



Commune de Saint-Jeures (43)



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>4</b>
1. <i>Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</i>	4
2. <i>Réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</i>	5
3. <i>Thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</i>	5
<b>METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ DE SAINT-JEURES.....</b>	<b>6</b>
1. <i>S'orienter progressivement vers les 1 120 habitants.....</i>	6
2. <i>Prévoir une urbanisation adaptée aux besoins de la commune .....</i>	7
3. <i>Prendre en compte les secteurs d'habitat isolés .....</i>	8
4. <i>Aménagement des entrées de bourg .....</i>	9
5. <i>Mettre en avant les qualités paysagères de la commune .....</i>	9
<b>CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE .....</b>	<b>11</b>
1. <i>Permettre aux activités économiques de pouvoir se développer et en accueillir de nouvelles .....</i>	11
2. <i>Maintenir une vie de village dans le bourg et les hameaux .....</i>	12
3. <i>Promouvoir les lieux liés au tourisme .....</i>	13
4. <i>Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune .....</i>	14
<b>PRÉPARER L'AVENIR ET RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN .....</b>	<b>17</b>
1. <i>Favoriser une agriculture dynamique, qualitative et participant à la préservation des ressources .....</i>	17
2. <i>Protéger les richesses écologiques du territoire .....</i>	18
3. <i>Préserver et valoriser la Trame Verte du bourg.....</i>	20
4. <i>Encourager la transition énergétique.....</i>	20
5. <i>Agir pour améliorer la santé des habitants .....</i>	21
6. <i>Assurer une réduction de la consommation foncière .....</i>	22

# PRÉAMBULE

## 1. DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Jeures a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2004.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. À ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en termes de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation...

## **2. RÉALISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Le PADD est la pièce centrale du PLU, permettant de définir le projet de territoire.

### **Un document réfléchi**

Le projet de territoire s'inscrit dans la continuité de la politique communale.

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité désire s'engager. Il s'intègre dans la démarche itérative de l'évaluation environnementale.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, en sachant que la commune est concernée par le SCoT de la Jeune Loire et ses rivières qui a été révisé le 2 février 2017.

### **Un document concerté**

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

### **Un document sous le signe du développement durable**

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la thématique du « développement durable ».

*« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ».* Commission Brundtland - 1987

*« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ».* Marie-Noëlle Lienemann.

## **3. THÉMATIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Le projet de territoire de Saint-Jeures s'articule autour des thématiques suivantes :

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

# METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ DE SAINT-JEURES

Saint-Jeures bénéficie d'un environnement qualitatif s'appuyant sur des espaces naturels et agricoles participant aux caractéristiques paysagères et à la qualité de vie sur le territoire communal. L'objectif est de préserver, de valoriser ce cadre de vie agréable, qui fait la richesse du territoire communal, c'est-à-dire ses entités paysagères supports de biodiversité et d'une agriculture contribuant à façonner le paysage.

## 1. S'ORIENTER PROGRESSIVEMENT VERS LES 1 120 HABITANTS

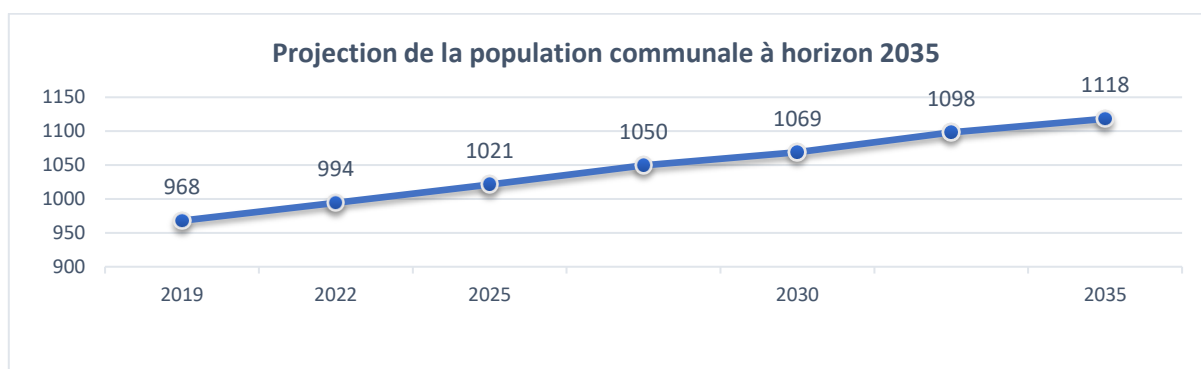
Saint-Jeures a connu une croissance démographique soutenue ces dernières années avec une augmentation de +1,2 % par an, de 1999 à 2020, croissance qui s'est poursuivie depuis, pendant la crise sanitaire.

Avec 968 habitants en 2019, la commune souhaite permettre un accroissement démographique progressif, modéré et adapté à sa taille et à ses équipements. La commune veut pouvoir poursuivre son développement, sa croissance nécessaire au fonctionnement de la commune (*mairie, écoles, association...*) et maintenir ses jeunes.



Elle souhaite ainsi s'inscrire dans les orientations du SCoT<sup>1</sup> de la Jeune Loire et ses rivières, avec un objectif de +0,9% par an, s'orientant ainsi progressivement vers une population comprise entre 1 100 et 1 150 habitants à horizon 2035. Cette hausse représente environ 150 habitants supplémentaires.

Il est toutefois rappelé que l'évolution démographique ne peut être maîtrisée par la commune.



L'objectif n'est pas de faire croître la population de façon exponentielle, mais bien que la commune se développe à son rythme, permettant de la faire vivre tout en préservant son identité.

<sup>1</sup> SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.



## 2. PRÉVOIR UNE URBANISATION ADAPTÉE AUX BESOINS DE LA COMMUNE

La commune souhaite offrir un nombre de logements suffisants et adaptés pour répondre à cet accueil démographique et au phénomène de desserrement des ménages<sup>2</sup>, dans l'optique de rester une commune rurale. La commune dispose de nombreux équipements dont deux écoles et de nombreux équipements sportifs qui lui permettent un développement raisonnable et cohérent.

Il convient ainsi de poursuivre le rythme actuel de création de logements légèrement supérieur à 6 par an en moyenne, correspondant ainsi à environ soixante-dix logements sur 2025-2035.

Cette 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. Toutefois, cette optimisation du bâti n'est pas suffisante pour répondre aux enjeux démographiques et nécessite des nouvelles constructions, mais de façon progressive et échelonnée dans le temps.

Les constructions, nouvelles, nécessaires à l'accueil démographique seront possibles mais elles devront s'intégrer au sein du village et ne pas dénaturer ses paysages, son caractère architectural et rural.



Saint-Jeures est une commune de villégiature, et comprend de nombreuses résidences secondaires (+30 % des logements). Cette vocation touristique est à prendre en compte dans les besoins et l'accueil de population. Ces personnes se résidentialisent généralement sur la commune à la retraite. Si la part de 60 – 74 ans augmente ces dernières années dans la population, celle des 15 – 29 ans connaît une légère diminution.

Pour équilibrer cette tendance, la commune souhaite retenir ses jeunes sur la commune, habitués à ce mode de vie rural, accueillir de jeunes ménages actifs sur sa commune, et ainsi leur offrir un type d'habitat et des services adaptés (*jeux pour enfants, desserte haut débit...*). Il s'agit aussi de limiter la diminution du nombre de personne par ménage qui marque une commune avec un profil assez familial.

La commune envisage de proposer une autre offre d'habitat en réhabilitation. Elle soutient notamment la création de plusieurs logements au sein du bâti existant<sup>3</sup>, par le biais d'aménagement ou par des changements de destination d'anciennes granges.



<sup>2</sup> Desserrement des ménages : prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

<sup>3</sup> Le fait de créer plusieurs logements dans un seul bâti s'apparente ainsi à de l'habitat collectif (avec des parties communes), intermédiaire (sans partie commune, accès de manière indépendante, généralement en duplex ou triplex), groupé (maisons mitoyennes ou « en bande », attenantes).

En construction neuve, la commune s'oriente vers la réalisation de logements avec un extérieur, potentiellement de petites maisons de village ou d'habitat individuel, en s'intégrant au sein de la morphologie bâtie existante. Il convient également de maintenir des prix abordables permettant l'accueil de primo-accédants sur la commune et des logements locatifs assurant un certain renouvellement des habitants, favorable au maintien des effectifs scolaires.

Le bourg et Freycenet sont les deux secteurs qui se sont le plus développés au niveau de l'urbanisation, d'une manière relativement égale. Pour le projet communal, ce sont les deux pôles principaux qui ont vocation à recevoir le nombre de constructions le plus important. Les extensions seront possibles sur ces secteurs.

Si la commune compte de nombreux hameaux, le choix a été fait de limiter fortement l'étalement urbain et de concentrer les possibilités sur trois secteurs : Pélinac, Les Moulins et Pouzols. 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.



La commune souhaite intégrer au mieux les nouvelles constructions sur ces secteurs, au sein de la morphologie bâtie existante, notamment en prenant en compte la topographie, en limitant les extensions urbaines et en interdisant l'urbanisation des secteurs engendrant de forts impacts paysagers. L'objectif général reste de limiter l'éparpillement de nouvelles constructions et de les limiter là où les réseaux sont présents.

L'urbanisation linéaire, que le SCoT impose de proscrire, a, de fait, interdit le classement en zone constructible de certains hameaux.

### 3. PRENDRE EN COMPTE LES SECTEURS D'HABITAT ISOLÉS



Saint-Jeures est composée de très nombreuses habitations isolées et situées ou non dans des hameaux. Ce mitage, historique, doit être pris en compte dans le projet de PLU de manière à permettre l'évolution de l'existant par le biais de changement de destination, de création d'extensions et d'annexes pour l'habitat tout en limitant les impacts sur les zones agricoles et naturelles.

La commune a connu de nombreuses réhabilitations, très qualitatives, de constructions existantes, notamment dans les dernières années. L'enjeu est de maintenir ces possibilités d'évolution avec des règles qui préservent l'architecture locale.

Les hameaux qui ne sont pas identifiés pour connaître une densification pourront tout de même évoluer dans l'existant. Il s'agit de prendre en compte les enjeux qui sont propres à des secteurs qui étaient constructibles. Les enjeux agricoles, paysagers, de desserte en réseaux, d'accès... imposent à la commune de faire des choix dans le développement de son urbanisation.

La préservation des cônes de vue pourra aussi être marquée par une interdiction complète des constructions dans les zones naturelles et agricoles. L'identité du territoire tient aux paysages vallonnés qui laissent apparaître des aires de covisibilité<sup>4</sup> que le PLU doit préserver.

L'habitat isolé doit pouvoir évoluer, de manière encadrée, mais les secteurs constructibles resteront limités aux hameaux principaux et au bourg et à Freycenet afin de limiter la consommation foncière et les extensions.

<sup>4</sup> La covisibilité est le fait de mettre en relation, deux éléments de paysage, soit l'un par rapport à l'autre soit les deux d'un même regard.



#### 4. AMÉNAGEMENT DES ENTRÉES DE BOURG

La commune souhaite mettre en valeur ses entrées de bourg, première image du visiteur entrant sur le territoire.

La commune s'est engagée dans une réflexion sur la sécurisation et la limitation de la vitesse sur certains secteurs. Des aménagements spécifiques pourront voir le jour en fonction des études qui sont en cours.

La réflexion sur le bourg et Freycenet passe aussi par une valorisation d'espaces stratégiques qui permettent de créer du lien.

Le travail sur le PLU participera à l'attractivité de la commune en préservant certains secteurs, à sa sécurité notamment piétonne, via la mise

en place d'espaces partagés (*voitures, modes actifs*), à la valorisation de véritables espaces de rencontre, d'aménagement qualitatif et à la végétalisation des espaces publics.



#### 5. METTRE EN AVANT LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE

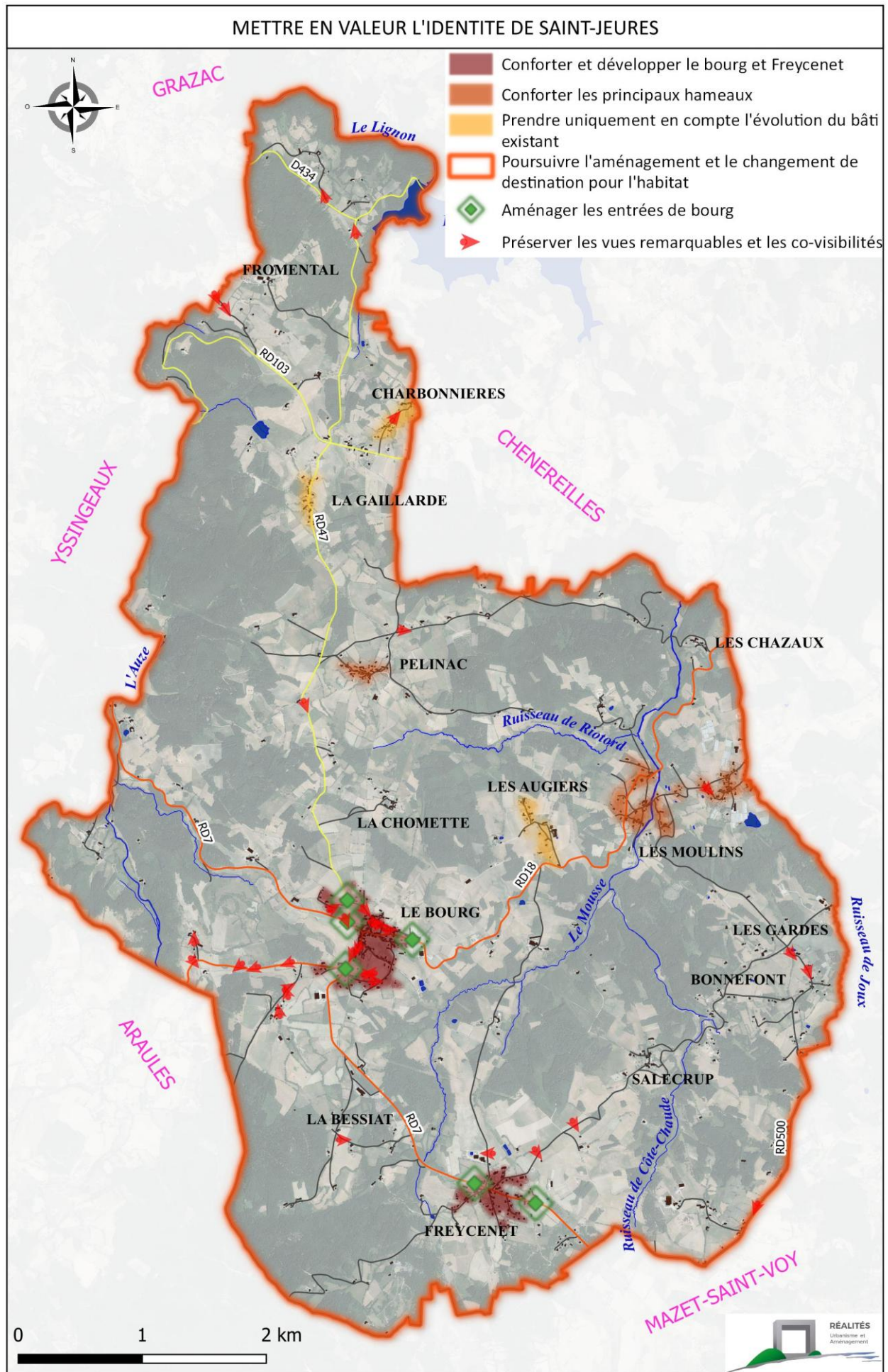
Du fait de la topographies, les voies traversant le territoire communal offrent de nombreux points de vue sur le paysage communal et environnant avec :

- Des vues remarquables sur les Sucs alentour au Nord-Ouest,
- Des vues remarquables sur le Pic du Lizieux au Sud-Ouest,
- Des co-visibilités avec le Bourg depuis les hameaux et écarts situés sur la moitié Sud du territoire communal,
- Des co-visibilités entre Freycenet et le Sud du Bourg.

La préservation de ces qualités paysagère remarquables se traduira par des identifications spécifiques dans le zonage (limitation des constructions, interdiction, aspect des constructions...).







# CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

Si Saint-Jeures est une commune rurale avec une identité propre, cela signifie également qu'il existe de nombreux équipements, activités, services, animations... L'objectif est de maintenir, voire développer, l'activité au sens large pour conforter le positionnement de Saint-Jeures comme commune vivante, attractive et accueillante.

## 1. PERMETTRE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE POUVOIR SE DÉVELOPPER ET EN ACCUEILLIR DE NOUVELLES

La Communauté de Communes du Haut-Lignon est compétente en matière de développement économique. La commune travaille en partenariat avec l'intercommunalité sur la zone de Bourlaratte qui la concerne.

La commune soutient les entreprises existantes situées sur l'ensemble du territoire ainsi que les nouvelles activités qui pourraient s'implanter. La zone sera identifiée de manière spécifique. Le PLU doit contribuer à valoriser cet équipement économique intercommunal. Cela passe notamment par un règlement adapté permettant des activités artisanales et industrielles notamment.

Ces objectifs sont valables aussi bien en zone d'activités, qu'à l'intérieur des zones d'habitat à condition toutefois que les nuisances restent acceptables par rapport à la vocation de la zone, ou encore de façon isolée sur la commune.

La zone d'activités de Bourlaratte est bien occupée mais peut encore accueillir de nouvelles entreprises sur les terrains appartenant à la Commune ou à l'intercommunalité. L'augmentation du nombre d'emplois dans les dix dernières années est en partie due au développement de cette zone.

Les activités existantes seront prises en compte et leur développement sera anticipé. Il s'agira aussi notamment, d'identifier de manière adaptée les secteurs d'activités existants (scierie de Freycenet, secteur du Fanjaro...).



La commune réfléchit à la mise à disposition d'un espace de travail partagé.

Mis à part la zone d'activités intercommunale, la commune recense des artisans et activités principalement localisés dans le bourg et à Freycenet mais aussi dispersés sur le territoire communal, au sein des hameaux, d'anciennes fermes... Il faudra permettre à ces activités de répondre à leurs besoins et se développer, en tenant compte des autres enjeux de risque, paysager, agricole, desserte...



Il convient d'étudier et de favoriser toute nouvelle demande de création d'entreprises sur le territoire, permettant de créer de l'emploi, tout en tenant compte des nuisances occasionnées, du meilleur choix d'implantation, de la préservation de l'agriculture, du maintien d'un bon cadre de vie, des autres enjeux de risque, paysager, de desserte...

Les activités seront autorisées sauf si elles génèrent des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat ou de secteurs touristiques.



## 2. MAINTENIR UNE VIE DE VILLAGE DANS LE BOURG ET LES HAMEAUX



La commune peut compter sur une offre commerciale de proximité très intéressante qui comprend notamment un restaurant, une boulangerie, un multiservices, une boucherie... Ces commerces sont situés dans le bourg et dans le village de Freycenet.

Le secteur commercial est un pourvoyeur d'emplois relativement important à l'échelle de la commune.

Cette offre doit être maintenue puisqu'elle participe à l'attractivité de la commune. Le projet permettra de développer les

commerces existants tout comme les possibles futures installations.

L'implantation de services concourant à l'amélioration du bien-être et du confort de la population doit être favorisée. Ces activités participent à la dynamique et l'animation du village et représentent des lieux de rencontre, importants en milieu rural.

La dimension culturelle représente une source d'attractivité, d'animation et de dynamique importante. À la période estivale, les nuits de Saint-Jeures attirent les locaux mais aussi de nombreux touristes.

Le niveau en termes d'équipements de la commune est très intéressant. Ces équipements répondent aux besoins quotidiens de la commune qui souhaite prévoir, en complément, la possibilité d'installer une structure pour l'accueil des personnes âgées.

L'école reste le pilier à préserver au niveau du bourg et de Freycenet. La Maison d'Assistantes Maternelles est un service complémentaire important qui doit permettre de maintenir les enfants sur la commune.

Dans ce cadre, il est important d'assurer un renouvellement de la population et d'attirer des jeunes puisque la commune offre des services adaptés en matière de garde d'enfants et au niveau scolaire.



Il est également nécessaire de valoriser les espaces publics attractifs dans le bourg aussi bien que dans les hameaux, des places, véritables lieux de vie. Les équipements sont complémentaires entre les secteurs de la commune.



La présence d'un médecin sur la commune permet d'offrir un équipement de santé qui rayonne sur un périmètre largement plus important.



La commune œuvre également pour une bonne desserte, sur l'ensemble de la commune, en nouvelles technologies de l'information et de la communication (fibre, téléphonie...). Il s'agit aujourd'hui d'un atout indispensable à la dynamique et l'attractivité d'une commune, pour l'accueil d'habitants, la création d'emplois...

### 3. PROMOUVOIR LES LIEUX LIÉS AU TOURISME

Le cadre paysager et environnemental constitue une richesse locale qui rend Saint-Jeures relativement attractive dans un contexte d'un développement du tourisme vert à proximité de plus grandes agglomérations. Dans cet objectif, le PLU permettra des aménagements de manière à valoriser le patrimoine historique et architectural, paysager et naturel.

La proximité avec le Barrage de la Valette, les paysages, les vues doivent être soulignés.

Il s'agit également de maintenir et entretenir le maillage des sentiers de randonnée pédestre, cyclables et utilisé par les habitants, les sportifs et les touristes. La trame verte représente à ce titre un atout supplémentaire et peut être valorisée de façon pédagogique en lien avec le réseau de chemins de promenade et de randonnée.



L'hébergement touristique, déjà présent au travers de nombreux gîtes, chambres d'hôtes, pourra se développer et se diversifier.



#### 4. PRÉSERVER LE CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

Saint-Jeures possède des caractéristiques architecturales remarquables, avec notamment trois monuments historiques présents sur la commune : le Menhir de Saint-Jeures, le Château des Changeas et le Château de Salcrupt.

La commune comporte surtout une architecture typique avec du bâti en pierres de pays.



Ce patrimoine est notamment mis en valeur par un circuit de randonnée « La Balade du Louis d'or » créé par l'Association de Sauvegarde et de Valorisation du Petit Patrimoine Auvergnat. Le but de ce circuit est de découvrir le patrimoine de la commune lors d'une déambulation.

De nombreux éléments de petit patrimoine liés à l'eau sont présents dans la commune. Les puits, lavoirs, bachats et autres fontaines maillent le territoire.



Le paysage de la commune est aussi marqué par tout un réseau de petit patrimoine lié aux lieux et à ses usages : murs de pierres sèches, porches que les élus désirent préserver puisque c'est l'identité du territoire.



De nombreux bâtiments agricoles sont présents historiquement sur le territoire. Leur organisation architecturale est en lien avec les besoins liés à la pratique de l'activité agricole. Le volume des fermes traditionnelles est « monobloc », l'habitation se détache parfois par son volume et par la répartition régulière des ouvertures.

Une rampe, la montade, est située au centre du bâtiment ou sur un côté pour accéder à la grange, et, une cour, souvent un jardin, font face à cette imposante bâtisse. Cette architecture, recherchée, a vocation à être préservée d'évolution qui dénaturerait ce patrimoine.

Tous ces éléments patrimoniaux confèrent une identité au territoire qu'il s'agira de préserver au travers de dispositions réglementaires. Une attention particulière devra être portée aux clôtures, notamment les murs en pierres sèches existants, afin de préserver des vues ouvertes et pour harmoniser les limites de propriétés le long des voies...



Cette mise en valeur du patrimoine passe également par l'évolution du bâti. Il s'agit de 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.

La commune désire aussi s'ouvrir à l'architecture innovante, aux nouvelles technologies, mais tout en améliorant leur intégration au sein de la morphologie existante du bourg, de Freycenet et des hameaux, en préservant certaines continuités d'aspect en termes de hauteur, couleurs...






## CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE




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

-  Pérenniser et développer la zone d'activités intercommunale
-  Prendre en compte les activités existantes et anticiper leur développement




Maintenir une vie de village dans le bourg et les hameaux :

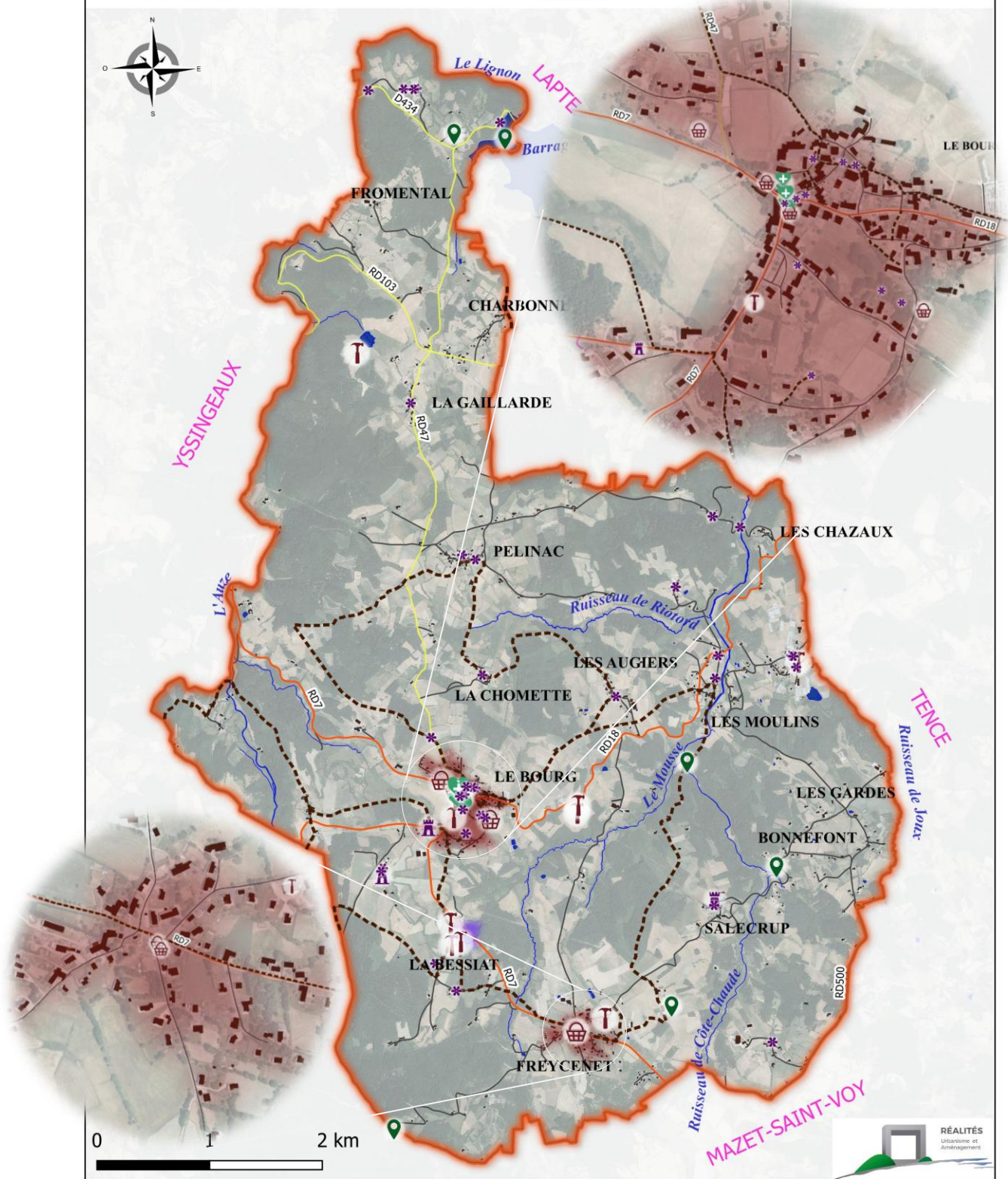
-  Maintenir et développer l'offre commerciale
-  Maintenir les services de santé et de bien-être
-  Maintenir le niveau de services, équipements, animations

Promouvoir les lieux liés au tourisme :

-  Maintenir et entretenir le maillage des sentiers
-  Mettre en avant les activités touristiques
-  Développer et diversifier l'offre en hébergements touristiques

Préserver le caractère architectural et identitaire de la commune :

-  Prendre en compte la présence de Monuments Historiques
-  Préserver les éléments de petit patrimoine
-  Préserver l'identité architecturale de Saint-Jeures





# PRÉPARER L'AVENIR ET RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN

Cet objectif transversal s'avère de plus en plus primordial pour préserver des ressources suffisantes pour les générations futures, pour limiter le réchauffement climatique, pour assurer une santé de qualité aux habitants... Même si Saint-Jeures reste une commune rurale, caractère à affirmer et maintenir, il est nécessaire de faire évoluer certaines habitudes pour améliorer les conditions de vie.

## 1. FAVORISER UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE, QUALITATIVE ET PARTICIPANT À LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES

L'activité agricole se traduit par un nombre important de sites d'exploitations agricoles, qui marquent fortement le paysage et le foncier de la commune.

Le projet de territoire a pour objectif de préserver les sites d'exploitation présents sur la commune. Le PLU veillera donc à ne pas développer l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles. Cela dans un souci de préservation des possibilités d'extension des sites d'exploitation et de préservation de distances nécessaires entre habitat et exploitation agricole.



Le plateau agricole se caractérise

également par un paysage très ouvert permettant des vues lointaines remarquables, en particulier en direction des Sucs. Le maintien de la qualité paysagère passe par la préservation de certaines « percées visuelles » intéressantes sans pénaliser l'activité agricole. Cela suppose d'être vigilant sur la localisation des constructions afin de limiter leur impact paysager, voire de ne pas permettre la construction à proximité immédiate des sites stratégiques.



Il est également important de permettre les projets de production d'énergie renouvelable, en cohérence avec la vocation agricole du territoire et sans que cela soit au détriment des productions agricoles. Cela passe, par exemple, par la possibilité d'optimiser les toitures des bâtiments agricoles pour la production d'énergie solaire.

## 2. PROTÉGER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE

La beauté du paysage et le cadre de vie sur la commune passent bien évidemment par la préservation des éléments naturels, permettant d'offrir de bonnes conditions de vie aux vivants.

La commune de Saint-Jeures reconnaît sa trame verte et bleue sous la forme d'un réseau de continuités écologiques définies en trois sous-trames : humide, boisée et bocagère. Elle souhaite protéger réglementairement ces sous-trames déclinées en secteurs en les repérant dans le règlement graphique en association avec des règles ou des prescriptions spécifiques et adaptées dans le règlement écrit.

### - **Sous-trame humide : les cours d'eau, les secteurs de prairie humide, les secteurs de mares et les secteurs de retenues**

Cette sous-trame regroupe les continuités écologiques majeures de Saint-Jeures.

Les cours d'eau qui maillent la commune sont classés cours d'eau police de l'eau, à savoir le Lignon, le Riotord, le ruisseau de Joux, le Bellecombe, l'Auze et le Mousse.



Ces espaces sont complétés par de très nombreuses prairies humides à leurs abords, secteurs humides jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre, présentant une grande biodiversité, assurant la fonction de réservoir d'eau en soutien à l'étiage, permettant aux cours d'eau de conserver un écoulement le plus longtemps possible en saison sèche, faisant office de zone tampon par stockage temporaire de l'eau lors de fortes pluies, et participant à l'épuration des eaux de surface. Il s'agit de secteurs de présomption de zones humides pouvant nécessiter des investigations supplémentaires au titre du code de l'environnement avec l'application de la doctrine « éviter, réduire, compenser ». Les mares et les retenues viennent compléter cette sous-trame sur le territoire. Les retenues d'eau constituent des fragmentations des cours d'eau.

### - **Sous-trame boisée : secteurs de forêt présumée ancienne**

Saint-Jeures est composé de boisements relativement dispersés sur le territoire et en particulier à l'Ouest, sur les prémisses du Meygal où le relief accidenté rend plus difficile l'accessibilité. Les forêts anciennes, c'est-à-dire les forêts des cartes d'état-major toujours boisées en 2010 quel que soit le peuplement représentent un tiers des forêts actuelles de la commune.





- **Sous-trame bocagère : secteurs d'arbre isolé, de haies multistrates et basses**



Les espaces agricoles constituent une réelle ouverture paysagère et sont parsemés d'arbres isolés, constituant des amortisseurs d'événements météorologiques extrêmes. Ils jouent un rôle paysager, écologique et participent également au maintien de la biodiversité du territoire.

Un réseau d'arbres isolés près de 2000 est recensé sur la commune. Des haies sont présentes.



Des haies sont largement utilisées pour marquer limites de propriété, il s'agit souvent de haies basses mais elles peuvent marquer le paysage de manière plus importante.

L'ensemble de ces trames permet de mettre en valeur la richesse du territoire et participe à la constitution de continuités écologiques locales à préserver. Elles permettent de reconnaître cette biodiversité pour la protéger. La richesse en flore et faune résulte de la grande diversité des habitats naturels.

Ces sous-trames traduisent ainsi les orientations du SCoT de la Jeune Loire en matière de protection des corridors écologiques : corridor en pas japonais<sup>5</sup> qui relie la ZNIEFF<sup>6</sup> de type I du Massif du Lizieux et le Barrage de Lavalette et le corridor<sup>7</sup> linéaire qui relie les ZNIEFF de type I du Massif du Lizieux et celle des Gorges du Lignon.

Il est important que l'urbanisation ne soit pas uniquement un facteur de fragmentation de l'espace, mais contribue également à préserver les continuités écologiques. À ce titre, le PLU peut apporter les éléments de connaissance et les conseils nécessaires aux habitants pour que les haies de clôture offrent une diversité d'essences adaptée au territoire et propice à la biodiversité.

<sup>5</sup> Succession de secteurs naturels ou semi-naturels, de surfaces généralement réduites, distants les uns des autres mais s'intercalant entre deux réservoirs de biodiversité

<sup>6</sup> Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable

<sup>7</sup> Un corridor écologique assure des connexions entre des réservoirs de biodiversité, en offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

### 3. PRÉSERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE DU BOURG

À l'intérieur même de l'urbanisation, il est important de pouvoir conserver des espaces de respiration, jouant un rôle écologique, paysager, social...

La coulée verte du bourg constitue un espace naturel et paysager de grande qualité. Le projet est d'en faire un poumon vert dédié à la préservation de l'environnement, en conciliation avec la pratique que peut en faire la commune de manière ponctuelle. Elle doit être préservée de toute urbanisation future.



Le maintien et la création d'espaces végétalisés sont également importants pour créer des îlots de fraîcheur d'espaces ombragés, au sein des espaces construits, et faciliter l'infiltration des eaux. 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.

La trame verte urbaine est à protéger en cœur de bourg pour préserver ces atouts.

L'infiltration des eaux pluviales doit ainsi être recherchée et l'imperméabilisation des sols limitée au maximum sur les espaces publics et privés. D'une manière générale, la limitation de l'imperméabilisation doit être recherchée dans les projets.

L'eau devient une ressource très précieuse qu'il est nécessaire d'économiser et de protéger.

Il convient de préserver les zones humides, qui jouent un rôle fondamental dans la régulation et la lutte contre la sécheresse, espace de transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre, représentant de véritables réservoirs d'eau.

### 4. ENCOURAGER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

En lien avec les objectifs nationaux, régionaux et intercommunaux (*via le Plan Climat Air Énergie Territorial en cours sur le Pays de la Jeune Loire*), la commune vise à agir en faveur de la réduction de la consommation d'énergie ainsi que la production d'énergie renouvelable, afin de réduire l'écart existant aujourd'hui.

Le projet communal vise les objectifs suivants :

- Limiter la consommation énergétique en :
  - Limitant les déplacements en voiture pour de courtes distances et sécurisant les liaisons modes doux, offrant du stationnement vélo. Les itinéraires de randonnée sont ainsi à préserver, généralement pour une vocation plus touristique et de loisirs. Des liaisons modes actifs sont à préserver et aménager pour favoriser cette pratique, notamment entre le bourg et Freycenet et entre les villages et les équipements sportifs ;
  - Offrant des alternatives à la voiture individuelle en incitant au covoiturage ;
  - Agissant pour la rénovation énergétique des bâtiments notamment via des actions intercommunales ;
  - Augmentant le tri sélectif et le compostage.



- Développer et produire des énergies renouvelables. Il s'agit par exemple :

- D'installations solaires et photovoltaïques, installations à prioriser sur le bâti existant, en toiture, sur des bâtiments agricoles, ou d'équipements publics, ou sur des sites pollués, dégradés mais en interdisant sur des espaces agricoles non stériles, et dans un souci d'intégration paysagère et de non-visibilité depuis l'espace public ;
- Du bois de chauffage par une utilisation familiale des boisements du territoire ;
- Et tout autre projet innovant dans ce domaine.



## 5. AGIR POUR AMÉLIORER LA SANTÉ DES HABITANTS

L'objectif est de maintenir une commune dans laquelle il fait bon vivre :

- Assurer une production agricole locale en circuit court permettant une alimentation de qualité.
- Maintenir une commune dynamique, attractive, offrant des services et équipements, des espaces de rencontre, du lien social...
- Limiter les nuisances par la limitation des activités nuisantes au sein des espaces résidentiels.
- Limiter les pollutions par l'incitation aux modes actifs et par la préservation d'espaces végétalisés.
- Protéger les populations contre les risques.
- Assurer une desserte en eau suffisante et de qualité.
- Agir pour la sécurité routière et réaliser des aménagements nécessaires pour sécuriser les déplacements. Il s'agit également de limiter l'exposition de nouvelles populations à proximité d'espaces présentant des enjeux de sécurité routière, comme la vitesse excessive en arrivant dans les parties avec des constructions.



Il convient également de mettre en place des dispositifs de récupération des eaux de pluie, permettant de réduire la consommation d'eau potable, comme pour des usages non alimentaires, l'arrosage des jardins, espaces verts...

La constructibilité sera conditionnée aux capacités de traitement des eaux usées et aux capacités de desserte en eau potable. Les réseaux doivent faire l'objet d'études spécifiques afin de définir les besoins en termes de travaux. Les constructions prévues sur les hameaux ne devront pas remettre en cause la bonne gestion des eaux usées.

## **6. ASSURER UNE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE**










En lien avec les orientations de la loi Climat et Résilience, la commune assure une gestion modérée et rationalisée de la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'urbanisation de la commune, est historiquement très dispersée avec un fort mitage. La commune souhaite tenir en compte cette caractéristique propre en prenant en considération les changements de destination et en permettant une évolution du bâti existant dans les zones agricoles et naturelles. Concernant l'urbanisation future, il s'agira de conforter le bourg et Freycenet et de leur permettre des extensions cohérentes et de renforcer les hameaux de Pélinac, Pouzols et Les Moulins en les confortant.

Ce développement de l'habitat est à privilégier au sein du bâti existant et en construction neuve au sein de l'enveloppe bâtie. L'extension de l'enveloppe urbaine doit ainsi être limitée à 7 % de l'enveloppe bâtie, représentant un maximum compris entre 6 et 7 hectares à horizon 2035. Cette extension représente la moitié de la consommation foncière totale des 10 dernières années, s'élevant à 13 hectares entre 2011 et 2020.

L'urbanisation doit se réaliser également avec une densité plus importante que précédemment, avec une moyenne de 10 logements à l'hectare, pouvant être abaissée à 7,5 logements à l'hectare au vu de la situation touristique de Saint-Jeures.



## PRÉPARER L'AVENIR ET RELEVER LES DÉFIS DE DEMAIN

-  Favoriser une agriculture dynamique, qualitative et participant à la préservation des ressources
- Protéger les richesses écologiques du territoire :
  -  Sous-trame humide : cours d'eau, secteurs de prairie humide, de mares et de retenues
  -  Sous-trame boisée : secteurs de forêt présumée ancienne
  -  Sous-trame bocagère : secteurs d'arbre isolé, de haies multistrates et basses
  -  Réservoir de biodiversité
- Préserver et valoriser la trame verte du bourg :
  -  Préserver et valoriser la coulée verte, espace naturel et paysager de qualité
  -  Maintenir et créer des espaces végétalisés, favoriser l'infiltration et la récupération des eaux pluviales, assurer un traitement qualitatif des eaux usées
  -  Encourager la transition énergétique
  -  Agir pour la santé des habitants

