

Département de la Haute-Loire

# Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, d'élaboration d'un zonage d'assainissement et de création d'un périmètre délimité des abords 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

## Rapport



Commissaire-enquêteur : Rémi Boyer

# **SOMMAIRE**

## **1 - Généralités**

<b>1.1 Présentation de la commune</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Objet de l'enquête</b>	<b>9</b>
1.2.1 Révision du PLU	9
1.2.2 Elaboration d'un périmètre d'assainissement	11
1.2.3 Création d'un périmètre délimité des abords (PDA)	11
<b>1.3 Cadre juridique et réglementaire</b>	<b>12</b>
<b>1.4 Contexte de l'enquête publique</b>	<b>12</b>
<b>1.5 Composition du dossier</b>	<b>15</b>
<b>1.6 Présentation succincte des principaux éléments du dossier</b>	<b>17</b>
<b>1.7 Bilan de concertation</b>	<b>19</b>

## **2 - Présentation du projet** **21**

## **3 - Organisation et déroulement de l'enquête** **28**

<b>3.1 Désignation du commissaire enquêteur</b>	<b>28</b>
<b>3.2 Modalités de l'organisation de l'enquête</b>	<b>28</b>
3.2.1 Durée de l'enquête	28
3.2.2 Organisation des permanences	28
3.2.3 Registre et messagerie électronique	29
3.2.4 Publication et affichage réglementaires	29
3.2.4.1 Affichages légaux	
3.2.4.2 Les parutions dans les journaux	
3.2.4.3 Les autres mesures de publicité	
3.2.5 Réunions et contacts préparatoires	31
<b>3.3 Déroulement de l'enquête</b>	<b>32</b>
3.3.1 Climat général	32
3.3.1 Déroulement des permanences	32

3.3.2 La clôture de l'enquête	39
<b><u>4 - Présentation et analyse des avis émis</u></b>	<b>40</b>
4.1 Avis de l'Autorité Environnementale	40
4.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	40
4.3 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	40
4.4 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)	41
4.4.1 Avis de l'État (DDT)	
4.4.2 Avis de la Commission Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire (SCoT)	
4.4.43 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire	
4.4.4 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire (CCI)	
4.4.5 Avis de la Communauté de Communes Haut-Lignon (CCHL)	
4.4.6 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanats Auvergne-Rhône- Alpes	
<b><u>5 - Présentation des observations recueillies</u></b>	<b>44</b>
5.1 Participation du public	44
5.2 Synthèse des observations du public	44
<b><u>6 - Le procès-verbal de synthèse</u></b>	<b>46</b>
<b><u>7 - Le mémoire en réponse aux avis des PPA et au P.V. de synthèse</u></b>	<b>47</b>

### **Annexes**

- Parutions réglementaires Presse
- PV de synthèse
- Mémoire en réponse au PV de synthèse

### **Conclusions motivées**

- **Sur le projet de révision du PLU**
- **Sur l'élaboration d'un zonage d'assainissement**
- **Sur la création d'un périmètre délimité des abords**

# 1 - Généralités

## Préambule

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

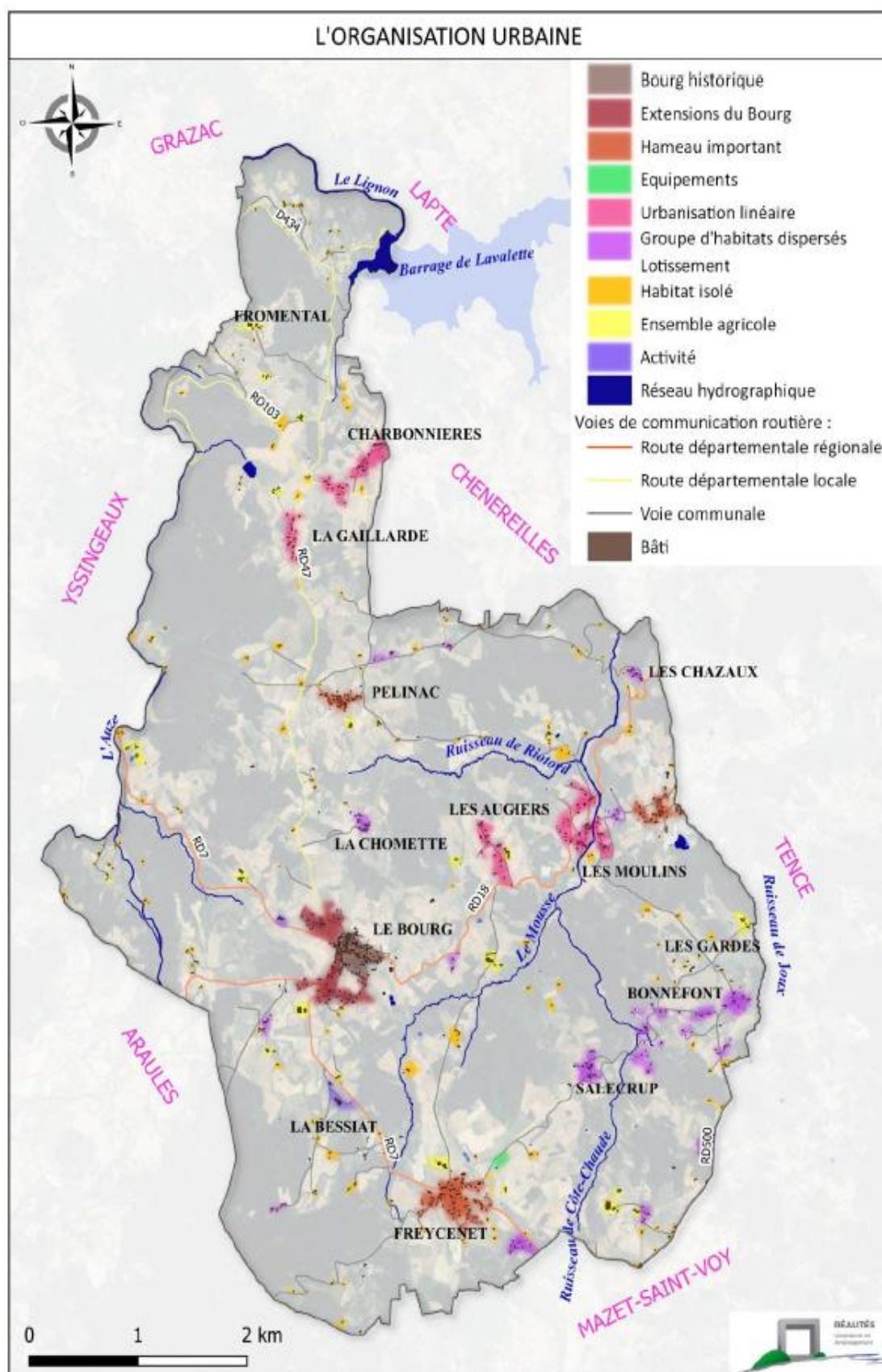
Dans ce cas, le commissaire enquêteur doit rédiger un **rapport unique**, mais des **conclusions motivées séparées** au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

L'enquête publique est un dispositif de participation du public à l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle intervient notamment durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'approuver ou non le plan ou programme ou d'autoriser ou non le projet. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts et avis des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. L'enquête publique permet de recueillir les observations et propositions du public. Le responsable du projet, plan ou programme et l'autorité compétente disposent ainsi des éléments nécessaires à leur bonne information, avant la décision d'autorisation ou d'approbation. En cela, l'enquête publique constitue une aide à la décision pour l'autorité compétente.

## 1.1 Présentation de la commune

La commune de Saint-Jeures, située dans le département de la Haute-Loire, s'étend sur 3 462,5 hectares à une altitude moyenne de 1 040 mètres. Le relief varie de 730 m à 1 208 m et culmine au Suc du Mounier. Elle est positionnée entre Yssingeaux et Tence, à proximité du Puy-en-Velay et de Saint-Étienne.

Saint-Jeures fait partie de la Communauté de Communes du Haut-Lignon qui est composée de 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 Freyccenet sont les deux secteurs les plus développés au niveau de l'urbanisation. De nombreux hameaux plus ou moins importants constituent le reste la commune : Pouzols, Les Moulins, Les Augiers, La Gaillarde, La Jeanne,

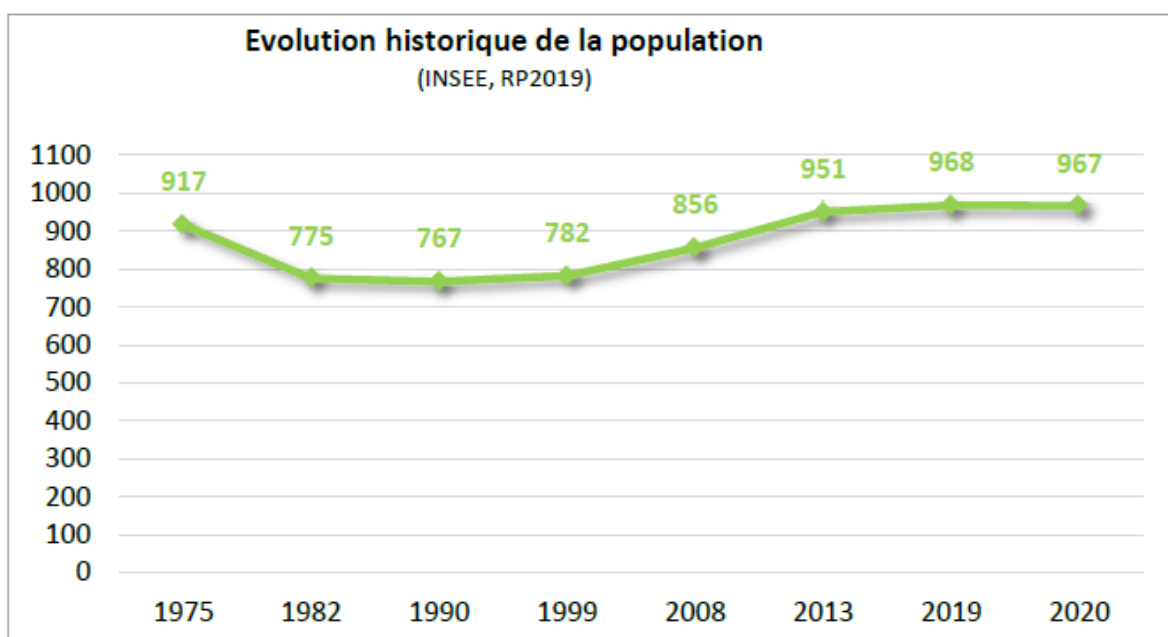


Charbonnières, Pelinac, Fromental, Les Chazeaux, Les Gardes, Bonnefont, Salgrup, Le Bessiat, La Chomette, La Bonne Mariotte, La Bise...

La couverture forestière, essentiellement des conifères, représente 47,6 % de la surface de la commune. La répartition du territoire est la suivante :

- espaces agricoles : 49 % (1 700,9 ha)
- espaces naturels : 45 % (1 551,4 ha)
- espaces aménagés/urbanisés : 6 % (210,2 ha).

En 2022, la population a été estimée entre 980 et 990 habitants.



En 2019, le parc de logement était de 777 logements, avec un taux de vacance de 9% et plus d'un tiers correspond à 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.

Le territoire s'inscrit dans le bassin-versant du Lignon, alimenté sur la commune par de nombreux cours d'eau, dont l'Auze et le ruisseau du Mousse. Les continuités écologiques de Saint-Jeures participent à la robustesse du territoire à l'égard des changements climatiques.

Au Nord du territoire, le cours du Lignon est entravé par le barrage de Lavalette formant un lac. Ce barrage est destiné à l'alimentation en eau potable, notamment de la ville de Saint-Etienne, et à la production d'électricité grâce à une usine hydro-électrique.

Le paysage de la commune de Saint-Jeures est composé d'une succession de vallons, de boisements et d'herbages.

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 bénéficie d'un développement touristique lié au tourisme vert.

Source : INSEE, 2020

	Nombre d'établissements employeurs	%	Effectifs salariés	%
Agriculture, sylviculture	5	22.8	8	9.4
Industrie	3	13.6	38	44.7
Construction	1	4.5	4	4.7
Commerce, transports et services divers	10	45.5	21	24.7
Administration publique, enseignement, santé	3	13.6	14	16.5
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>100</b>

Trois monuments historiques sont recensés sur la commune :

- Le Menhir de Saint-Jeures, inscrit le 05/01/0989, situé au Sud du bourg sur la route de Saint-Jeures à Araules
- Le Château des Changeas, inscrit le 10/02/1997
- Le Château de Salcrupt, inscrit le 31/12/1996, situé au Sud-Est de la commune.



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.

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.

Le risque sismique est de niveau 2, aléa « faible ».

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux est classé en aléa faible à fort selon les secteurs de la commune :

- exposition forte au Sud-Ouest de la commune, depuis les alentours du hameau du Freycenet, jusqu'au sud du bourg, en intégrant le Suc du Mounier
- exposition faible le long des cours d'eau : le Mousse, le ruisseau de Riotord, le ruisseau de la Cote Chaude.

Le risque radon est classé « important », catégorie 3, fort.

Le risque feux de forêts est classé « faible » dans le DDRM.

## 1.2 Objet de l'enquête

### 1.2.1 Révision du PLU

La commune de Saint-Jeures est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2004. Depuis, il a subi plusieurs évolutions avec une révision simplifiée n°1 en 2007, une révision simplifiée n°2 en 2012, une mise à jour n°1 en 2012, une mise à jour n°2 en 2018, et une modification simplifiée n°1 en 2018.

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 SCoT s'impose au PLU.**

Saint-Jeures étant 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.

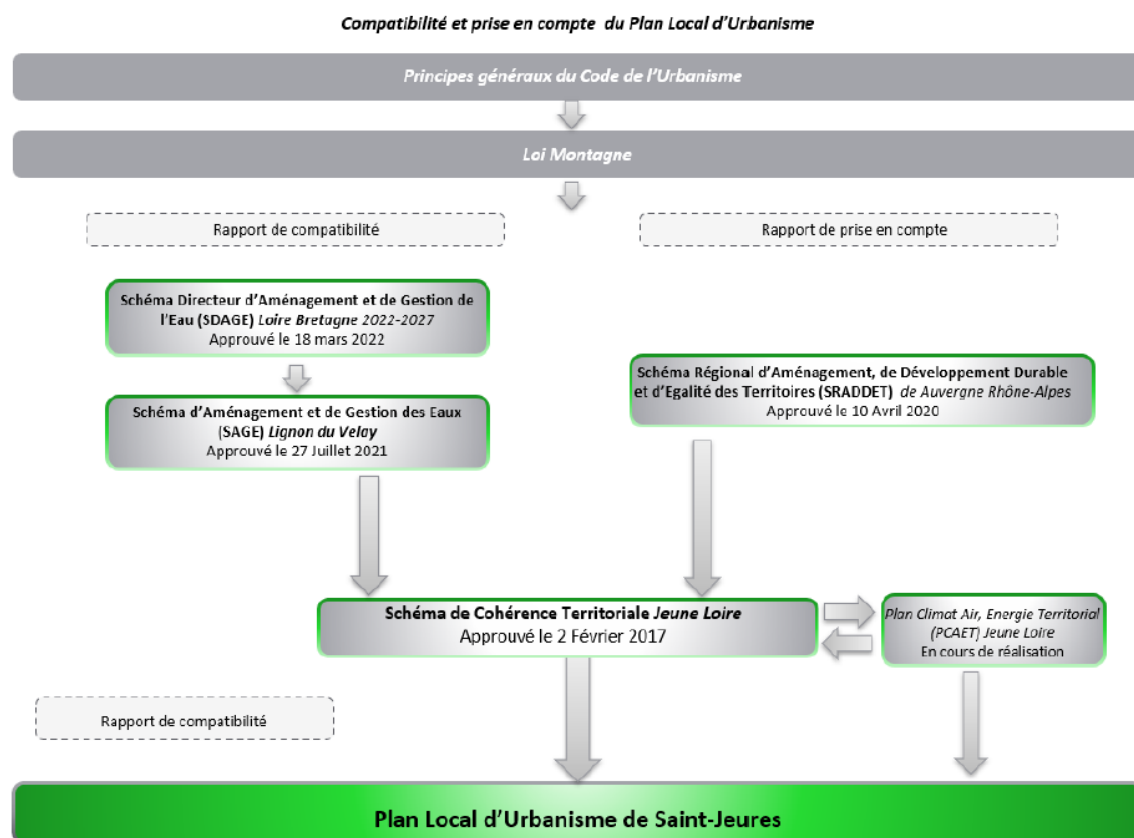
Le projet de PLU doit permettre de poursuivre une urbanisation cohérente, en prévoyant environ 70 nouveaux logements d'ici 2035.

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

Comme le montre le diagramme ci-dessous, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jeures doit être compatible avec les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Lignon du Velay.

Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de la Jeune Loire a été approuvé en juin 2024.

## ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Le futur PLU de Saint-Jeures doit aussi prendre en compte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes ainsi que les Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) d'Auvergne et de Haute-Loire.

La commune de Saint-Jeures est en zone montagne, la « loi montagne » s'applique sur son territoire.

La commune de Saint-Jeures est située dans le périmètre de l'aire de captage prioritaire du barrage de Lavalette. Le barrage permet l'alimentation en eau potable pour 400 000 personnes. Il est donc nécessaire de prendre en compte toutes les pollutions diffuses agricoles et assainissement car le barrage est en cours d'eutrophisation.

**L'assainissement collectif, géré en régie, est une compétence communale.** Elle assure les missions de collecte, transport et dépollution des eaux d'assainissement. La majeure partie des zones urbanisées du territoire bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif, le bourg est équipé, le village de Freycenet également, ainsi que 6 autres villages. Plusieurs stations d'épuration sont présentes sur la commune.

Pour **l'assainissement non-collectif**, la compétence dépend de la CC Haut-Lignon et est gérée en régie. La gestion du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) a été confiée au Syndicat de Gestion des Eaux du Velay.

### 1.2.2 Elaboration d'un périmètre d'assainissement

**L'enquête publique unique comporte une enquête sur le projet d'élaboration d'un périmètre d'assainissement.**

Le service d'assainissement est une compétence obligatoire pour la commune qui se doit d'établir un zonage d'assainissement qui détermine les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant d'un assainissement individuel.

### 1.2.3 Création d'un périmètre délimité des abords (PDA)

**L'enquête publique unique comporte une enquête concernant la création d'un périmètre délimité des abords concernant le menhir de Saint-Jeures.**

Il s'agit de créer une servitude d'utilité publique, dite des abords, pour préserver le menhir de Saint-Jeures et son environnement, en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument.

### 1.3 Cadre juridique et réglementaire

Les principaux documents qui régissent cette enquête publique sont :

- le **Code de l'Urbanisme**, et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, L 153-19 et suivants.
- le **Code de l'Environnement**, et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants
- le **Code Général des Collectivités Territoriales** notamment les articles L 2224-8 et suivants ; D2224-5-1 et R2224-6 et suivants
- le **Code du patrimoine** : articles L.621-30 et L.621-31 ; R.621-92 à R.621-95
- la loi N°2009-967 du 3 août 2009 dite « **loi Grenelle 1** »
- la loi N°2010-788 du 3 juillet 2010 dite « **loi Grenelle 2** »
- la loi N° 2014-366 du 12 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi ALUR**
- la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, couramment appelée **loi SRU**
- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (**loi « UH »**),
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, **loi ELAN**
- la loi N°85.30 du 9 janvier 1985 (modifiée par la loi n°2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33) dite **loi Montagne**.

### 1.4 Contexte de l'enquête publique

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité ou conformité entre certains d'entre eux.

La commune de Saint-Jeures est soumise à **la loi Montagne**, ce qui lui impose notamment de respecter les principes d'extension de l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante et de préserver des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

La commune de Saint-Jeures n'est pas concernée par la présence de zone Natura 2000, seule deux ZNIEFF, de type 2 pour « Mézenc-Meygal » et de type 1 pour « Massif du Lizieux » empiètent légèrement sur son territoire.

Le Pays de la Jeune Loire inclut la commune de Saint-Jeures : celui-ci a élaboré un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** qui structure son territoire.

Les principales orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de la Jeune Loire auxquelles le projet de PLU doit être compatible, sont définies dans son PADD :

- des pratiques facilitées par un développement urbain structuré et cohérent
- un cadre de vie de qualité pour une attractivité renforcée.

Pour le SCoT, les communes sont réparties en trois catégories :

- les bourgs-centres
- les bourgs relais
- **les villages** => la commune de Saint-Jeures fait partie de cette catégorie

**Le PADD du SCoT** préconise pour « **les villages** » de s'appuyer sur une offre en équipements et de services complémentaire aux bourgs centres :

- *Maintenir l'offre commerciale et de services d'appoint existante au sein des bourgs ruraux (commerce isolé, services quotidiens, groupe scolaire, etc.) pour répondre aux besoins de première nécessité ;*
- *Développer les liaisons entre les bourgs et les hameaux principaux pour favoriser l'utilisation des modes doux pour les déplacements de « courte distance » ;*
- *Favoriser le maintien à domicile des ménages modestes ou isolés par une offre de services adaptée : tournées alimentaires, services de soins et de santé à domicile, etc.*

Le taux de vacance du parc de logement de Saint-Jeures est de 9%. Un des objectifs du SCOT de la Jeune Loire est d'atteindre un taux de vacance en 2035 de 8% dans « les villages ».

Les principales motivations de cette révision du PLU sont :

- 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, 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'enquête publique porte aussi sur l'élaboration du schéma directeur d'assainissement qui est le fruit d'une réflexion menée par la commune avec le soutien du Département et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne.

L'enquête publique portant sur la création d'un périmètre délimité des abords du menhir de Saint-Jeures fait suite à une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France qui a été acceptée par la municipalité et qui va définir une servitude d'utilité publique dite des abords.

## 1.5 Composition du dossier

### Arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique

<b>Plan Local d'Urbanisme</b>
-------------------------------

#### **RAPPORT DE PRÉSENTATION INTÉGRANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- Diagnostic territorial, environnemental et paysager
- Justification des choix
- Etude de densification et analyse de la consommation d'espaces
- Résumé non technique

#### **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

#### **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **RÈGLEMENT**

#### **PLANS DE ZONAGE**

- Plan de zonage des zones urbaines au 1/2 500
- Plan de zonage Nord au 1/5 000
- Plan de zonage Sud au 1/5 000

#### **ANNEXES**

- Servitudes d'Utilité Publique
- Liste
- Plan
- Mémoire des annexes sanitaires
- Forêt publique
- Eau potable
- Schéma directeur eau potable
- Plan du réseau d'eau potable
- Réglementation boisement



- Arrêté préfectoral
- Plan de la réglementation des boisements

<b>Schéma Directeur d'Assainissement</b>
--

La notice

Les plans de zonage

<b>Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.)</b>
---

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

L'étude du Périmètre Délimité des Abords

Le zonage du Périmètre Délimité des Abords

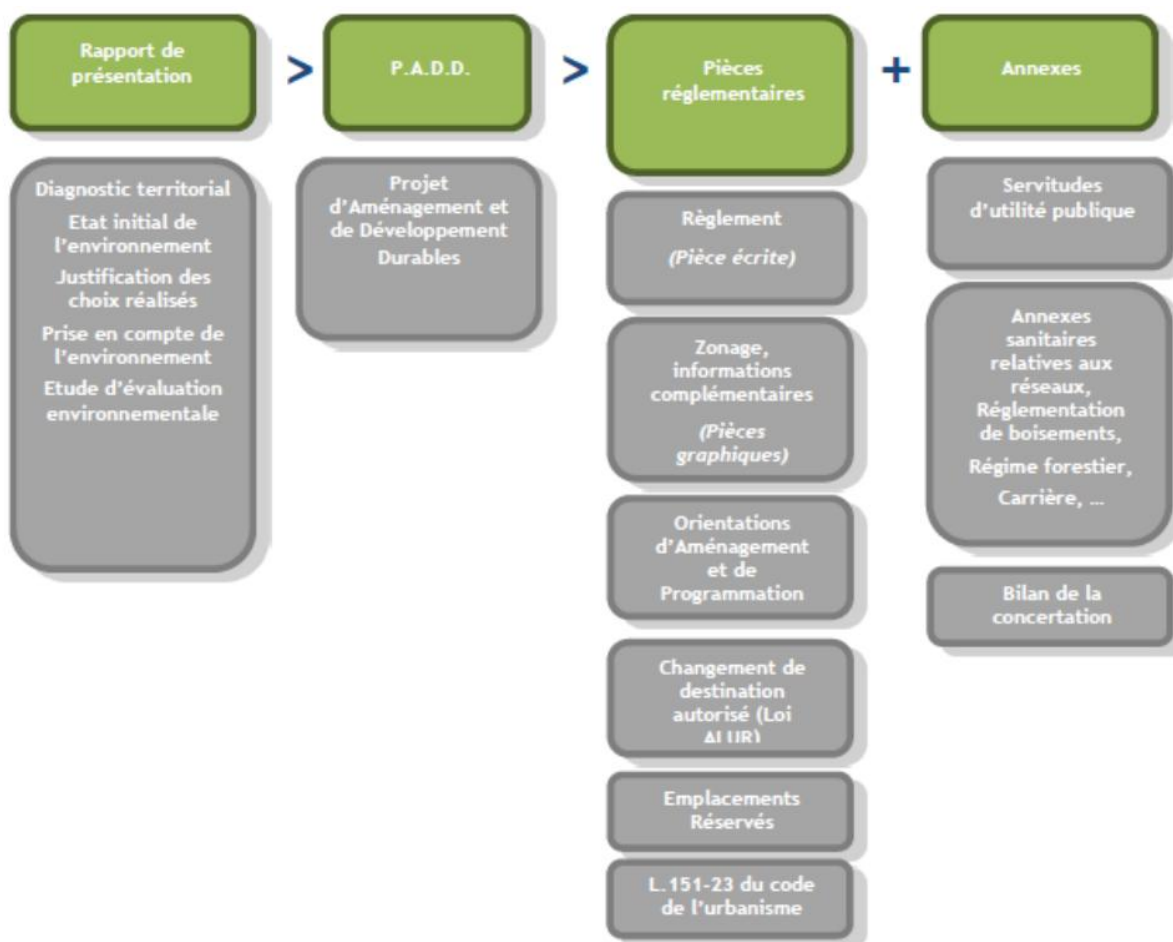
**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le dossier est complet au sens de la réglementation.

Les plans de zonages du dossier papier sont parfois difficilement lisibles, notamment les numéros de parcelles sur les parties comportant de très petites parcelles. Les sections cadastrales sont absentes, ainsi que les noms de certains villages, ce qui ne facilite pas leur lecture et le repérage par le public.

## 1.6 Présentation succincte des principaux éléments du dossier

Le code de l'urbanisme définit les grandes pièces qui doivent constituer le dossier du PLU :



**Notice de présentation** : ce document permet d'avoir une présentation synthétique de l'objet de l'enquête, des caractéristiques les plus importantes du projet et des raisons principales, notamment environnementales, pour lesquelles le projet a été retenu.

**Le Rapport de présentation** est un document de diagnostic territorial, environnemental et paysager, expliquant les choix effectués à partir d'un état des lieux et d'une évaluation de l'effet du PLU sur les enjeux identifiés et notamment en matière d'environnement. Le rapport de présentation expose l'état des lieux de la commune par thématique et permet de définir les enjeux.

Il rend compte du travail d'élaboration du PLU et son contenu doit traiter de :

- l'état initial de l'environnement, de la consommation des espaces naturels et agricoles
- la synthèse et des conclusions du diagnostic territorial
- l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et de la prise en compte de l'environnement.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est le document qui expose la politique d'aménagement de la commune. C'est le guide nécessaire à la conduite des orientations qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune, il définit les objectifs du projet.

Pour la commune de Saint-Jeures, il est décliné sous 3 axes :

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

Il est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont des outils qui fixent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements pour des secteurs bien définis.

Pour le projet, 5 OAP sont thématiques « densité » au : Bourg, Freycenet, Moulins, Pouzols et Barantaine.

8 OAP « sectorisées » ont été définies au : Bourg – Le calvaire ; Bourg – Chemin du Bru ; Bourg – Barrage de Lavalette ; Bourg – Rue de Bourrel ; Bourg – Montée de Saint-Jacques ; Pouzols – Est ; Pouzols – Centre ; Freycenet – Chemin de la Moira.

**Le règlement** fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et exprime les dispositions règlementaires applicables à chacune des zones.

Le règlement est opposable aux tiers, il s'impose en terme de conformité, avec le zonage, il traduit les objectifs du PADD.

**Les plans de zonage** traduisent sous forme d'un document graphique les différentes zones mentionnées dans le règlement.

**Les documents « Annexes »** sont :

- la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui ont pour fonction d'informer et préciser les contraintes à l'urbanisation qui s'appliquent au territoire.

Les documents relatifs à l'enquête concernant le schéma directeur d'assainissement sont une notice explicative et les plans de zonages d'assainissement.

Le dossier concernant l'enquête publique portant sur la création d'un périmètre des abords du menhir de Saint-Jeures comprend une étude et un plan de zonage du nouveau périmètre proposé.

## **1.7 Bilan de concertation**

La décision de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par la délibération du 10 décembre 2021 du conseil municipal de Saint-Jeures. Les objectifs ont été complétés par délibération le 24 novembre 2023. Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Durable (PADD) a eu lieu le 24 novembre 2023 et l'arrêt du projet a eu lieu lors du conseil municipal du 28 février 2025.

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. En même temps, deux mails ont été envoyés aux habitants inscrits sur le groupe de la commune.

De même, une information sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est parue dans les bulletins municipaux de 2022, 2023. Des annonces ont été aussi faites sur Illiwap.

Une réunion de concertation avec la profession agricole a eu lieu le 3 mai 2022.

Deux réunions publiques ont eu lieu :

- une réunion de concertation le 15 septembre 2023
- une réunion de concertation le 27 septembre 2024.

Un registre de concertation a été ouvert à la disposition du public en avril 2022 jusqu'au 28 février 2025.

La presse a largement fait écho du projet en reprenant les informations d'avancée du projet données par Monsieur le Maire, lors des différentes présentations des vœux en 2023, 2024 et 2025.

## 2 - Présentation du projet

### **Plan Local d'Urbanisme**

Historique de la construction du projet d'enquête publique unique

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
13 mai 2025	Acceptation proposition de l'ABF d'un périmètre délimité des abords du menhir
23 mai 2025	Avis favorable au périmètre proposé par l'ABF
11 juillet 2025	Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Les principales motivations de cette révision du PLU sont :

- 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'enquête publique porte aussi sur l'élaboration du schéma directeur d'assainissement qui est le fruit d'une réflexion menée par la commune avec le soutien du Département et de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne.

L'enquête publique portant sur la création d'un périmètre délimité des abords du menhir de Saint-Jeures fait suite à une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France qui a été acceptée par la municipalité et qui va définir une servitude d'utilité publique dite des abords.

La commune de Saint-Jeures est couverte par plusieurs documents supra-communaux avec lequel son PLU doit être compatible :

- SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020
- PCAET du Pays de la Jeune Loire du 30 janvier 2012
- SCoT de la Jeune Loire approuvé le 2 février 2017
- SDAGE Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015
- SAGE Loire en Rhône-Alpes

La commune de Saint-Jeures est classée en zone montagne et, de ce fait, est soumise aux règles d'urbanisme spécifiques à la Loi Montagne.

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 raisonné en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD.



Pour le projet :

- **5 OAP sont thématiques « densité »** au : Bourg, Freycenet, Moulins, Pouzols et Barantaine.

- **8 OAP « sectorielles »** ont été délimitées au : Bourg – Le Calvaire ; Bourg – Chemin du Bru ; Bourg – Barrage de Lavalette ; Bourg – Rue de Bourrel ; Bourg – Montée de Saint-Jacques ; Pouzols – Est ; Pouzols – Centre ; Freycenet – Chemin de la Moira.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été défini pour les OAP : Bourg – Le Calvaire ; Pouzols – Est ; Pouzols – Centre.

Secteurs	Surface (m²)	Nb de logement	Programmation Conditions d'ouverture à l'urbanisation
<b>ZONE URBAINE</b>			
Le Bourg – Le Calvaire	30 000	12 + 6 +10	Zone ouverte à l'urbanisation pour le secteur A
Le Bourg – Chemin du Bru	3329	3 à 4	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Barrage de Lavalette	3266	3 à 4	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Rue de Bourrel	11300	10	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Montée de Saint-Jacques	1250	2	Zone ouverte à l'urbanisation
Freycenet – Chemin de la Moira	3133	3	Zone ouverte à l'urbanisation

ZONE À URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT			
Le Bourg – Le Calvaire	13600	12	<i>Tranche A</i> : urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*
	6200	6	<i>Tranche B</i> : urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* lorsque 75% des logements prévus pour la zone A auront été réalisés
	10000	10	<i>Tranche C</i> : urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* à partir de 2028
Pouzols – Est	7256	6	Urbanisation à partir de 2027 au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
Pouzols – Centre	4761	4	Urbanisation à partir de 2029 au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

Le besoin en logements neufs est de 70 pour la période 2025/20235. Il y a 7 changements de destinations prévus pour du logement et 98 changements de destination pour de l'extension de l'existant qui vont être autorisés.

Le projet définit 3 emplacements réservés pour du stationnement ou l'agrandissement du parc.

Le PADD prévoit une dynamique démographique positive qui devrait se traduire par une population de 1120 habitants d'ici 2035.

**Le règlement et les plans de zonage** précisent les règles de constructibilité et d'aménagement applicables à chaque parcelle.

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	
AI	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>

Un droit de préemption urbain est mis en place pour la commune.

Le taux de logements vacants sur la commune est à 9%, un objectif de passage à 8% est programmé.

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 AI** (0,05 ha).

**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.

## **Elaboration du schéma directeur d'assainissement**

**L'assainissement collectif, géré en régie, est une compétence communale.** Elle assure les missions de collecte, transport et dépollution des eaux d'assainissement. La majeure partie des zones urbanisées du territoire bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif, le bourg est équipé, le village de Freycenet également ainsi que 6 autres villages. Plusieurs stations d'épuration sont présentes sur la commune :

**Saint-Jeures - Le Bourg**, capacité de 350 EH

- Charge entrante : 109 EH
- Filière de traitement : filtre planté
- Nom du milieu de rejet : Talweg puis ruisseau Le Mousse

**Saint-Jeures - Freycenet** : => capacité de 120 EH

- Charge entrante : 185 EH
- Filière de traitement : lagunage naturel
- Nom du milieu de rejet : Talweg puis ruisseau Le Bouchet

**Saint-Jeures – La Jeanne**, capacité de 100 EH

- Charge entrante : 0 EH
- Filière de traitement : bio-filtre
- Nom du milieu de rejet : Ruisseau La Jeanne

**Saint-Jeures - Les Moulins** => capacité de 200 EH

- Charge entrante : 202 EH
- Filière de traitement : filtres plantés
- Nom du milieu de rejet : fossé puis ruisseau Le Mousse

**Saint-Jeures - Pelinac** => capacité de 120 EH

- Charge entrante : 63 EH
- Filière de traitement : bio-filtre
- Nom du milieu de rejet : fossé puis ruisseau Le Mousse.

Pour l'**assainissement non-collectif**, la compétence dépend de la CC Haut-Lignon et est gérée en régie. Elle a décidé de confier la gestion du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) au Syndicat de Gestion des Eaux du Velay. Ce syndicat assure les contrôles (maisons neuves, ventes, installations existantes, ...) sur les 6 communes.

### **Création d'un périmètre délimité des abords**

L'enquête publique portant sur la création d'un périmètre délimité des abords du menhir de Saint-Jeures fait suite à une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France qui a été acceptée par la municipalité et qui va définir une servitude d'utilité publique dite des abords.

Cette servitude permettra de préserver le monument historique et son environnement de la qualité des travaux en présentation du menhir.

## **3 - Organisation et déroulement de l'enquête**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E25000053/63 en date du 10 juin 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand m'a désigné pour conduire l'enquête publique unique concernant le projet de révision du plan local d'urbanisme, d'élaboration d'un zonage d'assainissement et de création d'un périmètre délimité des abords sur la Commune de Saint-Jeures.

Monsieur Henri Boute est désigné commissaire enquêteur suppléant.

### **3.2 Modalités de l'organisation de l'enquête**

#### **3.2.1 Durée de l'enquête**

L'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Jeures en date du 11 juillet 2025 fixe les dates d'ouverture et de fin d'enquête du mardi 19 août 2025 à 9H00 au vendredi 19 septembre 2025 à 17H00, soit 32 jours consécutifs.

#### **3.2.2 Organisation des permanences**

Les dates et horaires des permanences ont été arrêtés comme ci-dessous :

- mardi 19 août 2025, de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00
- mercredi 27 août 2025, de 9H00 à 12H00
- samedi 6 septembre 2025, de 9H00 à 12H00
- samedi 13 septembre 2025, de 9H00 à 12H00
- vendredi 19 septembre 2025, de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00.

Ces cinq permanences ont été fixées en tenant compte de l'évaluation de la participation attendue du public par la municipalité. Deux samedis-matins ont été prévus pour prendre en compte la fréquentation des résidences secondaires.

Il a été entendu que les permanences soient tenues dans la salle du conseil, ce qui permet de respecter les mesures sanitaires en vigueur, si elles existent, et de recevoir les personnes à mobilité réduite.

### 3.2.3 Registre et messagerie électronique

Avant le début de l'enquête, j'ai procédé à l'ouverture et au paraphe du registre papier.

Une adresse de messagerie électronique [saintjeuresequetepubliqueplu@gmail.com](mailto:saintjeuresequetepubliqueplu@gmail.com) a été créée pour recevoir les courriels qui me seront destinés pendant cette enquête. Un transfert vers ma messagerie personnelle a été mis en place, afin d'avoir en temps réel les observations du public. Une vérification du bon fonctionnement de ce transfert a été faite le mercredi 13 août 2025.

Les observations pourront aussi être transmises par voie postale à l'adresse :

Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Saint-Jeures - 2 rue du Sabotier - 43200 Saint-Jeures.

### 3.2.4 Publication et affichage réglementaires

#### 3.2.4.1 Affichages légaux



*Freycenet*



*La Gaillarde*



*Les Augiers*





*La Jeanne*



*Le Bourg*



*Le Villaret*



*Les Moulins*



*Madelonnet*



*Pelinac*



*Pouzols*



*Salcrupt*

### 3.2.4.2 Les parutions dans les journaux

Les parutions réglementaires ont eu lieu :

- le 29 juillet 2025, dans l'édition L'Eveil de la Haute-Loire
- le 29 juillet 2025, dans l'édition de la Tribune-Haute-Loire

- le 22 août 2025, dans l'édition de L'Eveil de la Haute-Loire
- le 22 août 2025, dans l'édition de la Tribune-Haute-Loire.

### 3.2.4.3 Les autres mesures de publicité

Une publication sur l'application ILLIWAP de la commune a été faite le 6 août 2025. L'avis d'enquête y est publié.

L'avis d'enquête publique a pu être également consultable sur le portail internet de la commune à l'adresse suivante : [Saint-Jeures - Communauté de Communes du Haut-Lignon](#)

L'avis d'enquête publique a été annoncée sur le site « notre territoire » qui informe de l'ouverture des enquêtes publiques partout en France :




**Urbanisme  
et  
aménagement**

**PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Date de début : 19/08/2025 - Date de fin : 19/09/2025

Saint-Jeures

**COMMUNE DE SAINT JEURES**



 **VOIR L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### 3.2.5 Réunions et contacts préparatoires

**Le lundi 26 juin 2025**, j'ai été contacté par Monsieur le Maire de Saint-Jeures suite à ma nomination par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, pour conduire l'enquête publique unique concernant le projet de révision du PLU, l'élaboration du zonage d'assainissement et de la création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Saint-Jeures. Nous avons convenu d'une rencontre le jeudi 26 juin 2025 en mairie.

**Le jeudi 26 juin 2025** en mairie de Saint-Jeures, j'ai rencontré Monsieur le Maire, deux adjoints ainsi que l'employée municipale en charge du suivi de l'enquête. Lors de cette première prise de contact, nous avons échangé sur différents volets de l'enquête.

Il m'a été remis une partie des documents du dossier, les autres pièces me seront transmises ultérieurement. Un calendrier, à valider, a été établi.

Lors d'un prochain rendez-vous, une visite de la commune sera organisée.

**Le jeudi 3 juillet 2025**, Madame Anne Gay du Cabinet Réalités a apporté à mon domicile le complément du dossier papier d'enquête.

**Le mardi 8 juillet 2025**, j'ai eu un entretien téléphonique de Monsieur le Maire de Saint-Jeures au cours duquel nous avons évoqué les différents éléments permettant la rédaction, par Monsieur le Maire, de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

**Le jeudi 7 août 2025**, j'ai fait la visite de la commune sous la conduite de Monsieur le Maire : nous avons notamment vu les secteurs où seront les OAP, les STECAL... J'ai demandé à voir les différents points d'affichage : certains doivent être repris.

### 3.3 Déroulement de l'enquête

#### 3.3.1 Climat général

L'enquête publique, concernant le projet relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme, d'élaboration d'un zonage d'assainissement et de création d'un périmètre délimité des abords de la commune de Saint-Jeures, s'est réalisée dans de bonnes conditions matérielles et sans incident.

Les locaux mis à disposition pour l'enquête étaient très satisfaisants, l'accès aux PMR possible. Je tiens à remercier le personnel municipal concerné par l'enquête et l'accueil du public qui s'est largement investi pour le bon déroulement l'enquête.

Aucun incident n'est à signaler.

#### 3.3.2 Déroulement des permanences

**Le mardi 19 août 2025**, avant la tenue de la **1<sup>ère</sup> permanence**, j'ai paraphé le dossier papier et vérifié sa complétude, ainsi que celle du dossier consultable en ligne sur le site de la commune. Le dossier n'est téléchargeable que dans sa globalité, ce qui n'est pas le plus pratique, un téléchargement par document serait plus approprié. Cette remarque a été transmise à Monsieur le Maire.

J'ai testé le bon fonctionnement de la messagerie électronique dédiée à l'enquête.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu au total 16 personnes :

- **Mr Jean-Yves Roche** concernant sa parcelle C221 à Freycenet, il a écrit une observation **(Obs 1)**
- **Mme et Mr Mireille et Jean-Paul Thuizat** sont venus prendre des informations sur différentes parcelles qu'ils possèdent. Ils ont aussi souhaité des informations concernant les possibilités d'extension, notamment concernant la parcelle 901
- **Mme et Mr Cécile et Pierre Ravel** sont venus chercher des informations, notamment en terme d'extension pour leur parcelle 705 et 706
- **Mme Dany Beraud** est venue se renseigner sur les classements de diverses parcelles et les possibilités d'extension pour sa parcelle 831. Elle ne comprend pas le classement *en espace de jardin ou parc à préserver* de sa parcelle 196. Elle va préparer une observation
- **Mr Quentin Goudard** de Freycenet est déjà en possession d'un PC, il est venu écrire une observation **(Obs 2)** pour le maintien en zone constructible de la parcelle 2037, son projet n'ayant pas pu commencer pour des raisons de financement
- **Mme Brigitte Bevillard** est venue voir le classement de plusieurs parcelles qu'elle possède en indivision
- **Mr Alain Perbet** a manifesté son mécontentement concernant le classement de sa parcelle 3597 en zone A. Cette parcelle avait été vendue pour une construction, la vente a été annulée suite à une non obtention de prêt. Il a écrit une observation **(Obs 3)**
- **Mr Damien Maigne**, apiculteur (20 ruches) et agent sanitaire pour le GDSA, est venu se renseigner sur ses parcelles 1415 et 1416 à Salcrupt. Il exprime le besoin d'un espace de lavage et d'un abri pour son activité d'agent sanitaire. Il transmettra une observation
- **Mme Claudine Vigier** a écrit une observation **(Obs 4)** sur la possibilité de retour en habitation des locaux occupés par son activité artisanale (distillerie) en cas d'arrêt de cette activité. Elle a souhaité divers renseignements notamment sur la zone A et Ae
- **La famille Canale** souhaite régulariser la situation d'un ancien bâtiment agricole qui au fil du temps est devenu une habitation. Une observation **(Obs 5)** dans ce sens a été déposée

- **Mme et Mr Monique et Gilles Moulin** ont déposé une observation **(Obs 6)** concernant la constructibilité des parcelles 1894 – 829 et 830 qui sont passées en zone A.
- **Mr Prosper Yebovi** a transmis un mail **(Mail 1)** pour avoir des informations sur l'impact de la révision du PLU sur sa parcelle AB219.

**Le jeudi 21 août 2025**, la **famille Canale** (Agnès Rousseau, Catherine Canale et Daniel Canale), en complément de l'**Obs 5**, a envoyé une question à Monsieur le maire par la messagerie dédiée à l'enquête.

Ce mail a été annexé au registre sous la référence **Mail 2**.

**Le vendredi 22 août 2025**, **Mr Emmanuel Ganzhorn** a transmis un mail que j'ai annexé au registre d'enquête avec la référence **Mail 3**.

Il demande de précisions qui, il l'espère, permettront un échange constructif dans l'intérêt de cet outil clef pour la commune.

**Le mercredi 27 août 2025**, avant la tenue de la **2<sup>ème</sup> permanence**, j'ai annexé les 3 mails reçus à ce jour. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre depuis la dernière permanence.

- **Mr Damiens Maigne** a inscrit une observation **(Obs 7)** pour la prise en compte d'aménagement sur ses parcelles 1415 et 1416 pour ses activités de technicien sanitaire apicole
- **Mme et Mr Marie-Claude et Roland Gaillard** sont venus se renseigner sur le zonage de leurs parcelles 649, 648, 652, 2032 et 2574. Ils ont souhaité avoir des renseignements sur les possibilités d'extension. Un courrier **(Cou 1)** m'a été remis, je l'ai annexé au registre.
- **Mr Jean-Claude OTT** est venu chercher des renseignements sur les possibilités d'extension pour son habitation, parcelle 2506 à l'Allier.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 4 personnes.

En fin de journée, j'ai reçu un message sur l'adresse dédiée **(Mail 4)** sans contenu de **Mr Jean-Luc Devoucoux**, les services de la mairie de Saint-Jeures ont contacté cette personne pour lui signaler le manque de contenu de ce message.



**Le mardi 2 septembre 2025**, j'ai reçu par e-mail un message de **Mr Alain Jacquet (Mail 5)** posant plusieurs questions concernant sa parcelle AB 196 située au bourg et classée « espace de jardin ou de parc à préserver » au projet.

**Le jeudi 4 septembre 2025**, j'ai reçu un message par mail **(Mail 6)** de **Mr Michel Guibert** qui souhaite la création d'un "périmètre délimité des abords de monuments historiques" (en l'occurrence l'église), selon l'article L.621-31 du code du patrimoine.

**Le samedi 6 septembre 2025**, avant la tenue de la **3<sup>ème</sup> permanence**, j'ai annexé au registre les mails reçus depuis la dernière permanence : **Mail 4**, **Mail 5** et **Mail 6**.

Aucune nouvelle observation n'a été inscrite sur le registre depuis la dernière permanence.

Cette permanence a connu une forte affluence, 18 personnes reçues, elle a dû être prolongée pour satisfaire les personnes présentes.

- **Mme Denise Thuizat** et sa sœur **Mme Géraldine Menut** ont exprimé le souhait de classement de leurs parcelles B73 et B74 à Pouzols en zone constructible. Une observation dans ce sens a été déposée **(Obs 8)**.
- **Mme Dolorès Coquet** et **Mr Max Charreyron** ont souhaité avoir des renseignements sur le zonage et les possibilités futures pour le secteur de L'Allier.
- **Mme Maryline Delolme** et son père **Mr Jean-Hyppolite Delolme** sont venus chercher des renseignements sur le zonage et les possibilités qui en découlent pour la parcelle 111 au bourg. Mme Maryline Delolme a un projet de construction sur une partie de la parcelle 111 (dans l'angle entre le chemin et le long de la parcelle 377. Elle demande un classement pour 500m<sup>2</sup> environ en zone constructible, une observation **(Obs 9)** a été notée au registre.
- **Mme et Mr Karine et Fabrice Dolmazon** souhaite construire un atelier de menuiserie à Freycenet sur leur parcelle 1478, suite au non renouvellement de bail des locaux actuellement utilisés. Ils demandent une modification du classement « espace de jardin ou parc à préserver ». Une observation sera transmise dans ce sens. *(Un courrier de Monsieur Fabrice Dolmazon, en date du 20 septembre 2025, est arrivé après la fin de l'enquête publique, une copie m'a été remise lors de la remise du PV de synthèse le 24 septembre 2025).*

- **Mme et Mr Monique et Yves Layes** ont souhaité avoir des renseignements concernant la possibilité de construction d'une véranda en extension de leur maison (zone N) parcelle 81 à la Barantaine.
- **Mme Denise Vey** souhaite vendre sa parcelle 1515 à Pélinac et demande donc le maintien en zone constructible de celle-ci. Une observation a été inscrite au registre **(Obs 10)**.
- **Mme Odile Ganzhorn** a souhaité avoir des renseignements sur les parcelles AB89 et 247 du bourg.
- **Mme Elisabeth Delolme**, propriétaire des parcelles 117, 122, 126 et 127 au bourg, a souhaité avoir des renseignements sur les règles d'extensions pour les zones classées « espace de jardin et de parc à préserver ». Elle a un PC en attente d'une décision du tribunal suite à une opposition de sa voisine.
- **Mme Annabelle Gandaubert et Mr Laurent Biagioni** demande la suppression de la possibilité de construction sur une partie de la parcelle AB219 qui est mitoyenne des leurs 352 et 272. Ils ont inscrit une observation en ce sens sur le registre **(Obs 11)**.
- **Mr Prosper Yebovi**, propriétaire de la parcelle AB219 au bourg, a pour projet plusieurs constructions sur cette parcelle qui est classée en partie en zone A au projet. Il a déjà transmis un message **(Mail 1)**. Il enverra un mail complémentaire avant la fin de l'enquête.
- **Mr Gaston Gibert (pour son frère Christian)** est venu prendre des renseignements sur le zonage du secteur de la Gaillarde et notamment pour la parcelle 3008.
- **Mme Marie-Joseph Valentin née Delolme** s'est renseignée sur les possibilités de construction d'une piscine aux Augiers où elle possède les parcelles 367 et 1913.

**Le mardi 9 septembre 2025**, **Mme Michèle Boué et Mr Didier Rault** m'ont fait parvenir un message **(Mail 7)** concernant le raccordement à l'assainissement collectif de leur projet de construction.

**Le samedi 13 septembre 2025**, avant la tenue de la **4<sup>ème</sup> permanence**, j'ai annexé au registre les mails reçus depuis la dernière permanence **(Mail 7)** ainsi qu'un courrier recommandé reçu le 8 septembre 2025 **(Cou 2)** faisant doublon avec le **(Mail 5)**.

Aucune nouvelle observation n'a été inscrite sur le registre depuis la dernière permanence.



Au cours de cette permanence, j'ai reçu 7 personnes.

- **Mr Thierry Dolmazon** a écrit une observation concernant le classement en zone « parc et jardin à préserver » de sa parcelle 1870 à Freycenet pour laquelle il a un projet de construction **(Obs 12)**.
- **Mme Sophie Romain** a un projet d'extension de sa maison sur 2 parcelles voisines (101 et 102) qui n'est plus possible au projet, les parcelles étant classées en zone agricole. Elle a émis une observation **(Obs 13)** pour demander un aménagement dans la continuité de la zone UA sur ces parcelles.
- **Mme Emilie Libeyre** est venue se renseigner sur les possibilités de changement de destination (fiche 28) à Galatier parcelle OA2018. Elle fera une observation par mail.
- **Mr Jean-Pierre Faure** a souhaité des renseignements sur ces parcelles qui sont comprises dans l'OAP Le Calvaire.
- **Mme et Mr Danielle et Christian Libeyre** de La Jeanne ont souhaité avoir des renseignements sur les extensions possibles sur les parcelles 2634 et 2709 qui étaient constructibles auparavant, ainsi que sur la rénovation de l'abri de sa scie.
- **Mme Laurianne Blanc** a un projet de construction d'annexe sur sa parcelle 1988 au bourg pour un abri à matériel apicole. Elle demande une modification du zonage « parc et jardin à préserver ». Une observation sera faite en ce sens.

A la fin de la permanence, j'ai ajouté au registre le mail **(Mail 8)** de **Mr Georges Lezotre** reçu en cours de matinée.

**Le lundi 15 septembre 2025, Mme Emilie Libeyre et Mr Yann Dumoulin** ont envoyé un mail **(Mail 9)** concernant le changement de destination de leur bâtiment situé sur la parcelle OA2018 (fiche 28).

**Le mardi 16 septembre 2025, Mr Prosper Yebovi** a transmis une observation par mail **(Mail 10)** concernant le classement de sa parcelle AB210 au bourg.

Ce même jour, **l'indivision Valentin (Benjamin et Yannick)** a envoyé un message **(Mail 11)** pour demander :

- que leur maison située 8 et 10 route des Sucs (une ancienne brocante) puisse être réhabilitée en plusieurs logements
- une adaptation des règles de stationnement

- une compatibilité avec le schéma directeur d'assainissement.

**Le vendredi 19 septembre 2025**, avant la tenue des dernières permanences, j'ai annexé au registre les mails 9 – 10 et 11.

Une contribution a été inscrite au registre depuis la dernière permanence **(Os 14)** par **Mme Laurianne Blanc**.

Durant cette journée de permanence, j'ai reçu 17 personnes :

- **Madame et Monsieur Véronique et Marcel Bonnefoy** de Pélinaç se sont renseignés sur le zonage de leurs parcelles 1544 et 1545, ils ont inscrit une observation **(Obs 15)**.
- **Monsieur Grégoire Gibert** est venu pour demander le changement de destination pour logement pour le bâtiment situé sur la parcelle A 346 à Fromental. Une contribution a été notée au registre **(Obs 16)**.
- **Monsieur Jean-Pierre Delolme** a souhaité avoir des renseignements concernant ses parcelles 414 et 352 au bourg.
- **Monsieur Cyril Dolmazon** et sa compagne ont souhaité avoir diverses informations concernant la parcelle 108, ainsi que pour la parcelle 1015 qu'ils souhaitent acquérir, afin de restaurer les ruines du moulin. Ils ont fait une demande de changement de destination pour ces ruines **(Obs 17)**.
- **Monsieur Patrick Andraud** de Freycenet, propriétaire des parcelles 79 – 99 – 100 et 101 à Freycenet, s'étonne du classement en « espace de parc et jardin à préserver) de la parcelle 79. Il a noté une observation en ce sens **(Obs 18)**.
- **Madame Court Christiane** de Tence est propriétaire d'une parcelle à La Gaillarde (A 3598) qu'elle souhaite vendre et demande son classement en zone constructible **(Obs 19)**.
- **Monsieur Marcel Collange** de Montcendreaux a pris des informations concernant les possibilités de constructions en zone A et pour sa parcelle 2565.
- **Monsieur Eric Baratay** de La Gaillarde est propriétaire des parcelles 107 – 109 – 1108 et 2645. Il a souhaité avoir des informations sur le zonage de ses parcelles et les possibilités d'extension.
- **Monsieur Michel Agier** de Freycenet, propriétaire des parcelles 206 et 1846, a demandé des renseignements sur les zonages et les possibilités de ces parcelles. Il a fait une observation **(Obs 20)**.

En cours de permanence j'ai reçu un mail de **Madame et Monsieur Nicole et Guy Dumoulin** qui demandent que le bâtiment (fiche 26) à Gerenthes identifié au projet en changement de destination pour extension, devienne changement de destination pour logement, parcelle 1930 **(Mail 12)**.

- **Monsieur Alain Jacquet** a souhaité avoir des informations concernant les « Espace de parc et jardin à préserver » et possibilité d'extension ou d'annexes pour sa parcelle 196 au bourg. Il a aussi demandé des renseignements sur l'OAP Le Calvaire, sa mère ayant des terrains sur ce secteur.
- **Mesdames Marie Delolme, Annabelle Gandaubert et Monsieur Jean-Pierre Delolme** sont venus déposer un courrier concernant la parcelle 219 au bourg de Monsieur Prosper Yebovi pour une modification de zonage sans modification de surface constructible **(Cou3)**.
- **Madame Marie-Antoinette Perbet née Delolme** est venue consulter le zonage de sa parcelle 1912 à Les Augiers.

### 3.3.3 La clôture de l'enquête

Le vendredi 19 septembre 2025, 17H00, l'heure d'expiration du délai d'enquête étant passée, j'ai clos le registre d'enquête sur lequel **21 observations** ont été consignées, **2 courriers et 13 mails** y ont été annexés, soit au total **36 contributions**.

## **4 - Présentation et analyse des avis émis**

### **4.1 Avis de l'Autorité Environnementale**

#### **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

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de l'absence d'avis par la MRAe.

### **4.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

L'avis en date du 30 avril 2025 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.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis favorable.

### **4.3 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)**

L'Architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP 43 a émis, le 26 mai 2025, un **avis favorable** sur la révision du PLU de Saint-Jeures.

A la même date, l'ABF a aussi émis un **avis favorable** au projet de **périmètre délimité des abords** autour du menhir de Saint-Jeures, inscrit au titre des monuments historiques.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de ces avis.

## **4.4 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)**

### **4.4.1 Avis de l'État (DDT)**

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 apparaît 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. »*

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis de l'Etat sur ce projet.

#### 4.4.2 Avis de la commission Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire (SCoT)

Les membres de la commission SCoT du PETR du Pays de la Jeune Loire considèrent 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.

##### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le SCoT est un document d'ordre supérieur au PLU, le projet se doit d'être compatible avec les documents d'ordre supérieur, l'avis favorable sans réserve de la commission SCoT confirme cette compatibilité.

#### 4.4.3 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire

Le projet amène 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.

##### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable avec réserve.

#### 4.4.4 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire (CCI)

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

##### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable.

#### 4.4.5 Avis de la Communauté de Communes du Haut-Lignon (CCHL)

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.*

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis favorable et des observations émises.

#### 4.4.6 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Auvergne-Rhône-Alpes

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

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis favorable sans réserve.

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.

## **5 - Présentation des observations recueillies**

### **5.1 Participation du public**

L'enquête publique, concernant le projet relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme, d'élaboration d'un zonage d'assainissement et de création d'un périmètre délimité des abords de la commune de Saint-Jeures, s'est réalisée dans de bonnes conditions matérielles et sans incident.

Les locaux mis à disposition pour l'enquête étaient très satisfaisants, l'accès aux PMR possible.

Je tiens à remercier le personnel municipal concerné par l'enquête et l'accueil du public qui s'est largement investi pour le bon déroulement l'enquête.

La participation du public aux permanences que j'ai tenues en mairie, a été soutenue : **62 personnes** au total ont été reçues.



### Tableau de participation du public

Permanences	Nombre de personnes reçues	Nombre d'observations déposées lors des permanences	Nombre de courriers + mails + observations hors permanence
Mardi 19 août 2025	16	6	0
Mercredi 27 août 2025	4	1	4
Samedi 6 septembre 2025	18	4	3
Samedi 13 septembre 2025	7	2	3
Vendredi 19 septembre 2025	17	8	5
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>21</b>	<b>15</b>

**Soit un total de 36 contributions.**

## **6 - Le procès-verbal de synthèse**

En mairie de Saint-Jeures, le mercredi 24 septembre 2025, j'ai remis et commenté le Procès-Verbal de Synthèse à Monsieur André Duboeuf, maire de Saint-Jeures et à deux adjoints, ainsi qu'à l'employée municipale en charge du suivi de l'enquête.

J'ai également remis à Monsieur le Maire le registre d'enquête papier clos par mes soins, ainsi que toutes les pièces qui y sont annexées. De ce fait, le porteur de projet a accès aux contributions dans leur intégralité.

Le dossier d'enquête a été laissé en mairie à la fin de la dernière permanence, le vendredi 19 septembre 2025.

Une copie numérique du PV de synthèse a aussi été remise pour faciliter le travail d'écriture du mémoire en réponse.

Un courrier de Monsieur Fabrice Dolmazon, en date du 20 septembre 2025, est arrivé en mairie après la fin de l'enquête publique, une copie m'a été remise lors de la remise du PV de synthèse le 24 septembre 2025. Lors de la permanence du samedi 6 septembre 2025, Monsieur Fabrice Dolmazon et son épouse étaient venus se renseigner sur une possibilité de modification de zonage pour construire d'un atelier de menuiserie à Freycenet sur leur parcelle 1478, ceci suite au non renouvellement de bail des locaux actuellement utilisés. Par ce courrier, il demande une modification de la localisation du zonage « espace de jardin ou parc à préserver » sur sa parcelle. Cette observation sera étudiée par la municipalité comme étant intégré au PV de synthèse.

## **7 - Le mémoire en réponse aux avis des PPA et au P.V. de synthèse**

### **Avis des Personnes Publiques Associées**

#### **Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable sans réserve**

**Avis rendu le 14 avril 2025**

**Décision de la commune**

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.

*La commune prend acte de l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.*

#### **La CDPENAF : avis favorable à l'unanimité**

**Avis rendu le 12 mai 2025**

**Décision de la commune**

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 ;

*La commune prend acte de l'avis de la CDPENAF.*

<ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il n'y a pas d'objection particulière à formuler à l'encontre des règles applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- qu'il n'y a pas d'objections aux changements de destination présentés.</li> </ul> <p>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.</p>	
<b><u>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine : avis favorable</u></b>	
<b>Avis rendu le 26 mai 2025</b>	<b>Décision de la commune</b>
Avis favorable	<i>La commune prend acte de l'avis de l'UDAP.</i>

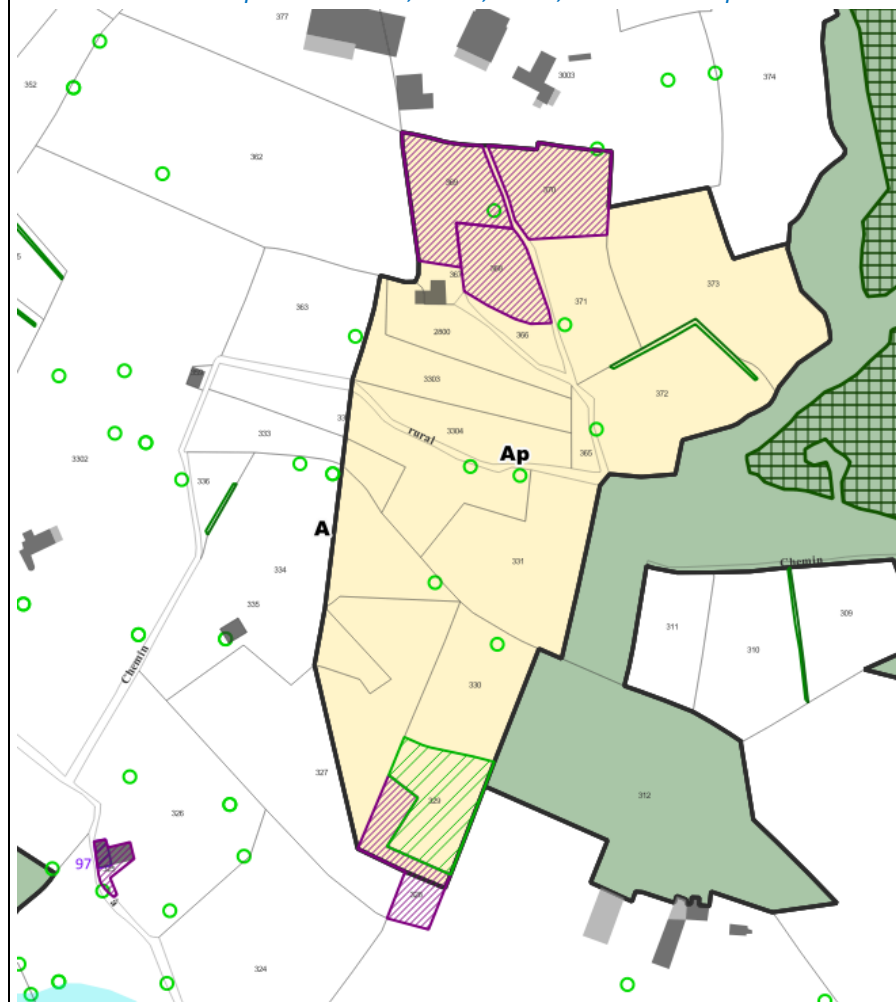
<b><u>Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Loire : avis favorable</u></b>	
<b>Avis rendu le 14 mars 2025</b>	<b>Décision de la commune</b>
<p>Je vous informe de l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Loire à l'égard de cette procédure.</p> <p>Notre avis tient compte du contexte national de la Loi Climat et Résilience et des prescriptions à caractère économique que nous relevons dans votre projet, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- La préservation et le développement d'une offre commerciale de proximité bien implantée sur votre commune, participant pleinement à son attractivité.</li> <li>- La promotion du tourisme et des hébergements touristiques qui en sont l'outil indispensable.</li> </ul>	<i>La commune prend acte de l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie.</i>

## **Chambre d'agriculture de Haute-Loire : avis favorable avec une réserve**

Avis rendu le 2 juin 2025	Décision de la commune
<p>Nous notons l'effort de réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation avec un déclassement important des zones constructibles.</p> <p>L'objectif de croissance démographique tout en maîtrisant l'impact sur le foncier repose sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanisation recentrée au Bourg, à Freycenet et à 3 hameaux (Moulins, Pouzols, Pelinac),</li> <li>- Une densité moyenne de 9,1 logements par hectare, supérieure à la densité possible dans le SCOT,</li> <li>- 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui contribuent à une économie de terrains en préconisant la densification, des logements collectifs.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Pour indication les parcelles ou parties de parcelles identifiées sont les suivantes : A1609, A1606, A1579, A1580, A0369, A0370, A0368, A0325, A0328, D0583, D0585, B0821, B0817, B0816, B0815, B0812, B0811, B0802, B0801, B0800, B2671.</b></p>	<p><i>La commune comprend la demande de la chambre d'agriculture et souhaite prendre en compte les potentiels projets des exploitants agricoles.</i></p> <p><i>Afin de montrer les évolutions, les parcelles identifiées par la chambre d'agriculture sont affichées en rayé violet sur les plans ci-dessous. Afin d'assurer la cohérence du zonage, des parcelles non-citées par la Chambre évolueront devraient aussi vers un zonage agricole (en rayé vert sur le zonage).</i></p> <p><i>Secteurs concernés :</i></p>

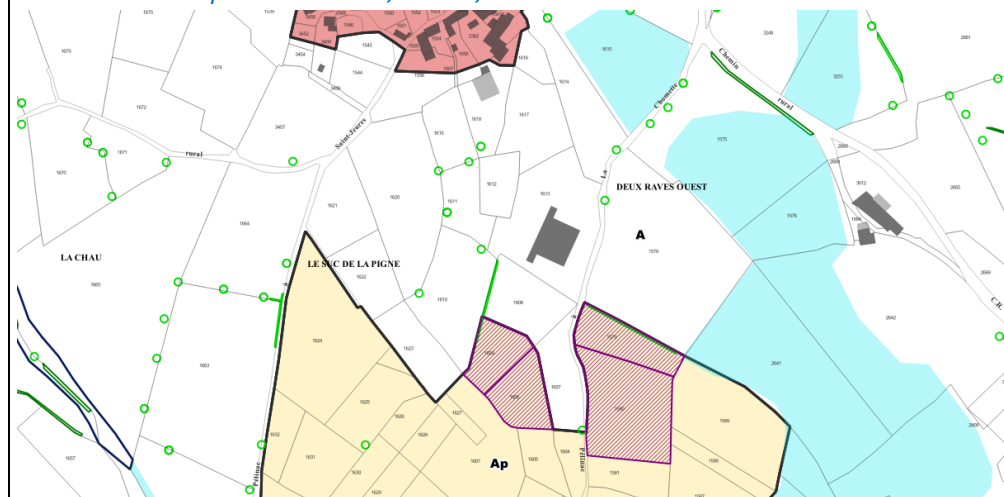
La Chambre d'Agriculture émet un avis Favorable au projet de PLU de Saint-Jeures sous réserves de la prise en compte des éléments mentionnés.

- *Fromental : parcelles A 328, A 369, A 370, A 368 + A 329 par cohérence*



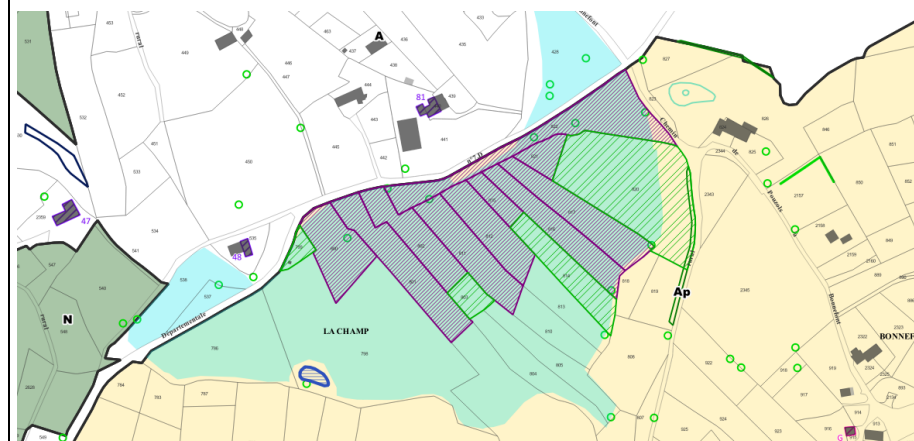
*Les parcelles évolueront identifiées évolueront en zone agricole.*

- *Pelinac : parcelles A 1609, A 1606, A 1580 et A 1579*



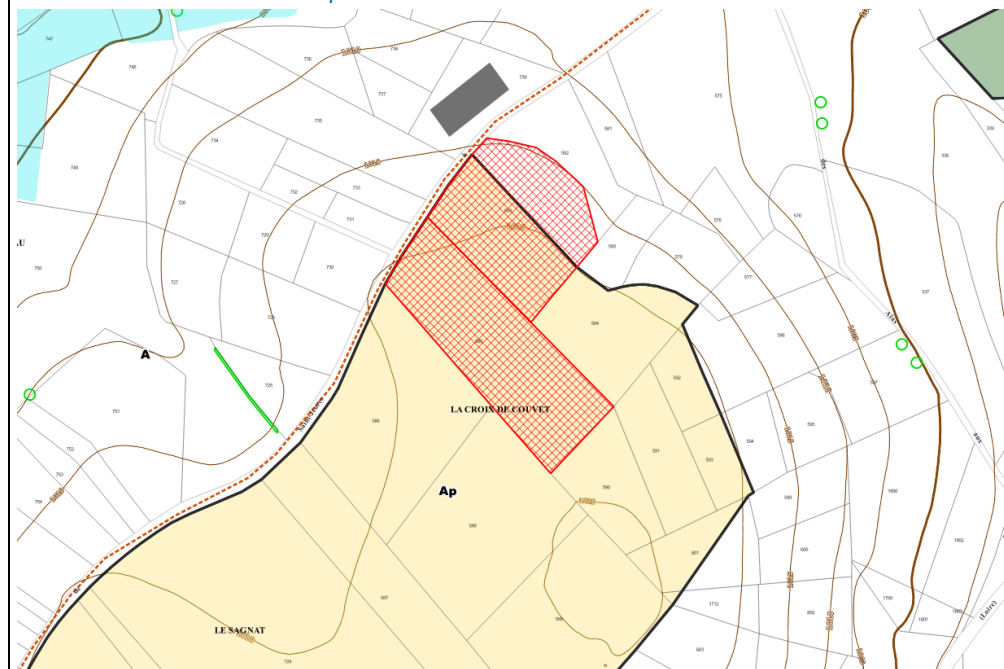
*Les parcelles évolueront identifiées évolueront en zone agricole.*

- *La Champ : B 811, B 802, B 801, B 800, B 821, B 817, B 816, B 812, B 2671 (ex-B 822), B 8015 + par cohérence, B 799, B 820, B 814, B 803*



*Les parcelles évolueront identifiées évolueront en zone agricole.*

- La Croix de couvet : parcelles D 585 et D 583



Le bâtiment existant est implanté en contrebas du chemin, dans une position qui limite son impact visuel sur le paysage. La commune soutient le développement des activités agricoles, mais elle doit également veiller à la préservation des qualités paysagères du secteur. Dans cette logique, si un nouveau bâtiment devait être autorisé, il serait plus cohérent qu'il soit



	<p><i>implanté du même côté du chemin que la construction existante, afin d'éviter une dispersion du bâti.</i></p> <p><i>Par ailleurs, ce chemin correspond au tracé du Chemin de Saint-Jacques, reconnu pour son attractivité touristique et patrimoniale. L'implantation de bâtiments sur l'autre versant risquerait de rompre la cohérence visuelle et de dégrader l'expérience des usagers de cet itinéraire.</i></p> <p><i>Enfin, la topographie particulière du suc constitue un élément identitaire du paysage local. Sa silhouette et son relief doivent être préservés, car ils participent à la lecture du grand paysage et à l'image de la commune.</i></p> <p><i>Pour ces raisons, la commune ne fera pas évoluer le zonage des parcelles.</i></p> <p><i>A noter que la parcelle A 325 correspond à une construction existante, déjà située en zone A, à Fromental.</i></p>
--	---

<b><u>Communauté de Communes du Haut Lignon : avis favorable avec observations</u></b>	
<b>Avis rendu le 3 juin 2025</b>	<b>Décision de la commune</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

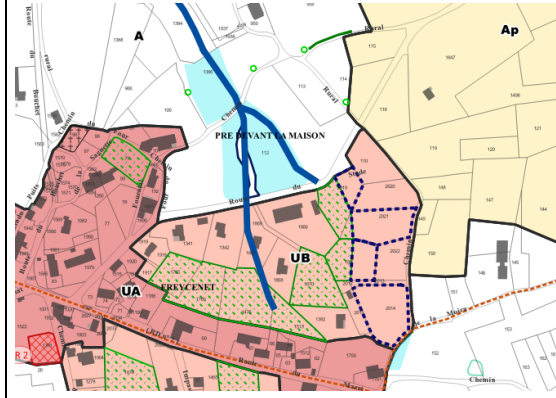
<p>réalisé dans ce cadre précise que logements vacants présents sur le Haut-Lignon le sont depuis plusieurs années et pourraient représenter des produits immobiliers accessibles pour des premiers parcours résidentiels, dans un contexte où l'offre foncière est de plus en plus chère et l'accès à la propriété de plus en plus contraint.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il apparaît 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>La commune complètera le diagnostic avec ces éléments.</i></p> <p><i>La commune complètera le rapport de présentation, dans la partie diagnostic.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</i></p> <p><i>Le PLU intègre bien les obligations réglementaires concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les enjeux de la Trame Verte et Bleue.</i></p> <p><i>La carte sera modifiée pour une meilleure lisibilité.</i></p> <p><i>Le schéma sera modifié pour ajouter la légende qui est effectivement absente.</i></p>
---	---

<p>Par ailleurs, sur la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	
--	--

<b><u>PETR Pays de la Jeune Loire : avis favorable</u></b>	
<b>Avis rendu le 17 juin 2025</b>	<b>Décision de la commune</b>
<p>Le projet permet d'assurer un développement renforcé et équilibré de la commune en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurant un aménagement urbain équilibré (densité, typologie d'habitat, utilisation des dents creuses, extensions ciblées, OAP...)</li> <li>- Mettant en place les conditions du développement économique (extension des ZA, préservation des exploitations agricoles, .. )</li> <li>- Préservant les E.N.A.F. (diminution des zones constructibles et leur localisation)</li> </ul>	<p><i>La commune prend acte de l'avis du PETR – commission SCoT.</i></p>

<b><u>Préfecture de Haute-Loire : avis</u></b>	
<b>Avis rendu le 18 juin 2025</b>	<b>Décision de la commune</b>
<p>Conclusion de l'avis :</p>	<p><i>La commune prend acte de l'avis de l'État.</i></p>

<p>Il apparait que le projet de PLU 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.</p> <p>Bien que l'ambition reste élevée, et l'objectif de résorption de la vacance insuffisant, il apparait 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 des 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.</p>	
<p>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 vacances qui reste assez élevé pour cette typologie.</p>	<p><i>La Communauté de Communes du Haut-Lignon a mené en 2023-2024 une étude pré-opérationnelle à une OPAH. L'OPAH ne sera pas mise en place tout de suite. Un travail important reste à mener sur la vacance qui a tout de même tendance, sur les dernières années à diminuer. La commune fait état de plusieurs réhabilitations dans les dernières années et plusieurs projets ont été signalé lors de l'enquête publique.</i></p>
<p><u>Zones humides :</u></p> <p>La commune 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.</p> <p>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 « Éviter, 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.</p>	<p><i>La sous-trame « secteur de prairie humide » a été mise en place sur les secteurs connus et les secteurs identifiés dans le cadre du passage de l'écologie.</i></p> <p><i>Aucun secteur de prairie humide n'a été identifié dans les zones à urbaniser.</i></p>
<p><u>Risque inondation :</u></p> <p>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.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>

<p>La commune de Saint-Jeures est concernée par le PGRI du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15/03/2022.</p> <p>Le paragraphe 10.2 du diagnostic concernant le risque inondation devra être complété (risque cartographié sur le Lignon).</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>
<p>L'OAP de Freycenet se situe sur le périmètre d'un cours d'eau.</p> <p>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.</p>	<p><i>L'OAP de Freycenet ne se situe pas sur le périmètre d'un cours d'eau.</i></p> <p><i>Les cours d'eau qui apparaissent sur le plan ci-dessous proviennent de la DDT43.</i></p>  <p><i>Le règlement pourra être complété pour préserver les cours d'eau, d'une manière générale.</i></p>
<p>Il conviendra également d'ajouter les risques retrait gonflement des sols argileux (RGA) et feux de forêt p.79 et suivantes du diagnostic.</p>	<p><i>Le risque retrait gonflement des sols argileux est déjà expliqué (10.6, page 80).</i></p> <p><i>Les informations sur le risque feu de forêt seront ajoutées dans le rapport de présentation.</i></p>
<p>Le nouveau Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) a été signé le 6 janvier 2025.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera actualisé.</i></p>
<p><u>Eaux pluviales :</u></p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété avec ces informations.</i></p>

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 seul de 1 ha.  L'extension de la zone d'activités 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.	
Différentes informations inscrites dans l'annexe	<i>Le rapport de présentation pourra être complété.</i>

<b><u>Mission Régionale d'Autorité Environnementale : absence d'avis</u></b>	
<b>Avis rendu le 11 juin 2025</b>	<b>Décision de la commune</b>
Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de 3 mois prévus à l'article R. 104-5 du code de l'urbanisme.	<i>Pas de décision à prendre.</i>

## Remarques issues de l'enquête publiques

Les commentaires (en marron) du commissaire enquêteur sont insérés dans le document à la suite des réponses de la commune

Il est rappelé que le PLU a l'obligation de respecter les objectifs définis par les lois, le code de l'urbanisme. Il est également tenu de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire. Ce cadre réglementaire vise à promouvoir un urbanisme économe en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la densification du tissu urbain existant.

### Réclamation et observations des particuliers

#### Remarque / demande

##### Observation n°1 du 19/08/2025

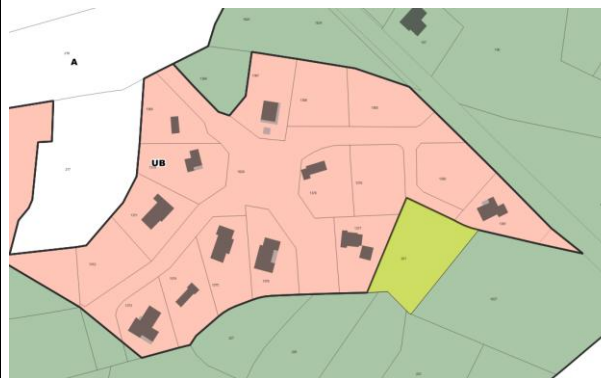
Mr ROCHE

Demande de constructibilité concernant la parcelle C 221 à Freycenet.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune est satisfaisante du fait que la surface constructible reste limitée au stricte nécessaire à la réalisation du projet

#### Décision de la commune

*La parcelle est située dans l'enveloppe urbaine du SCoT. Située en continuité de l'existant, sa constructibilité pourra être revue. La surface constructible devra rester cohérente avec la densité imposée par le SCoT.*



### Observation n°2 du 19/08/2025

Mr GOUDARD

Un PC a été déposé en 2023 sur la parcelle C 2037 à Freycenet.

Les travaux n'ont pas pu être réalisés pour des raisons financières.

La partie du terrain prévue pour construire n'est plus constructible. Je demande à ce qu'elle le reste dans le prolongement de la parcelle 45 soit une surface d'environ 1 500 m².

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune confirme la possibilité de réalisation du projet.

*Si le permis a été délivré en 2023, il est valable 5 ans.*

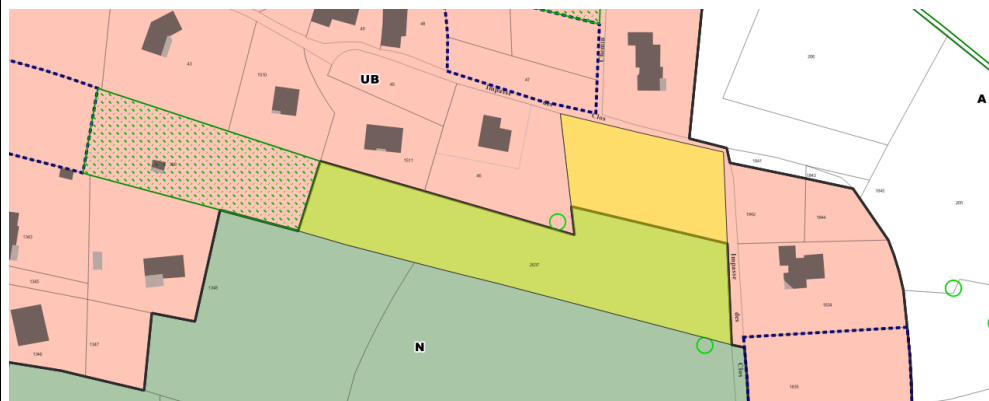
*Selon l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, « Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. ».*

*La loi 3DS (article 1er du décret n° 2025-461 du 26 mai 2025) dispose que « Par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas de l'article R. \* 424-17 et à l'article R. \* 424-18 du code de l'urbanisme, le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable intervenus entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024 est porté à cinq ans.*

*Cette disposition fait obstacle à la prorogation de ces autorisations dans les conditions définies aux articles R. \* 424-21 à R. \* 424-23 du même code. »*

**Le projet est donc réalisable jusqu'en 2028 puisque le permis a été accordé en 2023.**

*La maison sera située en zone naturelle et pourra évoluer selon les règles applicables.*





**Observation n°3 du 19/08/2025**

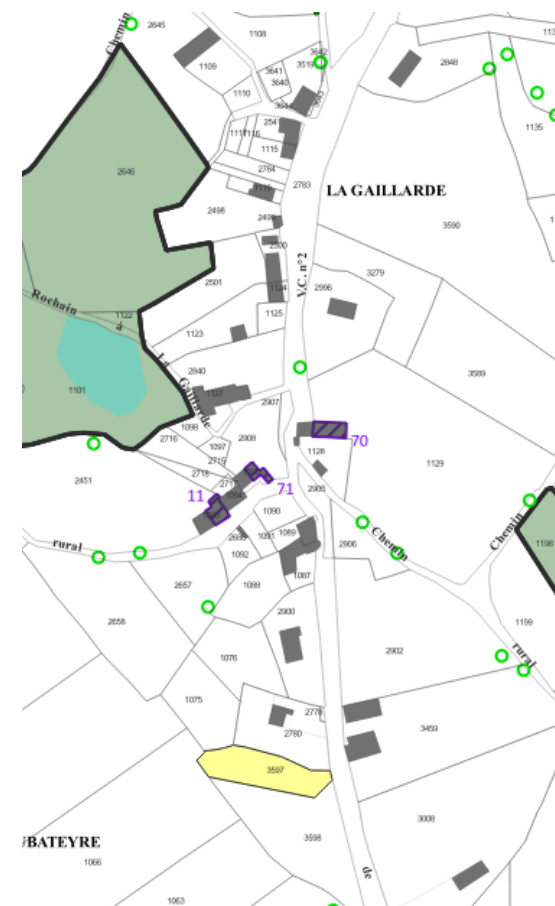
Mr PERBET

Demande à ce que la parcelle A 3597 à La Gaillarde reste constructible.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune est cohérente et répond aux objectifs fixés au PADD.

*Dans le cadre de la révision du PLU, le hameau de La Gaillarde a été reclassé en zone agricole afin de répondre aux objectifs du SCoT qui proscriit l'urbanisation linéaire.*

*La parcelle A 3597 n'a pas vocation à être classée constructible.*



**Observation n°4 du 19/08/2025**

Mme VIGIER SOUVIGNET

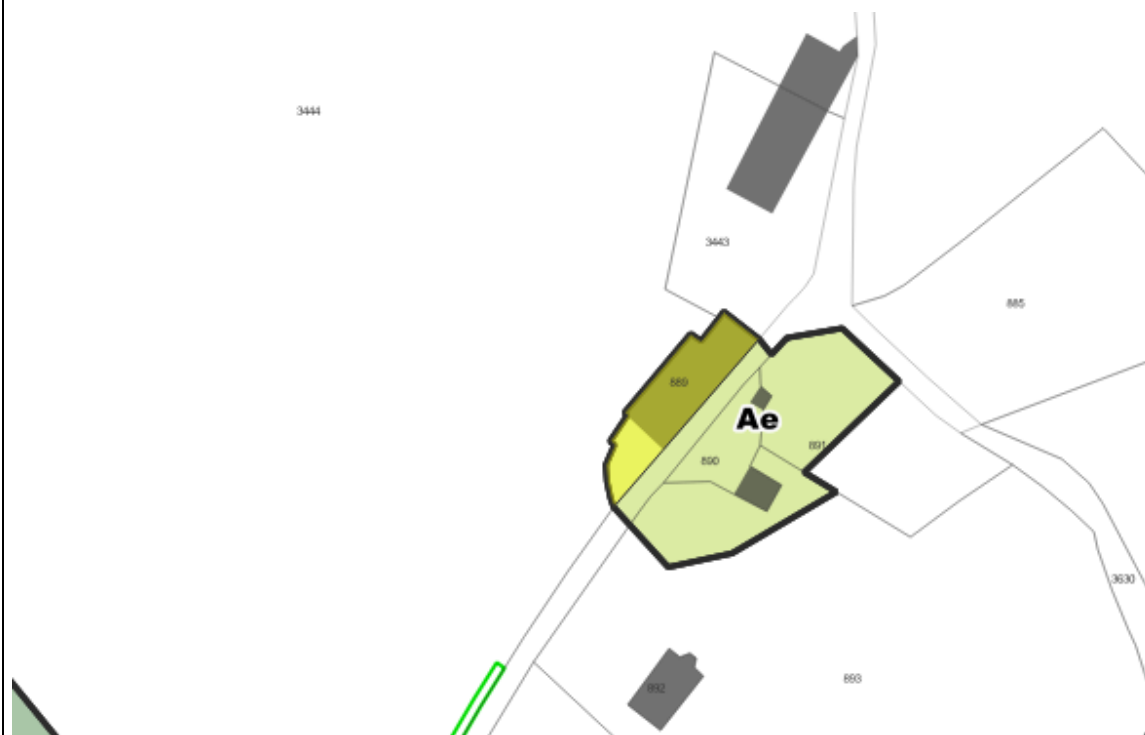
Le bâtiment aujourd'hui à vocation artisanale situé sur la parcelle A 889 pourrait-il redevenir une habitation en cas d'arrêt hypothétique de l'activité ?

Il l'a été par le passé.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune est conforme au règlement de ce PLU.

*Avec le règlement actuel prévu pour le secteur Ae, ce n'est pas possible.*

*Le règlement permet, avec la mise en place du STECAL, de faire évoluer l'activité économique. La mise en place du STECAL prend en compte cette activité et lui donne des possibilités supplémentaires par rapport à ce qu'il est possible de faire en zone agricole.*



**Observation n°5 du 19/08/2025 et Mail 2 du 21/08/2025**

Famille CANALE MOULIN

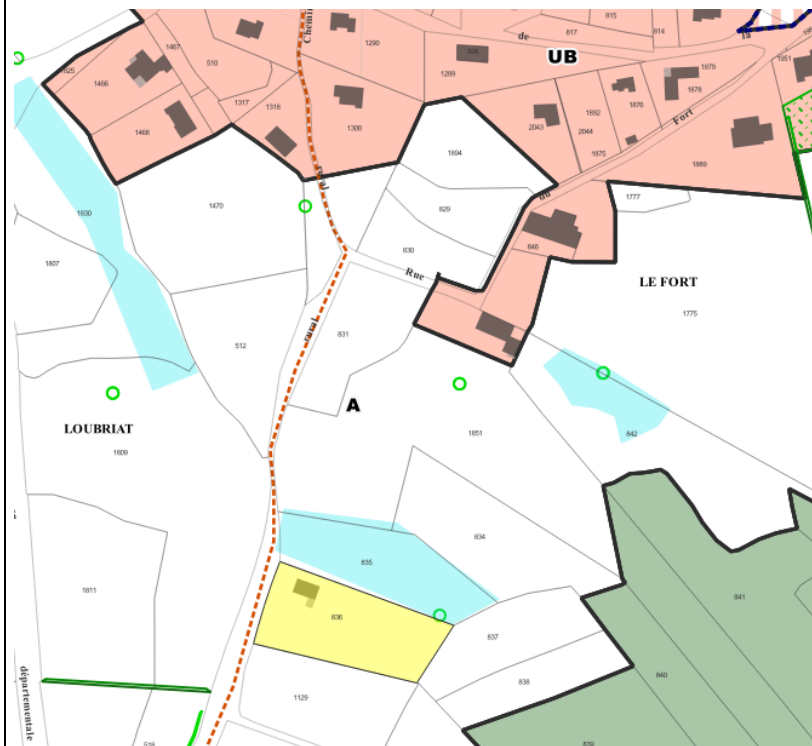
Observation : Demande concernant la construction existante sur la parcelle C 836.

Il est demandé une identification de changement de destination qui « au fil du temps » est passé d'un usage agricole à un usage d'habitat, afin de régulariser la situation.

Mail : Est-ce que le nouveau PLU permet le changement de destination et dans l'affirmative quelle autorisation de travaux devons-nous faire ?

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune permet de satisfaire la demande de la famille Canale et de régulariser cette construction.

La commune pourra prendre en compte la demande d'identification d'un changement de destination dans le cadre de la révision du PLU.



Le PLU identifie bien des changements de destination. Si un bâtiment est identifié, le propriétaire doit déposer un permis de construire, pour réaliser le changement de destination.

**Observation n°6 du 19/08/2025**

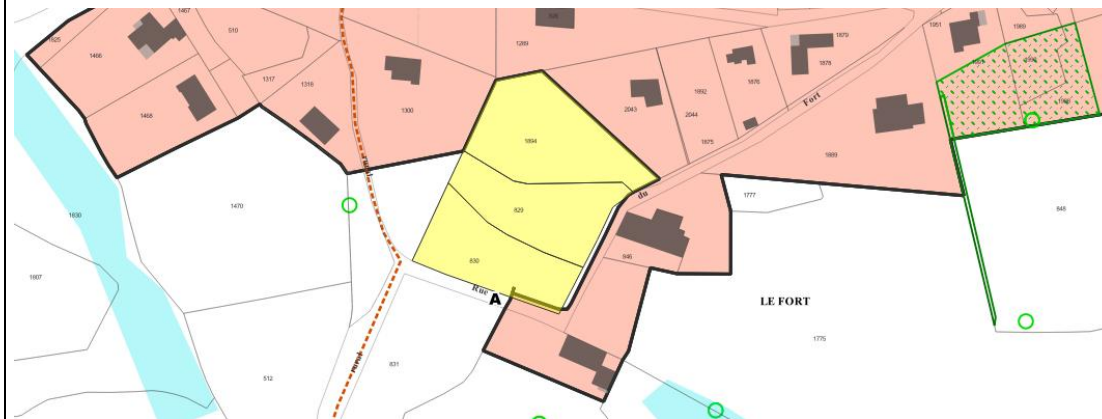
Mr et Mme MOULIN

*Demande à ce que les parcelles C 829, C 830 et C 1894 restent constructibles vu le profil du zonage.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur trouve satisfaisante la réponse de la commune, à condition que la partie mise en constructibilité soit bien réduite au prolongement de la zone prévue au projet et qu'une densité de construction est imposée.

A noter que ces parcelles sont en zone A, le fils de M et Mme Moulin a donc déjà la possibilité de construire son habitation en tant qu'agriculteur.

*La zone est localisée dans l'enveloppe urbaine du SCoT. Située en continuité de l'existant, sa constructibilité pourra être, en partie revue, dans le prolongement de l'urbanisation. La surface constructible devra rester cohérente avec la densité imposée par le SCoT et sera, de fait, limitée.*



**Mail n°1 du 19/08/2025**

M. YEBOVI

*Propriétaire de la parcelle AB 219*

*Je souhaite savoir s'il y aura un changement dans le projet de modification du nouveau PLU.*

*Le projet de transformation de la grange en habitation est tout à fait possible puisqu'elle est située en zone UA.*

**Mail n°10 du 16/09/2025**

M. YEBOVI

*Le reclassement partiel de la parcelle AB 219 en zone agricole répond à l'objectif de maîtrise de la consommation foncière fixé par la loi ALUR et renforcé par la loi Climat et Résilience. Le SCoT de la Jeune Loire limite les possibilités de construction en extension de*

*Il conteste le reclassement partiel de sa parcelle AB 219 en zone agricole dans le projet de PLU, alors qu'elle a toujours été classée en zone urbaine*

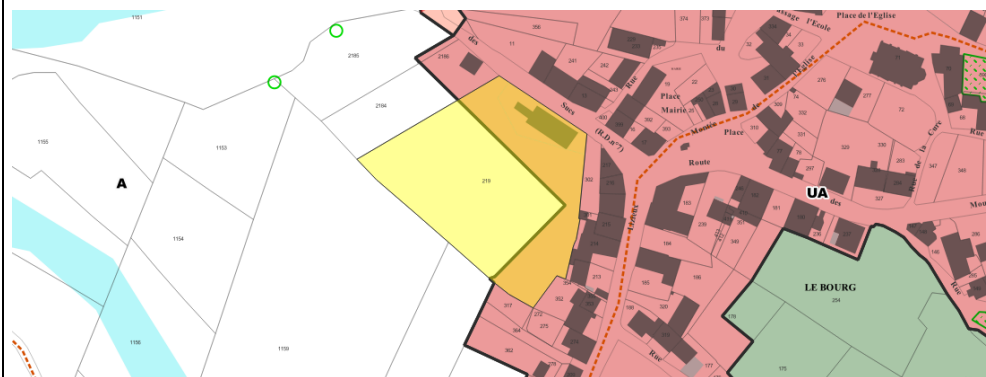
**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur est favorable à la modification de la partie constructible de la parcelle, sans augmentation notable de surface constructible, mais permettant une meilleure implantation des constructions et libérant la partie mise en cause par l'observation 11 et par le courrier 3.

*l'enveloppe urbaine. Le PADD a retraduit ces objectifs. Le renouvellement urbain et la densification doivent être privilégiés et les extensions limitées.*

*La parcelle, bien que précédemment classée en zone constructible dans l'ancien PLU et ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme, se situe en marge du tissu bâti. Elle présente un effet d'extension qui, à terme, contribuerait à l'étalement urbain et à la fragmentation des espaces agricoles (même sans déclaration PAC). Le certificat d'urbanisme, caduque dans le cas présent, ne peut pas s'opposer à une évolution du zonage dans le cadre de la révision du PLU.*

La commune a retenu un classement en zone agricole d'une partie de la parcelle pour garantir la cohérence avec les objectifs chiffrés en matière de consommation foncière, notamment en extension de l'enveloppe urbaine et pour conserver un nombre de logement conforme à l'évolution démographique prévue. Ces choix permettent d'assurer un développement équilibré de la commune.

*La forme constructible de la parcelle pourra cependant être retravaillée afin d'être plus cohérente et plus facilement aménageable (en particulier sur la partie Nord-Est).*



**Mail n°3 du 02/09/2025**

M. GANZHORN

Demandes et propositions concernant différents documents du PLU

**ART 3.2 « couleurs »**

- Les couleurs d'enduit beige ocre, ocre rosé, terre beige ne semblent pas correspondre aux teintes que l'on retrouve dans l'architecture vernaculaire du territoire, très marqué par les gris du granite et de la Lauze. Le langage « chaud » de ces tons associé aux teintes préconisées pour les menuiseries et les toitures ne risque-t-il pas de produire une cassure nette entre construction traditionnelle et nouvelle ?

- Toutes les couleurs sont autorisées pour les vérandas, pergolas, verrières, etc.

Cela représente sans doute un risque important de retrouver des teintes très étrangères au style architectural du territoire (avec particulièrement les gris anthracite, blanc, voir couleurs primaires, qui sont moins chères chez les fabricants).

Les couleurs ont été travaillées puis validées avec les services de l'UDAP.

La palette retenue dans le règlement vise à proposer des teintes d'enduits et de menuiseries permettant à la fois d'assurer une insertion harmonieuse dans le paysage et de préserver une certaine liberté de choix pour les habitants.

Il est exact que l'architecture traditionnelle locale se caractérise par l'utilisation de matériaux minéraux, notamment le granite et la lauze, dont les tonalités grises dominent. Toutefois, les teintes préconisées ne sont pas destinées à entrer en concurrence avec ces matériaux mais à accompagner la diversité des constructions récentes, tout en restant dans une gamme de nuances sobres. Elles visent également à éviter l'emploi de couleurs trop vives ou inadaptées au caractère du territoire.

Le règlement ne remet pas en cause la possibilité d'utiliser des enduits gris ou des finitions en pierre apparente, qui restent compatibles avec les dispositions prévues. L'objectif est de permettre une cohabitation équilibrée entre constructions anciennes et nouvelles, en offrant des orientations générales plutôt qu'une uniformité stricte.

En ce sens, le choix de ces teintes ne crée pas de rupture avec le bâti vernaculaire mais cherche à favoriser une transition douce entre tradition et contemporanéité, dans le respect de l'identité locale.

Le règlement distingue les constructions principales des éléments secondaires ou annexes (vérandas, pergolas, verrières, etc.) afin de ne pas imposer de contraintes excessives pour ce type d'aménagements, généralement de dimensions plus modestes et souvent de nature réversible.

Toutefois, la liberté de choix donnée pour ces éléments ne signifie pas l'absence totale de vigilance : l'article relatif aux couleurs précise déjà que les teintes doivent rester sobres et

Par ailleurs ces constructions relèvent souvent de déclaration préalable sur lesquelles la commune peut avoir plus de difficulté à transmettre ses objectifs de cohérence bâtie.

Ne serait-il pas pertinent d'étendre les restrictions de teinte à tous les types de construction ?

#### **Article 4.3 toitures :**

- La dimension du débord de toiture n'est pas définie, faut-il comprendre que le débord correspond uniquement à la profondeur de chéneau/égout ?

- La lauze et l'ardoise sont évoquées mais ne semblent pas être à privilégier ? La tuile préconisée est-elle compatible avec la mise en place de production ENR (DTU et avis technique) ?

- Teinte du gris au noir autorisée : est-il possible d'intégrer une plage RAL à l'instar des menuiseries qui serait plus précise ?

éviter les coloris trop vifs ou discordants. La commune conserve ainsi la possibilité de rappeler ces principes dans l'instruction des déclarations préalables.

L'extension stricte des restrictions de teintes à tous les types de constructions, y compris les annexes, risquerait d'alourdir les démarches et de limiter la souplesse attendue pour ce type d'ouvrages. Le règlement actuel cherche donc à trouver un équilibre entre cohérence architecturale et proportionnalité des contraintes.

Le règlement ne fixe pas de valeur chiffrée obligatoire pour le débord de toiture, afin de laisser une marge d'adaptation en fonction des types de constructions et des modes constructifs. Le terme « débord » doit être compris dans son sens usuel, c'est-à-dire l'avancée de la toiture au-delà du nu du mur, incluant le chéneau ou l'égout de toiture lorsqu'il existe.

Cette souplesse permet de respecter les pratiques locales, tout en évitant d'imposer des contraintes trop uniformes qui pourraient être inadaptées à certaines configurations.

Le règlement rappelle que la lauze et l'ardoise constituent des matériaux traditionnels caractéristiques du territoire. Leur emploi est donc encouragé lorsqu'il est techniquement et économiquement possible, sans toutefois les ériger en exclusivité afin de ne pas restreindre les choix constructifs.

La tuile, également admise, répond aux normes en vigueur et permet l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve du respect des règles techniques applicables. L'objectif du règlement est de concilier la valorisation des matériaux locaux et la compatibilité avec les exigences actuelles de performance énergétique.

**Article 4.4 :**

« Suivant la surface de pans, elles seront limitées à 2 ou 3 » : la surface en question n'est pas précisée, le règlement gagnerait certainement à préciser ce point.

**Article 4.5 :**

- il semble que le terme de « construction traditionnelle » ne soit pas défini dans le projet de règlement.

Cette dénomination nécessitera probablement un inventaire, aujourd'hui une construction parpaing ou mur bois est considérée comme traditionnelle du point de vue de la réglementation, une construction jouant la carte du régionalisme peut être considérée comme traditionnelle sans pour autant mettre en œuvre des principes vernaculaires, etc.

- De la même manière, le terme de « Couverture à valeur patrimoniale » ne correspond pas à une liste à minima de critères, est-ce que le PDA prévoit cette précision ?

La gamme du gris au noir a été retenue pour donner un cadre clair tout en laissant une souplesse d'appréciation. L'intégration d'une plage RAL précise risquerait de rigidifier inutilement le règlement.

La règle vise à éviter la multiplication d'ouvertures disproportionnées sur un même pan. La surface n'est pas fixée chiffrée afin de conserver une souplesse d'appréciation suivant la configuration de la construction.

Le terme de « construction traditionnelle » est bien défini dans le règlement (Disposition Générale 11).

L'objectif n'est pas de dresser un inventaire exhaustif ou figé, mais de fournir une orientation permettant de guider les choix architecturaux vers une continuité harmonieuse avec le bâti existant, tout en laissant une souplesse d'interprétation à l'instruction pour apprécier les projets qui s'inspirent de l'identité régionale sans pour autant reproduire à l'identique les principes vernaculaires.

L'expression « couverture à valeur patrimoniale » vise à identifier les toitures qui participent à l'identité architecturale et paysagère du territoire, qu'il s'agisse de lauze, d'ardoise ou de certaines tuiles anciennes. Il ne s'agit pas d'une notion strictement définie par une liste fermée de critères dans le règlement. Des éléments de définition pourront être complétés. Le PDA ne prévoit pas ces éléments.



**Article 5 :**

Isolation par l'extérieur en matériau composite autorisée : faut-il comprendre que les lambris PVC et autres bardages issus de la pétrochimie sont autorisés ?

L'isolation par l'extérieur est admise pour permettre l'amélioration énergétique des bâtiments, mais les matériaux utilisés doivent rester compatibles avec le caractère architectural du territoire. Les revêtements d'aspect plastique (lambris PVC, bardages issus de la pétrochimie, etc.) ne sont pas encouragés et pourront être écartés lors de l'instruction s'ils portent atteinte à la qualité architecturale.

L'objectif du règlement est de favoriser des solutions d'isolation performantes tout en privilégiant les finitions sobres et pérennes (bois, enduit, matériaux composites à aspect naturel).

**Article 6 :**

« en cas de rénovation partielle, lorsque les menuiseries existantes ne respectent pas les teintes autorisées... » ne serait-il pas pertinent que cette disposition ne s'applique que si la majorité des menuiseries ne correspond pas aux teintes autorisées ?

La disposition vise à accompagner progressivement l'harmonisation des façades lors de travaux de rénovation, même partiels. L'objectif est d'éviter la juxtaposition de menuiseries de teintes différentes qui nuiraient à la cohérence architecturale de l'ensemble.

Toutefois, il est admis que l'application de cette règle doit rester proportionnée : l'instruction des autorisations pourra apprécier la situation au cas par cas, afin d'éviter d'imposer un remplacement systématique lorsque les menuiseries existantes, bien que non conformes à la palette, demeurent majoritaires et cohérentes sur le plan visuel.

Ainsi, la règle ne doit pas être comprise comme une contrainte rigide, mais comme un principe d'amélioration progressive de l'harmonie des teintes au sein du bâti.

**Article 12 :**

La surface de pleine terre est donnée sans obligation de plantation (par exemple un arbre pour 50m<sup>2</sup> de pleine terre) comme cela se pratique assez classiquement dans les PLU. Une telle disposition permettrait certainement de renforcer les orientations du PADD et particulièrement le maintien des qualités paysagères de la commune.

Le règlement prévoit la conservation d'espaces de pleine terre afin de préserver l'infiltration des eaux pluviales et la trame paysagère. L'instauration d'une obligation chiffrée de plantation n'a pas été retenue, afin de ne pas rigidifier les projets et de laisser une marge d'adaptation selon les contextes et les usages des parcelles. La commune s'inscrit dans un contexte rural, ce que le PLU prend pleinement en considération.

Une liste des essences préconisées sera-t-elle établie dans le règlement final

### **Article 13.1 : énergies renouvelables :**

Faut-il entendre que les autres dispositifs d'ENR sont donc libres ? Sans protection patrimoniale claire (dit L 111-17), les articles L. 111-16 et R. 111-23 du Code de l'urbanisme prévalent sur cette disposition du règlement (JO du 12 Janvier 2021). Il sera important que le PDA intègre cette donnée.

Le PADD et le rapport de présentation prévoient des points de vue remarquables à préserver. Le règlement ne semble prévoir aucune disposition dans ce sens.

Ces documents identifient également des arbres remarquables dans le Bourg, non présents sur la carte de zonage.

Ces deux sujets sont-ils abandonnés par la commune ?

### **Zone UA et autre**

Article 2.1 : un héliodon sera-t-il à joindre aux demandes d'autorisation d'urbanisme pour juger de la conformité à cet article ? Si non, comment sera jugé le respect de cet article ?

Aucune liste d'essence préconisée n'a été établie pour l'instant.

Il y a une protection patrimoniale claire puisqu'en plus du règlement du PLU, un PDA, dont le périmètre a été défini en lien avec les services de l'UDAP, est mis en place.

Les orientations du PADD et du rapport de présentation relatives aux vues et aux arbres remarquables n'ont pas été abandonnées. Elles ont été traduites dans le règlement graphique par la création d'un secteur agricole protégé « Ap », spécifiquement destiné à préserver les vues remarquables identifiées.

Par ailleurs, certains arbres remarquables ont bien été reportés dans le règlement graphique, conformément aux inventaires réalisés. Ces dispositions visent à assurer la protection à la fois des perspectives paysagères et du patrimoine végétal du bourg.

La production d'un héliodon ne sera pas exigée dans le cadre des autorisations d'urbanisme. En effet, il ne fait pas partie des pièces réglementaires prévues par les articles R.431-5 à R.431-34 du Code de l'urbanisme, qui fixent la liste exhaustive des documents à fournir pour une demande de permis de construire ou une déclaration préalable.

Article 2 : les constructions à toiture plate / terrasse avec acrotères sont donc autorisées sur la commune ?

**Fiche 3 de l'UDAP 43 :**

La commune prévoit-elle de rendre obligatoire une séance avec l'architecte conseil pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, tel que pratiqué dans de nombreuses communes ? Cela permettrait certainement d'assurer la qualité urbaine et architecturale du territoire pour les projets non soumis à l'avis d'un ABF.

**Projet de PDA :**

La commune peut-elle transmettre le planning d'application de ce PDA ? Le cahier des charges peut-il également être publié ?

Concernant le patrimoine remarquable de la commune, le PADD mentionne différents édifices dont l'église du Bourg. La mairie prévoit-elle des démarches pour l'inscription de ces

Le respect de l'article sera donc apprécié sur la base des pièces du dossier (plans, coupes, façades, insertion paysagère), suffisantes pour vérifier l'orientation et l'intégration du projet.

La commune ne peut pas rendre obligatoire la consultation de l'architecte conseil pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, le Code de l'urbanisme fixe de manière limitative les cas dans lesquels certaines consultations doivent être sollicitées au cours de l'instruction (par exemple l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en secteur protégé, avis des gestionnaires de réseaux, des services de l'État ou d'autorités environnementales selon les situations).

L'architecte conseil n'entre pas dans cette liste de consultations obligatoires. En revanche, la commune encourage fortement les pétitionnaires à recourir à ce service en amont de leur projet, sur une base volontaire, afin d'assurer la qualité architecturale et paysagère des constructions, notamment hors secteur ABF.

Le périmètre délimité des abords (PDA) est une mesure de protection instituée en application des articles L. 621-30 et L. 621-31 du Code du patrimoine. Une fois approuvé par arrêté préfectoral, il est immédiatement applicable et ne s'accompagne donc pas d'un calendrier d'application progressif.

Il n'existe pas de « cahier des charges » associé au PDA. Son application repose sur l'instruction des autorisations d'urbanisme, qui sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini.

La commune a bien engagé des démarches en lien avec les services de l'État pour l'inscription de l'église, au titre des Monuments historiques. Parallèlement, la mise en place

<p>édifices au registre des MH ? Ou la mise en place de dispositions spécifiques de protection des abords ?</p> <p>Les édifices repérés par l'association de SPPA font ils l'objet de protections spécifiques ?</p> <p>Ces démarches permettraient sans doute une meilleure qualité architecturale d'ensemble.</p> <p><b>Projet d'OAP</b></p> <p>L'OAP de la montée Saint-Jacques se situe à proximité immédiate de deux espaces repérés comme « espace de jardin ou parc à préserver » et de terrains agricoles. Le règlement de cet OAP prévoit-il une mise en valeur ou du moins une orientation pour la cohérence paysagère ?</p> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> le commissaire enquêteur prend note des prises en compte de la commune.</p>	<p>du PDA pour le menhir montre le travail de valorisation et permet d'assurer la préservation cohérente du patrimoine bâti et paysager.</p> <p>Il n'y a pas de repérage fait par le PLU.</p> <p>L'OAP de la montée Saint-Jacques prend en compte la proximité des espaces paysagers et agricoles identifiés. Elle fixe des principes d'implantation et de traitement qui visent à préserver les qualités paysagères du site, notamment par la gestion des lisières et l'intégration des espaces végétalisés.</p> <p>L'objectif est d'assurer la cohérence avec les « espaces de jardin ou parc à préserver » ainsi qu'avec les terrains agricoles voisins, afin de garantir une transition douce entre urbanisation et espaces ouverts.</p>
--	--

### Courrier n°1 du 27/08/2025

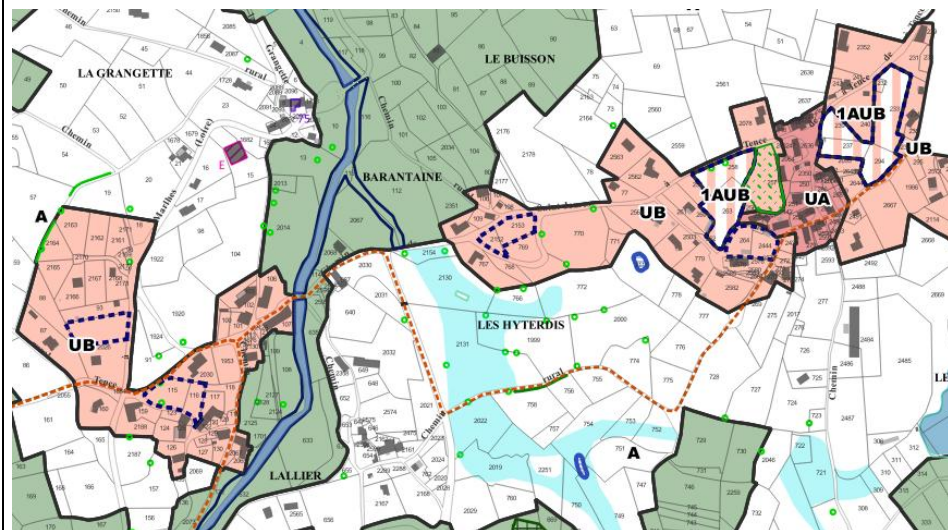
Mme et Mr GAILLARD

Le projet de nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jeures prévoit de déclasser le lieu-dit de Lallier, le faisant passer de zone urbaine à zone agricole.

Afin de préserver nos droits, nous demandons que le futur PLU intègre une disposition spécifique permettant l'ajout d'annexes ou d'extensions aux bâtiments déjà existants.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.

Le règlement du PLU prévoit bien des possibilités d'évolution pour les constructions existantes, que les bâtiments soient situés en zone agricole ou en zone naturelle.



### Observation n°7 du 27/08/2025

Mr MAIGNE

Demande de classer les parcelles C 1415 et C 1416 en zone agricole ou de laisser la possibilité aux agriculteurs et apiculteurs, de réaliser des aménagements nécessaires au fonctionnement et à la salubrité de leurs exploitations.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.

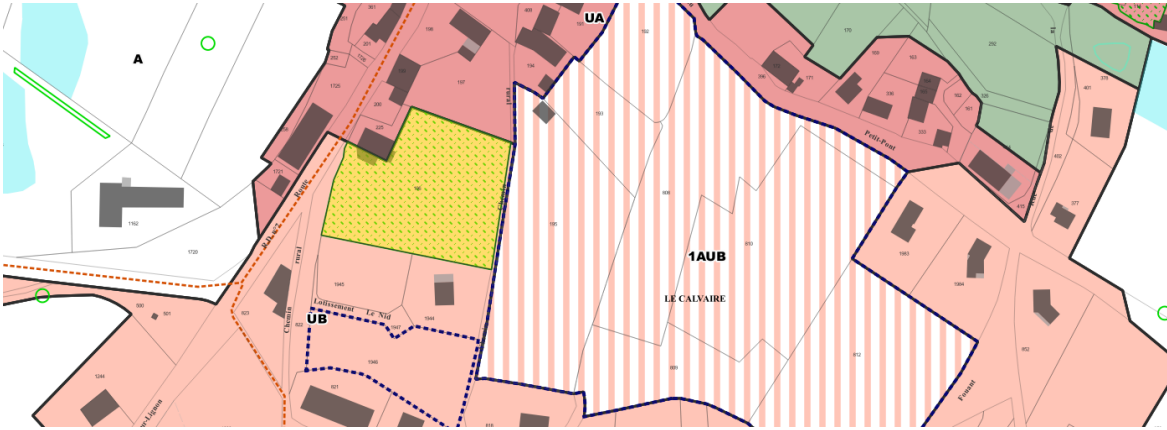
Il n'y a pas d'exploitation agricole existante sur le secteur. La commune a bien pris en compte les exploitations en les classant en zone agricole. La Chambre d'agriculture a fait des remarques pour faire évoluer le classement de parcelles (de Ap en A) qui pouvaient impacter les exploitants mais pas sur Salecrup.

Les enjeux paysagers sont importants, tant par rapport au château que par rapport aux



vues alentours.

Le zonage ne devrait pas évoluer.

<p><b><u>Mail n°4 du 27/08/2025</u></b></p> <p>Mr DECOUVOUX</p> <p>Mail non mentionné dans le PV de synthèse</p> <p>Mail composé uniquement du mot « Oui »</p> <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b> le commissaire enquêteur a mentionné ce mail dans son rapport, celui-ci ne nécessite pas de réponse du porteur de projet.</p>	<p><i>La commune a renvoyé un mail à Monsieur DECOUVOUX afin de voir s'il y avait eu un problème de boîte mails.</i></p> <p><i>La commune n'a pas eu de réponse.</i></p>
<p><b><u>Courrier n°2 et mail n°5 02/09/2025</u></b></p> <p>Mr JACQUET</p> <p>Propriétaire de la parcelle AB 196 de 4360 m<sup>2</sup></p> <p>Parcelle identifiée en « espace de jardin ou de parc à préserver »</p> <p>Demande le classement de sa parcelle en zone constructible</p> <p>Demande la sanctuarisation de la place du Fougat comme « espace de jardin ou de parc à préserver »</p> <p>1. Quels types de construction non liées à mon habitation, pourrais-je construire ?</p> <p>2. Aurai-je le droit d'agrandir mon habitation, par une extension soit côté terrasse, soit Côté Véranda ?</p>	<p><i>Le classement en « espace de jardin ou de parc à préserver » à préserver a été notamment motivé par les obligations de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces non imperméabilisés, notamment dans le bourg.</i></p> 



3. La construction d'un garage ou hangar indépendant resterait-elle possible ?

4. La parcelle sera-t-elle piscinable, et avec quelles prescriptions ?

5. Ce type de classement, permettrait-il encore l'installation éventuelle d'un camping déclaré type « Terrain Rural » ou « Camping à la ferme » ?

**Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.**

*Dans ces secteurs, toutes les constructions ne sont pas interdites. En effet, la commune a bien prévu la possibilité de faire évoluer les constructions existantes située à proximité. Ainsi toutes les extensions et annexes sont autorisées (dont piscine, abris de jardin, veranda, garage...). Leur surface n'est pas limitée par le PLU.*

*L'installation d'un camping, même sous la forme d'un « camping à la ferme » ne pourrait pas être autorisée dans ce secteur. En effet, le régime des campings déclarés impose une capacité limitée (6 emplacements maximum ou 20 personnes) et est soumis à une déclaration, mais il reste soumis à la compatibilité avec le zonage et les usages du terrain.*

*Étant donné la situation en plein cœur du bourg, l'implantation d'un camping serait incompatible avec la vocation résidentielle et urbaine de ce secteur. Le terrain ne bénéficie pas d'une exploitation agricole qui pourrait légitimement l'accueillir en tant que camping à la ferme, ce qui renforce la justification de sa non-admission.*

*La place du Fougat est un espace public n'ayant pas vocation à évoluer.*



*Le zonage ne devrait pas évoluer.*

**Mail n°6 du 04/09/2025**

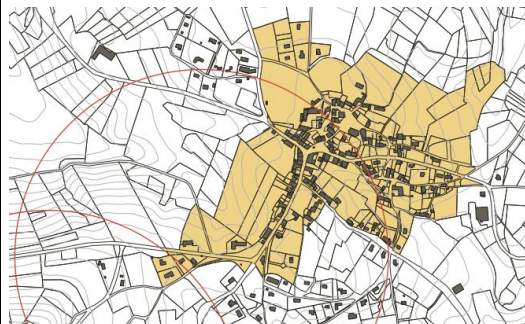
Mr GUIBERT

Pour le bourg de Saint-Jeures, délimité grosso-modo par les panneaux d'entrée d'agglomération sur les routes D7, D18 et D47, je souhaite la création d'un « périmètre délimité des abords de monuments historiques » (en l'occurrence l'église), selon l'article L. 621-31 du code du patrimoine.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.

*Un PDA est en cours de réalisation. Il concerne uniquement le menhir de Saint-Jeures puisque l'église n'est pas classée au titre des Monuments Historiques.*

*Le PDA intègre l'église ainsi que la partie Nord du bourg. Il semble globalement correspondre à la demande.*



**Observation n°8 du 06/09/2025**

Mme THUIZAT et Mme MENUT

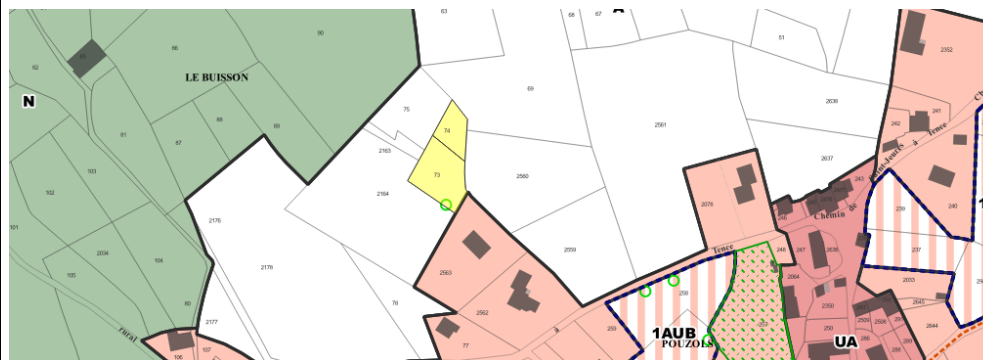
Propriétaires des parcelles B 73 et B 74 à Pouzols, elles demandent à ce que ces parcelles soient constructibles

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse qui est en cohérence avec le PADD.

*Ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT.*

*Elles n'étaient pas constructibles dans le PLU actuel. Elles n'ont pas vocation à être classées en zone constructible.*

*Le zonage ne devrait pas évoluer.*





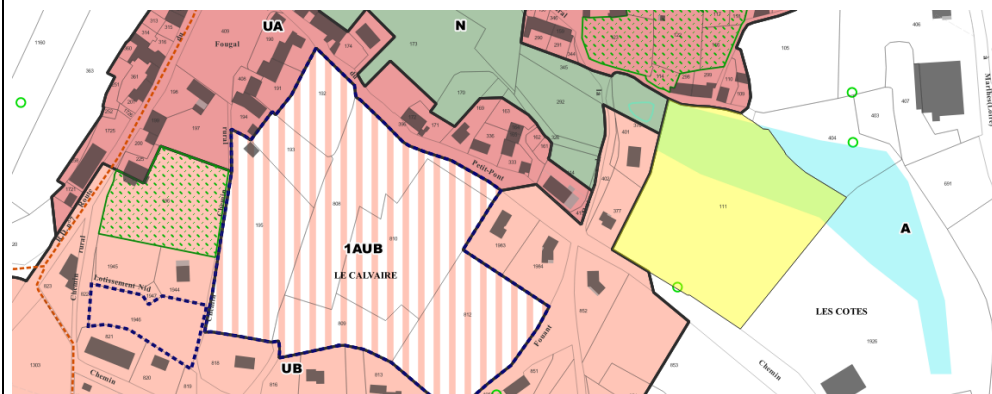
**Observation n°9 du 06/09/2025**

Melle DELOLME

Demande à ce qu'environ 500m<sup>2</sup> de la parcelle AB 111 située dans le bourg restent constructibles pour un projet de construction.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune est satisfaisante du fait que la surface constructible reste limitée au strict nécessaire à la réalisation du projet.

La parcelle est, en partie, localisée dans l'enveloppe urbaine du SCoT. Située en continuité de l'existant, sa constructibilité pourra être, en partie revue, dans le prolongement de l'urbanisation. La surface constructible devra rester cohérente avec la densité imposée par le SCoT et sera, de fait, limitée.



**Observation n°10 du 06/09/2025**

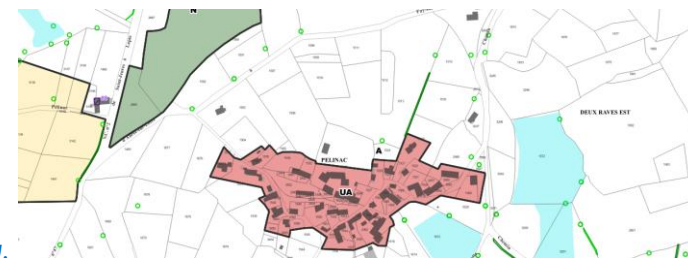
Mme VEY

Demande à ce que la parcelle A 1515 reste constructible  
Projet de vente

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune est en cohérence avec les objectifs fixés au PADD.

Dans le cadre de la révision du PLU, le hameau de Pelinac est resté constructible, uniquement autour des constructions existantes.

La parcelle A 1515 est éloignée des dernières constructions, en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT. Elle n'a pas vocation à être classée constructible.



Le zonage ne devrait pas être revu.

**Observation n°11 du 06/09/2025 et courrier n°3 du 19/09/2025**

Mr BIAGIONI et Mme GANDAUBERT

Propriétaires des parcelles AB 352 et AB 272

Ils ne souhaitent pas que la bande du terrain AB 219 à proximité de chez eux soit constructible

Courrier de M et Mme DELOLME

Ils s'associent à la demande de réorganisation de la constructibilité de la parcelle AB 219

**Commentaire du commissaire enquêteur :** voir les commentaires mail 1 et mail 10.

*La forme constructible de la parcelle pourrait être retravaillée afin d'être plus cohérente et plus facilement aménageable (en particulier sur la partie Nord-Est).*

**Mail n°7 du 09/09/2025**

Mr RAULT

Propriétaire de la parcelle B 769 entre Pouzols et Les Moulins (nouvelle parcelle B2683)

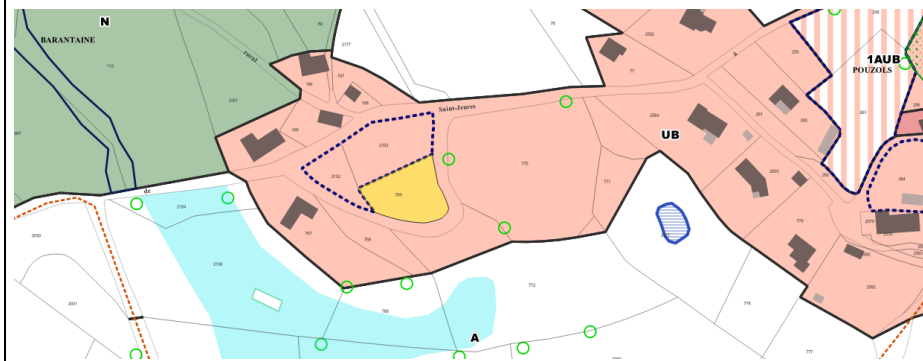
PC obtenu en 2023 avec PCM en 2025.

Demande à ce que la parcelle B 2653 soit incluse dans le zonage de l'assainissement collectif.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend en compte la réponse de la commune.

*Une évolution pourrait être apportée sur le projet de zonage d'assainissement collectif.*

*La commune échange avec le bureau d'étude en charge du projet.*



**Observation n°12 du 13/09/2025**

Mr Thierry DOLMAZON

Propriétaire de la parcelle C 1870, anciennement constructible.

Projet de construction de son habitation

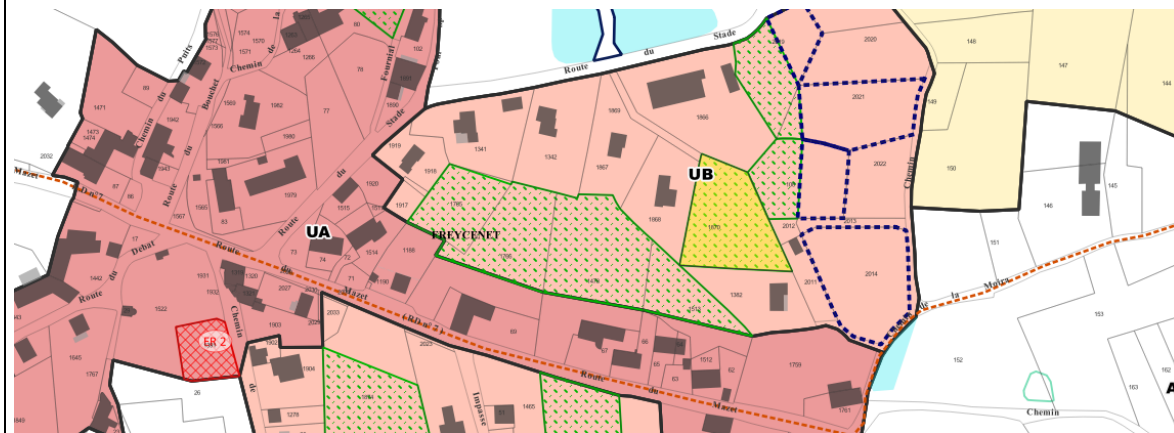
Demande en 2023

Demande de parcelle constructible

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend en compte la réponse de la commune.

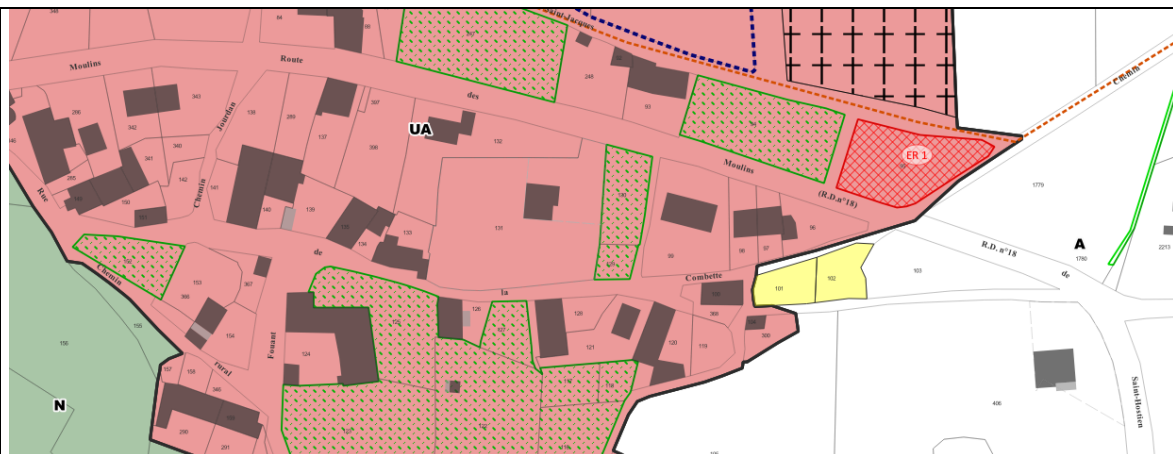
*Le classement en « espace de jardin ou de parc à préserver » à préserver a été notamment motivé par les obligations de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces non imperméabilisés, notamment à Freycenet.*

*Cette parcelle enclavée semble pertinente à préserver vu l'ensemble des constructions existantes ou prévues autour.*



Projet d'extension de l'habitation et d'annexes sur les parcelles 101 et 102

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur est favorable à cette modification dans le prolongement du zonage prévu par le projet.



**Observation n°14 entre le 13 et le 19/09/2025**

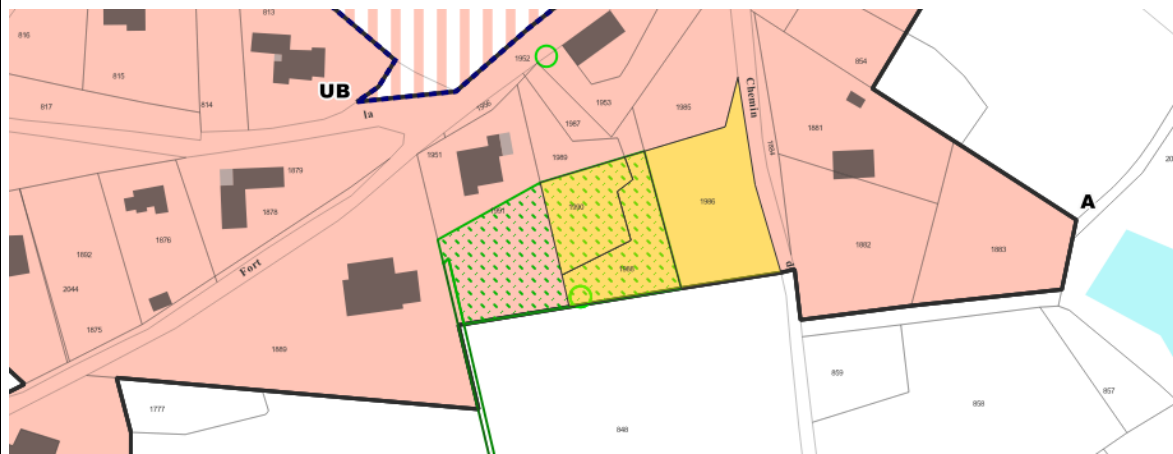
Mme BLANC

Propriétaire des parcelles C 1986, 1990 et 1988

## Projet d'annexe

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend en compte la réponse de la commune.

Le règlement permet les annexes et extensions des habitations existantes sur le tènement. Le projet est donc possible sur les parcelles identifiées avec la trame « espace de jardin ou de parc à préserver ».



**Mail n°8 du 13/09/2025**

Mr LEZOTRE

Propriétaire à Saint-Jeures et en particulier à La Jeanne et La Gaillarde, il a des remarques :

- Les élus de Saint-Jeures ont historiquement investi pour améliorer le cadre de vie et le confort des habitants
- Des équipements essentiels (voies de communication, eau potable, assainissement, réseaux) ont permis le développement des villages, notamment La Jeanne et La Gaillarde
- Ces choix ont favorisé l'accueil de nouveaux habitants ainsi que le dynamisme agricole et touristique
- Le nouveau PLU semble ignorer les efforts financiers et les actions positives menées depuis un demi-siècle
- Il est perçu comme trop centralisateur, manquant de souplesse et freinant l'accueil de nouvelles populations

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend en compte la réponse de la commune.

*La commune reconnaît et partage le constat concernant les efforts importants réalisés depuis plusieurs décennies pour améliorer le cadre de vie, développer les réseaux et équipements et soutenir l'accueil de nouveaux habitants.*

*Le nouveau PLU prend en compte les objectifs de limitation de la consommation foncière imposés par la loi. Le SCoT demande de hiérarchiser le développement des hameaux et de proscrire l'urbanisation linéaire.*

*Pour prendre en compte ces objectifs, les hameaux de La Jeanne et de La Gaillarde n'ont pas été maintenus en zone constructible. Les constructions existantes peuvent cependant évoluer avec des annexes et des extensions.*

**Mail n°9 du 15/09/2025**

Mr DUMOULIN

Propriétaire parcelle A 2018

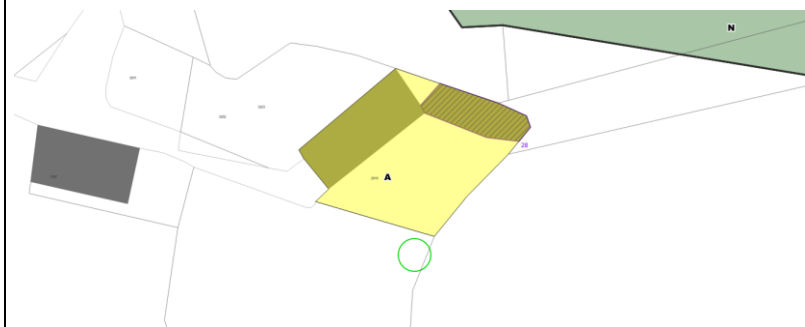
Maison d'habitation sur le bâtiment de gauche

Identification dans le cadre du PLU d'une potentielle extension (CD E 28)

Demande d'une identification pour changement de destination pour création de logement

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

*La commune comprend la demande et pourra faire évoluer l'identification afin de laisser la possibilité de création de logement.*



**Mail n°11 du 16/09/2025**

Mr et Mr VALENTIN

Projet sur une construction existante (ancienne brocante dans le bourg de Saint-Jeures, parcelle AB 241) : réhabilitation pour transformation en 4 ou 5 logements

Une partie serait pour la réhabilitation à l'année

*Demande à ce que le PLU permette :*

- *La division d'un bâtiment en plusieurs logements*
- *Une adaptation des règles de stationnement pour rendre le projet réalisable*
- *Une compatibilité avec le schéma d'assainissement*

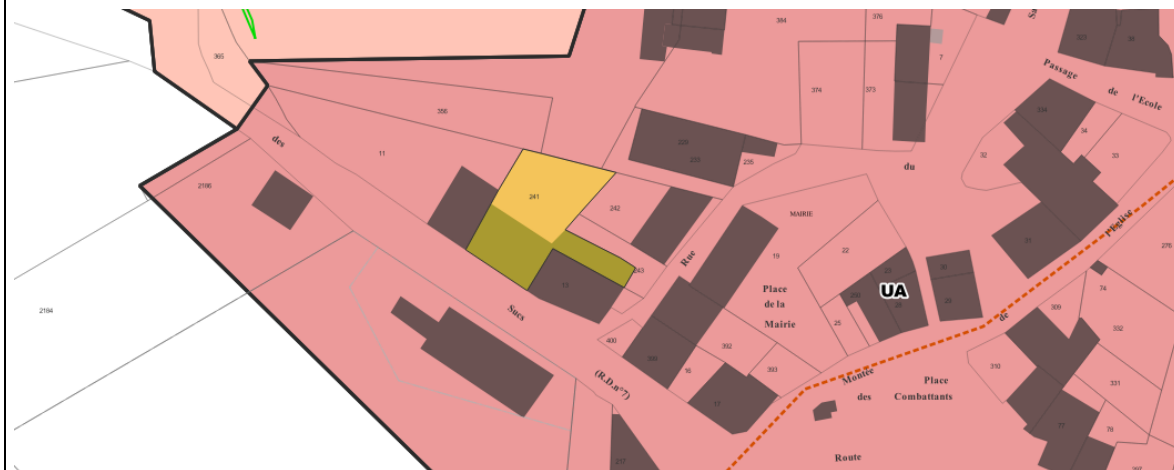
**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend en compte la réponse de la commune.

*Le PLU ne règlemente pas la division d'un bâtiment en plusieurs logement en zone UA.*

Concernant le stationnement, le règlement impose, en zone UA, « Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement créé. »

*C'est une règle raisonnable qui tient compte des enjeux de densité du bâti tout en intégrant le fait que les habitants ont, pour la plupart, au moins une voiture.*

La construction est située dans le projet de zonage d'assainissement collectif.





**Mail n°12 du 18/09/2025**

Mr et Mme DUMOULIN

Propriétaires des parcelles D 1929, D 1930, D 1931, D 1932.

Maison d'habitation sur la parcelle D 1930

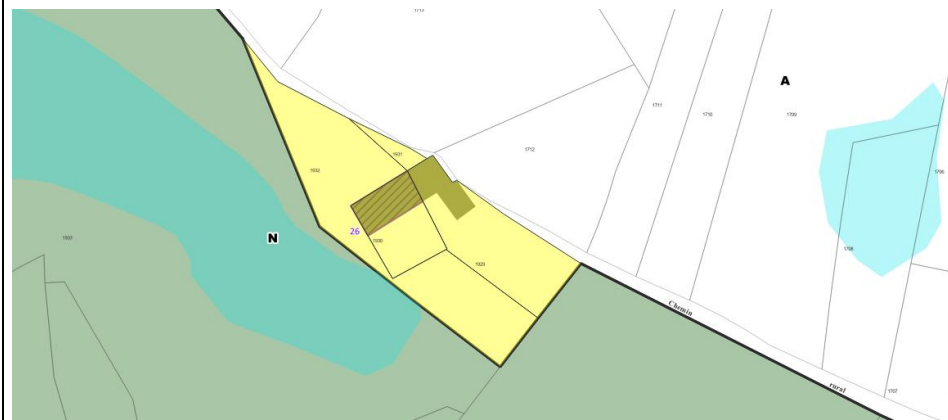
Ancien bâtiment agricole sur la D 1929

Identification dans le cadre du PLU d'une potentielle extension (CD E 28)

Demande d'une identification pour changement de destination pour création de logement

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

*La commune comprend la demande et pourra faire évoluer l'identification afin de laisser la possibilité de création de logement.*



**Observation n°15 du 19/09/2025**

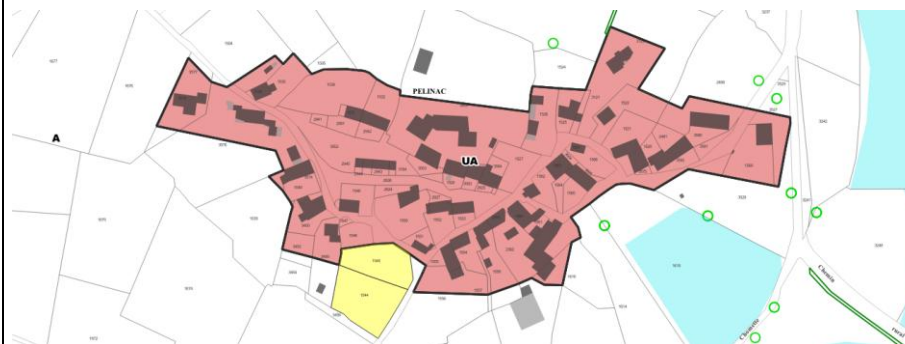
Mr et Mme BONNEFOY

Propriétaires des parcelles A 1544 et 1545 situées à Pélinac

Demande à classer en constructible

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse en cohérence avec les objectifs du PADD.

*La zone est localisée dans l'enveloppe urbaine du SCoT. Située en continuité de l'existant, sa constructibilité pourra être, en partie revue, dans le prolongement de l'urbanisation. La surface constructible devra rester cohérente avec la densité imposée par le SCoT et sera, de fait, limitée.*



**Observation n°16 du 19/09/2025**

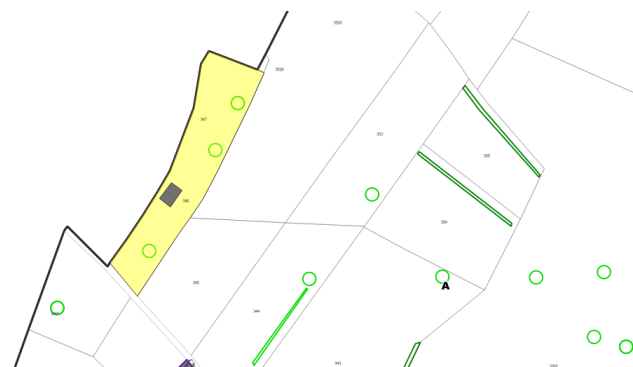
Mr GIBERT

Demande d'identification d'un changement de destination  
du bâtiment situé sur la parcelle A 346

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire  
enquêteur est favorable à cette modification.

*La commune comprend la demande et pourra identifier un changement de destination  
permettant la création de logement.*

*Le bâtiment est situé à proximité des réseaux.*



**Observation n°17 du 19/09/2025**

Mr Cyril DOLMAZON

Demande d'identification d'un changement de destination  
du bâtiment situé sur la parcelle C 1015

*La commune comprend la demande mais ne pourra pas répondre favorablement. En  
effet, les constructions sont des ruines qui ne sont pas raccordées à l'eau ou à l'électricité.  
L'accès y est très difficile.*



**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.



**Observation n°18 du 19/09/2025**

Mr Patrick ARNAUD

Identification en classement parcs et jardins de la parcelle C 79

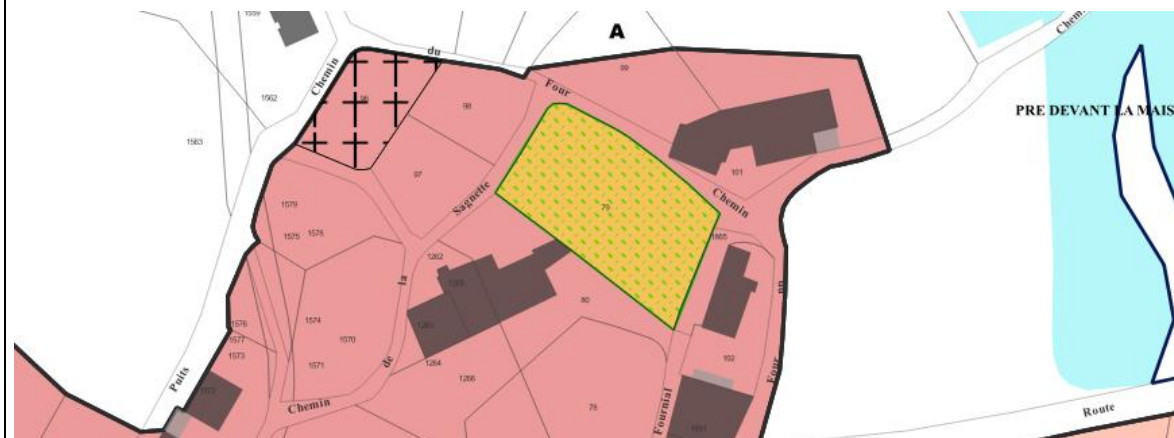
Demande à ce qu'elle soit constructible en zone UA

Les parcelles C 96, 97 et 98 sont, elles, classées en zone UA

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.

*Le classement en « espace de jardin ou de parc à préserver » à préserver a été notamment motivé par les obligations de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces non imperméabilisés, notamment à Freycenet.*

*Il n'y a pas de projet de construction, le zonage ne devrait pas évoluer.*



**Observation n°19 du 19/09/2025**

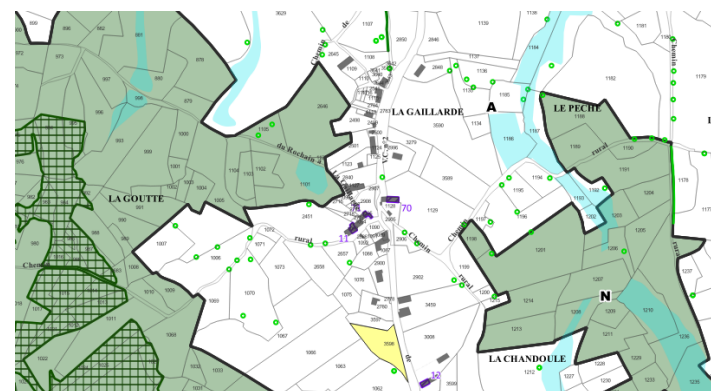
Mme Christiane COURT

Demande que la parcelle A 3598 située à La Gaillarde reste constructible

**Commentaire du commissaire enquêteur :** la réponse de la commune est cohérente et répond aux objectifs fixés au PADD.

*Dans le cadre de la révision du PLU, le hameau de La Gaillarde a été reclassé en zone agricole afin de répondre aux objectifs du SCoT qui proscriit l'urbanisation linéaire.*

*La parcelle A 3598 n'a pas vocation à être classée constructible.*



**Observation n°20 du 19/09/2025**

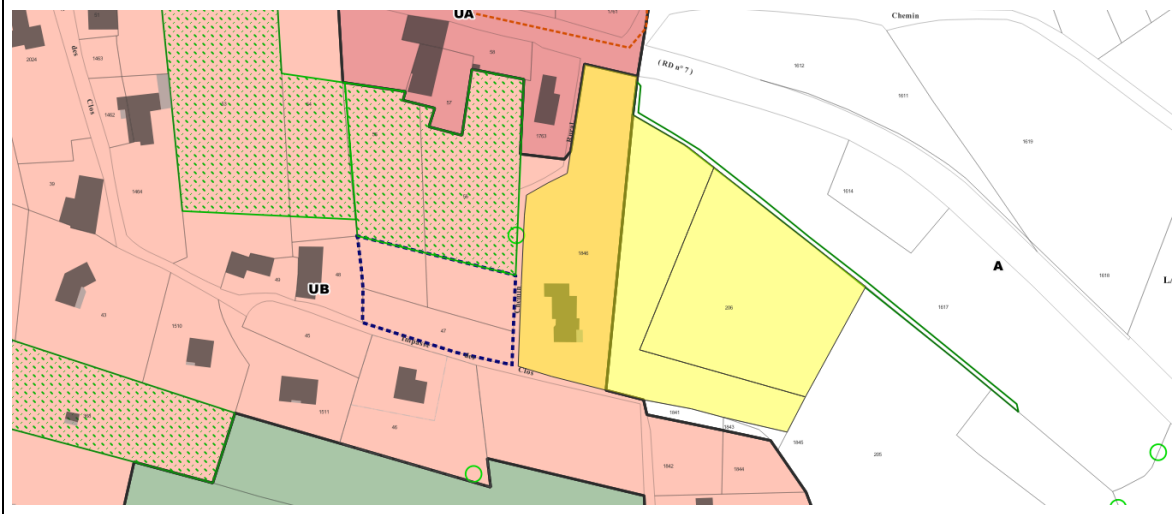
Mr Michel AGIER

Demande que les parcelles C 206 et C 1846 soient classées constructibles en totalité

Projet de construction

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette modification qui doit rester dans le prolongement du zonage prévu par le projet.

*Une partie des parcelles est localisée dans l'enveloppe urbaine du SCoT. Située en continuité de l'existant, sa constructibilité pourra être, en partie revue, dans le prolongement de l'urbanisation. La surface constructible devra rester cohérente avec la densité imposée par le SCoT et sera, de fait, limitée.*



**Observation n°21 du 19/09/2025**

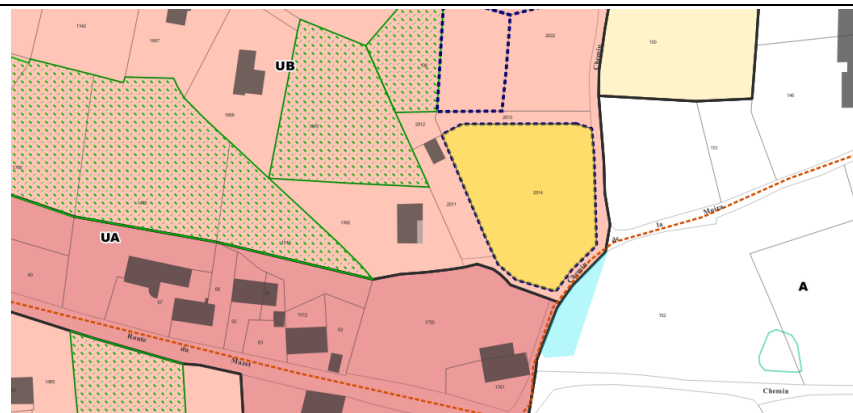
Mr Thierry DOLMAZON

Souhaite que l'OAP soit supprimée de la parcelle C 2014 afin de pouvoir construire une seule maison

*La parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT. Le document supra communal impose la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour tous secteurs ouverts à l'urbanisation en extension urbaine ce qui permet, notamment de prévoir des objectifs de densité minimal et d'insertion urbaine et paysagère.*

*L'OAP, sur une surface de 3 130 m<sup>2</sup>, sera maintenue pour que le PLU soit compatible avec les orientations du SCoT.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse qui est en cohérence avec les objectifs fixés au PADD.



**Courrier du 20/09/2025**

Mr Fabrice DOLMAZON

Courrier reçu en dehors des dates d'enquête mais qui fait suite à une visite lors de la permanence du 06/09/2025

Artisan sur la commune depuis 1995

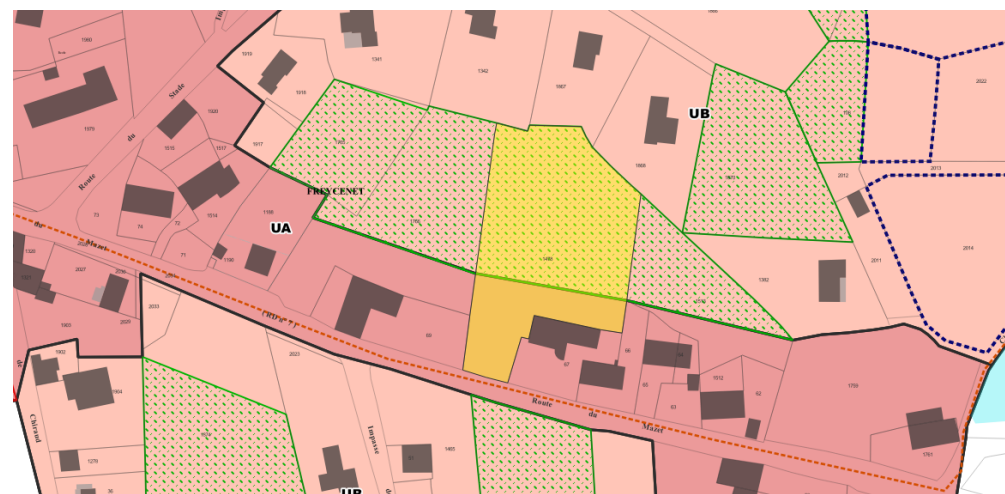
Loue le bâtiment situé sur la parcelle C 1866 (route du Stade)  
que le propriétaire souhaiterait récupérer

Souhaite construire un bâtiment d'activités sur la parcelle C  
1478

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le commissaire enquêteur prend note de cette réponse et souhaite un accompagnement, par la commune, du demandeur pour une installation en zone artisanale.

La vocation principale des zones UA et UB est l'accueil résidentiel. Si elles sont ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, services), le choix a été fait de limiter les possibilités d'implantation de nouvelles activités artisanale et industrielles. Le règlement ne permet pas de construire de nouveaux bâtiments d'activité en zone UB afin de préserver le caractère résidentiel des zones.

Les règles ne devraient pas évoluer.





## Remarques du Commissaire enquêteur

Remarque / demande	Décision de la commune
La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable sous réserves, elle demande que les zonages Ap soient exclus d'un périmètre d'au moins 100 m des structures agricoles afin de ne pas pénaliser les futures extensions. Allez-vous donner suite à cette demande ?	<i>La commune souhaite faire suite à cette demande. Les projets des exploitants agricoles ont toujours été une priorité pour la commune. Ainsi, le zonage pourra être revu pour prendre en compte les demandes de la chambre à l'exception de deux parcelles qui ne devraient pas évoluer pour prendre en compte les enjeux paysagers.</i>
1 - Le règlement des zones UA et UB ne définit pas de surfaces maximales et/ou de distances à respecter pour les annexes et extensions, est-ce un oubli ou ce point est voulu sans contrainte ?	<i>L'absence de limitation spécifique des surfaces ou distances pour les annexes et extensions n'est pas un oubli mais un choix volontaire. L'objectif est de laisser une souplesse d'adaptation en fonction des situations et de s'appuyer sur les autres règles du règlement (gabarits, emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives) pour garantir une intégration harmonieuse.</i>
2 - Le terme de « tènement » est employé dans le règlement, notamment pour les prescriptions concernant les espaces de parc et jardin à préserver, pour le public rencontré cette notion de tènement n'est pas claire, pouvez-vous ajouter une définition du tènement en matière d'urbanisme ?  Par exemple : Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.	<i>Le terme de « tènement » est effectivement utilisé dans le règlement pour désigner un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Cette définition, couramment retenue en urbanisme, sera précisée dans le règlement afin de faciliter sa compréhension par le public et d'éviter toute ambiguïté d'interprétation.</i>

Le commissaire enquêteur note que la municipalité a pris en compte toutes les observations recueillies pendant cette enquête publique, ainsi que les remarques des personnes publiques associées. La commune a été à l'écoute du public et a ainsi amélioré son projet de PLU, tout en restant dans le respect des contraintes qui lui sont imposées.

Les demandes, qui ne modifiaient pas l'économie du projet, ont été validées par la commune.

Les propositions, qui n'ont pas été retenues par la commune, ont reçu une réponse argumentée.

Fait à Espaly Saint Marcel, le 15 octobre 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rémi Boyer', written in a cursive style.