

## Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



## SOMMAIRE

<b>I. ORIENTATIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>7</b>
<b>A. CONFORTER LE SECTEUR ETANG DE LAVAURS – LE PEUCH .....</b>	<b>7</b>
<b>B. PROTÉGER L'AGRICULTURE .....</b>	<b>9</b>
<b>C. PROTÉGER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE .....</b>	<b>11</b>
1. <i>Valoriser la qualité paysagère de la commune .....</i>	<i>11</i>
2. <i>Préserver les milieux .....</i>	<i>11</i>
3. <i>Encourager les actions de développement durable .....</i>	<i>13</i>
<b>II. OBJECTIFS CHIFFRÉS .....</b>	<b>14</b>



## **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE JALEYRAC**

Les orientations générales de développement de la commune s'articulent autour de trois axes majeurs :

- Conforter l'urbanisation future autour du secteur Etang de Lavaurs-le Peuch afin de soutenir ce noyau bâti dynamique grâce à la présence de l'école.
- Réduire les impacts négatifs liés à l'urbanisation sur l'activité agricole.
- Protéger et mettre en valeur le cadre de vie.




De ces trois axes découlent la prise en compte de tous les objectifs généraux qu'impose le code de l'urbanisme dans l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme (énoncés dans l'article L.101-2).

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés dans le PADD.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement durables.

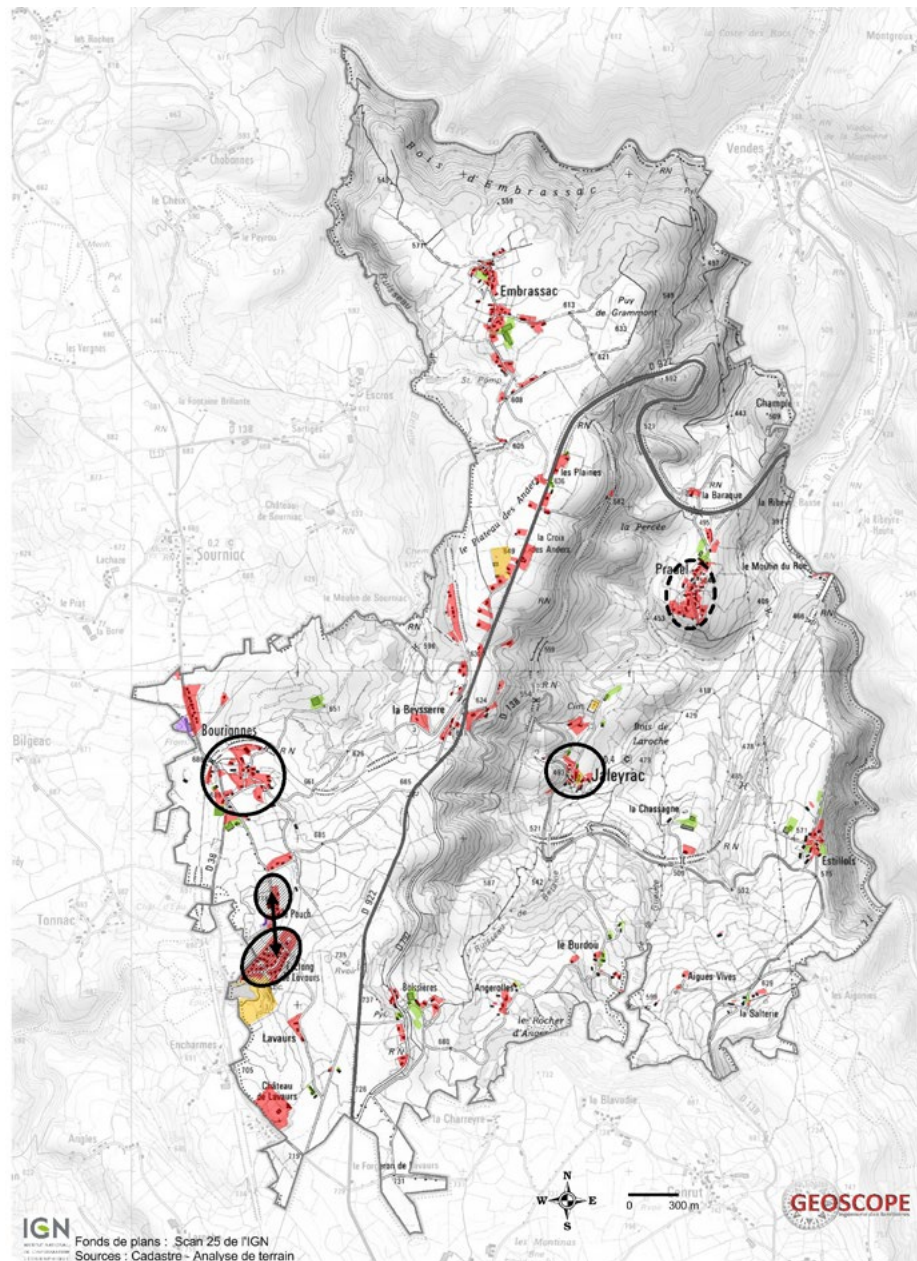
## ORGANISER L'URBANISATION RÉSIDENTIELLE

### Principes de développement

-  Pôle de développement principal
-  Pôle de développement secondaire
-  Comblement des vides urbains

### Urbanisation en 2016 par vocation

-  Résidentielle
-  Equipement
-  Activités
-  Agricole



## **I. ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

---

### **A. CONFORTER LE SECTEUR ÉTANG DE LAVOURS – LE PEUCH**

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles sera localisée en priorité sur un secteur restreint, celui de l'Étang de Lavaurs afin de relier les deux espaces de développement qui le constituent et d'en faire le noyau bâti principal et dynamique de la commune. Localisé à proximité de l'école, ce quartier demandé de Jaleyrac sera ainsi épaissi par l'accueil de nouvelles populations, en particulier de jeunes couples ayant de jeunes enfants.

Une opération d'ensemble sur une unité foncière municipale du secteur sera menée dans ce secteur qui permettra d'imposer une diversité dans les tailles de parcelles ainsi qu' une densité élevée et encouragera la mixité générationnelle.

En soutien de cette démarche, la municipalité envisage le développement à moyen termes d'espaces de loisirs en coeur de ce nouveau centre de la commune et à proximité de l'étang.

Les développements linéaires et diffus observés actuellement le long de la RD 922 aux niveaux de La Beysserre, du Plateau des Anders et de la Plaine seront stoppés.

Le mitage est désormais proscrit.

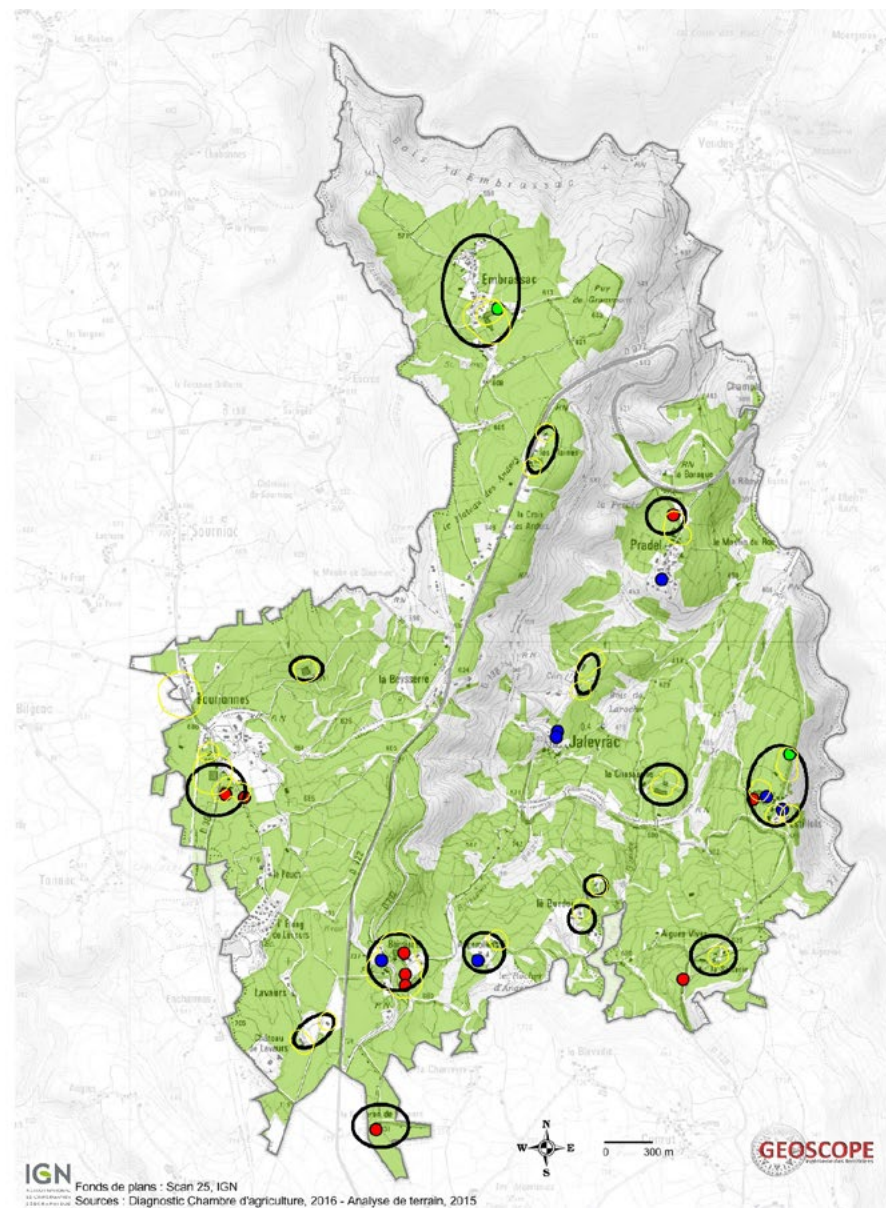
Sur le reste du territoire, la densification sera encouragée :

- la densification de l'urbanisation à caractère résidentielle reposera à la fois sur l'urbanisation des dents creuses comme sur la réhabilitation du bâti ancien vacant ;
- la densification sera également encouragée à l'échelle de la parcelle, en proposant une diversité de surfaces et une diminution de la taille moyenne des parcelles.

La densification des noyaux bâtis les plus structurés du bourg, de Pradel et de Bourianne sera privilégiée, et permettra l'intensification du tissu urbain existant en optimisant le foncier et sans générer de changement dans les formes urbaines.

## PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE

- Principes de développement**
- Zone constructible pour l'agriculture
- Situation agricole actuelle**
- Espace agricole
  - Périmètre de réciprocité de bâtiment agricole
- Projets agricoles connus**
- Bâtiment d'élevage
  - Bâtiment de stockage
  - Maison d'habitation / changement de destination



## **B. PROTÉGER L'AGRICULTURE**

L'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle étant concentrée au niveau du secteur de l'Etang de Lavaurs, la consommation des espaces naturels, qu'ils soient agricoles ou forestiers sera par conséquent limitée. En effet, hormis celle liée à cette activité et à sa diversification, l'urbanisation sera impossible sur les espaces agricoles. Par conséquent la consommation des prairies sera faible.

Dans le même objectif de limiter les ponctions agricoles, les anciens bâtiments agricoles doivent pouvoir être requalifiés lorsque des projets de diversification agricole émergent.

Le soutien à l'élevage constitue par ailleurs, le premier levier d'action dont dispose la collectivité pour protéger les paysages.

Les possibilités de constructions à usage agricoles seront ouvertes sur l'ensemble du territoire communal : la pression foncière étant faible et l'installation de nouveaux agriculteurs rare, la municipalité souhaite permettre aux éventuels candidats de s'installer où ils le souhaitent, éventuellement y compris en dehors des hameaux et écarts agricoles existants.

Les activités de diversification agricole sont encouragées, en particulier la diversification touristique des exploitations agricoles afin de soutenir par la même leur viabilité économique.

Une mixité des fonctions est recherchée lorsque celles-ci sont compatibles avec l'activité agricole. Aussi, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles doit pouvoir être envisagée lorsque des projets compatibles émergent (artisanat, tourisme, santé...).

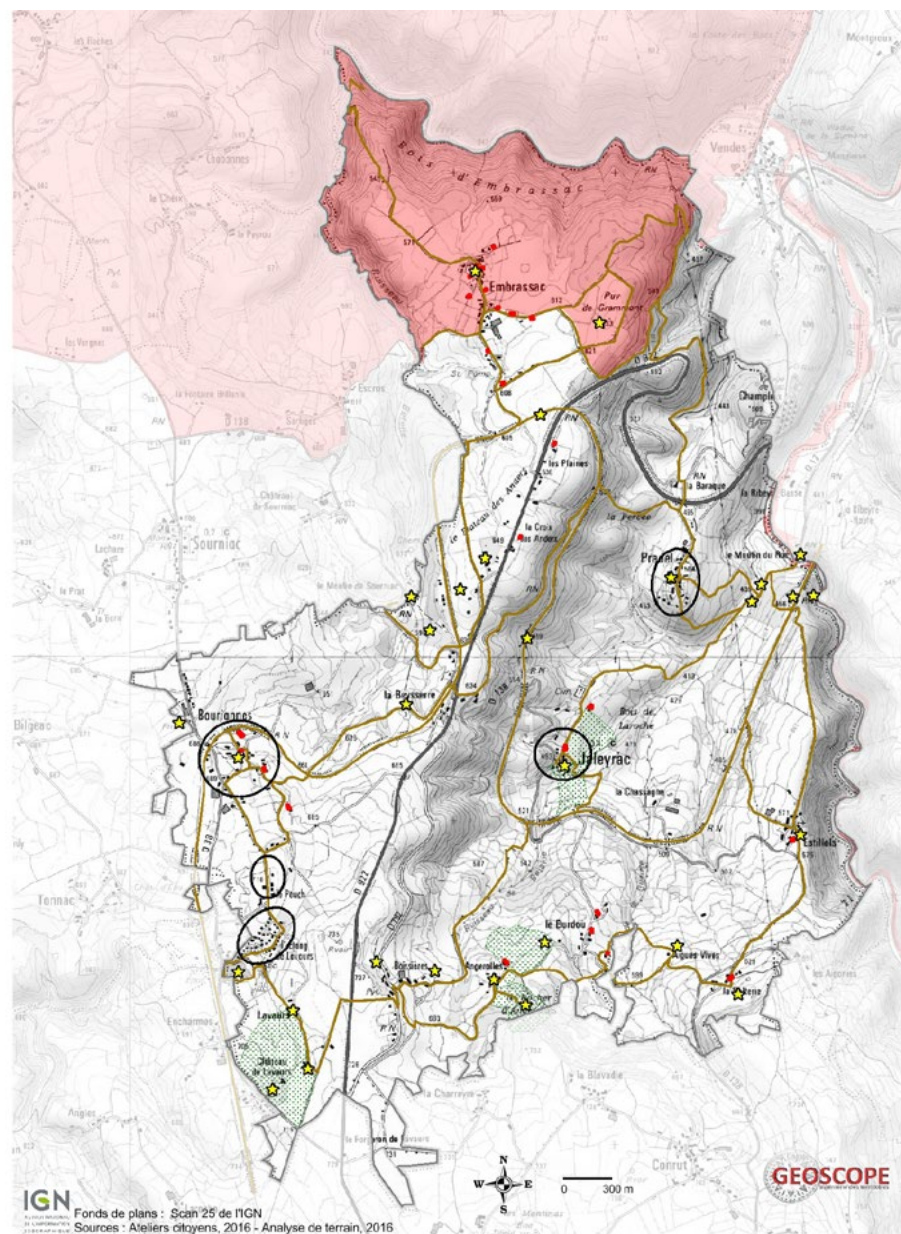
## PROTÉGER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

### Actions pour valoriser le cadre de vie

- ★ Protéger et mettre en valeur les lieux et points d'intérêt
- Anciens bâtiments agricoles pouvant être valorisés par un changement de destination
- Conforter les circulations douces
- Protéger les vues sur les paysages de grande qualité

### Actions pour préserver les milieux

- Affirmer la protection des habitats naturels sensibles
- Contenir l'urbanisation



## **C. PROTÉGER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**

### **1. Valoriser la qualité paysagère de la commune**

La municipalité souhaite favoriser systématiquement une bonne intégration paysagère des équipements, quelles que soient leur utilisation. Ainsi, par exemple, la construction de nouveaux bâtiments agricoles sera conditionnée à leur bonne intégration paysagère.

Des espaces naturels seront préservés, même au sein des espaces urbains comme espaces verts de loisirs et de détente publics.

Par ailleurs la municipalité souhaite limiter l'extension de la forêt aux abords des hameaux.

Un inventaire du petit patrimoine rural sera établi afin de protéger celui-ci au titre de l'article L.151-19.

Un réseau de chemins de randonnée sera dessiné et aménagé, dans le cœur du bourg comme à travers certains espaces naturels ou hameaux et reliant les chemins de randonnées existants situés à proximité : ce réseau s'attachera tant que possible à mettre en valeur le patrimoine communal, qu'il soit architectural ou paysager ainsi que les équipements touristiques (comme l'ancienne voie ferrée). Ce maillage sera intégré aux circuits de randonnée dessinés par les collectivités supra communales afin d'intégrer le territoire de Jaleyrac dans un projet touristique global.

Les paysages d'emprunt remarquables du Château de Lavaurs et du rocher d'Angerolles seront protégés par l'impossibilité d'être impactée par l'urbanisation future de la commune.

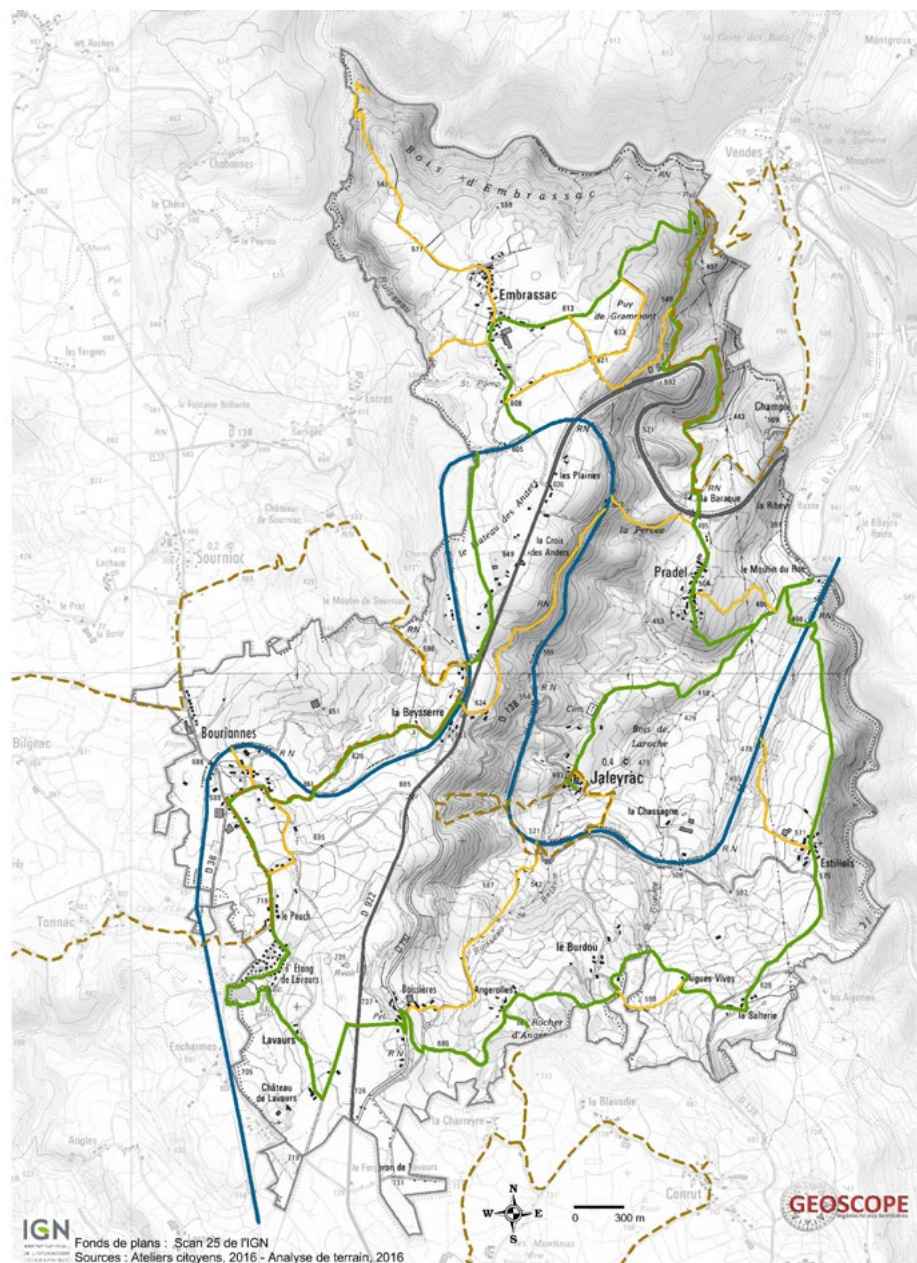
### **2. Préserver les milieux**

Les zones humides seront strictement protégées et l'urbanisation y sera proscrite.

L'importance des boisements ne fait pas craindre de rupture des corridors écologiques. Toutefois, les ripisylves de la Betaine et de la Gueuse, qui participent ainsi au maillage de la Trame Verte et Bleue du schéma de cohérence écologique de l'ancienne région Auvergne déclinée sur le territoire communal, seront précisément protégées.

## SCHÉMA DE DÉPLACEMENT SUIVANT DES MOYENS DOUX

Itinéraires de découverte de la commune  
 Réseau primaire  
 Réseau secondaire  
 Réseau pedestre supracommunal  
 Voie verte intercommunale  
 PDIPR existant



Le nord du territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène » et la Zone de Protection Spéciale « Gorges de la Dordogne ». Le premier site recèle une grande diversité d'habitats (dont 11 habitats d'intérêt communautaire) et revêt une importance certaine pour ses forêts (en particulier de ravins et de bords de ruisseau), landes, et groupements rupicoles. La préservation de ces milieux repose sur la limitation stricte des pollutions des eaux et du sol. L'intérêt du second repose sur les forêts de ravins qui bordent la Dordogne, zone de quiétude pour plusieurs espèces d'oiseaux remarquables qui utilisent ce site pour l'hivernage, la reproduction et la nidification, et sur les rebords du plateau à vocation agricole extensive qui constituent les territoires de chasse de ces oiseaux. Tout ce secteur du territoire communal n'est pas destiné à être davantage urbanisé ; en revanche, l'activité d'élevage est encouragée, elle participe au maintien de l'ouverture des prairies. Pour la pérennité de cette activité, la construction de bâtiment agricoles pourra être autorisée.

L'extension de l'urbanisation sur le territoire couvert par les trois ZNIEFF identifiées à Jaleyrac est proscrite à l'exclusion de celle liée aux besoins agricoles.

### **3. Encourager les actions de développement durable**

La promotion d'un habitat à faible poids écologique constitue un axe d'intervention non négligeable : elle s'articule, au niveau de la parcelle, autour d'une ambition manifeste des élus d'améliorer les performances énergétiques des logements et plus globalement toutes leurs qualités environnementales. Aussi, les projets prenant en compte ces préoccupations seront encouragés.

## II. OBJECTIFS CHIFFRÉS

---

Cette partie du PADD précise les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qu'envisage la collectivité.

La consommation d'espace pour l'urbanisation résidentielle entre 2000 et 2013 est de 3,1 ha. Cette consommation d'espace est majoritairement associée à l'implantation de pavillons, habitat individuel stricto sensu (19 maisons individuelles sur 3,1 ha), pour une densité moyenne globale en 2013 de 5,9 log./ha et une taille moyenne de parcelle de 1 700 m<sup>2</sup>.

Les analyses prospectives établissent un besoin d'une dizaine de logements pour les dix prochaines années. La municipalité envisage de réduire la consommation d'espace en se fixant pour objectif les densités moyennes suivantes :

- 400 à 600 m<sup>2</sup> par logement dans le centre-bourg,
- 800 à 1 200 m<sup>2</sup> par logement dans le secteur de l'Etang de Lavour,
- 1 200 à 1 500 m<sup>2</sup> par logement ailleurs.

Pour lutter contre l'étalement urbain, la municipalité souhaite accueillir préférentiellement les futurs ménages dans l'agglomération. Pour cela, elle prévoit la répartition suivante des nouvelles constructions :

- 50 à 70% au sein de l'Etang de Lavour,
- 10 à 20% au sein de Bourianne,
- 10 à 20% sur le reste du territoire communal au sein des dents creuses des noyaux bâtis ayant perdu leur vocation agricole.