
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Session du 15 mai 2018

Commune de JALEYRAC : Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

RAPPORT DU DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES TERRITOIRES

Motif de la consultation

Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU) prescrite le 7 mai 2015

Projet arrêté par délibération du 21 décembre 2017

Consultation au titre des articles L142-5 et L151-13 du code de l'urbanisme

► **Article L142-5 du code de l'urbanisme**

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Articles :

► **L151-13**

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° *Des constructions ;*

2° *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

3° *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1/ PRESENTATION DE LA COMMUNE

Intercommunalité

Communauté de communes du Pays de Mauriac

Superficie :

1 699 hectares 1 686 ha pour l'IGN

Démographie (source INSEE)

367 habitants en 2015

374 en 2000, idem en 2010

SAU 2015

962 ha soit 57 % du territoire

(509 ha en bois/taillis, soit 30 % du territoire)

Urbanisme :

Dispositions particulières s'appliquant au PLU

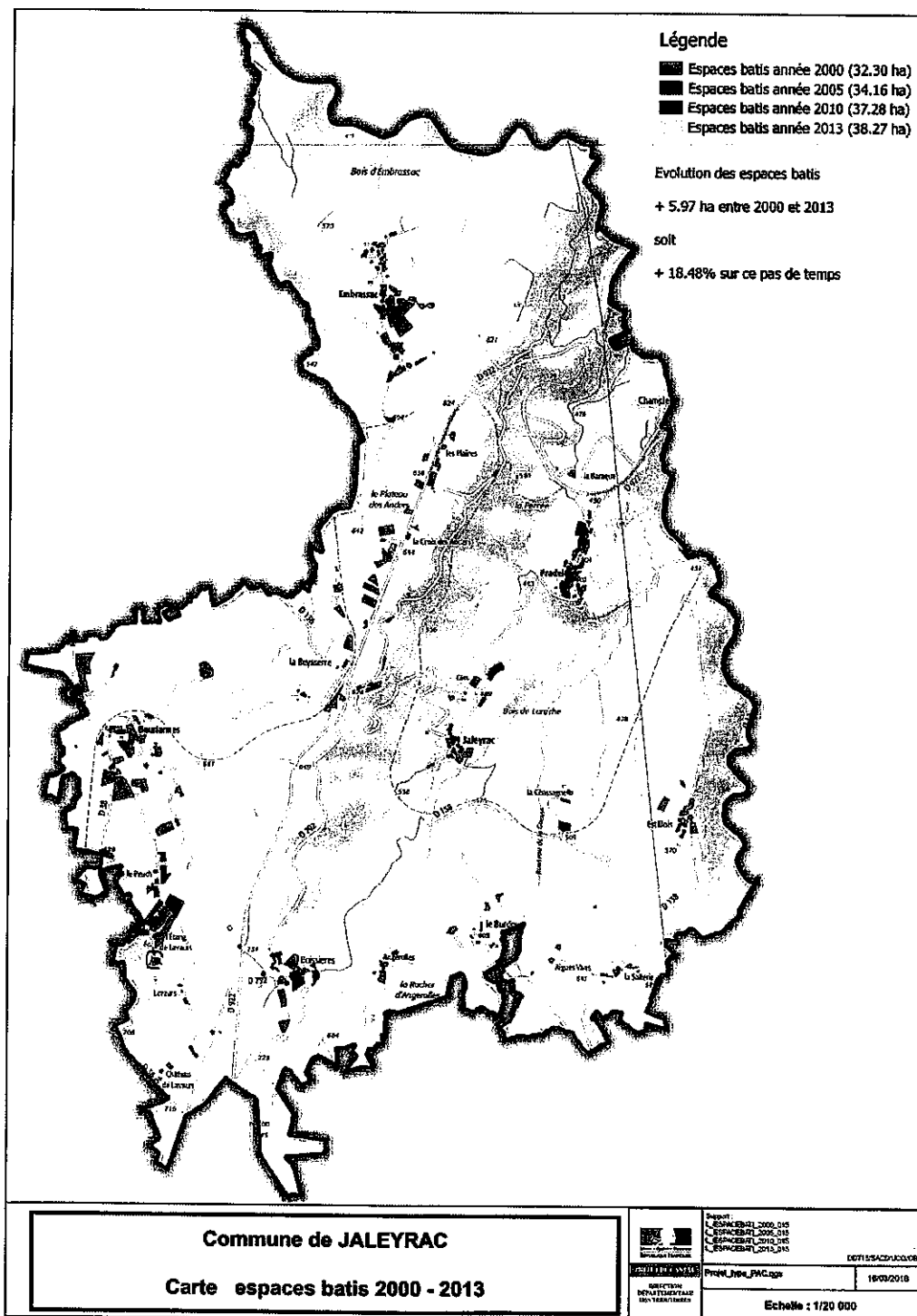
- Loi Montagne
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne
- SAGE Dordogne

1.1. ÉVOLUTION DU BÂTI

2005	➤	+ 5,75 % par rapport à 2000
2010		+ 9,13 % par rapport à 2005
2013		+ 2,65 % par rapport à 2010

L'agrandissement de l'espace bâti se localise principalement dans la partie sud-ouest de la commune, avec quelques évolutions au nord vers Embrassac, puis Pradel et le Bourg.

CARTE DE LOCALISATION DES ÉVOLUTIONS DU BÂTI







Ces espaces se sont étalés sur presque 6 ha de plus, soit au total une augmentation de plus de 18 % entre 2000 et 2013, pour une population stable, voire en légère diminution.

1.2. LES ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX



Le territoire de la commune de Jaleyrac est concerné par trois sites Natura 2000 :

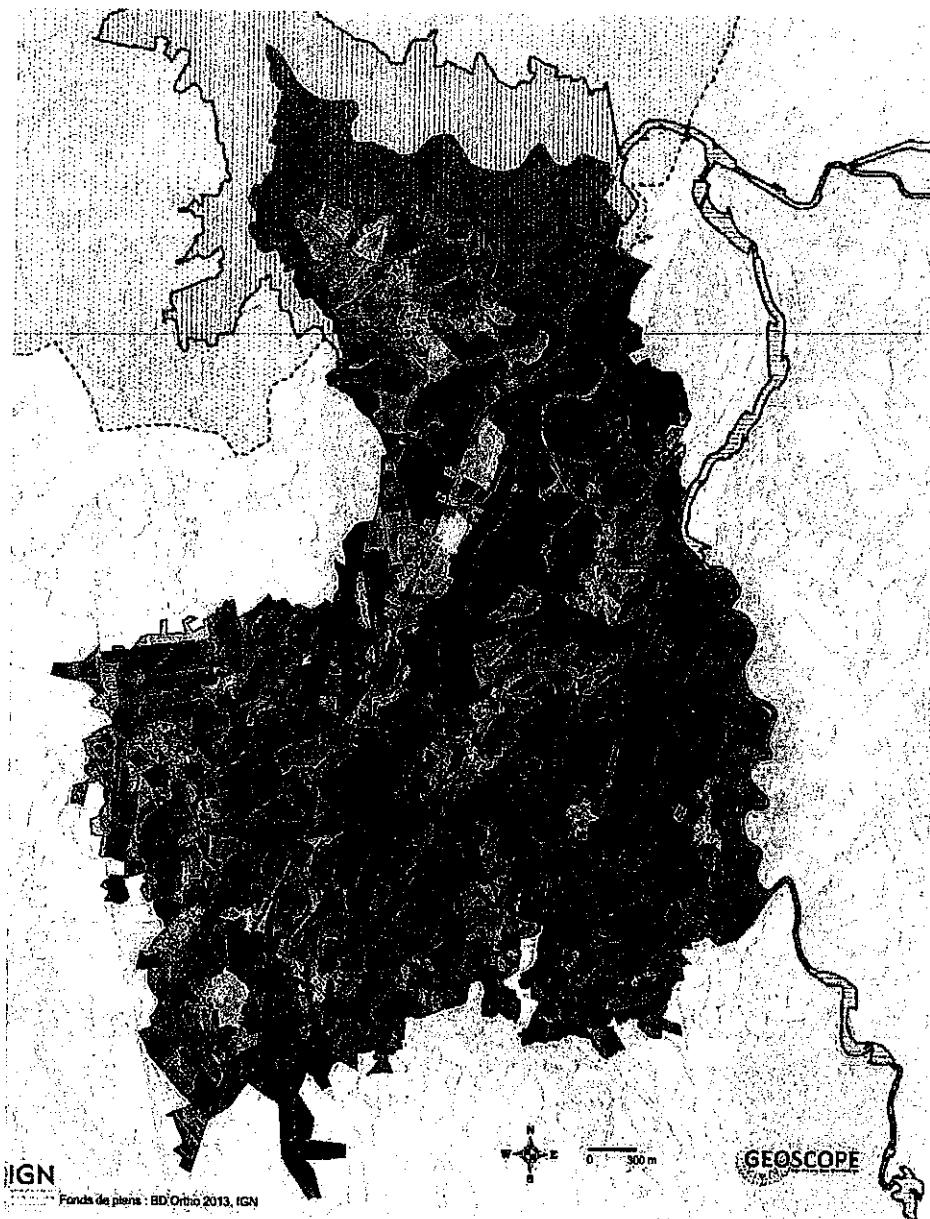
- site des Gorges de la Dordogne (248 ha),
- site Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène (141 ha),
- site Entre Sumène et Mars

Sites du réseau Natura 2000

-  ZPS Gorges de la Dordogne
-  SIC Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène
-  SIC Entre Sumène et Mars
-  SIC Environs de Meallet

Zones constructibles

-  Limite des zones constructibles
-  Potentiel constructible du PLU



2/ LE PROJET

La commune a prescrit, par délibération du conseil municipal du 7 mai 2015 l'élaboration d'un PLU.

Le projet de PLU s'appuie sur une politique communale d'aménagement définie dans les orientations du PADD.

2.1. LES ORIENTATIONS DU PADD

Estimation des besoins en surface constructible :

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 1 630 m².

Les analyses prospectives établissent un besoin d'une dizaine de logements pour les dix prochaines années, privilégiant un développement communal à partir de scénarios « au fil de l'eau ».

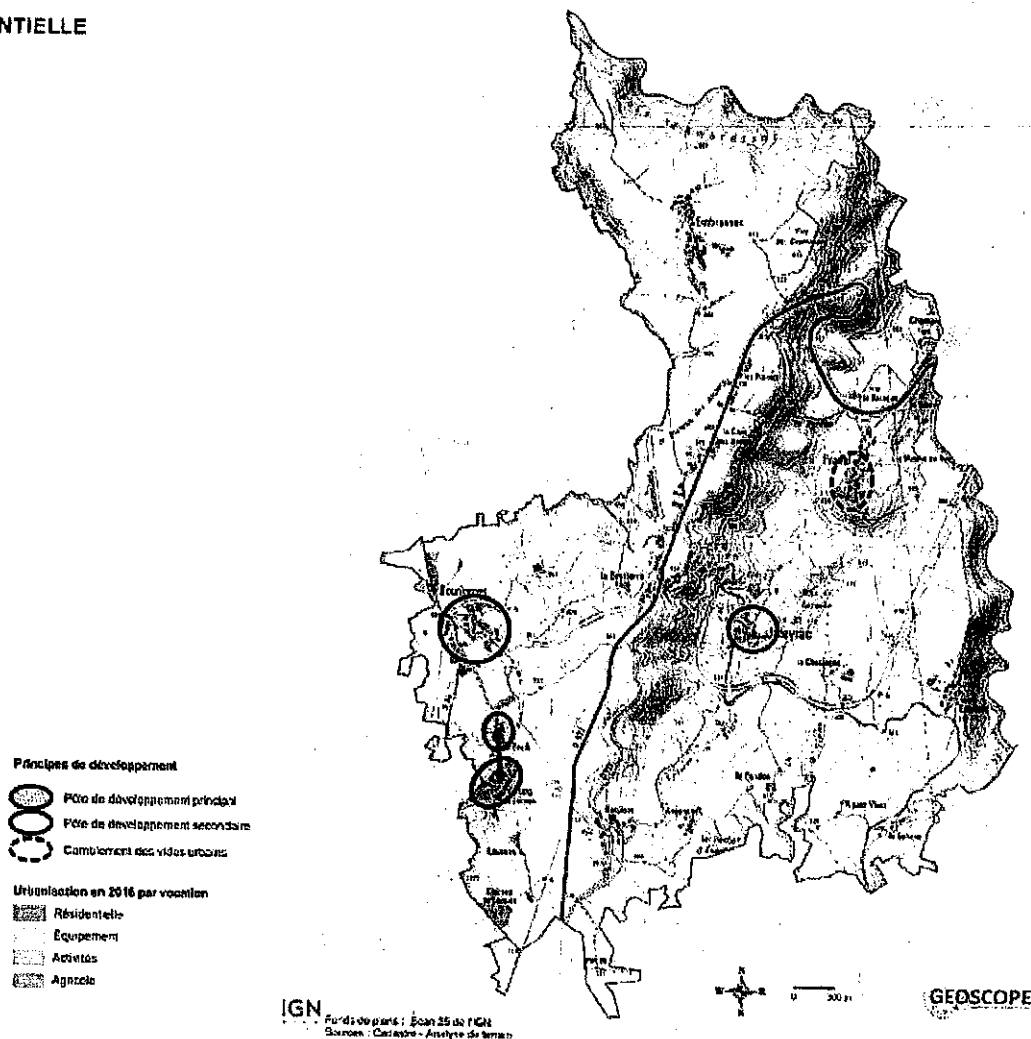
Les orientations générales du PADD :

Le PADD s'articule autour de trois orientations :

- conforter l'urbanisation future autour du secteur Etang de Lavours – Le Puech,
- réduire les impacts négatifs liés à l'urbanisation sur l'activité agricole,
- protéger et mettre en valeur le cadre de vie.

Traduction cartographique du PADD

ORGANISER L'URBANISATION RÉSIDENTIELLE



2.2. LES CHOIX DE LA COMMUNE

2.2.1- Zones urbanisées et à urbaniser

3 secteurs urbanisés resserrés autour du bâti existant ont été définis au bourg, à Pradel et à Bourianne. Il s'agit de la zone UGa représentant une surface totale de 11,2 ha et dans laquelle il reste 9 000 m² de terrains situés dans des dents creuses pas toujours aisés à construire.

Un secteur d'extension de l'urbanisation (1AU) sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la réalisation d'un lotissement de 10 lots. Cette zone permettra de rattacher le lotissement de l'Etang aux constructions du Puech. Cette zone représente une surface de 1,2 ha.

Une zone 2 AU, de 1,4 ha, est également prévue pour une urbanisation à long terme. Son ouverture sera soumise à une modification ou révision du document d'urbanisme justifiée par une délibération motivée de la commune, elle n'est donc pas comptabilisée dans les surfaces à construire.

Le projet de PLU prévoit pour les zones dédiées à l'habitat une surface globale de 2,1 ha. La municipalité se fixe pour objectif les densités de parcelles moyennes suivantes :

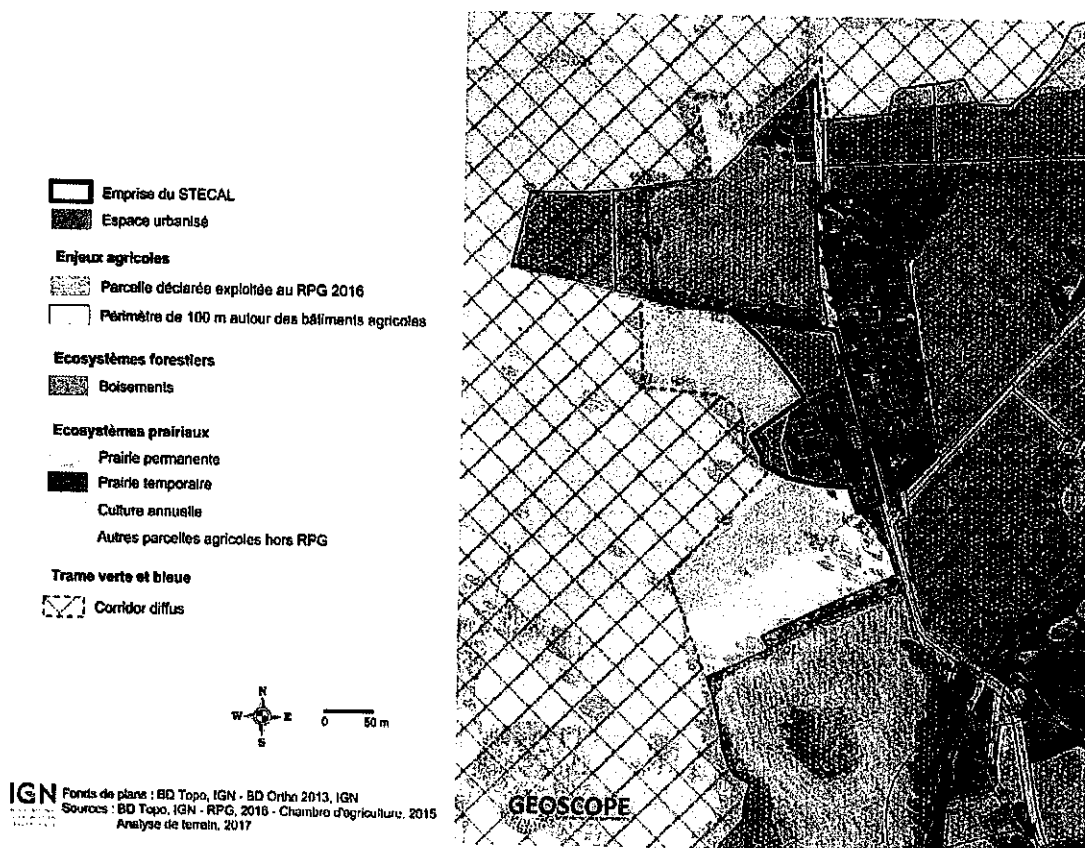
- 400 à 600 m² dans le centre-bourg,
- 1 000 m² dans le secteur de l'Etang de Lavaurs,
- 1 200 à 1 500 m² pour les villages de Bourianne et Pradel.

Pour lutter contre l'étalement urbain, les futurs ménages seront préférentiellement accueillis grâce à une opération d'ensemble localisée sur un terrain communal dans le secteur de Lavaurs. Ainsi, la commune prévoit la répartition suivante des nouvelles constructions :

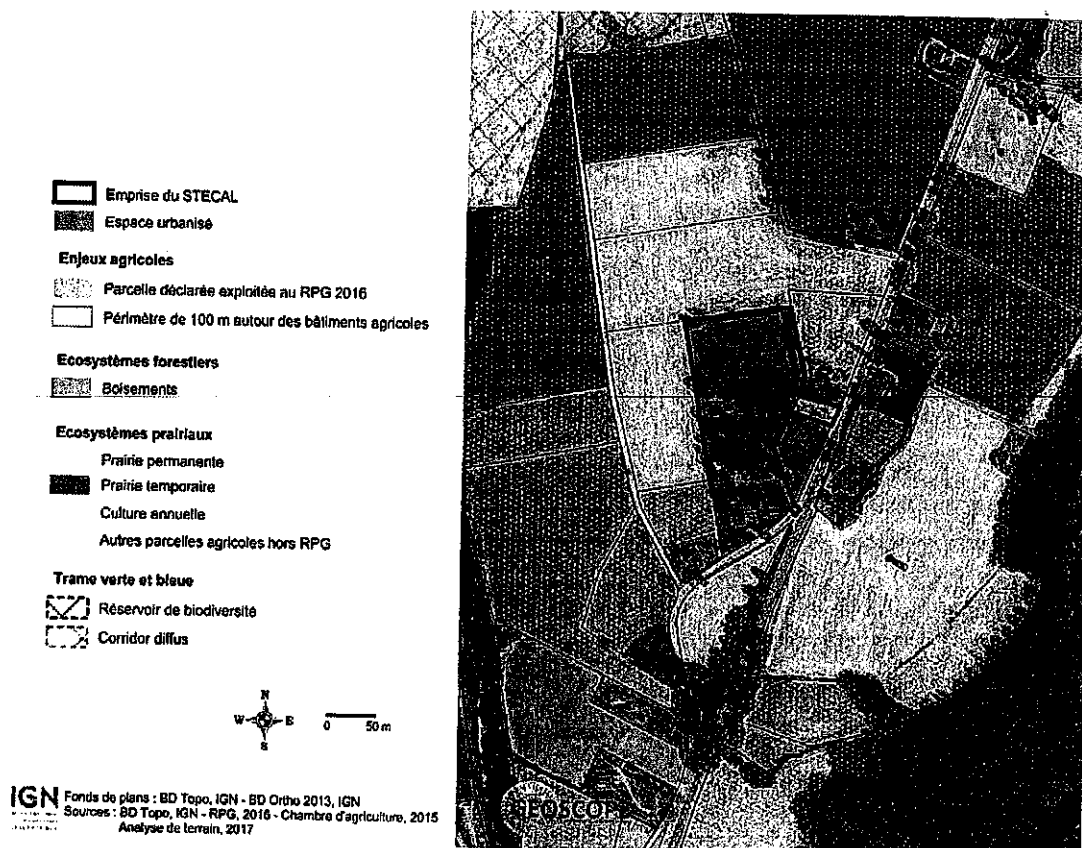
- 50 à 70% au sein de l'Etang de Lavaurs
- 10 à 20% au sein de Bourianne,
- 10 à 20% sur le reste du territoire communal au sein des dents creuses des noyaux bâtis ayant perdu leur vocation agricole.

2.2.2- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Bourianne : il s'agit du secteur Ux représentant une surface totale de 1,4 ha dans laquelle il est ouvert 0,5 ha pour l'extension de la laiterie ou pour l'implantation d'une activité artisanale. L'extension de la zone constructible se fait sur une parcelle déclarée en cultures à la PAC.



La Sapinière : il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et d'équipements (Ue) de 1ha70 qui englobe des équipements existants (salle d'activités, terrain de sport, services techniques) et dans laquelle il n'est possible d'implanter que des équipements ou infrastructures publics et d'intérêt général (reste à aménager 2,3 ha).



2.2.3- Bâtiments agricoles

Le futur PLU a repéré 4 anciennes granges qui seront susceptibles de changer de destination.

3/ IMPACTS DU PROJET DE PLU

La consommation d'espace ouvert à la construction d'habitat (10 ha) du projet de PLU représente 0,5 % de la superficie de la commune, contre 0,9 % dans le POS.

Globalement, la superficie totale des zones urbanisées ou à urbaniser du PLU (habitat et activités) s'établit à 32 ha, contre 107,5 ha dans le POS, soit une réduction de près de 70 %.

Cependant, à Bourliannes un lotissement a été classé en zone A, de même que la totalité du village d'Embrassac ce qui représente environ 10 ha classés en espace agricole alors qu'ils sont bâtis ce qui nous amène, en réalité, à une réduction des zones « artificialisées » de 60 %.

3.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES

La commune de Jaleyrac, très rurale, définit dans son projet de PLU une zone A en augmentation par rapport au POS, sur 1 034 ha soit 61 % du territoire. Elle souhaite maintenir 13 exploitations agricoles en offrant les conditions nécessaires à leur développement. Cette volonté de protection de l'espace agricole se traduit par les choix d'urbanisation suivants :

- délimitation précise des « dents creuses »,
- concentration des autres constructions dans l'OAP de l'Etang de Lavaurs.

De ce fait, la consommation des espaces agricoles sera limitée et n'entraînera ni mitage, ni morcellement. De plus, dans le cadre de cette redéfinition du classement du foncier, 5 exploitations sont concernées pour

moins de 0,5 % (au maximum 0ha51) de leur SAU. Seule une sixième exploitation perdrait 1ha38, soit 2,5 % de sa surface exploitable.

3.2. IMPACTS SUR LES ESPACES NATURELS et FORESTIERS

Le projet de PLU prend bien ces milieux en compte (634 ha en zone N, soit 37% du territoire), mais de façon non aboutie. L'évaluation environnementale reste trop générale, peu argumentée notamment au regard des occupations du sol autorisées (éoliennes). De même, l'évaluation des incidences Natura 2000 manque de précision ; elle n'est pas axée sur les espèces et habitats ayant justifié la détermination des sites.

Par ailleurs, il manque un inventaire de terrain pour les zones humides, le pré-inventaire réalisé par le Conseil Départemental n'ayant pas de valeur réglementaire. Par conséquent, les propositions de classement de protection restent d'efficacité limitée.

4/ OBSERVATIONS DU RAPPORTEUR

La commune de Jaleyrac a prescrit la révision de son POS valant élaboration de PLU. Une hypothèse d'évolution démographique conforme à ce qui a pu être observé lors des années 2000 – 2013 (stabilité) a été retenue. Dans ce cadre, la commune prévoit une surface destinée à l'habitat de 2,1 ha sur les 10 prochaines années, en privilégiant l'urbanisation des dents creuses, ainsi que de la zone de l'Etang de Lavaurs via une OAP.

Cependant, il conviendra d'apporter un justificatif (rétention foncière, dents creuses difficilement urbanisables...) pour expliquer le potentiel de 20 logements prévus dans le document.

Il est à noter que dans un souci de préservation de l'activité agricole, le projet de PLU délimite des zones constructibles n'occasionnant pas de difficultés pour le fonctionnement ou les projets de développement de chaque exploitation.

Le projet de PLU de Jaleyrac gagnerait cependant à être complété dans sa partie relative à l'environnement, notamment en illustrant davantage l'évaluation environnementale et en réalisant un inventaire de terrain des zones humides.

P/le directeur départemental des Territoires
la chef de service



Elisabeth RISPAL