



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.C

Tome 3 : Étude de densification et analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels, agricoles et forestiers



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 5 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2025

Révisions et modifications :

...

En application de l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme :

« Pour l'application de l'article **L. 151-4**, le rapport de présentation :

[...]

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâties identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article **L. 141-3** ainsi que des autres espaces bâties identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

[...]. »

LES BESOINS EN LOGEMENTS

1. LES ORIENTATIONS DU SCoT DE LA JEUNE LOIRE

1.1. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

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. Cette tendance, pour les « villages » du SCoT diffère de celle prévue pour les « bourgs centres » et les « bourgs relais », autres typologies de communes définies dans le document supra-communal.

Actuellement, la commune connaît une progression démographique supérieure aux prévisions et aux orientations du SCoT.

Une augmentation de +0,9% sur 2015-2024 et de +0,91% sur 2024-2035 correspond à une **croissance démographique d'environ 171 habitants (2017-2035)**.

Le projet communal vise à accueillir de nouveaux habitants pour maintenir les commerces et les services de la commune. **Les données INSEE du diagnostic étant datées de 2019, l'évolution de la population est calculée entre 2019, 972 habitants et 2035. Cela représente une augmentation de 150 habitants pour arriver à environ 1 125 habitants.**

1.2. LES OBJECTIFS CONCERNANT LE LOGEMENT

L'objectif général du SCoT est la construction d'environ 10 000 logements neufs qui permettent de prendre en compte la croissance démographique.

Pour les « villages », il s'agit de prévoir 1 400 logements sur 2015-2025 puis 1 900 logements sur 2025-2035. La répartition entre les villages est réalisée en fonction du poids démographique de chaque commune.

Saint-Jeures représente, en 2019, 3,46 % de la population totale des villages ce qui correspond à un **potentiel prévu d'environ 120 logements neufs pour la commune**. Ils sont répartis sur les deux périodes : 50 logements sur 2015-2024 (moyenne de 5,4 logts/an) puis 70 logements sur 2025-2035 (moyenne de 6 logts/an).

Sur le potentiel prévu, le SCoT impose la construction de 40% en renouvellement urbain, au minimum. Ce renouvellement urbain comprend à la fois les changements de destination, la remise sur le marché de logements vacants, le passage de résidence secondaire à résidence principale ou encore des nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Afin de prendre en compte l'objectif de logements vacants n'excédant pas 8% dans les villages, le projet doit prévoir la remise sur le marché d'environ **5 logements vacants**.

Entre 2017 et 2024, 52 logements neufs ont été réalisés dont 16 en renouvellement urbain (31%).

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

2. LES ORIENTATIONS DU PADD

Saint-Jeures est un « village » au sens du SCoT. La population augmente de manière constante et régulière depuis 1990, passant de 767 habitants (en 1990) à 972 habitants (en 2021). C'est une augmentation importante avec une hausse de 27 % de la population en 30 ans représentant un peu moins de 7 habitants supplémentaires par an, environ.

La localisation de la commune, à proximité de la RN 88, axe structurant au niveau départemental et régional, ainsi que son cadre de vie en font une commune attractive.

Le PADD prévoit donc de poursuivre **l'évolution démographique de l'ordre de +0,9% par an entre 2019 et 2025 et +0,91% par an entre 2025 et 2035**, en cohérence avec les tendances passées et avec le SCoT, pour **atteindre les 1 118 habitants en 2035**, représentant **l'accueil d'environ 150 habitants (par rapport à la population de 968 habitants de 2019)**.

L'augmentation de la population nécessite donc de nouvelles constructions réparties entre l'aménagement du bâti existant, la densification dans l'enveloppe urbaine et l'extension de l'urbanisation.

Il s'agit aussi d'anticiper le phénomène de desserrement des ménages qui touche la commune.

Le PADD prévoit une production d'environ **70 logements neufs entre 2019 et 2035**, pour répondre aux besoins d'accueil de population, ce qui correspond à la tendance actuelle.

3. ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

3.1. POUR LE CALCUL DU POINT MORT

Définition :

Le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante :

- *Compenser à la diminution de la taille des ménages. Il s'agit du **desserrement des ménages** : Compte tenu des évolutions des modes de vie (allongement de la durée de vie, familles monoparentales,...), une diminution de la taille moyenne des ménages est constatée ces dernières années en France, et va très certainement se poursuivre dans les années à venir. Il faudra donc davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.*
- *Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage (par exemple dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment comportant 5 logements en 3 logements plus modernes). C'est le **renouvellement du parc** de logements.*

Année	Nombre de résidences principales théoriques	Population	Taille des ménages
2019	407	968	2,38
<i>Saint-Jeures est une commune disposant d'une taille des ménages relativement importante du fait de l'installation de famille sur la commune.</i>			
<i>Si la population et donc le nombre de ménage augmente, leur taille tend à diminuer.</i>			
<i>C'est un phénomène général en France. L'évolution des modes de vie, le nombre d'enfant par couple qui diminue, le fait que les couples aient des enfants plus tard, les séparations, les personnes âgées qui vivent seules plus longtemps font partie des phénomènes qui expliquent le fait que la taille des ménages diminue progressivement.</i>			
<i>Dans le cadre de la réflexion sur le devenir de la population d'ici 2035, ce phénomène doit être pris en compte par rapport à la population actuelle des ménages. Pour une même population, le nombre des ménages devrait augmenter puisque leur taille va diminuer.</i>			
<i>Il est estimé, sur la commune, à horizon 2035, une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,28 (compatibilité avec le SCoT).</i>			
Projections théoriques 2035	461	1 118	2,1

Il est envisagé un besoin en logements supplémentaires de **54 logements pour le desserrement des ménages**.

Il faut aussi considérer le fait que la commune compte 30% de résidences principales construites avant 1945 ce qui permet de projeter un futur renouvellement du parc. Le pourcentage reste faible (2%) mais doit être pris en compte.

La commune compte un parc total de logements de 407 logements en 2019, cela représente donc un besoin de $407 \times 2\% = 8$ logements pour le renouvellement urbain.

Le besoin pour le renouvellement du parc s'élève donc à 8 logements supplémentaires.

Au total, le besoin en logements, pour le calcul du point mort s'élève à 62 logements à horizon 2035.

3.2. CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Saint-Jeures connaît une croissance démographique de l'ordre de 1,4% par an entre 1999 et 2021. Les objectifs du SCoT de la Jeune Loire sont inférieurs avec une prévision d'augmentation de 0,9% par an pour la période 2015-2025 et +0,91% pour la période 2025-2035. La commune, qui souhaite être compatible avec les orientations du document supra-communal, prend en compte les objectifs et projette l'augmentation démographique annuelle de population du SCoT.

Cet objectif représente une moyenne mesurée permettant de projeter la commune dans un futur acceptable en terme démographique. Il présente une augmentation d'environ 9 habitants par an entre 2019 et 2035 soit **150 habitants supplémentaires**.

La commune étant relativement attractive et accessible par rapport aux pôles urbains et dotée d'équipements (dont deux écoles) et de commerces, l'augmentation est tout à fait cohérente. Il faut noter qu'un recensement (dont les données ne pourront être exploitées que dans plusieurs années) a eu lieu début 2025. La population a effectivement nettement augmenté.

Année	Population	Taille des ménages
2010	910	2,43
2019	968	2,38
<i>Hausse démographique annuelle d'environ 0,91% par an</i>		
2035	1 118	2,1

Le besoin en logements pour l'accueil raisonnable de nouveaux habitants est donc estimé à 72 logements : (1 122 - 972) / 2,1.

Cette ambition démographique, permettant d'atteindre 1 118 habitants à horizon 2035 paraît cohérente au regard de la dynamique du territoire et du niveau de services/commerces/équipements proposés sur le territoire.

Pour atteindre cet objectif, une production d'environ 71 logements est nécessaire.

Le besoin total de logements s'élève donc à 134 logements (54 logements pour prendre en compte le desserrement, 8 logements pour le renouvellement du parc et 72 logements pour l'augmentation de population).

4. LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS À HORIZON PLU

4.1. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoT

Logements réalisés depuis l'approbation du SCoT

Sur l'enveloppe de 120 nouveaux logements prévus par le SCoT pour la période 2017-2035, il est nécessaire de déduire les constructions réalisées ou accordées.

Au total, c'est 52 permis de construire qui ont été délivrés entre 2017 et 2024 et qui doivent être comptabilisés dans l'objectif prévu dans le SCoT, dont **16 réalisés dans l'enveloppe urbaine et 36 en extension de l'enveloppe**.

Logements dans le projet de PLU

Potentiellement, en prenant en compte l'objectif de 40% de logements dans l'enveloppe urbaine et ce qui a été réalisé, **le projet peut prévoir, au maximum, environ 72 logements en extension de l'urbanisation**.

En effet, sur les 120 logements prévus par le SCoT, 40% représentent 48 logements (16 ont été réalisés) en densification et la part en extension représente 72 logements (36 ont été réalisés).

L'objectif du document supra-communal reste de limiter la consommation d'espace. Le projet doit prendre en compte cet objectif en densifiant, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, pour être compatible avec les orientations du SCoT.

Surface prévue pour les logements neufs

Le PADD limite l'extension urbaine de l'enveloppe bâtie à un pourcentage compris entre 6,5 et 7,8% de l'enveloppe. En superficie, cela représente entre 14,3 et 17,2 ha, au maximum, sur la période 2017-2035.

La consommation foncière en extension entre 2017 et 2024 représente environ 10 ha. Le potentiel restant, au maximum, pour la commune, en extension de l'enveloppe urbaine est donc d'environ 7 ha.

La commune souhaite prévoir des projets économiques en termes de consommation foncière, l'objectif de densité sera donc d'environ 9 logements par hectare, répondant aussi aux objectifs du SCoT de 10 logements par hectare pouvant être réduit à 7,5 logements par hectare du fait de son statut de « commune touristique ».

4.2. REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS VACANTS

L'INSEE fait mention de 70 logements vacants en 2019 représentant un taux de 9% et de 300 résidences secondaires représentant 39% des logements.

Concernant la **vacance**, le SCoT demande aux communes de prévoir un projet avec une part de logements vacants qui n'excède pas 8% pour les communes considérées comme des « villages » au sens du document.

Le taux de la commune étant légèrement supérieur, à 9%, un faible gisement est à prendre en compte dans le projet. Il s'agira de réduire de 5 logements le nombre de logement vacants.

La commune est tout à fait favorable à la baisse de la vacance. Une opération intercommunale ou de plus grande envergure qui pour l'aider dans la démarche serait accueillie favorablement.

4.3. CHANGEMENTS DE DESTINATION

En dehors du bourg de Saint-Jeures, de Freyzenet et des secteurs constructibles (Les Moulins, Pouzols, Pelinac), la commune se caractérise par de nombreux hameaux de taille réduite et groupes de constructions ou constructions isolés. Si la plupart avaient historiquement un usage agricole, beaucoup n'ont plus cet usage aujourd'hui. Il existe donc un potentiel de granges n'ayant plus d'usage agricole important sur la commune. La mobilisation de ce patrimoine bâti répond à plusieurs objectifs du PADD :

- Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune en répondant aux objectifs de production de logements notamment en privilégiant la mobilisation du patrimoine bâti existant plutôt que la production de logements neufs consommateurs d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
- Prendre en compte les secteurs d'habitat isolés : la mobilisation de ces granges permettrait d'éviter leur progressive dégradation qui aura un impact sur le paysage et les silhouettes
- Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune dont font partie les anciens corps de ferme
- Assurer une réduction de la consommation foncière en limitant l'étalement de l'urbanisation.

Afin de respecter les objectifs fixés par le PADD, la mobilisation de ce patrimoine ne doit ni générer un impact sur la pérennité des exploitations agricoles, ni des frais pour la collectivité (desserte en réseaux, voirie, ...).

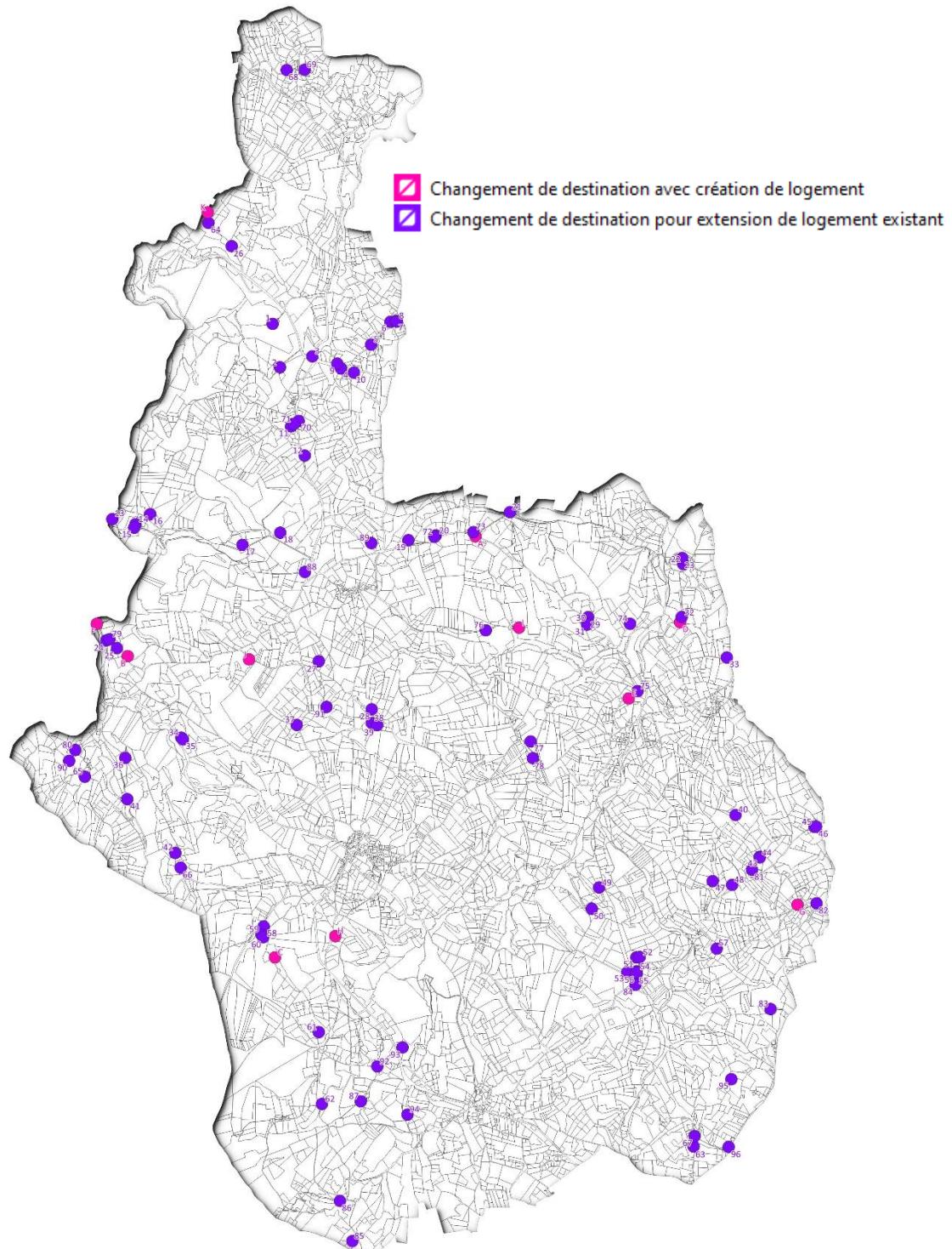
Aussi, l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination fait l'objet de plusieurs critères :

- Plus d'usage agricole depuis plusieurs années,
- Pas de possibilité de reprise agricole possible, du fait de la proximité d'habitation tiers,
- Présence d'un accès suffisant et de réseaux,
- Bâtiments disposant du clos et du couvert.

Le PLU identifie uniquement 11 bâtiments pouvant changer de destination avec création de logement pour de l'habitat. Il faut noter que de très nombreuses réhabilitations ont eu lieu depuis une quinzaine d'années. Il identifie aussi 96 changements de destination pour de l'extension d'habitat existant :

- Des granges peuvent être transformées en annexe ou en pièce à vivre d'un logement existant, en particulier lorsque l'annexe est attenante à un logement existant. Dans ce cas, le changement de destination ne générera pas de nouveau logement ;
- Des granges peuvent être transformées pour de l'hébergement touristique. Dans ce cas également, le changement de destination ne générera pas de nouveau logement.

La diminution des zones constructibles, qui générera une très forte diminution des possibilités d'accueil de nouveaux logements sur les hameaux, peut toutefois contribuer à rendre plus attractifs des changements de destination.



Ainsi c'est 11 bâtiments pouvant changer de destination avec création de logement et 96 uniquement pour extension de l'existant qui ont été identifiés dans le cadre du projet de révision du PLU.

Vu la difficulté pour faire évoluer des bâtiments anciens et le faible nombre de changements de destination identifiés au PLU, ils ne sont pas comptabilisés comme un potentiel pour l'accueil de population.

4.4. SYNTHÈSE DU CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS

Projection démographique

Avec une augmentation démographique d'environ 0,9% par an entre 2019 et 2035, la commune devrait accueillir environ 150 habitants supplémentaires.

	Population	Nombre de résidences principales	Taille des ménages
2019	968 habitants	407	2,38
2035	1 118 habitants	461	2,1
Nombre d'habitants supplémentaires :			150

Les besoins en logements

Pour répondre à la hausse démographique, au desserrement des ménages et au renouvellement urbain, il est nécessaire de prévoir environ 134 logements supplémentaires sur la période 2019-2035.

Besoin total en logement sur la période 2019-2035	134
<i>Prise en compte des logements accordés entre 2019 et 2024</i>	- 52
<i>Réduction de la vacance</i>	- 5
Besoin en logements neufs sur la période 2025-2035	77

LE POTENTIEL DE DENSIFICATION

1. L'ENVELOPPE URBAINE DU SCoT DE LA JEUNE LOIRE

Afin d'analyser la capacité de densification présente au sein du tissu urbain, il est nécessaire de comprendre l'enveloppe urbaine au sein de laquelle les capacités doivent être recensées.

L'enveloppe urbaine a été transmise par le SCoT et correspond à ce qui était bâti (ou avec une autorisation d'urbanisme accordée en 2017).

L'enveloppe bâtie du SCoT regroupe l'ensemble des espaces construits présentant une certaine continuité et une certaine compacité. Les zones d'activités, les espaces d'équipements collectifs, les infrastructures routières, ferroviaires et les espaces d'habitat sont intégrés à l'enveloppe bâtie. L'enveloppe bâtie correspond à une photographie de l'urbanisation à un « instant T » sur le territoire.

Saint-Jeures se caractérise par :

- Un centre-bourg ;
- Le village de Freyenet d'importance équivalente avec le bourg ;
- Des hameaux compacts ;
- Des hameaux construits le long d'une voie ;
- Des hameaux agricoles ou non, groupes de constructions et constructions isolées.



Vue 3D vers le Nord de la commune

Le code de l'urbanisme indique que « *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.* »

La définition du SCoT concernant « **la centralité principale** » est la suivante : « *Désigne l'enveloppe bâtie accueillant l'espace de vie principal de la commune. De forme urbaine compacte et continue, il est desservi par le réseau routier principal de la commune et accueille un ou plusieurs équipements/commerces/services* ».

Pour Saint-Jeures, il y a une particularité (qui se retrouve dans plusieurs communes du territoire), il y a **deux centralités principales : le bourg de Saint-Jeures et Freyenet**. Dans les deux centralités, on trouve une école, des commerces, des équipements... Les deux secteurs sont équivalents dans l'organisation urbaine de la commune.

La définition du SCoT concernant « **les hameaux** » est la suivante : « *Désigne tout regroupement à usage d'habitation, de forme compacte et continue. Certains hameaux comportent un ou des commerces, services et équipements.* »

Les prescriptions du SCoT sont strictes concernant l'urbanisation des hameaux :

- Hiérarchiser au sein des PLU les hameaux en deux catégories minimum : les hameaux principaux et les hameaux secondaires ;
- Permettre au sein des hameaux principaux des extensions maîtrisées de l'enveloppe bâtie dans le respect des principes suivants :
 - Préserver l'identité urbaine et architecturale du hameau ;
 - Conserver des coupures d'urbanisation avec les hameaux/bourgs voisins ;
 - Empêcher la remise en cause du rôle structurant de la centralité principale de la commune.
- Favoriser au sein des hameaux secondaires la construction au sein de l'enveloppe bâti mais interdire toute extension de cette dernière ;
- Proscrire l'urbanisation en linéaire le long d'une route.

Pour Saint-Jeures, plusieurs secteurs n'ont pas pu être identifiés comme « hameau » au sens du SCoT à cause de leur urbanisation complètement linéaire : La Jeanne, La Gaillarde et Charbonnière.

Pélinac et Les Moulins pourront se densifier mais dans un cadre limité, dans l'enveloppe urbaine.

Le secteur de Pouzols et Barantaine pourra, quant à lui et au vu de l'évolution récente très importante, se densifier et prévoir une légère augmentation de l'enveloppe urbaine.

2. DISPONIBILITÉS FONCIÈRES BRUTES PAR RAPPORT À L'ENVELOPPE URBAINE DU SCoT

Un travail d'analyse, par rapport à l'enveloppe urbaine de la commune, a permis d'identifier des **disponibilités foncières brutes qui représentent une surface 72,06 hectares sur les secteurs conservés en zones constructibles : Le Bourg, Freycenet, Pelinac, Les Moulins et Pouzols.**

La surface brute de 72,06 hectares est une photographie du potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sans étude précise ni définition de la configuration des parcelles, de la topographie, de leur vocation, de leur utilisation, des enjeux environnementaux, de la rétention... Ce travail a été réalisé par la suite pour affiner le zonage et parvenir à des surfaces qui restent cohérentes avec l'ambition démographique envisagée et les besoins en logements et donc en superficie.

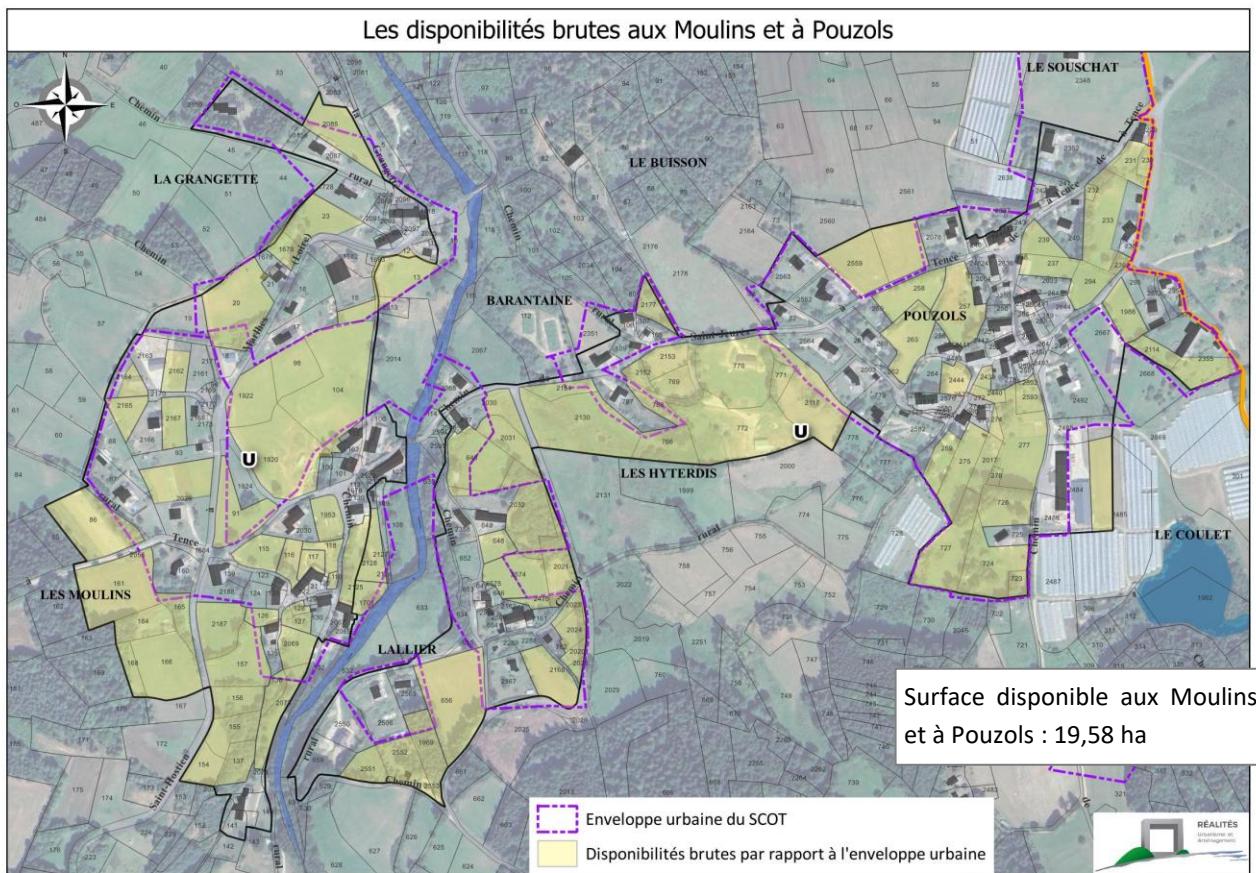
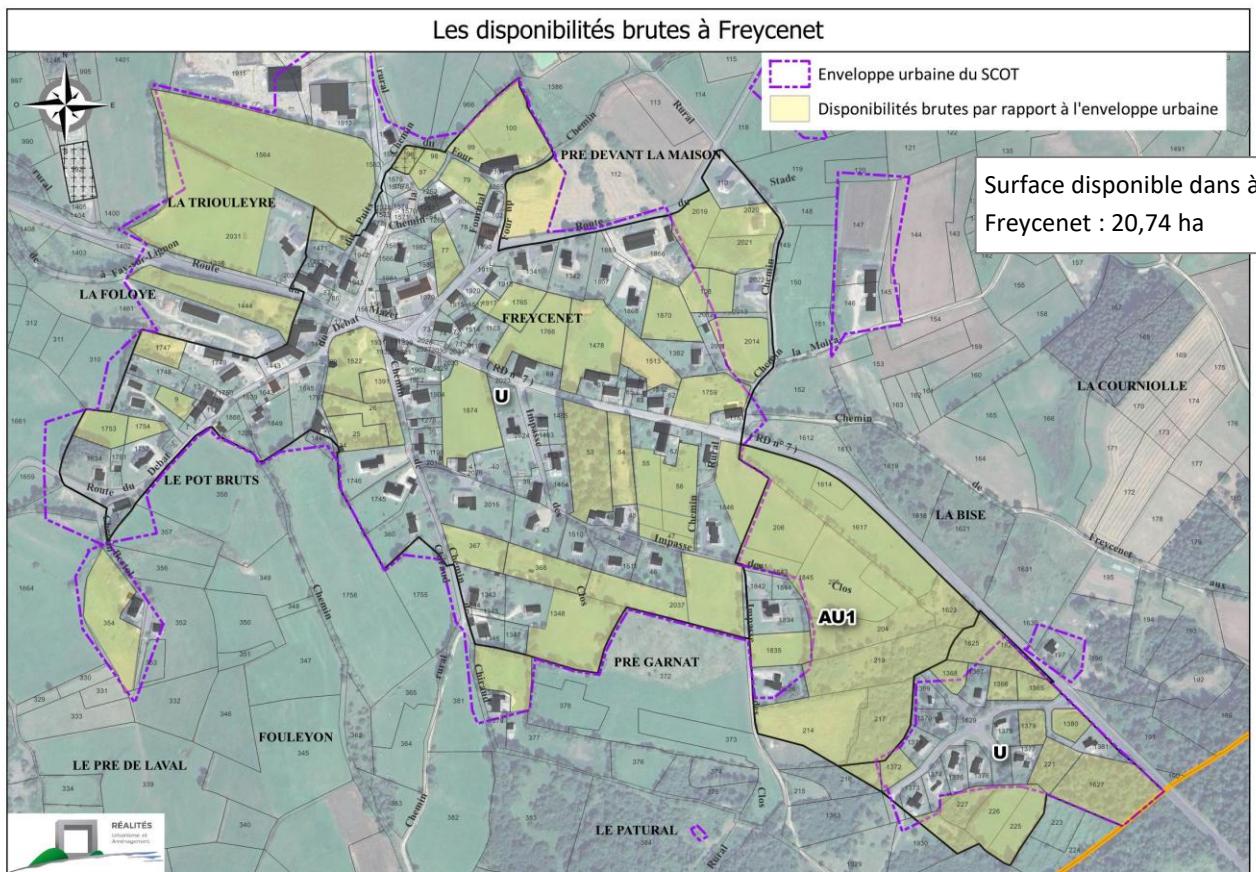
Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU, chaque disponibilité foncière a été étudiée et analysée avec plusieurs situations : terrains déclassés (par rapport au PLU de 2004) au vu de la protection des espaces naturels dans le bourg, de la limitation de la consommation foncière, des enjeux topographiques, des espaces publics ou collectifs préservés, des jardins et dépendances arborées préservées...

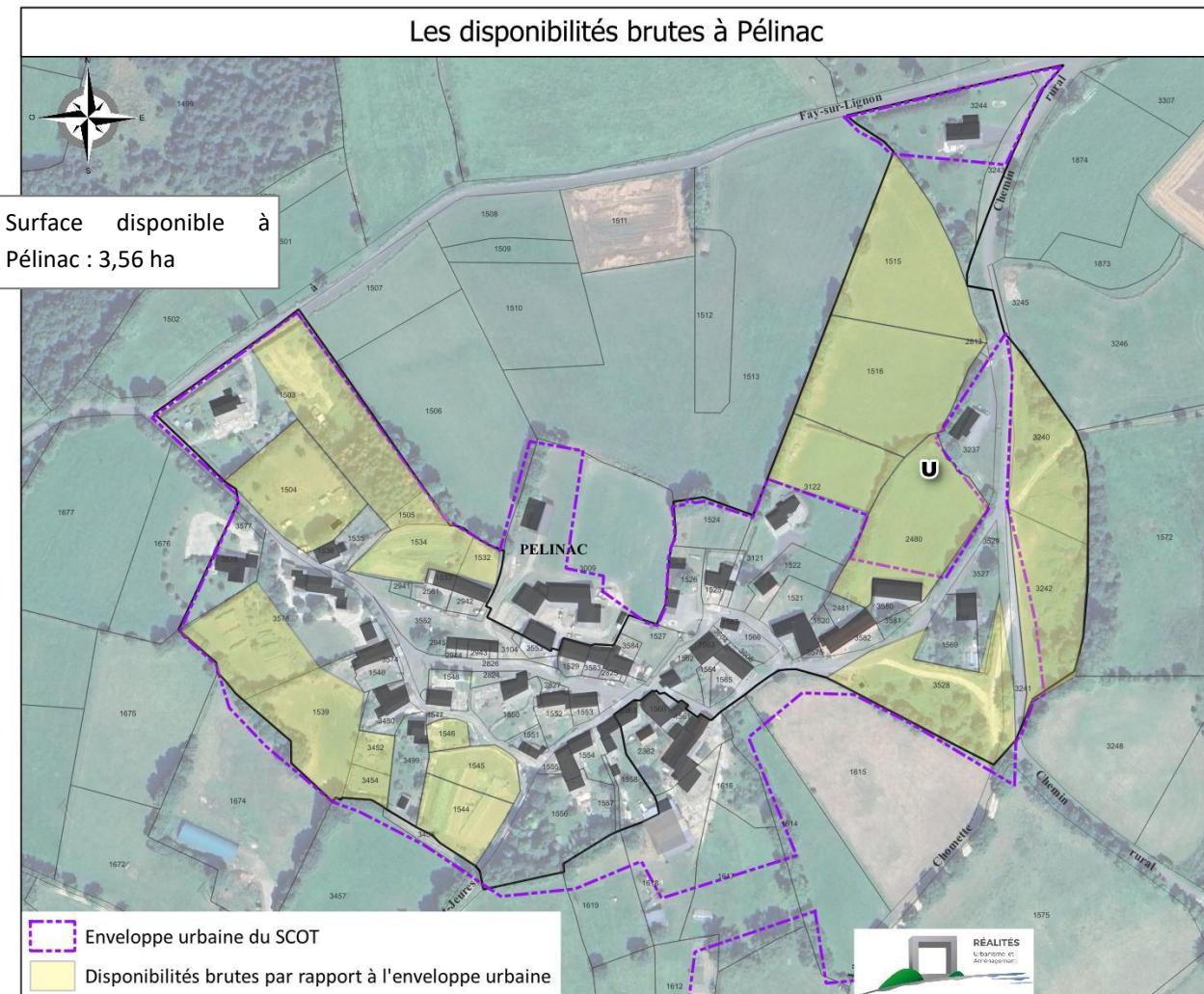
Ce travail a été réalisé sur les **secteurs identifiés dans le PADD : le bourg et Freycenet et les hameaux de Pouzols, des Moulins et de Pélinac**. Les surfaces constructibles actuellement (dans le PLU de 2004) ont été croisées avec l'enveloppe urbaine du SCoT de la Jeune Loire.

Initialement, dans l'enveloppe urbaine du Bourg, de Freycenet et des hameaux restants constructibles, étaient donc disponibles 72,06 hectares.

Les disponibilités brutes dans le Bourg







3. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION PAR RAPPORT À L'ENVELOPPE URBAINE

Le travail sur les capacités de densification, à partir des disponibilités foncières brutes, a permis d'identifier :

- Les dents creuses ;
 - Urbanisables sans autres règles que celles du règlement littéral ;
 - Faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les terrains qui ont fait l'objet d'une protection particulière ou bien qui ne pouvaient pas être comptabilisés comme pouvant accueillir des constructions :
 - Construites et aménagées, qui ne sont donc plus mobilisables (bassins de rétention, occupées, ...) ;
 - Ayant fait l'objet d'un PC accordé encore en cours de validité ;
 - Présentant des enjeux particuliers justifiant, au regard des partis d'aménagements prévus par le PADD, d'un classement ou d'un outil rendant inconstructible la parcelle : jardins à protéger, espaces de respiration... ;
 - Enclavées sans possibilités d'accès, ou dont la configuration et la topographie ne permettent pas leur construction ;
 - Nécessitant des travaux de réseaux ou d'équipements conséquents... ;

Certains terrains font l'objet d'une étude d'aménagement plus précise sous forme de la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation permettant de prévoir :

- Une densité compatible avec le SCOT sur les gisements les plus importants ;
- Une diversification de la forme des logements ;
- Une temporalité différente.

Il s'agit de secteurs sur lesquels la commune a souhaité prévoir l'organisation et surtout la temporalité de l'aménagement. Un conditionnement d'ouverture à l'urbanisation a même été utilisé sur certains secteurs.

De nombreuses OAP ont été mises en place afin de prévoir une densité plus importante que ce que la commune a connu avec le PLU de 2004. La volonté de la commune est d'avoir un document encadrant les projets notamment pour limiter l'étalement urbain.

Suite au travail réalisé, pour une commune rurale, les disponibilités foncières restent mesurées.

Avec la volonté de la commune d'encadrer les secteurs les plus importants afin d'imposer des critères d'aménagement (accès, densité, type de logements...), le projet de PLU contribue à la limitation de la consommation foncière de manière globale.

Des OAP encadrent, dans l'enveloppe urbaine, les secteurs suivants :

- OAP sectorielle :
 - Le Bourg – une partie du secteur du Calvaire ;
 - Pouzols – Est ;
 - Pouzols – Centre.
- OAP densité :
 - Le bourg – deux secteurs ;
 - Freycenet – 6 secteurs ;
 - Les moulins – 2 secteurs ;
 - Pouzols – 1 secteur

Ces secteurs représentent une surface de 3,33 ha (dont 1,58 en OAP sectorielle et 1,74 en OAP densité).

Selon la densité prévue d'environ 9 logements par hectares, les OAP situées dans l'enveloppe urbaine du SCoT permettent d'accueillir environ 30 logements.

En dehors de ces secteurs, des **dents creuses (disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine hors OAP)** ont été identifiées, elles représentent, au total, une **surface de 2,37 ha** (leurs surfaces respectives sont toutes inférieures à 2 000 m²). En prenant en compte l'organisation de ces secteurs, il est possible d'estimer qu'ils pourraient accueillir environ 18 logements. S'il y en a plus, la commune sera tout à fait satisfaite puisque tout est situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Il est toutefois nécessaire d'estimer **une part de rétention foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**. Pour les dents creuses, souvent moins accessibles et plus difficiles à aménager, la rétention est estimée à 50%. Pour les secteurs soumis à OAP, la rétention est estimée à 20%.

Au total, dans l'enveloppe urbaine, il est envisageable de prévoir environ 24 logements dans les OAP et 7 **9** logements dans les dents creuses soit environ **33 logements**.

Les capacités d'accueil mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont insuffisantes pour répondre aux objectifs de développement fixés en matière de développement résidentiel.

4. LES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'objectif est de **compléter l'offre de logements** en respectant les objectifs fixés par le PADD en matière de desserte, d'intégration paysagère, de densité et de mixité du parc de logements. Les capacités d'accueil localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne présentent pas de caractéristiques permettant de répondre aux objectifs de diversification de logements.

La volonté est de prioriser le Bourg et Freycenet.

Sur le Bourg, il s'agit d'encadrer une opération d'envergure sur un tènement très important, situé hors de l'enveloppe urbaine du SCoT mais qu'il est possible de considérer comme une dent creuse de superficie très importante. **Il s'agit du secteur du calvaire.**

La localisation est idéale, à l'intérieur du tissu urbain. Tout est bâti autour de ces tènements. Une OAP a été mise en place afin de prévoir l'aménagement, par phase de ce secteur stratégique pour le développement de la commune. Sur ce secteur, la diversification des types de logement est prise en compte, une certaine densité est recherchée même si la topographie pourrait être contraignante. Il est primordial d'avoir une vision d'ensemble sur le secteur tout en réalisant une urbanisation progressive afin que la commune soit en capacité d'accueil de la bonne manière les nouveaux habitants.

Le choix de la localisation des secteurs en extension tient compte des objectifs fixés par le PADD :

- Conforter le développement résidentiel à proximité des commerces et équipements : le Bourg et Freycenet,
- Permettre l'évolution des hameaux en développement (Pouzols/Barantaine) et densifier Pelinac et Les Moulins
- Prendre en compte les réseaux et la silhouette urbaine existante, tout en limitant l'impact sur les terres agricoles et naturelles.

Le projet de PLU identifie 5,47 ha constructibles en extension de l'enveloppe urbaine, en sachant que des zones à urbaniser avec OAP permettent de différer l'ouverture à l'urbanisation de ces dernières.

Des OAP encadrent, hors enveloppe urbaine, les secteurs suivants :

- OAP sectorielle :
 - o Le Bourg – Secteur du Calvaire ;
 - o Le Bourg – Chemin du Bru ;
 - o Le Bourg – Montée de Saint-Jacques ;
 - o Le Bourg – Route du barrage ;
 - o Le Bourg – Rue de Bourrel ;
 - o Freycenet – Chemin de la Moira.
- OAP densité :
 - o Freycenet – 4 secteurs
 - o Barantaine – 1 secteur.

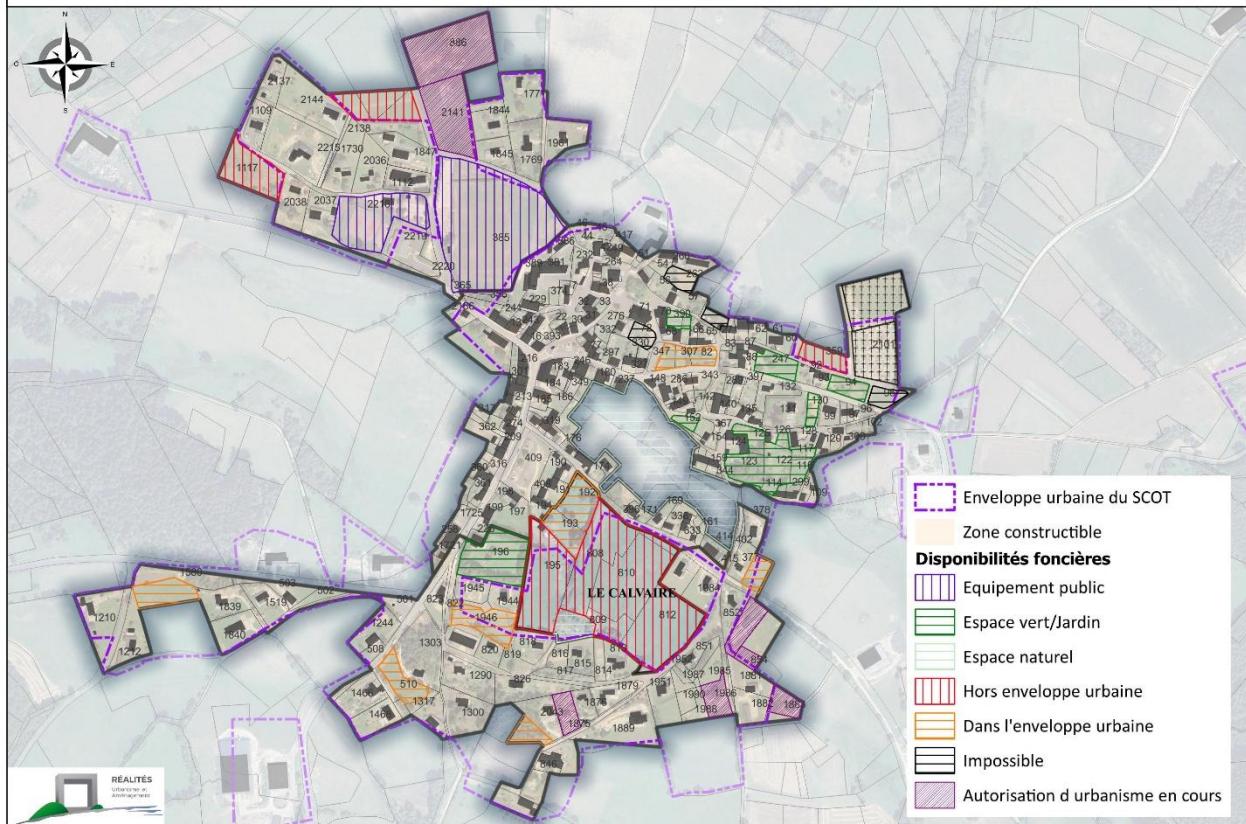
Au total, ces secteurs représentent une surface de 5,47 ha (dont 4,85 en OAP sectorielle et 0,62 ha en OAP densité).

Selon la densité prévue d'environ 9 logements par hectares, les OAP situées en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT permettent d'accueillir environ 50 logements.

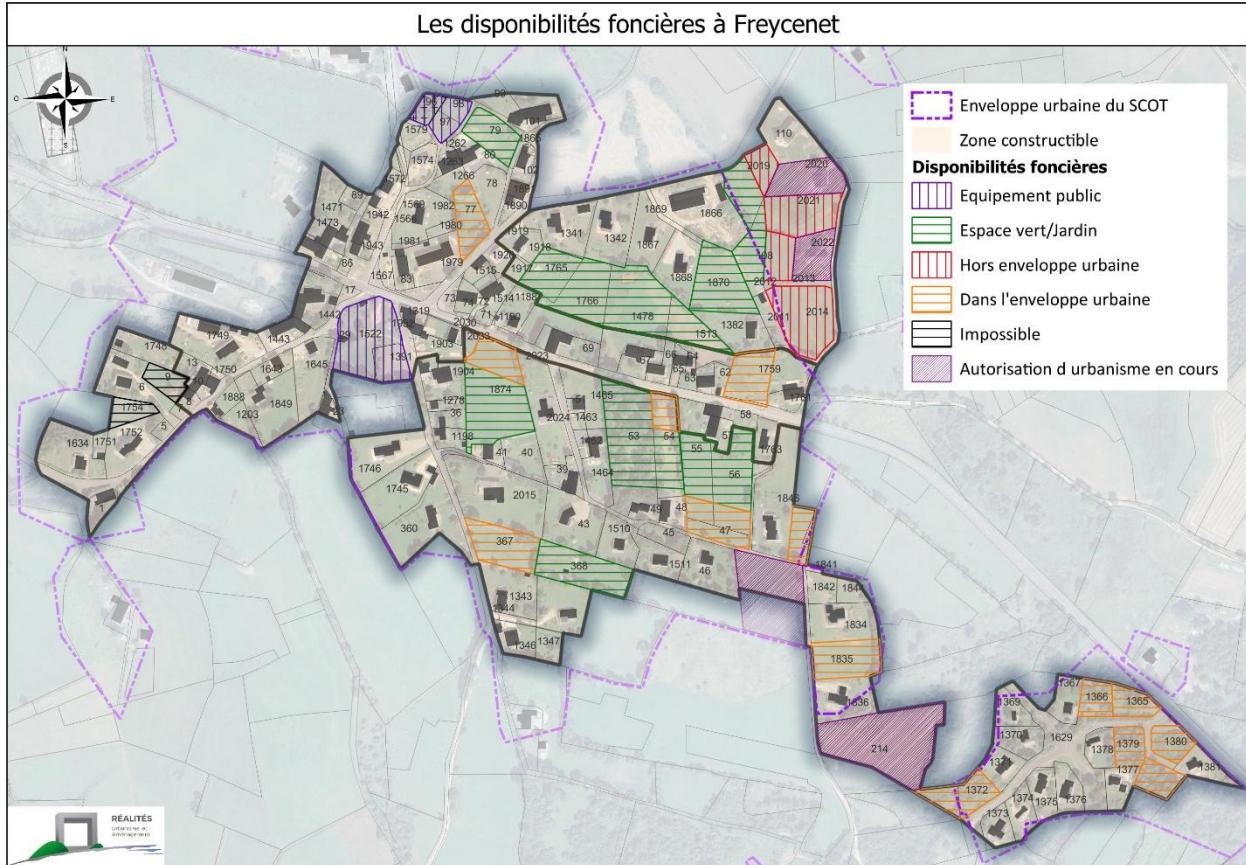
Aucune rétention foncière n'est prise en compte.

En extension de l'enveloppe urbaine du SCoT, le PLU peut donc accueillir environ 50 logements.

Les disponibilités foncières dans le Bourg



Les disponibilités foncières à Freyzenet



Les disponibilités foncières aux Moulins, à Pouzols et à Pélinac



SYNTHÈSE DES CAPACITÉS D'ACCUEIL

1. LES CAPACITÉS DU PLAN DE ZONAGE

Capacité d'accueil en construction neuve					
Secteur / Zone	Surface disponible	Densité	Nombre de logements	Typologie de logements	Échéance ouverture à l'urbanisation
À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE					
Dents creuses					
Dent creuse	2,37 ha	7,6 log/ha	18	-	-
Total dents creuses avec prise en compte de rétention (50%)	1,19 ha	7,56 log/ha	9 log	<i>9 individuels</i>	
Secteurs soumis à OAP					
<i>OAP densité du Bourg</i>	<i>0,45 ha</i>	<i>8,8 log/ha</i>	<i>4</i>	<i>4 individuels</i>	
<i>OAP densité de Freycenet</i>	<i>0,64 ha</i>	<i>6,3 log/ha</i>	<i>4</i>	<i>4 individuels</i>	
<i>OAP densité Les Moulins</i>	<i>0,46 ha</i>	<i>8,7 log/ha</i>	<i>4</i>	<i>4 individuels</i>	
<i>OAP densité de Pouzols</i>	<i>0,20 ha</i>	<i>10,1 log/ha</i>	<i>2</i>	<i>2 individuels</i>	
<i>OAP du Calvaire</i>	<i>0,38 ha</i>	<i>15,8 log/ha</i>	<i>6</i>	<i>4 individuels / 2 groupés</i>	
<i>OAP Pouzols Est (Zone 1AUB)</i>	<i>0,73 ha</i>	<i>8,3 log/ha</i>	<i>6</i>	<i>4 individuels / 2 groupés</i>	2027
<i>OAP Pouzols centre (Zone 1AUB)</i>	<i>0,48 ha</i>	<i>8,4 log/ha</i>	<i>4</i>	<i>2 individuel /2 groupés</i>	2029
Total OAP	3,33 ha	9 log/ha	30	24 individuels / 6 groupés	
Total OAP avec prise en compte de rétention (20%)	2,66 ha	9 log/ha	24 log	22 individuels / 4 groupés	
TOTAL DANS L'ENVELOPPE	3,85 ha	8,57 log/ha	33 log	29 individuels / 4 groupés	
À L'EXTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE					
<i>OAP densité de Freycenet</i>	<i>0,44 ha</i>	<i>9,1 log/ha</i>	<i>4</i>	<i>4 individuels</i>	
<i>OAP densité de Barantaine</i>	<i>0,18 ha</i>	<i>11,2 log/ha</i>	<i>2</i>	<i>2 individuels</i>	
<i>OAP Chemin de la Moira</i>	<i>0,31 ha</i>	<i>9,6 log/ha</i>	<i>3</i>	<i>3 individuels</i>	
<i>OAP de la Rue de Bourrel</i>	<i>1,13 ha</i>	<i>8,8 log/ha</i>	<i>10</i>	<i>6 individuel /4 groupés</i>	
<i>OAP Route du barrage</i>	<i>0,33 ha</i>	<i>9,2 log/ha</i>	<i>3</i>	<i>3 individuels</i>	
<i>OAP Chemin du Bru</i>	<i>0,33 ha</i>	<i>12 log/ha</i>	<i>4</i>	<i>2 individuel /2 groupés</i>	
<i>OAP Montée de Saint-Jacques</i>	<i>0,13 ha</i>	<i>16 log/ha</i>	<i>2</i>	<i>2 groupés</i>	
<i>OAP du Calvaire (Zone 1AUB)</i>	<i>2,62 ha</i>	<i>8,4 log/ha</i>	<i>22</i>	<i>10 individuels / 8 groupés</i>	<i>Tranche B en fonction / 4 intermédiaires ou de la tranche A et collectifs</i>
<i>Tranche C en 2028</i>					
TOTAL HORS ENVELOPPE	5,47 ha	9,1 log/ha	50	30 individuels / 16 groupés / 4 intermédiaires ou collectifs	
TOTAL PLU	9,32 ha	9 log/ha	83	59 individuels / 20 groupés / 4 intermédiaires ou collectifs	

Tableau récapitulatif des capacités d'accueil pour la vocation résidentielle

Le PADD prévoit une surface maximale d'environ 8 hectares en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT. Les capacités prévues dans le plan, pour l'habitat, en extension sont d'environ 5,5 ha.

Cette extension représente moins de la moitié de la consommation foncière totale des 10 dernières années, s'élevant à 13,1 hectares entre 2011 et 2021.

Dans les surfaces prévues par le PADD, une part est aussi dédiée aux autres activités et équipement dont le développement de la zone d'activité de la Bourlaratte (environ 2 ha en extension).

2. COMPATIBILITÉ DES CAPACITÉS D'ACCUEIL AVEC LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PADD

COMPATIBILITÉ PADD	
Respect des objectifs SCoT : village	Projet PLU
Limiter les extensions foncières à une superficie comprise entre 6 et 7 ha à horizon 2035	Le projet prévoit, en extension : - 5,47 ha pour l'habitat - 2 ha pour l'activité économique
Logements 2025-2035 : prévoir 75 logements	Projet PLU 2025-2035 : 83
Prioriser le Bourg et Freyzenet	85 % des logements sont prévus sur les deux secteurs

Le projet de zonage est compatible avec les objectifs fixés par le PADD.

3. COMPATIBILITÉ DES CAPACITÉS D'ACCUEIL AVEC LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCOT

COMPATIBILITÉ SCOT DE LA JEUNE LOIRE		
Respect des objectifs SCoT : village	Projet PLU	Compatibilité
Limiter les extensions foncières à une superficie comprise entre 6,5 et 7,8% de l'enveloppe urbaine soit entre 14,3 et 17,2 ha	Entre 2019 et 2024 : 10 ha consommés en extension Le projet prévoit, en extension : - 5,47 ha pour l'habitat - 2 ha pour l'activité économique	Compatible
Logements 2019-2035 : 120 logements	Logements construits entre 2019 et 2024 : 52 Projet PLU 2025-2035 : 83	135 logements au total : compatible
Réduction de la vacance pour atteindre les 8%	Le projet prend en compte la réduction pour passer de 9% actuellement à 8%. 5 logements sont identifiés pour réduire la vacance	Compatible
Densité : entre 7,5 et 10 log/ha	Le projet prévoit une densité de : - 9 logements/ha à l'intérieur de l'enveloppe - 9 logements/ha à l'extérieur de l'enveloppe	Compatible
Diversification de l'offre de logement : - Maximum 75% individuel - Minimum 20 % groupé - Minimum 5% collectif	83 logements répartis comme il suit : - 71 % d'individuel (59 logements) - 24 % de groupé (20 logements) - 5% de collectif (4 logements)	Compatible

Prévoir au moins 40% des logements en renouvellement urbain	Sur les 83 logements prévus, 39 sont situés dans l'enveloppe du SCoT. Ils représentent 47% des logements.	Compatible
---	---	------------

Le projet de PLU est compatible avec les orientations fixées par le SCoT.

La densité proposée tend le plus possible vers les objectifs définis par le SCoT, compte tenu de la configuration des terrains faisant l'objet d'une OAP. La diversification de l'offre de logements est prise en compte.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Selon l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic, Saint-Jeures a consommé 13,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021.

Le PADD s'inscrit dans une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF en prévoyant un maximum de 8 ha à la fois pour l'habitat et les activités économiques (ou pour des équipements).

Le projet de zonage prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de ha :

- 5,47 ha pour l'habitat
- 2 ha pour l'économie

Entre 2021 et 2033, il est estimé une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 7,5 ha brut. Il est toutefois nécessaire d'estimer une part de rétention, compte tenu des caractéristiques présentes sur la commune, de l'ordre de 10%. La consommation d'ENAF nette est donc estimée à environ 6,75 ha.

Le projet de révision générale du PLU de Saint-Jeures s'inscrit dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.