

Plan Local d'Urbanisme






RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

SOMMAIRE

I. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT	5
II. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	8
A. Artificialisation des sols et consommation d'espace	8
B. Des milieux naturels préservés	8
C. Une mosaïque de paysage contrastés	9
III. MESURES PRISES POUR EVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NÉGATIVES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	11
A. Limiter l'urbanisation	11
B. Protéger et valoriser les milieux naturels	13
C. Préserver l'identité architecturale et la qualité paysagère	13
IV. MÉTHODE D'ÉLABORATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	15

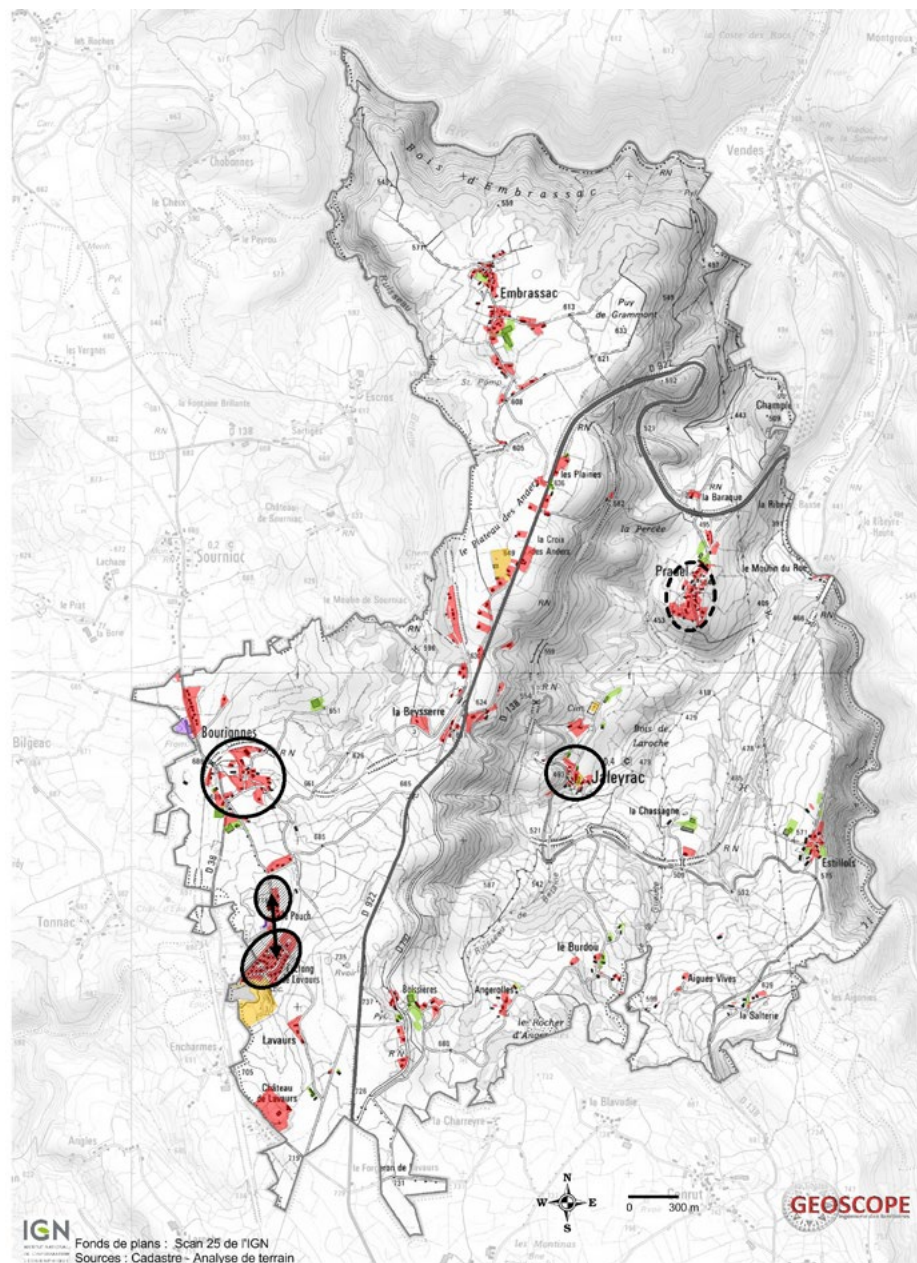
PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT (PADD)

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. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Petite commune rural nichée au coeur du petit pays de Mauriac, Jaleyrac, comme bien de ses contemporaines, s'est constituée au fil du temps et dans la tradition des terres paysannes, autour de quelques noyaux bâtis denses nés d'un besoin agricole (la Bourg, Pradel, Bourianne et Embrassac). Mais depuis une quinzaine d'année le faible développement urbain est caractérisé par une prédilection des nouveaux arrivants pour les secteurs résidentiels plus contemporains et plus adaptés aux modes de vie des sociétés modernes : au Peuch et à Lavaurs, à proximité de la RD 922 et à proximité de certains équipements au premier rang duquel se situe l'école.

Par conséquent, le Plan Local d'urbanisme de la commune de Jaleyrac est basé sur un besoin d'une dizaine de logement supplémentaires pour les dix prochaines années.

Le document prévoit ainsi :

- Au niveau du secteur de l'Etang de Lavaurs / le Peuch :
 - ♦ l'urbanisation de deux dents creuses sur 0,2 ha soit une taille moyenne de parcelles de 1000 m² pour une densité de 10 log/ha (taille des deux parcelles : 900 et 1250 m²) ;
 - ♦ une dizaine de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble avec OAP sur 1,2 ha pour des parcelles de 1000 m² au maximum et des densités de 9 à 10 log./ha.
- A Bourianne : l'urbanisation de quatre dents creuses (dont deux appartenant à la commune) sur 0,4 ha pour des parcelles de tailles variées (1400, 310, 340 et 2250 m²) et une densité moyenne de 10 log/ha.
- Dans le Bourg : l'urbanisation d'une parcelle en dent creuse de 660 m².
- Au Pradel : l'urbanisation de quatre parcelles en dents creuses sur 0,3 ha, soit des parcelles moyennes de 750 m² et une densité de 13 à 14 log/ha (taille des parcelles : 770, 590, 900, 690 m²).

Par ailleurs, 4 anciennes granges agricoles sont repérées au plan de zonage comme susceptible de changer de destination.

Le projet prévoit donc au total une vingtaine d'opportunités de nouveaux logements pour une surface supplémentaire urbanisée de 2,1 ha dont presque la moitié en dent creuse.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Zones et secteurs

Zone UG

- secteur UGa
- secteur UGb

Zone UE

-

Zone UX

-

Zone 1AU

-

Zone 2AU

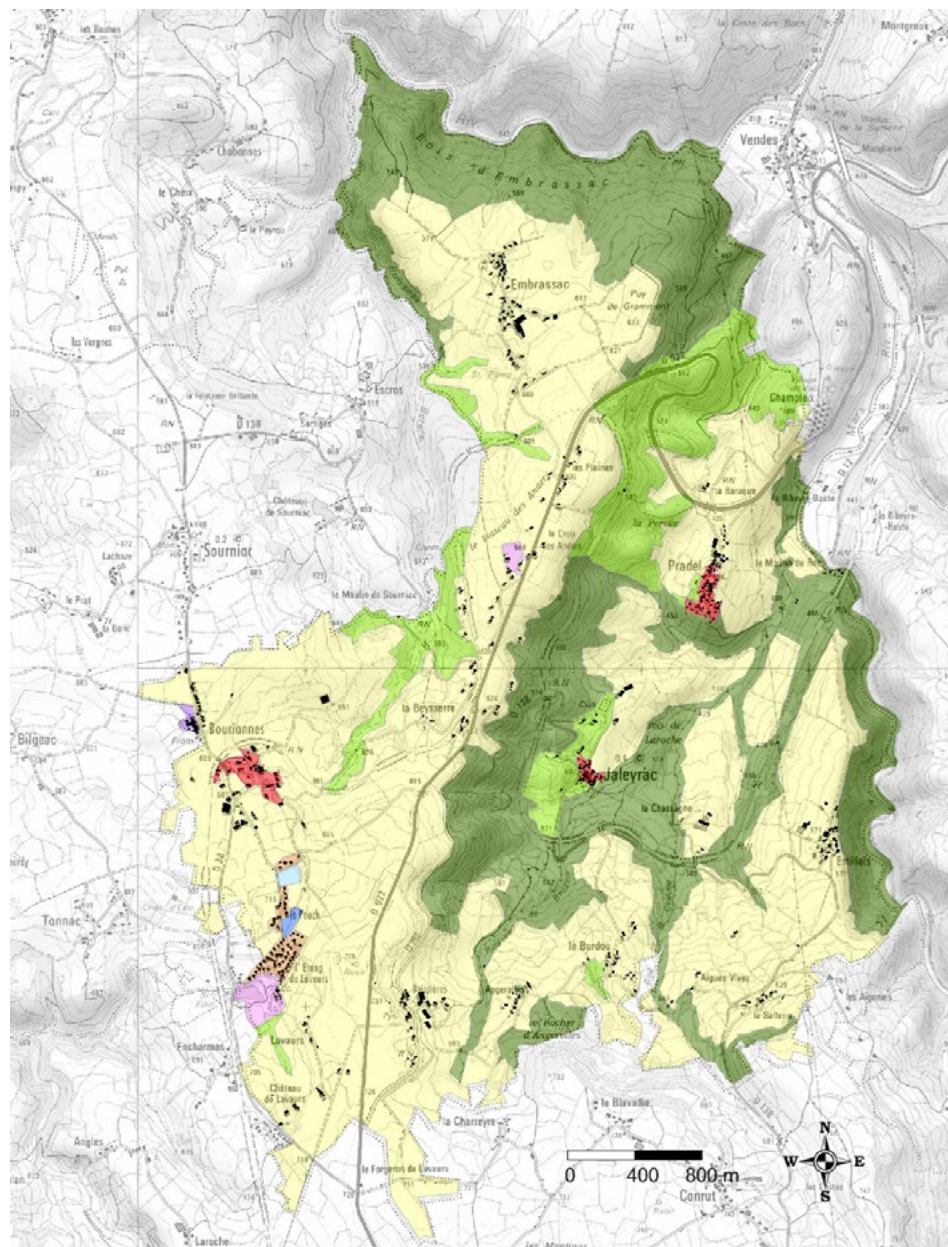
-

Zone A

-

Zone N

- secteur Na
- secteur Np



Jaleyrac (15)

Résumé non technique

Parallèlement à ces opportunités, notons que 1,4 ha localisés à Bourianne ont été repérés comme espaces potentiellement mutables, c'est-à-dire que leur urbanisation peut être densifiée par division parcellaire ou urbanisation partielle des grands jardins. Cependant, en zone rurale, la mutation des espaces de jardins par des expériences types Build in my Backyard (Bimby) sont moins courantes qu'en espace urbain où la demande est élevée.

L'exigence réglementaire de modération de la consommation d'espace est donc respectée : la densité moyenne, à peine accrue entre 2000 et 2013 de 5,8 log/ha à 5,9 log/ha, est estimée à 6 log/ha dans le document, alors que la taille moyenne des parcelles poursuit sa diminution, de 1700 m² en moyenne depuis une quinzaine d'années à un peu plus de 1600 m² pour la décennie à venir.

Le PADD se donne par ailleurs comme objectif de protéger l'agriculture, activité historique de la commune et toujours bien représentée, même si le nombre de candidats à l'installation est aujourd'hui très faible : la zone A, étendue à l'ensemble des espaces agricoles doit en principe limiter les contraintes en termes de constructions à vocation agricole professionnelle.

De la même façon, les différents secteurs de la zone N tiennent compte des caractéristiques des espaces naturels du territoire communal : le classement en zone Np des plus sensibles et des plus remarquables (en particulier des sites Natura 2000) est un moyen de protéger les milieux alors même que des aménagements légers y sont autorisés pour leur mise en valeur.

Enfin, une zone UX peut permettre une éventuelle extension de la Laiterie du Haut Cantal, industrie agroalimentaire à la présence importante pour les producteurs laitiers locaux.

Conformément à la loi, le projet prévoit des outils de suivi du document que la collectivité pourra évaluer elle-même.

II. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

A. ARTIFICIALISATION DES SOLS ET CONSOMMATION D'ESPACE

Entre 2000 et 2013 l'urbanisation s'est peu développée (5,5 ha) dont plus de la moitié (3,1) pour le développement résidentiel largement appuyé sur l'Etang de Lavaurs, et quelques constructions en comblement de l'existant à Bourriannes. Une légère tendance à la densification peut ainsi être observée, que traduit une diminution de la taille moyenne des parcelles de 1720 m² en 2000 à 1697 en 2013.

Cette consommation d'espace s'est faite en large majorité aux dépens des terres agricoles (4,4 ha) et à la marge, des forêts (moins d'un hectare en moins).

B. DES MILIEUX NATURELS PRÉSERVÉS

La commune, à l'image de celles du Massif Central, est une terre d'élevage bovin avant tout : et l'accroissement de la surface agricole utile entre 2000 et 2010 témoigne de la vitalité de cette activité, au profit en des prairies permanentes, riches en biodiversité.

Les vastes boisements, parfois anciens, et aujourd'hui encore relativement variés, sont le cadre de riches réservoirs de biodiversité qui constituent avec les corridors écologiques (zones humides, ripisylve de la Maulde en particulier) la Trame verte et bleue : notons là encore, que les risques de fragmentation de celle-ci sont peu liés à l'évolution urbaine, relativement peu éparpillée.

Trois grands types de milieux humides présents sur la commune revêtent un caractère important : les plans d'eau (étang de Lavaurs), les cours d'eau et les zones à dominantes humides. Les ripisylves des ruisseaux de la Betaine, et de la Gueuse en particulier sont également les lieux d'habitats privilégiés d'une flore et d'une faune variées.

A Jaleyrac, les atteintes à l'équilibre de ces milieux résultent en très grande partie de la sylviculture intensive et de la pratique régulière de coupes à blanc qui ont une incidence très forte sur la qualité de l'eau et sur la vie aquatique; sur lesquelles le PLU n'a pas d'impact.

Jaleyrac (15)

Résumé non technique

Les incidences en lien avec l'urbanisation sont principalement liées aux pollutions des eaux par les rejets d'eaux usées domestiques non ou insuffisamment traitées). L'éloignement relatif des zones humides des secteurs urbanisés les rend peu sensibles face au risque de dégradation ou de destruction en lien avec le développement urbain.

C. UNE MOSAÏQUE DE PAYSAGE CONTRASTÉS

D'une manière générale, les noyaux bâtis anciens repérés pour leurs qualités architecturales (le bourg, Pradel, Bouriannes, Embrassac, et de nombreux hameaux ou écarts agricoles) ont été peu dégradés par une urbanisation limitée qui s'est largement concentrée autour du noyau récent de Lavours : c'est sur ce secteur - étendu jusqu'au Peuch - qu'une réelle banalisation des constructions est observable, qui certes, s'éloigne des modèles traditionnels mais néanmoins présente une indéniable homogénéité des constructions (gabarit, alignement) qui dessine une silhouette de hameau aux contours assez nets.

L'identité de la commune réside davantage dans ses paysages naturels variés: du plateau agricole ouvert des Anders aux profondes vallées boisées de la Sumène et du Mars en passant par la large vallée bocagère de la Gueuse, ceux-ci sont épargnés grâce à une pression foncière faible et un mitage limité.

RISQUES D'ARTIFICIALISATION DES SOLS PAR TYPES D'URBANISATION

-  Parcelles déjà urbanisées
 Limite des zones constructibles
- Destinations des surfaces
potentiellement urbanisables**
-  Mixte
 Industrielle ou artisanale



III. MESURES PRISES POUR EVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NÉGATIVES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. LIMITER L'URBANISATION

La principale mesure a consisté lors de l'élaboration du règlement graphique à limiter le nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi que leurs surfaces : de cette façon, l'artificialisation des sols et les risques de ruissellement qui en découlent comme la destruction des milieux et la consommation des espaces sont limités. La zone urbaine est donc réduite aux noyaux bâtis suivants : Lavours et Bourianne, puis dans une moindre mesure Pradel et le Bourg.

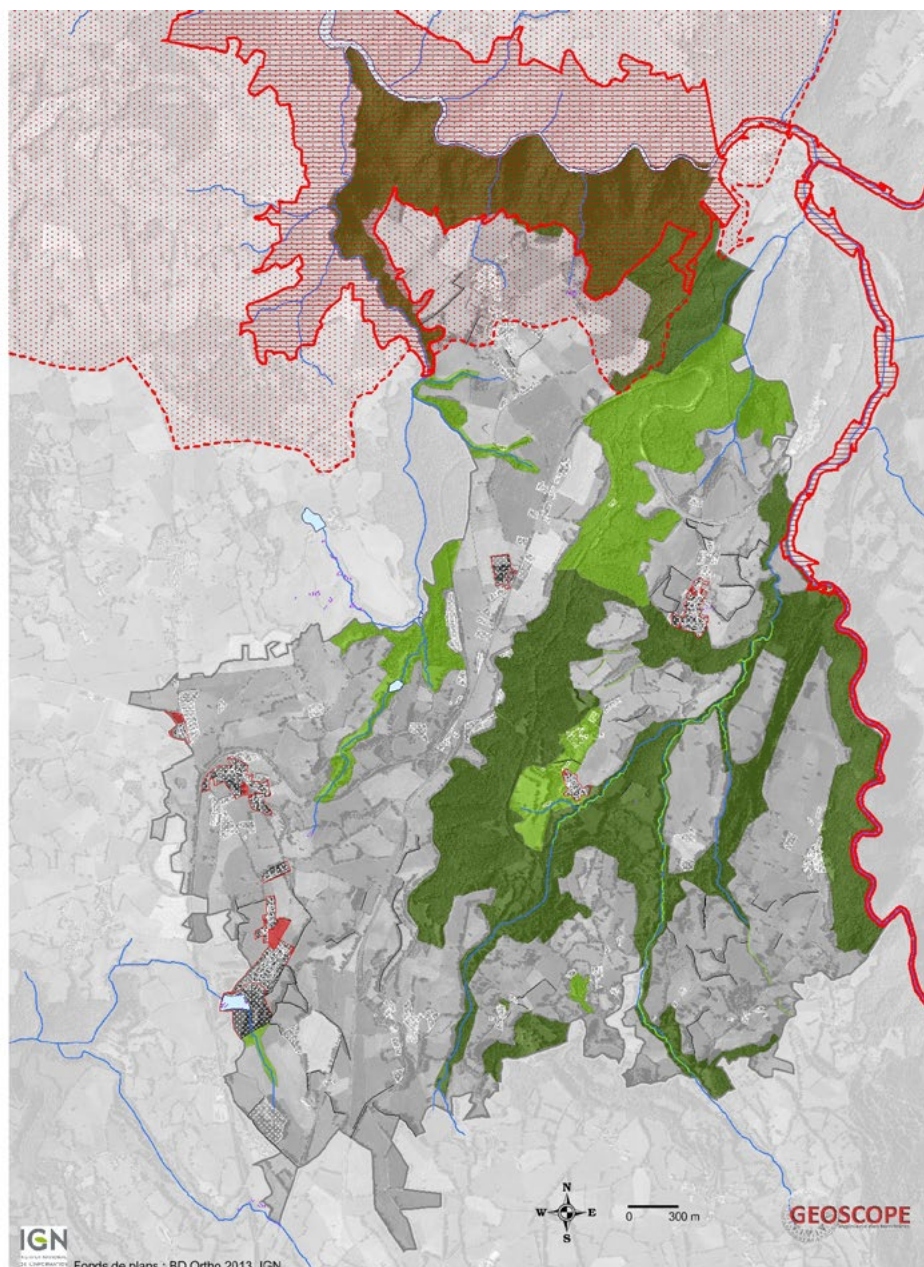
Dans le même objectif, la densification est l'outil principal pour limiter l'extension de la tâche urbaine qui est par conséquent limitée. Sur les quatre noyaux bâtis cités plus haut, trois ne peuvent accueillir de nouvelles constructions qu'en dents creuses, sans extension de la tâche urbaine (Pradel, Bourianne, le Bourg). Par ailleurs, les zones d'équipements de loisirs existantes ne sont pas étendues, mais l'aménagement des nouveaux équipements ou la construction de nouveaux bâtiments de façon à permettre leur densification est encouragée. La priorité est également accordée à la réhabilitation du vacant.

Un projet d'aménagement d'ensemble est également prévu à Lavours de façon à se que soit prolongé l'accueil de nouvelles populations observé depuis quelques années dans ce secteur multifonctionnel, équipé de l'école, et qui séduit la majorité des nouvelles familles jaleyraises. L'extension de ce secteur préconise une forte densification et l'intégration de l'ancien Lotissement à un quartier à la compacité urbaine marquée.

Ainsi, et conformément à l'évolution observée depuis au moins dix ans, le mouvement d'accroissement des densités de l'urbanisation résidentielle à 6 log/ha et celui de stabilisation des tailles moyennes des parcelles entre 1600 et 1700 m² de poursuit.

PROTECTION DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES LES PLUS SENSIBLES

- Milieus écologiques sensibles**
- Cours d'eau
 - Plan d'eau
 - ZPS Gorges de la Dordogne
 - SIC Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène
 - Zones humides
- Zones constructibles**
- Limite des zones constructibles
 - Potentiel constructible du PLU
- Outils de protection**
- Secteur Np
 - Secteur Na
 - Zone humide protégée
 - Haie et ripisylve protégées



B. PROTÉGER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS

37% du territoire communal sont couverts d'espaces naturels, dont certains ont été repérés comme remarquables (site Natura 2000 des Gorges de la Dordogne, site Natura 2000 des Gorges de la Dordogne, de L'Auze et de la Sumène, site Natura 2000 Entre Sumène et Mars, ZNIEFF, réservoirs biologiques). Le document permet de concilier leur protection et leur valorisation à des fins économiques. Ainsi, le classement en Np des espaces les plus sensibles rend impossible leur urbanisation mais autorise les aménagements légers pour les cheminements doux, alors que le classement en Na autorise les constructions liées à l'exploitation forestière, le bois étant une richesse abondante de la commune. Par ailleurs, zones humides sont protégées par le règlement au titre de l'article R.151-43-5° : les constructions nécessitant un permis de construire y sont strictement interdites alors que les travaux et installations sans permis de construire n'y sont autorisées qu'après demande d'autorisation.

Parallèlement à la protection de ces grands réservoirs écologiques, une attention particulière a été portée à la déclinaison d'une trame de corridors écologiques incluant en particulier les zones humides du territoire ainsi que les ripisylves des ruisseaux de la Betaine et de la Gueuse.

60% du territoire soit plus de 1 000 ha sont constitués d'espaces agricoles, exploités par l'élevage aux pratiques peu intensives, pour les productions laitière ou bovin viande en majorité. Au RPG 2012, près de 70% de celles-ci sont constituées de prairies permanentes, où la diversité est la plus riche. Le PLU les protège : seuls 2,6 ha au maximum de terres agricoles (soit 0,20%) pourraient disparaître au profit de l'urbanisation (résidentielle, d'activités, pour des équipements). Notons qu'à l'heure actuelle aucun projet d'extension de la laiterie ou d'équipement de loisirs n'est encore programmé, cette projection chiffrée demeurant hypothétique.

	en ha	en %
Espaces naturels protégé par le PLU		
Prairies, cultures, landes	1030	61
Bois (tous stades de développement)	630	37
Zone Humide	8,4 ha	0,5
Ripisylve	21 km	-
Total	1668	98,5

C. PRÉSERVER L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

Village rural, Jaleyrac est doté d'un patrimoine architectural ancien, localisé dans son bourg comme dans ses hameaux agricoles les plus emblématiques de la culture rurale paysanne. Le patrimoine et les vestiges de l'identité culturelle de la campagne participent à leur façon à l'attractivité d'une commune aussi, ceux-ci (une vingtaine d'objets : maisons, annexes, muret, fontaines, croix...) sont ils inventoriés et protégés par le document.

Au sein des zones bâties, des secteurs de qualité architecturale cohérente ont été repérés et le règlement écrit vise à préserver ceux-ci, alors que viennent parfois s'y ajouter les prescriptions liées à la présence de monuments classés ou inscrits par le ministère de la culture.

La combinaison entre une histoire ancienne et des espaces naturels riches et encore relativement sauvages pour certains accorde à la commune une richesse paysagère remarquable. Le projet de développement entend alors :

- préserver de toute urbanisation les paysages d'emprunt sur les sites remarquables du Château de Lavaurs et du Rocher d'Angerolles. Par ailleurs en zone A, les prescriptions architecturales encouragent l'insertion paysagère et la discrétion des bâtiments ;
- dessiner un réseau piéton complet sur l'ensemble du territoire reliant tous les sites et points de vue remarquables;
- protéger en partie le bocage typique des espaces ruraux ainsi que le réseau de murets de pierre spécifiques aux terres agricoles de cette partie du département;
- et en complément des mesures précédentes, aménager des filtres visuels afin de limiter les incidences négatives des espaces d'activités

Au final, l'ensemble des mesures prises dans le document tout autant que son ambition mesurée (une vingtaine d'opportunités de nouvelles constructions à vocation résidentielle au total, une extension potentielle limitée de la Laiterie du Haut Cantal, des possibilités de densifier les secteurs de loisirs par l'aménagement de nouveaux équipements complémentaires types sanitaires) nous permettent de conclure que les incidences négatives de celui-ci sur l'environnement sont faibles.

IV. MÉTHODE D'ÉLABORATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a été conduite de manière itérative tout au long de la mission par Elise Henrot, géographe ; Gwenaëlle Ory, juriste (politique publique de développement durable), ancienne agricultrice et conseillère technique auprès d'exploitants agricoles.

L'essentiel du travail a consisté en analyses de terrain, à de multiples étapes et en particulier au moment de l'état initial de l'environnement afin de repérer les enjeux environnementaux du territoire communal ; puis lors du zonage, pour en limiter au maximum les effets négatifs sur l'environnement ; enfin, après le zonage pour apporter les modifications possibles et finales permettant la réduction des incidences négatives du document sur l'environnement.

Ce travail de terrain a été complété par une documentation technique étoffée dont les principales sources sont déclinées au niveau de chaque chapitre du rapport de présentation, notamment dans le volet 1.

La mobilisation du SIG a également été essentielle en permettant la superposition de très nombreuses données spatialisables fournies par les multiples acteurs du territoire (DDT, Chambre d'Agriculture, ABF, animateur des sites Natura 2000...), sources en ligne sur Internet (DREAL, SDAGE, BRGM, archives départementales, base : Mérimée, BASIAS, BASOL, iREP, Georisques...), comme produites par nous même (boisements anciens de feuillus par photointerprétation et visites de terrain, bois et prairies en 2006 et en 2014 par photo-interprétation, identification des bâtiments agricoles, typologie des espaces bâtis,...).

Trois principales méthodes ont permis de conduire à l'évaluation environnementale :

- pour analyser la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier, le SIG est fortement mobilisé :
 - ◆ saisie manuelle à la parcelle (voir à la partie de parcelle) de l'utilisation des sols à partir de l'orthophotographie la plus récente disponible (2013) et du cadastre le plus récent : toutes les parcelles bâties et leurs jardins d'agrément en précisant la vocation de l'urbanisation (résidentielle, agricole, commerces ou autres activités, équipements...) ; toutes les prairies et les cultures ; tous les bois, bosquets et haies ; tous les plans d'eau ;

- ◆ 4 couches d'information sont obtenues pour l'année 2013 mises à jours avec le cadastre et les dernières autorisations d'urbanisme : l'urbanisation, les terres agricoles, les espaces naturels boisés et les plans d'eau ;
- ◆ depuis ces 4 couches d'information de 2013, les mêmes informations sont saisies pour la période antérieure la plus proche d'au moins 10 ans à partir de l'orthophotographie (2000) pour obtenir alors l'utilisation des sols une décennie auparavant ;
- ◆ les fichiers fonciers sont ensuite mobilisés pour l'analyse des types d'urbanisation
- ◆ Le croisement de ces trois séries d'indicateurs permet d'obtenir une dernière série de couche d'information en supprimant pour chaque type d'utilisation des sols de la période la plus récente, l'utilisation des sols la plus ancienne, obtenant ainsi la quantité et la localisation de chaque type d'utilisation des sols qui à évolué au cours de la décennie ;
- ◆ cette méthode permet de connaître exactement la consommation d'espace liée à l'urbanisation en fonction du type d'urbanisation, information indispensable pour permettre aux élus de s'engager dans le PADD sur des valeurs réalistes de réduction de la consommation de l'espace.

Pour affiner la Trame Verte et Bleue, les étapes suivantes ont été réalisées :

- ◆ une comparaison des photos aériennes de 1960 avec les photos actuelles ont permis d'identifier les boisements ayant perduré depuis cette période et possédant donc un caractère assez ancien ;
- ◆ la superposition de données SIG issues : du SRCE (réservoirs de biodiversité forestiers et corridors écologiques identifiés), des espaces à enjeux à l'échelle de la BD Forêt transmis, d'un pré-inventaire des zones à dominante humide transmis par le Conseil Départemental du Cantal , les habitats d'intérêt communautaire transmis par les animateurs des sites Natura 2000;
- ◆ un travail de vérification de terrain afin d'identifier les boisements les plus intéressants pour la biodiversité (âge des arbres, présence de bois mort, diversité des strates...) ;
- ◆ un dernier travail cartographique permettant d'écarter les boisements trop petits ou trop isolés et donc peu cohérent dans le cadre de la TVB.

Jaleyrac (15)

Résumé non technique

- Pour prendre au mieux en compte le paysage urbain et donc pour définir les règles concernant les caractéristiques architecturales, les principales étapes ont été :
 - ♦ une analyse fine de l'existant observé lors des visites de terrain ;
 - ♦ la prise en compte de documents existants: POS, règlement du Lotissement du Peuch,
 - ♦ la prise en compte des préconisations des personnes publiques associées et consultées compétentes en la matière (UDAP en particulier ...) de façon à intégrer la commune dans une entité territoriale plus large et de fait à contribuer à renforcer la cohérence de celle-ci.

Une réserve peut être apportée quant à la précision du document : le pré-inventaire des zones humides transmis par le Conseil Départemental reste un document très partiel qui ne prend pas en compte l'existant de façon exhaustive.