

Département de la Haute-Loire

# Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, sur la commune de Saint-Jeures

Arrêté du 11 juillet 2025  
de Monsieur le Maire de Saint-Jeures

Enquête publique du 19 août au 19 septembre 2025

## Conclusions motivées



Commissaire enquêteur : Rémi Boyer

## GENERALITES

L'article L.123-6 du Code de l'Environnement prévoit la possibilité d'organiser une **enquête publique unique**, dès lors qu'une des enquêtes est une enquête environnementale, définie par l'article L123-2 du Code de l'Environnement.

Dans ce cas, le commissaire enquêteur doit rédiger un **rapport unique**, mais des **conclusions motivées séparées** au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Saint-Jeures, une commune localisée dans le département de la Haute-Loire, a une superficie de 3 462,5 hectares et se trouve à une altitude moyenne de 1 040 mètres. L'altitude fluctue entre 730 m et 1 208 m, atteignant son sommet au Suc du Mounier. Elle se situe entre Yssingeaux et Tence, à quelques kilomètres du Puy-en-Velay et de Saint-Étienne.

Saint-Jeures est inclus dans la **Communauté de Communes du Haut-Lignon**, qui regroupe six communes : Tence (siège de la Communauté de Communes), Chenereilles, Le Mas-de-Tence, Le Chambon-sur-Lignon, Mazet-Saint-Voy et Saint-Jeures.

Le Bourg et Freyzenet sont les deux secteurs les plus développés au niveau de l'urbanisation. De nombreux hameaux plus ou moins importants constituent le reste la commune.

La forêt, majoritairement composée de conifères, occupe 47,6 % du territoire de la commune. L'aménagement du territoire se présente de la manière suivante :

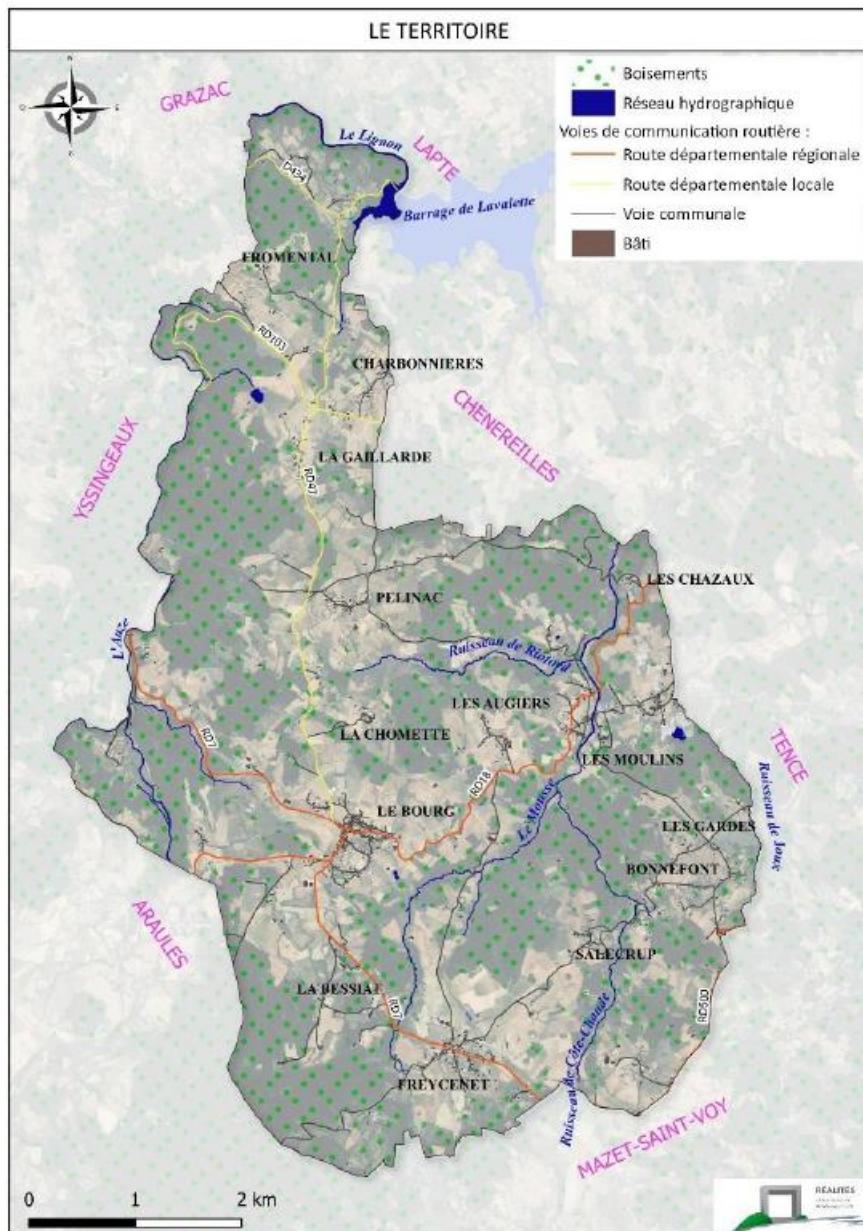
- terrains agricoles : 49 % (1 700,9 ha)
- zones naturelles : 45% (1 551,4 ha)
- zones développées/urbanisées : 6% (210,2 ha).

En 2022, la population était d'environ 990 habitants.

En 2019, le parc de logement était de 777 logements, avec un taux de vacance de 9% et plus d'un tiers sont des résidences secondaires.

Entre 2011 et 2021, la commune a connu une urbanisation modérée, entraînant la consommation de 17,14 hectares d'espaces naturels et agricoles, principalement pour

la construction de 53 logements individuels, représentant une densité de 3,4 logements par hectare. Cela correspond à une consommation annuelle moyenne de 1,19 ha par an pour l'habitat.



aux modifications climatiques. Dans la partie nord du territoire, le cours d'eau du Lignon est obstrué par le barrage de Lavalette, créant ainsi un lac. Ce barrage a pour but d'assurer l'approvisionnement en eau potable, principalement pour la ville de Saint-Etienne, et de produire de l'électricité via une centrale hydroélectrique.

Saint-Jeures est traversé par de nombreux cours d'eau, mais aucune zone inondable n'est recensée sur la commune. Celle-ci n'est pas concernée par un plan de prévention des risques inondation. La commune est soumise au risque rupture de barrage, en raison de la présence au Nord du territoire du barrage de la Valette sur le cours d'eau le Lignon. Un Plan Particulier d'Intervention (PPI) a été approuvé par arrêté préfectoral le 09/12/2010.

La commune recense 67 établissements hors secteur agricole, générant 121 emplois, en progression sur la dernière décennie. Par ailleurs, 34 exploitations agricoles exploitent collectivement 1 474 hectares, soit une moyenne de 43 hectares par exploitation.

Saint-Jeures profite aussi d'une expansion touristique associée au tourisme durable.

## OBJET DE L'ENQUETE

Par délibération en date du 10 décembre 2021, la commune de Saint-Jeures a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme. La délibération a été complétée par une seconde délibération le 24 novembre 2023.

Cette révision a pour objectifs de mettre en conformité le PLU de Saint-Jeures avec toutes les nouvelles réglementations et de le mettre en compatibilité avec le SCoT Jeune Loire.

Le projet de PLU doit permettre de poursuivre une urbanisation cohérente, en prévoyant environ 70 nouveaux logements d'ici 2035.

Des changements de destination avec création de logements pour 7 bâtiments et 98 pourront uniquement changer pour de l'extension de l'existant.

Pour le SCoT, Saint-Jeures est catégorisé « villages », les orientations du SCOT définissent un taux de croissance de +0,90 %/an sur 2015-2024 et +0,91% sur 2025-2035. Soit une augmentation de +150 habitants de 2019 à 2035, ce qui laisse prévoir une population d'environ 1100 habitants à horizon 2035.

Le projet de territoire de Saint-Jeures s'établit à horizon 2035 et s'articule 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.

Le projet prévoit plusieurs **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** « thématisées » ou « sectorisées » qui sont annoncées comme visant à organiser un développement urbain raisonnable, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD.

Plusieurs artisans sont installés en dehors du bourg, de Freycenet et des hameaux constructibles. Pour prendre en compte leurs activités et les projets de développement, des **STECAL** ont été prévus dans le cadre de la révision du PLU : **des secteurs Ae** (0,9 ha) à vocation économiques. 3 secteurs permettant des constructions qui restent limitées pour anticiper les besoins.

Deux activités touristiques existantes sont prises en compte dans le zonage par le biais de **STECAL** : des secteurs agricoles de loisirs : **secteurs Al** (0,05 ha).

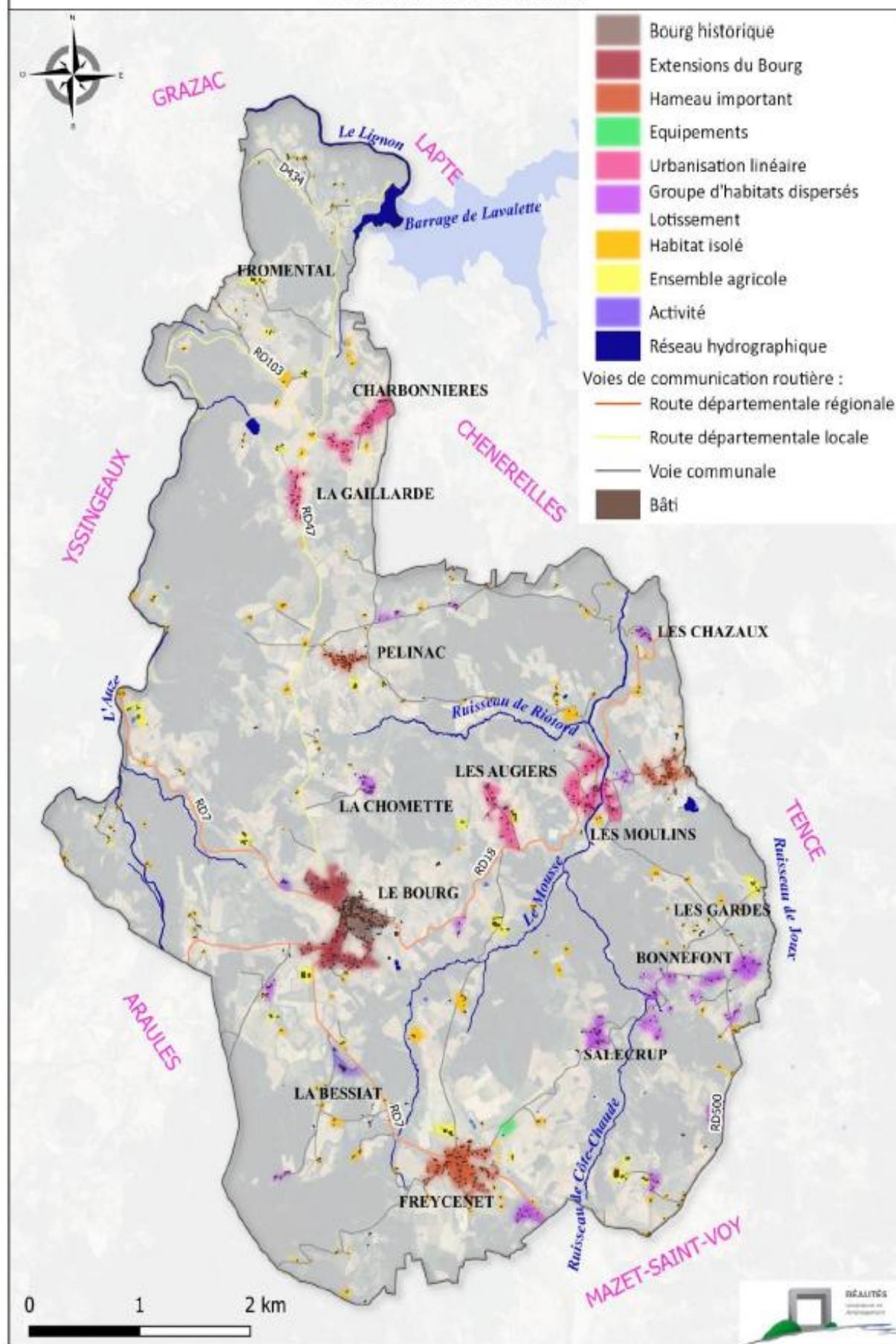
## Historique de la construction du projet d'enquête publique

27 février 2004	Approbation du PLU actuel
10 décembre 2021	Délibération de la prescription d'une révision du PLU de Saint-Jeures
3 mai 2022	Réunion avec la profession agricole
15 septembre 2023	Réunion publique
24 novembre 2023	Débat sur les orientations du PADD
27 septembre 2024	Réunion publique
28 février 2025	Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU
11 juillet 2025	Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Les différentes zones du futur PLU sont réparties comme suit :

Zone	Superficie	Evolution/2004
UA	24,3 ha	
UB	49,6 ha	
UI	7,4 ha	
<b>Total zones U</b>	<b>81,3 ha</b>	<b>- 68 ha</b>
1AUB	4,3 ha	
<b>Total zones AU</b>	<b>4,3 ha</b>	<b>- 13 ha</b>
<b>Total zones U+UA</b>	<b>85,6 ha</b>	<b>- 81 ha</b>
A	1394,8 ha	
Ap	188,9 ha	
Al	0,9 ha	
AI*	0,05 ha	
Ae	0,9 ha	
<b>Total zones A</b>	<b>1585,5 ha</b>	<b>+ 143,8 ha</b>
N	1791,4 ha	
<b>Total zones N</b>	<b>1791,4 ha</b>	<b>- 62,8 ha</b>

## L'ORGANISATION URBAINE



**Les indicateurs de suivi environnemental** portent sur :

- artificialisation du territoire
- ressource en eau
- prairies humides
- continuités écologiques humides et bocagères
- suivi ZNIEFF
- espaces de respiration identifiés
- cheminements doux
- réseau assainissement
- population
- consommation d'espace / occupation du sol
- évolution du parc de logements
- renouvellement urbain
- production des GES
- surchauffes urbaines diurnes.

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les locaux mis à disposition ont permis la réception du public dans de bonnes conditions. L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière, conformément à l'arrêté municipal du 11 juillet 2025, dans une ambiance sereine et constructive. Aucun incident n'est à signaler, la participation a été importante. Le personnel municipal a largement contribué à la bonne tenue de cette enquête.

En concertation avec Monsieur le Maire, le nombre de permanences a été fixé à 5, réparties sur différents jours de la semaine, en privilégiant les samedis car la commune compte de nombreuses résidences secondaires et le samedi est jour de marché.

Une adresse internet dédiée a été utilisée pour la réception des messages par internet, un renvoi permanent sur ma messagerie personnelle a été créé.

La publicité réglementaire a été complétée par un affichage dans les principaux hameaux, une publication sur l'application ILLIWAP et sur le site internet de la commune.

Le dossier comprend toutes les pièces réglementaires et permet de bien comprendre les enjeux pour la commune.

La participation du public a été soutenue pour les 5 permanences de l'enquête publique unique, la révision du plan local d'urbanisme a été le principal sujet évoqué lors des permanences.

Au total, ce sont donc 62 personnes qui ont été reçues par mes soins. 36 observations écrites ( registre, courriers ou mails) ont été déposées principalement sur ce projet de révision de PLU.

## PRINCIPAUX AVIS EMIS

La Mission Régionale de l'Autorité environnemental (MRAe) n'a pas porté d'avis sur ce projet.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donne 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.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) a émis un **avis favorable** sur la révision du PLU de Saint-Jeures.

L'avis de l'**Etat** en date du 18 juin 2025 confirme que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il note que 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, 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 avec une extension de l'urbanisation limitée à 7%, soit 6 à 7 hectares au maximum en 2035.

L'Etat encourage la commune à diminuer le taux de vacance des logements, afin d'atteindre l'objectif de 8% préconisé par le SCoT.

En conclusion pour l'Etat, il apparaît que : « *Bien que l'ambition démographique reste élevée, et l'objectif de la vacance insuffisant, il apparait que l'effort de maîtrise de la consommation du foncier et de la 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. »*

La commune a répondu dans son mémoire aux différents points évoqués par l'Etat, le rapport de présentation sera modifié pour les prendre en compte. Le commissaire enquêteur en a pris acte.

La commission **SCoT du PETR du Pays de la Jeune Loire** considère que la commune de Saint-Jeures a bien pris en compte les orientations et objectifs du SCoT et rendent un **avis favorable sans réserve** au projet.

**La Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire** émet quelques remarques sur le zonage Ap à proximité de bâtiments agricoles. Afin de ne pas pénaliser l'extension éventuelle de certaines structures agricoles, la Chambre d'Agriculture demande un passage en zone A d'au moins 100 mètres autour de celles-ci. Elle ne s'oppose pas aux changements de destinations dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à des bâtiments agricoles en activité.

La Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques énoncées ci-dessus.

Le commissaire enquêteur prend acte de la levée de cette réserve par la commune :  
*La commune comprend la demande de la chambre d'agriculture et souhaite prendre en compte les potentiels projets des exploitants agricoles...*

**La Chambre de Commerce et d'Industrie**, après examen des éléments du dossier, rend un **avis favorable** au projet.

**La Chambre de Métiers et de l'Artisanat** émet un **avis favorable sans réserve** au projet de révision du PLU.

**La Communauté de Communes du Haut-Lignon** émet un **avis favorable** au projet de PLU et invite la commune de Saint-Jeures à tenir compte des **observations** ci-dessous :

- « Si l'objectif 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. »
- A propos de l'offre locative sociale : « Cet objectif est 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. »
- « 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 confondu 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.

Le commissaire enquêteur a pris note que la commune dans son mémoire en réponse prend en compte les modifications souhaitées par la CC du Haut Lignon, le dossier sera modifié dans ce sens.

Le Conseil Départemental de la Haute-Loire, le Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes, le Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône-Alpes, le Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable du pays d'Yssingeaux, les communes limitrophes et RTE n'ont pas transmis leur avis, à défaut celui-ci est considéré comme favorable.

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public recueillies durant l'enquête n'ont pas révélé de contestation sur l'intérêt général du PLU, elles portent plus sur les conséquences que ce projet aura sur des intérêts particuliers.

De nombreuses observations portent sur des modifications de zonage.

La municipalité a pris en compte les arguments de certains demandeurs et a répondu favorablement à leurs demandes pour des projets déjà bien avancés. Projets qui respectent l'économie générale du projet et qui sont limitrophes avec une zone constructible, cela tout en limitant au strict au minimum la surface autorisée. Ces modifications mineures de changement de zonage ont reçu un avis favorable du commissaire.

Les réponses négatives de la commune à ces demandes de modification de zonage sont en cohérence avec les objectifs du PADD et les orientations du SCoT en terme d'économie foncière. Les réponses de la commune ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur. La commune a dû faire des choix pour répondre à l'objectif de diminution de consommation d'espace, certaines de ces parcelles pourront être intégrées dans une zone constructible, lors d'une prochaine modification du PLU, en remplacement de parcelles ayant fait l'objet de rétention.

Quelques demandes sur le thème du changement de destination ont aussi été exprimées, une majorité d'entre elles a reçu une suite favorable. Le commissaire enquêteur a approuvé ces modifications.

De nombreuses questions, concernant les possibilités de construction d'annexes ou d'extensions en zone agricole, naturelle ou en « espace de jardin ou de parc à préserver » ont été posées, lors des permanences, et ont fait l'objet d'observations du public.

## CONCLUSIONS MOTIVEES

Au terme de cette enquête, je constate que :

- l'avis de l'État confirme que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur
- le dossier est complet au sens de la réglementation et permet de comprendre les enjeux de la commune en terme d'urbanisme
- cette enquête a été réalisée conformément à la réglementation et à l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Jeures en date du 11 juillet 2025
- la publicité sur l'enquête publique a été satisfaisante, le public a pu prendre connaissance du dossier en mairie ou sur son site internet, et s'exprimer soit sur le registre d'enquête, soit au cours des permanences mises en place durant toute la durée de l'enquête ou encore par messagerie électronique ou courrier
- le projet est compatible avec le SCoT du Pays de la Jeune Loire, ce qui implique sa compatibilité avec les documents de rang supérieur
- ce projet de PLU n'a pas rencontré de franche opposition de la part du public
- la limitation de l'urbanisation des hameaux et petits villages répond aux règles de centralisation de l'urbanisation et contribue à la préservation des espaces agricoles
- de nombreuses possibilités de changement de destinations permettront la création ou l'extension de logement sans consommation supplémentaire de terrain
- la création « d'espaces parcs et jardins à préserver » au sein des plus grandes zones urbanisées permettra le maintien de la trame verte et la qualité paysagère du bourg et de Freyckenet
- ce PLU anticipe la réponse aux besoins d'urbanisme prévus pour les 10 ans à venir pour la commune dans le respect des enjeux environnementaux
- la commune a pris en compte de nombreuses observations du public, des PPA ou encore du commissaire enquêteur, ce qui a permis d'améliorer le projet et de donner satisfaction à plusieurs demandes du public
- les réponses apportées par la commune aux questions soulevées par les diverses personnes qui ont contribué à cette enquête et aux remarques formulées par les

personnes publiques associées, sont en cohérence avec les objectifs du projet, notamment avec l'objectif de modération de consommation d'espace agricole ou l'objectif de recentrer le développement urbain de la commune autour du bourg et des principaux villages

- dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, la commune annonce l'intégration de plusieurs remarques, du public, des personnes publiques associées ou du commissaire enquêteur, permettant d'améliorer le document « règlement »
- ce projet de PLU est l'outil qui permettra de répondre à l'évolution démographique envisagée par la commune de Saint-Jeures pour les 10 ans à venir
- ce PLU préserve les paysages pour les prochaines années et la protection des espaces agricoles et naturels est satisfaisante.
- 14 indicateurs de suivi environnemental permettront de mesurer l'évolution de ce PLU

Suite à mon analyse globale du projet, à l'examen approfondi des remarques, aux informations recueillies lors de l'enquête et à mes visites des lieux, j'émets un **avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jeures.**

Fait à Espaly Saint Marcel, le 15 octobre 2025

Le commissaire enquêteur

