



Avis concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Haut-Jura Saint-Claude

Contexte

La Communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude (CCHJSC) adhère au Syndicat mixte du Parc. Son territoire est intégralement classé au sein du périmètre du Parc naturel régional (PNR) du Haut-Jura, et sa Charte de PNR s'impose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. La Charte 2010-2025 prend fin le 2 avril 2026, mais une nouvelle Charte est globalement stabilisée pour la période 2026-2041.

La Communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude adhère également au Syndicat mixte du Parc pour la gestion du SCoT du Haut-Jura, celle des Grands cycles de l'eau (GCE) de la Valserine et de la Haute Vallée de l'Ain et de l'Orbe.

Le présent avis tient compte de l'ensemble de ces pièces et compétences.

Analyse du projet soumis pour avis

▪ Concernant la présentation du Syndicat mixte du Parc

Le projet de PLUi présente le PNR, sa charte actuelle et la révision en cours. Il fait mention de sa trame verte et bleue (TVB), de son Plan alimentaire territorial, du dispositif TEPCV, de la Maison du Parc et du programme LEADER avec son apport notable pour la *filière forêt-bois*.

Le projet de PLUi énonce aussi le rapport de compatibilité évoqué ci-dessus.

Recommandation : le Syndicat mixte du Parc demande de :

- Reprendre les chiffres de 10 EPCI, au lieu de 13 mentionnés, pour l'actuel périmètre PNR, et de 38 communes, au lieu de 60, correspondant à l'étendue du SCoT sur les 4 EPCI,
- Ajouter une présentation sommaire des objets SCoT et GCE portés par le Syndicat mixte du Parc pour le compte de la CCHJSC, avec un plan de l'armature territoriale du SCoT et extrait du Plan de Parc établi pour la Charte de PNR 2026-2041.

▪ Concernant le calibrage des extensions urbaines et la densification

Le projet de PLUi vise un maintien de population à 19 626 habitants jusqu'en 2037, et donc un redressement de la tendance démographique actuelle de -1.4%/an (entre 2015 et 2021). Avec un desserrement des ménages de 2.11 pers/mén à 1,96 pers/mén et un maintien à 1285 résidences secondaires, le point mort est établi à 905 logements jusqu'en 2037, dont :



- 206 vacants sont à résorber et 180 supplémentaires du fait de l'OPAH-RU parmi les 1 954 logements vacants dénombrés en 2021 (ce qui équivaut à passer d'un taux de vacance de 15.8 % à 11.8 % en tenant compte des nouveaux logements projetés),
- 304 sont à implanter sur 19.2 ha de dents creuses (rétention estimée à 25% et densité moyenne à 16 lgt/ha),
- 295 sont envisagés en extension, dont 284 logements sur les 16.7 ha en zones (2)AUB et probablement 11 sur moins de 10.7 ha en extension de zones U.

Cela aboutit à une production finale projetée de 985 logements minimum si le dernier chiffre est confirmé.

Recommandation : le Syndicat mixte du Parc demande de **clarifier** :

- **Le nombre de logements vacants à mobiliser en ville de Saint-Claude et par ailleurs (cf. prescriptions 86 et 87 du SCoT),**
- **La cohérence entre nécessité de production de logements et besoin foncier pour des extensions résidentielles.**

Concernant les activités économiques (hors agriculture), le projet de PLUi ambitionne de reconquérir les 600 emplois perdus dernièrement (-573 entre 2016 et 2022) et de mobiliser pour cela 42 ha de ZAE, dont :

- 14 ha de dents creuses,
- 5 ha de friches à résorber avec constat d'une inadaptation des locaux actuels (vétusté, accessibilité, risques naturels...),
- 23 ha d'extensions.

Au total, le projet de PLUi constate une consommation de 15.1 ha entre 2017 et 2026 et prévoit une consommation supplémentaire **de 61.4 ha** entre 2026-2037, dont :

- 28.2 ha pour les résidentiel et équipements, dont 0.9 ha en STECAL,
- 10.5 ha de dents creuses d'au moins 2500 m2 et emplacements réservés,
- 22.7 ha pour les ZAE, qui ajoutées aux 7.9 ha déjà consommés en extension de l'enveloppe urbaine des ZAE donne une consommation totale de **30.7 ha** (cf. p. 320 de la justification des choix), soit **+28% des 23.97 ha** des garanties SCoT sur la période 2017-2037.

Recommandation : le Syndicat mixte du Parc demande d'**optimiser la compatibilité avec le SCoT, concernant la consommation de foncier économique sur la période 2017-2037 (cf. prescription 135 du SCoT).**

▪ Concernant la localisation de ces extensions urbaines et les mobilités

Le projet de PLUi propose, à quelques rares exceptions, une *urbanisation en hameaux* :

- À Saint-Claude : des zones urbaines étendues aux Frêtes, à Vaicluse et une extension de 1.8 ha à Cinquétral (sur un total de 2 ha pour cette ville du SCoT),
- A Septmoncel-les-Molunes : une zone urbaine étendue vers l'Etain et une extension de 0.8 ha au Manon (sur un total de 2.6 ha pour ce pôle de proximité du SCoT).

Recommandation : le Syndicat mixte du Parc demande de conforter les centralités de Saint-Claude et Septmoncel, en **réinterrogeant notamment les zones urbaines / à urbaniser de Vaicluse et du Manon.**

Le projet de PLUi prévoit des possibilités d'extension de commerces en zone UB (cf. zone d'habitat individuel organisé) et limite à 300 m2 ces implantations en zones UC (cf. zone d'habitat résidentiel spontané) et UR (cf. zone d'habitat collectif).



Recommandation : le Syndicat mixte du Parc demande de limiter à 400 m² les nouvelles implantations commerciales dans les zones UB des communes rurales (cf. prescription 124 du SCoT).

Le projet de PLUi indique préserver les pâturages de proximité du Comté et les prés de fauche (cf. p. 111 de la justification des choix), en tant qu'espace agricole stratégique, mais le lien avec la partie réglementaire du document n'est pas établi.

Recommandation : le Syndicat mixte du Parc demande de mieux justifier la réalité de la préservation des espaces agricoles stratégiques (cf. prescription 51 du SCoT).

Le projet de PLUi contient 3 OAP thématiques, sur la TVB, la dynamique économique et les activités touristiques, abordant les transports doux (sans cartographie de principe).

Remarque : le Syndicat mixte du Parc estimerait intéressant de rédiger une OAP actant les principes de connexions (en mobilités diverses) permettant de relier les pôles d'intermodalité.

▪ Concernant la qualité urbaine et environnementale

Le projet de PLUi envisage des extensions à Viry, avec des zones AUB et AUY situés en secteurs Natura 2000 et/ou en réservoirs de biodiversité prioritaires /de la Charte 2026-2041.

Il identifie 13 STECAL à Bellecombe du fait d'un manque de centralité (cf. PLU actuel) et propose des hébergements touristiques (via des STECAL) dans 4 villages : Bellecombe, Les Bouchoux, Les Moussières et Septmoncel-les-Molunes.

Recommandation : le Syndicat mixte du Parc demande de conditionner l'accueil d'activités en zone Natura 2000, réservoir prioritaire de biodiversité et/ou paysage emblématique à des performances énergétiques et en eau adaptés au contexte des lieux (exemples : accès réduits et perméables, traitement des rejets, réalisation de citernes de récupération, emploi de matériaux bio-sourcés, recours à des EnR, clôture végétalisée...).

Le projet de PLUi identifie des bâtiments patrimoniaux à préserver. Il édicte des règles architecturales générales mais importantes sur l'adaptation à la pente, la simplicité / compacité et les teintes. Il contient une annexe architecturale et paysagère, le guide couleurs et matériaux du PNR, ainsi qu'une liste d'essences locales végétales. Il détermine aussi des vues à préserver où toute construction est interdite.

Le projet de PLUi intègre les principes de l'architecture bioclimatique et offre des possibilités de dérogations pour l'isolation extérieure (sauf pour les bâtiments patrimoniaux repérés). Il demande une performance énergétique renforcée pour les nouveaux équipements publics.

Remarque : le Syndicat mixte du Parc conseille de faire le lien entre les objectifs énergétiques du PCAET en cours et le PADD du PLUi.

Le projet de PLUi encourage la perméabilité des aires de stationnement extérieur comportant plus de 6 emplacements, sauf incompatibilité avec les exigences du déneigement des Hautes-Combes. Il impose un minimum de 40 % de surface végétalisée et perméable d'une unité foncière situé en zones UY et/ou AUY.

Remarque : le Syndicat mixte du Parc encourage à la création de zone(s) préférentielle(s) de renaturation, qu'il s'agisse de coupler, dès à présent, avec une OAP de stratégie foncière, en vue de l'application du ZAN en 2050.



▪ Concernant la trame verte et bleue (TVB)

Le projet de PLUi contient une OAP sur la TVB, avec une liste d'essences locales. Il repère des linéaires patrimoniaux très variables d'une commune à l'autre (haies en secteur de Viry, murets à La Pesse, continuité écologique à Chassal-Molinges).

Remarque : le Syndicat mixte du Parc conseille d'homogénéiser les repérages et les degrés de protection des éléments patrimoniaux constitutifs de la trame verte, entre toutes les communes.

Le projet de PLUi préserve la grande majorité des zones humides connues. Il y interdit la réalisation de tout affouillement ou exhaussement de sol et l'implantation de toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines.

Il rappelle que toute zone humide, repérée ou non, est protégée.

Remarque : le Syndicat mixte du Parc propose l'intégration au PLUi des dernières données de localisation des zones humides (principalement sur le versant de la Valserine et en amont de la Semine).

Le projet de PLUi interdit aux abords des cours d'eau :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
- toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés.
- les constructions et extensions nouvelles dans une bande de 15 mètres par rapport aux berges de cours sinon 5 mètres dans les zones urbaines.

Il contient une OAP sur la TVB avec une sous-partie « Intégrer et améliorer le cycle de l'eau » évoquant la mobilité des cours d'eau.

Remarque : le Syndicat mixte du Parc conseille de :

- Insister dans l'OAP sur la préservation des « espaces de bon fonctionnement », la possibilité de débordement des crues et le transit sédimentaire des cours d'eau,
- Envisager, du fait du changement climatique en cours, une réglementation sur le stockage de l'eau, notamment en secteurs de tensions (en quantité et qualité) sur la ressource, selon la stratégie inscrite dans la Charte du PNR 2026-2041.

Conclusion

Au vu du dossier de PLUi transmis et des échanges ayant eu lieu lors de la Commission Avis du 1^{er} avril 2026, le Syndicat mixte du Parc émet un avis favorable, avec prise en compte des recommandations et remarques précédentes.

Fait à Lajoux, le 01/04/2026

La Présidente
Françoise VESPA

