – 43200  
YSSINGEAUX

PETR Pays de la Jeune Loire  
Commission Schéma de Cohérence Territoriale  
Séance du 17 juin 2025

Décision n°2025-01

**Etaient présents :**

Claude VIAL, Jean-Pierre GIRAUDON, Jean-Pierre SANTY, Martine GINET, Jean-Michel EYRAUD, Gilbert RUEL, Pierre BRUN

**Assistaient également à la réunion :**

Romain GAYTON (Chef de projet SCoT), Phillipe DUBOIS (Adjoint Chambon sur Lignon), André DUBOEUF (Maire Saint Jeures), Christian OUILLON (Adjoint Saint Jeures)

**Non Votants : /**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, articles L-5741-1 à L 5741-5 portant sur le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural*

*Vu les statuts du PETR Pays de la Jeune Loire, notamment l'article 9 portant sur la commission SCoT*

**Projet arrêté de P.L.U. de SAINT JEURES**

Après avoir pris connaissance du projet arrêté de P.L.U. de la Commune de Saint Jeures, la Commission considère que la commune a bien pris en compte les orientations et les objectifs du SCoT pour les raisons suivantes et de manière non exhaustive :

- La commune a élaboré un projet qui apparaît compatible avec les objectifs du SCoT (croissance démographique). La commune de Saint Jeures est un village au sens de la typologie du SCoT. De fait, le SCoT envisage une croissance raisonnée qui corresponde à l'attractivité qui doit être celle d'une commune de ce type. En l'occurrence, le projet de PLU propose une croissance qui correspond complètement à l'objectif du SCoT.
- Concernant le projet urbain, la commune de Saint Jeures présente la particularité de s'organiser autour de deux centralités en corrélation avec l'urbanisation et l'histoire de la commune. Il s'articule autour de la priorisation des constructions dans ces centralités. Le projet organise l'urbanisation dans les zones de réceptivité de l'enveloppe urbaine, en tenant compte de la mixité des formes urbaines, et en mobilisant des extensions limitées et en réduisant l'impact de celles-ci au maximum.

Les extensions de l'urbanisation sont toujours connectées au cœur du bourg (périphérie) ou du hameau de Freycenet. Les autres hameaux ne présentent aucune extension, trois étant encore en zone constructible et présentent encore quelques possibilités de construction en réceptivité.

Les autres orientations du SCoT en matière de développement urbain sont elles aussi respectées avec un projet qui supprime l'urbanisation linéaire (urbanisation dans la « profondeur » par rapport au voir de circulation), préserve les coupures entre les urbanisations et protège les terres agricoles.

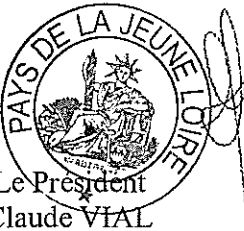
- Concernant le volume des zones constructibles, le projet abouti à une large diminution des surfaces constructibles par rapport au document précédent. En outre, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet arrêté de la commune, en ajoutant la consommation déjà réalisée, sont compatibles avec les objectifs chiffrés du SCoT en matière de limitation de la consommation d'espace sur la période de vie du PLU (potentiel SCoT).
- Concernant le nombre et la typologie de logements à produire, ceux-ci sont cohérents avec les besoins d'accueil et de maintien de la population affichés. Ils sont compatibles avec les chiffres du SCoT. La stratégie de la commune est par le biais d'OAP. Cette stratégie doit permettre d'installer les possibilités de parcours résidentiel et de sortir partiellement de la production de maisons individuelles. En cela, le projet est compatible avec le SCoT.
- Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ils bénéficient d'une protection accrue de fait par la diminution des zones constructibles qui induisent des possibilités moindres de porter atteinte à ces espaces et en mettant en place les conditions nécessaires à la préservation des espaces naturels. Il est à noter que plus de 97% de la surface de la commune sera désormais classée en zone A ou en zone N.
- Concernant le développement économique, compétence appartenant à la Communauté de communes, le projet intègre une extension de la ZA de la Bourelaratte. Parallèlement, il assure la préservation et le développement des exploitations agricoles par la concentration de l'urbanisation future sur le bourg
- Sur question du volume de foncier économique, la CCHL a globalement des surfaces classées dans les différents documents d'urbanisme communaux qui correspondent au potentiel alloué par le SCoT. Le volume classé dans le PLU de la commune de Saint Jeures est compatible avec le SCoT et les classements déjà réalisés dans les documents des autres communes du territoire.
- En résumé, le projet permet d'assurer un développement renforcé et équilibré de la commune en :
  - Assurant un aménagement urbain équilibré (densité, typologie d'habitat, utilisation des dents creuses, extensions ciblées, OAP...)
  - Mettant en place les conditions du développement économique (extension des ZA, préservation des exploitations agricoles, ...)
  - Préservant les E.N.A.F. (diminution des zones constructibles et leur localisation)

Les membres de la Commission SCoT souligne le travail réalisé par la commune de St Jeures, au regard des efforts en matière de déclassement, qui a élaboré un PLU en adéquation avec les orientations du SCoT.

Au regard des éléments exposés ci-dessus et les conditions de quorum étant atteintes, la Commission SCoT décide :

- Sur la compatibilité de ce projet avec les orientations du SCoT de la Jeune Loire, de rendre un **avis favorable sans réserve.**

Fait à La Séauve sur Semène,  
Le 17 juin 2025

  
Le Président  
Claude VIAL





# PRÉFET DE HAUTE-LOIRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires**

**LE PRÉFET**

Le Puy-en-Velay, le **18 JUIN 2025**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu à la préfecture le 20 mars 2025, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeures validé par délibération du conseil municipal le 28 février 2025.

Je vous prie de trouver ci-après la synthèse des remarques et observations valant avis de l'État. Cet avis, fondé sur les différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme (article L 101-2 du code de l'urbanisme), s'appuie en particulier sur le récapitulatif des grandes politiques publiques fondant l'action des services de l'État qui a été transmis à la commune le 13 septembre 2022 dans le cadre du «porter à connaissance».

## Sur la procédure

La révision du PLU de la commune de Saint-Jeures a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 10 décembre 2021. Les objectifs de la révision ont été complétés par une délibération du 24 novembre 2023. Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'est tenu le 24 novembre 2024.

Conformément aux dispositions des articles L.112-7, L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme, les dispositions d'affectation des sols et la destination des constructions, le règlement et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) prévus dans le projet de PLU ont été examinés par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui a rendu un avis favorable lors de sa réunion du 30 avril 2025.

Le bilan de la concertation a été tiré, préalablement à l'arrêt du projet, par une même délibération en date du 28 février 2025. Le projet a été transmis pour avis au titre de l'évaluation environnementale à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

**La procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Monsieur André DUBOEUF**  
Maire de la commune de Saint-Jeures  
2 rue Sabotier  
43200 SAINT-JEURES

### Sur les grandes lignes du projet communal

Selon l'organisation territoriale retenue par le SCoT Jeune Loire, la commune de Saint-Jeures est identifiée comme village. Le SCoT a fixé dans son PADD un taux de variation annuel de la population d'environ 0,90 % sur la période 2025 - 2035.

Le projet communal, transcrit dans le PADD, fixe trois orientations majeures pour le territoire :

- mettre en valeur l'identité de Saint-Jeures,
- conforter l'attractivité de la commune,
- préparer l'avenir et relever les défis de demain.

La commune de Saint-Jeures comptait 856 habitants en 2008 et 968 habitants en 2019, soit 111 habitants de plus en 10 ans. Les actions prévues dans le PLU sont basées sur un objectif de croissance démographique annuelle de + 0,90 % par an sur la période 2015 - 2024 et + 0,91 % sur 2025 - 2035, ce qui porterait, avec 150 habitants de plus, le nombre total d'habitants de la commune à 1 100 en 2035. La croissance démographique projetée est ambitieuse. Avec une population de 30,5 % de moins de 30 ans et de 29 % de + de 60 ans (données 2021), le territoire présente un renouvellement et une stabilité des générations.

Dans ce cadre, le PADD du PLU identifie :

- le bourg et Freycenet comme les deux pôles principaux sur lesquels le développement de l'urbanisation est prévu,
- trois secteurs Pélinac, Les Moulins et Pouzols, où l'urbanisation est autorisée avec une réduction importante de l'étalement urbain,
- de nombreux hameaux, pour lesquels l'urbanisation est limitée au bâti existant, tout en permettant son évolution.

Les orientations du PADD répondent ainsi aux ambitions nationales transcrites dans les différentes lois d'aménagement et d'urbanisme s'imposant aux documents d'urbanisme, notamment la lutte contre l'étalement urbain et la lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles.

### Sur la modération de la consommation de l'espace

#### a) Des objectifs de modération de consommation d'espace

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD «fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain». Le SCoT préconise un pourcentage d'extension de l'enveloppe bâtie pour l'habitat compris entre 6,5 et 8,8 %. Le PADD répond à cet objectif en fixant une enveloppe foncière maximale pour l'habitat en extension de l'urbanisation limitée à 7 %, soit 6 à 7 hectares au maximum en 2035.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme dispose que l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF ne peut être prévue que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Le projet de PLU comporte bien une étude de densification qui analyse les possibilités d'urbanisation en densification du bâti existant.

Le diagnostic du PLU présente une analyse de la consommation d'ENAF sur la décennie précédente, 2011 à 2021, à partir des surfaces géo référencées, sur la base de photographies aériennes et du registre des permis de construire. L'occupation du territoire se partage en espaces agricoles pour 49 %, en espaces naturels pour 45 % et en espaces construits, aménagés pour 6 % ce qui représente 210,2 hectares sur la superficie totale de la commune qui est d'environ 3 462,5 hectares.

Selon les données de l'observatoire du portail national de l'artificialisation des sols la commune de Saint-Jeures a consommé 10,8 hectares entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021, soit une moyenne de 1,08 hectares par an. Une grande part de cette artificialisation correspond à de l'habitat. La consommation d'ENAF jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2031 devrait être limitée à 5,4 hectares pour s'inscrire dans la trajectoire de réduction de 50 % de la consommation d'espace à l'horizon 2031.

Pour le logement le PLU prévoit une consommation foncière de 5,5 hectares en extension.  
Pour le développement économique, le projet de PLU prévoit une consommation foncière de 2 hectares.

La zone d'activité de Bourlarate a été réduite. Les terrains constructibles disponibles appartiennent à la communauté de communes du Haut-Lignon ou à la commune.

Les zones constructibles en extension dans le projet de PLU se concentrent sur cinq secteurs, le bourg, Feycenet et 3 hameaux (Pélinac, Les Moulins et Pouzols). Les disponibilités foncières sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

La commune de Saint-Jeures est identifiée comme commune touristique par le SCoT. Pour cette typologie de commune, le SCoT fixe une densité de 7,5 logements par hectare. Le PLU fixe des objectifs de densité d'environ 9 logements à l'hectare compatible avec le SCoT, avec un taux de rétention foncière de 50 %.

Le PLU en vigueur délimitait 244,9 hectares de zones constructibles (zones U et AU, zones N1 et N2) alors que le projet de PLU en prévoit seulement 87,4 hectares (zones U, AU et STECAL (secteurs A1, A1\* et Ae), soit une réduction de plus de 64 % des secteurs constructibles.

### Sur le logement

En matière d'habitat, le PLU prévoit trois axes d'actions pour répondre aux besoins du territoire :

- la construction de 77 logements tout en limitant la consommation d'espace dans la commune,
- la remise sur le marché de 8 % de logements vacants,
- l'autorisation de changement de destination en habitat de 7 bâtiments agricoles.

Le PADD présente un calcul des besoins de logements à l'horizon 2035 en prenant en compte les effets du desserrement des ménages et les effets du renouvellement du parc de logement (remplacement des logements détruits ou ayant changé d'usage).

Le PADD présente un besoin de 134 logements pour la période du SCoT (15 ans) auquel il faut enlever les 52 permis de construire qui ont déjà été accordés depuis 2017.

En comptant les logements à sortir de la vacance, la commune prévoit donc au total la construction ou réhabilitation de 77 logements environ, pour répondre, entre 2025 et 2035, à la fois aux besoins de logements des nouveaux habitants attendus, aux besoins générés par le desserrement des ménages et par le renouvellement du parc de logements.

Sur les 782 logements de la commune en 2018, les résidences principales composent 52,4 % du parc de logements, les résidences secondaires s'élèvent à 38,6 % et les logements vacants 9,1 %. Les propriétaires sont prédominants, les locataires représentent 13,6 % des occupants, ils étaient 15,8 % en 2015. Le parc social, avec seulement 3,1 % des résidences principales, est quasi inexistant.

Entre 2008 et 2017, 529 logements ont été produits sur la communauté de communes, avec une moyenne de 53 logements par an (Sitadel).

Le PLU prévoit 70 % d'offre de logement individuel, 25 % de logement groupé et 5 % de logement collectif.

La commune souhaite mettre tout en œuvre pour réduire la vacance des logements et atteindre l'objectif de 8 % préconisé par le SCoT, sans toutefois préciser les actions et les outils mobilisés. Il serait en effet pertinent qu'elle s'engage dans une action forte afin de réduire le taux de vacance qui reste assez élevé pour cette typologie.

### Sur l'agriculture

L'agriculture occupe 49 % de la superficie du territoire de la commune de Saint-Jeures. Les exploitations agricoles sont majoritairement orientées sur l'élevage. L'essentiel de l'espace agricole est constitué de prairies ou pâturages et pour une moindre part dédié à l'activité céréalière. La production de fruits rouges, l'aviculture et l'apiculture apportent une diversification de l'activité agricole.

La commune met en valeur des produits agricoles associés au terroir, avec deux aires géographiques des indications géographiques protégées (IGP) «jambon d'Auvergne», «pintade de l'Ardèche», «porc d'Auvergne», «poulet de l'Ardèche ou chapon de l'Ardèche», «saucisson sec d'Auvergne ou saucisse sèche d'Auvergne», «volailles du Forez», «volailles du Velay», «volailles d'Auvergne» et du label rouge «vedelou».

La réduction importante des zones constructibles dans le projet de révision du PLU, apporte une évolution positive en matière de préservation des espaces agricoles :

- un déclassement de 81 hectares de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles ou naturelles, même si cette superficie est moindre compte tenu de l'intégration des hameaux et d'un habitat historiquement dispersé sur la commune ;
- un classement en zone constructible de 2,11 hectares de zones agricoles ou naturelles en zones urbaines ou à urbaniser, dont 1,21 hectares pour des STECAL autorisant le développement mesuré d'activités existantes.

Les différentes zones de STECAL prévues permettent le développement d'activités économiques sur la commune (distillerie, camping, activité touristique Fun Trott et Quad 3D et une activité de multiservice).

L'extension de la zone d'activités de la Bourlaratte de 0,46 hectares se fait sur une parcelle agricole, non déclarée à la PAC, compensée avec des surfaces classées en zone agricole, pour 1,86 hectares, ou zone naturelle, pour 4,15 hectares.

Le zonage agricole prévoit essentiellement deux types d'espaces dédiés à l'agriculture avec une protection des terres, une zone A autorisant l'implantation ou l'extension d'exploitation agricole et une zone agricole protégée (Ap) limitant la constructibilité au bâti existant.

### Sur la protection de l'environnement et les paysages

Le projet de PLU porte comme ambition de protéger les richesses écologiques du territoire, de mettre en avant la qualité paysagère de la commune et de préserver le caractère architectural et identitaire de la commune.

#### a) Eau et milieux aquatiques

##### Cours d'eau, masse d'eau :

La commune de Saint-Jeures fait partie intégrante du SAGE du Lignon du Velay. Trois bassins versant de masse d'eau de surface se partagent le territoire. Il s'agit :

- du bassin versant de «l'Auze» qui rejoint le Lignon en aval du barrage de Lavalette, à l'ouest de la commune ; référencé FRGR0161c catégorisé en «bon état écologique» selon le SDAGE Loire - Bretagne 2022-2027 ;
- du bassin versant d'un cours d'eau non identifié qui se jette dans le barrage de Lavalette ; intitulé FRGL085 catégorisé en «bon état écologique» selon le SDAGE Loire - Bretagne 2022-2027 ;

- le bassin versant du «Mousse» qui rejoint Le Lignon en amont du barrage de Lavalette, à l'Est de la commune ; référencé FRGR0161a catégorisé en «bon état écologique» selon le SDAGE Loire - Bretagne 2022-2027.

Cette dernière masse d'eau est classée au titre des «réservoirs biologiques» par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 comme le prévoit l'article L.214-17 du Code de l'environnement. Les réservoirs biologiques ont été identifiés sur la base d'aires présentant une richesse biologique reconnue (inventaires scientifiques ou statuts de protection) et de la présence d'espèces patrimoniales révélatrices d'un bon fonctionnement des milieux aquatiques en termes de continuité écologique.

#### Zones humides :

La commune de Saint-Jeures comporte de très nombreuses zones humides. Plusieurs inventaires non-exhaustifs ont été réalisés sur le territoire par différents intervenants, peu complets et manquant de précision.

Le PLU ne démontre pas l'absence de zones humides dans les secteurs à urbaniser. En cas de présence d'une zone humide, le porteur de projet concerné devra procéder à une délimitation précise de celle-ci. Une zone humide peut être déterminée par des critères pédologiques ou de végétation. La séquence "Eviter, réduire, compenser" serait alors prise en compte. La solution d'évitement sera fortement à privilégier. Si celle-ci n'était pas retenue et que le projet impliquait une compensation, cette dernière porterait sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée.

Un dossier loi sur l'eau devra être déposé pour les projets dont la surface cumulée au bassin versant intercepté par le projet serait supérieure au seuil de 1 hectare, conformément à la réglementation portant sur la gestion des eaux pluviales.

#### Gestion des eaux pluviales :

La commune de Saint-Jeures est très peu urbanisée. La réglementation au titre de la gestion des eaux pluviales n'est que peu mise en œuvre du fait des surfaces urbanisées et de leurs bassins versants interceptés. Les surfaces à urbaniser, représentant 6 % de la surface totale de la commune dans le PLU en vigueur, passeront à 2,4 % de la surface totale de la commune dans le projet de révision du PLU, diminuant ainsi l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Cette évolution est vertueuse pour les secteurs fragiles que sont les milieux aquatiques au sens large.

La révision du PLU et l'urbanisation de nouveaux secteurs n'aura que peu d'impact sur la vie des cours d'eau de la commune du fait de leur éloignement avec les nouvelles zones à urbaniser. La préservation de ces milieux doit rester un enjeu majeur du fait de la présence de «réservoirs biologiques» sur le secteur ouest de la commune. Ces «réservoirs biologiques, qu'il s'agisse de cours d'eau, d'un tronçon de cours d'eau ou d'une annexe hydraulique, jouent un rôle de pépinière, de fournisseur d'espèces susceptibles de coloniser une zone appauvrie du fait d'aménagement et d'usages divers».

Les masses d'eau présentes sur la commune de Saint-Jeures sont toutes en bon état écologique et doivent le rester selon les objectifs du SDAGE 2002-2027.

#### Eaux usées

La commune de Saint-Jeures dispose de cinq stations d'épuration réparties sur l'ensemble de son territoire. Un diagnostic d'assainissement et un programme de travaux identifiant 16 actions hiérarchisées en trois priorités visant à réduire les eaux claires parasites et améliorer le fonctionnement de ses nombreux ouvrages, a été réalisé.

Un zonage d'assainissement a été établi. Il est soumis à enquête publique conjointe à celle du PLU.

#### Eau potable

La commune de Saint Jeures dispose d'un diagnostic adduction eau potable (AEP) datant de 2015-2016. Le réseau est composé de trois unités de distribution d'eau potable (UDI) : Chiraud-Saint-Jeures, Freycenet et Saint-Jeures. Quatre sources alimentent ces différentes UDI.

La commune n'a pas connu de tensions en AEP à l'été 2023, mais elle doit mettre en adéquation ses besoins avec ses ressources pour s'assurer de ses capacités à fournir en tout temps une demande croissante en AEP.

Pour assurer sa future expansion, la collectivité doit mettre en œuvre son programme de travaux, valider son zonage d'assainissement, signer au besoin, des conventions de rejets avec les artisans ou industriels s'installant sur la zone d'activités. Elle doit s'assurer du bon fonctionnement de ses systèmes d'assainissement pour collecter et traiter les nouvelles charges brutes de pollution attendues.

#### b) La biodiversité

Avec une consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers estimée à 6,5 hectares sur la période 2021-2033, la commune de Saint-Jeures propose un PLU dont l'analyse permet de constater une bonne prise en compte des enjeux de biodiversité et un maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques, notamment grâce aux règles et prescriptions intégrées dans le règlement écrit des différentes sous trames : humide, boisée et bocagère.

#### c) Paysages

Le PADD porte l'objectif de protéger les richesses écologiques du territoire, rappelant que «la beauté du paysage et le cadre de vie sur la commune passent par la préservation des éléments naturels, permettant d'offrir de bonnes conditions de vie aux vivants.» Le PADD met également en avant les qualités paysagères de la commune et précise que le règlement graphique et écrit contribuera à leur protection par des identifications spécifiques dans le zonage, des limites pour l'urbanisation, des interdictions et des prescriptions sur l'aspect des constructions. Cette préservation porte notamment sur les points de vue par la visibilité et la covisibilité. La réduction importante des zones constructibles participe à la préservation des sucs, des espaces ouverts agricoles et des perceptions sur les hameaux.

Dès le diagnostic, la trame verte du bourg et le parc situé au centre de Freycenet ont été identifiés comme participant à l'identité et au cadre de vie des habitants et visiteurs, tout en maintenant des espaces de respiration au sein de la trame urbaine. Le projet intègre ces espaces naturels et paysagers de qualité en zone naturelle (N) pour conserver ce poumon vert, tout en permettant l'usage ponctuel par la commune.

Certains de ces espaces de jardins ou de parc sont utilisés. Leur fonction de jardins potagers/vergers participe à la richesse paysagère de la commune. L'objectif est donc de permettre le maintien de cet usage de jardin. Pour cela, le règlement permet uniquement la réalisation d'annexes ou d'extensions des habitations existantes.

Ces espaces verts représentent une surface de 5 hectares.

La commune de Saint-Jeures compte un patrimoine architectural protégé au titre des monuments historiques présents sur la commune : le Menhir de Saint-Jeures, le Château des Changeas et le Château de Salcrupt. Que ce soit dans le bourg ou les villages, les constructions du plateau sont massives, en pierre granitique et parfois en toiture en lauzé. Le bâti ancien présente une qualité environnementale indéniable (adaptation au sol cohérente, durabilité dans le temps, implantation logique, emploi de matériaux locaux s'intégrant aisément dans le paysage, ...). Les éléments identitaires de l'architecture locale et traditionnelle sont identifiés. Le règlement encadre les futurs projets de constructions et les rénovations. Il présente aux futurs pétitionnaires, des exemples de typologie, d'implantations de bâtiment ou un nuancier afin d'accompagner les réhabilitations ou réalisations de constructions.

#### Sur les risques naturels

La commune de Saint-Jeures est concernée par les risques : inondation, sismicité, mouvements de terrain, feux de forêts, rupture de barrage, climatique, grand froid et radon dans le dossier départemental des risques majeurs approuvé 6 janvier 2025.

### Risque inondation :

La commune a fait l'objet de deux arrêtés CATNAT inondation pour des épisodes ayant eu lieu le 06/11/1982, et le 01/11/2008. Le diagnostic du PLU indique bien que «le territoire est traversé par de nombreux cours d'eau, aucune zone inondable n'est recensée sur la commune. Saint-Jeures n'est pas concernée par un plan de prévention des risques. Lors des épisodes d'inondation et/ou coulée de boue qualifiées en catastrophes naturelles, les cours d'eau concernés étaient l'Auze et le Rochin. Une construction isolée (en limite avec Yssingeaux) a été touchée par l'inondation du Rochin et des ponts ont été emportés. La station d'épuration de Freycenet avait également été touchée.»

Le Lignon a fait l'objet d'une étude hydraulique par le BE IPSEAU en 2006, dont les résultats ont été portés à la connaissance de la commune. La cartographie devra être intégrée.

La commune de Saint-Jeures est concernée par le PGRI du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15/03/2022.

Le paragraphe 10.2 du diagnostic concernant le risque inondation devra être complété (risque cartographié sur le Lignon).

L'orientation d'aménagement et de programmation de Freycenet se situe sur le périmètre d'un cours d'eau.

Le règlement devra être complété en mentionnant que tout projet à proximité d'un cours d'eau peut se voir opposer des prescriptions voire une interdiction conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Il conviendra également d'ajouter les risques retrait gonflement des sols argileux (RGA) et feux de forêt en page 79 et suivantes du diagnostic.

Le nouveau dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) a été signé le 6 janvier 2025.

### Sur les énergies renouvelables

Le diagnostic et état initial de l'environnement mentionne l'évolution de la consommation d'énergie sur la commune et présente une évolution en baisse de 16 % entre 2005 (consommation la plus haute) et 2017 (données ORCAE). Cela concerne l'habitat, le transport routier, l'agriculture et le secteur tertiaire.

Le PLU n'interdit pas les énergies renouvelables. L'installation de panneaux photovoltaïques est soumise à restrictions ou prescriptions sur le bourg historique, dans une zone à forts enjeux pour préserver les qualités architecturales de Saint-Jeures.

### Sur la publication du futur PLU sur le GéoPortail de l'Urbanisme

Depuis le 1er janvier 2016, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 fait notamment obligation aux communes ou à leurs groupements compétents, de mettre à disposition, dès leur entrée en vigueur, les plans locaux d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme.

A cet effet, un compte permettant la publication du futur PLUi a été ouvert sur le Géoportail de l'urbanisme au nom de la commune de Saint-Jeures.

Une fiche annexe ci-jointe, comprenant les points de détail qui ont été relevés par les différents services de l'État, vous permettra d'améliorer la qualité globale de votre document.

En conclusion, il apparaît que le projet de plan local d'urbanisme satisfait les différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme, ainsi que les politiques publiques en matière d'aménagement du territoire.

Bien que l'ambition démographique reste élevée, et l'objectif de résorption de la vacance insuffisant, il apparaît que l'effort de maîtrise de la consommation du foncier et de réduction du mitage est tout à fait significatif. Le projet de PLU, même s'il ne s'inscrit pas totalement dans la trajectoire de diminution de 50 % de la consommation d'espace à l'échéance 2031, fixe des objectifs exigeants en matière de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Le présent avis est délivré sans préjudice des observations du contrôle de légalité qui s'exercera au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

Le Préfet de la Haute-Loire



Yvan CORDIER

Pièce jointe : fiche annexe

---

## Fiche annexe

---

L'examen du dossier a permis d'établir la liste d'observations ci-après qui devraient permettre d'améliorer la qualité globale du document, de prévenir les difficultés dans l'instruction des actes d'occupation des sols ou de rectifier certaines anomalies ou imprécisions relevées.

### Zone humide

Certains secteurs à urbaniser pouvant se situer en zones humides (ZH), une délimitation réglementaire au titre de l'arrêt du 28 juin 2008 modifié par l'arrêt du 1er octobre 2009 permettra une délimitation précise des zones humides.

Selon cet arrêté, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

- 1° les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques,
- 2° sa végétation hygrophile.

La Loi n°2019-773 en date du 24 juillet 2019, portant création de l'Office français de la biodiversité, vient apporter une modification dans son article 23 à l'article L.211-1 du Code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides. Ainsi une zone humide peut être déterminée par des critères pédologiques ou de végétation. Toute zone présentant un sol à caractère humide sera considérée comme zone humide et toute zone présentant une végétation caractéristique de zone humide sera considérée comme zone humide.

La nomenclature IOTA, soumet à dépôt de dossier loi sur l'eau les projets impactant les zones humides dont la surface est supérieure à 1 000 m². L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de zones humides sont de nature à dégrader ces milieux (Annexe 3.3.1.0 ).

La séquence "Eviter, réduire, compenser" concerne l'ensemble des thématiques de l'environnement, dont les ZH et doit être un préalable à la destruction de ces ZH.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (Chapitre 8, disposition 8B-1 Annexe) stipule que « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. À défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

La destruction de zones humides par une personne morale ou physique s'applique au cours de toute son existence.

La réglementation soumet la gestion des eaux pluviales à dossier loi sur l'eau les projets dont la surface, cumulée au bassin versant intercepté par le projet, est supérieure au seuil de 1 ha (Annexe 2.1.5.0).

L'extension de la zone d'activité de La Bourlaratte nécessitera la mise en place d'aménagements pour la gestion des eaux pluviales. Certains secteurs à urbaniser seront aussi soumis à la réglementation en fonction des surfaces des projets et des surfaces des bassins versant interceptés.

### Eaux usées

Les cinq stations d'épuration de la commune. :

- le Bourg, type filtre planté de roseaux d'une capacité de 300 Equivalent Habitants (EH) ;
- les Moulins, type Filtre planté de roseaux d'une capacité de 200 EH ;
- Freycenet, type lagunage à deux bassins d'une capacité de 120 EH ;
- Pélinac, type filtre à sable d'une capacité de 120 EH ;
- La Jeanne, type filtre à sable d'une capacité de 100 EH.

En 2023 les stations du bourg et les moulins avaient des rejets conformes, mais avec un fonctionnement en surcharge hydraulique dont un très important pour la station du bourg (trois fois la capacité nominale). Les stations de Freycenet et La Jeanne ont des rejets satisfaisants et des fonctionnements corrects. La station de Pélinac n'a pas fait l'objet d'un prélèvement, car l'exutoire était immergé.

Pour rappel, le raccordement d'effluents non domestiques à un système d'assainissement collectif des eaux usées fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité compétente, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique et dans les conditions fixées par l'article 13 de l'arrêté modifié du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement collectif. Le pétitionnaire de l'installation à raccorder fournit à la collectivité en charge de la station et des réseaux de collecte concernés une caractérisation détaillée de la quantité et de la qualité des effluents rejetés, notamment en pointe. Dans ce cadre, ladite collectivité vérifie que la prise en charge de ces effluents est compatible avec les capacités de transfert et de traitement du réseau et de la station d'accueil ainsi que le mode d'élimination des boues produites.

#### Les enjeux forestiers :

Concernant la protection des allées ou alignement d'arbres en bordure de voiries ouvertes à la circulation publique : l'article L.350-3 du Code de l'environnement relatif aux allées et alignements d'arbres, a instauré le principe de protection des arbres d'allées et d'alignements en 2016. Cet article a été modifié par la loi dite « 3DS » du 21 février 2022 et est applicable depuis le 1er avril 2022.

Le principe de base est le suivant : « le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit ».

La loi définit les modalités de dérogation à l'abattage d'arbres d'alignements :

- déclaration préalable auprès du représentant de l'État dans le département, lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique du ou des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens ou un risque sanitaire pour les autres arbres ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée ;
- dépôt d'une demande d'autorisation auprès du représentant de l'État dans le département pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- information sans délai du représentant de l'État dans le département en cas de danger imminent pour la sécurité des personnes.

Le décret vise à fixer les modalités des procédures de déclaration et d'autorisation préalables prévues par la loi dans le cadre du régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique. Il liste les informations, pièces et documents à fournir et précise les formalités de transmission au préfet ainsi que les délais et modalités de réponse de ce dernier. Par ailleurs, le décret ajoute dans un article D.181-15-11 les informations et les pièces supplémentaires qui doivent être jointes au dossier de demande d'autorisation environnementale quand cette autorisation spéciale est embarquée.

Pour rappel, un dossier loi sur l'eau devra être déposé pour les projets dont la surface cumulée au bassin versant intercepté par le projet serait supérieure au seuil de 1 ha, conformément à la réglementation portant sur la gestion des eaux pluviales.

**Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeures (43)**

Projet porté par la commune de Saint-Jeures (Haute-Loire)

Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier

Avis tacite du 11 juin 2025 / 2025-ARA-AUPP-1576

2025AARA76