



Commune de Saint-Jeures (43)



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.b

RAPPORT DE PRÉSENTATION Tome 2 : Justification des choix et évaluation environnementale



Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 28 février 2025

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

Approbation le : ...

Révisions et modifications :

...

SOMMAIRE

JUSTIFICATION DU PROJET ET DE SA DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE	5
1. RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE	5
1.1. <i>Une démarche dont les intentions sont mentionnées dans la délibération de prescription</i>	5
1.2. <i>Une démarche concertée avec les personnes publiques associées et consultées</i>	7
1.3. <i>La mise en œuvre de la concertation dans le cadre de la révision générale du PLU</i>	7
2. JUSTIFICATION GÉNÉRALE DU PADD ET DE SA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	18
2.1. <i>La construction du projet d'aménagement et de développement durables et la justification des choix retenus par rapport aux conclusions du diagnostic</i>	18
2.2. <i>Évolutions du PADD par rapport à celui du PLU approuvé en 2004</i>	24
2.3. <i>La traduction réglementaire des objectifs fixés par le PADD</i>	25
3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	35
3.1. <i>Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement (écrit et graphique)</i>	35
3.2. <i>Justification du zonage et des règles associées</i>	37
3.3. <i>Évolution des superficies</i>	86
4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP	90
4.1. <i>Adaptation au changement climatique</i>	91
4.2. <i>Densité</i>	91
4.3. <i>Le calvaire</i>	92
4.4. <i>Chemin du Bru</i>	93
4.5. <i>Route du barrage de Lavalette</i>	93
4.6. <i>Rue de Bourrel</i>	94
4.7. <i>Montée de Saint-Jacques</i>	94
4.8. <i>Pouzols - Est</i>	95
4.9. <i>Pouzols - Centre</i>	95
4.10. <i>Chemin de la Moira</i>	96
4.11. <i>Échéancier d'ouverture à l'urbanisation</i>	96
5. LA MISE EN PLACE D'OUTILS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES	97
5.1. <i>Espace de jardin ou de parc à préserver</i>	97
5.2. <i>Continuités écologiques (Trames Vertes et Bleues)</i>	99
5.3. <i>Cheminement doux</i>	101
5.4. <i>Emplacements réservés</i>	102
5.5. <i>Changements de destination repérés au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme</i>	105
6. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)	144
ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	145
1. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME – L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME	145
2. LA LOI MONTAGNE	146
3. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU LOIRE BRETAGNE	146
4. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION POUR LE BASSIN LOIRE BRETAGNE	147
5. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU DU LIGNON-DU-VELAY	148
6. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	149
7. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA JEUNE LOIRE	153
8. LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL	156
9. LA STRATÉGIE RÉGIONALE EAU-AIR-SOL	157
10. PRISE EN COMPTE DE LA SANTÉ	159
ANALYSE DES INCIDENCES ET DÉFINITION DE MESURES	160
1. ÉCHELLE DE TERRITOIRE	160
1.1. <i>PLU de 2004</i>	160
1.2. <i>Le projet de PLU</i>	164

2. CONSOMMATION FONCIÈRE ET AFFECTATION DES SOLS	171
3. ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX	171
4. CONSOMMATION D'ÉNERGIE, ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE ET QUALITÉ DE L'AIR	171
5. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES.....	172
6. RISQUES ET NUISANCES	172
7. CHANGEMENTS CLIMATIQUES	172
8. SANTÉ HUMAINE.....	173
9. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	173
10. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION : IMPACTS RÉSIDUELS	173
INDICATEURS	174

JUSTIFICATION DU PROJET ET DE SA DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE

En application de l'article R. 151-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
 - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
 - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
 - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
 - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. :
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

L'article R. 151-5° du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est révisé.

1. RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

1.1. UNE DÉMARCHE DONT LES INTENTIONS SONT MENTIONNÉES DANS LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

Saint-Jeures dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 février 2024, ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions, révisions simplifiées (avril 2007 et mai 2012), mises à jour (2012 et 2018), modification simplifiée (juin 2018).

Il s'agit d'un document d'urbanisme ancien, qui ne tient compte ni du nouveau contexte réglementaire, ni des ambitions et projets communaux actuels et à venir.

Aussi, la commune a décidé de prescrire la révision générale de son PLU en conseil municipal le 17 décembre 2021. La délibération a été complétée par une seconde délibération le 24 novembre 2023.

Les motivations énoncées dans la délibération de prescription et dans la délibération complémentaire, mises en avant pour justifier la révision générale du PLU, font partie des enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic, et ayant été retraduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1.1.1. Avoir un document compatible avec la loi

L'ensemble du projet de révision générale PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations définies par le SCoT et prend en compte l'ensemble des documents cadres s'appliquant à la commune (SRADDET, SDAGE, SAGE...). Il intègre le nouveau contexte réglementaire et plus particulièrement les principales lois promulguées depuis 2004, telles que les lois Grenelles, ALUR, ELAN, Climat et Résilience.

1.1.2. Avoir un document compatible avec le SCoT révisé

En compatibilité avec les objectifs définis par le SCoT, le PADD fixe des objectifs permettant de maîtriser le développement de l'urbanisme en tenant compte des enjeux paysagers et des objectifs de réduction de la

consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de Freycenet est donc recherchée en priorité. La mobilisation du patrimoine bâti existant est également recherchée, par le changement de destination et par la remise sur le marché de logements vacants.

Des objectifs sont pour cela définis par le PADD. Le règlement des zones UA et UB vise à faciliter les projets de réhabilitation et rénovation, pour lutter contre la dégradation du bâti et encourager la mobilisation des logements vacants.

1.1.3. Réfléchir sur l'urbanisation de la commune, notamment sur le bourg et sur Freycenet et les hameaux

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PADD fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et s'inscrit ainsi dans le cadre d'une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces et d'artificialisation en 2050.

Cette trajectoire prend en compte l'organisation urbaine de Saint-Jeures, nécessitant un développement équivalent entre les deux polarités de la commune mais aussi en tenant compte des hameaux les plus importants (hors développement linéaire et activités agricoles notamment).

1.1.4. Valoriser les qualités paysagères de la commune (architecture, secteurs de points de vue vers le Pic du Lizieux, vers les Sucs...)

Le patrimoine (bâti ou non bâti) est également un enjeu déterminant pour les années à venir, ayant guidé la réflexion en matière d'aménagement du territoire. Un des axes du PADD vise à mettre en avant les qualités paysagères de la commune.

Avec l'association des services de l'UDAP, un travail spécifique sur la préservation de l'aspect extérieur des constructions sur le bourg de Saint-Jeures a été mis en place.

Quelques cônes de vue ont été identifiés pour être préservés d'une urbanisation trop impactante. Le projet vise aussi à maintenir les nombreux espaces de jardins dans le bourg, Freycenet et les hameaux.

1.1.5. Maintenir la vie de village avec des commerces et des activités économiques dynamiques

L'attractivité de la commune est un des axes majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit plusieurs objectifs visant notamment à maintenir une vie de village dynamique dans le bourg et les hameaux, à permettre aux activités économiques de se développer ou encore à préserver l'identité architecturale communale. Des outils permettant de répondre à ces objectifs ont été mis en place par le règlement et le plan de zonage.

1.1.6. Prendre en compte la zone d'activités de La Bourlaratte et penser son développement

La commune dispose d'une zone d'activités dont la compétence appartient à la Communauté de Communes. L'évolution du périmètre de la zone intègre les réflexions intercommunales d'évolution.

La volonté n'est pas un développement démesuré mais plutôt une réflexion sur les propriétés communales et intercommunales ne nécessitant pas d'investissements trop importants en termes de réseaux.

1.1.7. 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...

Les principales pièces du PLU (PADD, règlement, plan de zonage) permettent d'identifier, protéger et mettre en valeur ces différents espaces.

Le PADD fixe pour objectif de prévoir un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ont particulièrement été mobilisés pour répondre à ces objectifs, afin de favoriser un urbanisme harmonieux et bénéficiant d'une intégration paysagère.

La préservation de l'environnement et de la biodiversité se traduit dans le PADD par une cartographie des éléments de la Trame Verte et Bleue qui doivent être protégés. Le règlement graphique ainsi que le règlement littéral traduiront cette volonté de préservation.

La prise en compte de la dimension environnementale passe aussi par la limitation de la consommation foncière et induit un impact moindre du PLU révisé par rapport au PLU existant.

Les objectifs définis par la délibération de prescriptions ont guidé la réflexion, les objectifs et les outils mobilisés dans le cadre de la révision du PLU, de manière directe ou indirecte.

1.2. UNE DÉMARCHE CONCERTÉE AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Les études ont démarré mi-2022 et ont duré jusqu'à début 2025.

La procédure de révision générale du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, intégrée au présent rapport de présentation.

1.2.1. La réalisation du diagnostic de territoire

Cette phase est essentielle à la connaissance du territoire. Elle a permis de faire émerger les enjeux et les tendances constatés sur le territoire cette dernière décennie.

Le diagnostic a également permis de mettre en avant les enjeux et les objectifs du PLU au regard, notamment du SCoT, mais aussi des documents à prendre en compte.

Dans le cadre de l'élaboration de ce diagnostic, des réunions de travail ont eu lieu entre juillet 2022 et avril 2023. Compte tenu de l'importance des enjeux agricoles sur la commune, une réunion spécifique avec les agriculteurs intervenant sur cette dernière a été réalisée dès mai 2022, afin d'identifier les projets et les problématiques agricoles existants. Le diagnostic et les premiers enjeux dégagés ont été présentés aux personnes publiques associées, en juillet 2023.

1.2.2. La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce document représente la colonne vertébrale du document d'urbanisme, et va déterminer le contenu des autres pièces du PLU opposables aux autorisations d'urbanisme.

À la suite de plusieurs réunions de travail entre mai et novembre 2023, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisé. Le débat sur les orientations du PADD a été réalisé en conseil municipal le 24 novembre 2023.

1.2.3. La réalisation des pièces réglementaires que sont le zonage, les OAP et le règlement

Plusieurs réunions de travail ont été organisées entre décembre 2023 et janvier 2025.

Compte tenu de l'importance des enjeux liés au patrimoine, des échanges ont été réalisés avec les services de l'UDAP en juillet 2024. Il s'agissait aussi d'échanger concernant le projet Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur le menhir et le projet de classement de l'église au titre des Monuments Historiques de l'église de Saint-Jeures.

Vu les délais nécessaires pour le classement, il a été validé qu'il ne serait pas réalisé en même temps que la révision du PLU. Le dossier de Périmètre Délimité des Abords sera, quant à lui, joint au dossier de révision de PLU pour l'enquête publique.

Le travail réalisé par la commission a été présenté aux personnes publiques associées en septembre 2024.

1.2.4. L'arrêt en Conseil Municipal et la consultation des personnes publiques associées

Le plan local d'urbanisme révisé a fait l'objet d'un bilan de la concertation et d'un arrêt en conseil municipal le 28 février 2025. Le dossier a ensuite été transmis pour consultation auprès des personnes publiques associées, qui ont adressé un avis.

1.3. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

L'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

2° La création d'une zone d'aménagement concerté.

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État.

4° Les projets de renouvellement urbain.

1.3.1. Rappel des modalités de la concertation

En application de cet article, les modalités de concertation suivantes ont été définies par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2021 :

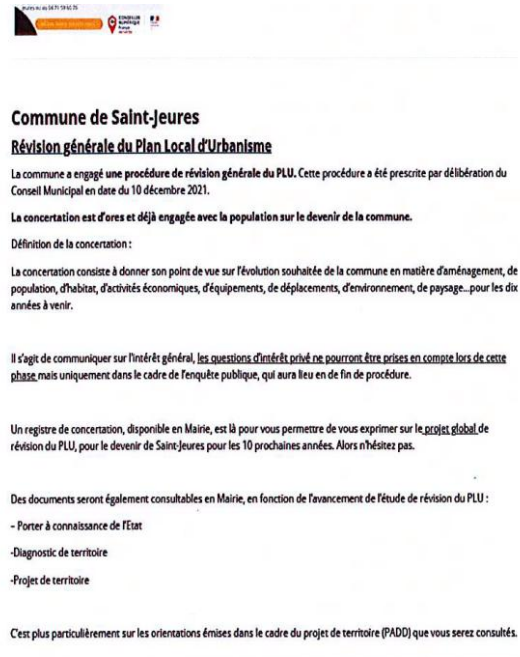
- Réunions d'information ;
- Diffusions sur le site internet ;
- Articles dans le bulletin municipal.

La délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de deux parutions dans la presse le 14 avril 2022 dans La Tribune et l'Éveil.

Le 24 novembre 2023, le conseil municipal a pris une délibération pour compléter les objectifs de la révision du PLU. Les modalités de concertation n'ont pas évolué. La délibération a fait l'objet des parutions réglementaires dans l'Éveil et la Tribune le 30 novembre 2023.

En plus de ces éléments obligatoires, la commune a souhaité mettre à disposition un cahier de concertation.

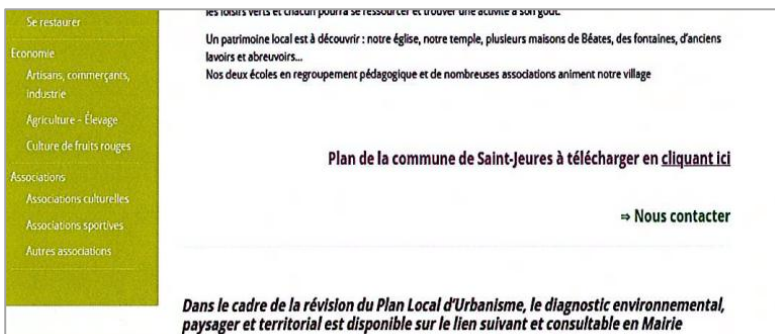
De nombreux articles de presse ont mentionné la révision du PLU permettant une bonne information des habitants sur la procédure et sur son état d'avancement.



Information sur la révision du PLU sur le site internet de la commune en mai 2022

La concertation s'est déroulée tout au long de la réalisation des phases d'études de révision générale du PLU.

1.3.2. Diffusions sur le site internet

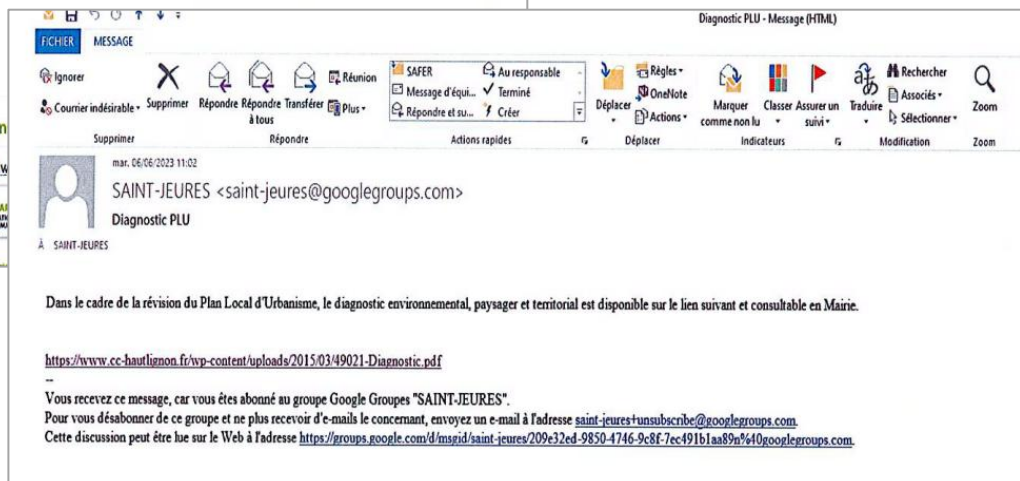


Tout au long de la procédure, des informations ont été diffusées sur le site internet de la commune.

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

Diffusion sur le site internet de la commune

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



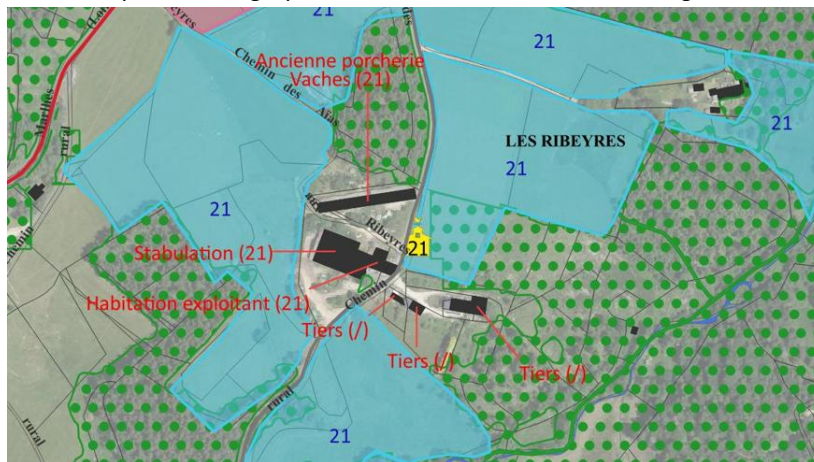
Mail sur le google groupe de la commune transmis les 17 mai et 6 juin 2023

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

1.3.3. Organisation d'une réunion de concertation avec la profession agricole

Une réunion agricole à laquelle ont été invités l'ensemble des agriculteurs intervenant sur la commune et la chambre d'agriculture, a été réalisée le 3 mai 2022. Cette réunion a permis de présenter la démarche de révision du PLU, les enjeux agricoles présents sur la commune et d'échanger avec les agriculteurs sur les problématiques et difficultés rencontrées ainsi que sur leurs projets de développement.

Exemple de cartographie réalisée à l'issue de la réunion agricole :



1.3.4. Réunions publiques

a) Réunion publique sur la démarche de révision du PLU et de diagnostic

Une **première réunion publique de concertation** a permis de présenter la démarche, les principales étapes ainsi que la synthèse du diagnostic, afin d'échanger avec la population sur les enjeux identifiés pour ces prochaines années. Cette réunion publique a été réalisée le 15 septembre 2023 et a rassemblé une cinquantaine de personnes.

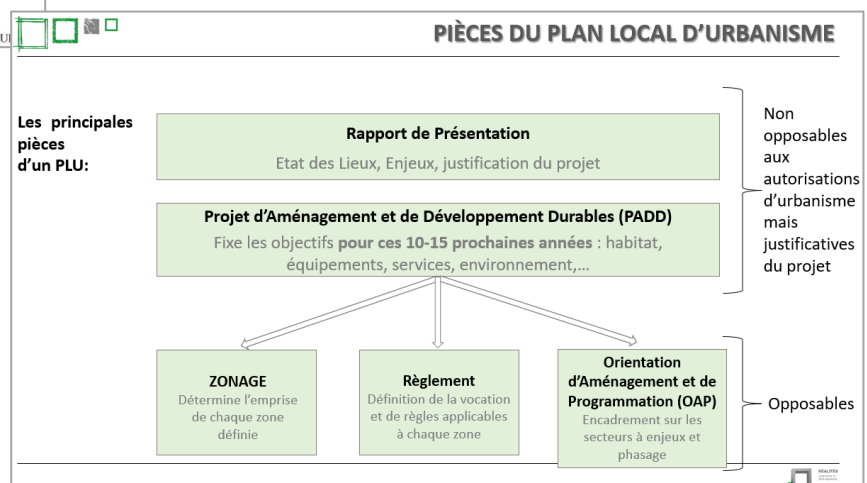
Elle a été annoncée sur le site internet de la commune, via le google groupe et sur illiwap.



Annonce de la réunion publique sur illiwap

Annonce sur le Google groupe

La réunion a permis de présenter ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme en 2023, le contexte réglementaire notamment l'obligation de réviser le PLU pour être compatible avec le SCoT de la Jeune Loire ou encore les lois. Il s'agissait aussi de partager le diagnostic réalisé ainsi que les enjeux identifiés.



Extrait de la présentation faite lors de la réunion publique

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

- **Question relative à la protection des terres agricoles**

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

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

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

- **Question relative aux disponibilités foncières**

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

- **Question relative au sursis à statuer**

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

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

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

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

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

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

- **Question relative à l'habitat collectif**

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

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

- **Question relative à l'habitat pour des personnes âgées**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PLU doit prendre en compte les lois.

- Question relative à l'enquête publique

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

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

b) Réunion publique sur le PADD et la traduction réglementaire

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

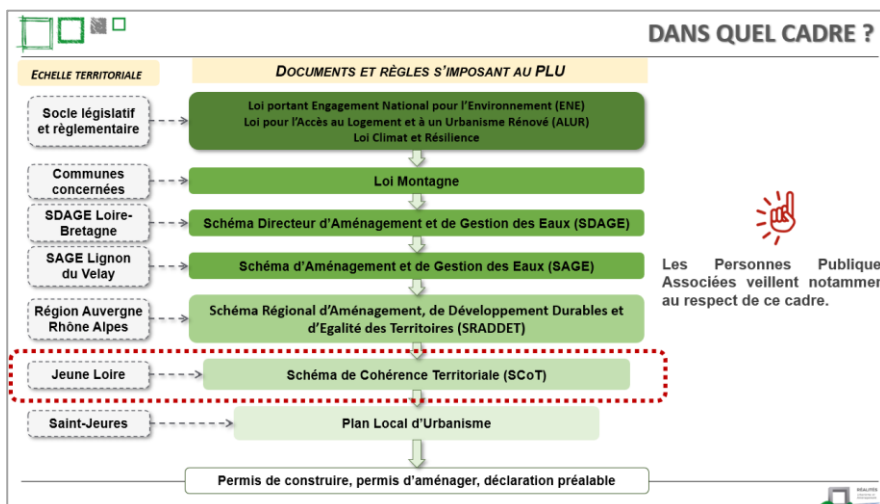
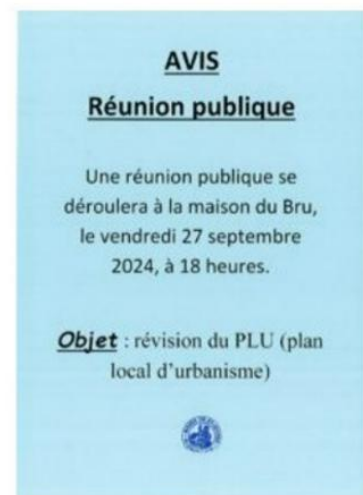


Annnonce site internet de la commune

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

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

Annnonce illiwap



Extrait de la présentation faite lors de la réunion publique

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

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

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

- **Question relative au SCoT et aux enveloppes urbaines**

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

- **Question relative aux aides à la rénovation**

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

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

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

- **Question relative à la date où le PLU sera disponible**

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

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

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

- **Question relative au développement des parcs éoliens et du photovoltaïque**

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

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

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

- **Question relative aux terrains déclassés**

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

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


- **Question relative à la zone d'activités**

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

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

b) Réunion publique 2023

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



LA COMMÈRE 43
L'info c'est ici... et c'est gratuit

samedi, 16 septembre 2023 08:09

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

Depuis 18 mois, la commune de Saint-Jeures est engagée dans un programme de révision complète de son Plan Local d'Urbanisme. Depuis le Covid, les dépôts de permis de construire s'accroissent. Des maisons se sont vendues rapidement pour installer de nouvelles familles à la campagne, les terrains ont aussi trouvé acquéreurs avec des projets de construction. Cet élan pourrait être freiné par le futur Plan Local d'Urbanisme, dont les effets pourraient déjà se faire ressentir d'ici la fin d'année en ce qui concerne les certificats d'urbanisme.

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

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

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

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

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

Dernière modification le samedi, 16 septembre 2023 09:35

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

Plus dans cette catégorie :

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

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

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

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

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

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

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

Dernière modification le samedi, 16 septembre 2023 09:35

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

Plus dans cette catégorie :

La Commère 43 – Réunion publique de septembre 2023

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

21/09/2023 09:09 Saint-Jeures. La commune revoit son PLU pour continuer son développement

Ici on agit ! Sciences

Saint-Jeures

La commune revoit son PLU pour continuer son développement

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

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



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

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

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

1/3

21/09/2023 09:09 Saint-Jeures. La commune revoit son PLU pour continuer son développement

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

116 logements entre 2017 et 2035

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

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

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

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

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

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

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

2/3

Le Progrès – Réunion publique de septembre 2023

c) Vœux 2024

En 2024, les trois articles de presse des vœux de la municipalité mentionnent la révision du PLU.



Samedi, s'est déroulée la traditionnelle cérémonie des vœux de la municipalité. « Avec les membres du conseil municipal, nous vous souhaitons une bonne année 2024 tant sur le plan personnel que professionnel, a déclaré le maire, André Dubouët. Cette rencontre permet de vous informer du bilan des actions menées en 2023 et de vous faire part des projets pour 2024. En 2023, les plus grosses dépenses ont été réalisées sur la voirie avec la rénovation des voies communales, l'enfouissement de l'éclairage public et du réseau télécoms, la rénovation de la chaufferie bois. Concernant la caserne des pompiers, le conseil municipal a cédé les locaux de la caserne au SDIS. Pour la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), le projet d'aménagement a été approuvé. L'année 2024, va nous permettre de travailler sur le zonage et sur le règlement, une réunion publique sera programmée pour vous informer de toutes ces évolutions et de toutes les contraintes. L'année débutera par le recensement de la population du 18 janvier au 17 février. Le recensement est essentiel pour la commune. Quant à la construction de la médiathèque, la Communauté de communes du Haut Lignon a souhaité poursuivre le projet. »

Social Saint-Jeures

Saint-Jeures. Révision du Plan local d'urbanisme en 2024

Publié le 23 janvier 2024 à 09h00



L'éveil DE LA HAUTE-LOIRE



Le maire André Dubouët a présenté ses vœux. © Droits réservés

Saint-Jeures. Cérémonie des vœux : les acteurs de la vie communal félicités. La cérémonie des vœux de la municipalité s'est déroulée samedi 13 janvier. André Dubouët, maire, a annoncé que les plus grosses dépenses réalisées en 2023 ont concerné la voirie avec la rénovation des voies communales, l'enfouissement de l'éclairage public et du réseau télécoms et la rénovation de l'éclairage public. Et le premier magistrat d'ajouter : « Nous avons renouvelé l'appel d'offres pour le réapprovisionnement de la chaufferie bois. Concernant la caserne des pompiers, le conseil municipal a cédé les locaux de la caserne au SDIS. »

Newslet
l'essentiel
le
reman
jusqu'à
s'inscrire-ve
L'Essenti
a semaine
allait pas ra
un des sept
l'ennemi jou

11/01/2025 19:30

Révision du Plan local d'urbanisme en 2024 - L'éveil de la Haute-Loire

Pour la révision du PLU (Plan local d'urbanisme), le projet d'aménagement a été approuvé en janvier. « L'année va nous permettre de travailler sur le zonage et sur le règlement tandis qu'une réunion publique sera programmée pour informer la population des évolutions et des contraintes. »

L'année débute par le recensement de la population qui a débuté jeudi 18 janvier. Quant à la construction de la médiathèque, la CCHL (Communauté de communes du Haut-Lignon) souhaite poursuivre le projet.

La Commère 43, Le Progrès, L'Éveil – Vœux du maire 2024

d) Vœux 2025

Le journal La Commère 43 a partagé avec ses lecteurs la mention de la future enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme annoncée lors des vœux de la municipalité en janvier 2025.



(https://www.lacommere43.fr/)
LA COMMÈRE 43
L'info c'est ici... et c'est gratuit
(https://www.lacommere43.fr/)

mardi, 14 janvier 2025 09:38

Saint-Jeures : la médiathèque devient concrète dans le bourg en 2025



La commère 43



A Saint-Jeures, la médiathèque va devenir concrète en 2025. Après les fondations, les murs sont commencés à être posés cette semaine.

A Saint-Jeures, le village a été relativement épargné par les crues du 17 octobre mais deux ponts ont été fragilisés sur l'Auze avec un besoin de refaire les enrochements à "Vareilles" et au "Rochain". Un premier estimatif de 100 000 € a été posé.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) touche à sa fin. Le dossier va être désormais remis pour avis aux personnes publiques associées (Etat, chambres consulaires) pendant trois mois avant une enquête publique prévue pour avril-mai.

L'année 2025 sera marquée par l'aménagement du hameau de "Pélina" à partir du printemps avec la réflexion du réseau d'eau potable, l'enfouissement de tous les réseaux et la pose d'un nouveau tapis d'enrobé.

La médiathèque sera le chantier le plus notable. Ce lundi, soit deux jours après le discours du maire aux vœux à la population, les murs ont commencé à être posés. "On a bon espoir de pouvoir utiliser ces locaux en fin d'année", annonce André Dubouët.

Dernière modification le mardi, 14 janvier 2025 08:35

Partager sur : f t

Plus dans cette catégorie :

« Restaurant, garage communal, foire foraine : ça bouge en 2025 à Chenailles (haut-lignon/tem/71124-restaurant-garage-communal-foire-foraine-ca-bouge-en-2025-a-chenailles.html) »
Tence : l'orchestre d'harmonie Lizeux Mézière à l'heure du bilan et des projets » (haut-lignon/tem/71144-tence-l-orchestre-d-harmonie-lizeux-meziere-a-l-heure-du-bilan-et-des-projets.html)

Retour en haut (haut-lignon/tem/71141-saint-jeures-la-mediathèque-devient-concrète-dans-le-bourg-en-2025.html#commentaires)

1.3.8. Rencontres avec les élus

Tout au long de la procédure, les élus ont rencontré les habitants afin qu'ils puissent leur exposer leurs demandes. Suite à ces entretiens, certains ont fait des courriers qui ont été joints au registre de concertation.

Les échanges ont principalement porté sur des projets d'ordre privé. Les demandes seront à renouveler au moment de l'enquête publique puisque la concertation porte sur l'intérêt général.

2. JUSTIFICATION GÉNÉRALE DU PADD ET DE SA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme précise que « Le projet d'aménagement et de développement durable définit Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. » [...]

2.1. LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Pour rappel, le diagnostic a été réalisé en 2022, avec les dernières données disponibles à ce moment-là, c'est-à-dire les données de 2019. Le diagnostic n'a pas fait l'objet d'une actualisation au moment de l'arrêt du PLU révisé, considérant que les dernières données actualisées ne remettraient pas en cause les conclusions du diagnostic réalisé en 2022.

Suite à la réalisation du diagnostic, les principaux enjeux soulevés ont été hiérarchisés par les élus au regard des caractéristiques de la commune :

Les enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic et les objectifs définis par le PADD pour y répondre :

2.1.1. Démographie

Enjeux

Une population en augmentation depuis les années 90 (+1,2% par an entre 1999 et 2019 avec un ralentissement sur 2013-2019) : + 185 habitants en 20 ans

967 habitants en 2019

Un solde migratoire influant fortement sur l'évolution démographique : négatif jusque dans les années 80, positif ensuite avec un ralentissement sur 2013-2019 mais prévoir une forte augmentation depuis 2020 et la période Covid

Des signes de rajeunissement de la population : Un indice de vieillissement de 0,86 en 2019 contre 0,92 en 2008 =

Moyenne de 2,38 personnes par ménage : un desserrement des ménages bien que la moyenne soit encore élevée

Une structure des ménages peu évolutive : 30 % de ménages d'une personne, principalement des personnes âgées avec 33% des +80 ans, 46% de 55-80 ans

Un taux de chômage en baisse et faible sur la commune : 4,9 % des actifs

Objectifs traduits dans le PADD

En cohérence avec les tendances constatées ces dernières années et les objectifs définis par le SCoT de la Jeune Loire (0,90 % / an sur 2015-2024 et 0,91% sur 2025-2035), la commune de Saint-Jeures souhaite ainsi passer le cap des 1 100 habitants en 2035 en prévoyant l'accueil de +150 habitants supplémentaires.

Cette ambition démographique est plus soutenue que celle constatée sur la dernière période mais est cohérente avec les données récentes (recensement post-covid indiquant que les 1 000 habitants devraient être dépassés en 2025). Elle s'appuie également sur l'augmentation de l'attractivité communale constatée sur la commune depuis 2020.

2.1.2. Habitat

Enjeux

Un parc de logements en pallier avec 777 logements en 2019 et une moyenne de 3,4 logements par an depuis 30 ans.

Depuis 2008 (jusqu'en 2019), 29 logements ont été créés, moyenne de 2,6 logements par an. La commune connaît peu de diversification : les nouvelles constructions sont uniquement de l'habitat individuel.

Le SCoT prévoit pour la commune la construction de 116 logements sur 2017-2035 (49 logements sur 2017-2021 puis 65 logements sur 2025-2035), représentant une moyenne de + 7 logts/an contre + 6 logts/an en moyenne actuellement (2017-2022). L'objectif est un peu plus élevé que la tendance actuelle

Entre 2017 et 2022, 38 logements réalisés à déduire (dont 3 changements de destination), sur la période 2023-2035, il s'agira de prévoir environ 78 logements.

Le SCoT demande de prendre en compte un pourcentage de réduction de la vacance pour ne pas dépasser les 8% dans les villages ce qui représente environ 8 logements à remettre sur le marché (avec les 9% de vacance actuellement). La commune connaît une faible diversité du parc de logements : 95 % de maisons, 53 % de 5 pièces ou + et très peu de logements sociaux.

Objectifs traduits dans le PADD

En cohérence avec les objectifs définis par le SCoT pour la commune de Saint-Jeures et les ambitions démographiques affichées par la commune, l'objectif est de s'orienter vers un rythme de production de l'ordre de +6-7 logements par an supplémentaires, projets de réhabilitation et de remise sur le marché inclus.

La commune prévoit de poursuivre le rythme actuel de création de logements correspondant ainsi à environ quatre-vingt-cinq logements sur 2022-2035 au maximum.

La production doit se réaliser en priorité par la valorisation du bâti ancien caractéristique, notamment par l'aménagement de bâtis existants, la réhabilitation de logements et le changement de destination.

Pour répondre aux objectifs démographiques, de nouvelles constructions seront nécessaires.

2.1.3. Économie

Enjeux

La commune compte une légère augmentation du nombre d'emplois sur les dix dernières années. Elle reste dépendante des zones d'emplois alentour.

La zone d'activités est bien remplie mais peut accueillir quelques activités supplémentaires. La commune et l'intercommunalité sont propriétaires de foncier. Une dizaine d'artisans sont implantés sur la commune, certains avec des projets.

Les commerces et services de proximité sont situés dans le bourg et à Freycenet (boucherie, restaurant, boulangerie...). Au niveau touristique, la commune dispose d'hébergements (gîtes, locations insolites...) diversifiés et d'un camping. Plusieurs circuits de promenades et de randonnées sont situés sur la commune et en lien avec des activités touristiques (quad 3D et fun trott).

Concernant l'agriculture, la commune compte 34 exploitations (réunion agricole de 2022) plutôt tournées vers l'élevage.

Objectifs traduits dans le PADD

L'un des principaux partis d'aménagement est de conforter l'attractivité de la commune, notamment en préservant son patrimoine. Le PADD indique également l'objectif de développer les activités et le tourisme autour du patrimoine historique (bâti ou non).

En matière de développement commercial, l'objectif est de conforter les commerces existant dans le bourg et à Freycenet et laisser la possibilité d'en développer de nouveaux. Les activités économiques à vocation plutôt industrielles sont maintenues dans la zone d'activités de la Bourlaratte. Un léger développement de la zone est prévu, uniquement sur des parcelles appartenant à la commune ou à l'intercommunalité.

Concernant les activités dispersées sur le territoire et ayant des besoins à vocation économique ou touristique, une identification spécifique est prévue par le biais de secteurs ponctuels.

Enfin, l'activité agricole reste une activité économique importante du territoire. L'objectif est de concilier le développement de la commune avec la préservation, le plus possible, des terres agricoles.

2.1.4. Mobilités

Enjeux

La localisation de la commune est idéale, à environ 15 minutes de la RN 88 et d'Yssingeaux. En découlent des flux pendulaires importants : 80 % des actifs travaillent en dehors de la commune et 87 % des déplacements s'effectuent voiture individuelle. Il y a un enjeu de desserte des hameaux.

Aucune desserte en transport en commun n'existe sur la commune.

Les liaisons douces et modes actifs sont bien utilisées avec des traversées de bourg sécurisées, des sentiers balisés et le passage du chemin de Compostelle notamment.

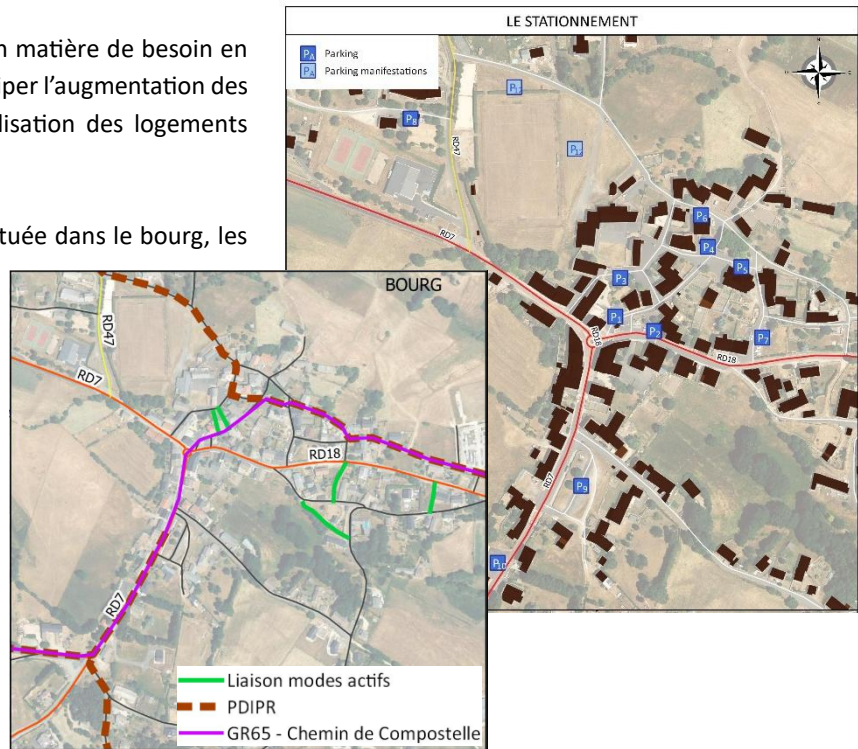
Concernant le stationnement, le bourg est bien aménagé, tout comme Freycenet. Il faudra veiller à ne pas générer de nuisance.

Objectifs traduits dans le PADD

Le PADD fixe pour cela des objectifs en matière de besoin en stationnement, notamment pour anticiper l'augmentation des besoins face aux objectifs de remobilisation des logements vacants.

L'opération la plus importante étant située dans le bourg, les liaisons avec les commerces et équipements devront être réfléchies en amont.

Il n'y a pas de projet de covoiturage pour l'instant.



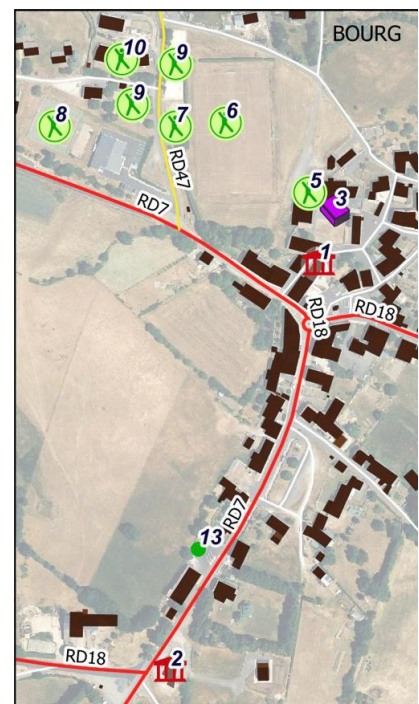
2.1.5. Équipements et services

Enjeux

La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements et de services, répartis dans le centre-bourg et Freycenet (salles, terrains de sport, ...) Compte tenu des ambitions démographiques envisagées et afin de maintenir notamment les effectifs scolaires, les équipements doivent être pris en compte dès à présent. À noter qu'un médecin est installé dans le bourg

Objectifs traduits dans le PADD

Afin de répondre aux besoins et de répondre aux enjeux présentés, l'objectif est de conforter et mettre en valeur les équipements existants. Il s'agit aussi de prendre en compte les services situés en dehors des zones constructibles.



2.1.6. Adaptation aux changements climatiques

Enjeux

Saint-Jeures, comme les autres communes, est concernée par l'augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes, tels que de fortes précipitations pouvant générer des problématiques de ruissellement, d'inondation. Les fortes chaleurs génèrent également des problématiques en matière de retrait gonflement d'argiles et d'inconforts, en particulier en milieu urbain.

La prise en compte de ces phénomènes doit être primordiale dans les politiques d'aménagement de ces prochaines années et implique une réflexion globale en matière de préservation des milieux naturels, notamment les abords des cours d'eau, de production du parc de logements, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de végétalisation du centre bourg et des secteurs résidentiels,...

Objectifs traduits dans le PADD

La prise en compte des changements climatiques est un sujet transversal, se retrouvant dans toutes les thématiques du PLU. Plus spécifiquement, au travers du PADD, l'objectif est de préserver et conforter la trame verte urbaine, en

recherchant la végétalisation des espaces publics et la perméabilité des espaces privés. La préservation de la trame bleue jouant un rôle de réservoir et d'écoulement est également essentielle, de même que la prise en compte des risques d'inondation et de retrait gonflement d'argiles.

À l'échelle d'une opération, il s'agit également de rechercher le plus en amont possible des solutions permettant de réduire l'exposition à ces aléas climatiques, en limitant l'imperméabilisation des sols, en faisant des choix de matériaux et d'implantation adaptés...

2.1.7. Contexte géophysique

Enjeux

Le relief est marqué avec des altitudes variant de 730 m en limite Nord le long du Lignon à 1 208 m au Sud-Ouest avec le Suc du Mounier.

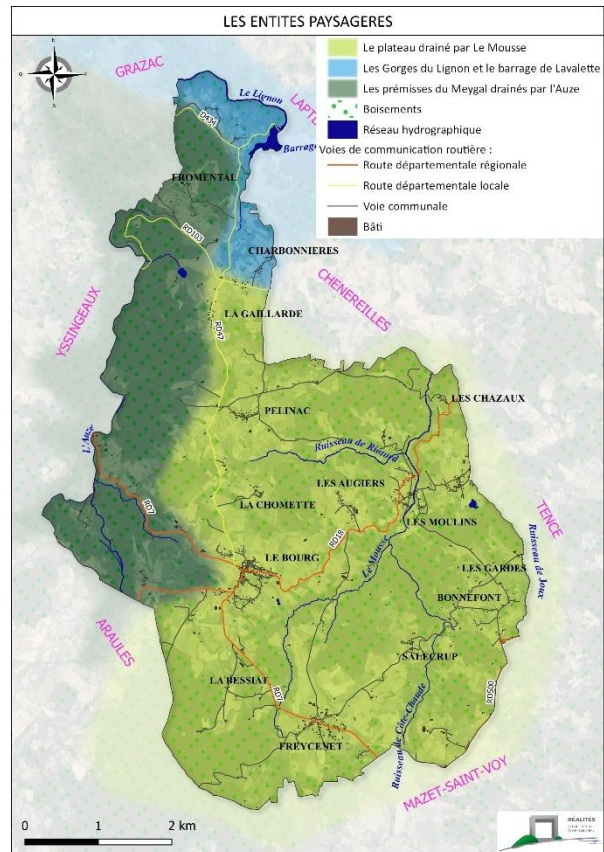
La commune est concernée par des co-visibilités, des vues éloignées, des vues sur les sucx alentours ou sur le Pic du Lizieux, des co-visibilités entre le bourg et les hameaux et écarts situés sur la moitié Sud, et co-visibilités entre le sud du bourg et Freycenet.

Le territoire est drainé par des cours d'eau affluents du Lignon. Le barrage de Lavalette est situé à la pointe Nord du territoire

Objectifs traduits dans le PADD

Les marqueurs paysagers très présents sur la commune sont considérés comme éléments de patrimoine, leur protection et leur mise en valeur s'ajoutent donc à l'objectif de préservation de la commune. L'objectif est de définir des outils permettant de protéger les massifs boisés, la structure bocagère, les cours d'eau et les bois rivulaires. Pour autant, ces espaces doivent pouvoir évoluer et être exploités, d'une manière durable et en s'adaptant aux conséquences des changements climatiques.

Pour mettre en avant ce paysage, il s'agit également de protéger les vues remarquables/dégagées, et d'apporter une attention particulière au traitement des franges des hameaux implantés « en balcon » et/ou particulièrement visibles.



2.1.8. Trame Verte et Bleue

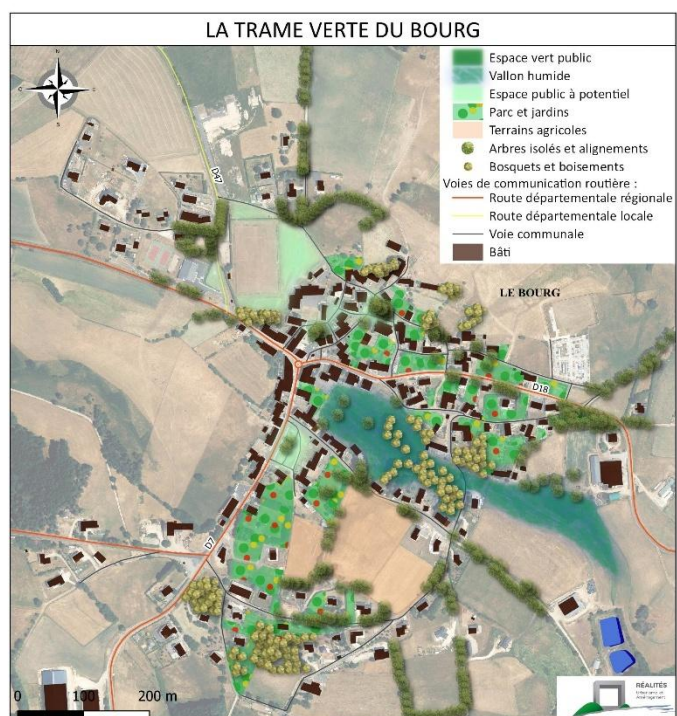
Enjeux

La commune accueille une trame verte et bleue riche, composée de sous-trames humide (secteurs de cours d'eau, de prairie humide, de mare et de retenue), boisée (secteurs forêt présumée ancienne) et bocagère (secteurs d'arbre isolé, de haie multistrates et basse).

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

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

- De biodiversité (rôle de réservoirs et de connexions entre les différents milieux),
- Agricole (incidence sur la pratique agricole, les haies jouant un rôle d'amortisseurs climatiques par exemple),



- Paysagers (une grande partie de la TVB structure le paysage, notamment pour les espaces boisés et les ripisylves),
- Cadre de vie (le choix des essences, leur densité et leur localisation participent à l'attractivité de la commune)

Sa mise en valeur doit donc être un axe déterminant au sein de la politique d'aménagement du territoire.

Objectifs traduits dans le PADD

L'objectif est de révéler la présence d'une trame verte et bleue dans son ensemble, composée des secteurs humides, des cours d'eau et de leur ripisylve, de la trame bocagère, des espaces boisés.

L'objectif est également de sensibiliser sur le type d'essences à implanter au sein du territoire, afin de limiter les essences exotiques envahissantes et allergènes.

La Trame Verte et Bleue est particulièrement intéressante dans le bourg et fait donc l'objet d'une préservation importante.

2.1.9. Transition énergétique

Enjeux

La révision du PLU s'inscrit en parallèle d'une période de transition visant à établir une véritable politique en matière de production d'énergies renouvelables (préparation des documents cadres, ...). L'état d'avancement de cette politique ne permet pas d'établir une stratégie définie et opérationnelle sur le territoire de Saint-Jeures. Une évolution du PLU dans les années à venir pourra être nécessaire lorsque cette politique définie.

Toutefois, trouver des solutions permettant la transition énergétique, notamment pour contribuer au respect des grandes orientations nationales en matière de production d'énergies renouvelables, paraît indispensable.

D'autre part, la réflexion en matière de gestion durable et économe de l'énergie doit être prise en compte dans tout projet d'aménagement et de constructions, le plus possible en amont (dès la réflexion sur l'implantation du bâtiment). Dans le bourg, les enjeux de préservation du patrimoine architectural doivent être pris en compte.

Objectifs traduits dans le PADD

Conscient des enjeux existants en matière de transition énergétique pour les prochaines années, la commune fixe des objectifs permettant d'encourager la production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants ou sur les espaces construits/aménagés, et à condition que ces projets soient compatibles avec la préservation des enjeux majeurs de la commune : enjeux agricoles, naturels, paysagers et patrimoniaux.

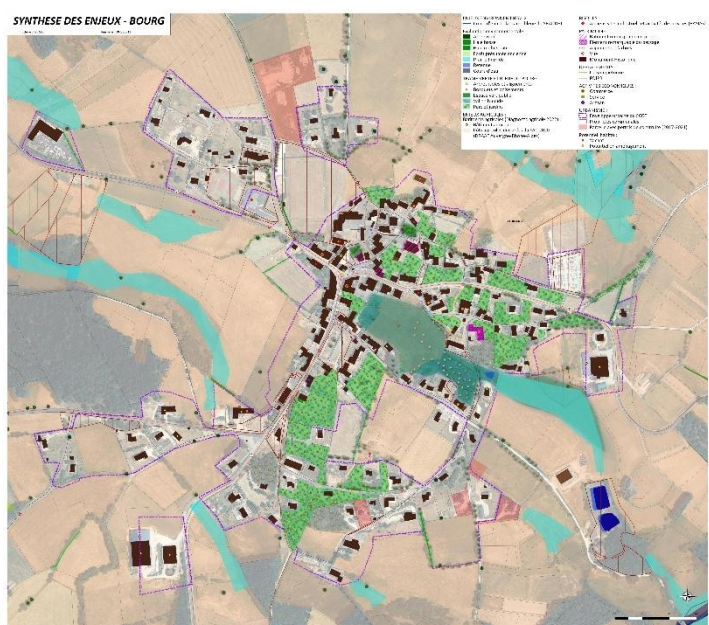
2.1.10. Morphologie urbaine : Le bourg et Freycenet

Enjeux

Saint-Jeures connaît un habitat très dispersé sur l'ensemble de son territoire.

Plusieurs catégories sont distinguées :

- Le bourg et Freycenet : ces deux entités regroupent toutes les deux un secteur plus ancien et dense à partir duquel les extensions se sont développées. Les commerces et services en font les deux secteurs principaux de la commune.
- Les hameaux : les hameaux présentant une certaine densité et une certaine importance, compatibles avec les orientations du SCoT sont à distinguer des hameaux de trop faible densité et/ou incompatibles avec les orientations du document supra communal.
- Les constructions isolées, groupes de constructions ou hameaux ne correspondant pas aux critères du SCoT ont vocation à rester en zones agricole ou naturelle.
- Les constructions agricoles.



Objectifs traduits dans le PADD

Pour répondre à ces enjeux, l'un des objectifs majeurs du PADD est de prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune notamment en priorisant le bourg et Freycenet dans le développement du territoire ;

2.1.11. Morphologie urbaine : les hameaux**Enjeux**

Plusieurs enjeux ressortent des conclusions du diagnostic :

- La vocation agricole est encore très présente au sein de plusieurs hameaux : pour ces secteurs, l'activité agricole doit être privilégiée, en n'autorisant pas l'installation de tiers pouvant gêner le développement des exploitations (périmètre de réciprocité, champ d'épandages, conflits de voisinage liés à des usages et pratiques différents...).
- La commune se caractérise par la présence de nombreux hameaux, qui n'ont plus, pour certains, d'usage agricole et dont le retour à un usage agricole n'est pas évident, notamment du fait de la présence de plusieurs logements « tiers ». De manière générale, la mutation de ce bâti, pour un usage résidentiel en priorité, doit être facilitée, afin d'accueillir de nouveaux logements au sein du bâti existant et d'offrir un type de logements complémentaire à celui proposé dans le bourg. La densification des hameaux présentant des enjeux paysagers, agricoles ou présentant un groupe de constructions faible n'est pas recherchée, donnant ainsi la priorité au changement de destination et à la réhabilitation du patrimoine bâti existant. L'extension urbaine des hameaux est recherchée uniquement sur les hameaux compatibles avec les orientations du SCoT et répondant aux choix de la commune (taille des hameaux, desserte routière, absence d'enjeu agricole, intérêt architectural du bâti, desserte en réseaux, notamment assainissement).

Objectifs traduits dans le PADD

Afin donner la priorité à la reconquête du bâti existant dans les hameaux, l'objectif est de limiter l'accueil de nouveaux logements au sein des hameaux identifiés répondant aux critères fixés.

2.1.12. Stratégie de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Se reporter au tome spécifique : étude de densification et analyse de la consommation d'ENAF.

2.2. ÉVOLUTIONS DU PADD PAR RAPPORT À CELUI DU PLU APPROUVÉ EN 2004

Compte tenu de l'ancienneté du PLU existant, approuvé en 2004, le PADD a fortement évolué, intégrant un nombre d'objectifs et de thématiques beaucoup plus important pour répondre aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les objectifs communaux ont évolué sur certains points, en particulier du fait de la loi. Cependant, la majorité reste d'actualité et est plus précise ou plus pointue pour répondre aux règles actuelles.

Le PADD de 2004 prévoyait « d'assurer l'accueil de populations nouvelles par la détermination d'espaces d'urbanisation limites en continuité du bourg, des villages et des hameaux ». L'idée de prévoir l'accueil de population reste d'actualité mais dans un cadre plus contraint puisque cet accueil doit se faire, en majorité dans le bourg et Freycenet et non dans l'ensemble des villages et hameaux.

Concernant les activités économiques, la préservation et le développement des activités agricoles restent d'actualité dans le projet de PLU révisé.

La protection de l'architecture est un des axes du PADD et se retrouve traduite dans le nouveau règlement de manière plus précise.

Si la Trame Verte et Bleue n'était pas encore dans les textes, le PADD protégeait tout de même les paysages, les espaces boisés et naturels ainsi que le barrage de Lavalette :

- Protéger la singularité paysagère de la commune par l'interdiction de toute urbanisation des éléments marquants du paysage points sommitaux et versants ;
- Préserver les espaces boisés significatifs par l'exclusion de toute possibilité de construction agricole ou non ;
- Protéger la zone située en amont du ruisseau de Riotord ZNIEFF de type I par son classement en espace naturel
Assurer la protection du plan d'eau de Lavalette par l'interdiction de toute construction dans une bande de 300 m depuis les berges.

Le PADD du PLU révisé, grâce à la possibilité de mobiliser davantage outils réglementaires, permet d'aller plus loin dans la déclinaison de ces objectifs, en détaillant les milieux à protéger et en développant les caractéristiques des enjeux paysagers à protéger.

La réflexion de 2004 est aussi complétée par les enjeux de réduction de la consommation foncière et de densification.

En matière de réduction de la consommation foncière et de densification du bourg, les ambitions sont affirmées notamment pour être compatible avec les évolutions réglementaires et en particulier avec le SCoT de la Jeune Loire. Sur les hameaux, l'objectif n'est plus de prévoir leur développement, mais de donner la priorité à la mobilisation du patrimoine bâti existant, à l'exception des secteurs les plus importants, où le comblement de dents creuses et des extensions pourront être admis.

2.3. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PADD

Le tableau ci-après permet de détailler les objectifs de chaque objectif composant le projet de territoire et de présenter la traduction concrète de ce projet, à travers les autres pièces du PLU (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

2.3.1. Mettre en valeur l'identité de Saint-Jeures

La première orientation du PADD vise à préserver l'identité territoriale de la commune.


Objectifs	Justification	Traduction réglementaire
S'ORIENTER PROGRESSIVEMENT VERS LES 1 120 HABITANTS	<p>Le projet communal s'est établi afin d'avoir un document d'urbanisme compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire, à savoir une progression démographique de l'ordre de +0,9% par an sur la période 2015-2024 et de +0,91% sur la période 2025-2035 (progression démographique prévue pour les « villages »).</p> <p>Avec 968 habitants en 2019 et en respectant la progression du SCoT, le projet permet donc de prévoir environ 1 120 habitants en 2035.</p>	<p>Le projet de PLU doit prévoir l'accueil de 150 habitants.</p> <p>Le zonage doit être adapté à cette augmentation démographique tout comme les OAP qui permettront de respecter une densité moyenne compatible avec le SCoT.</p> <p>La priorisation a été donnée à la réduction de la vacance, aux réhabilitations ainsi qu'à la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du SCoT.</p> <p>Pour répondre à l'objectif, des extensions de cette enveloppe se sont avérées nécessaires. Les secteurs les plus importants sont encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour avoir une densité plus importante que ce qu'a connu la commune sur les 15 dernières années.</p>
PRÉVOIR UNE URBANISATION ADAPTÉE AUX BESOINS DE LA COMMUNE	Offrir un nombre de logements suffisant et adapté aux besoins pour accueillir des habitants et prendre en compte le desserrement des ménages.	<p>Le projet de PLU traduit bien, dans son zonage et ses OAP, la possibilité de création d'environ quatre-vingts logements entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les capacités de densification de l'enveloppe urbaine offrent la possibilité d'environ 30 constructions soit 40% des constructions et 3 hectares de surface ; - L'extension de l'enveloppe urbaine permet environ 50 constructions 5,47 hectares de consommation foncière.
	<p>Prioriser l'ancien et la réhabilitation même si les possibilités en termes de vacances restent limitées.</p> <p>Rechercher une densification, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p>	<p>La vacance est d'environ 9% du parc. En prenant en compte les réhabilitations lourdes qui sont plus difficiles à mettre en œuvre et pour coller aux objectifs du SCoT, le projet considère une réduction de la vacance pour atteindre les 8%.</p> <p>Cela correspond à la sortie de vacance d'environ 5 logements.</p>
	Limiter les extensions de l'enveloppe et les intégrer dans le style architectural.	<p>La priorité est de prévoir des constructions dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les extensions doivent rester limitées. Les extensions sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de</p>

		Programmation afin de densifier ces secteurs et de prévoir une architecture adaptée au style, préservé, de la commune.
	Prévoir de nouveaux logements de façon progressive et échelonnée dans le temps afin de conserver des possibilités de construire tout au long de la durée de vie du PLU.	Les OAP ont permis de traduire cet objectif en mettant en place des zones à urbaniser avec des ouvertures à l'urbanisation différées. Ces ouvertures à l'urbanisation plus lointaines permettent aussi de prendre en compte les enjeux liés à la présence et / ou à la capacité des réseaux sur certains secteurs.
	Prévoir une offre de logements différents sur de la réhabilitation	Dans le bourg en particulier, des immeubles importants sont vacants. La commune souhaiterait qu'ils puissent évoluer vers une offre de logements différente : plus petits logements dans le bourg, logements intermédiaires ou collectifs pour permettre une diversification.
	Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de Freycenet	Se reporter au chapitre relatif à l'étude de densification.



	En plus du Bourg et de Freycenet, concentrer les possibilités de constructions sur les hameaux de Pouzols / Barantaine, Les Moulins et Pélinac.	Les seuls secteurs ouverts à l'urbanisation en dehors du Bourg et de Freycenet sont Pouzols, Les Moulins et Pélicas. Ils répondent aux objectifs fixés par la commune en termes de desserte, de densification, d'absence d'impact sur l'environnement...
--	---	--



	<p>Limiter l'éparpillement des nouvelles constructions en réduisant les zones constructibles</p>	<p>Pour limiter l'étalement urbain, les zones constructibles ont été largement réduites: environ 160 hectares ont été déclassés. Certains secteurs de hameaux étaient bâtis mais les secteurs N1 dispersés sur l'ensemble de la commune étaient majoritairement constitués de quelques constructions. Leur suppression entraîne une réduction des espaces constructibles de l'ordre de 68,5 ha. Les zones AU1 (à vocation résidentielle) et AU2 (à vocation économique) sont supprimées. Elles n'étaient pas bâties. La réduction de zones constructibles de zones AU est de l'ordre de 17 ha.</p>
<p>PRENDRE EN COMPTE LES SECTEURS D'HABITAT ISOLÉS</p>	<p>En dehors de Pouzols/Barantaines, des Moulins et de Pélinac, les hameaux ont vocation à évoluer dans l'existant sans nouvelle construction à usage de logement. Il s'agit à la fois de limiter la consommation foncière d'une façon générale en intégrant les obligations du SCoT mais aussi de prendre en compte les enjeux agricoles, ceux liés au patrimoine architectural ou encore à la desserte en réseaux.</p>	<p>La limitation des zones constructibles ayant vocation à recevoir de l'habitat permet de limiter la consommation foncière. Les hameaux non constructibles peuvent toutefois évoluer. Certains bâtiments ont été identifiés afin de changer de destination. La traduction réglementaire d'une limitation de la consommation d'espace passe nécessairement la limitation des zones constructibles dans le règlement graphique.</p> <p>Lorsque les hameaux ne présentent pas d'enjeu agricole, sous réserve du respect de certains critères, l'objectif est de faciliter le changement de destination des anciennes granges.</p> <p>En zone A et N, les logements existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, sous certaines conditions et d'emprise limitée.</p>
	<p>Prendre en compte les vues lointaines</p>	<p>Le règlement graphique identifie des secteurs agricoles protégés dans lesquels le règlement n'interdit pas les constructions mais leur impose de conserver les vues.</p>
		

AMÉNAGER LES ENTRÉES DE BOURG	Mettre en valeur les arrivées dans la commune	La sécurisation des entrées de bourgs qu'il s'agisse du bourg de Saint-Jeures ou de Freycenet est en train d'être travaillée. Il s'agit notamment de réduire la vitesse sur des axes très roulants.
	Travailler sur les modes de déplacements	Des modes doux ont été identifiés dans le zonage. Ils marquent à la fois l'existant et la volonté de la commune de pouvoir réfléchir à des solutions de déplacement partagées notamment entre le bourg de Saint-Jeures et Freycenet.
METTRE EN AVANT LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE	Protéger les espaces de co-visibilités	<i>Voir partie sur les vues.</i>
	Maintenir des vues remarquables du paysage dues à la topographie de la commune.	La zone Ap permet d'identifier les secteurs sur lesquels les constructions sont réglementées. La délimitation s'est appuyée sur les courbes de niveau identifiant les points hauts de la commune, à proximité des lignes de crête. Le long des voies, plusieurs secteurs ont été identifiés.

2.3.2. Conforter l'attractivité de la commune

La seconde orientation doit permettre à Saint-Jeures de consolider ses équipements, activités économiques et services pour rester attractive.

Objectifs	Justification	Traduction réglementaire
PERMETTRE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE POUVOIR SE DÉVELOPPER ET EN ACCUEILLIR DE NOUVELLES	Travailler en lien avec la Communauté de Communes sur le développement de la zone d'activités de La Bourlaratte	<p>La zone d'activités a été identifiée de manière spécifique dans le zonage avec un règlement adapté, rédigé en lien avec l'intercommunalité.</p> <p>Plusieurs entreprises sont implantées dans la zone sur laquelle il reste des disponibilités en densification de l'enveloppe urbaine et en extension.</p> <p>Le développement a été prévu dans le cadre de la réflexion au niveau du SCOT.</p> <p>La volonté est d'accueillir des activités artisanales et industrielles créant de l'emploi sur le territoire.</p>



	Permettre l'installation d'activités ou de services au sein des secteurs constructibles	Le règlement des zones UA et UB permet les activités à vocation artisanales non nuisantes et adaptées à un contexte plutôt résidentiel.
	Soutenir le développement du réseau d'artisans présents sur le territoire, dès lors que l'activité est compatible avec l'environnement dans lequel elle se trouve	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 à vocation économiques. 3 secteurs permettant des constructions qui restent limitées pour anticiper les besoins.
	Prendre en compte les activités économiques liées au tourisme	Deux activités touristiques existantes sont prises en compte dans le zonage par le biais de STECAL : des secteurs agricoles de loisirs, AI. Il s'agit de prévoir le développement pour ces activités qui sont synonymes de visiteurs pour la commune. Le secteur permet de nouvelles constructions encadrées pour l'activité existante et pour diversifier. Le camping du Villaret est aussi pris en compte par le biais d'un secteur spécifique AI* permettant une construction liée à la vente de produits locaux.



MAINTENIR UNE VIE DE VILLAGE DANS LE BOURG ET LES HAMEAUX	Renforcer l'attractivité du centre-bourg autour de l'économie présentielle et des commerces	Les zones UA et UB disposent d'un règlement permettant le plus de mixité de fonctions. La destination commerces et activités de services, qui concentre la plupart des activités autour de l'économie présentielle et des services, est autorisée, à l'exception du commerce de gros, qui est interdit car non compatible avec le bourg. La sous-destination « autre hébergement
--	---	---

		touristique » est autorisée à condition de ne pas créer de nuisances.
	Mettre en valeur les nombreux équipements qui existent sur la commune	Les équipements, notamment les deux écoles sont des structures attractives pour les nouvelles populations. Il en va de même du médecin dont le cabinet est situé dans le bourg, dans la zone UA.
		
		La commune est aussi dotée d'équipements sportifs de qualité permettant une vie associative et sportive large. Les équipements ont été classés en zone UB en majorité (parc en UA à Freycenet). Ils sont déjà aménagés et pourront ainsi continuer d'évoluer en fonction des besoins.
PROMOUVOIR LES LIEUX LIÉS AU TOURISME	Développer le réseau de randonnée et toute action de mise en valeur du patrimoine naturel.	Afin de préserver les cheminements piétons ouverts au public et de faciliter leur mise en valeur, le réseau est identifié et classé au titre de l'article L. 151-38° du CU.
	Encourager le développement des activités de loisirs et de tourisme, notamment par la réhabilitation du patrimoine existant et la diversification des activités agricoles.	Les activités de loisirs et de tourisme relèvent essentiellement de la destination activités de services avec accueil d'une clientèle. Cette destination est autorisée en pour un changement de destination. Les activités situées en dehors des zones constructibles sont justifiées avant.
PRÉSERVER LE CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET IDENTITAIRE DE LA COMMUNE	La préservation architecturale du bourg et des hameaux s'inscrit dans le maintien des silhouettes existantes. Les aménagements récents et encore en cours pour certains contribuent à la qualité architecturale et paysagère des espaces bâtis et non bâtis.	Le règlement impose une harmonie des constructions futures et une bonne intégration paysagère. Les règles sur les murs de clôture permettent de faire perdurer l'architecture locale (murets, parcelles relativement ouvertes...).
	Les constructions nouvelles, qui permettent une densification, sont évidemment possibles mais nécessitent une vigilance dans leur architecture.	D'une manière générale, les architectures étrangères ou complètement inadaptées au patrimoine local seront interdites. Le règlement prévoit une obligation de bonne insertion paysagère.
	Favoriser la rénovation et la réhabilitation du patrimoine bâti existant dans les hameaux,	Pour les hameaux et groupes de constructions classés en zones A ou N, le règlement facilite l'évolution du bâti

	notamment par changement de destination ou reprise de bâtiments dégradés.	existant, en mobilisant les outils disponibles par le code de l'urbanisme et la loi Montagne : le règlement permet la réalisation d'extensions et d'annexes de taille limitée, le plan de zonage identifie les granges pouvant changer de destination, dans les conditions fixées par le règlement.
	Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire ainsi que tout élément permettant de maintenir et renforcer l'identité architecturale du centre-bourg.	Le règlement impose notamment la préservation des murs et murets en pierre existants. Ils façonnent le territoire et font partie de l'identité de la commune.
	Les quartiers périphériques et les nouvelles opérations doivent également contribuer à la mise en valeur du patrimoine existant : une attention particulière sera apportée au traitement architectural et paysager des nouvelles constructions, en particulier dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs seront ainsi encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation.	Les dispositions générales prévoient des règles en matière d'aspect architectural et paysager contribuant à la mise en valeur du patrimoine bâti, tant en matière d'aspect extérieur des constructions qu'en matière de gestion des essences et de limitation de l'imperméabilisation des sols. Tous les secteurs non construits, composés d'une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires, de taille importante, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), de manière à encourager la production d'opérations de qualité participant à la mise en valeur du cadre de vie et à répondre aux objectifs de densité et de typologie de logements fixés par le SCoT et repris par le PADD.
	Encourager l'insertion paysagère des nouvelles constructions par une meilleure intégration au sein de la structure paysagère. Encourager le recours aux essences locales et aux haies ou alignements d'arbres composés de plusieurs essences.	Le règlement prévoit que les haies bocagères et les haies destinées à masquer le bâtiment ou à délimiter une propriété soient constituées d'essences locales à dominante feuillue.

2.3.3. Préparer l'avenir et relever les défis de demain

Le troisième axe est primordial pour préserver les ressources et assurer une qualité de vie satisfaisante aux habitants.

Objectifs	Justification	Traduction réglementaire
FAVORISER UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE, QUALITATIVE ET PARTICIPANT À LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES	Valoriser les terres agricoles et encourager le développement des exploitations agricoles, ainsi que les activités de diversification.	Les zones agricoles ont été délimitées en fonction de la photographie aérienne, des terrains déclarés à la PAC et de la réglementation des boisements. La concentration des possibilités d'accueil dans ou en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg, de Freycenet et des hameaux contribue à limiter l'étalement urbain et le grignotage de terres agricoles. Le classement en zone A des petits hameaux permet également de limiter l'impact de l'urbanisation future sur les exploitations agricoles (périmètre d'épandage, périmètre de réciprocité...).
	Préserver les sites d'exploitation agricoles	Le travail sur le zonage a permis de protéger les sites à vocation agricoles en limitant les possibilités de constructions à proximité.
	Laisser la possibilité de développer des projets liés aux énergies renouvelables	Les projets liés aux énergies renouvelables sont prioritairement situés en toiture pour protéger les terrains
PROTÉGER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE	Préserver la trame bleue composée de prairies humides, de mares, de retenues et de cours d'eau.	Les zones humides, les cours d'eau, les mares et les retenues sont identifiés au titre de l'article L151-23° du CU. Des règles spécifiques à chaque sous-trame sont définies pour garantir leur préservation. Pour rappel, l'identification au titre de l'article L151-23° du CU est une protection forte, soumettant toute intervention au sein de ces espaces à déclaration préalable.
	Préserver les massifs boisés et encourager la poursuite d'une pratique raisonnée et durable	Les espaces boisés sont importants pour la commune. Ils forment à la fois la trame verte mais aussi une identité paysagère. La biodiversité qui y est présente doit être protégée. Les espaces boisés ont été identifiés grâce au classement en zone naturelle et, parfois, avec des trames de forêts présumées anciennes. Les constructions sont interdites et les coupes réglementées.
	Prendre en compte les massifs boisés, s'inscrivant également dans la TVB.	Les massifs boisés sont classés en zone naturelle.

	S'adapter aux changements climatiques en préservant la trame bocagère	Les éléments constitutifs de la TVB sont préservés au titre de l'article L. 151-23° ou de l'article R. 151 43 4° du CU.
PRÉSERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE DU BOURG	En plus de la Trame Verte et Bleue « générale » de la commune, le maintien et la création d'espaces naturels et végétalisés au sein des espaces bâtis sont importants. Le bourg est concerné par une Trame Verte qui est préservée de toute urbanisation. Elle participe à la qualité de vie du bourg.	Le bourg de Saint-Jeures s'est structuré autour d'une coulée verte importante. La révision du PLU a permis une identification avec une zone naturelle à l'intérieur de ce secteur construit permettant de préserver les espaces environnementaux à enjeux. L'inconstructibilité protège la zone intéressante pour la biodiversité et peu adaptées à la construction.
	Maintenir la Trame Verte composée de petits espaces boisés tels que les bosquets, le réseau de haies, les espaces de jardins.	La trame verte participe au paysage de la commune. Pour l'identifier et la protéger, le plan de zonage délimite à l'intérieur des espaces constructibles des secteurs de parcs et de jardins préservés au titre de l'article L. 151-23° du CU. Des prescriptions permettent d'encadrer les aménagements possibles au sein de ces espaces pour les préserver. Les constructions principales sont interdites afin de protéger les espaces de respiration.
	La promotion d'un urbanisme bioclimatique et le développement des énergies renouvelables doivent être recherchés.	Les OAP et le règlement définissent des objectifs qui doivent encourager la production d'énergies renouvelables.
ENCOURAGER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	Faire attention à l'orientation des constructions, au choix des matériaux et des couleurs pour réduire la consommation d'énergie.	Le règlement des zones urbaines et à urbaniser impose une réflexion sur l'orientation de la construction afin de rechercher l'économie d'énergie. Les OAP définissent des orientations en matière d'implantation, de disposition et de densité, contribuant à la réduction de la consommation d'énergie.
	Réduire l'emprise des espaces imperméables. Rechercher l'infiltration des eaux pluviales.	Le règlement impose pour toute parcelle la préservation d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés et d'espaces de pleine terre. Il intègre dans toutes les zones les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, qui visent à rechercher en priorité l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
	Encourager la production d'énergies renouvelables. Pour les projets de panneaux photovoltaïques : sur des bâtiments existants ou des espaces construits et aménagés.	Le règlement des zones urbaines permet l'installation de panneaux photovoltaïques accessoire au bâtiment et encadre leur implantation lorsqu'ils sont posés sur toiture.

		En travaillant avec les services des bâtiments de France, un plan précise l'implantation possible pour les panneaux photovoltaïques pour préserver le cœur du bourg sur lequel un travail est réalisé pour classer l'église.
AGIR POUR AMÉLIORER LA SANTÉ DES HABITANTS	Promouvoir un habitat de qualité.	Les OAP intègrent des orientations visant à promouvoir un habitat de qualité, confortable et tenant compte de son environnement bâti. Le règlement encourage également les réflexions en matière de production d'un habitat tenant compte du climat et de son environnement.
ASSURER UNE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	Proposer un développement en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, sur des secteurs respectant certains critères.	Se reporter au chapitre relatif à l'étude de densification.
	Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.	Se reporter au chapitre relatif à l'étude de densification.

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

3.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT (ÉCRIT ET GRAPHIQUE)

Le zonage se répartit en 4 grands types de zones :

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

Zone	Vocation
Zones urbaines U	<i>Art R. 151-18 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</i>
UA	La zone urbaine UA correspond au centre bourg de Saint-Jeures, de Freycenet, et aux parties anciennes de Pouzols et de Pélinac. Dans la zone, une grande mixité de fonctions est existante et continue d'être recherchée. Le tissu urbain est dense, caractéristique de la trame urbaine historique.
UB	La zone urbaine UB correspond aux extensions urbaines plus récentes du bourg et de Freycenet. Elle est principalement dédiée à une vocation résidentielle bien qu'accueillant une certaine mixité de fonctions, à conserver.
UI	La zone urbaine UI correspond à la zone d'activités économiques de la Bourlaratte. Elle a vocation à conserver les activités existantes et à en accueillir de nouvelles non compatibles avec le tissu urbain à dominante résidentielle ou le centre bourg.
Zones urbaines AU	<i>Art R. 151-20 du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des</i>

	<p><i>équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</i></p> <p><i>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».</i></p>
1AUB	La zone urbaine 1AUB correspond à des zones ouvertes à l'urbanisation ou avec un échancier. La vocation principale est l'habitat.
Zones agricoles A	<p>Art R. 151-22 du code de l'urbanisme : « <i>Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</i> »</p> <p>Art R. 151-23 du code de l'urbanisme : « <i>Peuvent être autorisées, en zone A :</i></p> <p><i>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</i></p> <p><i>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »</i></p>
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole à protéger, à constructibilité limitée
Ae	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique
Al	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique de loisirs
Al*	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) lié au camping
Zones naturelles N	<p>Art R 151-24 du code de l'urbanisme : « <i>Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</i></p> <p><i>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</i></p> <p><i>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</i></p> <p><i>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</i></p> <p><i>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</i></p> <p><i>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</i></p> <p>Art R. 151-25 du code de l'urbanisme : « <i>Peuvent être autorisées en zone N :</i></p> <p><i>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</i></p> <p><i>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »</i></p>
N	Zone naturelle.

3.2. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES RÈGLES ASSOCIÉES

La révision du PLU s'appuie sur les enjeux établis lors du diagnostic, les objectifs définis au sein du PADD et sur la réalisation de visites de terrain, de photographies aériennes.

Le zonage des zones urbaines a été travaillé afin de tenir compte des caractéristiques du tissu urbain entre le centre-bourg ancien et les extensions résidentielles du bourg. Les hameaux avec des zones constructibles sont classés en zone UB. Les secteurs à enjeux nécessitant une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou une urbanisation progressive ont été ciblés via le classement en zone à urbaniser.

Les zones agricoles et naturelles prennent en compte les enjeux environnementaux, la trame verte et bleue et les activités existantes ou en développement.

3.2.1. Zone UA

Zone UA

La zone UA est une zone urbaine correspondant au tissu urbain le plus ancien du bourg de Saint-Jeures, de Freycenet ainsi que des hameaux de Pélinac et de Pouzols.

Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux) et aux activités artisanales non nuisantes. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UA

S'orienter progressivement vers les 1 150 habitants

- Réduire la vacance
- Densifier l'enveloppe urbaine
- Encadrer les secteurs prévus pour l'accueil des habitants

Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune

- Offrir un nombre de logements adapté aux besoins
- Privilégier l'accueil d'habitants dans le bourg et à Freycenet
- Limiter l'éparpillement des nouvelles constructions
- Regrouper les futures constructions sur les secteurs desservis

Aménager les entrées de bourg

- Travailler sur les déplacements

Maintenir une vie de village dans le bourg et les hameaux

- Renforcer l'attractivité du bourg autour de l'économie et des commerces
- Mettre en valeur les équipements

Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune

- Préserver le bourg
- Intégrer les constructions nouvelles
- Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire

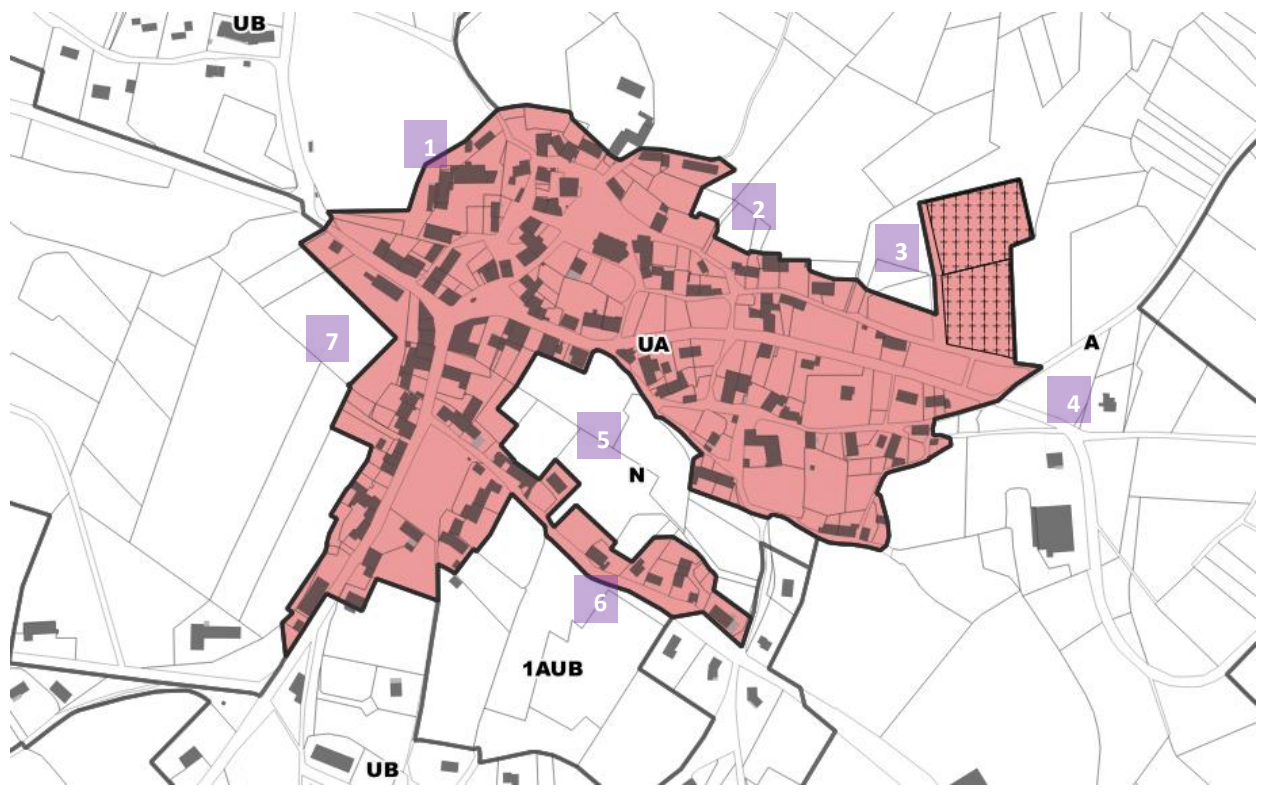
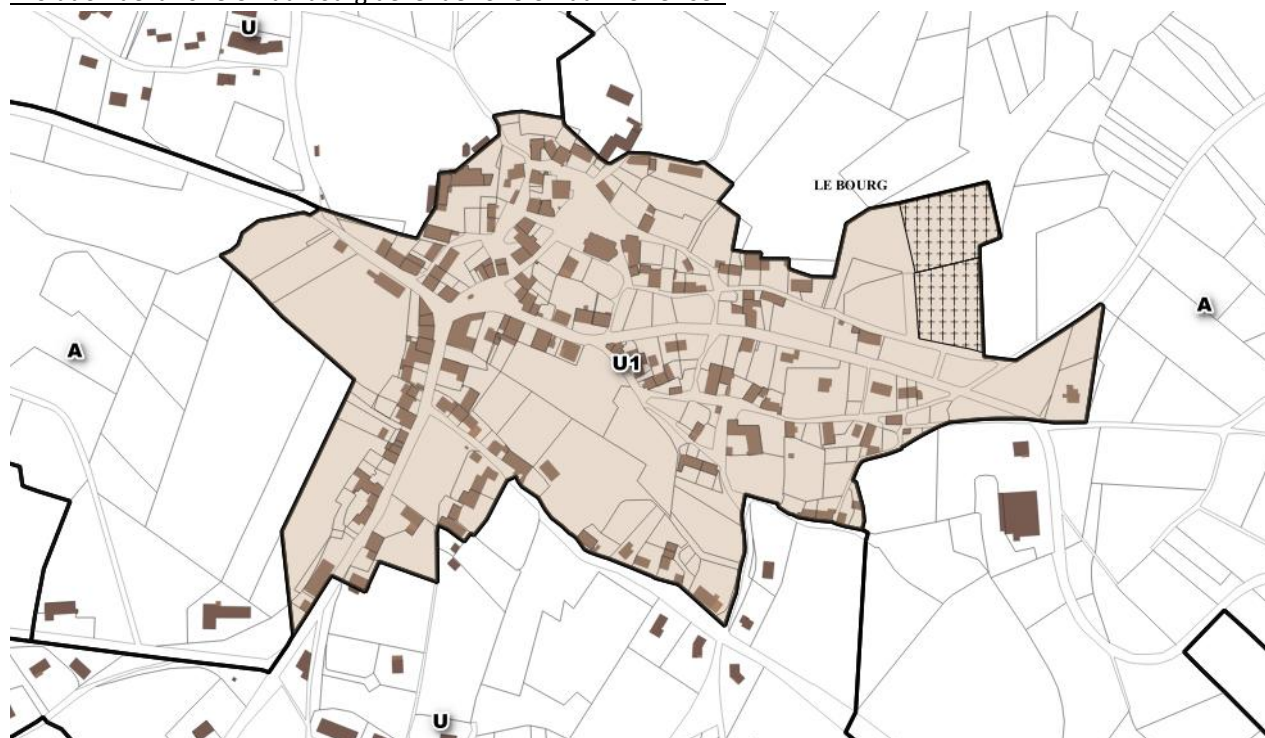
Préserver et valoriser la Trame Verte du bourg

Encourager la transition énergétique

- Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg
- Concevoir un urbanisme innovant et durable, pour mieux vivre ensemble
- S'adapter aux changements climatiques

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Évolution de la zone U1 du bourg devenue zone UA au PLU révisé :

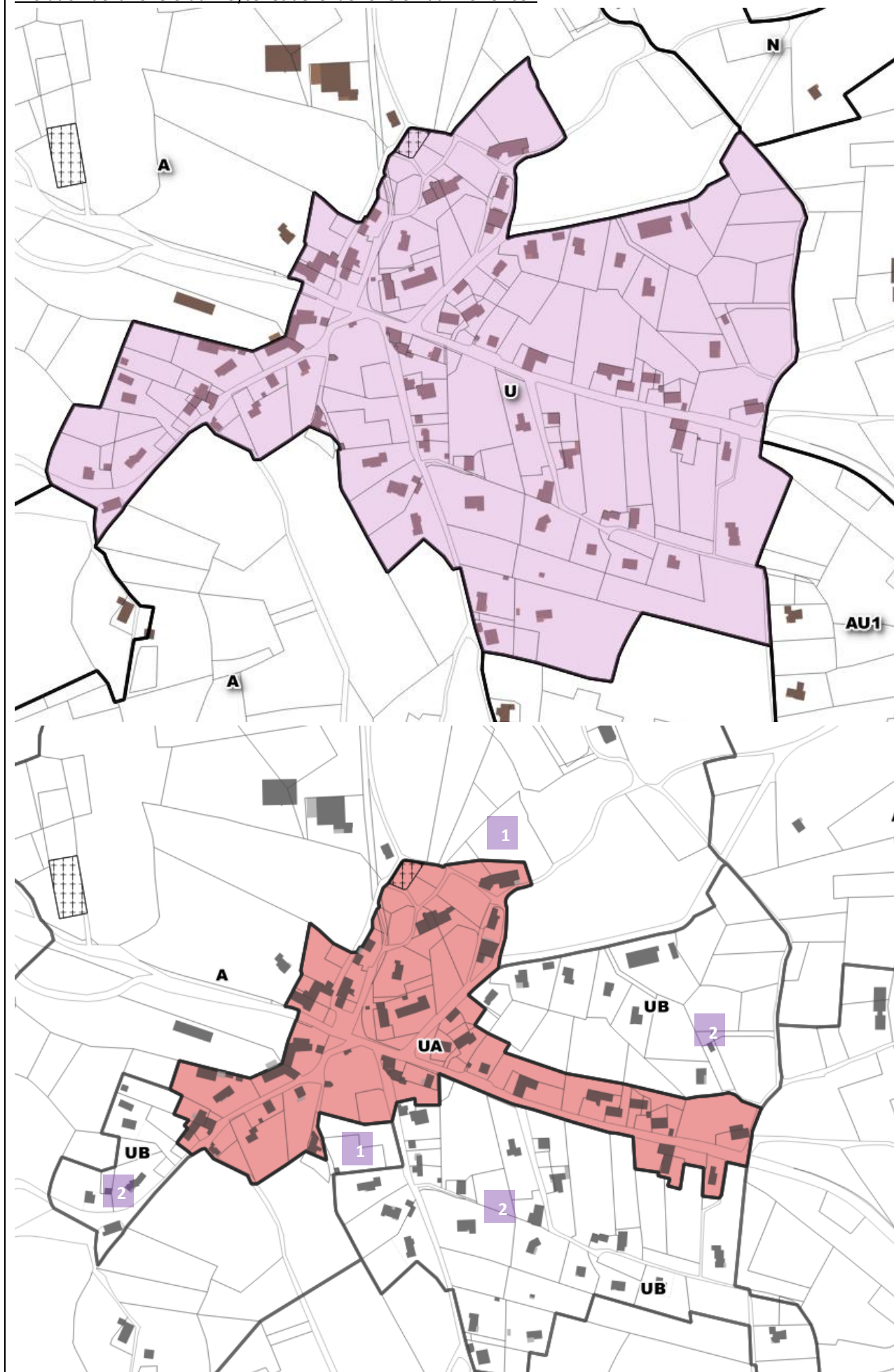


De manière générale, l'ancienne zone U1 correspondant au tissu urbain historique du bourg de Saint-Jeures (implantation à l'alignement et/ou en limite séparative, bâtiments de grande dimension par rapport au reste du tissu urbain...) a été reprise dans la partie qui était construite. La zone UA permet de différencier l'urbanisation la plus ancienne.

Plusieurs évolutions ont été apportées au zonage :

- 1- La limite entre la zone UA et la zone UB a été adaptée afin que les bâtiments existant tout comme la médiathèque, en cours de construction, puissent être classés dans la même zone (UA). Les équipements sportifs sont classés en UB.
- 2- La zone constructible a été réduite le long de l'impasse de la Trimouille afin de limiter la consommation foncière et d'avoir un PLU révisé compatible avec le SCoT.
- 3- La zone constructible a été réduite en fond de parcelle afin de limiter la consommation foncière.
- 4- La zone constructible s'arrête au projet de stationnement identifié par la commune pour permettre un meilleur accès au cimetière.
- 5- La Trame Verte du bourg est strictement préservée par une zone naturelle. La zone U1 est donc largement réduite pour protéger cet espace naturel que la commune ne souhaite pas voir urbaniser.
- 6- La zone UA est maintenue autour de l'existant sur la Rue du Petit Pont.
- 7- À l'Ouest du bourg, la zone UA ceintre l'urbanisation à l'existant. Sa limite, par rapport à la zone constructible du PLU de 2004, est revue afin de limiter la consommation foncière de terres agricoles.

Évolution de la zone U du Freycenet devenue zone UA au PLU révisé :

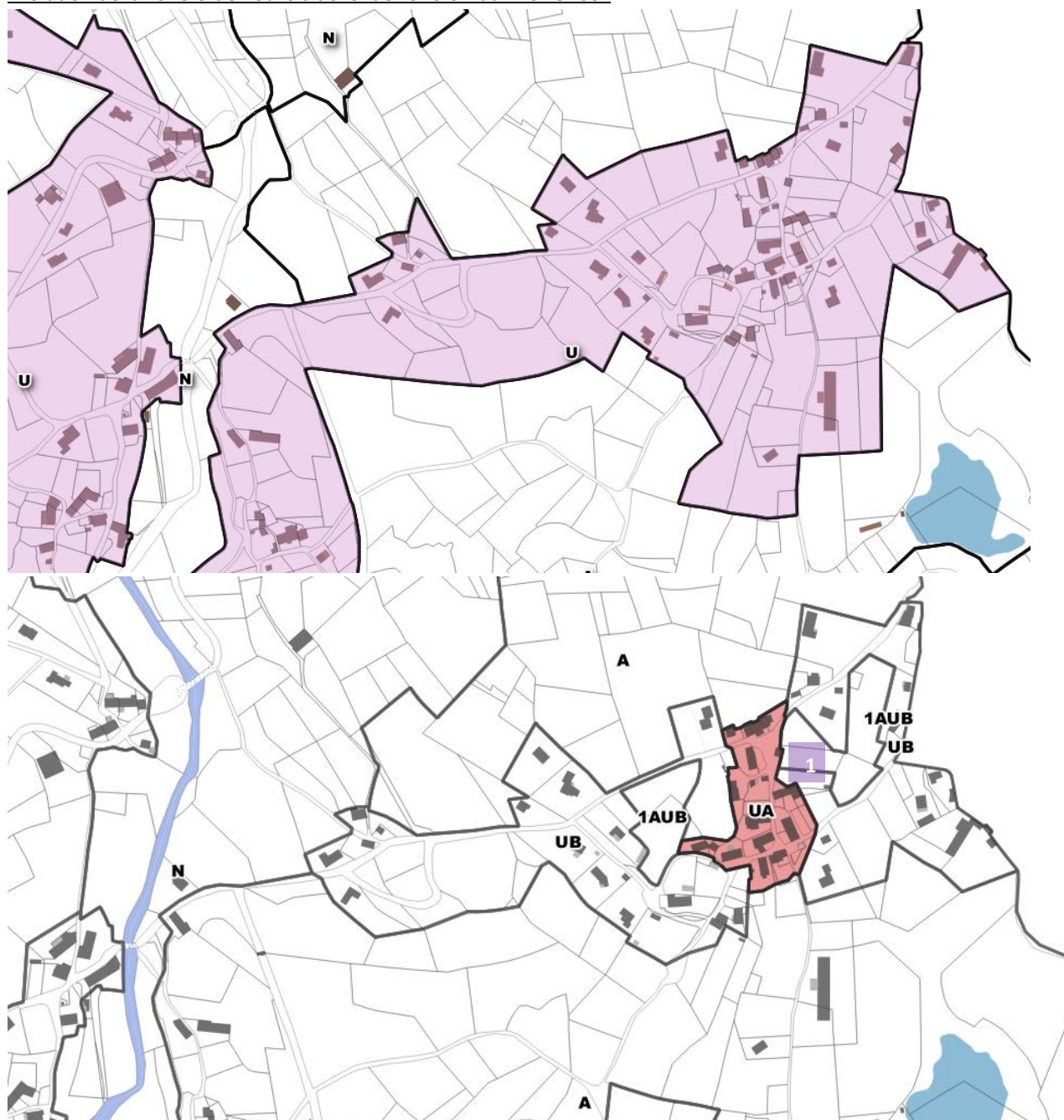


Freycenet ne disposait pas d'une zone marquant le tissu plus historique. La révision du PLU a permis de délimiter la partie la plus ancienne qui est située le long de la Route de Freycenet et qui s'est densifiée au Nord, Route du Bouchet et au Sud le long de la Route du Débat.

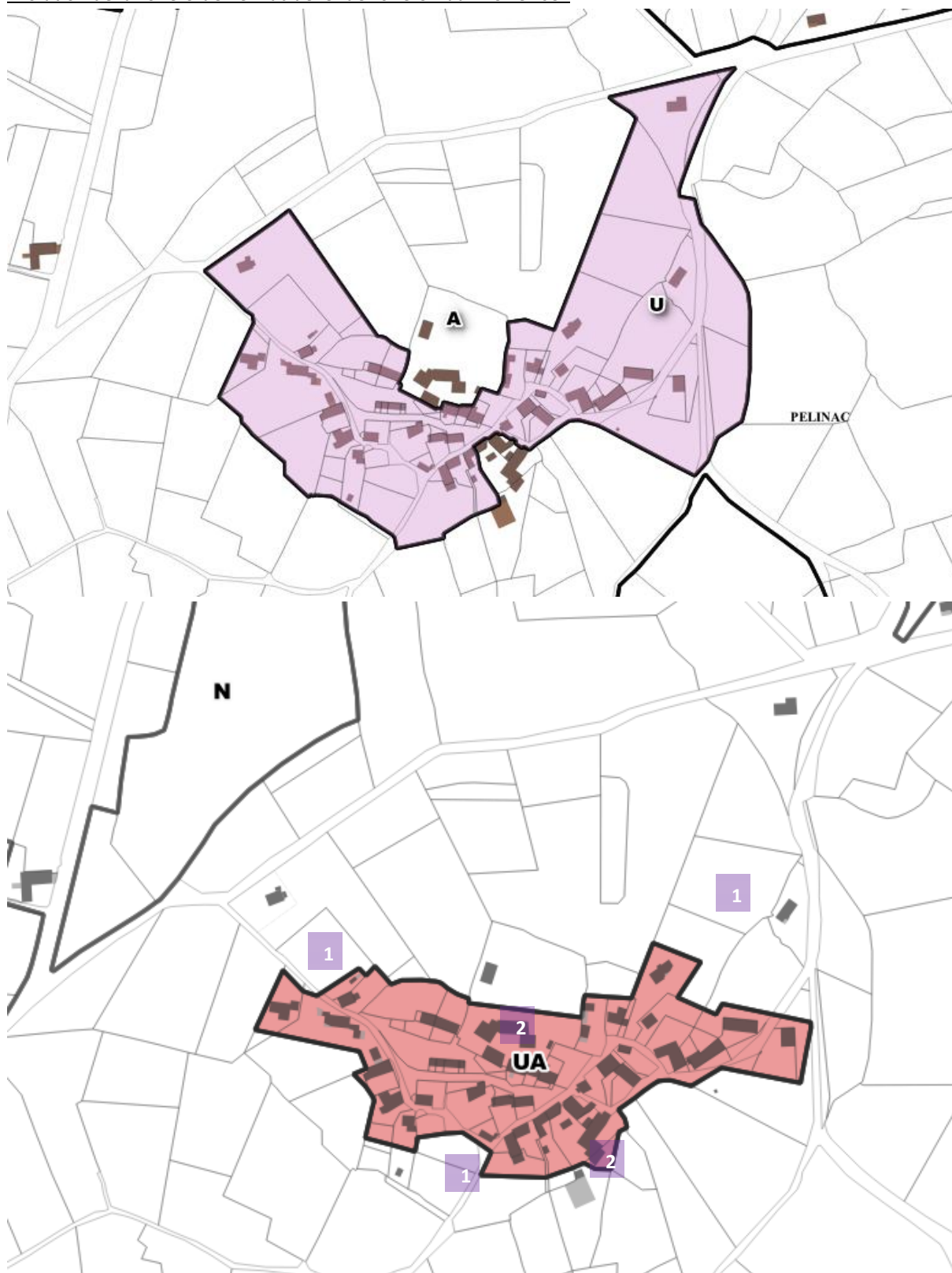
Plusieurs évolutions ont été apportées au zonage :

- 1- Dans le but de limiter la consommation foncière, la zone constructible a été réduite sur la partie Nord et sur la partie Sud.
- 2- Ces secteurs sont classés en zone UB, ils font partis des développements plus récents de Freycenet.

Évolution de la zone U de Pouzols devenue zone UA au PLU révisé :



- 1- La zone UA identifie la partie historique du hameau de Pouzols.

Évolution de la zone U de Pélinac devenue zone UA au PLU révisé :

Vu la structure du hameau de Pélinac composée d'un bâti ancien, construit à l'alignement des voies et relativement dense, une zone UA a été créée sur l'ensemble du secteur.

Le hameau pourra se densifier mais il n'y a pas de disponibilité foncière à prendre en compte.

- 1- La distance trop importante avec la construction n'a pas permis de conserver le classement en zone constructible. La consommation foncière aurait été trop importante.
- 2- Les deux secteurs ont été classés en zone constructible, UA, puisqu'il n'y a plus d'activité agricole. Les bâtiments étant situés en limite de zone constructible dans le PLU de 2004, ils ont été intégrés dans le cadre de la révision afin de pouvoir évoluer plus facilement.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Article	Règle	Objectifs/justification																																																																																																						
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités																																																																																																								
1. Interdiction et limitation	<table><thead><tr><th>DESTINATION</th><th>SOUS-DESTINATION</th><th>AUTORISEE</th><th>AUTORISE SOUS CONDITIONS</th><th>INTERDIT</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">Exploitations agricoles et forestières</td><td>Exploitations agricoles</td><td></td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Exploitations forestières</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td rowspan="2">Habitat</td><td>Logement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="7">Commerce et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Restauration</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Activité de services avec accueil d'une clientèle</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hôtel</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Autre hébergement touristique</td><td></td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="7">Équipement d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Équipement sportif</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Lieu de culte</td><td></td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Bureau</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td>X</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <p>Les sous-destinations « exploitations agricoles » et « lieu de culte » sont autorisées uniquement en aménagement de l'existant. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.</p> <p>La sous-destination « autre hébergement touristique », est autorisée à condition de ne pas créer de nuisances.</p> <p>La sous-destination « industrie » est autorisée uniquement dans l'existant et à condition de ne pas générer de nuisances et d'être compatible avec l'habitat. Les extensions ne sont pas autorisées.</p>	DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT	Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X		Exploitations forestières			X	Habitat	Logement	X			Hébergement	X			Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration	X			Commerce de gros			X	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X			Hôtel	X			Autre hébergement touristique		X		Cinéma	X			Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles	X			Équipement sportif			X	Lieu de culte		X		Autres équipements recevant du public	X			Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		Entrepôt			X	Bureau	X			Centre de congrès et d'exposition			X	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			<p>Pour rappel, la zone UA accueille : de l'habitat, des commerces, des activités de services, des équipements (mairie, écoles...), lieu de culte,...</p> <p>Afin de traduire les orientations du PADD, l'objectif est de permettre une grande mixité de fonctions, afin de conserver l'animation du bourg et de Freycenet.</p> <p>Seules les activités non compatibles avec la vocation de centre-bourg sont interdites : exploitations forestières, commerces de gros, équipements sportifs, entrepôts, centre des congrès et d'exposition.</p> <p>Les équipements sportifs sont interdits puisqu'ils génèrent ponctuellement des impacts importants en matière de stationnement et nécessitent une emprise au sol importante. L'objectif est de les concentrer en zone UB, disposant d'espaces bâtis plus importants et situés à proximité de stationnements publics.</p> <p>Les entrepôts et les centres de congrès et d'exposition nécessitent des espaces très importants, non adaptés à la configuration de centres-bourgs.</p> <p>Les exploitations agricoles et les lieux de culte sont pris en compte puisque certains sont existants mais ne peuvent pas évoluer afin de ne pas créer de nuisance.</p> <p>L'industrie est une sous-destination comprenant des activités très diverses. Certaines de ces activités peuvent être compatibles avec l'animation d'un centre-bourg. Compte tenu de l'importance des locaux vacants, il paraît nécessaire d'être ouvert sur les activités pouvant reprendre ces derniers.</p> <p>Les autres sous-destinations non mentionnées ci-dessus peuvent contribuer à l'animation et l'attractivité d'un centre bourg, elles sont donc autorisées sans condition.</p>
DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT																																																																																																				
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X																																																																																																					
	Exploitations forestières			X																																																																																																				
Habitat	Logement	X																																																																																																						
	Hébergement	X																																																																																																						
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																						
	Restauration	X																																																																																																						
	Commerce de gros			X																																																																																																				
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	X																																																																																																						
	Hôtel	X																																																																																																						
	Autre hébergement touristique		X																																																																																																					
	Cinéma	X																																																																																																						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																						
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X																																																																																																						
	Salles d'art et de spectacles	X																																																																																																						
	Équipement sportif			X																																																																																																				
	Lieu de culte		X																																																																																																					
	Autres équipements recevant du public	X																																																																																																						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X																																																																																																					
	Entrepôt			X																																																																																																				
	Bureau	X																																																																																																						
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X																																																																																																						
2. Mixité sociale et fonctionnelle	Sans objet.																																																																																																							

Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère

<p>1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><i>Implantation des constructions :</i></p> <p><u>Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées</u> les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2,00 mètres.</p> <p>Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.</p> <p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 9,00 mètres à l'égout.</p> <p>La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente, et, 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.</p> <p>Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec</p>	<p>Afin de préserver les caractéristiques architecturales de la zone UA, partie du bourg, de Freycenet et des hameaux les plus anciens, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies. Suivant la configuration, il est aussi possible de s'implanter avec un retrait d'au moins 3,00 mètres qui permet de prendre en compte la configuration des parcelles.</p> <p>Le long des limites séparatives, l'implantation en limite est aussi possible et le recul minimum est de 2,00 mètres afin de prendre en compte les contraintes d'un secteur dense.</p> <p>Les annexes peuvent s'implanter librement puisqu'elles ne participent pas au maintien des caractéristiques architecturales.</p> <p>L'implantation des piscines est réglementée afin de limiter les nuisances avec le voisinage et potentiellement les enjeux liés à leur construction.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes. Il s'agit de ne pas bloquer un projet ou un aménagement nécessaire aux équipements publics.</p> <p>Les limites de hauteur considèrent les caractéristiques architecturales du bourg plus ancien. Les 9,00 mètres à l'égout sont comparables aux hauteurs de la zone.</p> <p>La hauteur des annexes est également réglementée afin de préserver les caractéristiques architecturales du bourg.</p> <p>Une amélioration sur un bâtiment existant qui permet de se rapprocher de la règle est favorable.</p>
--	---	---

	<p>ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes.</p>
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Se reporter à la partie sur la Disposition Générale 11.
3. Traitement environnemental et paysager	<p>Prescriptions concernant les espaces de jardin à préserver</p> <p>Les espaces verts et jardins, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.</p> <p>Seules les annexes et les extensions des habitations existantes sur le tènement sont autorisées.</p> <p>Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.</p>	<p>Concernant les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables se reporter à la partie sur la Disposition Générale 11.</p> <p>L'objectif est de maintenir les espaces verts et jardins participant à l'identité et au cadre de vie du bourg dans lesquels seulement les extensions des habitations existantes et les annexes sont autorisées.</p> <p>Pour les prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques se reporter à la partie sur la Disposition Générale 10.</p>
4. Stationnement	<p>Deux places de stationnement par logement pour les constructions neuves en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Pour les réhabilitations des constructions existantes avec création de logement il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.</p> <p>Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.</p> <p>Pour les activités commerciales, la surface de stationnement sera égale à la surface de vente.</p>	<p>Afin de limiter l'impact du stationnement sur les voies et emprises publiques, il est imposé au moins deux places par logement.</p> <p>Une exception est faite pour les réhabilitations, pour lesquelles il est parfois compliqué d'aménager du stationnement. Dans ce cas, il ne sera exigé qu'une seule place.</p> <p>Les règles concernant le stationnement vélo sont adaptées pour prendre en compte les règles applicables.</p> <p>La commune ne souhaite pas bloquer le développement d'activités commerciales.</p>
Section 3 : Équipements et réseaux		
	<i>Se reporter au chapitre commun : Les équipements et réseaux</i>	

3.2.2. Zones UB**Zone UB**

La zone UB est une zone urbaine principalement à vocation résidentielle, correspondant aux extensions urbaines du de Saint-Jeures et de Freycenet. Les hameaux des Moulins et de Pouzols sont aussi classés, en partie, en zone UB. Ce sont les secteurs plus récents de la commune.

Au sein de ces zones, le tissu urbain est moins dense qu'en zone UA. Une mixité de fonctions existe, bien que la destination principale reste l'habitat.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UB**S'orienter progressivement vers les 1 150 habitants**

- Densifier l'enveloppe urbaine
- Encadrer les secteurs prévus pour l'accueil des habitants

Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune

- Offrir un nombre de logements adapté aux besoins
- Privilégier l'accueil d'habitants dans le bourg et à Freycenet
- Limiter l'éparpillement des nouvelles constructions
- Regrouper les futures constructions sur les secteurs desservis

Maintenir une vie de village dans le bourg et les hameaux

- Mettre en valeur les équipements

Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune

- Intégrer les constructions nouvelles

Permettre aux activités économiques de pouvoir se développer et en accueillir de nouvelles

- Prendre en compte les activités économiques existantes

Maintenir une vie de village**Promouvoir les lieux liés au tourisme**

- Prendre en compte les équipements sportifs
- Maintenir le maillage de randonnées

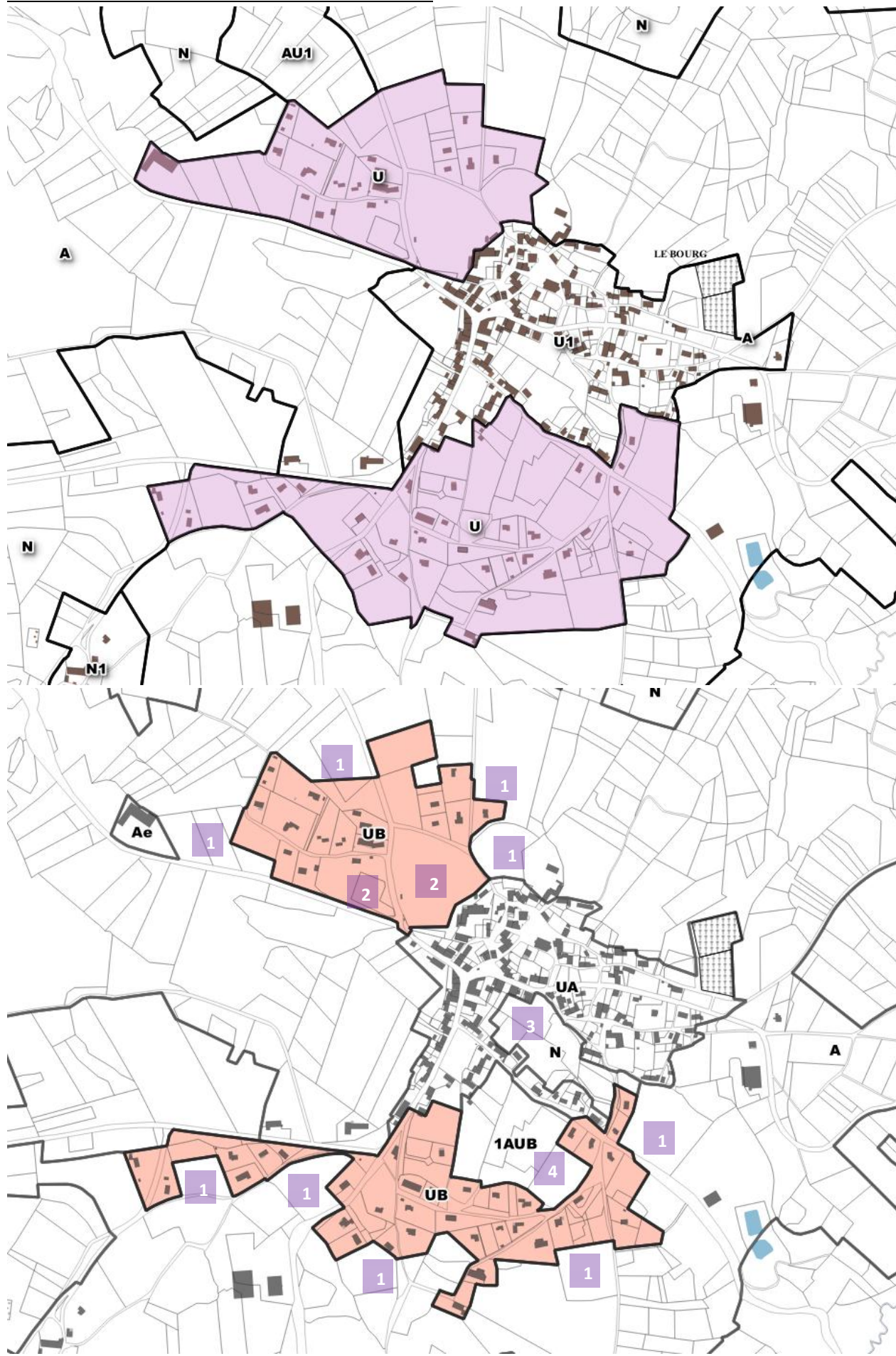
Encourager la transition énergétique

- Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg
- Concevoir un urbanisme innovant et durable, pour mieux vivre ensemble
- S'adapter aux changements climatiques

Assurer une réduction de la consommation foncière

JUSTIFICATION DU ZONAGE

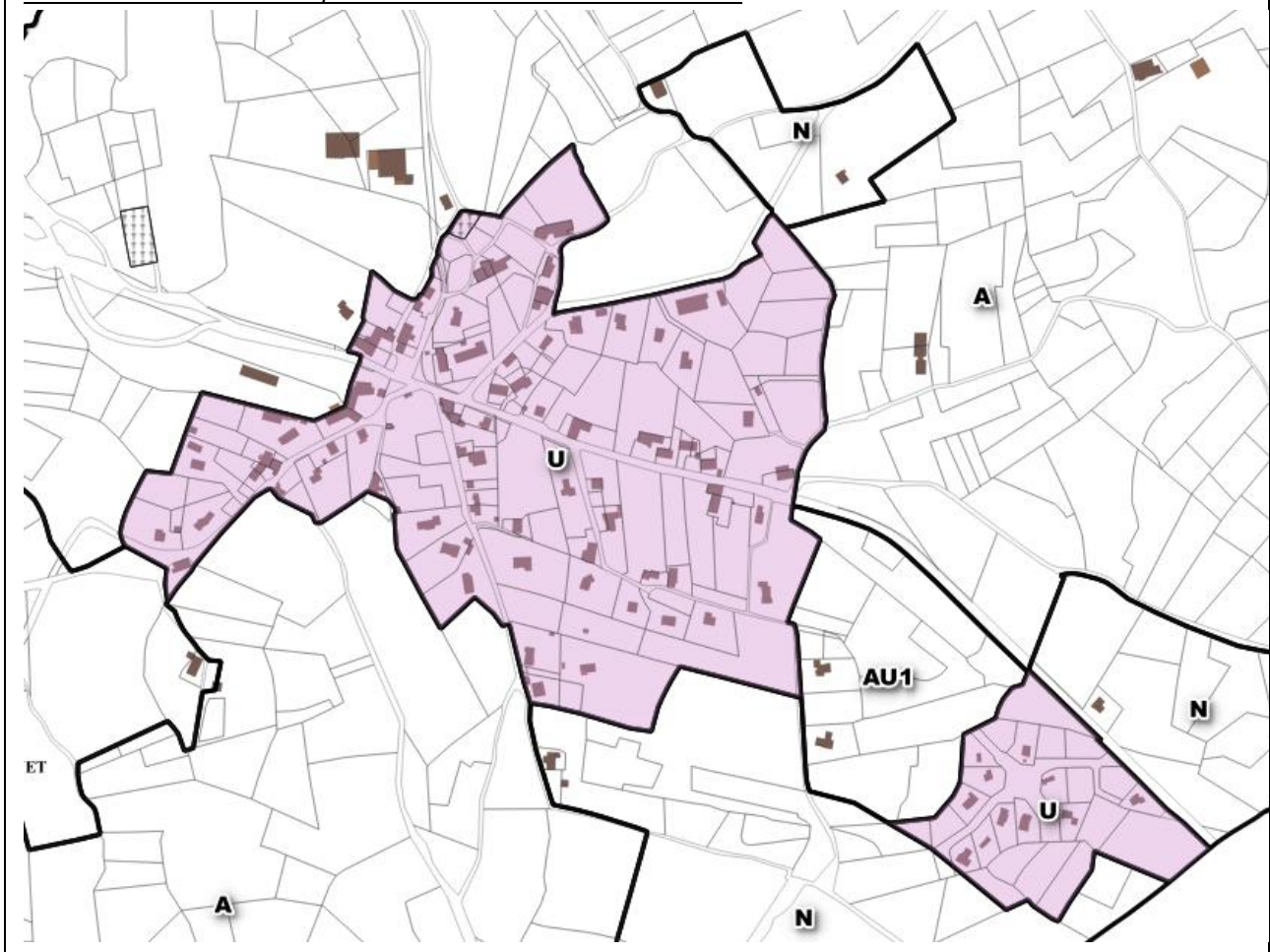
Évolution de la zone U devenue zone UB au PLU révisé :

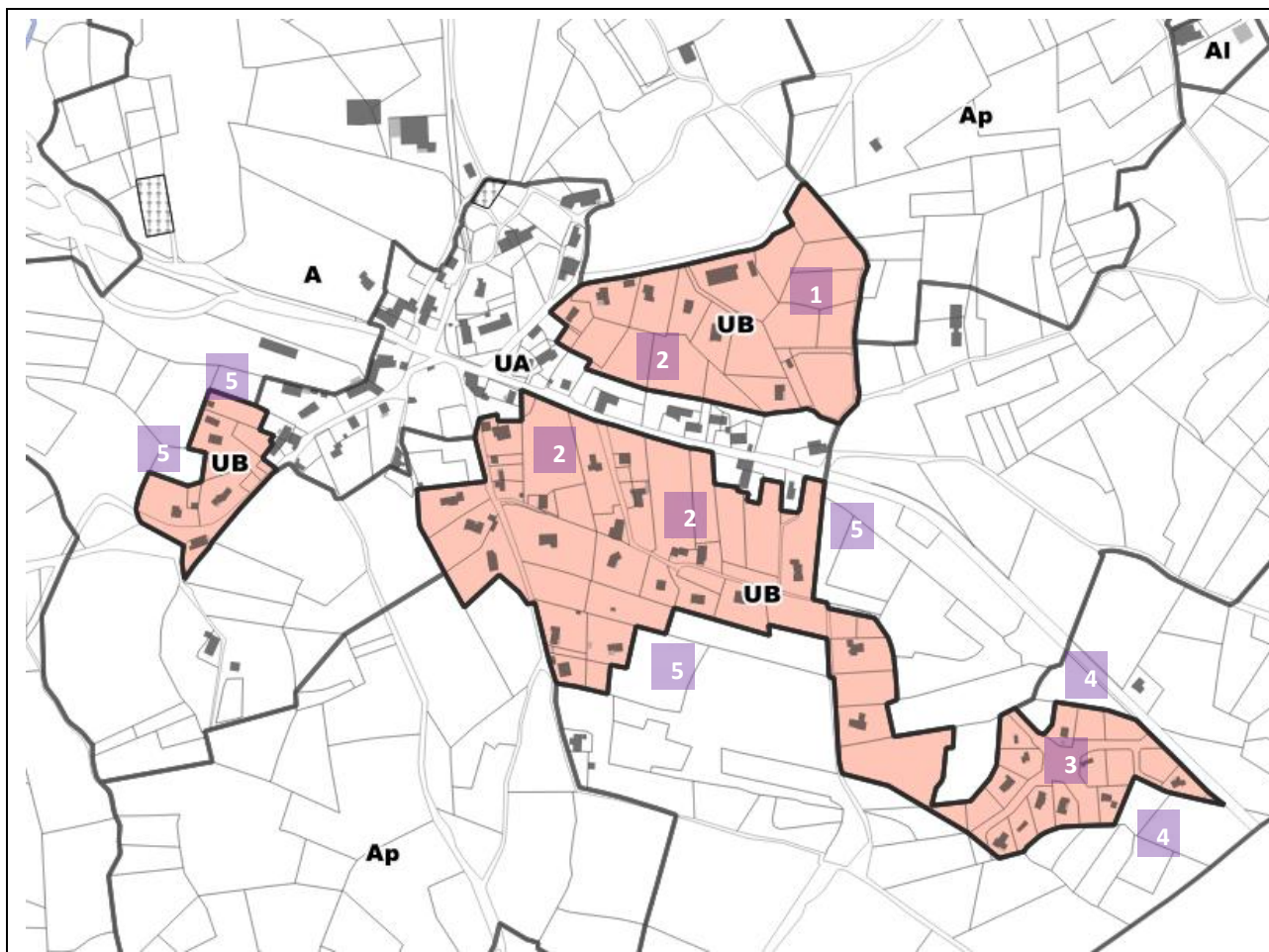


Compte tenu des objectifs définis par le PADD de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles et des objectifs de densification d'une part, de préservation des espaces agricoles d'autre part, une réduction significative de l'emprise des zones U (transformées en zones UB) a été réalisée. Cette délimitation tient compte des constructions existantes, du fonctionnement des espaces et des constructions récentes.

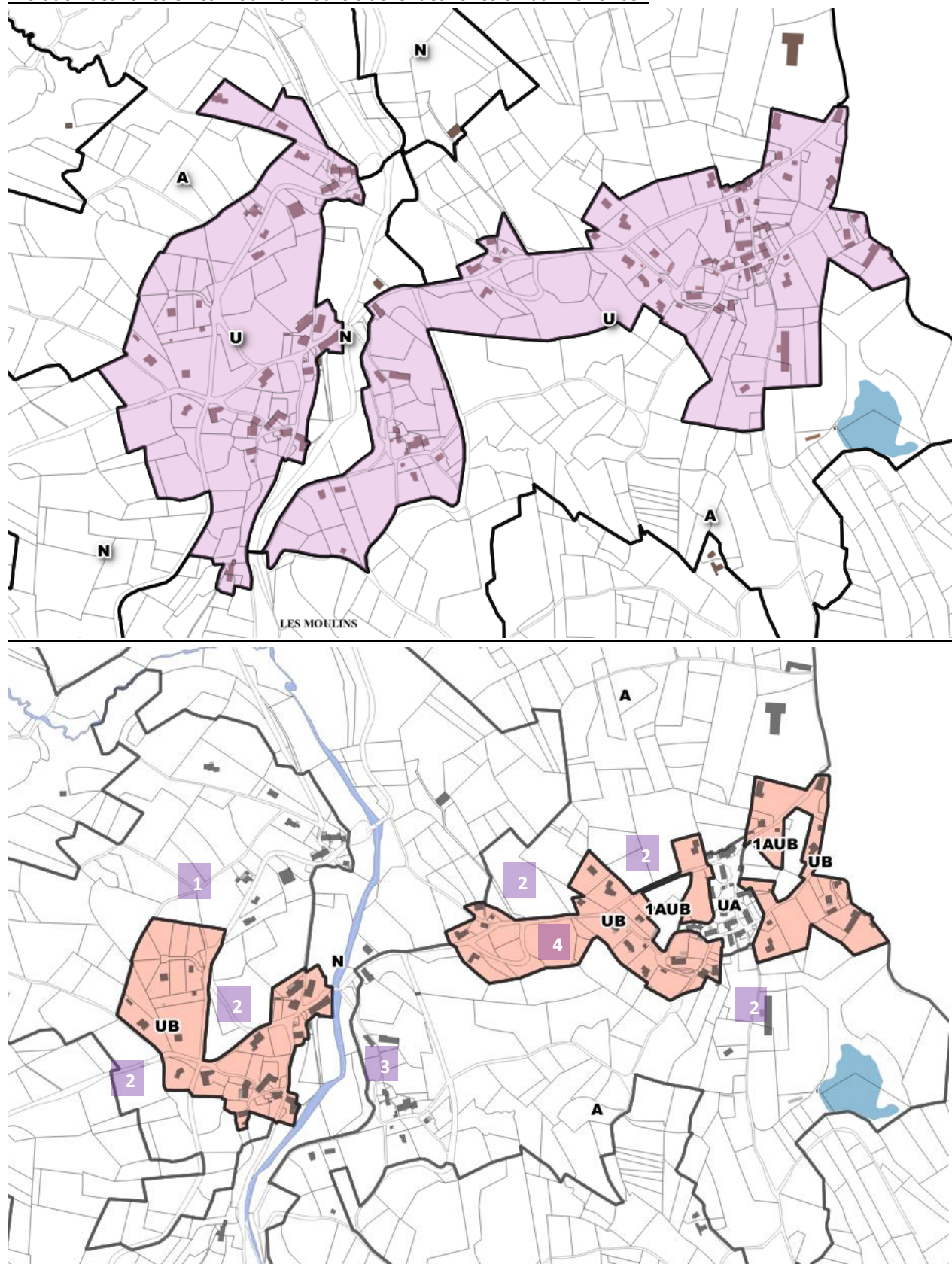
1. Compte tenu des objectifs de développement et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, une réduction de la zone urbaine a été réalisée. Les franges de l'urbanisation ont été retravaillées au cas par cas afin d'obtenir un zonage cohérent avec les besoins de la commune. La partie du bourg située au Nord, en direction du barrage de Lavalette est réduite à l'existant et aux secteurs identifiés pour leur développement, encadrés par des OAP. Au sud, la zone constructible est réduite à l'existant.
2. Les équipements sportifs du bourg (terrain de foot, terrain de tennis, ...) ont été maintenus en terrain constructible.
3. La Trame Verte du bourg, identifiée à protéger dans le PADD, est strictement préservée par l'identification en zone naturelle. La zone constructible est donc largement réduite pour protéger cet espace naturel que la commune ne souhaite pas voir urbaniser.
4. Il s'agit du secteur de développement le plus important de la commune qui souhaitait voir un projet cohérent se mettre en place, à proximité du bourg. Une OAP encadre l'urbanisation et prévoit des constructions progressives en accord avec les aménagements de réseaux.

Évolution de la zone U à Freycenet devenue zone UB au PLU révisé :





1. Ce secteur est maintenu en zone constructible car plusieurs constructions, non matérialisées au cadastre sont déjà réalisées ou en cours de réalisation. Les secteurs non construits sont encadrés par des OAP afin de prévoir une densité adaptée aux objectifs du PADD.
2. Ces secteurs sont la traduction de l'objectif du PADD de maintenir et des espaces végétalisés permettant de préserver les îlots de fraîcheur. Les espaces de jardins sont protégés. La préservation de ces espaces contribue au cadre de vie qualitatif des quartiers résidentiels et à limiter l'imperméabilisation des sols.
3. Le lotissement est maintenu en zone constructible sur les parcelles loties.
4. Les extensions du lotissement sont reclassées en zones naturelles afin de limiter la consommation foncière et de limiter l'extension de l'urbanisation.
5. La limite constructible est resserrée à l'existant afin de limiter la consommation foncière.

Évolution des zones U Les Moulins - Pouzols devenues zones UB au PLU révisé :

Afin de limiter la consommation foncière, et en compatibilité avec les orientations du SCoT, le projet de zonage du PLU montre la volonté de la commune de recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et sur les deux hameaux principaux, Pouzols et Les Moulins, contrairement au Plan Local d'Urbanisme de 2004 qui prévoyait des zones constructibles plus ou moins étendues sur l'ensemble des hameaux. Ce choix tient compte de la taille des hameaux, de la desserte routière, des enjeux agricoles, de l'intérêt architectural du bâti, de la desserte en réseau et notamment en assainissement.

1. La réduction de la zone urbaine permet de respecter l'objectif du PADD de ne pas permettre l'urbanisation linéaire. Ce secteur, au Nord des Moulins, s'est développé le long de la route ce qui n'est pas prévu dans le cadre de la révision du PLU.
2. Le développement des hameaux de Pouzols et des Moulins a été encadré afin qu'il soit limité et que soit privilégié le développement du Bourg et de Freycenet. Ainsi les secteurs périphériques, en extension, ont été largement réduits. Les secteurs déjà construits sont laissés en zone constructible.
3. La proximité avec le cours d'eau a été prise en compte en supprimant la zone constructible afin de préserver la Trame Bleue.
4. Plusieurs constructions ont été réalisées (ou sont en cours de réalisation) mais n'apparaissent pas sur le cadastre. Ainsi la zone constructible a été maintenue sur ce secteur et le développement restant a été encadré par une OAP.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Article	Règle	Objectifs/justification
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités		
1. Interdiction et limitation		La zone UB est une zone urbaine correspondant, en majorité, à l'habitat résidentiel sur le Bourg, Freycenet et Les Moulins et Pouzols.
		Les fonctions sont diverses même si l'habitat est prédominant.
		Les projets de réhabilitation sont pris en compte.
		Les constructions non compatibles avec la fonction résidentielle sont interdites (commerce de gros, lieu de culte, entrepôt, centre de congrès et d'exposition).
		Les outils inscrits au plan de zonage sont retranscrits dans le règlement.

	<p>l'habitat (olfactive, sonore, engendrant des circulations importantes, ...). Ainsi, aucune extension ne peut être autorisée pour ces activités.</p>	<p>l'importance des locaux vacants, il paraît nécessaire d'être ouvert sur les activités pouvant reprendre ces derniers.</p> <p>Les autres sous-destinations non mentionnées ci-dessus peuvent contribuer à l'animation et l'attractivité d'un centre bourg, elles sont donc autorisées sans condition.</p>
	Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumis à condition : Se reporter au chapitre commun.	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	Sans objet.	
Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p><u>Implantation des constructions :</u></p> <p><u>Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées</u> les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2,00 mètres.</p> <p>Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 8,50 mètres au faitage et 7,00 mètres à l'égout.</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies. Suivant la configuration, il est aussi possible de s'implanter avec un retrait d'au moins 3,00 mètres qui permet de prendre en compte la configuration des parcelles.</p> <p>Le long des limites séparatives, l'implantation en limite est aussi possible et le recul minimum est de 2,00 mètres afin de prendre en compte les possibilités de densification.</p> <p>Les annexes peuvent s'implanter librement puisqu'elles ne participent pas au maintien des caractéristiques architecturales.</p> <p>L'implantation des piscines est règlementée afin de limiter les nuisances avec le voisinage et potentiellement les enjeux liés à leur construction.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes. Il s'agit de ne pas bloquer un projet ou un aménagement nécessaire aux équipements publics.</p> <p>Les limites de hauteur prennent en compte les caractéristiques architecturales majoritairement pavillonnaires de la zone. Les 7,00 mètres à l'égout sont comparables aux hauteurs de la zone.</p>

	<p>La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente, et, 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.</p> <p>Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p>	<p>La hauteur des annexes est également réglementée afin de préserver les caractéristiques architecturales du bourg.</p> <p>Une amélioration sur un bâtiment existant qui permet de se rapprocher de la règle est favorable.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes.</p>
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Se reporter à la partie sur la Disposition Générale 11.
3. Traitement environnemental et paysager	<p><u>Prescriptions concernant les espaces de jardin à préserver</u></p> <p>Les espaces verts et jardins identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.</p> <p>Seules les annexes et les extensions des habitations existantes sur le tènement sont autorisées.</p> <p>Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.</p>	<p>Concernant les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables se reporter à la partie sur la Disposition Générale 11.</p> <p>L'objectif est de maintenir les espaces verts et jardins participant à l'identité et au cadre de vie du bourg dans lesquels seulement les extensions des habitations existantes et les annexes sont autorisées.</p> <p>Pour les prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques se reporter à la partie sur la Disposition Générale 10.</p>
4. Stationnement	<p><u>Deux places de stationnement par logement</u> pour les constructions neuves en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.</p>	<p>Afin de limiter l'impact du stationnement sur les voies et emprises publiques, il est imposé au moins deux places par logement.</p> <p>Les règles concernant le stationnement vélo sont adaptées pour prendre en compte les règles applicables.</p>

	Pour les activités commerciales, la surface de stationnement sera égale à la surface de vente.	La commune ne souhaite pas bloquer le développement d'activités commerciales.
Section 3 : Équipements et réseaux		
	<i>Se reporter au chapitre commun : Les équipements et réseaux</i>	

3.2.3. Zone UI

Zone UI

La zone UI est une zone urbaine correspondant à la zone d'activité de La Bourlaratte. Plusieurs entreprises sont implantées et il reste des possibilités de développement.

La zone est identifiée dans le schéma de développement économique de la Communauté de Communes du Haut-Lignon.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE U_s

Permettre aux activités économiques de pouvoir se développer

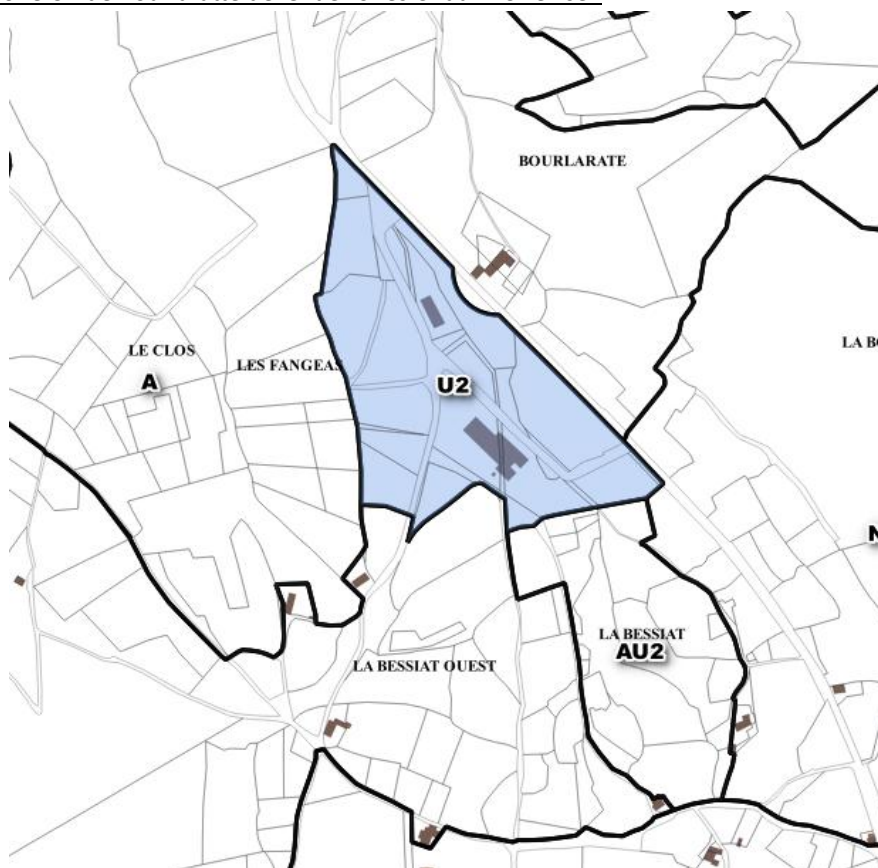
- Valoriser la zone d'activités
- Avoir un règlement adapté aux besoins de la zone
- Densifier la zone d'activités

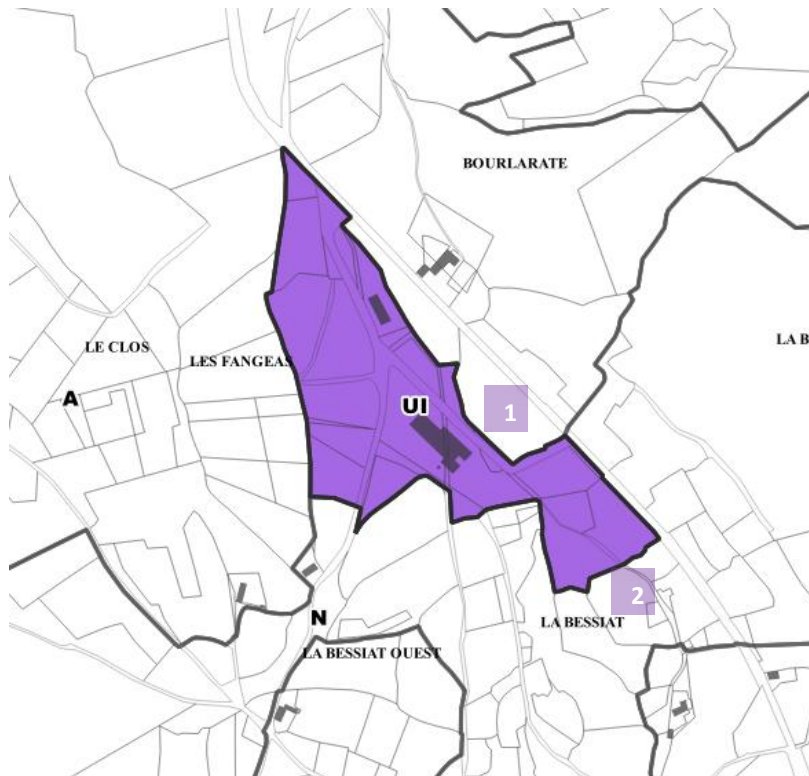
Proposer un développement durable

- Concevoir un urbanisme innovant et durable, pour mieux vivre ensemble
- S'adapter aux changements climatiques

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Évolution de la zone U2 de Bourlaratte devenue zones UI au PLU révisé :





1. La zone U2 a été transformée en zone UI dédiée aux activités économiques. Elle a été réduite afin de prendre en compte les enjeux de consommation d'ENAF. Les terrains constructibles disponibles appartiennent à la Communauté de Communes ou à la commune.
2. La zone AU2 a été majoritairement reclassée en zone agricole et naturelle afin de limiter la consommation foncière.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

Article	Règle	Objectifs/justification
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités		
1. Interdiction et limitation		La zone UI est une zone urbaine correspondant à des activités à vocation économique, en particulier celles non compatibles avec le tissu résidentiel.
		Les exploitations forestières, le commerce de gros, l'industrie, le bureau et la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisés. Ce sont les activités qui peuvent être développées dans une zone à vocation majoritairement industrielle.
	</	

	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement dans le cas d'un point de vente lorsque celui-ci permet la vente de produits réalisés ou transformés dans l'activité présente sur place.	Il s'agit de prévoir la possibilité de vente sur la zone de produits fabriqués sur place. Un développement commercial autonome ne sera pas autorisé.
	Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumis à condition : Se reporter au chapitre commun.	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	Sans objet.	
Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p><i>Implantation des constructions :</i></p> <p><u>Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées</u> les constructions doivent en retrait d'au moins 10,00 mètres par rapport à la limite des voies départementales et en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à la limite des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.</p> <p>Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.</p> <p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 9,00 mètres au faîtage.</p> <p>Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul pour prendre en compte la présence de la route départementale. Vu le volume de construction possible sur la zone, il s'agit de ne pas créer de nuisance par rapport à la voie. Par rapport aux autres voies, le recul est de 5,00 mètres. Le flux est moins important que sur la départementale mais les bâtiments peuvent générer des nuisances.</p> <p>Suivant la configuration, il est aussi possible de s'implanter en limite avec un retrait d'au moins 3,00 mètres qui permet de prendre en compte la configuration des parcelles.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes. Il s'agit de ne pas bloquer un projet ou un aménagement nécessaire aux équipements publics.</p> <p>La limite de hauteur prend en compte les activités déjà présentes et reste comparable.</p> <p>Une amélioration sur un bâtiment existant qui permet de se rapprocher de la règle est favorable.</p>

	<p>Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes.</p>
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.</p> <p>Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. ...</p> <p>Les façades arrière et latérale de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.</p> <p>Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.</p>	<p>Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage.</p> <p>Leur aspect ne devra pas être voyant et il devra être similaire sur l'ensemble du bâtiment.</p> <p>La topographie sera prise en compte pour limiter les terrassements et être réfléchies pour s'intégrer.</p>
<p>3. Traitement environnemental et paysager</p>	<p>Pour des raisons de sécurités ou de besoin qui doivent être justifiés, les clôtures pourront dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètres fixée en disposition générale.</p> <p>Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ce ratio peut être diminué en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.</p> <p>Les rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.</p> <p>Dans la mesure du possible, les éclairages nocturnes doivent être limités sauf en cas de risques sécuritaires.</p>	<p>S'il est dûment justifié que l'activité nécessite une hauteur supérieure à 1,60 mètre, elle pourra être autorisée. La clôture ne pourra pas être pleine.</p> <p>Les plantations permettent d'apporter de l'ombre l'été et de limiter les impacts des canicules. Les stationnements devront répondre aux règles en matière d'installation solaires suivant le nombre de place nécessaire au projet.</p> <p>Pour limiter l'impact visuel des constructions, dont le volume est parfois conséquent, la commune pourra imposer des aménagements de haies végétales. Il s'agira d'espèces adaptées au climat de Saint-Jeures.</p> <p>La limitation de l'éclairage nocturne permet de préserver la faune, dans une zone d'activités située à proximité d'espaces boisés.</p>

4. Stationnement	Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.	Il s'agit de ne pas créer de stationnement trop important et d'adapter les espaces dédiés aux besoins de l'activité et de ses potentiels développements.
Section 3 : Équipements et réseaux		
	<i>Se reporter au chapitre commun : Les équipements et réseaux</i>	

3.2.4. Zone 1AUB

Zone UB

Les zones 1AUB correspondent à une zone à urbaniser opérationnelles, dédiée à l'accueil de construction à destination d'habitat. Elles sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui échelonnent dans le temps, leur ouverture à l'urbanisation.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE UB

S'orienter progressivement vers les 1 150 habitants

- Densifier l'enveloppe urbaine
- Encadrer les secteurs prévus pour l'accueil des habitants

Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune

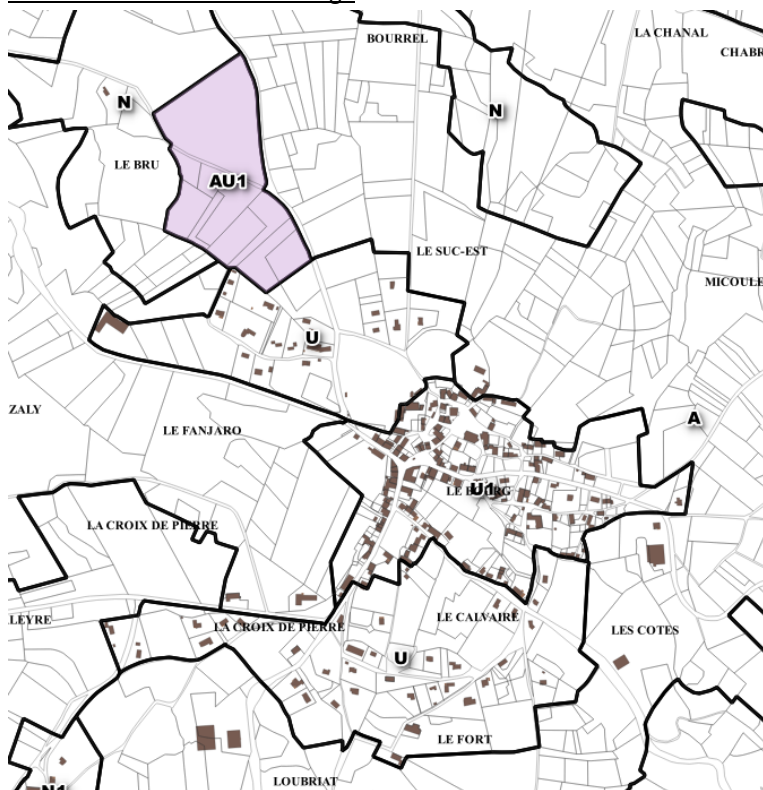
- Offrir un nombre de logements adapté aux besoins
- Privilégier l'accueil d'habitants dans le bourg et à Freycenet
- Limiter l'éparpillement des nouvelles constructions
- Regrouper les futures constructions sur les secteurs desservis

Maintenir une vie de village**Encourager la transition énergétique**

- Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg
- Concevoir un urbanisme innovant et durable, pour mieux vivre ensemble
- S'adapter aux changements climatiques

Assurer une réduction de la consommation foncière

JUSTIFICATION DU ZONAGE

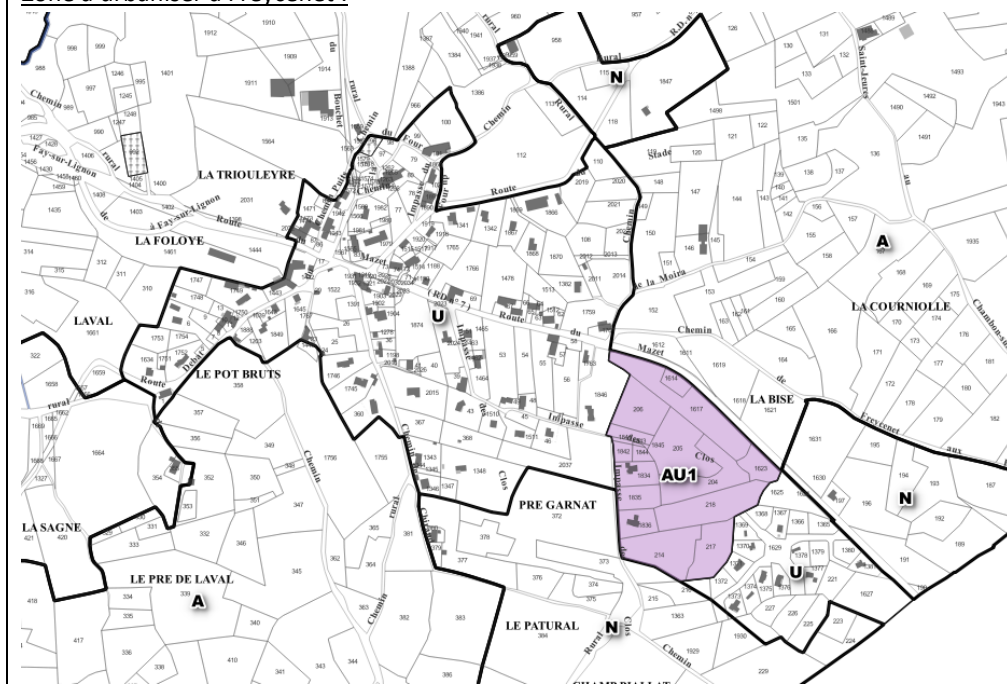
Zone à urbaniser dans le bourg :

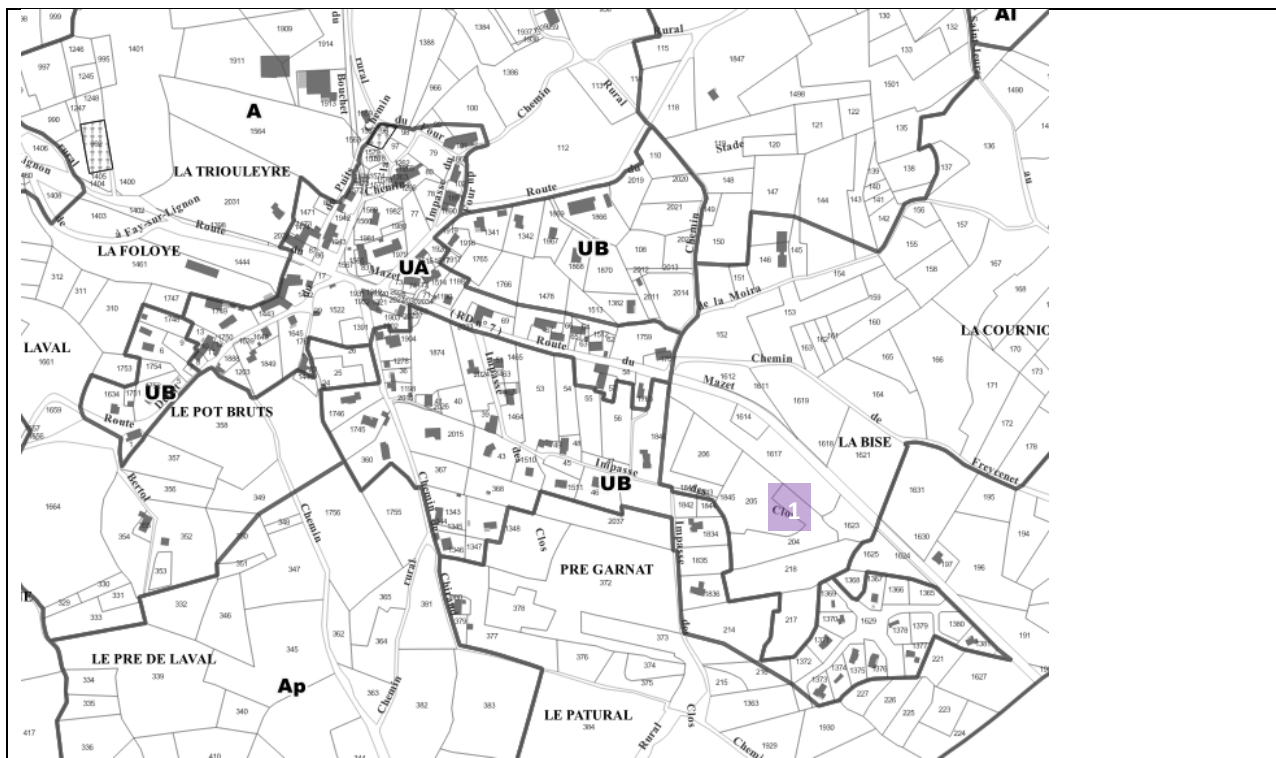


Compte tenu des objectifs définis par le PADD de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles et des objectifs de densification d'une part, de préservation des espaces agricoles d'autre part, une réduction significative de l'emprise des zones U (transformées en zones UB) a été réalisée. Cette délimitation tient compte des constructions existantes, du fonctionnement des espaces et des constructions récentes.

1. Compte tenu des objectifs de développement et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, la zone à urbaniser, située en extension, au Nord du bourg, a été reclassée en zone agricole. Le déclassement est important mais correspond aux enjeux de limitation des extensions urbaines.
2. Dans le PLU de 2004, la zone était constructible sans encadrement. Afin de prendre en compte le secteur, dans son ensemble, une OAP a été mise en place. Elle permet de prévoir une ouverture à l'urbanisation progressive du secteur.

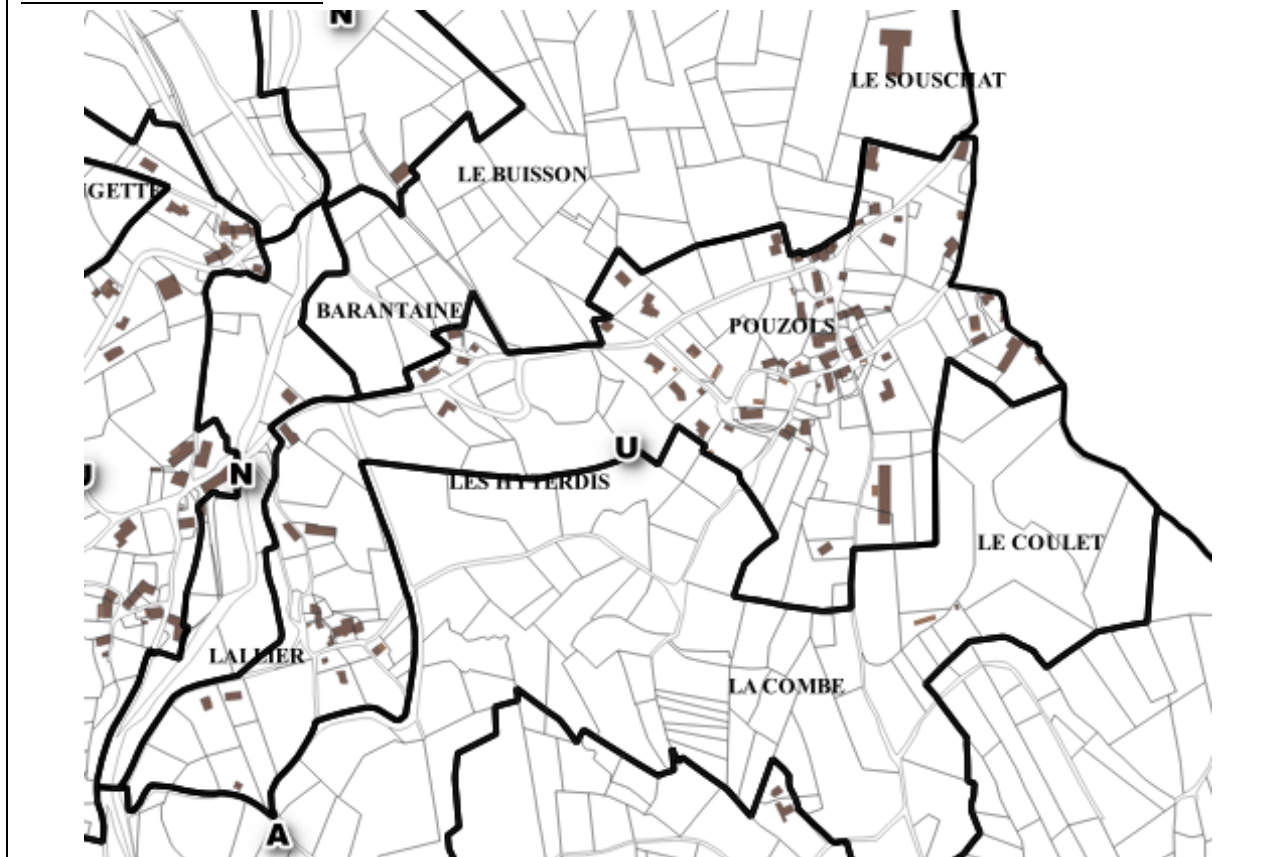
Zone à urbaniser à Freycenet :

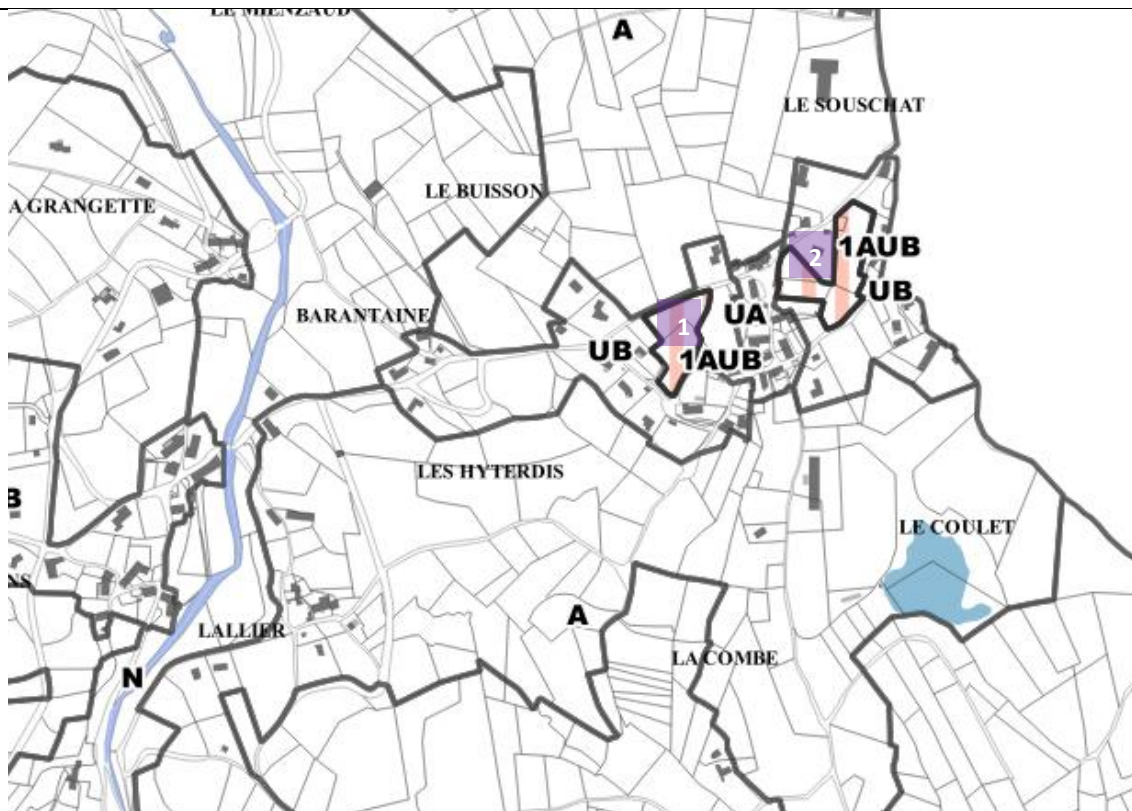




1. Compte tenu des objectifs de développement et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, la zone à urbaniser, située en extension, à l'Est de Freycenet, a été reclassée en zone naturelle. Le déclassement est important mais correspond aux enjeux de limitation des extensions urbaines.

Zone à urbaniser à Pouzols :





1. Dans le PLU de 2004, la zone était constructible sans encadrement. Afin de prendre en compte le secteur, dans son ensemble, une OAP a été mise en place. Elle permet de prévoir une ouverture à l'urbanisation à échéance 2029.
2. Dans le PLU de 2004, la zone était constructible sans encadrement. Afin de prendre en compte, dans son ensemble, le secteur, une OAP a été mise en place. Elle permet de prévoir une ouverture à l'urbanisation à échéance 2027.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

Article	Règle	Objectifs/justification																																																																																																						
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités																																																																																																								
1. Interdiction et limitation		Les zones 1AUB délimitées doivent permettre l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation.																																																																																																						
		Seule la sous-destination logement est autorisée. La réduction des potentiels constructibles impose à la commune de cibler précisément les secteurs d'habitat.																																																																																																						
<table><tr><th>DESTINATION</th><th>SOUS-DESTINATION</th><th>AUTORISEE</th><th>AUTORISE SOUS CONDITIONS</th><th>INTERDIT</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitations agricoles et forestières</td><td>Exploitations agricoles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Exploitations forestières</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hébergement</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td rowspan="7">Commerce et activités de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Restauration</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Activité de services avec accueil d'une clientèle</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Hôtel</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Autre hébergement touristique</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Cinéma</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td rowspan="7">Équipement d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>X</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Équipement sportif</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Lieu de culte</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td rowspan="5">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Entrepôt</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Bureau</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td></td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td><td></td><td></td><td>X</td></tr></table>			DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT	Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X	Exploitations forestières			X	Habitation	Logement	X			Hébergement			X	Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Restauration			X	Commerce de gros			X	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X	Hôtel			X	Autre hébergement touristique			X	Cinéma			X	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X	Salles d'art et de spectacles			X	Équipement sportif			X	Lieu de culte			X	Autres équipements recevant du public			X	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X	Entrepôt			X	Bureau			X	Centre de congrès et d'exposition			X	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
DESTINATION	SOUS-DESTINATION	AUTORISEE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT																																																																																																				
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X																																																																																																				
	Exploitations forestières			X																																																																																																				
Habitation	Logement	X																																																																																																						
	Hébergement			X																																																																																																				
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X																																																																																																				
	Restauration			X																																																																																																				
	Commerce de gros			X																																																																																																				
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			X																																																																																																				
	Hôtel			X																																																																																																				
	Autre hébergement touristique			X																																																																																																				
	Cinéma			X																																																																																																				
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X																																																																																																				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X																																																																																																						
	Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale			X																																																																																																				
	Salles d'art et de spectacles			X																																																																																																				
	Équipement sportif			X																																																																																																				
	Lieu de culte			X																																																																																																				
	Autres équipements recevant du public			X																																																																																																				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X																																																																																																				
	Entrepôt			X																																																																																																				
	Bureau			X																																																																																																				
	Centre de congrès et d'exposition			X																																																																																																				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X																																																																																																				

	Usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumis à condition : Se reporter au chapitre commun.	
2. Mixité sociale et fonctionnelle	Sans objet.	
Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p><i>Implantation des constructions :</i></p> <p><u>Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées</u> les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.</p> <p><u>Implantation des constructions le long des limites séparatives</u> soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2,00 mètres.</p> <p>Les piscines doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en assurant la mission et aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.</p> <p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 8,50 mètres au faîtage et 7,00 mètres à l'égout.</p> <p>La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente, et, 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies. Suivant la configuration, il est aussi possible de s'implanter avec un retrait d'au moins 3,00 mètres qui permet de prendre en compte la configuration des parcelles.</p> <p>Le long des limites séparatives, l'implantation en limite est aussi possible et le recul minimum est de 2,00 mètres afin de prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière.</p> <p>Les annexes peuvent s'implanter librement puisqu'elles ne participent pas au maintien des caractéristiques architecturales.</p> <p>L'implantation des piscines est réglementée afin de limiter les nuisances avec le voisinage et potentiellement les enjeux liés à leur construction.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes. Il s'agit de ne pas bloquer un projet ou un aménagement nécessaire aux équipements publics.</p> <p>Les limites de hauteur prennent en compte les caractéristiques architecturales majoritairement pavillonnaires de la zone. Les 7,00 mètres à l'égout sont comparables aux hauteurs de la zone.</p> <p>La hauteur des annexes est également réglementée afin de préserver les caractéristiques architecturales du bourg.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes.</p>

	besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.	
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Se reporter à la partie sur la Disposition Générale 11.
3. Traitement environnemental et paysager	Pour les prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques se reporter à la partie sur la Disposition Générale 10.	
4. Stationnement	<p>Deux places de stationnement par logement pour les constructions neuves en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.</p>	<p>Afin de limiter l'impact du stationnement sur les voies et emprises publiques, il est imposé au moins deux places par logement.</p> <p>Les règles concernant le stationnement vélo sont adaptées pour prendre en compte les règles applicables.</p>
Section 3 : Équipements et réseaux		
	<i>Se reporter au chapitre commun : Les équipements et réseaux</i>	

3.2.5. Zones A et secteurs Ap, Ae et Al**Zone A**

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle peut intégrer quelques constructions isolées, situées au sein d'un espace naturel. Le règlement permet leur évolution modérée.

Elle comporte un secteur Ap dans lequel les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas remettre en cause les vues.

Elle comporte trois secteurs (STECAL) :

- Un secteur Ae permettant l'accueil de constructions à vocation économique ;
- Un secteur Al permettant l'accueil de constructions liées à l'activité de loisir en place ;
- Un secteur Al* lié au camping.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LA ZONE A et les secteurs Ap, Ae, Al et Al***Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune**

- Limiter l'éparpillement des nouvelles constructions
- Regrouper les futures constructions sur les secteurs desservis
- Prendre en compte les principaux hameaux/quartiers isolés, sans enjeu agricole

Prendre en compte les secteurs d'habitat isolés

- Permettre l'intervention sur le bâti existant
- Préserver les composantes de l'habitat historique

Mettre en avant les qualités paysagères de la commune**Permettre aux activités économiques de pouvoir se développer et en accueillir de nouvelles**

- Identifier de manière adaptée les activités existantes
- Répondre aux besoins des entreprises situées en dehors des zones constructibles en permettant leur développement

Promouvoir les activités liées au tourisme**Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune****Favoriser une agriculture dynamique, qualitative et participant à la préservation des ressources**

- Préserver les sites d'exploitation
- Permettre aux exploitations de développer des projets de diversification ou liés aux énergies renouvelables

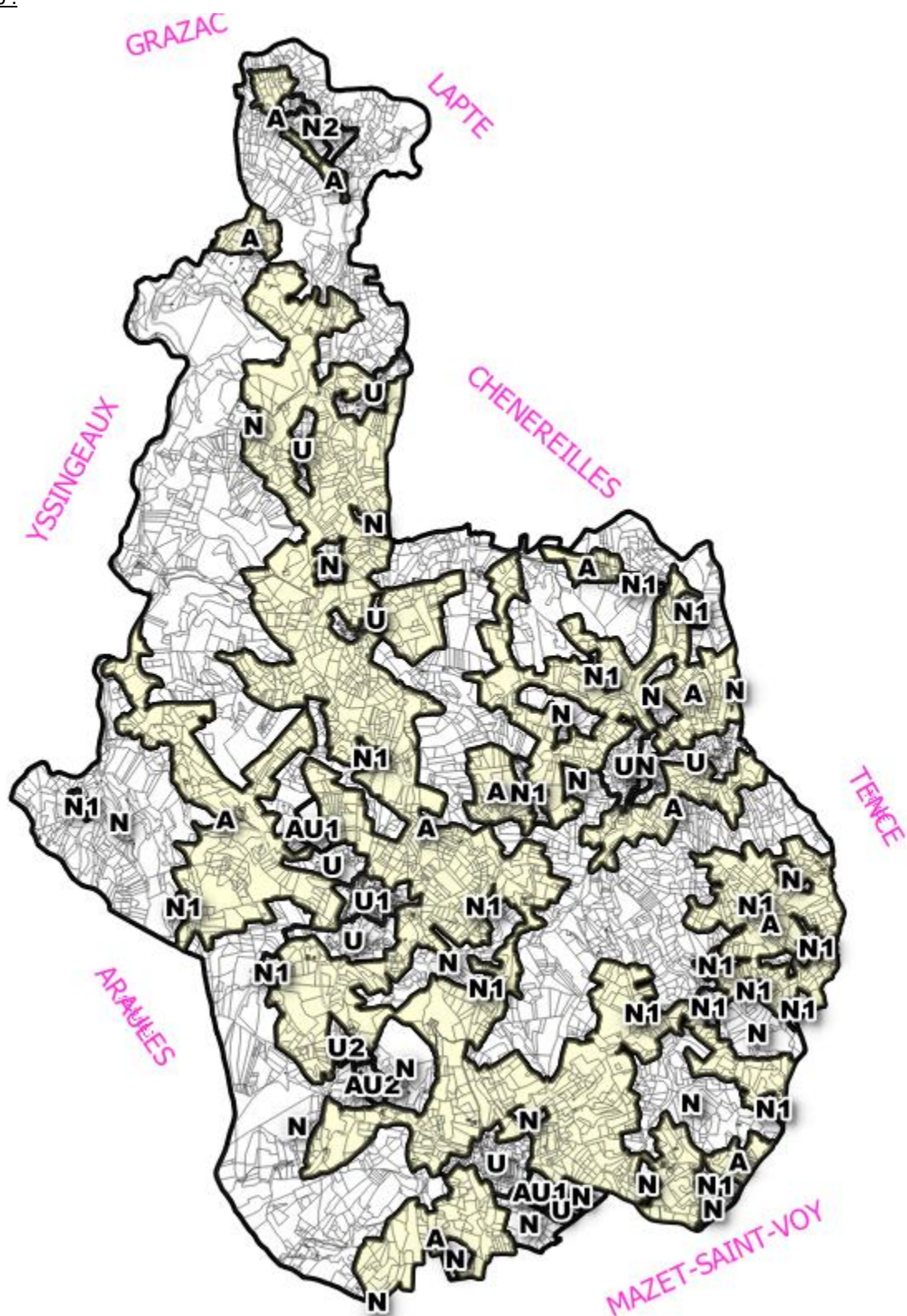
Encourager la transition énergétique

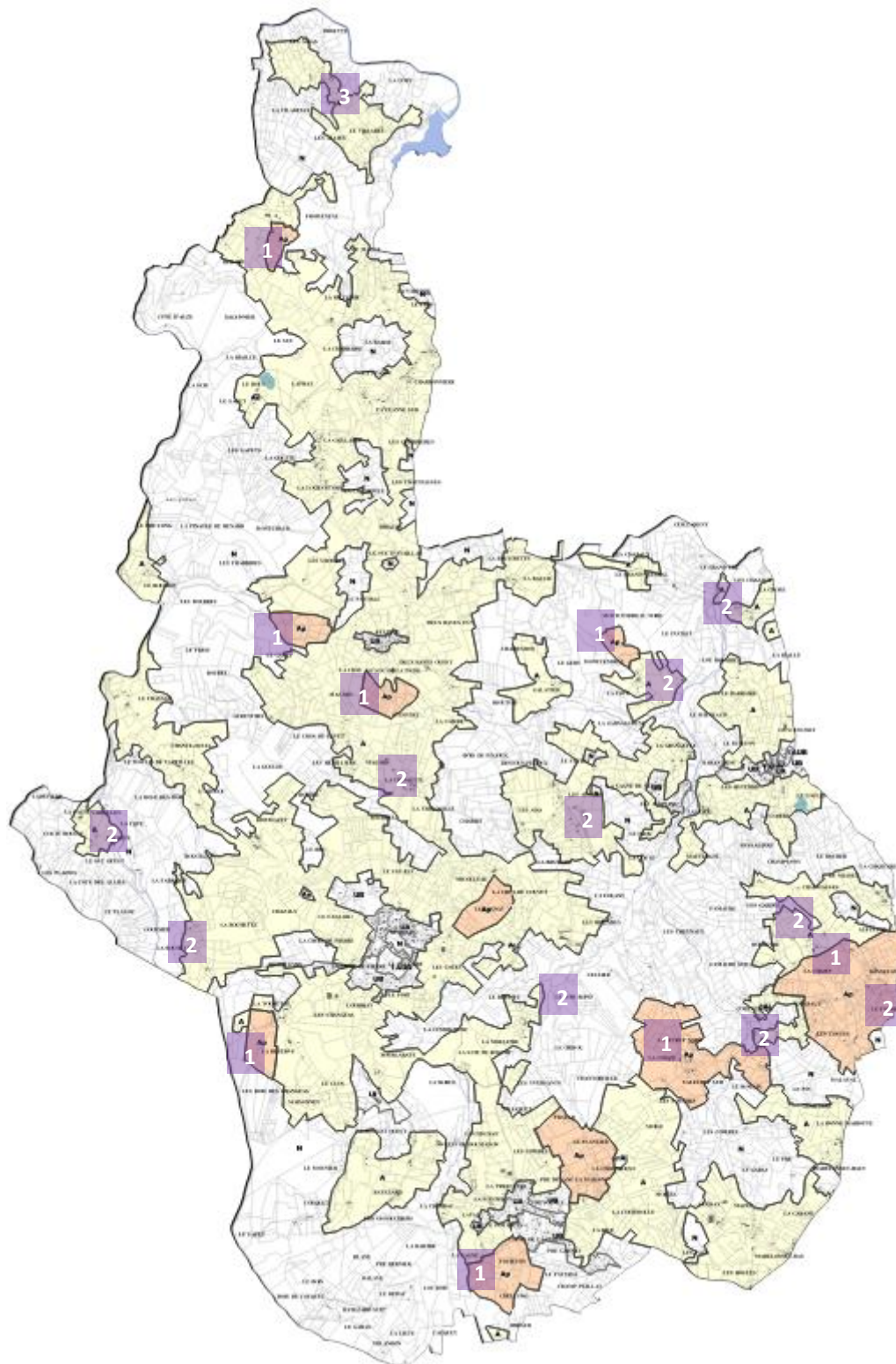
- S'adapter aux changements climatiques

Assurer une réduction de la consommation foncière

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Évolutions des zones agricoles au PLU actuel et au PLU révisé avec suppression des zones N1 et N2 et mise en place de zones Ap :



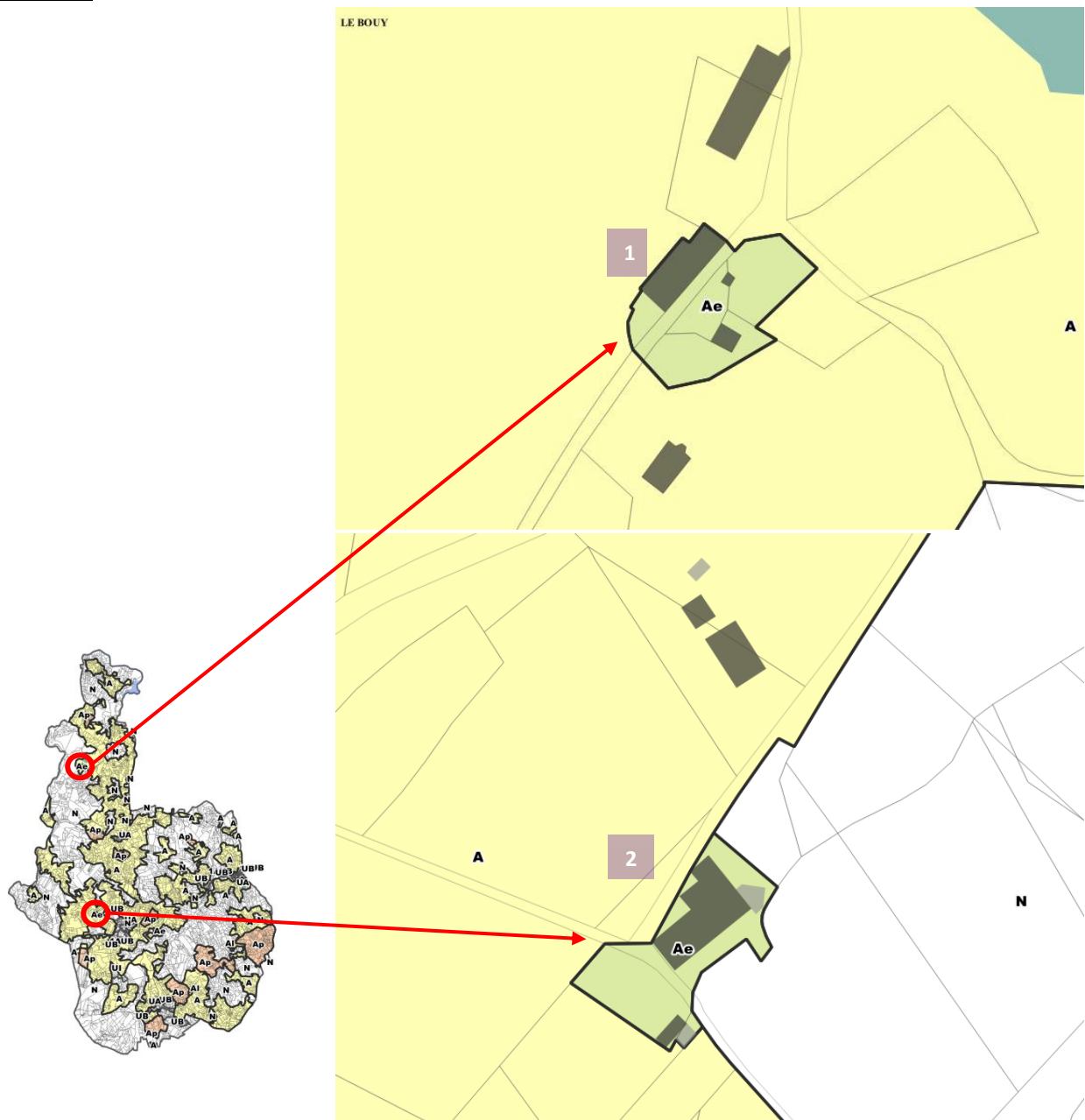


La délimitation des zones A et Ap s'appuie principalement sur l'analyse de la photographie aérienne, les terres déclarées à la PAC en 2023.

Plusieurs exceptions à cette règle sont à prendre en compte. Certains secteurs non déclarés à la PAC sont néanmoins classés en zones A ou Ap : il s'agit de secteur de faible superficie : étant donné que ces secteurs isolés se trouvent au sein de grands ensembles agricoles, ces derniers sont classés en zones A ou Ap. Il peut s'agir de près ou de micro-espaces boisés de faible superficie. À l'inverse, des secteurs déclarés à la PAC mais boisés ont été classés en zone naturelle.

- 1- Les secteurs Ap marquent les co-visibilités du territoire identifiées notamment dans le diagnostic. Il s'agit des points de vue à la fois sur le bourg de la commune mais aussi sur les paysages environnants.
- 2- La suppression des zones N1, constructibles de l'ancien PLU permet de limiter fortement l'étalement urbain et l'éparpillement des constructions. Ces zones ont été transformées en zones agricoles ou naturelles ou en secteur Ap. Il s'agit de répondre aux orientations du PADD en matière de limitation de l'éparpillement de l'habitat et de limitation de la consommation foncière.
- 3- La zone N2 du Villaret a été supprimée et reclassée en zones agricole ou naturelle. En plus de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain, la suppression permet de prendre en compte le périmètre rapproché de captage du barrage de Lavalette.

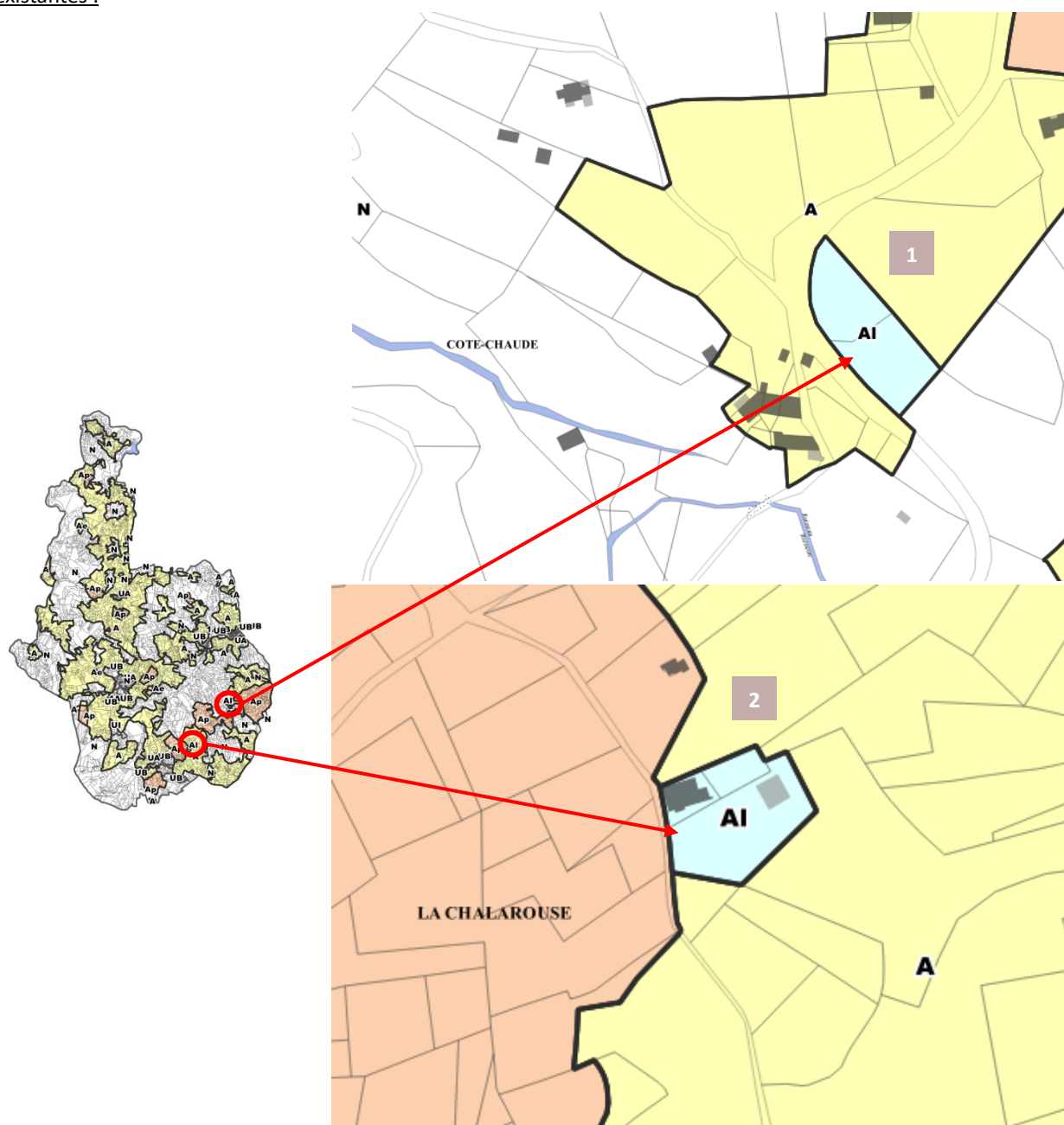
Définition de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités pour prendre en compte des activités économiques existantes :



Il existe plusieurs activités économiques sur la commune, situées en dehors des zones urbaines. Afin de prévoir leur développement, des STECAL ont été créés.

- 1- Le secteur Ae du Bouy identifie la distillerie. Il permet de prévoir des possibilités de construction limitées en cas de développement de l'activité.
- 2- Le secteur Ae de Grousson identifie l'activité multiservice. Il permet aussi de prévoir des possibilités de construction qui pourraient être nécessaires à l'activité.

Définition de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités pour prendre en compte des activités de loisirs existantes :



Il existe plusieurs activités touristiques sur la commune, situées en dehors des zones urbaines. Afin de prévoir leur développement, des STECAL ont été créés.

- 1- Le secteur AI du Côte-Chaude identifie l'activité touristique du Fun Trott. Il permet de prévoir des possibilités de construction limitées en cas de développement de l'activité.
- 2- Le secteur AI à Freycenet identifie l'activité touristique Quad 3D. Il permet de prévoir des possibilités de construction limitées en cas de développement de l'activité.

	<p>Destinations/sous-destinations autorisées sous conditions en zone A :</p> <p>Les exploitations agricoles sont autorisées sans condition, y compris les logements jugés accessoires à l'activité agricole.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et d'être nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.</p> <p>Le logement est uniquement autorisé sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites.</p> <p>Dans le cadre d'une extension de constructions existantes dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante et de 300 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;</p> <p>Ou dans le cadre d'annexes, dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et d'une piscine par tènement.</p> <p>Les changements de destinations repérés sur le plan de zonage autorisés pour logements.</p> <p>Concernant les changements de destination autorisés pour l'extension, il s'agit de laisser la possibilité d'étendre le logement contigu dans l'existant puisque de nombreuses habitations en zone agricole étaient historiquement des corps de ferme n'ayant plus de vocation agricole.</p> <p>Les abris pour animaux sont autorisés dans la limite d'un par tènement, de 25 m² d'emprise au sol au maximum et en étant démontables.</p> <p><u>En secteur Ap :</u></p> <p>Les exploitations agricoles sont autorisées, tout comme l'évolution des logements existants.</p>	<p>La zone A ayant vocation à permettre le développement de l'activité agricole, l'exploitation agricole est autorisée sans condition. On entend par exploitation agricole les bâtiments nécessaires à l'activité, y compris les constructions et installations prévues à l'article L. 151-11 II du CU.</p> <p>La zone A accueille également plusieurs logements ou groupes de constructions historiquement agricoles et/ou isolés au sein de la zone agricole. Si l'objectif n'est pas de conforter l'urbanisation résidentielle au sein de cette zone, il s'agit toutefois de permettre une évolution modérée de ces logements existants, non liés à l'activité agricole. Pour cela, le règlement autorise les extensions dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante et de 300 m² de surface de plancher au total (existant + projet). Les annexes sont également autorisées dans la limite de 80 m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière, quel que soit le nombre d'annexe.</p> <p>Les groupes de constructions isolés au sein de la zone agricole étant, en majorité, anciennement liés à l'activité agricole, disposent d'une part importante de granges qui ne sont plus utilisées ou utilisables par l'agriculture (ancienneté du bâtiment, contrainte liée à la présence de logements à proximité ou au bâtiment...). Afin de faire vivre et valoriser ce patrimoine historique, certains bâtiments répondant à des critères précis sont identifiés en changement de destination. Ce changement de destination n'est possible que pour des destinations compatibles avec le site et l'environnement et en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD. Pour cela, seule la sous-destination logement est autorisée.</p> <p>Il s'agit de prendre en compte les besoins de protection des animaux lorsque les propriétaires ne sont pas agriculteur.</p> <p>L'implantation, la hauteur, la configuration et la disposition des constructions permettront de préserver les cônes de vue identifiés.</p>
--	---	--

	<p><u>Dans le secteur Ae :</u></p> <p>Les sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Industrie sont autorisées dans le cadre d'activités liées aux tourisms et aux loisirs</p> <p>3 nouvelles constructions sont autorisées. Leur surface cumulée totale de ces constructions ne pourra pas excéder 250 m². Les extensions sont limitées à 40% de l'existant.</p> <p>Les logements sont autorisés uniquement dans l'évolution de l'existant, avec les mêmes règles que pour la zone agricole.</p> <p><u>Dans le secteur AI :</u></p> <p>Les sous-destinations Activité de services avec accueil d'une clientèle et Restauration sont autorisées dans le cadre d'activités liées aux tourisms et aux loisirs</p> <p>3 nouvelles constructions sont autorisées. La superficie maximum d'une construction est de 150 m². Leur superficie cumulée totale ne pourra pas excéder 250 m².</p> <p>Les logements sont autorisés uniquement dans l'évolution de l'existant, avec les mêmes règles que pour la zone agricole.</p> <p><u>Dans le secteur AI* :</u></p> <p>La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée.</p> <p>1 construction est autorisée. La superficie maximum est de 50 m².</p>	<p>Les activités économiques présentes dans le secteur Ae doivent pouvoir évoluer de manière raisonnable par rapport à l'existant.</p> <p>Les constructions restent encadrées et les deux secteurs étant limitées en surface, elles seront regroupées.</p> <p>Les activités touristiques présentes dans le secteur AI doivent pouvoir évoluer de manière raisonnable par rapport à l'existant.</p> <p>Les constructions restent encadrées et les deux secteurs étant limitées en surface, elles seront regroupées.</p> <p>Une seule construction est autorisée. Elle doit permettre d'accueillir un point de vente de produits locaux, en lien avec le camping existant.</p>
2. Mixité sociale et fonctionnelle	Non réglementé.	
Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p><u>Implantation des constructions</u></p> <p>Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des voies départementales et en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies.</p> <p>Dans les secteurs AI et Ae, les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimum de 5,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul pour prendre en compte la présence de la route départementale.</p> <p>Par rapport aux autres voies, le recul est de 5,00 mètres. Le flux est moins important que sur la départementale mais les bâtiments peuvent générer des nuisances.</p> <p>Le règlement impose un recul pour limiter les nuisances potentielles de ce type d'activités.</p>

	<p>la circulation publique existantes ou projetées.</p> <p>Dans le secteur AI*, la construction doit s'implanter en retrait, à une distance minimum de 3,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes ou projetées.</p> <p>Implantation des constructions le long des limites séparatives soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres.</p> <p>Les bâtiments agricoles doivent s'implanter en retrait d'au moins 5,00 mètres.</p> <p>Les aménagements et extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8,50 mètres au faîtage et à 7,00 mètres à l'égout.</p> <p>La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 9,00 mètres pour les bâtiments agricoles à l'exception des silos dont la hauteur peut atteindre 12 mètres au maximum.</p> <p>La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes est de 5,00 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente, et de 4,00 mètres à l'acrotère.</p>	<p>Le règlement impose un recul pour limiter les nuisances potentielles.</p> <p>L'implantation des bâtiments agricoles est réglementée afin de limiter les nuisances avec le voisinage et potentiellement les enjeux liés à leur construction.</p> <p>La commune prend en compte des constructions relativement anciennes qui peuvent ne pas respecter les règles mises en place dans le PLU. Des travaux peuvent donc être réalisés sur l'existant même si celui-ci ne respecte pas les règles actuelles.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public ou avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes. Il s'agit de ne pas bloquer un projet ou un aménagement nécessaire aux équipements publics.</p> <p>Les règles concernant les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes reprennent celles de la zone UB.</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments agricoles prend en compte la hauteur des engins qui sont de plus en plus massifs.</p> <p>La hauteur des annexes et des extensions est réglementée pour être cohérente avec l'existant.</p> <p>La hauteur est limitée aux stricts besoins.</p>
--	---	---

	<p>La hauteur des abris pour animaux est limitée à 5,00 mètres en tout point de la construction.</p> <p>Dans les secteurs Al et Ae, la hauteur maximale des constructions est limitée à 5,00 mètres à l'égout et à l'acrotère.</p> <p>Dans le secteur Al*, la hauteur maximale de la construction est limitée à 3,00 mètres à l'égout et à l'acrotère.</p> <p>Lorsque par son gabarit, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins spécifiques de fonctionnalités ou de sécurité.</p>	<p>La hauteur dans les STECAL est limitée afin de prendre en compte le fait qu'ils sont situés en zone agricole. Il faut rechercher une bonne intégration des constructions.</p> <p>La hauteur est limitée et adaptée aux besoins de la construction.</p> <p>Une amélioration sur un bâtiment existant qui permet de se rapprocher de la règle est favorable.</p> <p>Les constructions, installations ou aménagements nécessaires à un service public où avec un intérêt qui profite à plusieurs peuvent se soustraire aux règles précédentes.</p>
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
3. Traitement environnemental et paysager		
4. Stationnement	<p>Deux places de stationnement par logement pour les constructions neuves en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Pour le stationnement vélo, les règles s'appliquent selon la législation en vigueur.</p>	<p>Afin de limiter l'impact du stationnement sur les voies et emprises publiques, il est imposé au moins deux places par logement.</p> <p>Les règles concernant le stationnement vélo sont adaptées pour prendre en compte les règles applicables.</p>
Section 3 : Équipements et réseaux		
	Se reporter à la partie commune : Les équipements et réseaux	

3.2.6. Zones N**Zone N**

Les zones N correspondent à des zones naturelles, c'est-à-dire essentiellement à des espaces boisés, des abords de cours d'eau, zones humides, des secteurs concernés par la zone inondable, des espaces de jardins/arborés présentant une vocation naturelle.

Elle peut intégrer quelques constructions isolées, situées au sein d'un espace naturel. Le règlement permet leur évolution modérée.

PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DECLINEES DANS LES ZONES N**Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune**

- Limiter l'éparpillement des nouvelles constructions
- Regrouper les futures constructions sur les secteurs desservis
- Prendre en compte les principaux hameaux/quartiers isolés, sans enjeu agricole

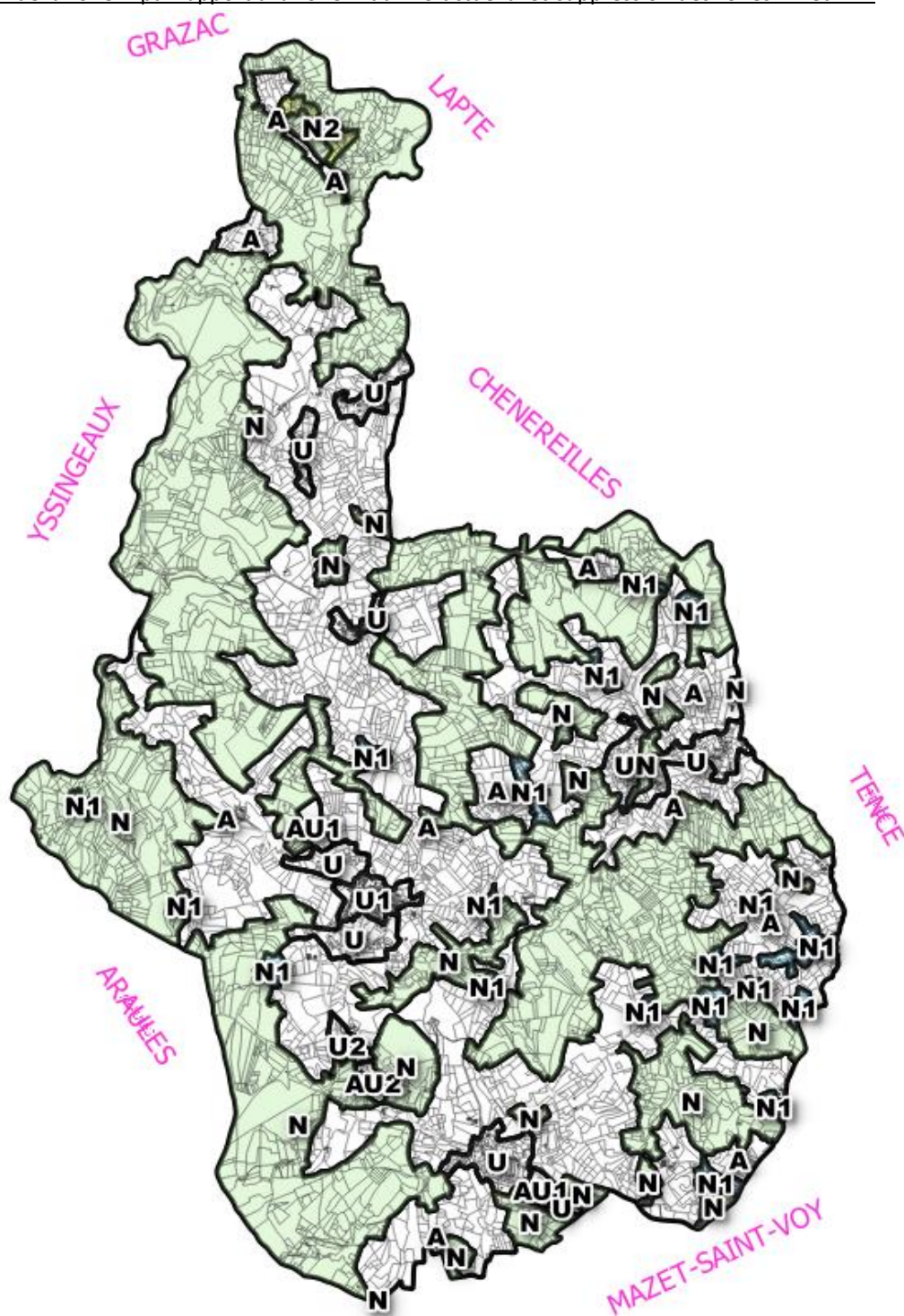
Prendre en compte les secteurs d'habitat isolés

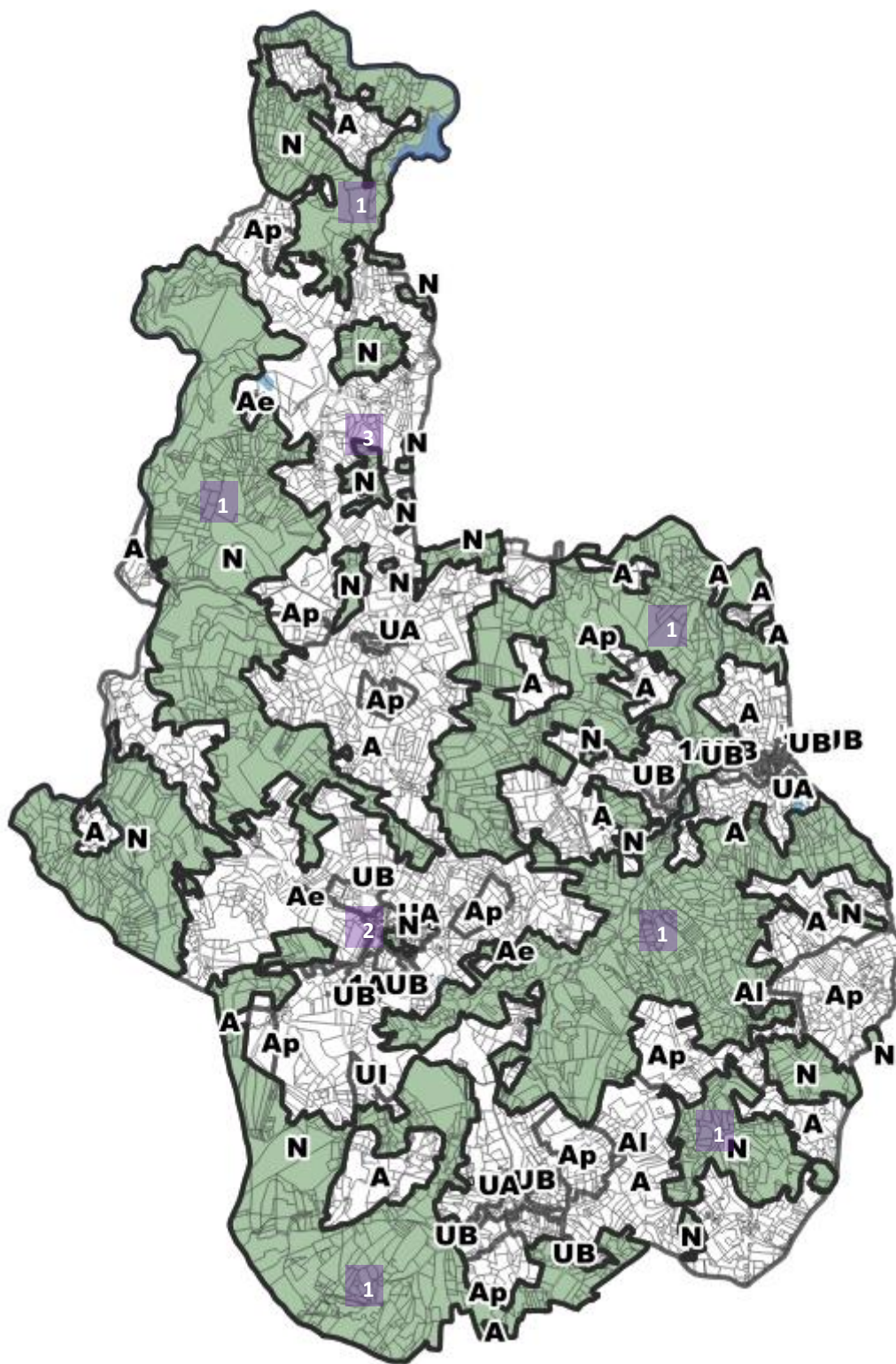
- Permettre l'intervention sur le bâti existant
- Préserver les composantes de l'habitat historique

Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune**Assurer une réduction de la consommation foncière**

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Évolution de la zone N par rapport à la zone N du PLU actuel avec suppression des zones N1 et N2 :





La délimitation de la zone naturelle a évolué par rapport au PLU existant. La zone N a notamment été délimitée en fonction de la photographie aérienne.

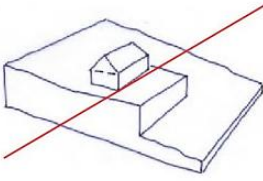
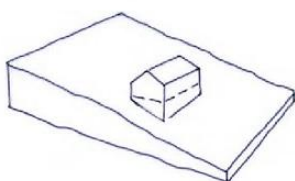












Les zones N1 et N2 constructibles ont été supprimées (voir justification zone A).



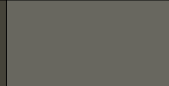

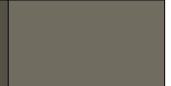


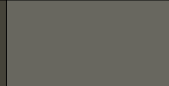

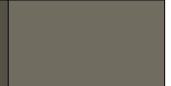


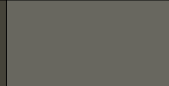

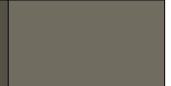
RÈGLEMENT DE LA ZONE N		
Article	Règle	Objectifs/justification
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités		
1. Interdiction et limitation	<i>Destinations/sous-destinations autorisées en zone N :</i> <i>Idem zone A</i>	La zone N correspond à des espaces naturels, l'objectif n'est donc pas de permettre les constructions, quelle que soit leur destination. Toutefois, certains logements isolés se retrouvent en zone naturelle. Le règlement permet donc l'évolution des logements existants.
2. Mixité sociale et fonctionnelle	<i>Non réglementé.</i>	
Section 2 : Caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation des constructions</u> Idem A <u>Hauteur des constructions :</u> Idem A.	Le règlement est similaire à la zone A.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Se reporter à la partie sur la Disposition Générale 11.
3. Traitement environnemental et paysager	Idem zone A	Idem zone A.
Section 3 : Équipements et réseaux		
	<i>Se reporter à la partie commune : Les équipements et réseaux</i>	

3.2.7. Aspect extérieur des constructions et abords

L'aspect extérieur des constructions des zones UA, UB et 1AUB est similaire. Les règles doivent être prises en compte pour les constructions d'habitation en zones A et N.

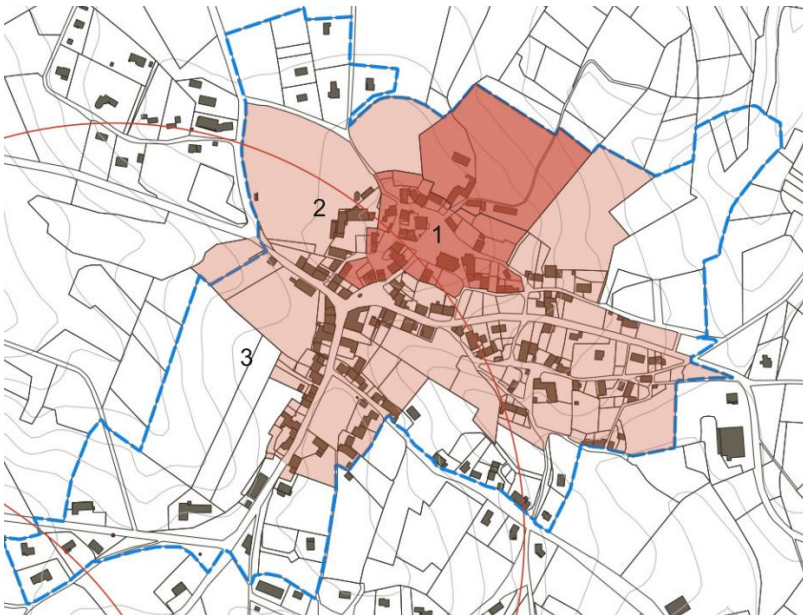
Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont étrangers à la région sont interdites (chalets de montagne, maison provençale, maison normande...).

Mouvements de terrain	<p>Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel afin de le modifier le moins possible.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p>Dans les terrains en pente, la conception de la construction doit être adaptée à ce terrain. Ainsi, les décaissements et les talus artificiels doivent se rapprocher le plus possible de la pente du terrain naturel. La hauteur des murs de soutènement doit être minimisée, de même que les rampes d'accès aux espaces de stationnement.</p> <p>Pour les bâtiments agricoles ou d'activités, les buttes de terre pourront être supérieures à 1,5 mètre mais leurs pentes n'excéderont pas 20%.</p>
Façades	<p>Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être pour préserver les caractéristiques architecturales de qualité que connaît la commune.</p> <p>Les teintes des façades, des murs de clôture, de soutènement et de murets sont encadrées par un nuancier travaillé avec les services des bâtiments de France :</p> <p>WEBER</p> <div style="display: grid; grid-template-columns: repeat(4, 1fr); gap: 5px;"> <div> 010 - Beige ocre</div> <div> 009 - Beige</div> <div> 017 - Pierre foncée</div> <div> 086 - Ocre rosé</div> <div> 212 - Terre beige</div> <div> 545 - Terre d'arène</div> <div> 044 - Brun clair</div> <div> 202 - Cendre beige foncé</div> </div> <p>PAREXLANKO</p> <div style="display: grid; grid-template-columns: repeat(4, 1fr); gap: 5px;"> <div> T10 Grege</div> <div> G30 Gris souris</div> <div> V10 Pierre</div> <div> V20 Vert astral</div> </div> <p>Les murs en pierres de taille de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale. Si les façades ne sont pas réalisées en pierres, leur enduit ou peinture devra disposer d'une couleur respectant les couleurs du nuancier.</p> <p>Deux couleurs sont possibles au maximum par construction. Les couleurs de teinte vive et le blanc sont interdits.</p>

	<p>Ces couleurs ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres, carports, ombrières bioclimatiques... Les couleurs doivent rester cohérentes avec le bâti existant et les constructions situées à proximité.</p> <p>Les bâtiments commerciaux, industriels et agricoles sont réglementés de manière spécifique et doivent respecter les RAL suivants :</p> <table><tr><td>RAL 1019</td><td>RAL 8016</td><td>RAL 6014</td><td>RAL 7039</td><td>RAL 7013</td><td>RAL 7006</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <p>Deux couleurs d'enduit sont possibles au maximum par construction.</p> <p>Les installations liées aux énergies renouvelables, aux verrières, vérandas, couvertures de piscine, serres, carports, ombrières bioclimatiques, ..., ne sont pas concernées.</p> <p>Les couleurs doivent rester cohérentes avec le bâti existant et les constructions situées à proximité.</p>	RAL 1019	RAL 8016	RAL 6014	RAL 7039	RAL 7013	RAL 7006						
RAL 1019	RAL 8016	RAL 6014	RAL 7039	RAL 7013	RAL 7006								
													
Bâtiments traditionnels	<p>Pour les bâtiments traditionnels, les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. La création de fenêtre par murage partiel est aussi interdite.</p> <p>Les fermetures vitrées seront privilégiées (impostes et ouvrants vitrés).</p> <p>Les extensions devront respecter la volumétrie existante pour assurer une cohérence d'ensemble. La simplicité des volumes est souhaitable. Il faut également rechercher la continuité avec l'existant pour donner une unité à l'ensemble et suivre la logique d'implantation de l'existant. La volonté est bien de préserver l'architecture existante et le patrimoine de la commune.</p> <p>Les enduits des murs de pierre sont encadrés. Les murs en pierre peuvent être enduits, sauf pour les murs en pierre de taille où la pierre doit rester totalement apparente. Seuls les enduits respirants adaptés aux maçonneries anciennes sont autorisés pour leur restauration. Les finitions d'enduit doivent être de grain fin. Les finitions rustiques (enduit grossier) sont interdites. L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre. Les enduits en surépaisseur sont strictement interdits.</p> <p>S'ils ne sont pas enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c'est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits. L'enduit « à pierre vue » doit affleurer sans bourrelet ni biseau à la surface des pierres d'encadrement.</p> <p>Si les murs en pierre ne sont pas enduits, les pierres apparentes doivent être jointoyées au mortier à base de chaux blanche et sable grossier. Les joints au ciment gris ou blanc pur sont interdits. Les finitions en relief et/ou lissées au fer sont interdites.</p>												
Pompe à chaleur	Elles sont autorisées mais doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement et ne pas être masquées.												
Toitures	<p>2 pans au minimum</p> <p>Pentes comprises entre 30° et 45°</p> <p>Toiture d'un seul pan admise pour les annexes et les extensions de moins de 30 m²</p> <p>Obstacles de toiture interdits car pas de tradition locale</p> <p>Les ouvertures sont autorisées mais encadrées, alignés et limitées en taille.</p>												

	<p>Les couvertures des constructions et des annexes, lorsqu'elles ne sont pas en lauze ou en ardoise, devront être réalisées en tuile de type Alpha 10 Ste-Foy, coloris Sérac, ou équivalent. La teinte peut aller du gris au noir...</p> <p>Toitures des annexes et extensions en harmonie avec la toiture principale.</p> <p>En cas de restauration, la nouvelle couverture devra respecter les règles du PLU afin de préserver au mieux le patrimoine architectural de la commune.</p> <p>Teintes foncées pour les installations liées aux énergies renouvelables et à l'ossature des verrières, vérandas, ombrières et serres, qui seront de teinte foncée.</p> <p>Les bâtiments à usage agricole, commercial ou industriel doivent respecter les teintes. La meilleure intégration possible sera recherchée.</p>																																																																						
Isolation par l'extérieur	<p>Afin de préserver l'architecture, sur des façades en pierre, l'isolation devra être de qualité, en chaux/chanvre avec une finition en chaux.</p> <p>Les bardages en composite seront autorisés, en recherchant une insertion paysagère de qualité.</p>																																																																						
Menuiseries	<p>Les volets ou systèmes d'occultation doivent être identiques sur un même niveau et en harmonie avec la coloration de la façade.</p> <p>À chaque fois que cela sera possible, les éléments anciens sont maintenus.</p> <p>Les volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Ils seront cachés derrière des lambrequins. Les BSO sont autorisés.</p> <p>Un nuancier est mis en place :</p> <table><tr><td>RAL 30 50 40</td><td>RAL 3032</td><td>RAL 3003</td><td>RAL 3005</td><td>RAL 030 30 45</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>RAL 3009</td><td>RAL 040 50 60</td><td>RAL 040 50 40</td><td>RAL 075 80 40</td><td>RAL 075 80 30</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>RAL 075 70 50</td><td>RAL 075 60 50</td><td>RAL 070 40 40</td><td>RAL 070 40 20</td><td>RAL 070 40 10</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>RAL 080 50 05</td><td>RAL 060 20 05</td><td>RAL 050 20 10</td><td>RAL 110 50 20</td><td>RAL 110 40 30</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>RAL 150 60 20</td><td>RAL 160 50 25</td><td>RAL 160 20 10</td><td>RAL 170 20 25</td><td>RAL 170 20 15</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>RAL 180 30 15</td><td>RAL 200 20 15</td><td>RAL 190 20 20</td><td>RAL 200 05 05</td><td>RAL 210 30 15</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>RAL 210 30 20</td><td>RAL 230 20 20</td><td>RAL 250 40 20</td><td>RAL 230 50 20</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <p>En cas de rénovation partielle, lorsque les menuiseries existantes ne respectent pas les couleurs autorisées, il est possible de réutiliser la couleur existante.</p> <p>En cas de rénovation partielle, il est possible de réutiliser la couleur existante.</p>	RAL 30 50 40	RAL 3032	RAL 3003	RAL 3005	RAL 030 30 45						RAL 3009	RAL 040 50 60	RAL 040 50 40	RAL 075 80 40	RAL 075 80 30						RAL 075 70 50	RAL 075 60 50	RAL 070 40 40	RAL 070 40 20	RAL 070 40 10						RAL 080 50 05	RAL 060 20 05	RAL 050 20 10	RAL 110 50 20	RAL 110 40 30						RAL 150 60 20	RAL 160 50 25	RAL 160 20 10	RAL 170 20 25	RAL 170 20 15						RAL 180 30 15	RAL 200 20 15	RAL 190 20 20	RAL 200 05 05	RAL 210 30 15						RAL 210 30 20	RAL 230 20 20	RAL 250 40 20	RAL 230 50 20						
RAL 30 50 40	RAL 3032	RAL 3003	RAL 3005	RAL 030 30 45																																																																			
RAL 3009	RAL 040 50 60	RAL 040 50 40	RAL 075 80 40	RAL 075 80 30																																																																			
RAL 075 70 50	RAL 075 60 50	RAL 070 40 40	RAL 070 40 20	RAL 070 40 10																																																																			
RAL 080 50 05	RAL 060 20 05	RAL 050 20 10	RAL 110 50 20	RAL 110 40 30																																																																			
RAL 150 60 20	RAL 160 50 25	RAL 160 20 10	RAL 170 20 25	RAL 170 20 15																																																																			
RAL 180 30 15	RAL 200 20 15	RAL 190 20 20	RAL 200 05 05	RAL 210 30 15																																																																			
RAL 210 30 20	RAL 230 20 20	RAL 250 40 20	RAL 230 50 20																																																																				

Clôtures	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont réglementées en limite séparative et le long des espaces publics.</p> <p>Les murets en pierres situés sur l'ensemble de la commune doivent être préservés car ils participent à l'architecture traditionnelle locale.</p> <p>Les clôtures seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètres (pierre ou enduit) ; - Soit d'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètres (pierre ou enduit) et surmonté d'une grille en ferronnerie ; - Soit d'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètres (pierre ou enduit) et surmontée de panneaux ajourés (minimum 50%) ou grillage (sans occultant) ; <ul style="list-style-type: none"> o Soit d'un muret en maçonnerie enduit ou en pierres de taille apparentes dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 mètres (pierre ou enduit) et surmonté d'une clôture rigide (sans occultant). - Soit d'un grillage ou d'une clôture rigide ; - Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage discret à l'intérieur de la haie. <p>Les murs pleins sont interdits.</p> <p>Les murets surmontés d'un grillage plain ou d'un brise-vue ou de panneaux non ajourés sont interdits.</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60 mètres afin de rester en harmonie avec l'existant.</p> <p>La restauration des murs existants dépassant la hauteur maximum est autorisée sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-conformité.</p> <p>D'une manière générale, les portails et piliers seront d'aspect sobre.</p> <p>Les murs de soutènement ne sont pas concernés par la limitation de hauteur. La hauteur d'une clôture s'apprécie depuis le niveau du terrain supérieur.</p> <p>Les haies devront être réalisées avec des essences locales ou adaptées aux évolutions pédo-climatiques. Aucune des essences ne représentera plus de 50 %.</p> <p>Les résineux sont interdits. Les espèces invasives sont strictement interdites.</p>
Piscines	<p>Afin de limiter la consommation d'eau l'emprise au sol du bassin de piscine est limité à 25 m² au maximum. Les margelles et la plage ne sont pas comprises dans l'emprise réglementée.</p>
Débroussaillage	<p>Il est rappelé que les propriétaires fonciers sont soumis à une obligation légale de débroussaillage. On entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.</p> <p>Le brûlage des végétaux doit respecter la législation en vigueur.</p>
Surfaces non imperméabilisées	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées ainsi que de la pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>

ou éco-aménageables	Superficie de la parcelle (m ²)	Pourcentage de non-imperméabilisation	Pourcentage de pleine terre
	Inférieure à 250 m ²	10%	5%
	Entre 250 et 500 m ²	15%	10%
	Entre 500 et 750 m ²	25%	15%
	Entre 750 et 1 000 m ²	30%	20%
	Entre 1 000 et 1 250 m ²	35%	25%
	Entre 1 250 et 1 500 m ²	40%	25%
	Entre 1 500 et 1 750 m ²	50%	25%
	Entre 1 750 et 2 000 m ²	50%	30%
	Supérieure à 2 000 m ²	55%	30%
Installations liées aux énergies renouvelables	<p>La commune travaille sur la préservation de son patrimoine : un périmètre délimité des abords sera soumis à enquête publique en même temps que le PLU et l'inscription de l'église aux Monuments Historiques est en discussion.</p> <p>Afin de préserver les qualités architecturales du bourg de Saint-Jeures, deux zones ont été mises en place pour réglementer l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture.</p>  <p>Dans la zone 1, les panneaux photovoltaïques sont exclus. Dans la zone 2, les enjeux restent forts et les panneaux ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et depuis les points hauts. Leur implantation est autorisée sur une rangée, en bas de toit et plutôt recherchée sur les annexes basses ou les extensions.</p> <p>En dehors, dans la zone 3 qui représente le reste de la commune, la meilleure intégration possible est recherchée.</p>		
Cheminement doux	<p>Toute construction ou installation, dont l'édification des clôtures qui a pour conséquence de fermer ou de rendre impraticable les cheminements identifiés au règlement graphique est interdite.</p> <p>Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité dans les mêmes configurations.</p>		
Divers	<p>Les pompes à chaleur et autres ouvrages techniques de ce type doivent être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être intégrés à la façade et non saillants sur la façade visible de l'espace public. Ils seront masqués par un dispositif architectural. De même s'ils sont posés sur</p>		

	<p>des toitures-terrasses. Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf si elles sont situées dans un coffrage enduit comme la façade.</p> <p>Les supports de coffrets des réseaux, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou encastrés dans la façade.</p>
--	---

3.2.8. Chapitre commun : équipements et réseaux

Dispositions concernant les accès et la voirie	<p>Les règles sont communes à toutes les zones et permettent de réaliser des accès limitant l'impact sur la voie publique et adaptés à l'opération.</p> <p>Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 5 mètres.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.</p> <p>La localisation des espaces de stockage des ordures ménagères doit être prévue en accord avec le gestionnaire.</p>
Eau potable	<p>Raccordement obligatoire des constructions nécessitant une alimentation en eau potable au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Le PLU ne permet pas le recours à des sources privées pour les constructions qui requiert une alimentation en eau potable, y compris en zones A et N.</p>
Assainissement Eaux usées	<p>Raccordement obligatoire des constructions requérant un assainissement au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.</p> <p>Possibilité de recours à l'assainissement autonome dans les zones non couvertes intégralement.</p>
Assainissement Eaux pluviales	<p>L'objectif est de respecter les dispositions du SDAGE et du SAGE, en privilégiant l'infiltration à la parcelle et en encadrant les débits de fuite maximum lorsque la gestion à la parcelle n'est pas possible.</p>
Préservation de la ressource en eau	<p>Afin de préserver la ressource en eau, un dispositif de récupération d'eau de pluie est fortement recommandé pour les nouvelles constructions (sauf constructions agricoles ou activité économique et industrielle). Son volume sera, au minimum de 5 m³.</p> <p>Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.</p>
Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés	<p>Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.</p>
Réseaux divers	<p>Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.</p>
Numérique	<p>Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit.</p>

3.3. ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

Zones	Superficie PLU actuel	Superficie projet de PLU	Évolution	% de la superficie communale projet de PLU
Zones urbaines				
Zone U1	16,5 ha		-16,5 ha	/
Zone U2 / Zone UI	7,6 ha	7,4 ha	-0,2 ha	0,2 %
Zone U	125,2 ha		-125,2 ha	/
Zone UA		24,3 ha	+24,3 ha	0,7 %
Zone UB		49,6 ha	+49,6 ha	1,4 %
Total zones U	149,3 ha	81,3 ha	-68,0 ha	2,3 %
Zones à urbaniser				
Zone AU1	12,1 ha		-12,1 ha	/
Zone AU2	5,2 ha		-5,2 ha	/
Zone 1AUB		4,3 ha	+4,3 ha	0,1 %
Total zones AU	17,3 ha	4,3 ha	-13,0 ha	0,1 %
Total zones constructibles (U+AU)	166,6 ha	85,6 ha	-81,0 ha	2,4 %
Zones agricoles				
Zone A	1 441,7 ha	1 394,8 ha	-46,9 ha	40,3 %
Secteur Ap		188,9 ha	+188,9 ha	5,5 %
Secteur AI		0,9 ha	+0,9 ha	0,03 %
Secteur AI*		0,05 ha	+0,05 ha	0,002%
Secteur Ae		0,9 ha	+0,9 ha	0,03 %
Total zones A	1 441,7 ha	1 585,5 ha	+143,8 ha	45,9 %
Zones naturelles				
Zone N	1 775,9 ha	1 791,4 ha	+15,5 ha	51,7 %
Zone N1 (hameaux)	68,5 ha		-68,5 ha	/
Zone N2 (hameau à vocation touristique)	9,8 ha		-9,8 ha	/
Total zones N	1 854,2 ha	1 791,4 ha	-62,8 ha	51,7 %
Total zones agricoles et naturelles	3 295,9 ha	3 376,9 ha	+81,0 ha	97,6 %
TOTAL	3 462,5 ha	3 462,5 ha	/	100 %

Le zonage proposé dans le cadre de la révision du PLU montre une réduction significative des zones constructibles par rapport au PLU actuel de 2004 qui a évolué en 2007 et 2012 (révisions simplifiées) puis en 2018 (modification et modification simplifiée).

En effet, le PLU actuel délimite 244,9 ha de zones constructibles (zones U et AU, zones N1 et N2) alors que le projet de PLU révisé en prévoit seulement que 87,4 ha (zones U, AU et STECAL (secteurs AI, AI* et Ae)). C'est une réduction de plus de 64 % des secteurs constructibles.

Les zones N1 et N2 du PLU actuel ont été supprimées, soit 78,0 ha reclassés en zones A ou N.

Les zones AU1 et AU2 qui représentaient 17,3 ha ont été en grande partie déclassées (-15,3 ha).

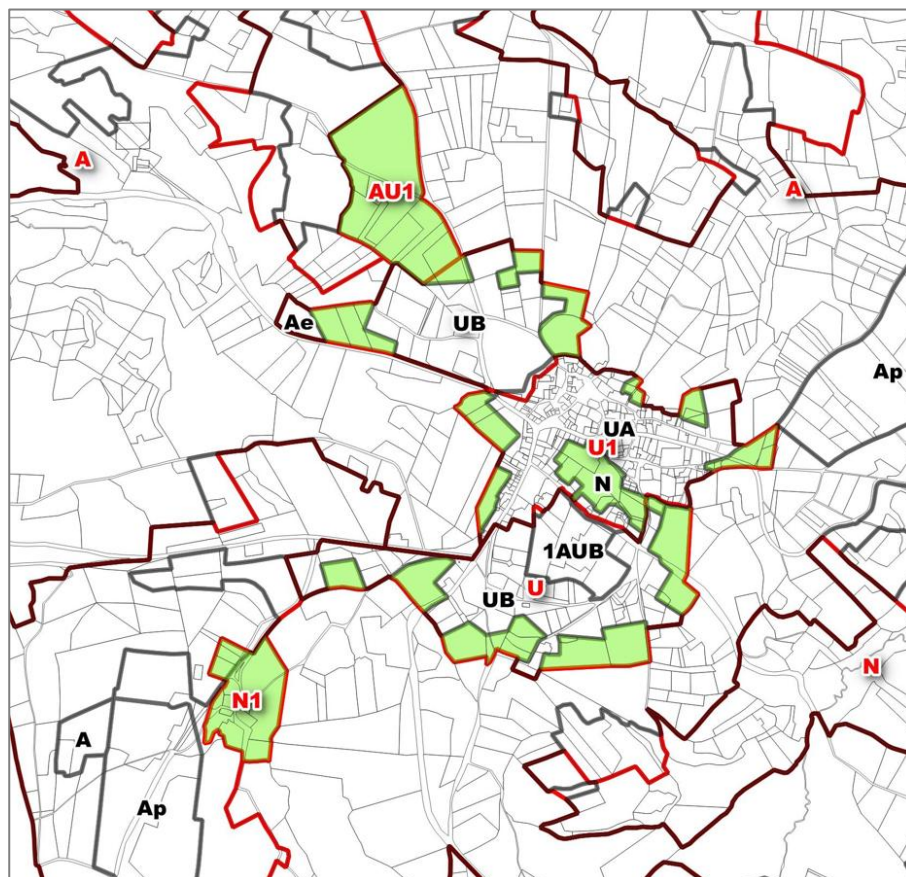
68 ha correspondant aux zones U ont été déclassés autour du bourg et des hameaux principaux.

Sur le hameau de Pelinac, 0,5 ha de zone UA ont été classés pour prendre en compte les bâtiments existants et assurer une cohérence en le zonage et la réalité du terrain.

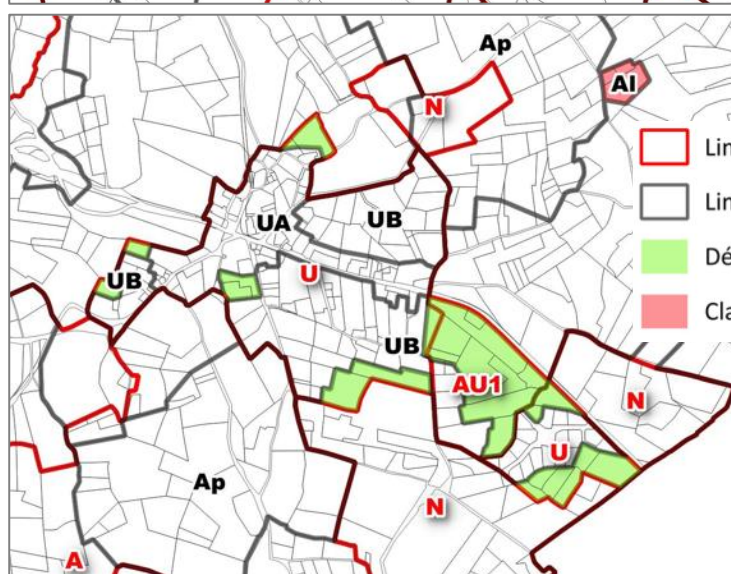
0,5 ha ont été classé en zone UI au niveau de la zone d'activité de Bourlaratte.

0,85 ha ont été classé pour la mise en place de 4 STECAL, sur le secteur du Bouy pour identifier une distillerie, sur le secteur de Grousson concernant une activité multiservice, sur le secteur de Freycenet pour prendre en compte une activité touristique (Quad 3D) et au Villaret pour prendre en compte le développement du camping.

À noter que le secteur Ae du Fanjaro et le secteur AI du Fun Trott ne sont pas comptabilisés puisqu'ils étaient situés en zone constructible.

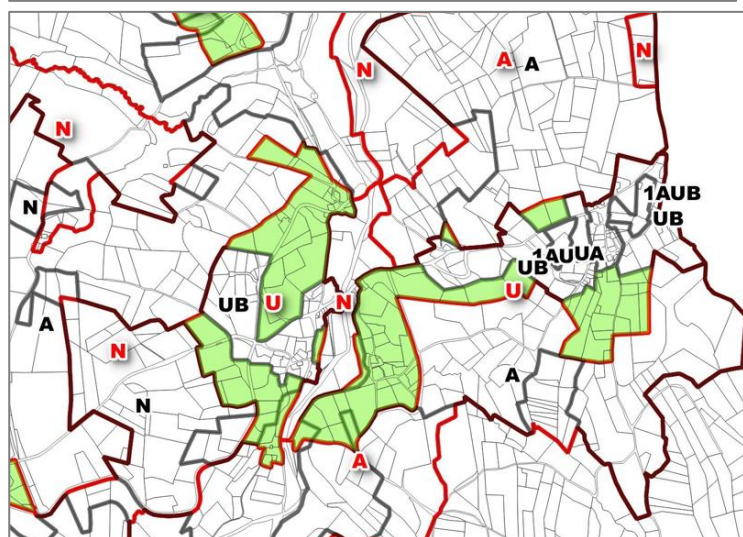


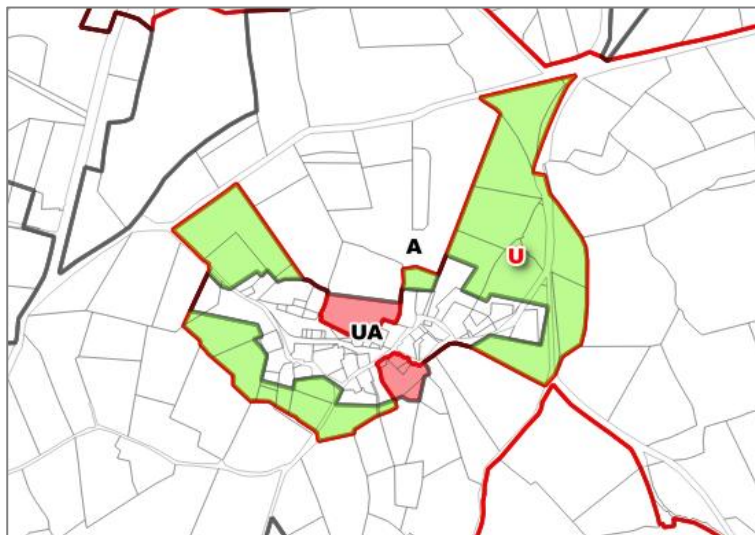
LE BOURG



FREYCENET

- Limite de zonage du Plan Local d'Urbanisme actuel
- Limite de zonage du projet de Plan Local d'Urbanisme
- Déclassement $\approx 159,3$ ha
- Classement $\approx 1,8$ ha

LES MOULINS /
POUZOLS

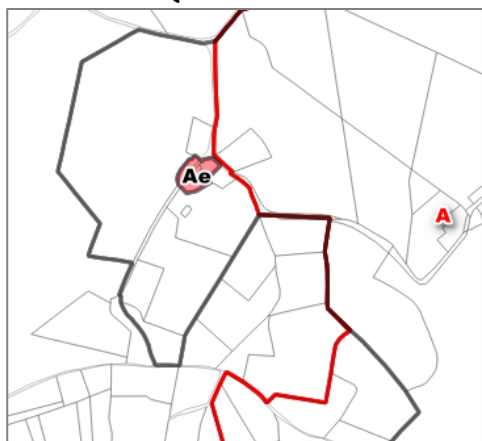


PÉLINAC

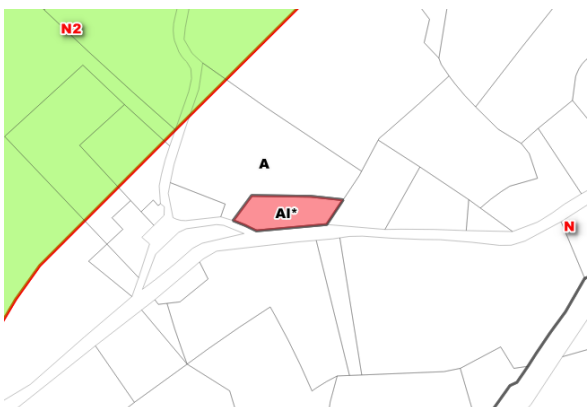
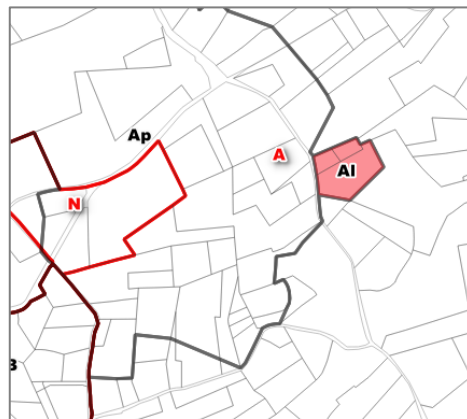


STECAL CRÉÉ POUR ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE À GROUSSON

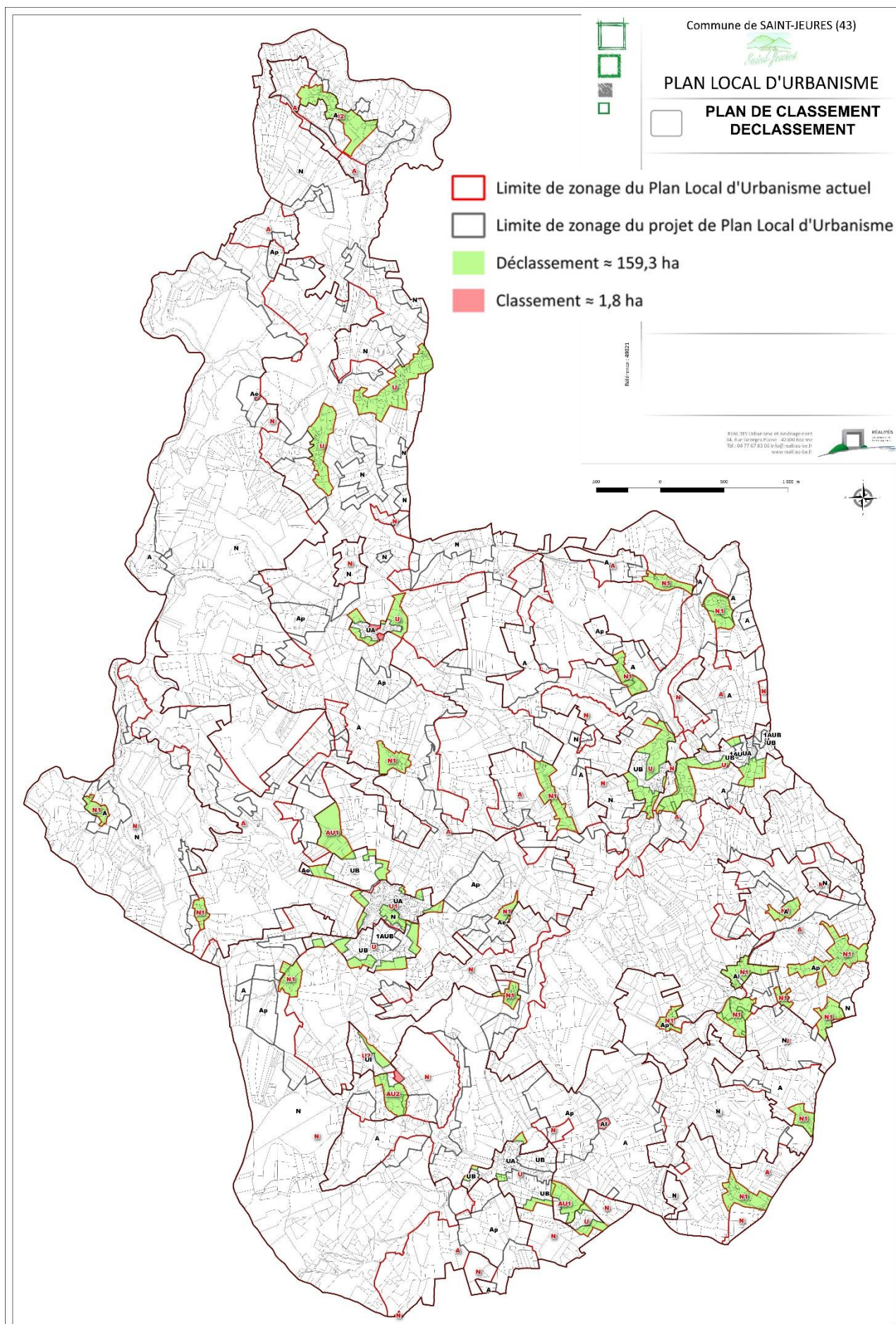
STECAL CRÉÉ POUR ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AU BOUY



STECAL CRÉÉ POUR ACTIVITÉ DE LOISIRS



STECAL CRÉÉ EN LIEN AVEC LE CAMPING



Les zones N1 et N2 sont considérées comme constructibles, puisque des constructions étaient possibles, le reclassement en zones A et N de ces secteurs génère un déclassement.

La suppression des zones AU génère également du déclassement.

4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

En application des articles R. 151-6 et R. 151-7 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 [...] »

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

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

Rappelons que la délimitation d'une OAP sur un terrain n'impose pas aux propriétaires de réaliser un projet s'ils ne souhaitent pas aménager/construire leur terrain. En revanche, lorsque le ou les propriétaires souhaite(nt) aménager/construire sur le terrain couvert par une OAP, le projet doit obligatoirement s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies.

Une OAP adaptation au changement climatique a été définie sur l'ensemble de la commune.

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



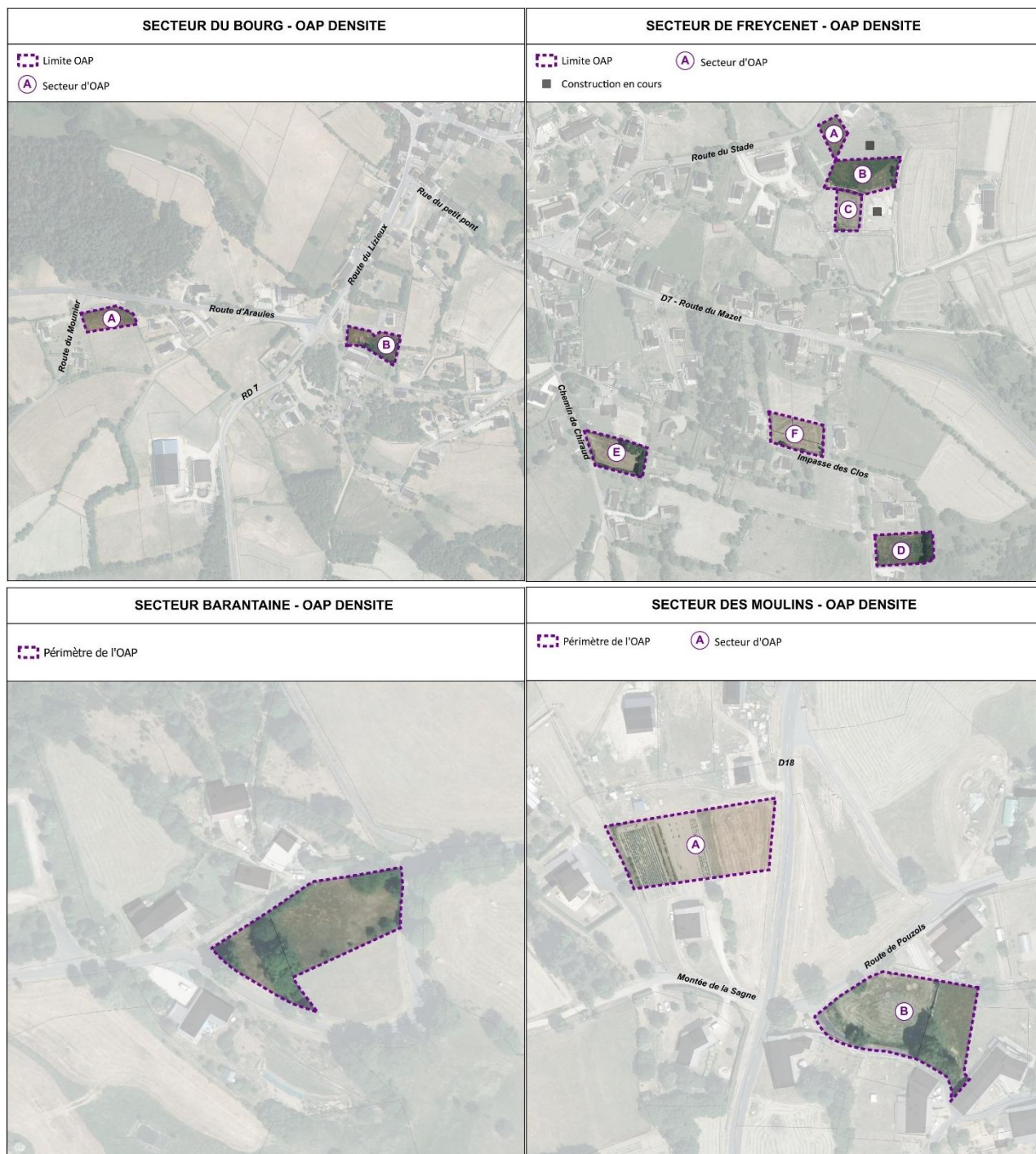
4.1. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

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

4.2. DENSITÉ

Des OAP thématiques « densité » ont été mises en place pour densifier les espaces constructibles, en particulier ceux situés en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune souhaite être plus vertueuse en termes de densification.



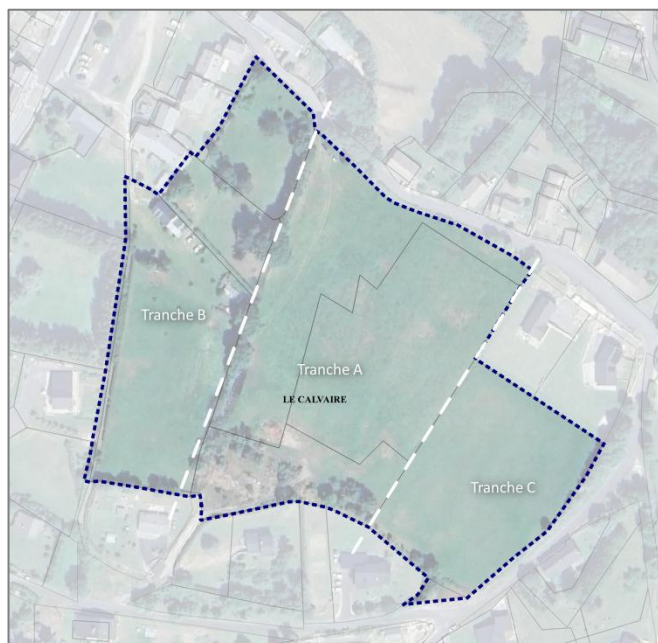
4.3. LE CALVAIRE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. CHEMIN DU BRU

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

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

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

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



4.5. ROUTE DU BARRAGE DE LAVALETTE

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

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

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



4.6. RUE DE BOURREL

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

Une bonne intégration paysagère sera recherchée.

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

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



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

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

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

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

4.7. MONTÉE DE SAINT-JACQUES

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

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

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



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

4.8. POUZOLS - EST

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

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

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

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

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

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

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



4.9. POUZOLS - CENTRE

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

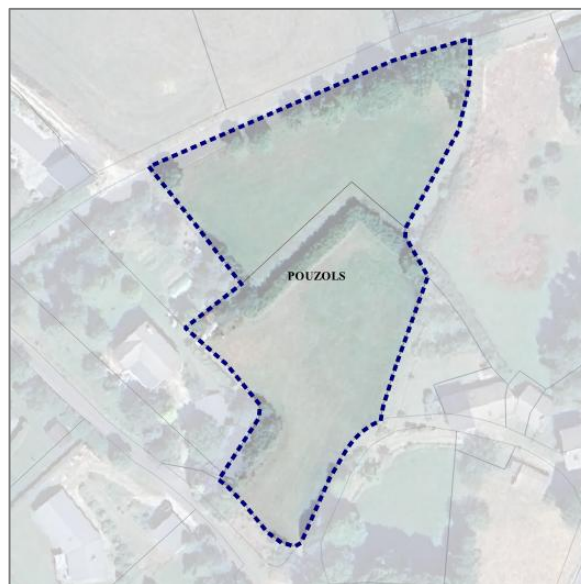
Les objectifs de densité minimum attendus sont plus faibles que les secteurs précédents, afin de faciliter l'aménagement du projet, contraints par la forme des parcelles.

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

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

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

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



4.10. CHEMIN DE LA MOIRA

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

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

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

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

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



4.11. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'échéancier mis en place est présenté ci-après :

Secteurs	Échéancier
Zone 1AU : Le calvaire – tranche A	Ouverture immédiate à l'urbanisation
Zone UB : Chemin du Bru	
Zone UB : Barrage de Lavalette	
Zone UB : Rue de Bourrel	
Zone UB : Montée de Saint-Jacques	
Zone UB : Chemin de la Moira	
Zone 1AU : Le calvaire	Tranche B : ouverture lorsque 75% des logements prévus pour la zone A auront fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée Tranche C : ouverture à partir du 1 ^{er} janvier 2028
Pouzols – Est	Urbanisation à partir 1 ^{er} janvier 2027
Pouzols – Centre	Urbanisation à partir 1 ^{er} janvier 2029

Le parti d'aménagement défini par le PADD est de privilégier le développement du Bourg et de Freycenet. Au-delà de 2 000 m², les secteurs sont encadrés par des OAP afin de compter sur une densification plus importante.

Les OAP permettent aussi de répondre à l'objectif du PADD en termes de diversification des types de logements.

L'OAP du secteur du Calvaire prévoit une urbanisation progressive afin de réaliser les aménagements en plusieurs étapes. Les OAP de Pouzols sont décalées dans le temps afin de laisser la priorité au développement du Bourg et de Freycenet.

5. LA MISE EN PLACE D'OUTILS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

5.1. ESPACE DE JARDIN OU DE PARC À PRÉSERVER

Principales orientations du PADD déclinées :

Axe 1 : Mettre en valeur l'identité de Saint-Jeures

Mettre en avant les qualités paysagères de la commune.

Axe 2 : Conforter l'attractivité de la commune

Promouvoir les lieux liés au tourisme : valoriser le patrimoine historique, architectural, paysager et naturel.

Axe 3 : Préparer l'avenir et relever les défis de demain

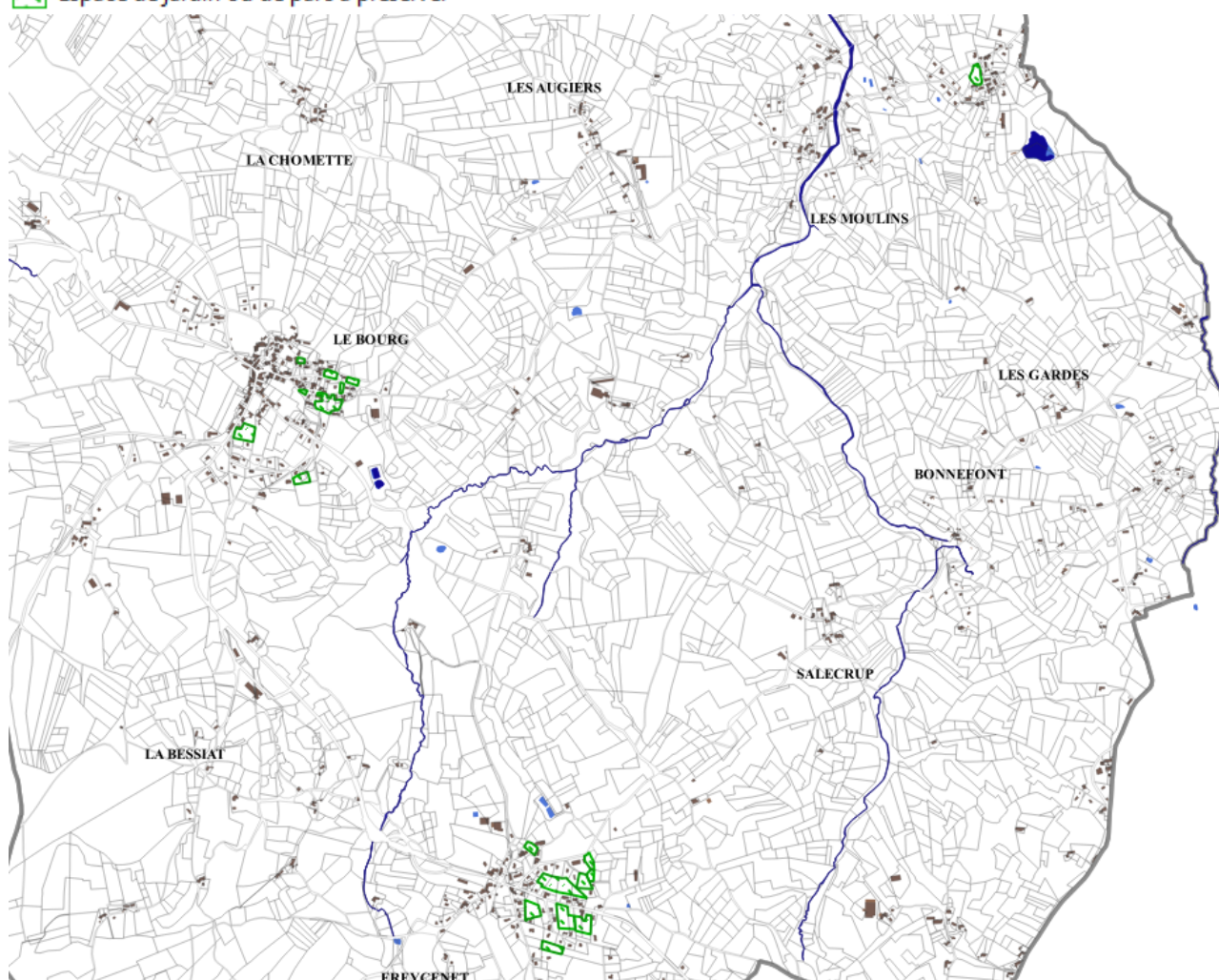
Préserver et valoriser la Trame Verte du bourg : les parcs et jardins sont ainsi à préserver, en particulier au sein du bourg, de Freycenet et des hameaux avec des zones inconstructibles, en tant qu'espaces arborés mais également de potagers participant à une alimentation locale.

Traduction au sein des pièces réglementaires (zonage, règlement) :

L'article L. 151-19° du code de l'urbanisme précise que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».



Espace de jardin ou de parc à préserver



Dès le diagnostic la trame verte du bourg et de Freycenet a été identifiée comme participant à l'identité et au cadre de vie de Saint-Jeures tout en maintenant des espaces de respiration au sein de la trame urbaine.



Les espaces de jardins ou de parcs caractérisent en grande partie cette trame verte urbaine.

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

Ces espaces verts représentent une surface de 5 ha.

5.2. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (TRAMES VERTES ET BLEUES)

Principales orientations du PADD déclinées :

Axe 3 : Préparer l'avenir et relever les défis de demain

Protéger les richesses écologiques du territoire : protéger réglementairement les sous-trames formant le réseau de continuités écologiques de la trame verte et bleue de Saint-Jeures.

Traduction au sein des pièces réglementaires (zonage, règlement) :

L'article L. 151-23° du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. [...] ».

L'article R. 151-43 5° indique qu'« afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...] Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. »

La commune a fait le choix d'identifier les sous-trames suivantes au titre de ces deux articles, afin de traduire une volonté politique forte de préserver la biodiversité existante.

Les sous-trame identifiées au titre de cet article sont reportées sur le plan de zonage :

1. Sous-trame humide :
 - Secteurs de cours d'eau ;
 - Secteurs de retenues d'eau ;
 - Secteurs de mares ;
 - Secteurs de prairies humides ;
2. Sous-trame bocagère :
 - Secteurs d'arbres isolés ;
 - Secteurs de haies basses ;
 - Secteurs de haies multistrates.

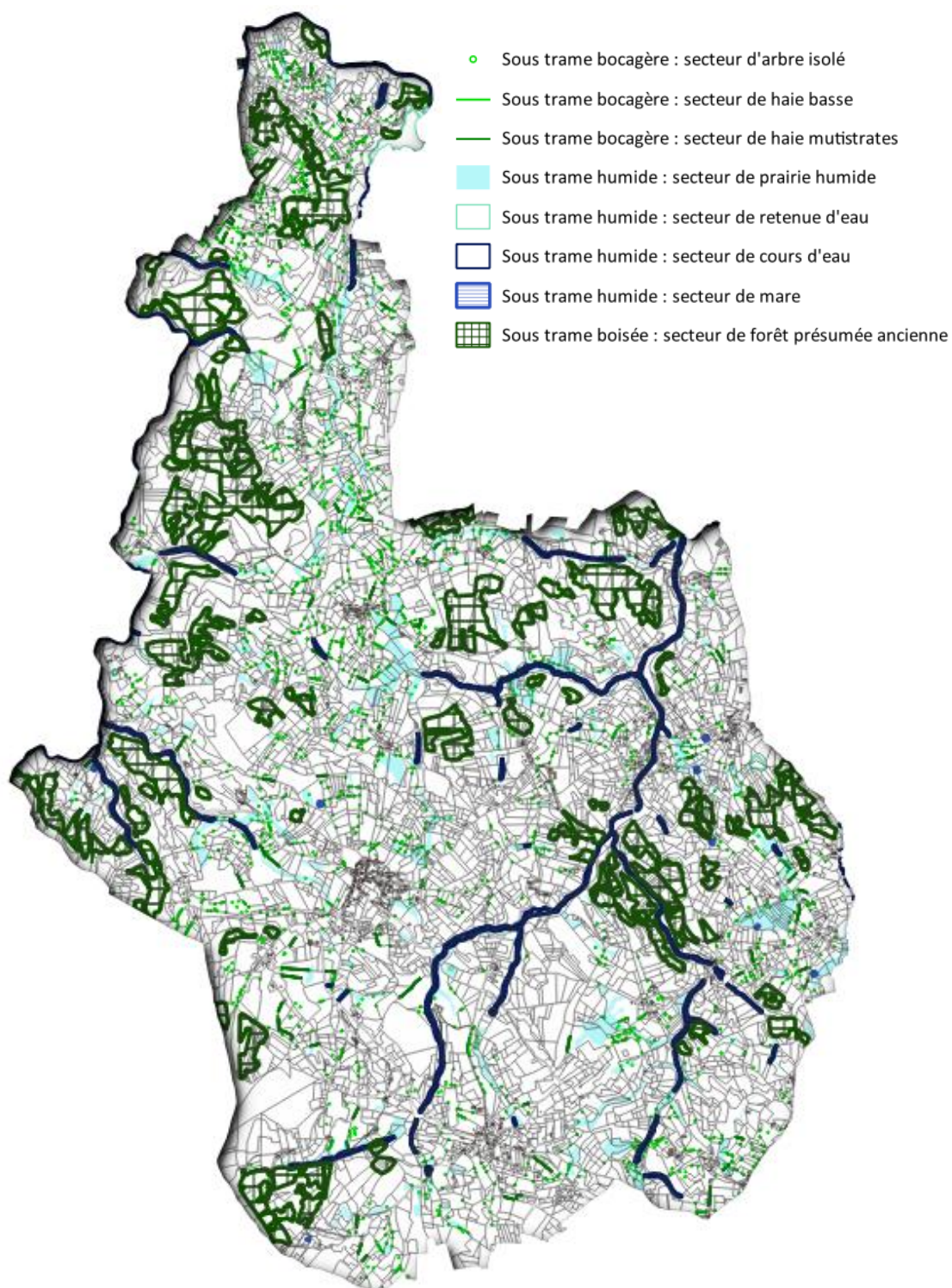
L'article R. 151-43 5° du CU indique que « 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; ».

Les forêts présumées anciennes ont été identifiées au titre de cet article.

Chaque trame s'accompagne de prescriptions spécifiques adaptées à la nature des espaces et milieux concernés. L'ensemble participe au maintien et à la remise en bon état des continuités écologiques. Il est important de noter que de ces secteurs identifiés par une trame spécifique sont préservés de toute urbanisation hormis quelques arbres isolés et haies qui se situent en zone urbaine et à urbaniser.



L'Auze en rive gauche vers la Fabrique et haie multistrates à Guignand - Photos Luc Laurent



5.3. CHEMINEMENT DOUX

Principales orientations du PADD déclinées :

Axe 1 : Mettre en valeur l'identité de Saint-Jeures

Aménagement des entrées de bourg : participer à la sécurité piétonne via la mise en place d'espaces partagés (voiture, modes actifs).

Axe 2 : Conforter l'attractivité de la commune

Promouvoir les lieux liés au tourisme : maintenir et entretenir le maillage des sentiers de randonnées pédestre, cyclables et utilisé par les habitants, les sportifs et les touristes.

Axe 3 : Préparer l'avenir et relever les défis de demain

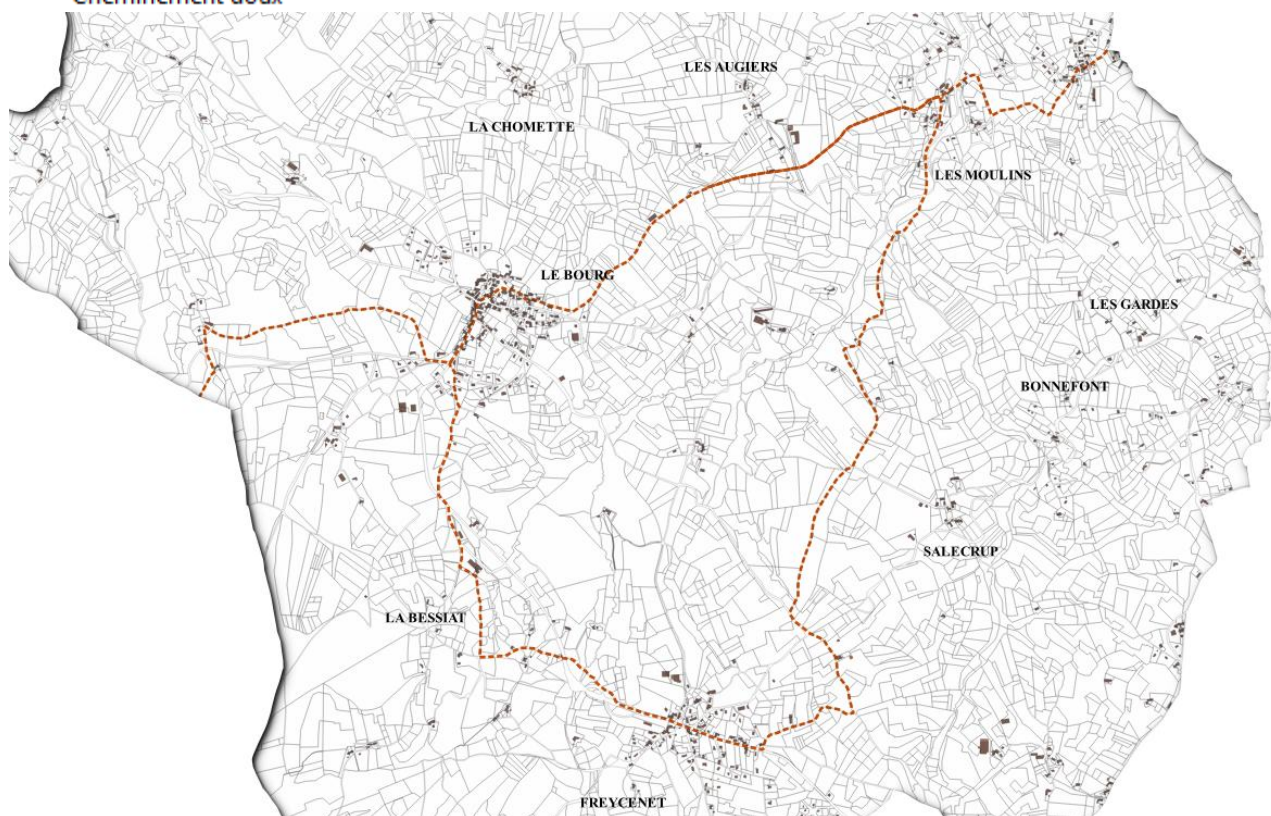
Encourager la transition énergétique : Limiter la consommation énergétique en limitant les déplacements en voiture pour de courtes distances et sécurisant les liaisons modes doux.

Traduction au sein des pièces réglementaires (zonage, règlement) :

L'article L. 151-38° du code de l'urbanisme indique que : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public* ».

Les liaisons modes doux existantes, correspondant à des chemins de randonnée ou des chemins ruraux à valoriser dans les années à venir, sont identifiées sur le plan de zonage. L'objectif est de maintenir ces chemins ouverts et accessibles.

--- Cheminement doux



5.4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Principales orientations du PADD déclinées :

Axe 1 : Mettre en valeur l'identité de Saint-Jeures

Aménagement des entrées de bourg : la réflexion sur le bourg et Freycenet passe aussi par une valorisation d'espaces stratégiques qui permettent de créer du lien.

Axe 2 : Conforter l'attractivité de la commune

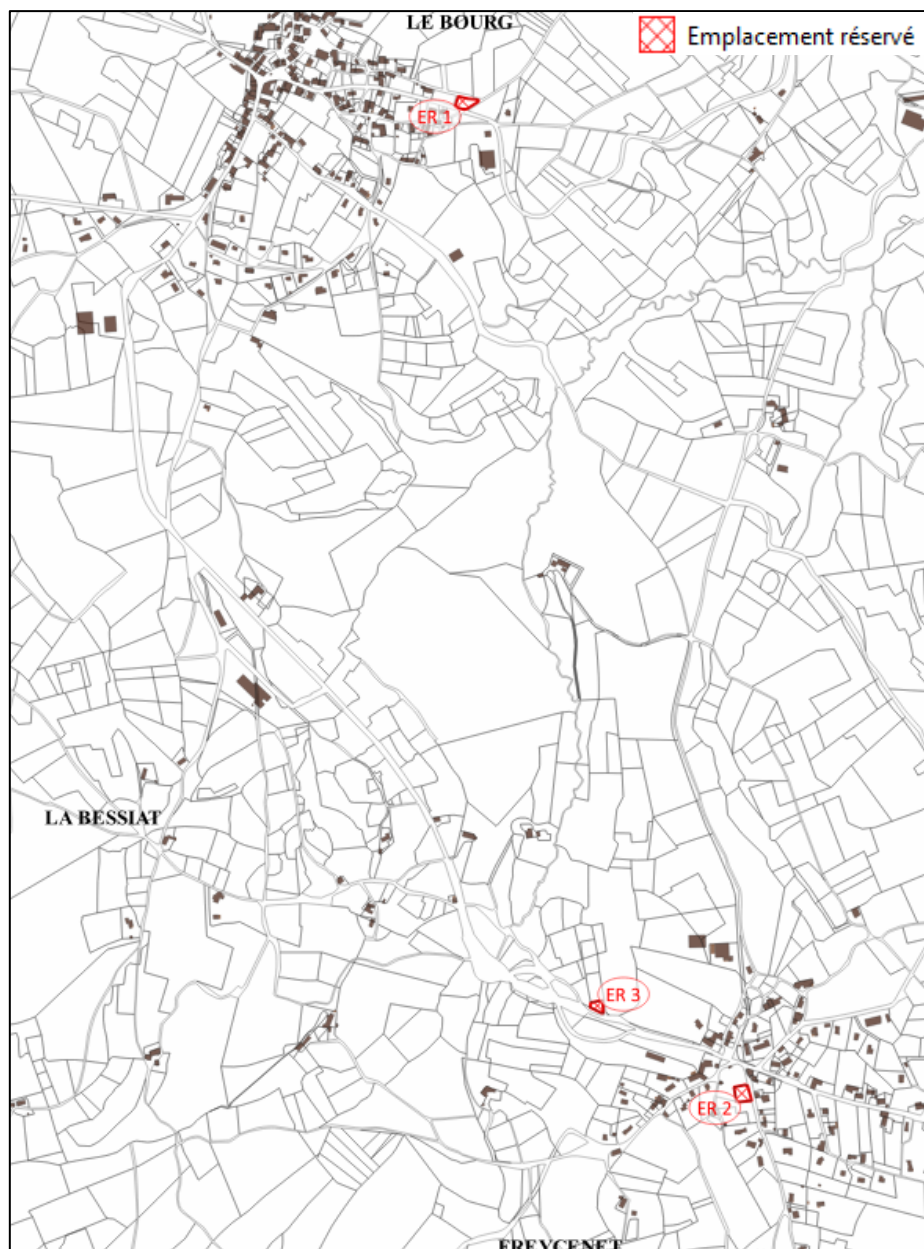
Maintenir le niveau de services, équipements, animations


Traduction au sein des pièces réglementaires (zonage, règlement, liste des emplacements réservés) :

L'article L. 151-41 du CU indique que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit [...] »

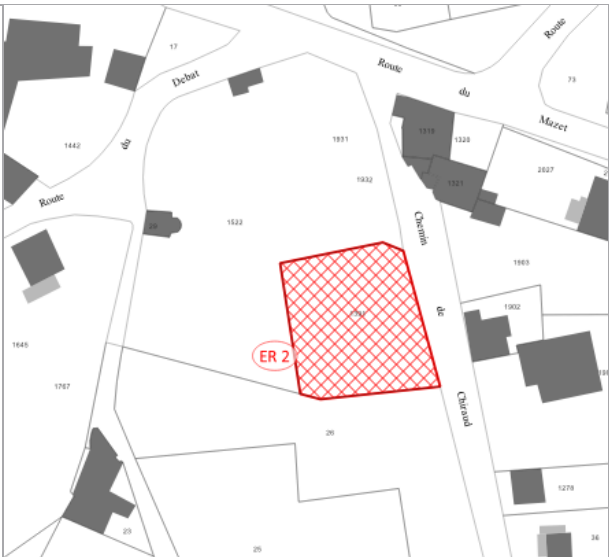
Afin de répondre à ces orientations du PADD, Saint-Jeures a défini plusieurs emplacements réservés répondant aux 3 premiers points de l'article L. 151-41° du CU, qui sont reportés sur le plan de zonage.



N°	Désignation et parcelle(s) concernée(s) ¹	Bénéficiaire	Extrait de plan	Superficie
ER 1	Création d'un espace de stationnement pour le cimetière de Saint-Jeures AB 095	Commune		828 m ²

Justification :

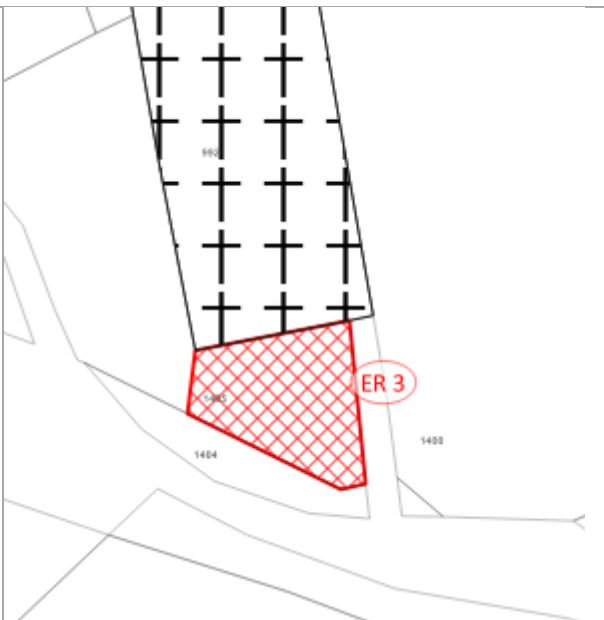
Actuellement, les visiteurs du cimetière ne disposent d'aucun espace de stationnement ni matérialisé ni aménagé. L'objectif est de permettre l'aménagement d'un espace de stationnement pour les visiteurs du cimetière.

ER 2	Agrandissement du parc C1391	Commune		1 015 m ²
------	-------------------------------------	---------	---	----------------------

Justification :

Un parc se situe au centre du hameau de Freycenet. Situé à proximité des équipements et services situés dans le hameau, il participe à la vie du hameau comme espace de rencontre et espace d'accueil d'évènements/manifestations. L'objectif de cet emplacement réservé est d'agrandir cet espace de vie.

¹ Les numéros de parcelle sont donnés à titre indicatif, seule la délimitation sur ces extraits et le plan de zonage est opposable

ER 3	Création d'un espace de stationnement pour le cimetière de Freycenet	Commune		505 m²
------	--	---------	--	--------

Justification :

Actuellement, les visiteurs du cimetière de Freycenet ne disposent d'aucun espace de stationnement ni matérialisé ni aménagé. Les visiteurs stationnent leurs véhicules sur un terrain privé situé le long de la voie d'accès au cimetière. L'objectif est de permettre l'aménagement d'un espace de stationnement pour les visiteurs du cimetière.

5.5. CHANGEMENTS DE DESTINATION REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Principales orientations du PADD déclinées :

Axe 1 : Mettre en valeur l'identité de Saint-Jeures

Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune :

- La production de logements doit se réaliser en priorité par la valorisation du bâti ancien caractéristique, notamment par l'aménagement de bâtis existants, la réhabilitation de logements et le changement de destination.
- La commune soutient notamment la création de plusieurs logements au sein du bâti existant, par le biais d'aménagement ou par des changements de destination d'anciennes granges.

Prendre en compte les secteurs d'habitat isolés : permettre l'évolution de l'existant par le biais de changement de destination.

Axe 2 : Conforter l'attractivité de la commune

Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune : permettre aux constructions de vivre et d'évoluer en zones agricole et naturelle, mais également d'autoriser des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles caractéristiques, sous certaines conditions, notamment à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Axe 3 : Préparer l'avenir et relever les défis de demain

Assurer une réduction de la consommation foncière : considérer les changements de destination et en permettre une évolution du bâti existant dans les zones agricoles et naturelles.

Traduction sur le plan de zonage :

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme indique que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] : 2° désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Saint-Jeures se caractérise par une urbanisation historiquement très dispersée avec la présence de constructions sur l'ensemble du territoire communale, regroupées au sein de hameaux et de petits groupes de constructions, la plupart historiquement agricoles. Avec la forte diminution des exploitations agricoles, beaucoup d'anciennes petites exploitations se sont arrêtées. Ce patrimoine bâti composé de nombreuses granges représente un potentiel sous-exploité, soit pour agrandir un logement jugé trop petit au vu des attentes de comforts actuelles, soit pour créer un nouveau logement disposant d'un certain cadre de vie, complémentaire à l'offre de logements proposée au sein de l'enveloppe urbaine.

Le PLU révisé identifie les bâtiments correspondant à d'anciennes granges, qui pourraient être transformées en logements (extension ou nouveau logement), par changement de destination.

À noter que l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination ne garantit pas que l'autorisation d'urbanisme sera accordée, cette dernière devant également faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

Dans le respect des objectifs du PADD en matière de préservation du paysage et de l'activité agricole, de la volonté de proposer un développement cohérent au regard de la desserte des réseaux, plusieurs critères ont été définis pour pouvoir identifier un bâtiment en changement de destination :

La commune a souhaité identifier des bâtiments pouvant changer de destination suivant certains critères :

- Préservation des enjeux agricoles :
 - o La construction ne doit plus avoir d'usage agricole et ne doit pas être concernée par un périmètre de réciprocité,
 - o La construction ne doit pas être « isolée » de manière à générer une augmentation des distances d'épandage pour l'agriculteur.
- Préservation des enjeux paysagers
 - o La construction doit disposer du clos et du couvert, les ruines ne sont pas identifiées, considérant qu'il est prioritaire au bâti encore en état de se réhabiliter,

- La construction doit présenter un certain intérêt architectural lorsque l'objectif est de permettre sa transformation en logement.
- Prise en compte des réseaux
 - Accessibilité du site,
 - Présence des réseaux,
 - Maintien d'espace de dépendances nécessaires pour certaines habitations, notamment en l'absence d'accès distinct à l'habitation et au bâtiment annexe,
 - Secteur à l'écart des principaux risques présents sur la commune.

Le PLU révisé prévoit 105 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination :

- 7 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination pour création de nouveaux logements,
- 98 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination pour extension de logements existants.

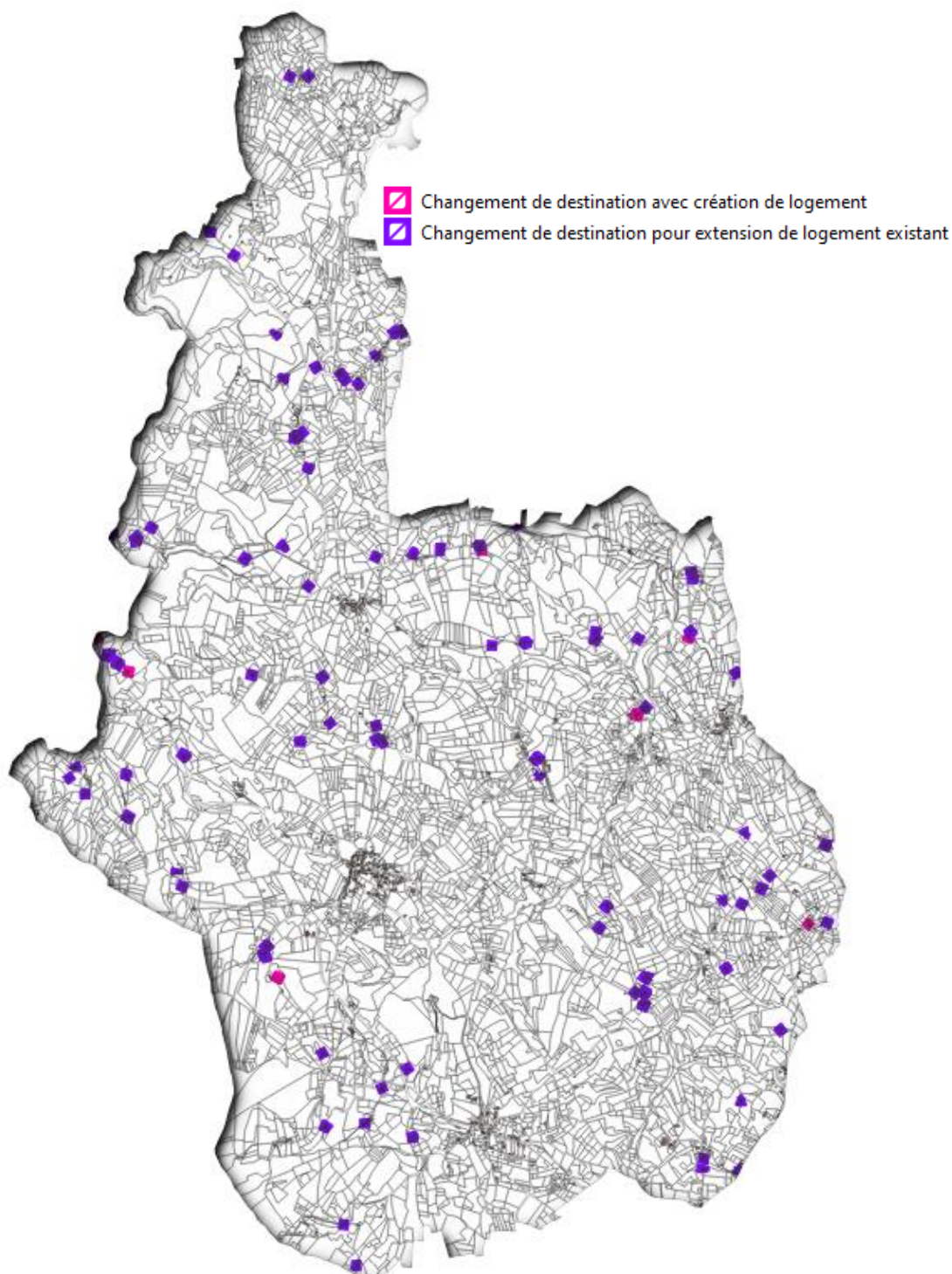


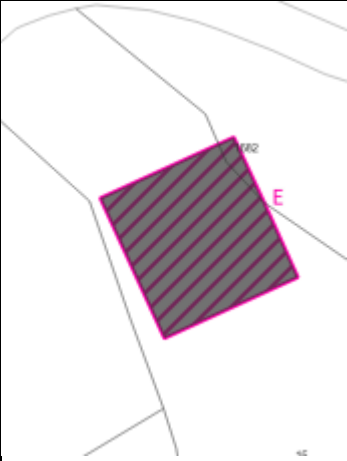

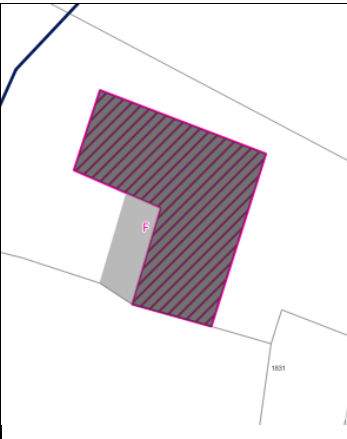

Tableau des bâtiments pouvant changer de destination :

L'ensemble des bâtiments sont desservis en électricité.

Changement de destination pour du logement

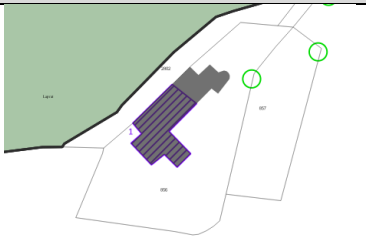

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
A	Secteur : La Bassie Parcelle : OA 3010		
<u>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</u> <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
B	Secteur : Le Fraysse Parcelle : OA 1849		
<u>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</u> <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

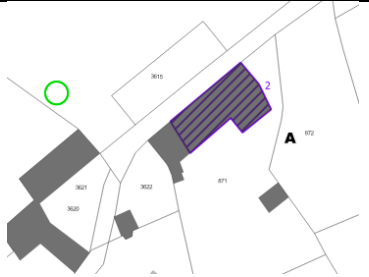
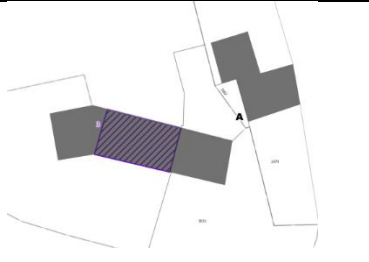

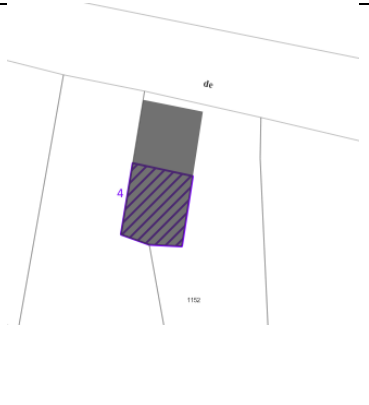

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
C	Secteur : Les Changeas Parcelle : OC 1523		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
D	Secteur : La Darraire Parcelle : OB 185		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			





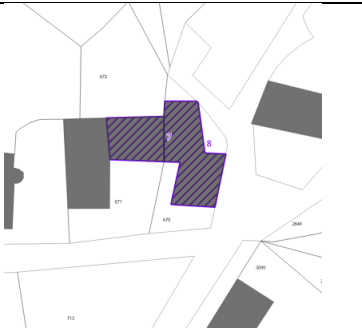

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
E	Secteur : La Grangette Parcelle : OD 1682, OD 15		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de</u> :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
F	Secteur : Le Fraysse Parcelle : OA 2983		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de</u> :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			

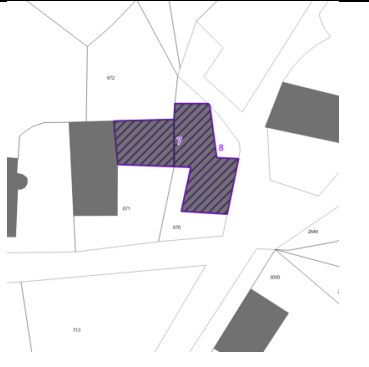





N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
G	Secteur : Bonnefont Parcelle : B 915		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			


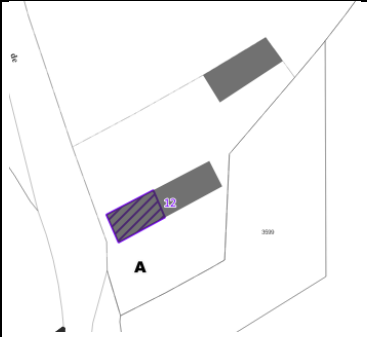

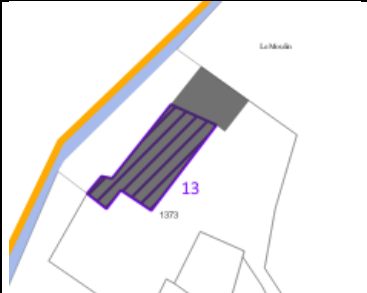
Changement de destination pour extension de l'existant




N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
1	Secteur : Le Suc Parcelle : OA 856		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
2	Secteur : Laprat Parcelle : OA 871		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
3	Secteur : La Jeanne Parcelle : OA 3632		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
4	Secteur : La Jeanne Parcelle : OA 2710, OA 1152		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
5	Secteur : Charbonnière Parcelle : OA 2990		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
6	Secteur : Charbonnière Parcelle : OA 674		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
7	Secteur : Charbonnière Parcelle : OA 671		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

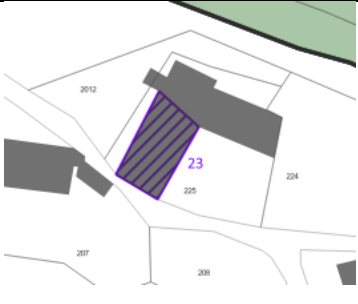



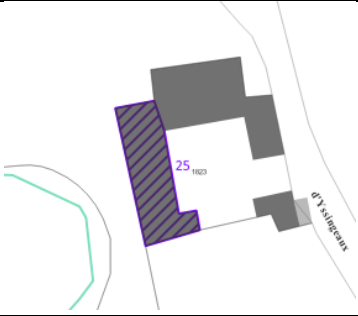

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
8	Secteur : Charbonnière Parcelle : OA 670		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
9	Secteur : La Jeanne Parcelle : OA 2712, OA 3445, OA 746		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
10	Secteur : La Jeanne Parcelle : OA 2995		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
11	Secteur : La Gaillarde Parcelle : OA 2451, OA 1093		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			
12	Secteur : La Gaillarde Parcelle : OA 3008		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			
13	Secteur : Le Rochain Parcelle : OA 1373		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			

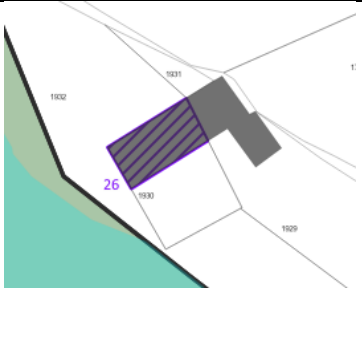

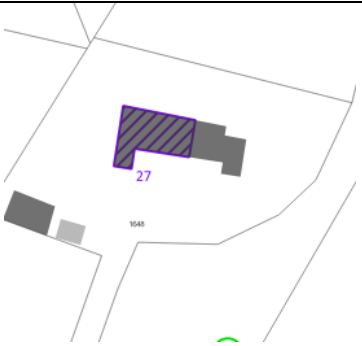

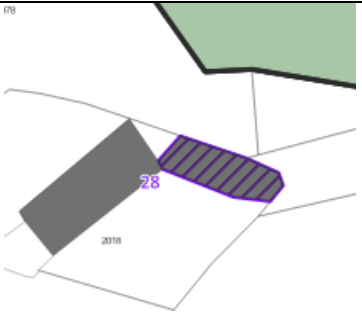
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
14	Secteur : Le Rochain Parcelle : OA 1358		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
15	Secteur : Le Rochain Parcelle : OA 1359		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
16	Secteur : Le Rochain Parcelle : OA 2998		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

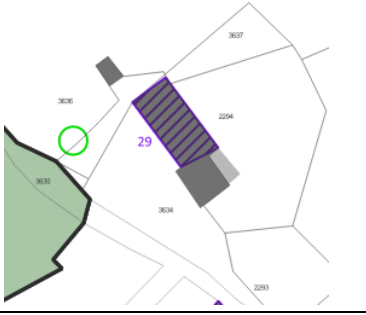




N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
17	Secteur : Les Croses Parcelle : OA 1327		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
18	Secteur : La Croze Parcelle : OA 1318		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
19	Secteur : La Bruyère Parcelle : OA 2497, OA 3336		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			





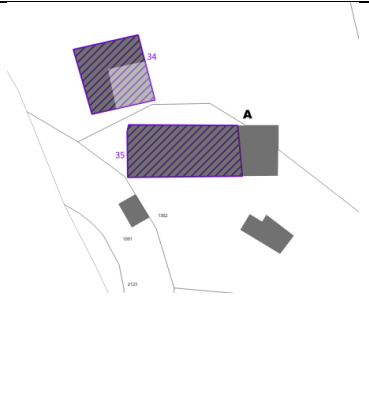

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
20	Secteur : La Bruyère Parcelle : OA 2094		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
21	Secteur : La Bruyette Parcelle : OA 2122		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
22	Secteur : Les Chazeaux Parcelle : OB 210		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			

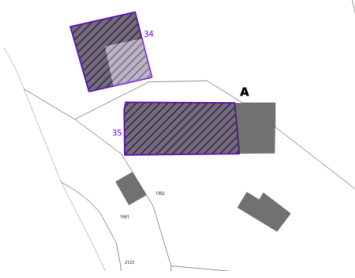

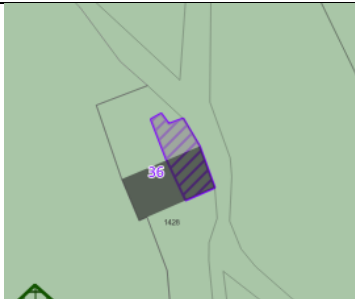
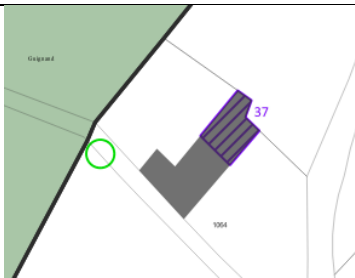

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
23	Secteur : Les Chazeaux Parcelle : OB 225		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
24	Secteur : Le Fraysse Parcelle : OA 1841, OA 1840		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole²</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
25	Secteur : Le Fraysse Parcelle : OA 1823		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			

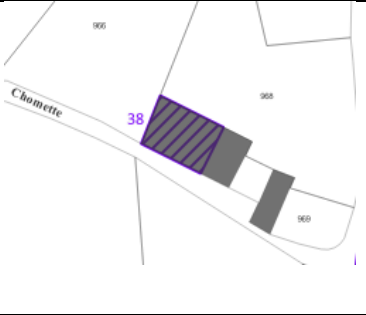
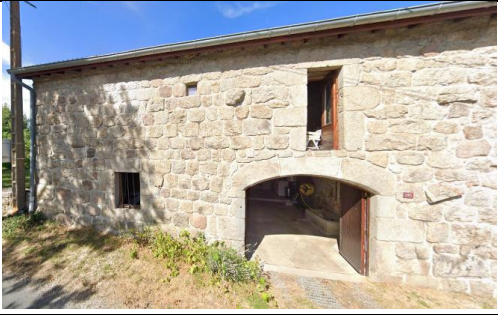


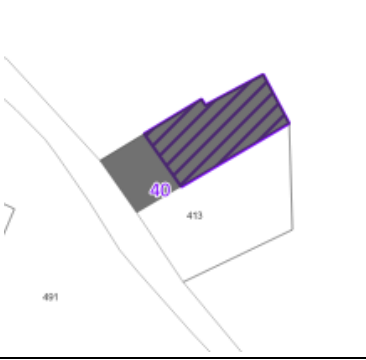

² L'activité agricole n'existe plus sur le site (le bâtiment avait été identifié au moment du diagnostic).


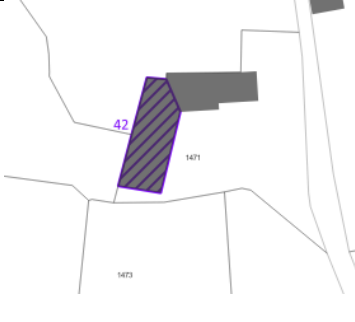

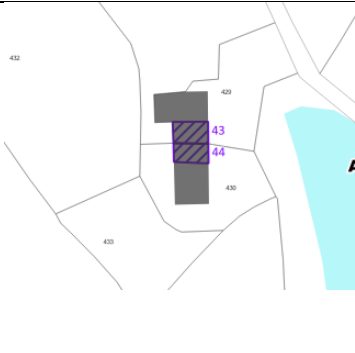

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
26	Secteur : Gerenthes Parcelle : OD 1930		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
27	Secteur : Mazard Parcelle : OA 1648		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
28	Secteur : Galatier Parcelle : OA 2018		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			

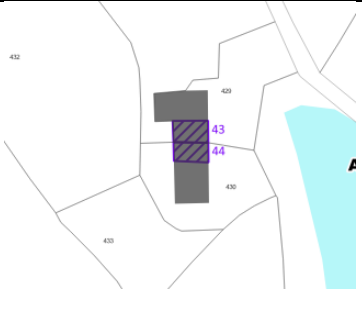





N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
29	Secteur : Montcendrau Parcelle : OA 3634		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
30	Secteur : Montcendrau Parcelle : OA 2931		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
31	Secteur : Montcendrau Parcelle : OA 2930		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			

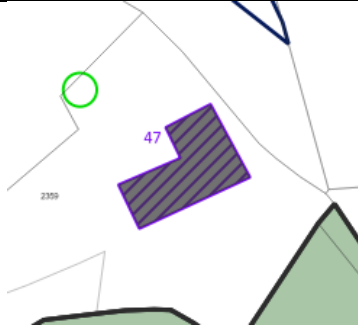
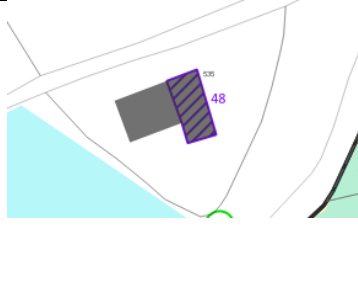

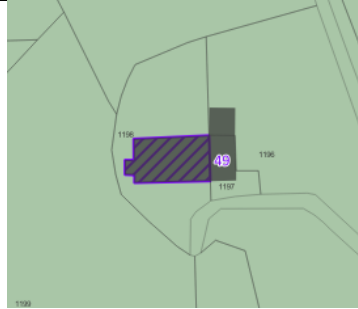
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
32	Secteur : La Darraire Parcelle : OB 186		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
33	Secteur : Pouzols Parcelle : OB 47		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
34	Secteur : L'Abelou Parcelle : OD 1897		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

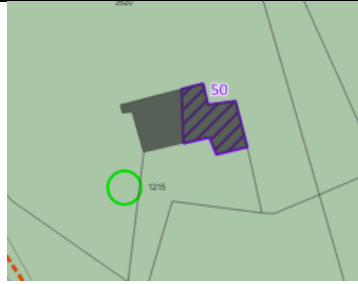
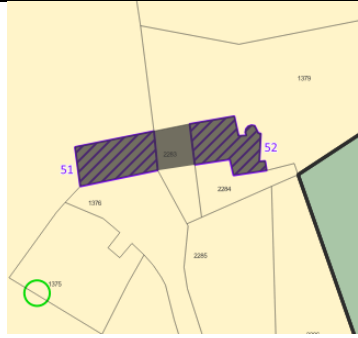

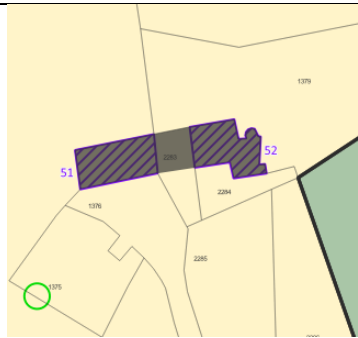

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
35	Secteur : L'Abelou Parcelle : OD 1362		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
36	Secteur : LA Cote Parcelle : OD 1428		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
37	Secteur : Les Hérilliers Parcelle : OD 1064		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			

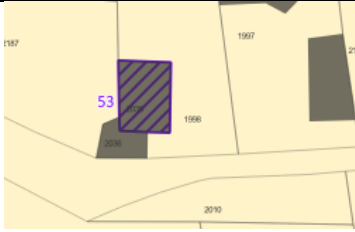

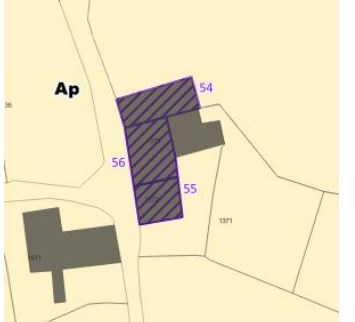

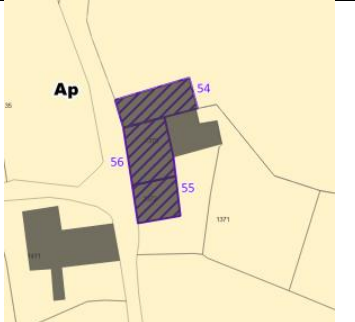

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
38	Secteur : Chomette Parcelle : OD 969		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
39	Secteur : Chomette Parcelle : OD 970		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
40	Secteur : Chaumasses Parcelle : OB 413		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

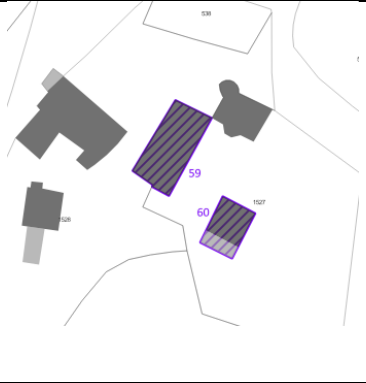

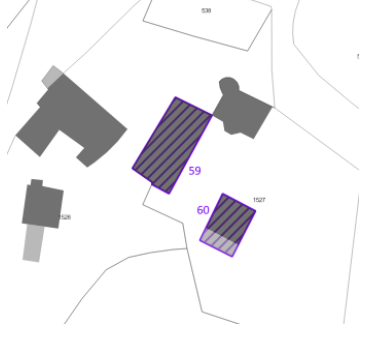

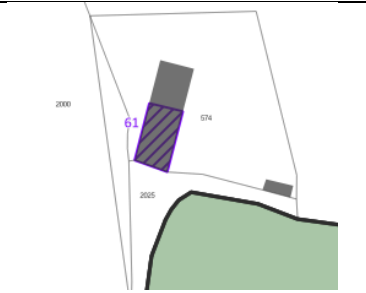
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
41	Secteur : La Fabrique Parcelle : OD 1447		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
42	Secteur : La Rochette Parcelle : OD 1471		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
43	Secteur : Bonnefont Parcelle : OB 429		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

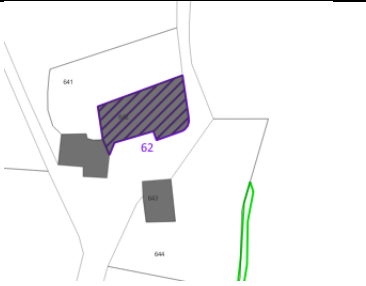
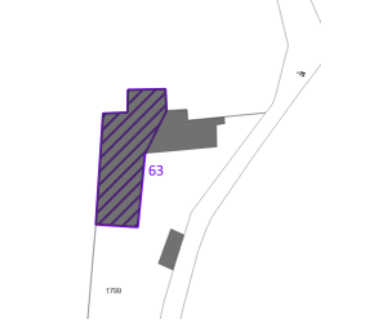
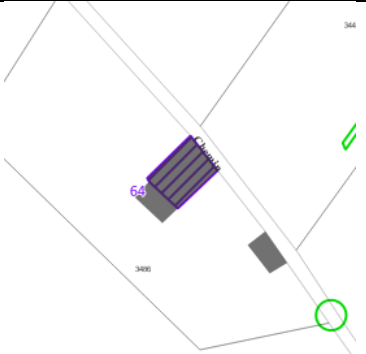

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
44	Secteur : Bonnefont Parcelle : OB 430		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
45	Secteur : Aleysson Parcelle : OB 2150		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
46	Secteur : Aleysson Parcelle : OB 2521		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
47	Secteur : Boureyre Parcelle : OB 2359		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			
48	Secteur : Boureyre Parcelle : OB 535		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			
49	Secteur : Combe Martin Parcelle : OB 1198		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			

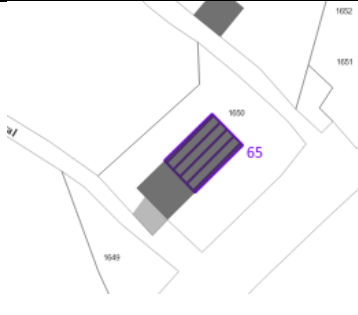

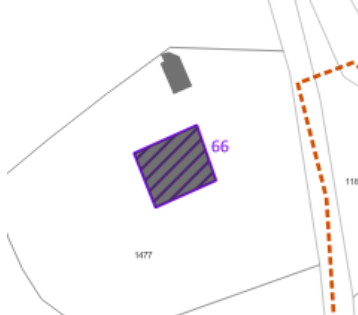


N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
50	Secteur : Combe Martin Parcelle : OB 1215		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
51	Secteur : Salecrup Parcelle : OB 1376		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
52	Secteur : Salecrup Parcelle : OB 2284		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

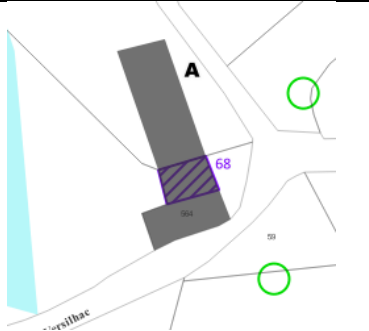

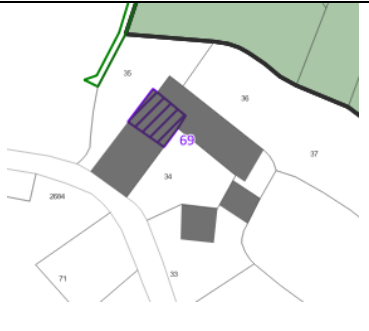



N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
53	Secteur : Salecrup Parcelle : OB 2035		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
54	Secteur : Salecrup Parcelle : OB 1366		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
55	Secteur : Salecrup Parcelle : OB 1372		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			







N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
59	Secteur : Les Changeas Parcelle : OC 1527		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
60	Secteur : Les Changeas Parcelle : OC 1527		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
61	Secteur : La Bessiat Parcelle : OC 574		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

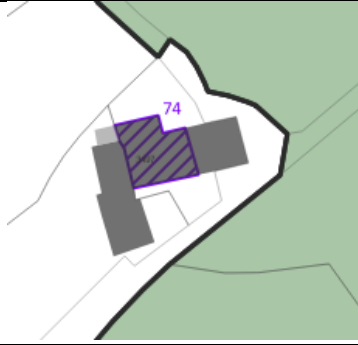
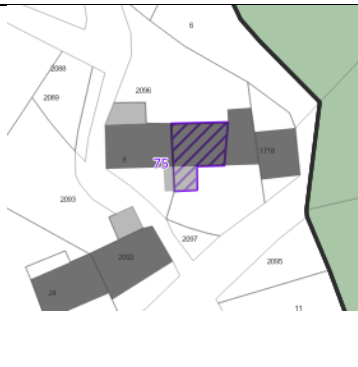



N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
62	Secteur : Faurite Parcelle : OC 642		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
63	Secteur : Madelonnet Bas Parcelle : OB 1799		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole ³ <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
64	Secteur : Fromental Parcelle : OA 3486		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

³ Dans le diagnostic agricole, un projet d'hébergement touristique avait été identifié pour un exploitant agricole

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
65	Secteur : Préhaut Parcelle : OD 1650		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
66	Secteur : La Rochette Parcelle : OD 1477		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			
67	Secteur : Madelonnet Bas Parcelle : OB 1803, OB 1802		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			

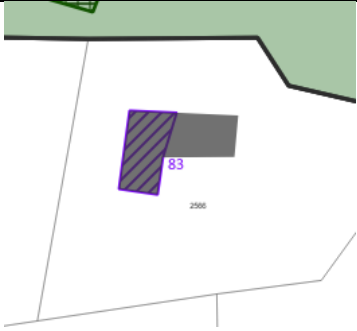


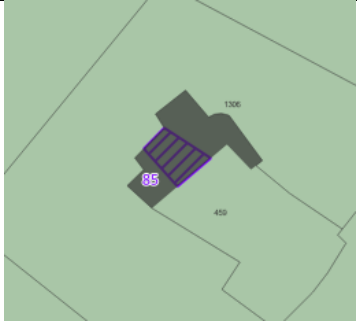
N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
68	Secteur : Le Villaret Parcelle : OA 564		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
69	Secteur : Le Villaret Parcelle : OA 35		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
70	Secteur : La Gaillarde Parcelle : OA 1128		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

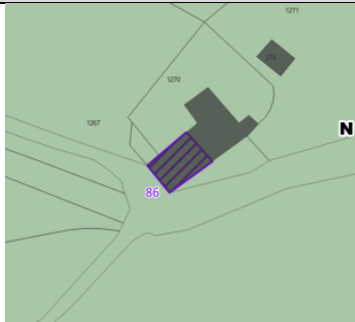

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
71	Secteur : La Gaillarde Parcelle : OA 1095		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
72	Secteur : La Bruyère Parcelle : OA 2094		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
73	Secteur : La Bassie Parcelle : OA 2111		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

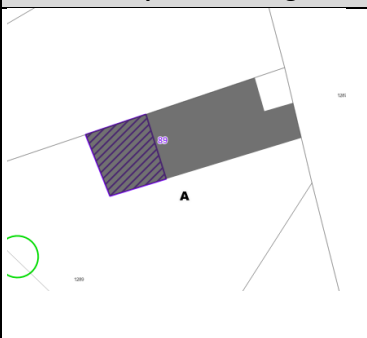

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
74	Secteur : Montcendrau Parcelle : OA 3497		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
75	Secteur : La Grangette Parcelle : OD 2096		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			
76	Secteur : Galatier Parcelle : OA 3000		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui</p>			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
77	Secteur : Les Augiers Parcelle : OD 388		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
78	Secteur : Les Augiers Parcelle : OD 365		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
79	Secteur : Le Fraysse Parcelle : OA 841		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
80	Secteur : Vareilles Parcelle : OD 1643, OD 1642		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
81	Secteur : Les Gardes Parcelle : OB 441, OB 440		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
82	Secteur : Bonnefont Parcelle : OB 879		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
83	Secteur : La Bonne Mariotte Parcelle : OB 2566		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			
84	Secteur : Salecrup Parcelle : OB 2364, OB 1550		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			
85	Secteur : Milandon Parcelle : OC 459		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site</u> : Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole</u> : Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert</u> : oui			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
86	Secteur : Le Debat Parcelle : OC 1270		
<u>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</u> <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
87	Secteur : Batezard Parcelle : OC 621		

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
89	Secteur : Parcelle : 0A 1289		

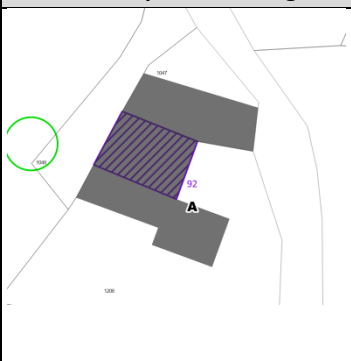

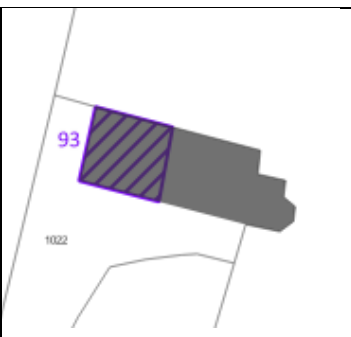

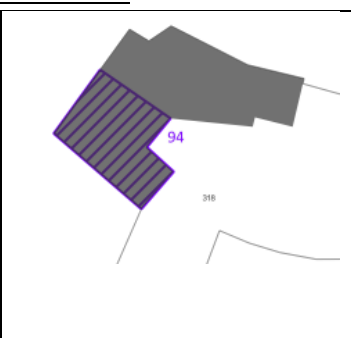

Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :Activité agricole sur le site : Absence d'activité agricoleRéutilisation des bâtiments pour une activité agricole : Pas d'installation à vocation agricole possibleAbsence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :☒ Secteur d'épandage☒ Proximité avec des cultures pérennes☒ Création de zone de non-traitementBâtiment ayant le clos et le couvert : oui

90	Secteur : La Sagne Parcelle : OD 1636		
----	--	--	---



Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :Activité agricole sur le site : Absence d'activité agricoleRéutilisation des bâtiments pour une activité agricole : Pas d'installation à vocation agricole possibleAbsence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :☒ Secteur d'épandage☒ Proximité avec des cultures pérennes☒ Création de zone de non-traitementBâtiment ayant le clos et le couvert : oui

91	Secteur : Mazard Parcelle : OD 920		
----	---------------------------------------	---	--

Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :Activité agricole sur le site : Absence d'activité agricoleRéutilisation des bâtiments pour une activité agricole : Pas d'installation à vocation agricole possibleAbsence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :☒ Secteur d'épandage☐ Proximité avec des cultures pérennes☒ Création de zone de non-traitementBâtiment ayant le clos et le couvert : oui

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
92	Secteur : La Bessiat Parcelle : OC 1047		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
93	Secteur : La Bessiat Parcelle : OC 1022		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
94	Secteur : Laval Parcelle : OC 318		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
95	Secteur : Madelonnet Haut Parcelle : OB 1689		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u>			
96	Secteur : Madelonnet Bas Parcelle : OB 1828		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			
97	Secteur : Fromental Parcelle : OA 325		
Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination : <u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole <u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible <u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u> <input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage <input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes <input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement <u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui			

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographie
98	Secteur : La Chomette Parcelle : OD 981		
<p>Justification de la possibilité d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination :</p> <p><u>Activité agricole sur le site :</u> Absence d'activité agricole</p> <p><u>Réutilisation des bâtiments pour une activité agricole :</u> Pas d'installation à vocation agricole possible</p> <p><u>Absence de gêne majeure pour les activités agricoles voisines, pas de :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'épandage</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Proximité avec des cultures pérennes</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Création de zone de non-traitement</p> <p><u>Bâtiment ayant le clos et le couvert :</u> oui</p>			

6. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

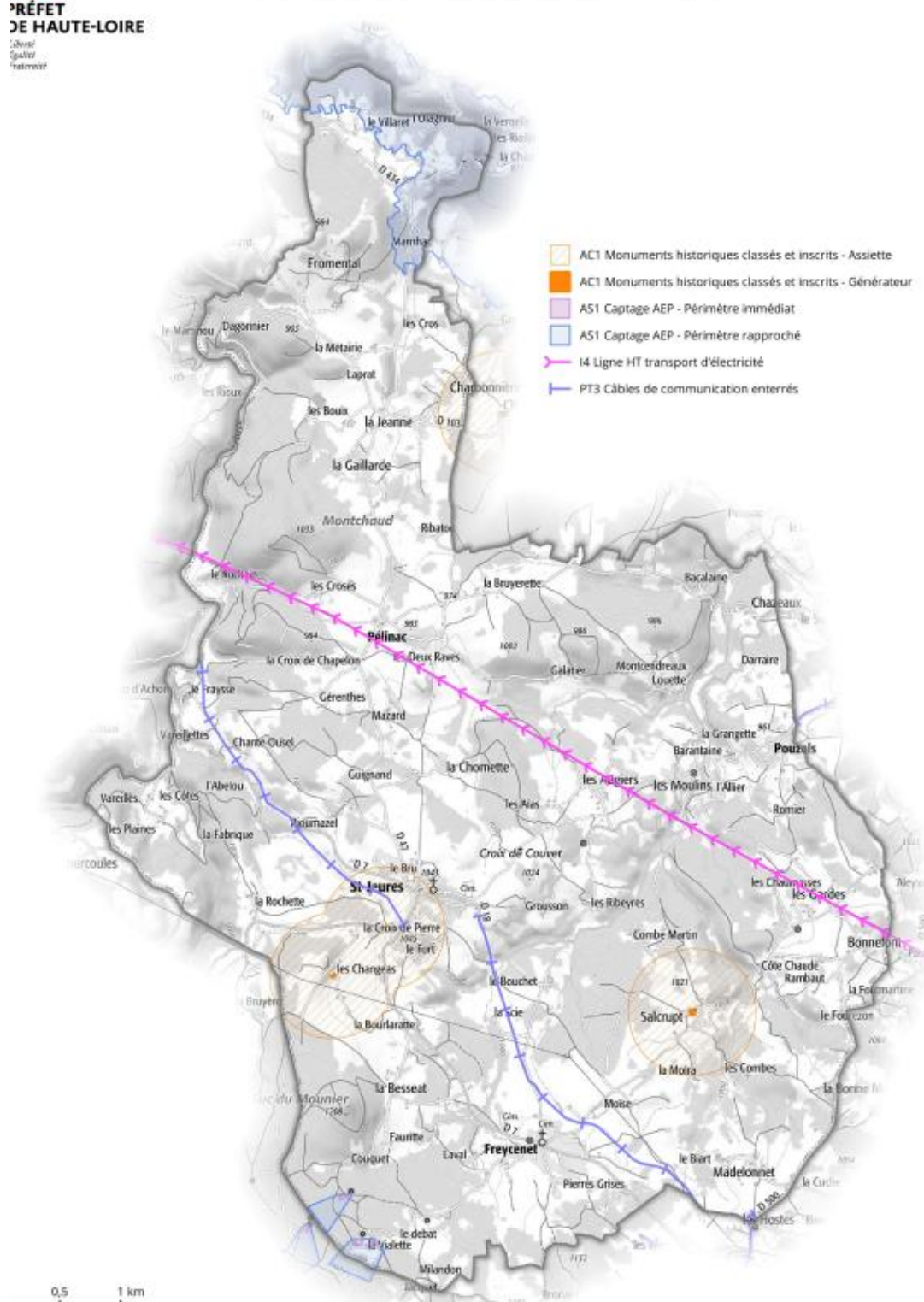
En application des articles L. 151-43 et R. 151-51 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique font l'objet d'une liste et d'un plan dans le dossier de PLU.

Les servitudes d'utilités publiques de la commune de Saint-Jeures sont :

- AC1 - Servitude de protection des Monuments Historiques
- AS1 – Servitude attachée à la protection des eaux potables
- I4 – Servitude de protection d'une ligne électrique aérienne
- PT3 – Servitude relative aux communications téléphoniques



Plan des servitudes d'utilité publique* - St-Jeures



ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME – L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

Le PLU se doit d'être compatible avec les documents de rang supérieur, notamment avec le SCoT de la Jeune Loire en ce qui concerne, notamment les objectifs de production de logements et la consommation foncière.

Or un SCoT est « intégrateur » pour un PLU. Ce n'est donc pas le PLU mais le SCoT approuvé qui doit être compatible avec les orientations fondamentales et les objectifs définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Loire Bretagne), les objectifs de protection définis par le SAGE Lignon du Velay et les objectifs de gestion des risques d'inondation du plan de gestion des risques d'inondation (L. 131-1 CU).

Il en est de même du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne Rhône-Alpes qui se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD. Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents d'urbanisme dans un rapport de prise en compte (une compatibilité avec dérogations possibles de remise en cause des pour un motif d'intérêt général) alors que ces mêmes documents doivent être compatibles avec le fascicule des règles du SRADDET.

Enfin, un PLU doit être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) conformément à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme. La Communauté de Communes a transféré au PETR en charge du SCoT cette compétence. Le PCAET Jeune Loire a été approuvé en 2024.

2. LA LOI MONTAGNE

La commune de Saint-Jeures est classée en zone de montagne.

Les principes généraux de la loi Montagne sont les suivants :

- La préservation des activités traditionnelles, activités agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- La protection des plans d'eau ;
- L'extension de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ; sinon réalisation d'une étude spécifique soumise à l'avis de la commission départementale des sites, sinon création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées après accord de la Chambre d'Agriculture et de la Commission des Sites ;
- La prise en compte des communautés d'intérêts et de l'équipement des activités économiques et de loisirs par la création d'une unité touristique nouvelle ;
- L'interdiction des routes panoramiques.

Compatibilité de la révision du PLU :

Le PLU révisé prévoit une **urbanisation en continuité** du bourg, de ses extensions, en continuité du village de Freycenet et de ses extensions et au sein de 2 hameaux principaux, Pouzols et Les Moulins. Le développement proposé est donc compatible avec les dispositions de la Loi Montagne. À Pélinaç, il s'agit de prendre en compte l'existant.

Saint-Jeures est concerné, sur la pointe Nord-Est, par la retenue du barrage de Lavalette qui dispose de protections spécifiques puisque participant à l'alimentation en eau potable de l'agglomération stéphanoise. Les autres plans d'eau situés à Saint-Jeures ne sont pas concernés par la Loi Montagne. Les deux principales retenues sont identifiées et protégées dans les prescriptions du projet de PLU en lien avec la protection de la trame verte et bleue de la commune. Les possibilités d'évolution des logements existants en zones naturelles et agricoles sont conditionnées afin de rester limitées.

Les dispositions mises en œuvre au travers du plan de zonage et du règlement permettent la préservation du patrimoine naturel (préservation de la forêt, des continuités écologiques) et culturel montagnard (préservation des caractéristiques paysagères et architecturales).

Le projet de PLU est donc compatible avec les dispositions de la loi Montagne.

3. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU LOIRE BRETAGNE

La commune de Saint-Jeures est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne qui définit des objectifs sur la période 2022-2027. Il a été adopté le 3 mars par le comité de bassin Loire-Bretagne et son programme de mesures arrêté le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin entre en vigueur le 4 avril 2022.

Ses orientations sont développées dans la partie de l'état initial de l'environnement sur la gestion de l'eau.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jeures doit être compatible avec les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 avril 2022.

Les 14 grandes orientations fondamentales retenues par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 sont :

Orientations du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027	
1.	Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin-versant
2.	Réduire la pollution des nitrates
3.	Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique

4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire la pollution due aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassins
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La compatibilité du PLU avec les documents supra communaux en lien avec la ressource en eau et les milieux aquatiques en vigueur sur le territoire est assurée par :

- La protection et la préservation des zones humides et des milieux aquatiques par leur classement en zone naturelle (zone N) ou agricole (zone A) et surtout par la mise en place d'un tramage spécifique lié aux zones humides qui en assure leur protection (inconstructibilité de ces espaces) tout en autorisant les interventions nécessaires à leur restauration ;
- L'intégration de la limitation de l'imperméabilisation des sols au sein des zones urbanisées dans les dispositions générales du règlement (ainsi que des dispositions associées telles que la végétalisation) comme préconisé par le SDAGE pour une plus grande infiltration et un ruissellement moins élevé ;
- La réduction de la pollution organique et bactériologique et la protection de la santé en protégeant la ressource en eau en limitant les possibilités de développement urbain sur le bourg, le village de Freycenet et les hameaux des Moulins - Pouzols desservis par l'assainissement collectif ;
- La maîtrise des prélèvements d'eau par des perspectives de développement urbain réduites limitant ainsi les prélèvements en eau dans les années à venir. Le PLU favorise une urbanisation resserrée sur le bourg, le village de Freycenet et les hameaux des Moulins – Pouzols et de Pélinac desservis par le réseau d'adduction d'eau potable, donc le PLU limite l'extension des réseaux qui pourraient occasionner le mitage du territoire.

Compatibilité de la révision du PLU :

Le PLU mobilise les outils nécessaires permettant de protéger la ressource en eau, protéger les zones humides et de réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales : le PLU révisé est compatible avec les orientations du SDAGE.

4. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION POUR LE BASSIN LOIRE BRETAGNE

La commune est concernée par le Plan de Gestion du Risque Inondation pour le Bassin Loire Bretagne.

Le PGRI du bassin Loire Bretagne a été approuvé en mars 2022.

La politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau est fondée sur six objectifs :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines :
 - o Préservation des zones inondables non urbanisées
 - o Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines
 - o Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement
 - o ...
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque :
 - o Adaptation des nouvelles constructions
 - o Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale

- Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale :
 - Études préalables aux aménagements de protection contre les inondations
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation,
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Compatibilité de la révision du PLU :

La compatibilité du PLU avec le PGRI en lien avec la ressource en eau et les milieux aquatiques en vigueur sur le territoire est assurée par un classement des abords des cours d'eau en zone naturelle.

Concernant la gestion des eaux de ruissellement : se reporter à l'analyse de la compatibilité avec le SDAGE.

5. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU DU LIGNON-DU-VELAY

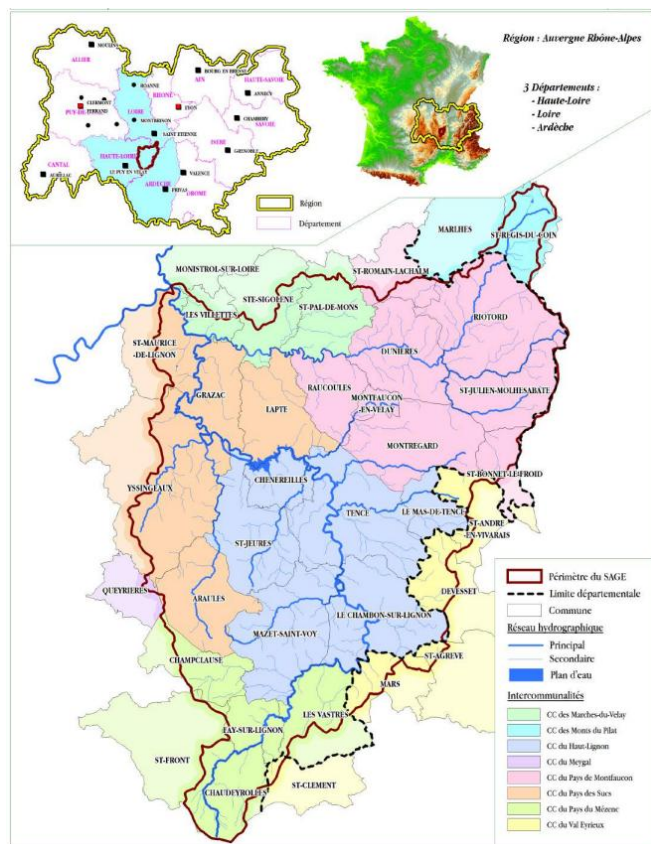
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent eux, être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

Le SAGE Lignon-du-Velay a adopté par la CLE le 26 octobre 2018 et approuvé par arrêté inter-préfectoral le 27 juillet 2021.

Son périmètre concerne 36 communes intégralement ou partiellement comprises dans le bassin-versant sur les départements de la Haute-Loire, de la Loire et de l'Ardèche.

Les enjeux et objectifs du SAGE Lignon-du-Velay sont les suivants :

- Enjeu 1 : Préserver et mieux gérer la ressource en eau
 - Objectif 1A : Sécuriser les usages tout en préservant la ressource quantitative
 - Objectif 1B : Atteindre / Maintenir une qualité d'eau satisfaisante pour les usages et les milieux
- Enjeu 2 : Préserver les zones humides et les têtes de bassin-versant
 - Objectif 2A : Identifier, délimiter et protéger les zones humides
 - Objectif 2B : Identifier, délimiter et protéger les têtes de bassin-versant
- Enjeu 3 : Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
 - Objectif 3A : Préserver les milieux et les espèces vivant dans les cours d'eau
 - Objectif 3B : Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau
- Enjeu 4 : Mettre en œuvre la gouvernance et le suivi du SAGE
 - Objectif 4A : Faciliter la mise en œuvre du SAGE
- Enjeu 5 : Informer, sensibiliser et valoriser les pratiques et les usages contribuant à la protection du milieu et de la ressource en eau
 - Objectif 5A : Favoriser la prise de conscience
 - Objectif 5B : Valoriser les pratiques et les usages



Compatibilité de la révision du PLU :

Le PLU révisé ne remet pas en cause la préservation des cours d'eau et de leurs abords. En classant en zone naturelle les abords des cours d'eau et en définissant une trame spécifique aux abords des cours d'eau, il renforce leur protection. Le PLU révisé est compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE Lignon-du-Velay.

6. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

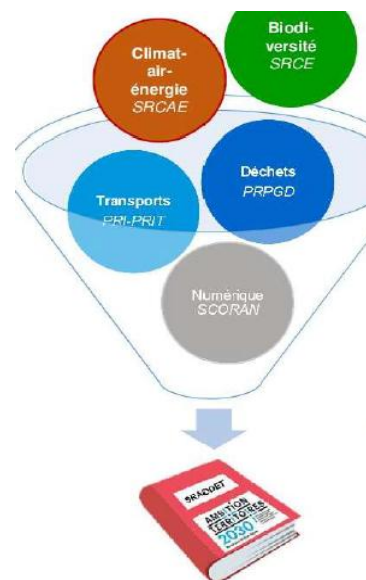
Le SRADDET a été adopté le 20 décembre 2019 et approuvé le 10 avril 2020.

Il rassemble de nombreux documents relatifs aux thématiques climat-air-énergie, biodiversité, transports, déchets, numérique.

Il définit une feuille de route sur 11 thématiques à l'horizon 2030.

Il se compose :

- Un rapport constitué :
 - o une synthèse de l'état des lieux
 - o enjeux
 - o une ambition
 - o objectifs stratégiques, prescriptifs, illustrés d'une carte synthétique indicative
- Un fascicule regroupant :
 - o les règles générales prescriptives
 - o les modalités de suivi et d'évaluation du SRADDET
- Des annexes sans caractère prescriptif.



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

Feuille de route en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, le SRADDET conjugue 11 thématiques.



Les règles prescriptives sont relatives à :

- **Aménagement du territoire et de la montagne**
- **Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports**
- **Climat, air, énergie** : performances énergétiques, énergie renouvelable, diminution des GES...
- **Protection et restauration de la biodiversité** : continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...
- **Prévention et gestion des déchets**
- **Risques naturels.**

Les objectifs du SRADDET :

Objectif général 1 – Construire une région qui n'oublie personne	
Objectif stratégique 1 : Garantir dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous	
Redynamiser les centres bourgs, les centres-villes et les quartiers en difficulté	Les mesures réglementaires prévues au PLU révisé visent à valoriser le patrimoine architectural du bourg et de Freycenet, lutter contre la vacance et privilégient l'accueil de nouveaux logements sur ces deux secteurs principaux.
Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat	Le PLU révisé intègre des objectifs, au sein des OAP, en matière de diversification de la production des logements.
Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacement	Le PLU révisé vise à densifier le bourg, Freycenet et les hameaux importants Les Moulins, Pouzols et à positionner l'essentiel des capacités d'accueil dans ou en accroche de ces villages et hameaux, limitant les possibilités d'accueil sur le reste du territoire. Le plan de zonage identifie les cheminements doux permettant de relier les principaux secteurs de vie et d'accueil de la population de Saint-Jeures afin de maintenir un bouclage modes actifs.
Concilier le développement des offres et des réseaux de transport avec la qualité environnementale	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Réduire les émissions des polluants les plus significatifs et poursuivre celle des émissions de gaz à effet de serre aux horizons 2030 et 2050	Le PLU de Saint-Jeures est peu concerné : la commune est relativement éloignée des polarités, rendant les déplacements motorisés essentiels. Un accroissement démographique progressif et modéré, tel que le prévoit le PADD du PLU révisé, en compatibilité avec le SCoT, contribuera indirectement à l'atteinte de cet objectif.
Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières	La trame verte et bleue est identifiée et protégée dans le PLU révisé par des prescriptions réglementaires. Les principaux espaces de respiration, publics ou privés, présents au sein du tissu urbain, sont protégés par des outils réglementaires adaptés (espaces de jardin ou de parc à préserver). Les OAP et le règlement prévoient des mesures permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'intégrer des espaces de pleine terre. Une OAP thématique traite de l'adaptation au changement climatique. Une grande partie des zones naturelles correspondent aux boisements.
Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région	Le PLU révisé veille à préserver les caractéristiques architecturales et paysagères propres au territoire. Des traductions réglementaires se situent dans toutes les pièces opposables du PLU.
Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés	Le PLU intègre une étude de densification qui permet de rechercher en priorité la densification et la mutation du tissu urbain, tout en identifiant les espaces jouant un rôle d'espace de respiration/aération du tissu urbain, à protéger de l'urbanisation. Le calibrage des zones U et AU tient compte de cette étude, de manière à limiter les possibilités d'accueil en extension du tissu urbain.

	Le PADD fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique	Les effets du changement climatique, notamment l'augmentation des températures, sont anticipés dans le PLU. La diversité des outils mis en œuvre permet d'intervenir à plusieurs niveaux : protection de la trame bocagère, isolation du bâti existant, production d'énergies renouvelables, règles permettant de limiter les îlots de chaleur, ... Le PLU révisé met en place une OAP thématique « Adaptation au changement climatique ».
Objectif stratégique 2 : Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires	
Couvrir 100 % du territoire en Très Haut Débit (THD) et diviser par deux les zones blanches de téléphonie mobile	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Agir pour le maintien et le développement des services de proximité sur tous les territoires de la région	Le parti pris d'urbanisation du PLU révisé vise à maintenir et conforter l'offre de services de proximité dans le bourg et à Freycenet.
Répondre aux besoins de mobilité en diversifiant les offres et services en fonction des spécificités des personnes et des territoires	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Simplifier et faciliter le parcours des voyageurs et la circulation des marchandises	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Renforcer l'attractivité, la performance et la fiabilité des services de transports publics.	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Renforcer la sécurité des déplacements pour tous les modes	Le PLU révisé prend en compte les modes doux et leur sécurisation notamment par la mise en place d'une trame spécifique sur le plan de zonage.
Renforcer la sûreté pour les voyageurs dans les transports collectifs et dans les lieux d'attente	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Développer une offre de santé de premier recours adaptée aux besoins des territoires (infrastructures, attraction des professionnels de santé)	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Objectif général 2 – Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires	
Objectif stratégique 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources	
Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces	Le PLU a pris en compte le potentiel foncier mobilisable par reconquête de bâtiments existants, par le biais de changements de destination identifiés sur le plan de zonage et par le biais d'objectifs de remise sur le marché de logements vacants, en compatibilité avec le SCOT.
Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique	Le PLU définit des zones visant à préserver les espaces agricoles et naturels. Il définit notamment une zone de protection stricte telle que la zone Ap (préservation des vues).
Faire de l'image de chaque territoire un facteur d'attractivité	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Soutenir spécifiquement le développement des territoires et projets à enjeux d'échelle régionale	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>

Limitier le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergie renouvelable en accompagnant les projets de production d'énergie renouvelable et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire, et porter cet effort à + 100 % à l'horizon 2050	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Réduire la consommation énergétique de la région de 23 % par habitant à l'horizon 2030 et porter cet effort à -38 % à l'horizon 2050	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau de la région	Le PLU protège les abords des cours d'eau.
Objectif stratégique 4 - Faire une priorité des territoires en fragilité	
Désenclaver les territoires ruraux et de montagne par des infrastructures de transport et des services de mobilité adaptés	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels très présents dans la région	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Préserver les pollinisateurs tant en termes de biodiversité qu'en termes de filière apicole	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région	Le PLU révisé veille à mettre en œuvre à son échelle des mesures en faveur de la préservation de l'eau, notamment en matière de gestion et récupération des eaux pluviales.
Objectif stratégique 5 – Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Objectif général 3 – Inscrire le développement régional dans les dynamiques interrégionales, transfrontalières et européennes	
Objectif stratégique 6 : Développer les échanges nationaux source de plus-values pour la région	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Objectif stratégique 7 : Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Objectif général 4 – Innover pour réussir les transitions et mutations	
Objectif stratégique 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Objectif stratégique 9 : Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions socio démographiques et sociétales	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>
Objectif stratégique 10 : Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux	<i>Le PLU n'est pas concerné.</i>

Compatibilité de la révision du PLU :

Le PLU révisé est cohérent avec les grandes orientations du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes.

7. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA JEUNE LOIRE

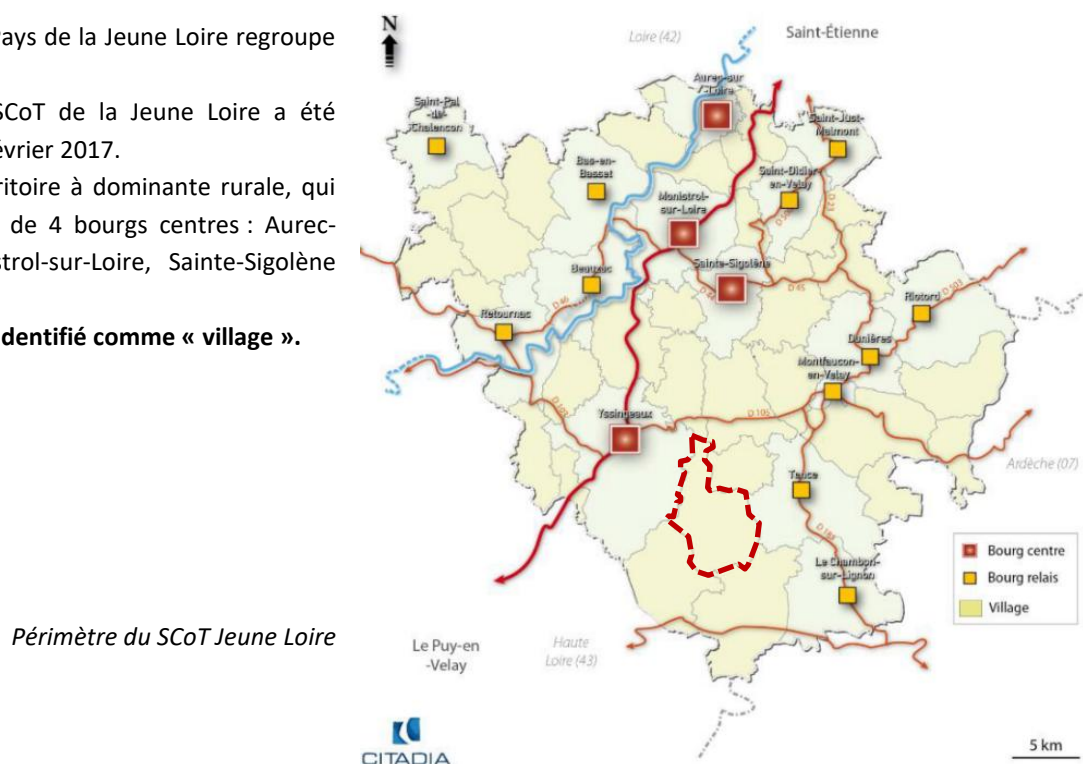
Le PLU révisé est compatible avec les prescriptions et orientations du SCoT de la Jeune Loire.

Le territoire du Pays de la Jeune Loire regroupe 44 communes.

La révision du SCoT de la Jeune Loire a été approuvée le 2 février 2017.

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

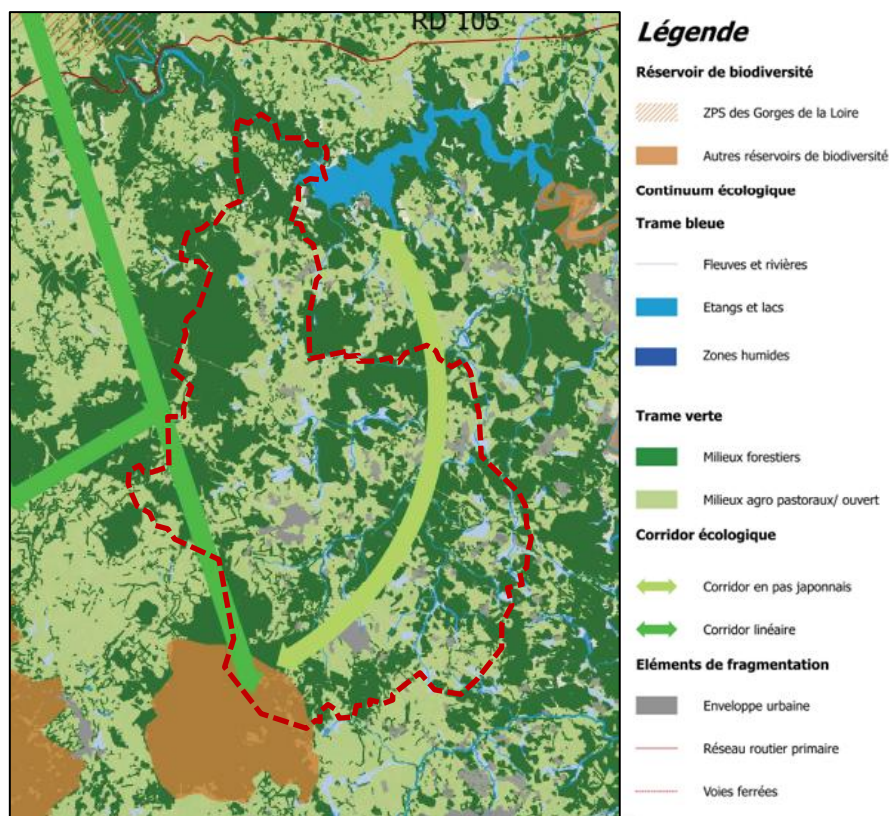
Saint-Jeures est identifié comme « village ».



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

Axe 1 – La Trame Verte et Bleue

- Assurer la protection des réservoirs de biodiversité
- Préserver voire restaurer les corridors écologiques



Extrait de la carte réglementaire de la Trame Verte et Bleue (SCoT Jeune Loire)

Sur le territoire de Saint-Jeures, la trame Verte et Bleue du SCoT est caractérisée par les milieux forestiers et agro pastoraux/ouverts et par les rivières et la retenue du barrage de Lavalette. Un corridor écologique linéaire et un corridor écologique en pas japonais sont également identifiés.

Pour préserver cette trame verte et bleue, le PLU classe en zone naturelle les milieux forestiers et les rivières et en zone agricole les milieux agro pastoraux/ouverts.

Ces zones représentent 97,6 % de la superficie communale.

En plus, les prescriptions du zonage affichent des trames spécifiques identifiant les continuités écologiques tel que les secteurs de forêt présumée ancienne, les arbres isolés, les haies basses, les haies multistrates, les secteurs de prairie humide, les retenues, les mares et les cours d'eau.

Axe 2 – Les paysages et le patrimoine

- Organiser un développement urbain au vocabulaire architectural et paysager harmonieux
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire
- Assurer le traitement qualitatif des entrées de villes et franges urbaines
- Veiller à l'intégration paysagère des zones / bâtiments à vocation économique
- Préserver les cônes de vue, panoramas et ouvertures visuelles
- Valoriser les routes et sentiers « vitrines » vecteurs d'images clés du territoire

Les zones urbaines du PLU sont travaillées de manière à préserver les silhouettes bâties caractéristiques de Saint-Jeures et le règlement renforce cette volonté.

Axe 3 – Les ressources et les risques et nuisances

- Garantir l'approvisionnement durable en eau potable
- Gérer les eaux pluviales
- Inclure l'assainissement dans les réflexions d'urbanisme
- Assurer une gestion adéquate des déchets
- Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain
- Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques
- Maîtrise des nuisances sonores
- Penser l'aménagement urbain en vue d'une adaptation du territoire face aux défis du changement climatique.

Afin de préserver les ressources et de ne pas aggraver les risques et nuisances sur la commune, le PLU prévoit un développement urbain resserré et limité au bourg, à Freycenet et sur deux hameaux importants, Les Moulins et Pouzols. Le hameau de Pélinac n'est pas étendu. Ils sont desservis en réseaux. Le règlement définit les modalités de gestion des eaux pluviales et permet l'utilisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les prescriptions du zonage du PLU repèrent par une trame spécifique les espaces de jardins et de parc à préserver au sein des zones urbaines afin de maintenir des îlots de fraîcheur et des secteurs perméables.

Axe 4 – L'agriculture

- Favoriser le maintien des activités agricoles
- Favoriser la diversification et la qualité des activités agricole

Le zonage du PLU définit une zone agricole en lien avec la nature des terrains, qui représente 45,9 % de la superficie communale.

Le règlement de la zone agricole permet la diversification de l'activité.

La zone agricole préserve l'agriculture puisqu'aucune autre activité n'y est autorisée.

Axe 5 – Le tourisme


- Structurer l'offre touristique du territoire
- Promouvoir le rayonnement touristique

Saint-Jeures dispose d'une offre touristique basée sur le tourisme vert. Le PLU conforte cette activité en repérant sur le zonage les cheminements doux par une trame spécifique accompagnée de prescriptions. Deux secteurs agricoles

de surfaces limitées (STECAL) sont prévus pour conforter des activités existantes liées au tourisme et prévoir leur développement.

Axe 6 – Équilibre social et amélioration de l'habitat

- ✓ Assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire → pour les villages, un objectif de production de 75% des constructions neuves en individuel pur, de 20% en individuel groupé, 5% en collectif et un total de +/- 3300 logements pour l'ensemble des villages.
- ✓ Renouveler le parc de logements → atteindre 8% de vacance dans les villages,



	individuel pur	individuel groupé	collectifs	en résidence
Bourgs centres	45%	25%	20%	10%
Bourgs relais	60%	25%	10%	5%
Villages	75%	20%	5%	0%

	individuel pur	individuel groupé	collectif	en résidence	Total
Bourgs centres	+/- 1550	+/- 900	+/- 700	+/- 350	+/- 3500
Bourgs relais	+/- 1800	+/- 750	+/- 300	+/- 150	+/- 3000
Villages	+/- 2475	+/- 650	+/- 175	0	+/- 3300

Les secteurs de développement urbain sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des objectifs de typologie de logements répondant aux orientations du SCoT (densité, diversification de l'offre de logements...).

Afin de rapprocher le taux de vacance à 8 % (9% actuellement) le PLU encourage les réhabilitations de logements anciens sur l'ensemble de la commune et prend en compte un potentiel de 5 logements qui sortiraient de la vacance dans son projet.

Axe 7 – Les commerces, services et équipements

- Organiser le développement des commerces et des services
- Rationaliser les besoins en déplacement par une bonne répartition des équipements et des services

Les commerces et services présents dans le bourg et à Freycenet sont intégrés dans la zone urbaine.

Un secteur agricole de surface limitée (STECAL) est prévu pour prendre en compte les activités économiques situées en dehors des zones constructibles du PLU.

Axe 8 – Les transports, déplacements et réseaux numériques

- Promouvoir une mobilité alternative à la voiture, en accord avec les caractéristiques rurales du territoire
- Favoriser les mobilités douces et développer le très haut débit pour limiter le recours à la voiture individuelle.

Les prescriptions du zonage identifient les cheminements doux sur l'ensemble du territoire par une trame spécifique. Le règlement du PLU demande que les nouvelles constructions soient facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit.

Axe 9 – Le développement économique

- Soutenir le développement de l'économie présentielle et des filières artisanales → les prescriptions du SCoT imposent notamment de privilégier l'accueil d'activités artisanales et tertiaires sur les centres-bourgs et de développer l'offre en immobilier d'entreprise
- Soutenir les filières spécialisées historiques du territoire en apportant une réponse adaptée à leurs besoins → il s'agit de maintenir et conforter les sites de production industrielle et de mettre en œuvre le schéma de développement économique à l'échelle des Communautés de Communes.

	Besoins fonciers au prorata des perspectives de développement de l'emploi	Surface disponible au sein des zones d'activités	Besoin foncier en extension
CC Les Sucs	38 ha	6,6 ha	31,4 ha
CC de Rochebaron à Chalençon	10 ha	2,7 ha	7,3 ha
CC Loire et Semène	33 ha	3,3 ha	29,7 ha
CC Les Marches du Velay	55 ha	5,6 ha	49,4 ha
CC Pays de Montfaucon	19 ha	6,3 ha	12,7 ha
CC du Haut Lignon	16 ha	1 ha	15 ha
Total SCoT	171 ha	25,5 ha	145,5 ha

La compétence en matière de développement économique appartient à la Communauté de Communes du Haut-Lignon. La commune de Saint-Jeures accueille une zone d'activités économiques communautaire. Celle-ci dispose de terrains disponibles pour accueillir de nouvelles activités à vocation plutôt industrielle et qui ne sont pas souhaitées dans les secteurs urbanisés résidentiels.

Le règlement du PLU permet les activités non nuisantes dans les zones urbaines, en aménagement du bâti existant.

Axe 10 – La consommation d'espaces

- Limiter la consommation d'espaces à vocation résidentielle → il est prévu de respecter des densités minimales moyennes de 10 logements à l'hectare pour les villages, et de produire au moins 40% des nouveaux logements en renouvellement urbain. Concernant les communes touristiques comme Saint-Jeures la densité minimale est abaissée à 7,5 logements par hectare.
- Réguler la consommation d'espaces à vocation d'activité → à l'échelle de la CC du Haut Lignon, il est prévu un besoin foncier en extension de 15 ha pour les zones d'activités (1 ha disponible à l'approbation du SCoT)

Le projet de PLU travaille les zones urbaines de manière resserrée autour du bourg, de Freycenet et des hameaux des Moulins, de Pouzols et de Pélinac. Il s'agit de zoner les besoins par rapport à l'accueil prévu de population.

Par rapport au PLU en vigueur, près de 160 ha sont déclassés.

L'ensemble des secteurs de développement urbain est accompagné d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des objectifs de densité et de type de logements répondant aux orientations du SCoT.

Le PLU de Saint-Jeures a été travaillé en cohérence avec les orientations du SCoT sur les différentes thématiques :

- La densité de logements prévue est compatible avec le SCoT : 9,1 logements par hectare dans le PLU révisé qui sont plus favorables que les 7,5 logements par hectare possibles ;
- 40 % des logements neufs prévus dans le projet de PLU sont situés dans l'enveloppe urbaine ;

Le projet prévoit 5,47 hectares pour l'habitat en dehors de l'enveloppe urbaine (potentiel initial compris entre 14,3 et 17,2 ha dont 10 ha ont été consommés entre 2017 et 2024).

8. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le PCAET du PETR Jeune Loire définit un plan d'actions pour la période 2024/2029 :

- **AXE 1 : ACCOMPAGNER LES FILIÈRES LOCALES FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**
 - o Adapter les espaces forestiers face au changement climatique
 - o Structurer la filière bois pour favoriser un approvisionnement local en bois énergie et bois d'œuvre
 - o Accompagner l'adaptation et la réduction des impacts de la filière agricole
 - o Accompagner le développement de la filière agricole et alimentaire locale
 - o Améliorer la performance des systèmes de gestion des eaux et sécuriser la ressource en eau potable
 - o Réduire les besoins en eau
 - o Réduire la production de déchets
 - o Développer le réemploi et optimiser les filières
- **AXE 2 : DÉVELOPPER UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DURABLE**
 - o Soutenir l'attractivité du territoire
 - o Accompagner les entreprises dans les démarches durables

- Préserver les zones humides
 - Préserver les continuités écologiques
 - Développer une offre touristique éco-responsable
 - Anticiper l'évolution des risques naturels sur le territoire
- **AXE 3 : FAVORISER LES USAGES SOBRES ET PERFORMANTS**
- Développer une politique d'aménagement du territoire durable et performante
 - Améliorer la performance des logements et valoriser les logements en centre-bourgs
 - Améliorer la performance énergétique du patrimoine des collectivités
 - Favoriser les déplacements à vélo
 - Accompagner la mobilité dans les entreprises et établissements
 - Poursuivre le développement du covoiturage
 - Développer une mobilité bas-carbone
- **AXE 4 : DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES EN MOBILISANT DURABLEMENT LES RESSOURCES LOCALES**
- Développer la production d'électricité photovoltaïque
 - Développer l'usage du solaire thermique
 - Accompagner le développement des chaufferies collectives et réseaux de chaleur
 - Accompagner les porteurs de projet ENR
- **AXE 5 : ACTION EN TRANSVERSAL**
- Suivi, copilotage et évaluation du PCAET
 - Obtention du label 1* Territoire Engagé
 - Identifier les solutions de valorisation des CEE
 - Atteinte des objectifs du COT

Compatibilité avec la révision du PLU :

Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les objectifs fixés par le PCAET :

- La prise en compte du réchauffement climatique a été prise en compte à travers différents outils : réflexion sur l'implantation des constructions, dans le règlement et les OAP, réflexion sur les teintes de façades, sur la préservation d'îlots de fraîcheur et sur des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, luttant contre la formation d'îlots de chaleur, réalisation du OAP thématique « Adaptation au changement climatique ». Les règles définies en matière de plantation, de gestion des abords des constructions, participent pleinement à cet objectif.
- En matière d'amélioration des performances énergétiques des bâtis et de production d'énergie renouvelable, une stratégie a été mise en place à travers le règlement du PLU.
- La préservation des espaces naturels a été prise en compte, par les mesures mises en place dans le cadre de l'évaluation environnementale avec notamment la mise en place de trames spécifiques dans les prescriptions du zonage identifiant les éléments de la trame verte et bleue de la commune.

9. LA STRATÉGIE RÉGIONALE EAU-AIR-SOL

La stratégie Eau-Air-Sol de l'État projetée à 2040 vise à préserver Auvergne Rhône Alpes en tant que territoire vivant, attractif et accueillant : vivant par la biodiversité qui s'y épanouit, attractif par les activités et les hommes qui s'y implantent, accueillant par la qualité et la disponibilité des ressources et des milieux qu'il offre.

En 2040, ce territoire et ses ressources sont préservés et gérés avec sobriété, les activités et les implantations humaines se sont transformées pour respecter les milieux et ne pas leur porter atteinte de manière irréversible. Elles sont en outre résilientes au changement climatique.

32 actions sont déclinées autour de 4 objectifs principaux :

1. **Préserver les milieux en atteignant 5 % du territoire régional sous protection forte en 2040. Ces espaces naturels devront préserver des enjeux patrimoniaux forts, garantir les fonctionnalités écologiques et préserver les trames de biodiversité**
 - Améliorer la connaissance eau-air-sol
 - Mettre en place un programme de communication et de sensibilisation
 - Établir des principes de conditionnalité pour les aides de l'État
 - Soutenir et promouvoir les bonnes pratiques
 - Territorialiser les objectifs nationaux de protection des espaces naturels par la mise en place d'une stratégie de protection
 - Établir et mettre en œuvre une doctrine de l'État sur la planification intégrant les problématiques de l'eau, de l'air et du sol
 - Déployer la chaleur renouvelable
 - Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments (logements et tertiaire privés et publics)

2. **Atteindre l'objectif de bon état de 60 % des masses d'eau à l'horizon 2027 et de 100 % à 2040, réduire les prélèvements de 10 % d'ici 2025 et de 25 % en 2035, revenir à l'équilibre pour les bassins en déficit à horizon 2027**
 - Promouvoir une gestion de l'eau à l'échelle des bassins-versants
 - Mettre en œuvre le programme 100 retenues pour la région
 - Lutter contre les pollutions domestiques et industrielles
 - Gérer les déficits actuels et à venir dans le cadre de projets de territoire
 - Restaurer la continuité écologique
 - Déployer la démarche Captages prioritaires
 - Renforcer la coordination de la gestion des épisodes de sécheresse
 - Territorialiser la mise en œuvre de la Directive-cadre sur l'eau

3. **Respecter les recommandations de l'OMS de la qualité de l'air pour éviter les effets nuisibles sur la santé humaine à horizon 2040 et réduire de 50 % le nombre de jours de dépassement des seuils réglementaires d'ici 2027**
 - Encourager les formes de gouvernance partagée dans l'élaboration des Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
 - Élaborer et mettre en œuvre un Plan ozone
 - Déployer des zones à faibles émissions mobilité (ZFE-m)
 - Améliorer la gestion des épisodes de pollution
 - Communiquer autour de la pollution de l'air
 - Déployer les feuilles de route Qualité de l'Air
 - Améliorer la qualité de l'air intérieur
 - Contribuer au renforcement du cadre réglementaire existant
 - Veiller à la cohérence du développement de la filière bois-énergie
 - Développer la connaissance sur la diversité des polluants atmosphériques

4. **Atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en région à horizon 2040 et réduire la consommation foncière réelle d'au moins 50% en 2027**
 - Engager les acteurs vers une trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN) en région
 - Mobiliser des moyens financiers pour la reconversion des friches, les opérations de désimperméabilisation et de renaturation
 - Promouvoir le développement d'une stratégie foncière et d'une offre de foncier public pour les collectivités
 - Établir un guide d'aide à la décision sur l'implantation de projets d'énergies renouvelables
 - Mieux mobiliser les outils de compensations agricole et forestière

Compatibilité avec la révision du PLU :

Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les objectifs fixés.

10. PRISE EN COMPTE DE LA SANTÉ

Le quatrième Plan Régional Santé Environnement Auvergne-Rhône-Alpes a été signé par le préfet de pour la période 2024-2028. Ce document est établi autour de 3 axes et de 11 fiches d'actions :

- Développer les connaissances, informer et sensibiliser les acteurs
 - o Mettre à disposition les données locales en santé environnement, en les élargissant à l'approche « Une seule santé », et accompagner les acteurs locaux à leur appropriation
 - o Soutenir l'éducation et la promotion de la santé-environnement (ESE) et la montée en compétence des acteurs du secteur
 - o Former à la santé-environnement les professionnels de santé, les agents de l'État, les collectivités, les bureaux d'études et les vétérinaires
- Réduire les expositions
 - o **Réduire l'exposition de la population aux risques sanitaires liés aux espèces à enjeux pour la santé en expansion en Auvergne-Rhône-Alpes**
 - o Améliorer la surveillance des zoonoses dans une approche « Une seule santé »
 - o Promouvoir la mise en place de plans de gestion de sécurité sanitaire de l'eau (PGSSE) qui intègrent les risques liés au changement climatique (qualitatifs et quantitatifs) et aux pollutions diffuses
 - o **Accompagner les projets d'utilisation d'eaux non conventionnelles afin de limiter les besoins en eau potable, tout en garantissant la sécurité sanitaire des usagers et utilisateurs**
 - o Inciter des publics cibles bien identifiés à agir pour la qualité de l'air extérieur au travers d'actions innovantes et mobilisatrices
 - o **Favoriser des pratiques professionnelles et des comportements individuels favorables à la santé en matière de qualité de l'air intérieur**
- Mobiliser les territoires en santé-environnement
 - o Accompagner les évolutions de pratiques des élus et agents des collectivités territoriales vers une gestion globale de leur territoire toujours plus favorable à la santé
 - o **Renforcer la prise en compte des déterminants de la santé dans les projets d'aménagement et les documents d'urbanisme en améliorant la complémentarité des politiques publiques et la participation des populations**

Compatibilité avec la révision du PLU :

Le PLU révisé prend en compte les enjeux de la santé au travers différentes actions :

- Promotion d'un habitat de qualité, économe en énergie, pour un meilleur confort énergétique des habitants,
- Préservation et développement des îlots de fraîcheur,
- Encouragement des déplacements modes actifs dans le bourg et entre les secteurs d'équipements et de services et les secteurs résidentiels et préservation des itinéraires de randonnées pour inciter à la pratique sportive, s'appuyant sur les atouts paysagers de la commune,
- Concentration de l'urbanisation sur le bourg, Freycenet et hameaux importants, Les Moulins, Pouzols et Pélinac, à proximité des commerces et des services, afin d'encourager les déplacements modes actifs pour répondre aux besoins quotidiens,
- Recommandation forte de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie pour les nouvelles constructions afin de préserver la ressource en eau.

ANALYSE DES INCIDENCES ET DÉFINITION DE MESURES

1. ÉCHELLE DE TERRITOIRE

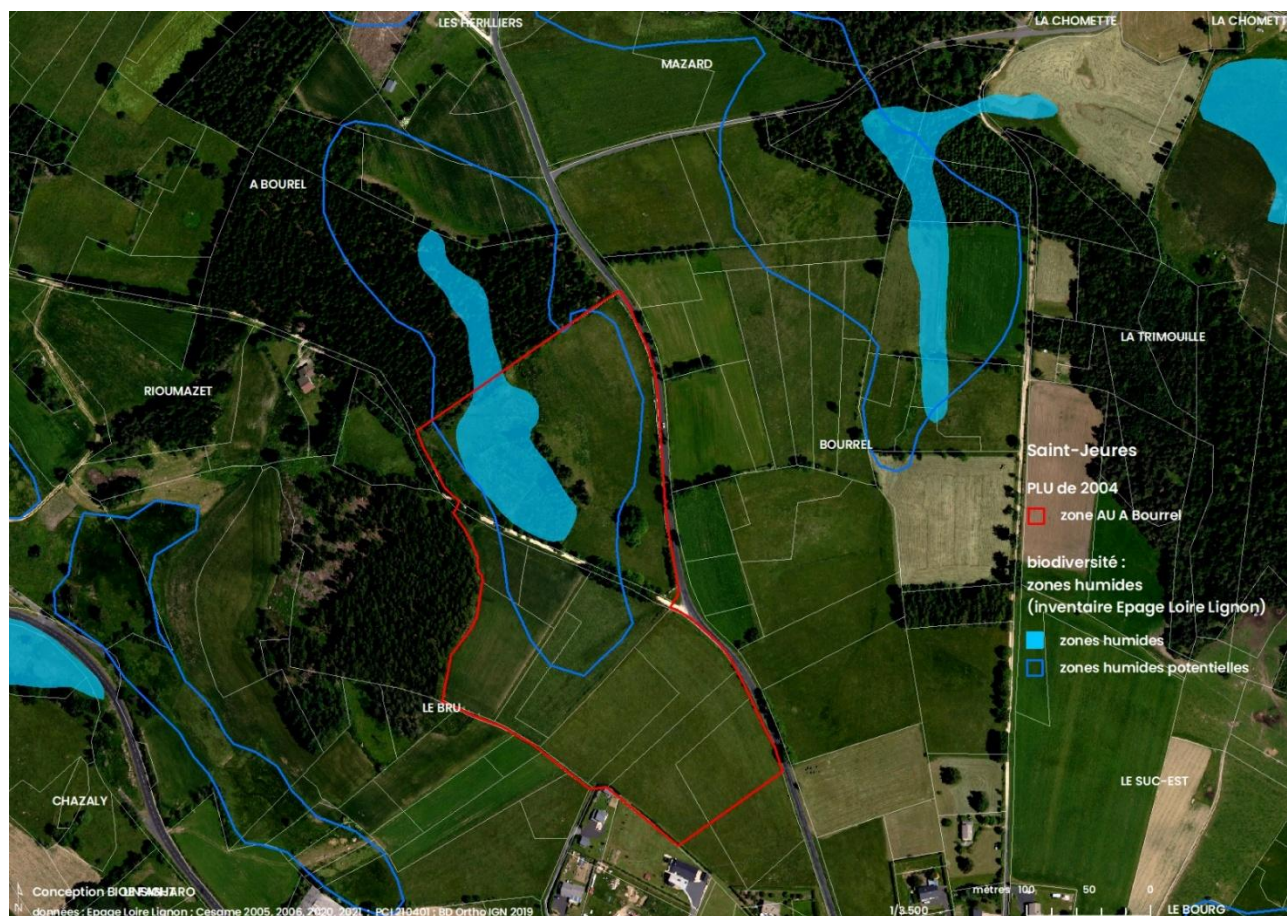
1.1. PLU DE 2004

Les trois zones AU du PLU de 2004 totalisent 17,25 ha soit 0,5 % du territoire.

1.1.1. Zone AU de Bourrel

a) Enjeux et incidences

Cette zone AU abrite des zones humides : zone humide de l'inventaire, zone humide potentielle et autre zone humide.



Zone AU de Bourrel hors et dans enclos en pierre avec zone humide de l'inventaire à droite (photos Luc Laurent)



Zone AU A Bourel : dans enclos en pierre autre zone humide de type mare asséchée le 220601 (photos Luc Laurent)

b) Séquence ERC

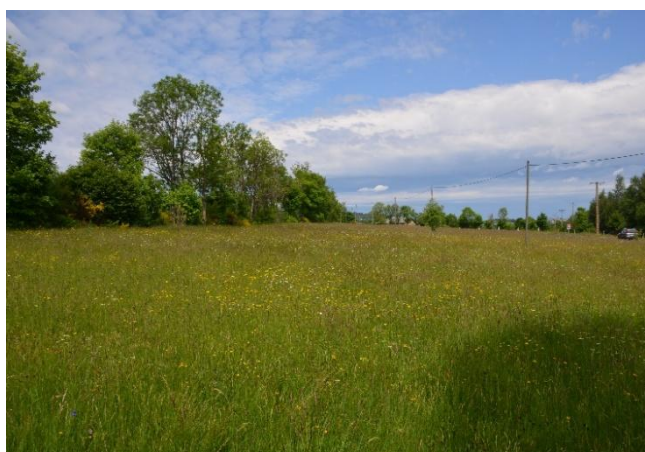
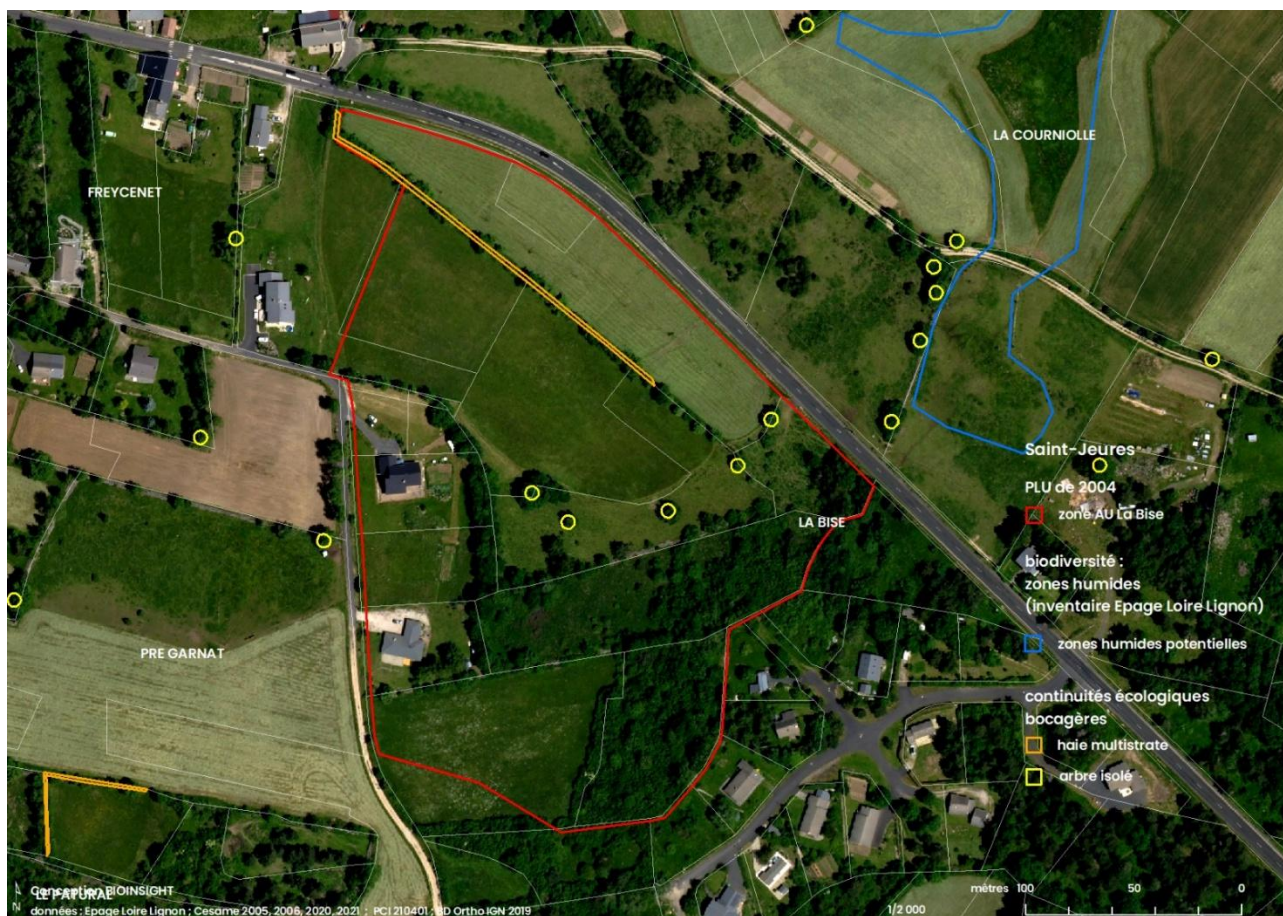
Les zones humides devraient être maintenues.

1.1.2. Zone AU La Bise

a) Enjeux et incidences

Cette zone AU abrite des continuités écologiques bocagères : haies multistrates et arbres isolés.

Une surface agricole/naturelle est humide dans la partie sud-est de la zone AU (côté du lotissement) en amont de la zone humide de l'autre côté de la route (zone humide potentielle).



Zone AU La Bise : prairie de fauche avec haie multistrates et partie humide côté lotissement (photos Luc Laurent)

b) Séquence ERC

Les continuités écologiques bocagères devraient être maintenues. La partie humide de l'actuelle zone AU, c'est-à-dire sa partie sud-est, AU devrait être déclassée.

1.1.3. Zone AU La Bessiat

a) Enjeux et incidences

La plus grande partie de cette zone AU présente une couverture forestière de sapin qui n'est pas une forêt ancienne*. Elle abrite deux petites prairies de fauche.



Zone AU La Bessiat : deux prairies de fauche (photos Luc Laurent)

1.2. LE PROJET DE PLU

1.2.1. Plan de zonage

Le projet de plan de zonage se caractérise par 4,35 ha de zones AU réparties en trois zones 1AU et de 81,17 ha de zones U répartie en 13 zones ainsi que par 21 prescriptions surfaciques de type OAP totalisant 8,93 ha.

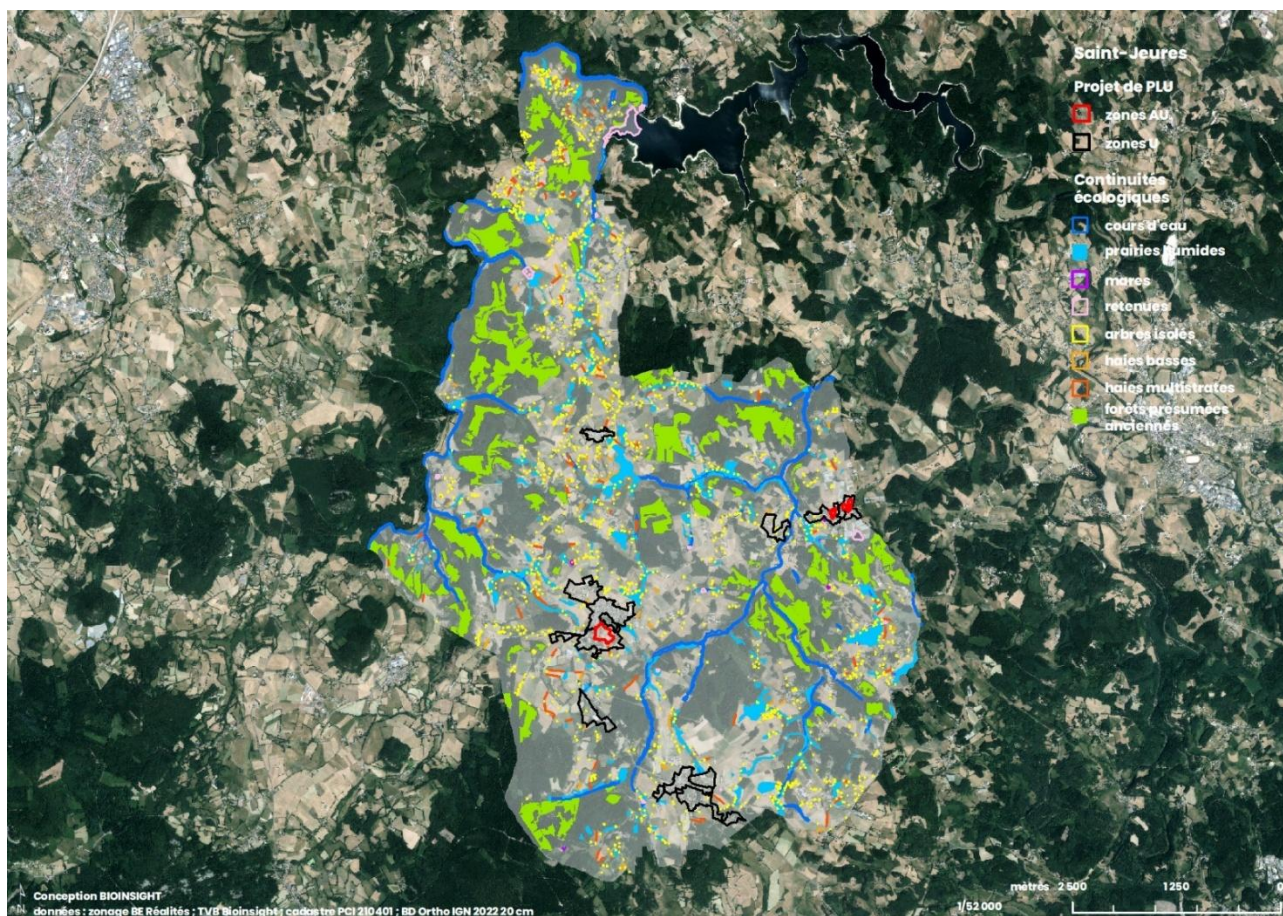
a) Enjeux, incidences et mesures – Continuités écologiques

À cette échelle de PLU, le projet de règlement sous la forme de zones AU, zones U, OAP et emplacements réservés ne présente pas d'incidences notables probables sur les continuités écologiques de la commune, composante majeure de la démarche TVB de PLU.

Cependant, leur protection devrait être envisagée dans les documents opposables du PLU (règlements et OAP) pour jouer un rôle préventif contre de potentielles altérations de celles-ci entre l'entrée en vigueur du PLU et sa prochaine évolution. À ce titre, les règlements graphique et écrit devraient définir et délimiter ces continuités écologiques et assurer l'encadrement de ces occupations du sol de sorte à limiter autant que possible les éventuelles atteintes aux continuités écologiques.

Par exemple, si le règlement écrit de zone assure le principe d'inconstructibilité (soumis à des exceptions particulières) d'une continuité écologique de type haie ou cours d'eau, la protection des continuités écologiques imposerait différentes interdictions d'occupations du sol pour protéger ces continuités écologiques telles que l'interdiction de défrichement ou de coupe ainsi que de plantation de peuplier sauf dérogations spécifiques définies.

La mesure proposée est par conséquent la protection juridique des continuités écologiques d'une démarche TVB de PLU par leur repérage dans le règlement graphique en association avec des prescriptions/règles adaptées (incluant des dérogations) dans le règlement écrit.



En lien avec ce que définit le PADD, les règlements graphique et écrit du projet de PLU assurent la protection réglementaire des continuités écologiques hiérarchisées en sous-trames et déclinées en secteurs par la démarche TVB de PLU.

Les secteurs sont délimités dans le règlement graphique suivant l'un des deux outils :

- Soit au titre des articles L. 151-23 et R. 151-43 5° du Code de l'Urbanisme (CU), en association avec des prescriptions définies dans le règlement écrit. Dans ces secteurs, les projets de travaux, installations et aménagements sont soumis à déclaration préalable par application de l'article R421-23 h CU ;
- Soit au titre des articles L. 113-30, L. 151-8 et R. 151-43 4° CU, en association avec des règles définies dans le règlement écrit. Dans ces secteurs, les projets de constructions, de travaux et d'aménagements ne sont pas soumis à déclaration préalable. Toutefois, le non-respect de ces règles, constaté a posteriori de l'exécution des travaux ou des opérations, pourra faire l'objet d'une sanction pénale.

- **Règlement graphique**

Dans le règlement graphique, sont délimités par des sous-trames graphiques, (ou sur-zonages) les secteurs des trois sous-trames présentées ci-dessous dans un ordre décroissant d'importance.

Sous-trame humide

- Cours d'eau ;
- Prairies humides ;
- Mares ;
- Retenues ;

Sous-trame boisée

- Forêts présumées anciennes ;

Sous-trame bocagère

- Arbres isolés ;
- Haies.

- **Règlement écrit**

Dans le règlement écrit, sont établies les prescriptions ou règles (suivant l'outil mobilisé) des secteurs des trois sous-trames présentées ci-dessous dans un ordre décroissant d'importance.

Sous-trame humide

Cours d'eau (L. 151-23 et R. 151-43 4°)

En accord avec les enjeux et objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée (révision 18 mars 2022) en matière de protection et de mise en valeur des cours d'eau, sont interdits :

- Retenue sur cours d'eau* ;
- Affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- Coupe rase* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- Abattage* pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- Plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont admis :

- Affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour :
 - o Travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
 - o Aménagement d'ouvrage hydraulique ;
- Changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - o Accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
 - o Mise en sécurité des digues ;
- Coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- Coupe rase* de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- Abattage* (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o Risque d'inondation ;
 - o Recépage* de jeune arbre de faible diamètre de sorte à éviter que la souche ne pousse ;
- Plantation de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier).

Prairies humides (L. 151-23 et R. 151-43 4°)

Est **interdite** la réduction des prairies humides.

Par exception, est **admise** la réduction des prairies humides pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication.

Mares (L. 151-23 et R. 151-43 4°)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

- réduction d'une mare* inférieure ou égale à 50 ares ;
- curage ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- coupe rase* ;
- plantation de résineux et de peuplier.

Par exception, sont admis :

- curage en automne ;
- assèchement, affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement*) pour :
 - o accès aux bêtes ;
 - o mise en sécurité des digues ;
- coupe rase* des espèces exotiques envahissantes* menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

Retenues (L. 151-23 et R. 151-43 4°)

Par principe, sont interdits :

- Changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- Plantation d'essences non locales.

Par exception, sont admis :

- Changement d'occupation du sol (défrichement*) pour le profilage des berges, pour des raisons de mise en sécurité des berges ou pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Plantation de peupliers dans les peupleraies existantes.

Sous-trame forestière**Forêts présumées anciennes (L. 151-23 et R. 151-43 5°)**

Par principe, sont **interdits** :

- Changement d'occupation du sol (défrichement*) ;
- Coupe rase.

Par exception, sont admis :

- Changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase :
 - o Réalisée en application d'un document d'aménagement (L. 212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L. 312 2 et L. 312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L. 122 5 et L. 124 1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L. 124 2 CF) ;
 - o Qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L. 124 5, L. 312-5 et L. 312-9 CF) ;
 - o Justifiée par un dépérissement sanitaire avéré des arbres et une absence de régénération naturelle de qualité et suffisante.

Sous-trame bocagère**Arbres isolés (L. 151-23 et R. 151-43 4°)**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

- Abattage ;
- Taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus.

Par exception, sont admis :

- Abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - o Travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - o Dépérissement sanitaire avéré ;
 - o Sécurité des biens et des personnes ;
 - o Risque allergique ou toxique ;
- Taille* et émondage* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

Haies (L. 151-23 et R. 151-43 4°)

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (BCAE fiche VIII) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :

- Suppression ;
- Coupe rase* ;
- Plantation d'essence non locale* (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- Plantation d'une seule essence locale* ;
- Taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, sont admis :

- Suppression justifiée par :
 - o Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation d'une parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - o Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation autorisé par un permis de construire ;
 - o Travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- Coupe rase* ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
- Taille* entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

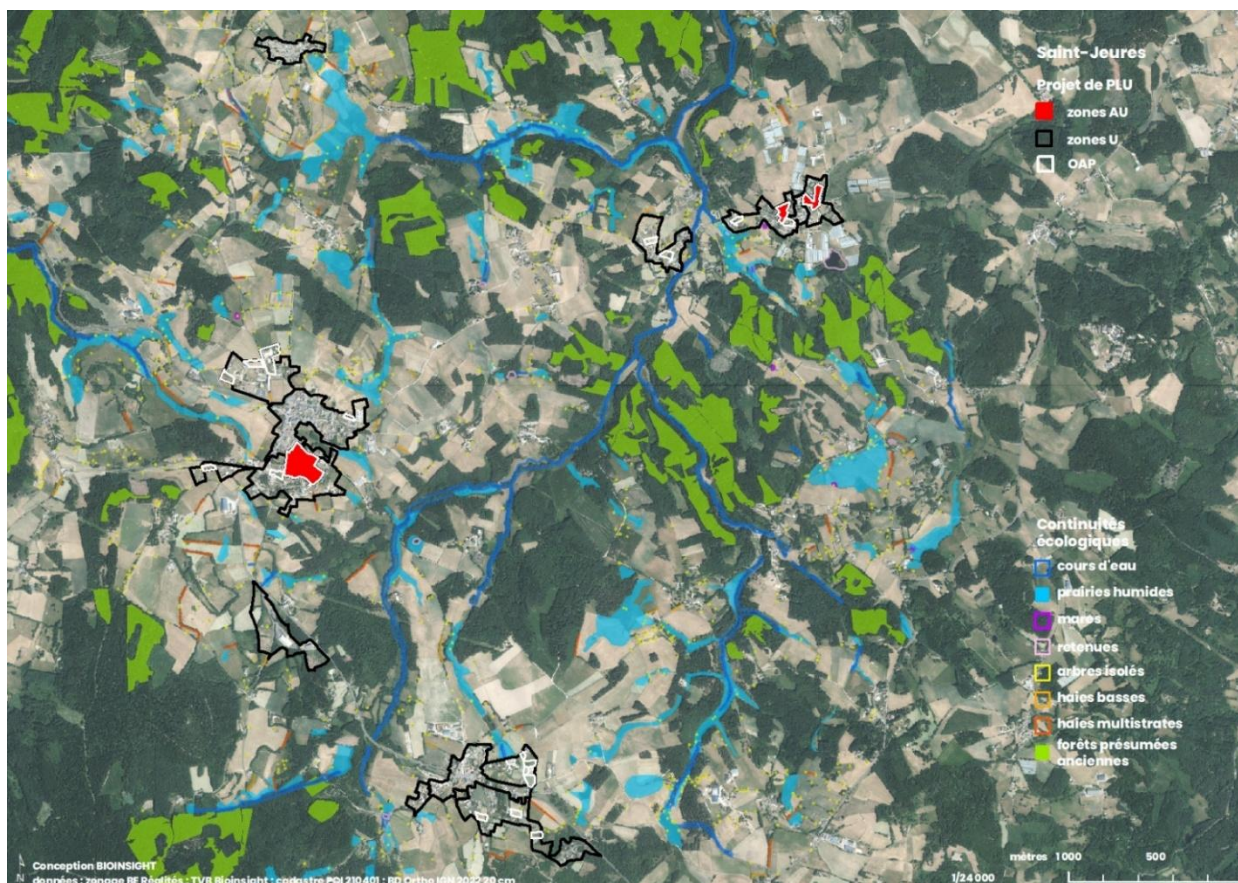
Le PLU révisé intègre ces mesures aux règlements écrits et graphiques.



b) Enjeux, incidences et mesures - Zonages environnementaux : ZNIEFF de type 1

Saint-Jeures participe à une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type* 1 Massif du Lizieux et à une Znieff de type 2.

Le projet de PLU en matière de zones AU et U n'intersecte pas les Znieff de type 1 et de type 2 et n'est pas susceptible d'avoir des d'incidences notables sur ces Znieff.

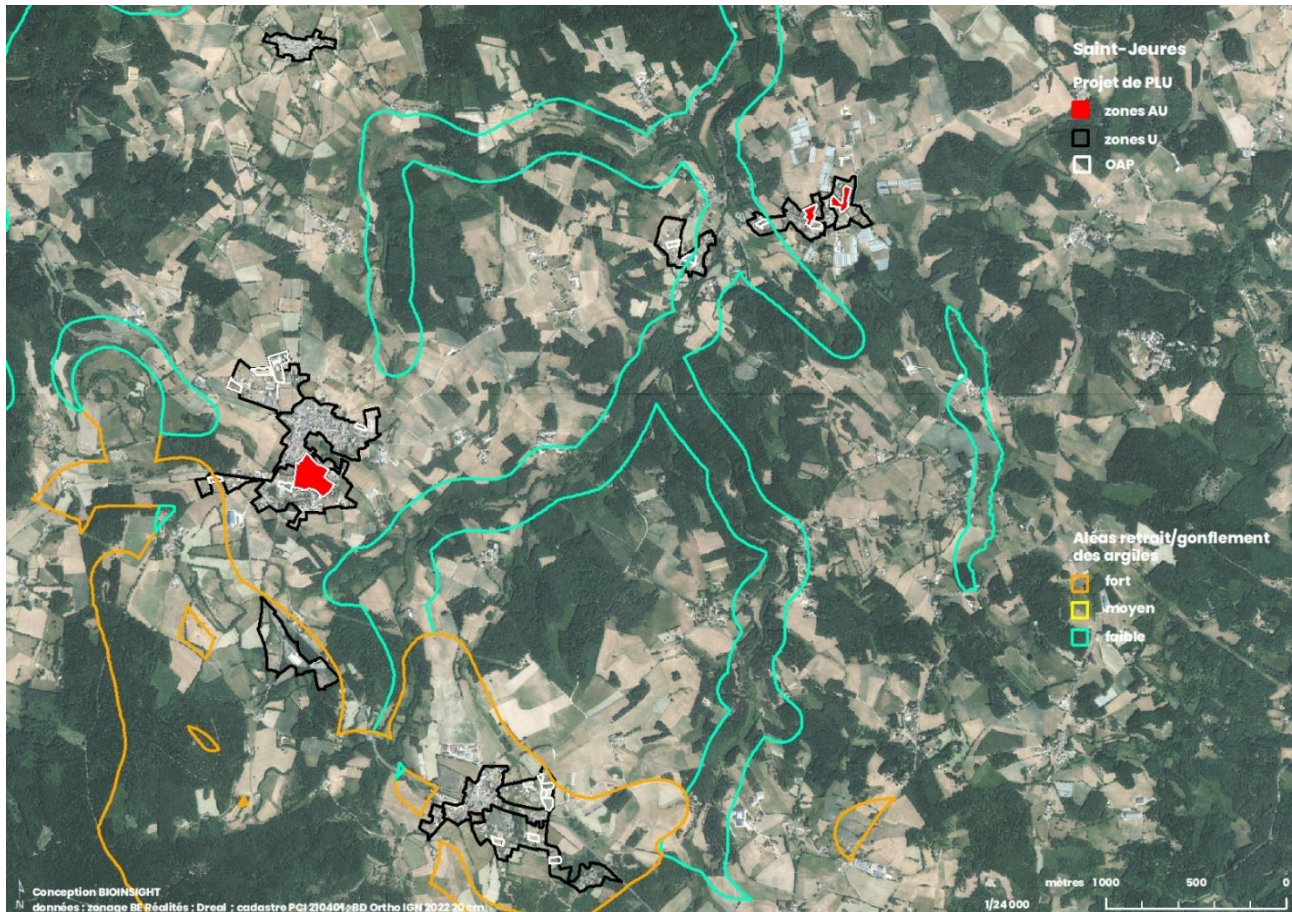


1.2.2. Échelle de projet d'aménagement : OAP

Le projet de plan de zonage se caractérise par 21 prescriptions surfaciques de type OAP totalisant 8,93 ha.

a) Enjeux, incidences et mesures – aléa retrait/gonflement des argiles

Mis à part le hameau de Freycenet, la presque totalité des OAP sont hors aléa ou en aléa faible pour le retrait/gonflement des argiles ce qui devrait être mentionné dans les OAP en matière d'information.



b) Adaptation et atténuation : stratégie du froid en été

Les communes doivent s'adapter aux changements climatiques, par exemple aux phénomènes météorologiques extrêmes dont les canicules de plus en plus nombreuses, précoces et tardives dans l'année ainsi que les pluies extrêmes. Elles doivent aussi les atténuer à l'échelle planétaire en visant la neutralité carbone suivant deux approches : (1) la réduction de leur production de gaz à effet de serre (GES) donc de leur consommation d'énergie en lien également avec la précarité énergétique de certains ménages ; (2) le maintien de leurs puits de carbone que sont les surfaces agricoles/naturelles de type prairie (de pâture ou de fauche), culture (terre arable) ou boisement, c'est-à-dire de leurs réservoirs de carbone « sol » et « biomasse », cela par la réduction de l'artificialisation de ces occupations du sol.

En matière d'adaptation, en 2025, dans le contexte de l'exacerbation des changements climatiques, une approche urbano-architecturale d'un projet d'OAP doit maintenant privilégier la stratégie du froid en été (adaptation aux canicules : bien être thermique des résident-e-s et affranchissement énergétique de la climatisation). Un tel projet d'aménagement doit bien sûr mais secondairement considérer la stratégie du chaud en hiver, c'est-à-dire l'exploitation énergétique des apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage. Cela relève de l'orientation des bâtis dont la plus grande façade doit être orientée au sud (un faitage aligné ouest-est), façade sud qui reçoit le plus d'énergie solaire en hiver en milieu de journée au moment où le soleil est le moins bas donc le plus énergétique. Cette stratégie du chaud en hiver est d'autant plus à considérer que **ni à la commune par des reliefs extérieurs à la commune ni les périmètres d'OAP** ne souffrent d'occultation hivernale due à des **masques solaires orographiques (masques solaires dus aux reliefs)**.

Dans le cadre d'une adaptation des aménagements aux changements climatiques, il est proposé les mesures suivantes en matière d'orientations graphiques et textuelles à ajouter aux OAP (pour les arbres et haies non repérés dans les règlements graphique et écrit) :

- Éviter l'abattage des arbres matures existants qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présentent une mortalité élevée ;
- Éviter la destruction des haies ;
- Éviter la taille des arbres isolés et des haies entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Dans le cadre d'une adaptation aux changements climatiques, il est proposé d'autres mesures en matière d'orientations graphiques et textuelles à ajouter aux OAP s'agissant des bâtis :

- privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtage, sera donc orienté ouest-est) pour : (1) éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont la fréquence augmente maintenant avec des canicules précoces de fin de printemps et tardives de début d'automne ; (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

Toujours dans le cadre d'une adaptation aux changements climatiques, il est proposé d'autres mesures en matière d'orientations graphiques et textuelles à ajouter au OAP s'agissant des sols :

- Éviter l'imperméabilisation des sols donc favoriser la végétalisation des sols (gazon) ainsi que le maintien ou la plantation des arbustes et arbres à l'ouest des bâtis ;
- Favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les surchauffes diurnes (dans et à l'extérieur du bâti) : végétalisation, surface enherbée, albédo élevé... ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux météoriques.

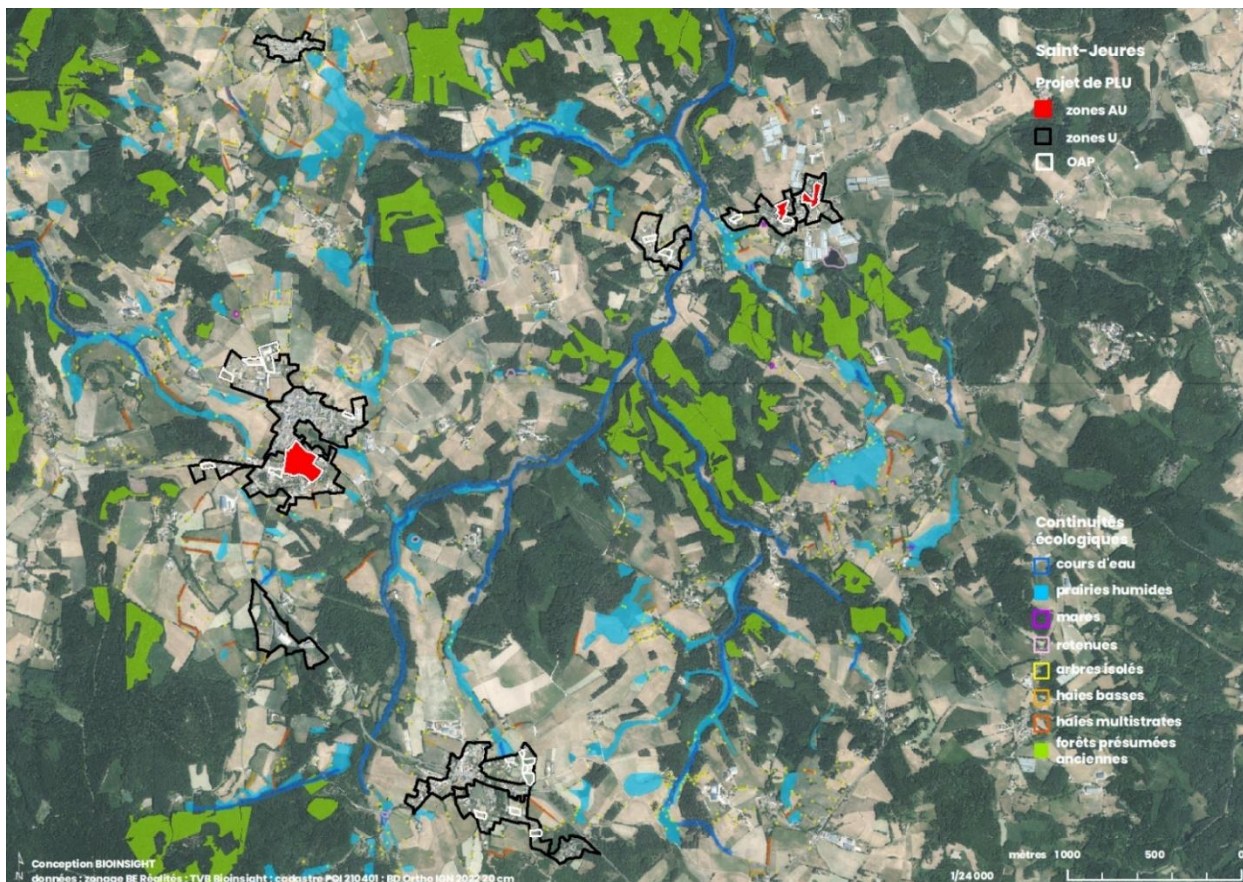
2. CONSOMMATION FONCIÈRE ET AFFECTATION DES SOLS

L'analyse de la consommation foncière ces 10 dernières années est présentée dans la partie état initial de l'environnement.

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

Le projet de PLU révisé permet une très forte diminution des zones urbaines et à urbaniser, de l'ordre d'un cent cinquante hectares. L'abandon des zones à urbaniser à vocation économique et la très forte diminution des possibilités de construire sur les hameaux et groupes de constructions contribue à préserver la perméabilité des espaces agricoles et naturels.

La diminution des zones constructibles (zones urbaines et à urbaniser) autour du bourg et de Freycenet participe à la préservation de l'ensemble de la Trame Verte et Bleue.



3. ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

Saint-Jeures contribue à deux ZNIEFF, la ZNIEFF de type II Mezenc-Meygan sur une toute petite partie de celle-ci (environ 1 ha sur les 31 000 ha), à l'Ouest.

La commune contribue aussi à la ZNIEFF de type I Massif du Lizieux, à l'extrême Sud.

Les secteurs situés en ZNIEFF sont classés en zone naturelle.

4. CONSOMMATION D'ÉNERGIE, ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE ET QUALITÉ DE L'AIR

Saint-Jeures se situe à proximité de la RN 88 reliant le Puy-en-Velay à Saint-Etienne. Une part importante des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune, générant des déplacements quotidiens importants.

Le PADD encourage les réflexions en matière de développement de transport en commun et de déplacement par l'utilisation de modes doux.

Toutefois, l'augmentation de la population envisagée ces prochaines années entraînera nécessairement une augmentation du trafic routier.

Les caractéristiques et le profil de la commune sont présentés dans la partie état initial de l'environnement.

Plusieurs outils sont mobilisés dans le cadre du PLU révisé pour contribuer directement ou indirectement, la réduction de la consommation d'énergie :

La concentration de l'urbanisation sur le bourg de Saint-Jeures et à Freycenet permet d'accueillir de nouveaux ménages à proximité des équipements et services de proximité présents sur la commune.

Le règlement et les OAP définissent des objectifs visant à limiter la consommation d'énergie des nouvelles constructions : une réflexion en matière d'implantation, d'exposition, de teinte de façade, de volumétrie de manière à limiter la consommation d'énergie est encouragée.

Le PLU révisé de Saint-Jeures contribue, dans une moindre mesure, indirectement à limiter les émissions des gaz à effet de serre.

5. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES

Les caractéristiques de la commune en matière de desserte eau potable et eaux usées sont présentées dans la pièce mémoire des annexes sanitaires.

Le PLU délimite des zones urbaines et à urbaniser essentiellement desservi en eau potable et en assainissement.

Le PLU révisé a pour objectif la préservation des cours d'eau et de leurs abords. En classant en zone naturelle les abords des cours d'eau et en définissant une trame spécifique aux abords des cours d'eau au titre de l'article L. 151-23° du CU, il renforce leur protection.

Concernant les zones humides, ces dernières sont identifiées et protégées au titre de l'article L. 151-23° du code de l'urbanisme.

Le PLU révisé n'a pas d'incidence notable sur la protection de la ressource en eau et les milieux aquatiques.

6. RISQUES ET NUISANCES

La liste des risques et nuisances recensés sur la commune est exposée dans la partie relative à l'état initial de l'environnement.

La commune est exposée au risque de retrait-gonflement d'argiles. Des mesures sont imposées dans le cadre des constructions.

Le risque rupture de barrage est pris en compte dans le cadre d'un PPI approuvé en 2010.

Le PLU révisé n'a pas d'incidence notable sur les risques et nuisances.

7. CHANGEMENTS CLIMATIQUES

L'adaptation aux changements climatiques est un enjeu majeur pour les années à venir.

Globalement, les objectifs et outils mis en œuvre dans le cadre du PLU révisé permettent de sensibiliser les habitants de manière à concevoir des aménagements adaptés.

Les outils présentés dans la partie précédente en matière d'économie d'énergie lors des nouvelles constructions participent à prendre en compte les changements climatiques, de manière à prendre en compte les variations de températures plus importantes (notamment l'augmentation des périodes de canicules). En effet, les OAP et le règlement encouragent une implantation, une exposition et des teintes permettant d'éviter la surchauffe des bâtiments en cas de canicule.

La préservation d'îlot de fraîcheur est également recherchée avec la limitation de l'imperméabilisation des sols dans tout projet d'aménagement. Les zones urbaines destinées à être densifiées ou à accueillir de nouvelles constructions, font l'objet d'un règlement visant à préserver une part d'espaces perméable ou de pleine-terre.

Le PLU révisé contribue, dans une moindre mesure, à prendre en compte l'impact des changements climatiques dans les projets d'aménagement.

8. SANTÉ HUMAINE

Le PLU révisé prend en compte les enjeux de la santé au travers différentes actions :

- Promotion d'un habitat de qualité, économe en énergie, pour un meilleur confort énergétique des habitants dans les OAP ;
- Sensibilisation des habitants sur les essences à planter pour éviter la prolifération des essences exotiques envahissantes et les essences allergènes, dans la limite de ce qu'il est possible d'intégrer dans un document d'urbanisme : le règlement de toutes les zones sensibilise les nouveaux projets ;
- Préservation et développement des îlots de fraîcheur, support de modes actifs, permettant d'encourager les déplacements modes actifs ;
- Concentration de l'urbanisation sur le bourg et Freycenet, à proximité des commerces et des services, afin d'encourager les déplacements modes actifs pour répondre aux besoins quotidiens.
- Développement des réseaux de randonnée pour inciter à la pratique sportive, s'appuyant sur les atouts paysagers de la commune : identification au titre de l'article L. 151-38° du CU des chemins existants ;

Le PLU révisé n'a pas d'incidence notable sur la santé.

9. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les caractéristiques architecturales et paysagères sont présentées dans la partie relative à l'état initial de l'environnement.

De manière générale, la réduction importante des zones constructible permet de préserver les caractéristiques paysagères de la commune.

La délimitation d'une zone Ap, zone agricole avec encadrement des constructions, est justifiée par la prise en compte des enjeux paysagers.

Le reclassement des anciennes zones N1 et N2 en zones A et N contribue à la préservation de la silhouette des hameaux et groupes de constructions.

Le PLU révisé a une incidence positive sur la préservation du patrimoine architectural et paysager.

10. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION : IMPACTS RÉSIDUELS

Sans la révision du PLU, l'organisation spatiale aurait été dommageable au territoire puisque de nombreuses zones constructibles ont été supprimées dont les zones AU du PLU de 2004 analysées par l'évaluation environnementale (analyse des incidences du PLU de 2004) dont des zones N1 et N2 constructibles.

C'est ainsi qu'avec les autres mesures proposées, le projet de PLU de Saint-Jeures ne présente pas d'incidences notables probables sur l'environnement, y compris les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.

Cependant, l'artificialisation de surfaces agricoles de type prairie de pâture va réduire le puits de carbone que constitue cette occupation du sol, c'est-à-dire ses réservoirs de carbone « sol » et « biomasse ».

INDICATEURS

Lorsqu'un PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre du R. 151-3 CU, le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Les indicateurs et modalités de suivi du PLU de Saint-Jeures sont présentés.

Ces indicateurs doivent être mis en œuvre le plus tôt possible afin de disposer de valeurs de références au démarrage du suivi de l'évolution du territoire puis d'une façon si possible annuelle. C'est ainsi que la détermination des valeurs de références des indicateurs de suivi revient au bureau d'études qui aura la charge du suivi, cela au démarrage de la mise en œuvre de l'évolution PLU ou bien les années suivantes.

Enjeux	Indicateurs de suivi	Valeurs de référence	Modalités de suivi et sources de données
Protection des espaces naturels et agricoles, de la trame verte et bleue, de la biodiversité			
Artificialisation du territoire	Changement d'occupation du sol = couverture biophysique du sol + affectation du sol (usage et gestion) vers l'artificialisation	2024 et millésimes antérieurs de bases d'occupation du sol	Analyse diachronique de l'occupation du sol du territoire à partir de bases d'occupation du sol vectorielles ou de photos aériennes et images satellitaires millésimées
Ressource en eau	Nombre de retenues et de mares dans la commune	État initial de l'environnement du PLU et 2024	Analyse de photos aériennes et images satellitaires millésimées et investigations de terrain
Prairies humides	Surfaces de zones humides détruites ou altérées dans le territoire	Prairies humides repérées dans l'état initial de l'environnement du PLU (démarche TVB de PLU)	Analyse de photos aériennes millésimées et investigations de terrain
Continuités écologiques humides	Longueur de ripisylves dans le territoire	Ripisylves (secteurs de cours d'eau) repérées dans l'état initial de l'environnement du PLU (démarche TVB de PLU)	Analyse de photos aériennes et images satellitaires millésimées et investigations de terrain
Continuités écologiques bocagères	Longueur de haies et nombre d'arbres isolés dans le territoire	Haies et arbres isolés repérés dans l'état initial de l'environnement du PLU (démarche TVB de PLU)	Analyse de photos aériennes et images satellitaires millésimées
Continuités écologiques forestières	Surface de secteurs de forêt présumée ancienne	Secteurs de forêt présumée ancienne repérés dans l'état initial de l'environnement du PLU (démarche TVB de PLU)	Analyse diachronique des surfaces des secteurs de forêt présumée ancienne dans et hors plan simple de gestion à partir de photos aériennes et images satellitaires millésimées (évolution par défrichement*, coupes rases* avec ou sans dessouchage, plantation régulière)
Biodiversité ZNIEFF :	Surface des milieux déterminants :	Données ZNIEFF et état initial de l'environnement du PLU et 2024	Données ZNIEFF et investigations de terrain

Milieux déterminants de la ZNIEFF de type 1 « Massif du Lizieux » (ZNIEFF 830020007)	37.31 - Prairies à Molinie et communautés associées EUNIS : E3.51 – Prairies à Molinia caerulea et communautés apparentées		
Biodiversité ZNIEFF : Espèces déterminantes de la ZNIEFF de type 1 « Massif du Lizieux » (ZNIEFF 830020007)		Données ZNIEFF et état initial de l'environnement du PLU et 2024	Données ZNIEFF et investigations de terrain
Patrimoine bâti remarquable, qualité urbaine, architecturale, paysagère			
Espaces de jardins ou parcs au titre de l'article L151-19° du CU	Espaces de respiration identifiés	Identification sur le plan de zonage	PLU et déclarations préalables de travaux
Déplacements			
Cheminements doux	Liaisons modes actifs à maintenir	Identification sur le plan de zonage	Plan de zonage
Réseaux			
Réseau d'assainissement	Nombre d'habitations desservies en assainissement collectif	Plan du réseau d'assainissement collectif	Mise à jour du plan de réseau d'assainissement collectif
Développement urbain maîtrisé et renouvellement urbain			
Population	Évolution de la population	Croissance de +0,91 % sur la période 2025-2035	INSEE
Consommation de l'espace / occupation du sol	Évolution de la surface bâtie Évolution des surfaces agricoles et des surfaces boisées	Consommation foncière de l'ordre de 5,47 ha pour l'habitat	Sitadel Photographie aérienne Terres agricoles déclarées à la PAC
Évolution du parc de logements	Évolution du parc de logements Évolution de la densité Formes bâties réalisées	134 logements supplémentaires pour 2019-2035	Registre des permis de construire INSEE Sitadel
Renouvellement urbain	Nombre de logements réalisés par aménagement de l'existant Part du parc en logements vacants Nombre de logements créés par changement de destination	Estimation de 5 logements minimum à remettre sur le marché et de création de 7 logements minimum en changement de destination	Registre des permis de construire INSEE
Adaptation aux changements climatiques			
Changements climatiques :	Production de GES par secteur à Saint-Jeures :	2020	Données Orcae

atténuation : production de GES	transport routier ; tertiaire ; résidentiel ; gestion des déchets ; industrie hors branche énergie ; autres transports ; agriculture, sylviculture et aquaculture		
Changements climatiques : adaptation : surchauffes urbaines diurnes	Surchauffes urbaines diurnes à Saint-Jeures	2024	Mesure de température urbaine lors des canicules ; thermographies satellites ; enquête auprès des habitant·e·s