



Commune de Saint-Jeures (43)



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.d

RAPPORT DE PRÉSENTATION Tome 4 : Résumé non technique



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 :

...

bioinsight

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....	5
LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?	6
2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE SAINT-JEURES	7
2.1. <i>Les principaux enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement</i>	7
2.2. <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....</i>	12
3. LA PHILOSOPHIE DU PLAN DE ZONAGE.....	14
3.1. <i>Les grandes orientations du plan de zonage :.....</i>	14
3.2. <i>Les principales évolutions de zonage entre le PLU de 2004 et le PLU révisé</i>	17
LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18
1. UN PLU SOUMIS À UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18
2. UNE DÉFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE	18
3. RELEVANT DES INCIDENCES.....	19
4. PAR UNE DÉTERMINATION DE MESURES	19
5. UN PROJET DE PLU QUI ENCADRE AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES SPATIALES	21
ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	22
1. CONSOMMATION FONCIÈRE ET AFFECTATION DES SOLS.....	22
2. ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX	22
3. CONSOMMATION D'ÉNERGIE, ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE ET QUALITÉ DE L'AIR	23
4. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES.....	23
5. RISQUES ET NUISANCES	23
6. CHANGEMENTS CLIMATIQUES	23
7. SANTÉ HUMAINE.....	24
8. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	24
9. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION : IMPACTS RÉSIDUELS	24
ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	25

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Jeures est couverte par un **Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2004**. Depuis, il a subi plusieurs évolutions avec une révision simplifiée n°1 en 2007, une révision simplifiée n°2 en 2012, une mise à jour n°1 en 2012, une mise à jour n°2 en 2018, une modification n°3 en 2018, une modification simplifiée n°1 en 2018.

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

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

Les motivations énoncées dans la délibération de prescription et dans la délibération complémentaire, mises en avant pour justifier la révision générale du PLU, sont les suivantes :

- **Avoir un document compatible avec la loi**
- **Avoir un document compatible avec le SCoT révisé**
- **Réfléchir sur l'urbanisation de la commune, notamment sur le bourg et sur Freycenet et les hameaux**
- **Valoriser les qualités paysagères de la commune (architecture, secteurs de points de vue vers le Pic du Lizieux, vers les Sucs...)**
- **Maintenir la vie de village avec des commerces et des activités économiques dynamiques**
- **Prendre en compte la zone d'activités de La Bourlaratte et penser son développement**
- **Préserver les grands espaces naturels de la commune constitués des cours d'eau (Lignon, le Riotord, le ruisseau de Joux, le Bellecombe, l'Auze et le Mousse), des espaces boisés et bocagers...**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) répondra aux principes fondamentaux du code de l'urbanisme (article L101-2) en matière de développement durable :

« 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, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 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.».

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Saint-Jeures, commune de 3 414 ha et à 1 040 m d'altitude, est une commune située en bordure Centre-Est du département de la Haute-Loire, entre les villes d'Yssingeaux (10 km) et de Tence (10 km), à proximité des agglomérations du Puy-en-Velay (33 km) et de Saint-Etienne (60 km).

Saint-Jeures est limitrophe des communes suivantes :

- Lapte au Nord (1 736 habitants),
 - Cheneireilles au Nord-Est (310 habitants),
 - Tence à l'Est (3 099 habitants),
 - Mazet-Saint-Voy au Sud (1 111 habitants),
 - Araules au Sud-Ouest (604 habitants),
 - Yssingeaux à l'Ouest (7 320 habitants),
 - Grazac au Nord-Ouest (1 114 habitants).

Depuis 1990, la commune connaît un regain démographique avec une variation de population de +1,4 % par an entre 1990 et 2013.

Depuis 2013, la croissance démographique ralentie avec une variation annuelle de population à +0,3%.

Saint-Jeures est en croissance totale (soldes migratoire et naturel positifs).

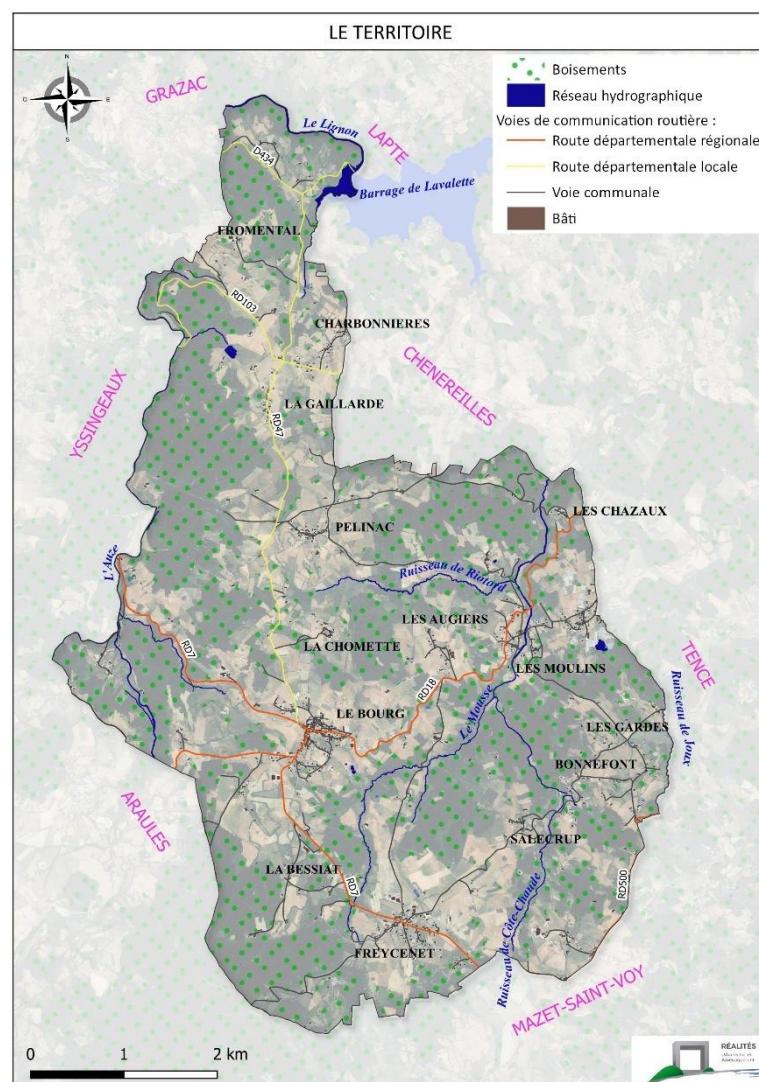
La croissance démographique de Saint-Jeures est semblable aux communes situées au Nord-Ouest et desservies par la RN88.

À partir des années 80 et jusque dans les années 2000, Saint-Jeures comptait plus de résidences secondaires que de résidences principales.

En lien avec l'accueil de population, le taux de résidences principales a augmenté au détriment de celui des résidences secondaires à partir des années 1990. Cependant, le taux de création de logements sur la période 1999-2013 est bien inférieur à celui de l'évolution de la population : des résidences secondaires se sont transformées en résidences principales.

La commune a vu son artificialisation progresser à partir du bâti mais reste un

territoire agricole et naturel structuré par des cours d'eau et le barrage de Lavalette au Nord. À partir de deux centres historiques ainsi que de nombreux hameaux, Saint-Jeures a été modelé par l'activité agricole traditionnelle d'élevage bovin et de cultures dans le contexte d'un habitat rural associé à cette activité, conduisant à un territoire très diversifié en matière de type de surfaces agricoles et naturelles, des surfaces boisées et des surfaces ouvertes bocagères avec arbres isolés et haies. Or ce sont ces surfaces agricoles/naturelles de type ouvert qui sont soumises à l'artificialisation et à l'urbanisation.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

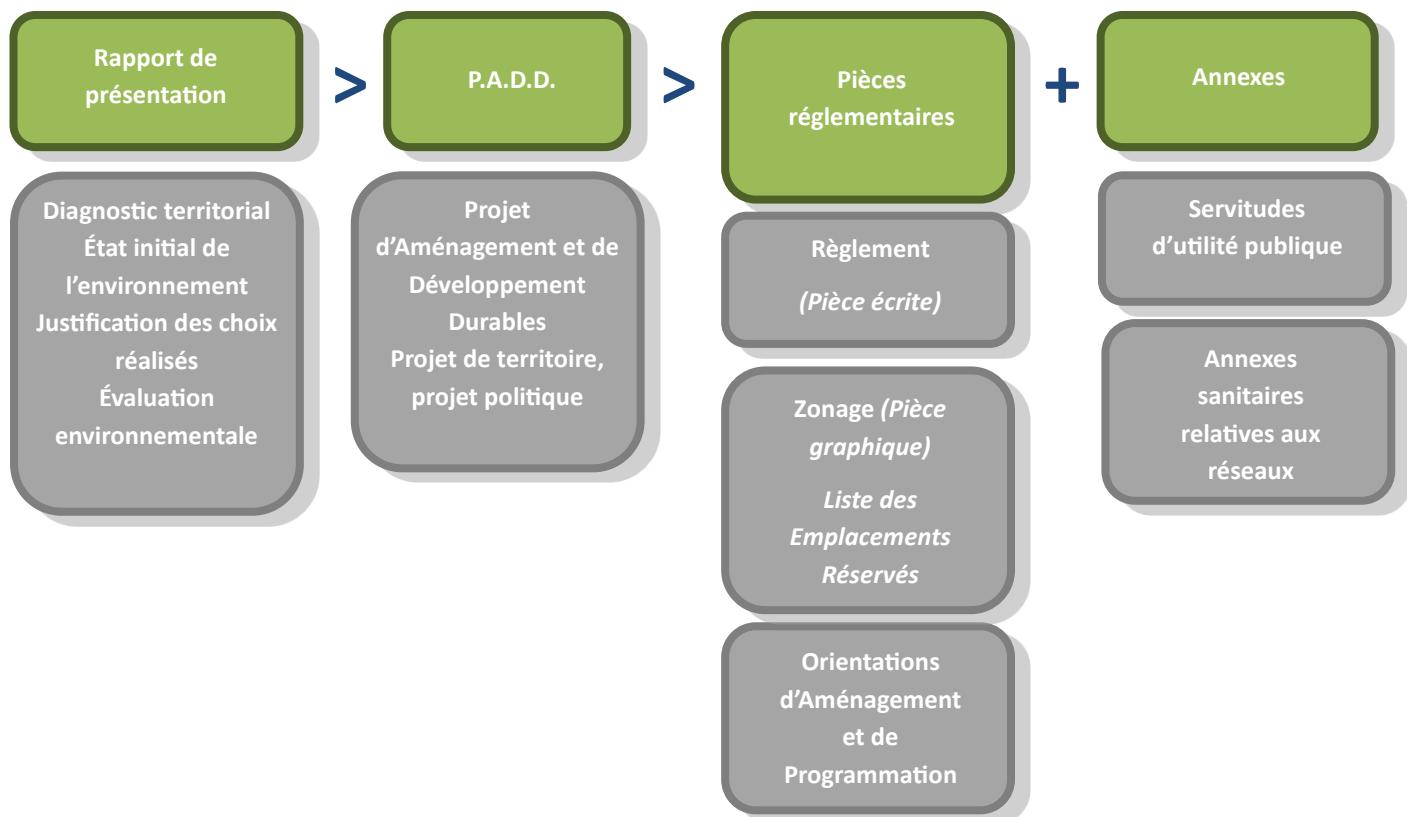
Le PLU est un document qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, constitue un véritable projet de territoire en termes d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisations du sol (nature et forme des constructions, habitat, espaces verts, activités économiques...). Il définit la politique générale de la commune sur les déplacements (transports, voirie), la protection des milieux naturels, le logement...

L'objectif est d'aboutir à un développement harmonieux et durable du territoire de la commune.

La révision générale du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU doit également être compatible avec des documents de portée supérieure.

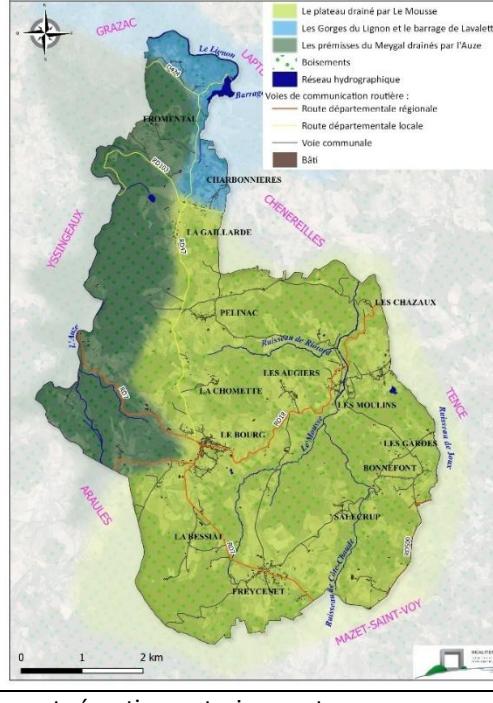
Défini par le Code de l'Urbanisme, le dossier du PLU comprend plusieurs grandes pièces, pouvant être constituées de pièces écrites et de pièces graphiques :

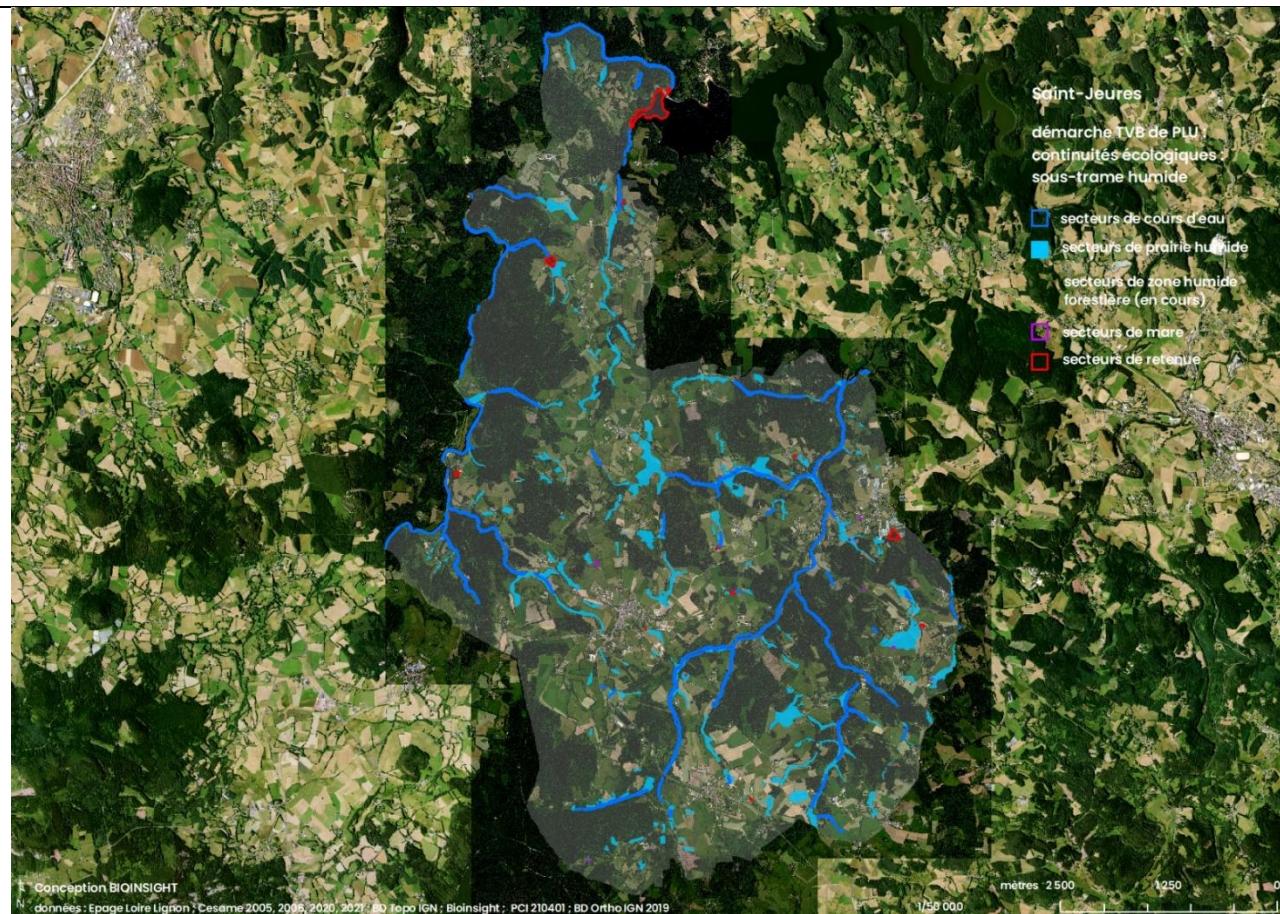


2. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE SAINT-JEURES

2.1. LES PRINCIPAUX ENJEUX DÉGAGÉS LORS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Démographie	<p>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</p> <p>967 habitants en 2019</p> <p>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</p> <p>Des signes de rajeunissement de la population : Un indice de vieillissement de 0,86 en 2019 contre 0,92 en 2008 =</p> <p>Moyenne de 2,38 personnes par ménage : un desserrement des ménages bien que la moyenne soit encore élevée</p> <p>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</p> <p>Un taux de chômage en baisse et faible sur la commune : 4,9 % des actifs</p>
Habitat	<p>Un parc de logements en pallier avec 777 logements en 2019 et une moyenne de 3,4 logements par an depuis 30 ans.</p> <p>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.</p> <p>Le SCoT prévoit pour la commune la construction de 116 logements sur 2017-2035</p> <p>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).</p> <p>La commune connaît une faible diversité du parc de logements : 95 % de maisons, 53 % de 5 pièces ou + et très peu de logements sociaux.</p>
Économie	<p>La commune compte une légère augmentation du nombre d'emplois sur les dix dernières années. Elle reste dépendante des zones d'emplois alentour.</p> <p>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.</p> <p>Les commerces et services de proximité sont situés dans le bourg et à Freyenet (boucherie, restaurant, boulangerie...).</p> <p>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).</p> <p>Concernant l'agriculture, la commune compte 34 exploitations (réunion agricole de 2022) plutôt tournées vers l'élevage.</p>
Mobilité	<p>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.</p> <p>Aucune desserte en transport en commun n'existe sur la commune.</p> <p>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.</p> <p>Concernant le stationnement, le bourg est bien aménagé, tout comme Freyenet. Il faudra veiller à ne pas générer de nuisance.</p>

Équipements et services	<p>La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements et de services, répartis dans le centre-bourg et Freycenet (salles, terrains de sport, ...)</p> <p>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</p>
Paysage	<p>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.</p> <p>La commune est concernée par des co-visibilités, des vues éloignées, des vues sur les sucs alentour 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.</p> <p>Le territoire est drainé par des cours d'eau affluents du Lignon. Le barrage de Lavalette est situé à la pointe Nord du territoire</p>  <p>La carte détaille les entités paysagères de Saint-Jeures, colorées en vert et bleu. Les légendes indiquent : <ul style="list-style-type: none"> Le plateau drainé par Le Mousse (vert clair) Les Gorges du Lignon et le barrage de Lavalette (bleu) Les grâmes du Meygal drainés par l'Auze (vert foncé) Bâtiments (noir) Réseau hydrographique (bleu) Voies de communication routière : <ul style="list-style-type: none"> Route départementale régionale (orange) Route départementale locale (jaune) Voie communale (grise) Bâti (marron) La carte montre diverses zones géographiques et administratives, y compris les villages de Gracaz, Larrey, Frontinal, Châbonnières, Yssingeaux, Chênerelle, Les Chaux, Pelvach, La Gaillarde, La Cromette, Les Augiers, Les Moulins, Les Gardes, Bonnefont, Saléjou, La Bessat, Freycenet, Mazet-Saint-Voy, et Tence. Des rivières et cours d'eau sont également identifiés.</p>
Trame Verte et Bleue	<p>Les continuités écologiques du Saint-Jeures sont réparties en trois sous-trames :</p>



Trame Verte et Bleue du Bourg

La commune accueille une trame verte et bleue riche.

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.



Organisation urbaine: le bourg et Freycenet	<p>Saint-Jeures connaît un habitat très dispersé sur l'ensemble de son territoire.</p> <p>Plusieurs catégories sont distinguées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 constrictions 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.
Organisation urbaine: les hameaux	<p>Plusieurs enjeux ressortent des conclusions du diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).
Transition énergétique	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Dans le bourg, les enjeux de préservation du patrimoine architectural doivent être pris en compte.</p>
Adaptation aux changements climatiques	<p>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</p>

	<p>également des problématiques en matière de retrait gonflement d'argiles et d'inconforts, en particulier en milieu urbain.</p> <p>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, ...</p>
--	--

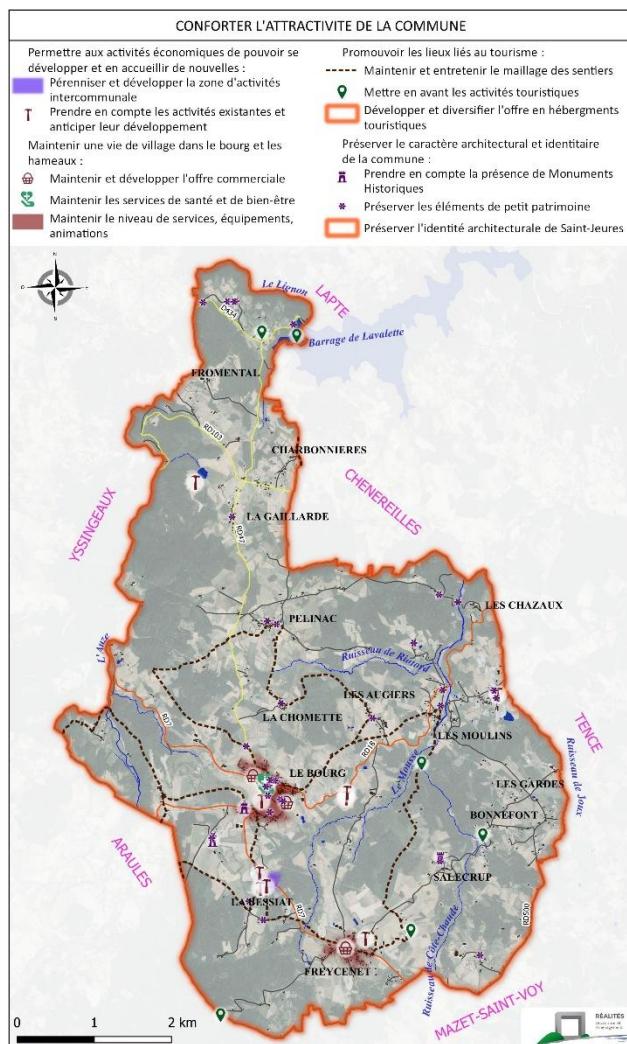
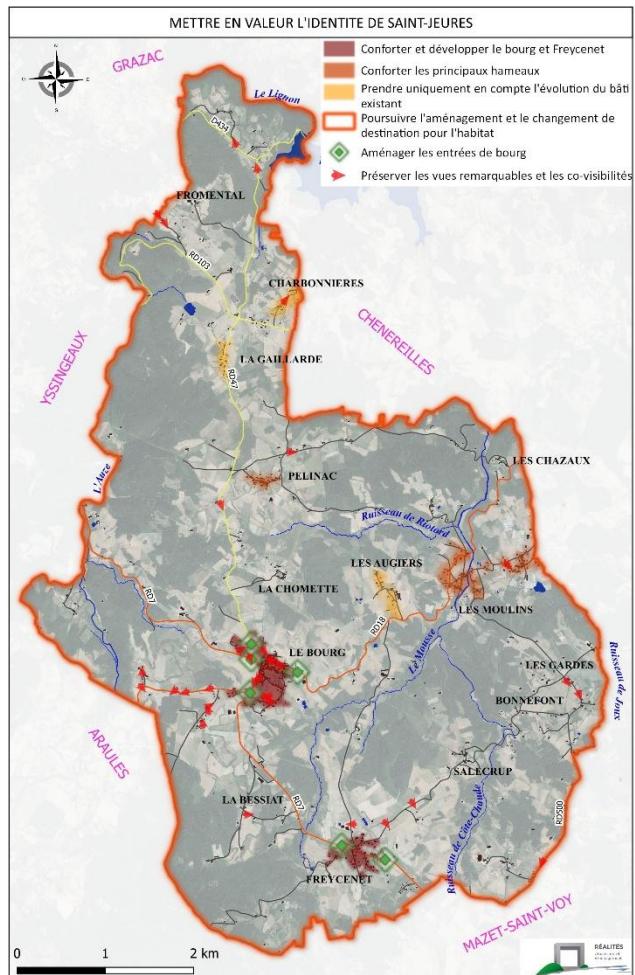
2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les objectifs définis dans le cadre de la révision générale du PLU sont présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du dossier de PLU.

Les principaux objectifs du PADD sont regroupés en 3 axes:

METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ DE SAINT-JEURES

1. S'orienter progressivement vers les 1 150 habitants
2. Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune
3. Prendre en compte les secteurs d'habitat isolés
4. Aménagement des entrées de bourg
5. Mettre en avant les qualités paysagères de la commune

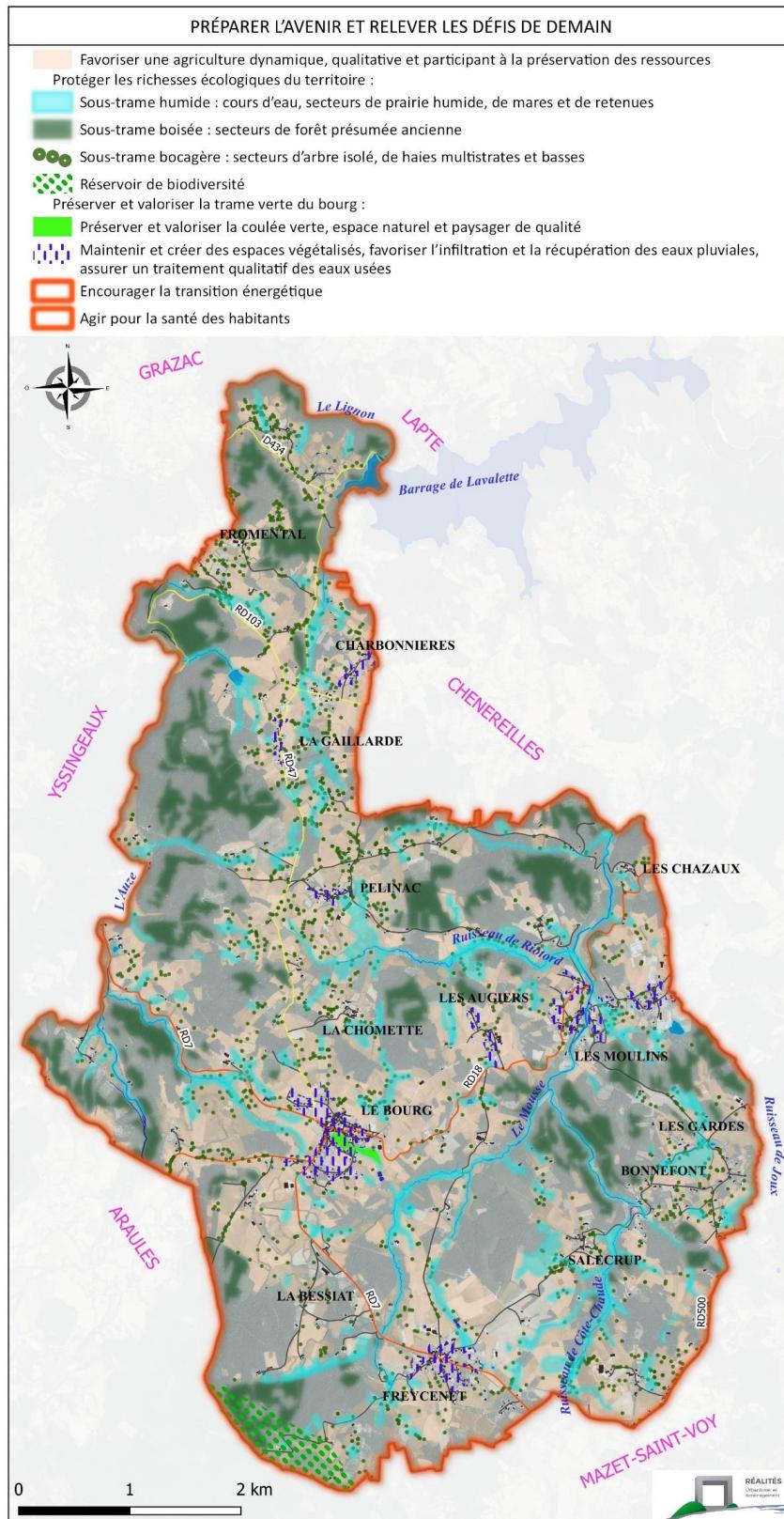


CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

1. Permettre aux activités économiques de pouvoir se développer et en accueillir de nouvelles
2. Maintenir une vie de village dans le bourg et les hameaux
3. Promouvoir les lieux liés au tourisme
4. Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune

PRÉPARER L'AVENIR ET RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN

1. Favoriser une agriculture dynamique, qualitative et participant à la préservation des ressources
2. Protéger les richesses écologiques du territoire
3. Préserver et valoriser la Trame Verte du bourg
4. Encourager la transition énergétique
5. Agir pour améliorer la santé des habitants
6. Assurer une réduction de la consommation foncière



3. LA PHILOSOPHIE DU PLAN DE ZONAGE

3.1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLAN DE ZONAGE :

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 échéancier d'ouverture à l'urbanisation (voir pièce OAP du dossier de PLU).
- **La zone agricole A et les secteurs Ap, Ae, Al et Al*.** 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.

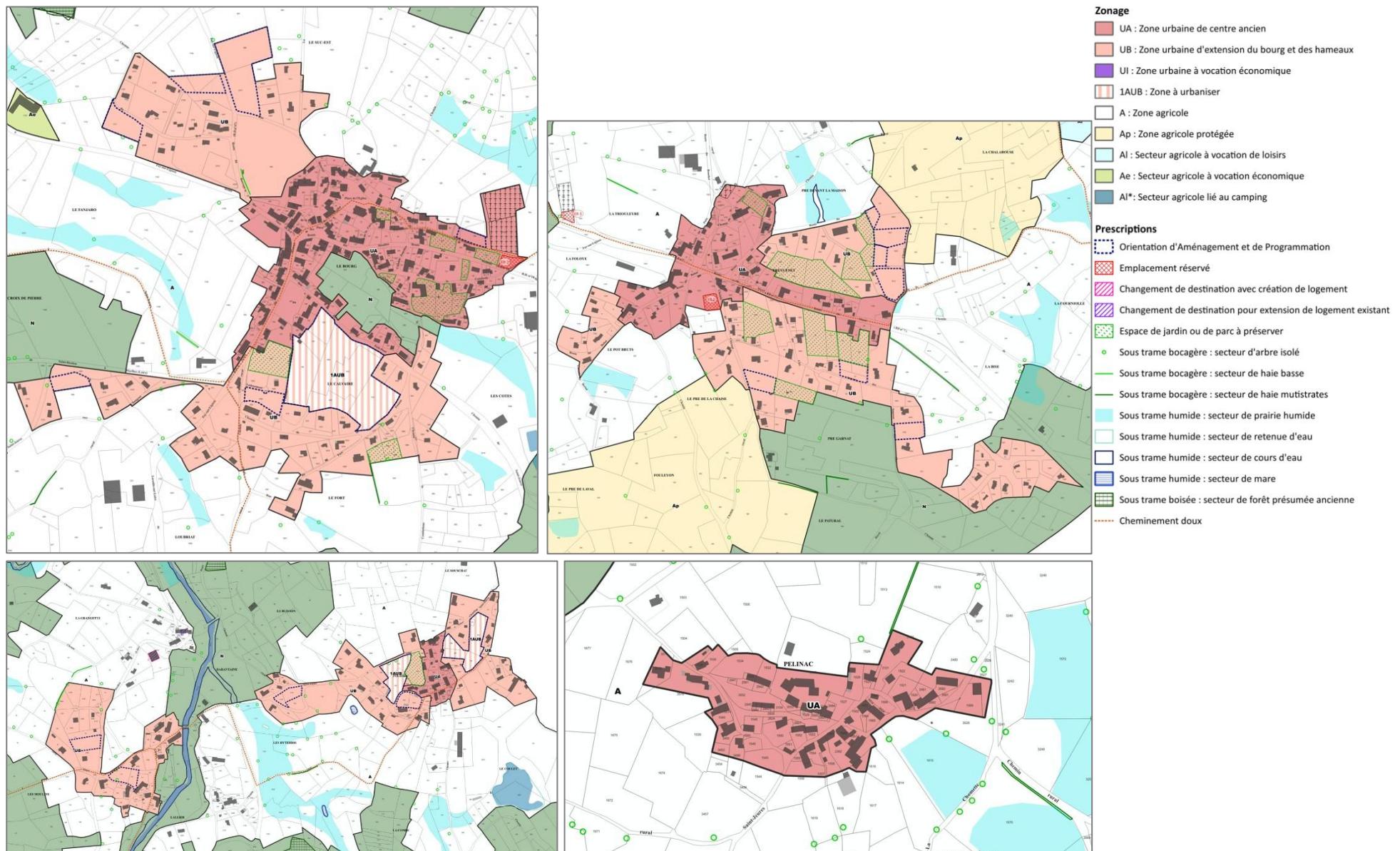
Au sein de ces zones, peuvent se trouver des bâtiments non liés à l'activité agricole, isolés des enveloppes urbaines et se retrouvant au sein d'un grand espace agricole. Le règlement de ces zones permet donc l'évolution limitée des habitations existantes, dans la mesure où ces évolutions n'ont pas d'impact direct sur l'exploitation agricole. Ces possibilités restent très encadrées, limitant l'impact paysager.

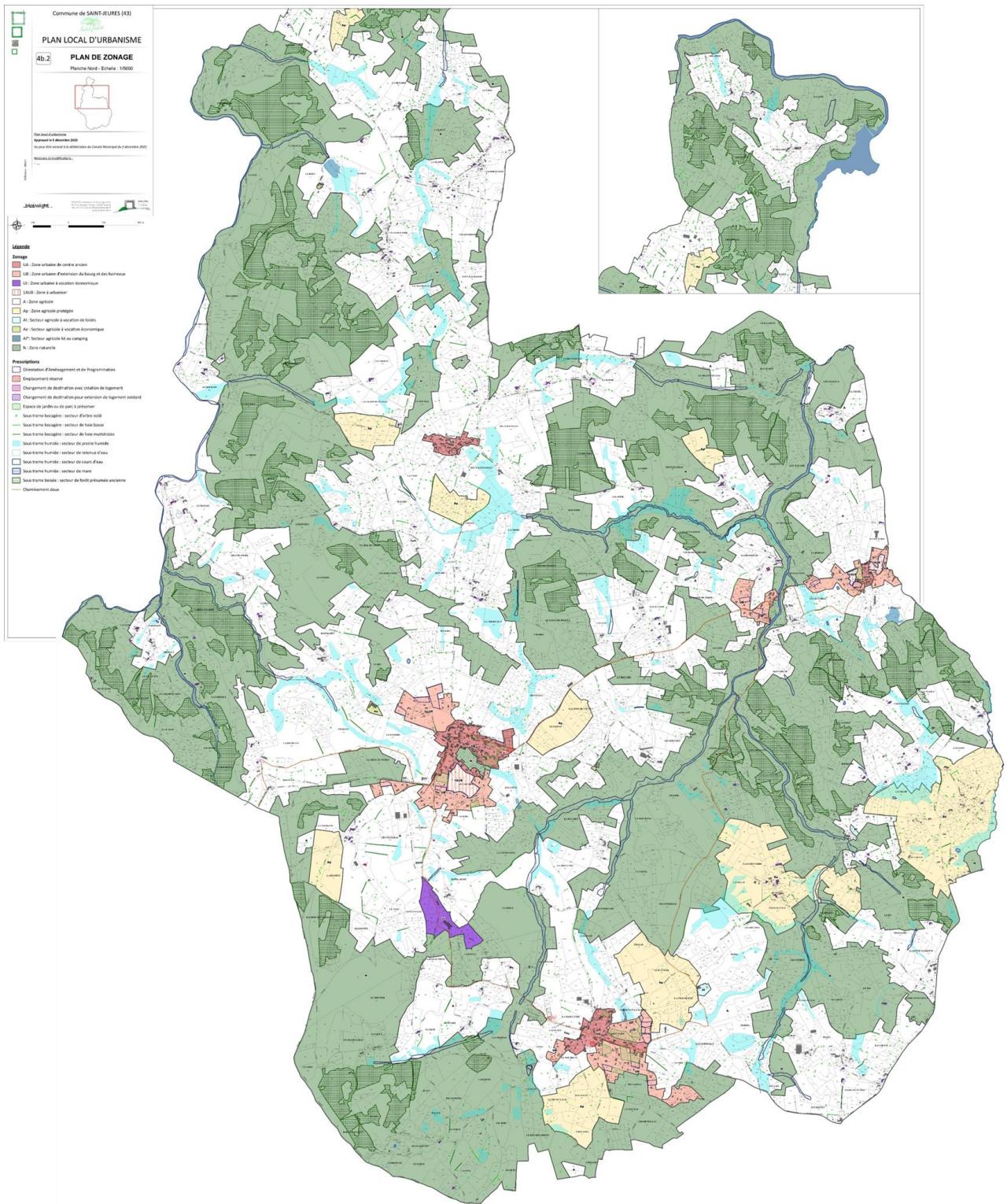
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ae, Al et Al*. Ces secteurs visent à faciliter l'évolution de sites existants à vocation touristique de loisirs et économiques.

- **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.

En complément du découpage du territoire en différentes zones, différents outils viennent s'ajouter, dont les principaux sont :

Espaces de jardins et de parc	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.
Continuités écologiques	Pour tenir compte des mesures proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale, les différentes continuités écologiques sont délimitées sur le plan de zonage, avec des mesures spécifiques intégrées au règlement pour assurer leur préservation.
Cheminements piétons à préserver	Le plan de zonage identifie les cheminements existants, à protéger car participant à la création d'un maillage modes actifs facilitant les déplacements alternatifs à la voiture, sur la commune.
Emplacements réservés	Des emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage. Ils correspondent à des emprises que la collectivité souhaiterait acquérir à court, moyen ou long terme, pour la réalisation de projets d'intérêt général. Le détail de ces projets fait l'objet d'une pièce spécifique : liste des emplacements réservés.
Changement de destination	Le plan de zonage identifie les bâtiments qui peuvent, en zones A et N être transformés pour du logement. Il s'agit d'anciennes granges, respectant une liste de critères précise.





3.2. LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE ENTRE LE PLU DE 2004 ET LE PLU RÉVISÉ

Évolution des superficies et des zones entre le PLU de 2004 et le PLU révisé:

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		24,5 ha	+24,5 ha	0,7 %
Zone UB		50 ha	+50 ha	1,4 %
Total zones U	149,3 ha	81,9 ha	-67,4 ha	2,4 %
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	86,2 ha	-81,0 ha	2,5 %
Zones agricoles				
Zone A	1 441,7 ha	1400,5 ha	-41,2 ha	40,4 %
Secteur Ap		182,7 ha	+182,7 ha	5,3 %
Secteur Al		0,9 ha	+0,9 ha	0,03 %
Secteur Al*		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 ha	+143,8 ha	45,8 %
Zones naturelles				
Zone N	1 775,9 ha	1 791,3 ha	+15,4 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	1 791,3 ha	-62,8 ha	51,7 %
Total zones agricoles et naturelles	3 295,9 ha	3 376,3 ha	+81,0 ha	97,5 %
TOTAL	3 462,5 ha	3 462,5 ha	/	100 %

LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. UN PLU SOUMIS À UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

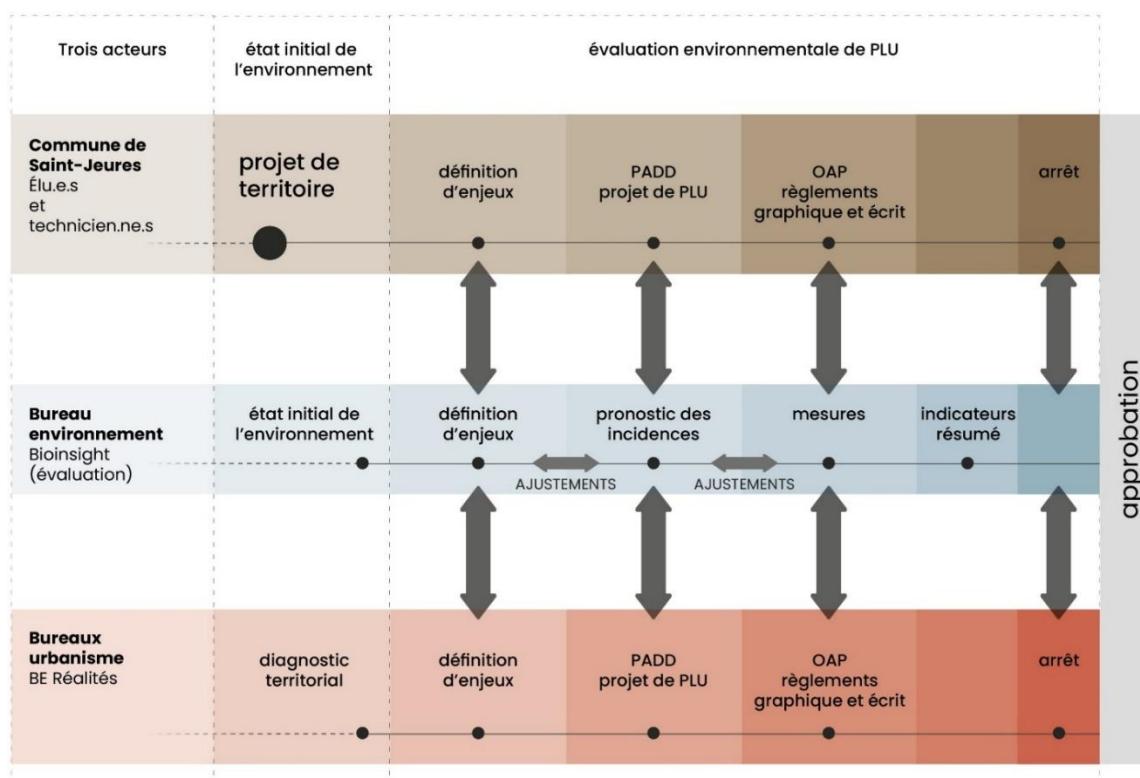
Soucieuse de son environnement, la commune de Saint-Jeures s'est investie dans une réflexion sur son organisation spatiale, réflexion qui s'est traduite par l'élaboration d'un PLU qu'accompagne une évaluation environnementale au titre du Code de l'urbanisme.

Une évaluation environnementale repose sur la qualification précise des incidences notables **probables** d'un projet de PLU sur l'environnement puis la mise en œuvre de la séquence ERC, c'est-à-dire la proposition de mesures pour éviter (E), réduire (R) ou compenser (C) ces incidences notables probables. Elle relève par conséquent d'une approche itérative, c'est-à-dire d'allers et retours constants et féconds entre les acteurs conduisant à des ajustements entre enjeux, projet, incidences et mesures, cela pendant toute la procédure. L'objectif est d'élaborer un dossier de projet de PLU réduisant au minimum les incidences notables probables sur l'environnement. L'évaluation environnementale reste donc une opportunité d'enrichir le projet de PLU pour l'adapter et le consolider, devenant un outil de valorisation du territoire.

2. UNE DÉFINITION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

Les enjeux majeurs du territoire ont été définis aux différentes échelles : échelle de territoire et échelle de projet d'aménagement, pour une meilleure traduction réglementaire. Ces enjeux sont des atouts et des contraintes :

- biodiversité qui doit être reconnue et protégée en tant que tel comme faisant partie du collectif ;
- paysage comme outil de valorisation du territoire en lien avec la trame verte et bleue (TVB) ;
- TVB sous la forme de continuités écologiques hiérarchisées et articulées en sous-trames et secteurs : sous-trame humide (secteurs de cours d'eau, de ripisylve, de retenue ancienne et de mare), sous-trame forestière (secteurs de forêt présumée ancienne) et sous-trame bocagère (secteurs de haie et d'arbre isolé), comme outil d'aménagement et de valorisation du territoire ;
- adaptation aux changements climatiques en matière de phénomènes météorologiques extrêmes : séquences caniculaires, pluies intenses..., cela en lien avec l'exacerbation des zones humides (des réservoirs d'eau à protéger)



3. RELEVANT DES INCIDENCES

La situation de déplacements domicile/travail peut résulter des incidences environnementales. Tout d'abord celles concernant l'artificialisation du territoire (bâtiments et stationnement mais aussi espaces verts, équipements sportifs, retenue...). Cette artificialisation, essentiellement due à l'habitat individuel, se fait aux dépens de surfaces agricoles et naturelles.

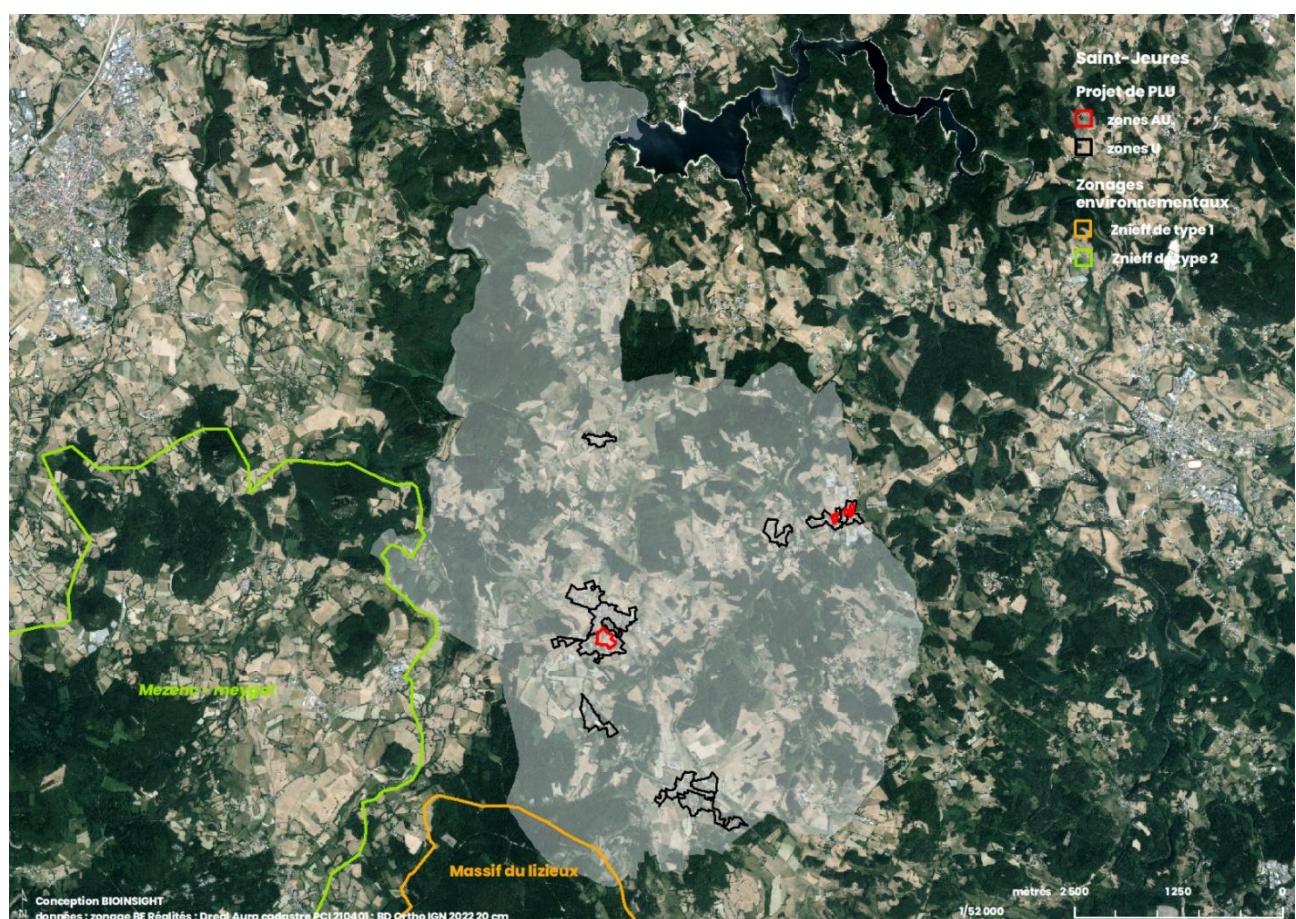
Or, c'est la modalité de cette artificialisation suivant son éparpillement ou sa compacité ainsi que sa localisation qui pourrait présenter d'autres types d'incidences environnementales, par exemple en matière de paysage, de biodiversité, de secteurs favorables à l'énergie solaire, de déplacements en voiture (consommation d'énergie, donc de gaz à effet de serre)...

4. PAR UNE DÉTERMINATION DE MESURES

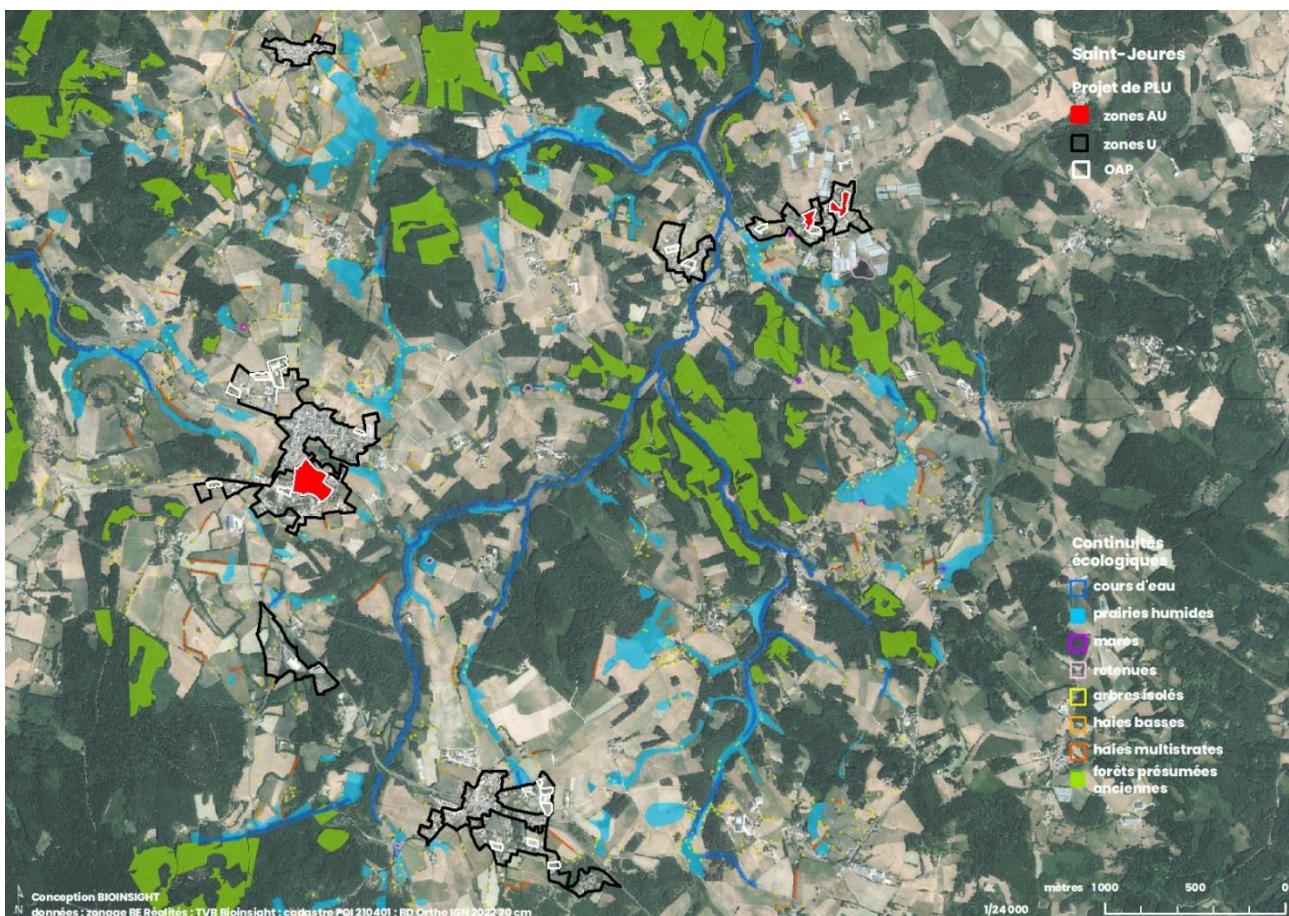
Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU, des mesures ont donc été déterminées pour éviter ou réduire les incidences notables probables sur l'environnement du projet de PLU aux différentes échelles spatiales. Des mesures très amples ou juridiques concernent surtout l'échelle de PLU (cas de la traduction réglementaire des continuités écologiques) ; d'autres sont propres à un projet, donc plus spécifiques (OAP).

Les mesures amples ou très juridiques s'articulent autour de l'orientation majeure :

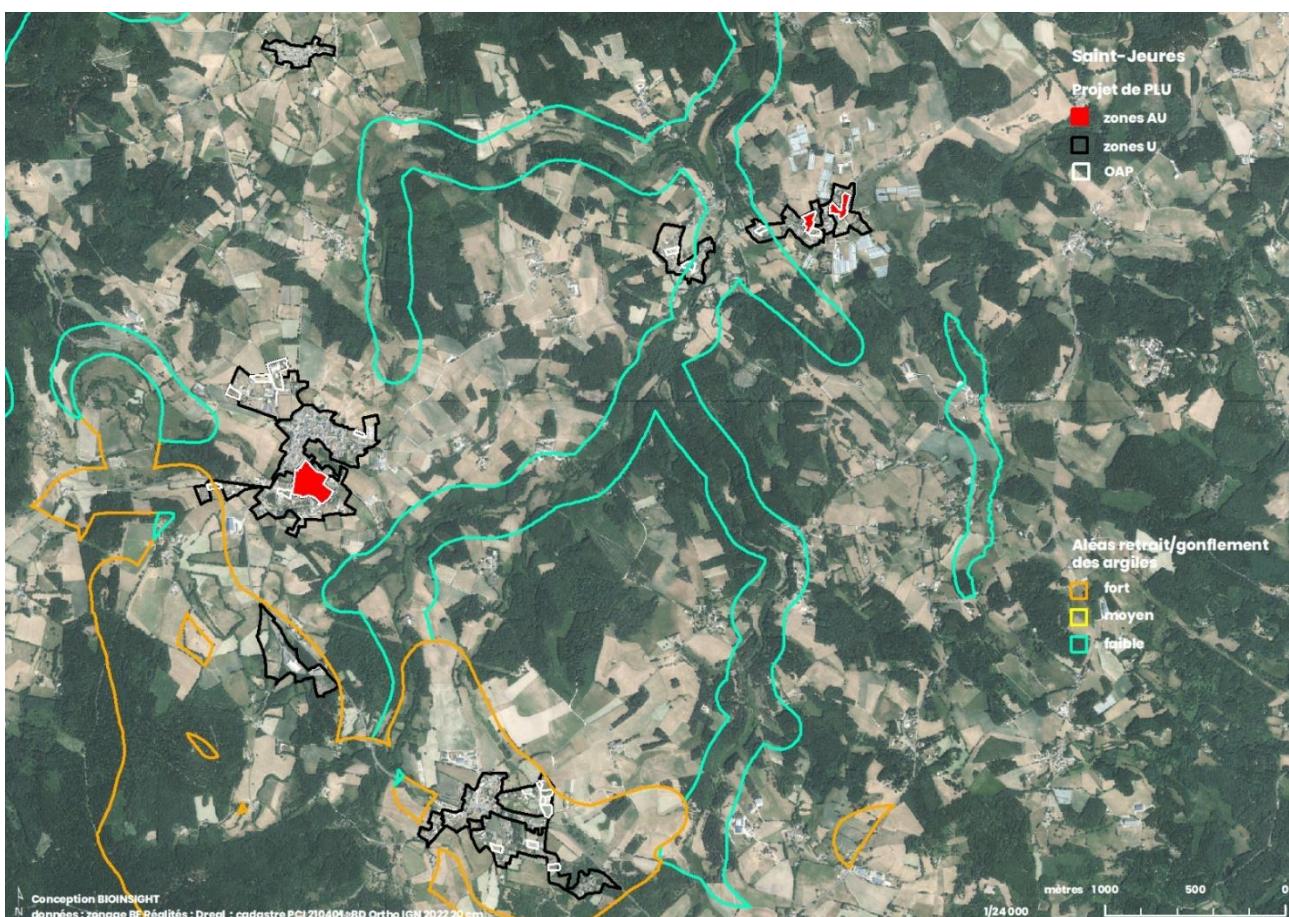
- 1 Protection des continuités écologiques de Saint-Jeures dans les règlements graphique et écrit par des règles ou des prescriptions spécifiques.



Projet de plan de zonage : zones AU, zones U et ZNIEFF



Projet de plan de zonage : zones AU et OAP et continuités écologiques



Projet de plan de zonage : zones AU et OAP et continuités écologiques et retrait/gonflement des argiles

5. UN PROJET DE PLU QUI ENCADRE AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES SPATIALES

Avec les mesures proposées et acceptées, l'évaluation conclue à l'absence d'incidences notables probables de la mise en œuvre du projet de PLU dans ses différentes pièces 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/naturelles va réduire le puits de carbone que constituent ces occupations du sol, c'est-à-dire leurs réservoirs de carbone « sol » et « biomasse ».

Plus précisément, en matière de zones humides, celles-ci sont définies au titre de la TVB de Saint-Jeures et sont maintenant repérées sur le plan de zonage et protégée réglementairement par des prescriptions/règles spécifiques.

Le projet de règlement de PLU sous la forme de zones AU et d'OAP n'intersectent pas les ZNIEFF de type 1 et de type 2 et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur ces ZNIEFF.

Enfin, en matière d'adaptation aux changements climatiques, celle-ci s'est traduite dans les règlements graphique et écrit par la forte protection réglementaire de la sous-trame humide (réservoirs d'eau).

ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

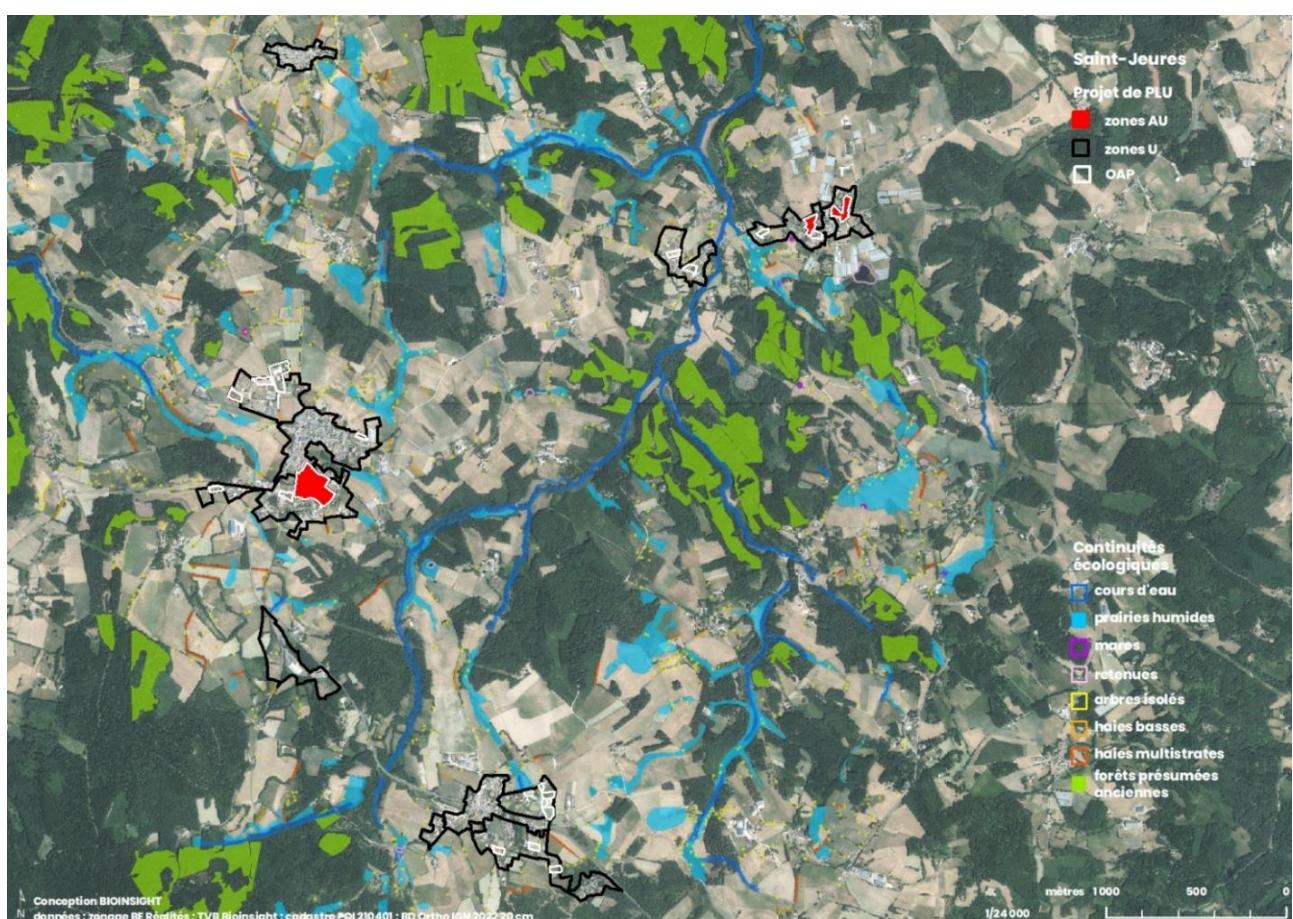
1. CONSOMMATION FONCIÈRE ET AFFECTATION DES SOLS

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.



2. 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.

3. 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 Freyzenet 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. SANTÉ HUMAINE

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

- Promotion d'un habitat de qualité, économique 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 ;

8. 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.

9. 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 ».

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le PLU de Saint-Jeures doit être compatible avec le SCoT Jeune Loire approuvé le 2 février 2017 (L131-4 CU). Or un SCoT est maintenant « intégrateur » pour un PLU (L131-6 CU). 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 Loire-Amont et les objectifs de gestion des risques d'inondation du plan de gestion des risques d'inondation (L131-1 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. Le SRADDET approuvé le 10 avril 2020 est opposable au SCoT suivant un nouveau rapport d'opposabilité de type normativité « adaptée ». C'est ainsi que les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents d'urbanisme dans un rapport de prise en compte¹ (une compatibilité avec dérogations possibles de remise en cause des pour un motif d'intérêt général) alors que ces mêmes documents doivent être compatibles² avec le fascicule des règles du SRADDET.

Enfin, un PLU doit être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) conformément au L. 131-5 CU. La Communauté de communes du Haut Lignon (CCHL) qui regroupe moins de 20 000 habitants n'est pas dans l'obligation de rédiger un PCAET. Elle a délégué la compétence au PETR qui a élaboré un document au niveau des cinq intercommunalités qui le compose.

SCot Agglo Pays d'Issoire	projet de mise en compatibilité du PLU
SCoT Jeune-Loire	Objectif 1 : « assurer la protection des réservoirs de biodiversité » dont « préserver les réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques » Objectif 2 : « préserver, voire restaurer, les corridors écologiques »
SDAGE Loire Bretagne	préservation des zones humides (orientation (8A-01)
SAGE Lignon du Velay	enjeu C.1. « Protéger, préserver et restaurer les zones humides »
SAGE Lignon du Velay	Enjeu C.3. « Rétablir la continuité écologique »

Le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes fixe 3 objectifs :

Préserver la TVB et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.

Pour ce faire, le SRADDET fixe aux acteurs du territoire de :

- Préserver et gérer les milieux boisés, notamment les forêts anciennes et leurs fonctionnalités écologiques ;
- Maintenir des milieux ouverts diversifiés ;
- Protéger les milieux humides ;
- Contribuer à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau et des lacs ;
- Maîtriser l'étalement urbain et prendre en compte la TVB dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement ;
- Améliorer la transparence écologique des infrastructures linéaires de transport ;
- Préserver la perméabilité des milieux agricoles et forestiers et la mosaïque d'habitats d'Auvergne – Rhône-Alpes;
- Prendre en compte la biodiversité dans les activités de pleine nature ;
- Améliorer la connaissance de la biodiversité et s'adapter au changement climatique ;

¹ « La « prise en compte » implique pour ces plans et schémas de ne pas ignorer ces objectifs et de vérifier l'adéquation des choix retenus avec les orientations et les objectifs figurant dans le SRADDET » (H. Coulombe et T. Gilliocq, article préc. n° 39)

² « Conduit seulement à l'absence de contradiction, et non à la reproduction plus détaillée d'un élément établi par le document supérieur » (V. JCI. Administratif, fasc. 1454)

- Mettre en œuvre des démarches de préservation et de restauration de la TVB.

Valoriser la richesse et la diversité des paysages patrimoniaux et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région.

Pour ce faire, le SRADDET fixe aux acteurs du territoire de :

- Prendre en compte le paysage et les espaces naturels en amont des projets afin d'éviter l'urbanisation linéaire et le mitage des espaces naturels et agricoles ;
- Protéger et valoriser les paysages dits ordinaires (linéaires de haies et d'arbres, arbres isolés, vergers...).

Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés.

Le SRADDET Auvergne – Rhône-Alpes fixe également 7 règles :

Règle n°35 : Préservation des continuités écologiques.

Règle n°36 : Préservation des réservoirs de biodiversité

Règle n°37 : Identification et préservation des corridors écologiques

Règle n°38 : Préservation de la trame bleue

Règle n°39 : Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité

Règle n°40 : Préservation de la biodiversité ordinaire

Règle n°41 : Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport.