

Plan Local d'Urbanisme (PLU)



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 - NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

A. Contexte réglementaire.....	5
B. Présentation succincte du territoire communal et du projet	7
C. Objet de la modification.....	13
D. Exposé des motifs	13
E. Modification apportée au PLU.....	14

A. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La commune de Jaleyrac dispose d'un PLU approuvé le 28 janvier 2019.

L'objet de cette première procédure d'évolution consiste à autoriser le changement de destination d'une grange dans le village d'Embrassac.

La procédure est engagée par la délibération DE_2019_11_0804 du conseil municipal du 8 avril 2019.

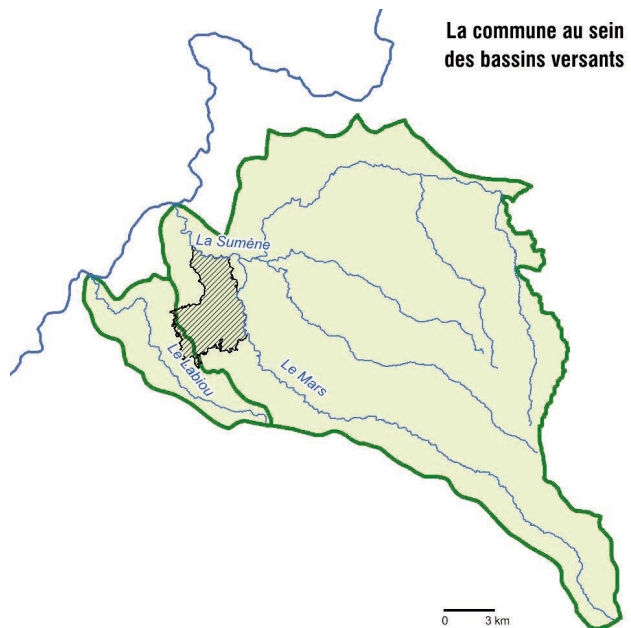
Le projet d'évolution suit une procédure de modification selon une procédure simplifiée (article L153-45).

Le présent document expose le projet de modification et l'exposé de ses motifs.

La modification du PLU ne prévoit aucun changement susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001. L'évolution du PLU ne donne donc pas lieu à une nouvelle évaluation environnementale ou à son actualisation, conformément à l'article L.104-3 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de l'objet de l'évolution envisagée du PLU, celle-ci ne relève pas du champ de la révision (articles L153-31 à L153-34 du code de l'urbanisme).

Une modification de droit commun, avec enquête publique, ne s'avère pas davantage nécessaire (article L153-41 du code de l'urbanisme).



Hydrographie

- Cours d'eau à écoulement permanent
- - - Cours d'eau à écoulement temporaire
- Plan d'eau
- - - Limite de bassin versant
- Sous-bassin versant (par couleur)

Sensibilité des milieux

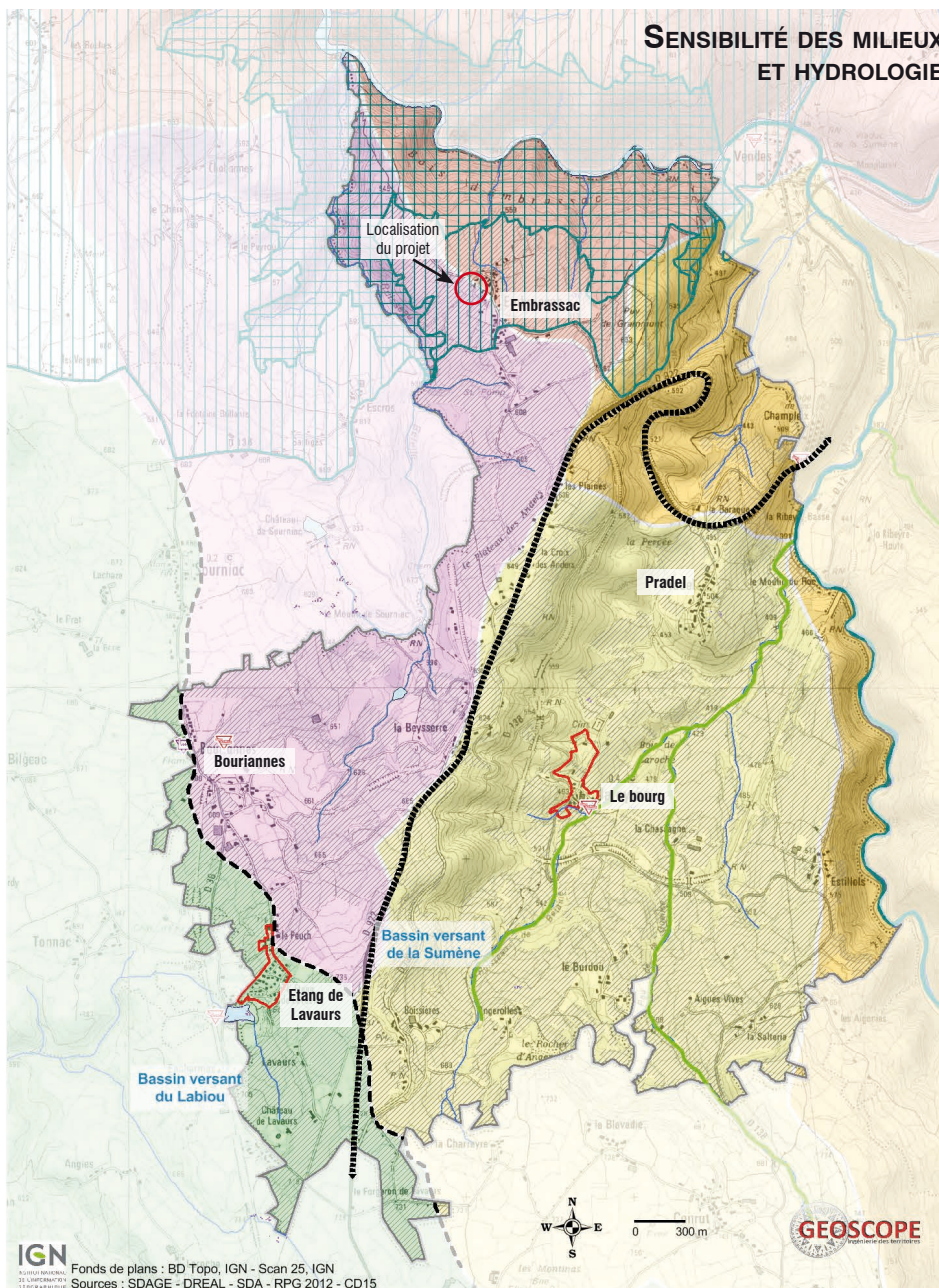
- Zone humide
- Natura 2000 : ZPS
- Natura 2000 : SIC
- Réservoir biologique (SDAGE)

Usages

- Eau potable : captage / prise d'eau
- DECI : poteau / bouche

Pressions

- Etablissement industriel
- Station d'épuration
- Assainissement collectif
- Epandage et/ou pâturage (RPG)
- Principaux axes routiers



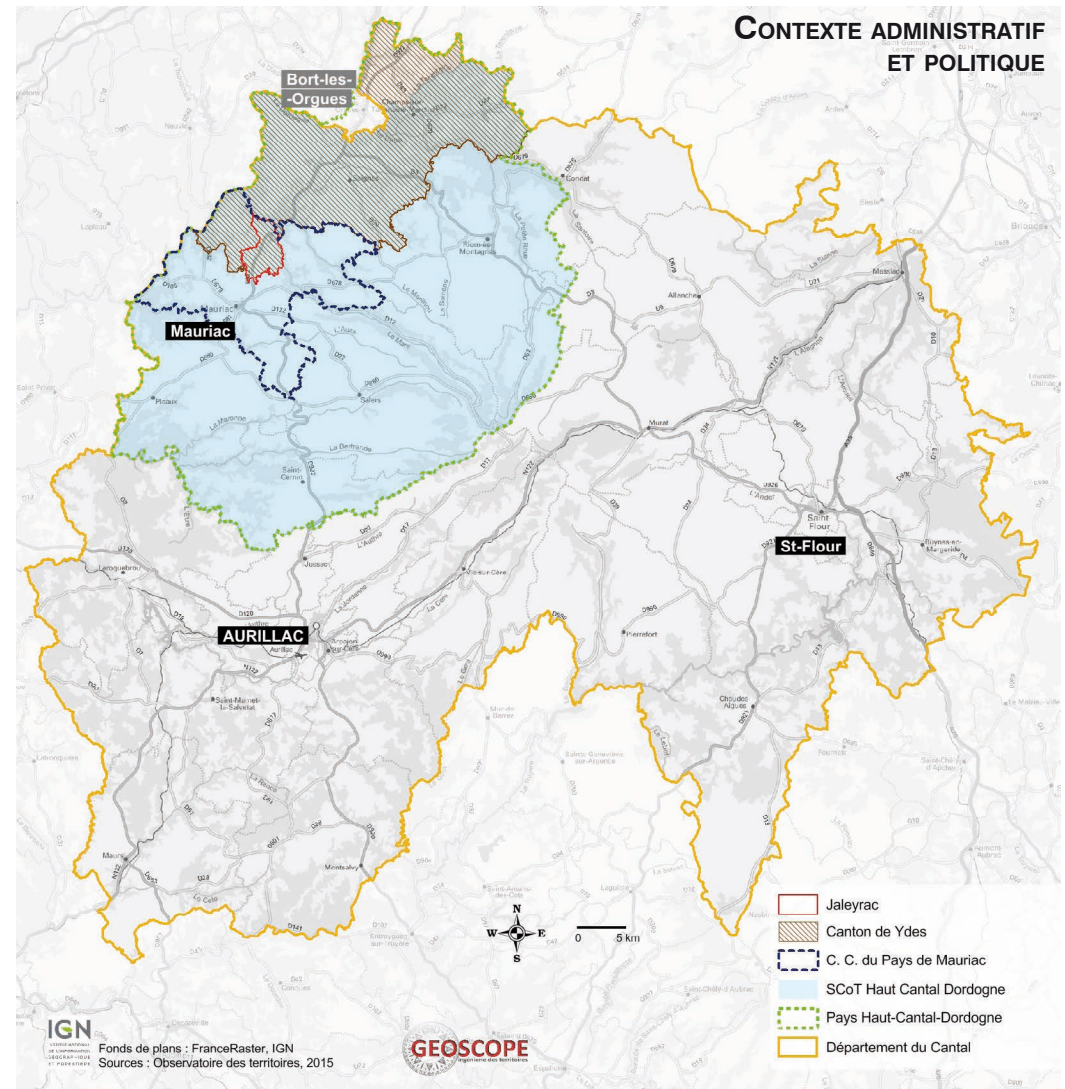
B. PRÉSENTATION SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DU PROJET

La commune de Jaleyrac se situe au nord-ouest du département du Cantal. Elle fait partie d'un emboîtement de structures administratives et politiques, dont :

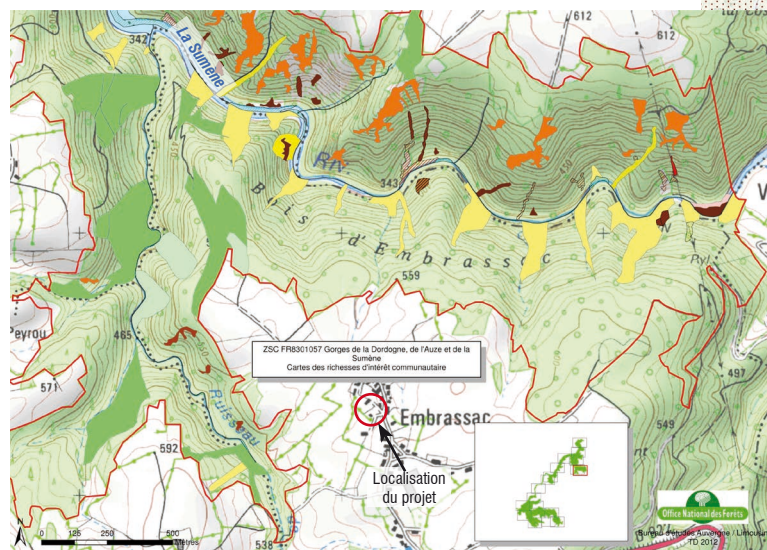
- la Communauté de communes du Pays de Mauriac (qui n'a pas encore pris la compétence urbanisme) ;
- le Syndicat Mixte Haut Cantal Dordogne (HCD), Maître d'ouvrage du SCoT.

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 (le 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 l'avaurs, à proximité de la RD 922 et à proximité de certains équipements au premier rang duquel se situe l'école.

Le projet de changement de destination d'une grange en habitation se trouve dans le village d'Embrassac classé en zone agricole dans le PLU.



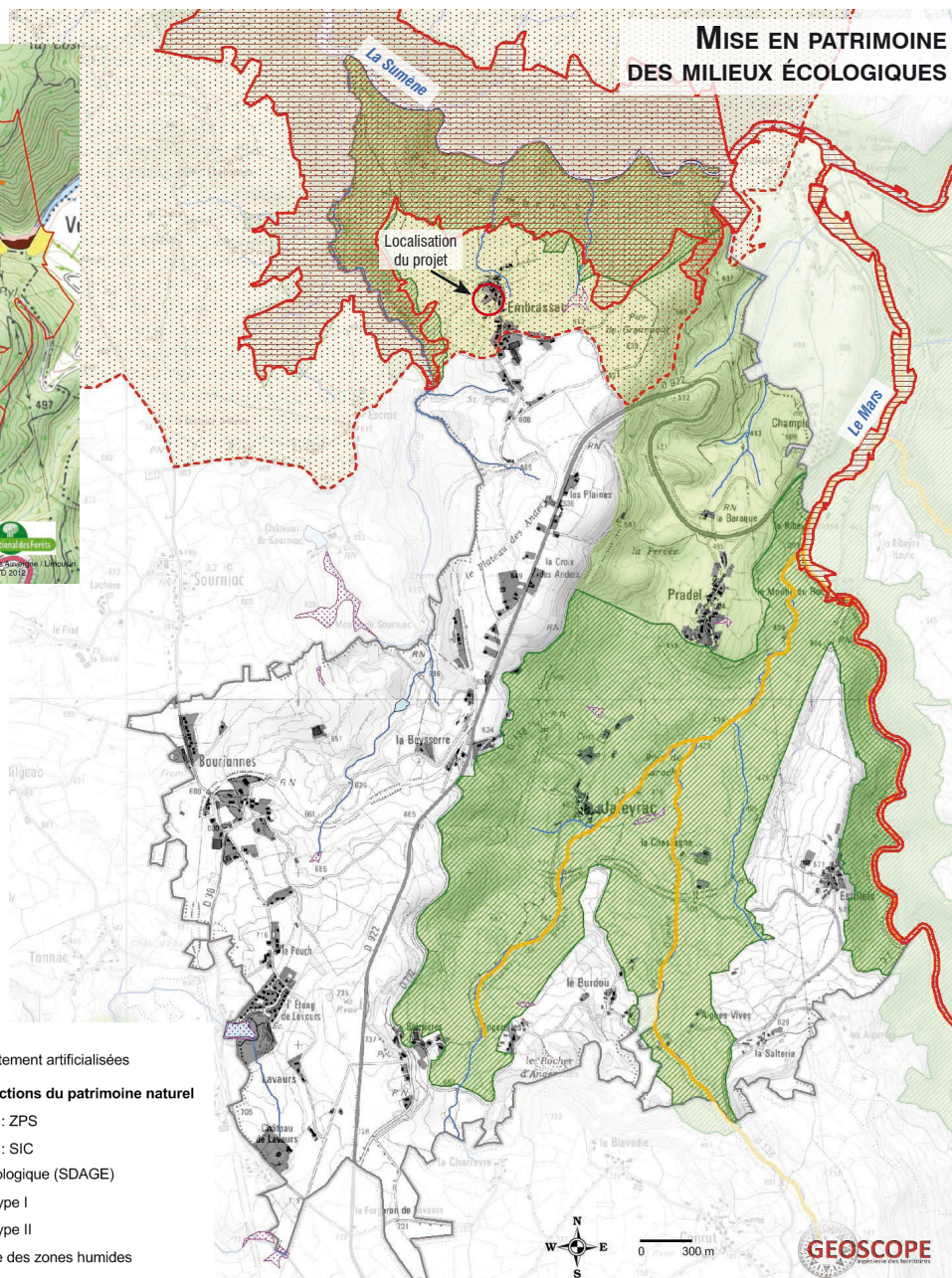
HABITAT D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE DANS LA ZSC



- Périmètre de la ZSC**
- Habitats d'intérêt communautaire dominants**
- 4030, Lande sèche acidiphile à Callune, Genet poilu et Bruyère cendrée, faciès typique
 - 8150, Eboulis rocheux avec recouvrement muscinal
 - 8150, Eboulis rocheux avec végétation pionnière vasculaire
 - 9120, Hêtraie-chênaie collinéenne acidiphile d'exposition chaude
 - 9120, Hêtraie-chênaie collinéenne acidiphile, type générique
 - 9180, Forêt de ravin collinéenne atlantique à Polystic à sole
 - 9180, Forêt de ravin submontagnarde à Scolopendre et Polystics
 - 91E0, Aulnaie-frênaie rivulaire
 - 91E0, Frênaie-Erableia riveraine à Equisetum hyemale

- Habitats d'intérêt communautaire dominés**
- 3270, 6430, 9180
 - 4030, 8150, 91E0
 - 6410, 9120, Chênaie à sphaigne IR

- Inventaires et protections du patrimoine naturel**
- Parcelles fortement artificialisées
 - Natura 2000 : ZPS
 - Natura 2000 : SIC
 - Réservoir biologique (SDAGE)
 - ZNIEFF de type I
 - ZNIEFF de type II
 - Préinventaire des zones humides



Jaleyrac (15)

Notice explicative de la modification simplifiée n°1

La commune est caractérisée par la présence de milieux écologiques d'une grande richesse soulignée par les nombreux inventaires et zonages de protection qui la concerne, avec en premier lieu, 3 sites Natura 2000 :

- Gorges de la Dordogne : gorges offrant de fortes pentes et constituant les zones de reproduction privilégiées pour les rapaces. Le site est composé des vastes forêts de ravins bordant la rivière. Il est peu vulnérable aux activités humaines ;
- Gorges de la Dordogne, de L'Auze et de la Sumène : grand massif boisé relativement homogène (chênaies et hêtraies) et relativement peu pénétré. Ses vulnérabilités sont surtout liées à la gestion forestière (risque d'intensification, coupes et dessertes) ;
- Entre Sumène et Mars : la présence de la Loutre et l'Ecrevisse à pattes blanches a justifié la désignation du site, dont l'intérêt écologique est renforcé par la présence du Chabot. Le maintien et les améliorations de la qualité du milieu qui abritent ces espèces sont primordiaux.

Le projet de changement de destination se trouve dans le périmètre du site Gorges de la Dordogne qui englobe également l'ensemble du village d'Embrassac.

La commune, à l'image de celles du Massif Central, est une terre d'élevage bovin avant tout : l'accroissement de la surface agricole utile entre 2000 et 2010 témoigne de la vitalité de cette activité, au profit 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 (en particulier ceux de la vallée de la Sumène) qui constituent avec les corridors écologiques (zones humides, vallée de la Sumène et de la Maulde en particulier) la Trame verte et bleue.

D'une manière générale, les noyaux bâtis anciens, repérés pour leurs qualités architecturales (le bourg, Pradel, Bourianne, 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 Lavaurs.

**LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE
EN VIGUEUR**

Zones et secteurs

Zone UG

- secteur UGa
- secteur UGb

Zone UE



Zone UX



Zone 1AU



Zone 2AU

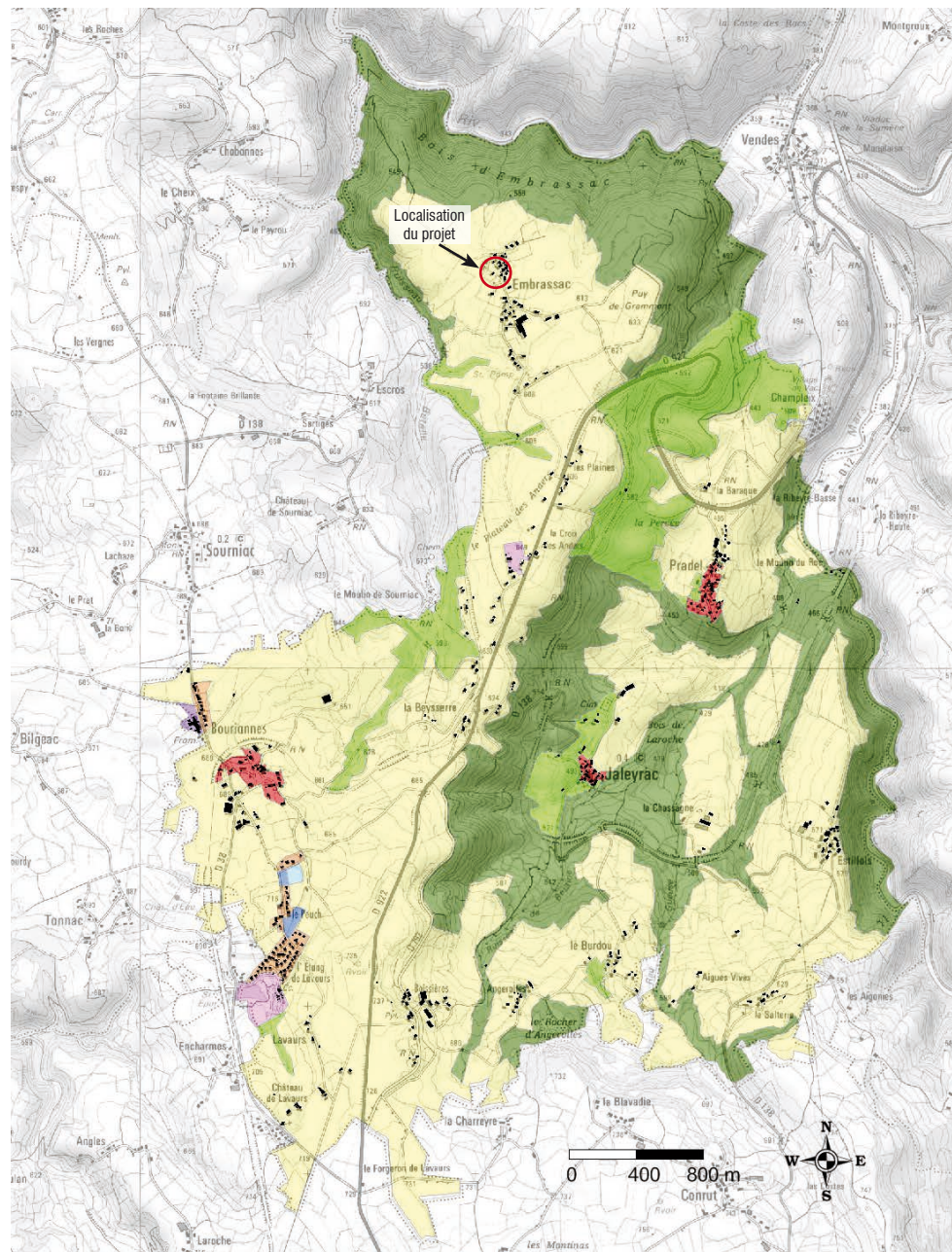


Zone A



Zone N

- secteur Na
- secteur Np



Jaleyrac (15)

Notice explicative de la modification simplifiée n°1

Le PLU actuellement en vigueur comprend cinq secteurs classés en zones U :

- l'Etang de Lavaurs / le Peuch
- le bourg ancien,
- Pradel,
- Bouriannes, séparé en 2 par l'ancienne voie ferrée.

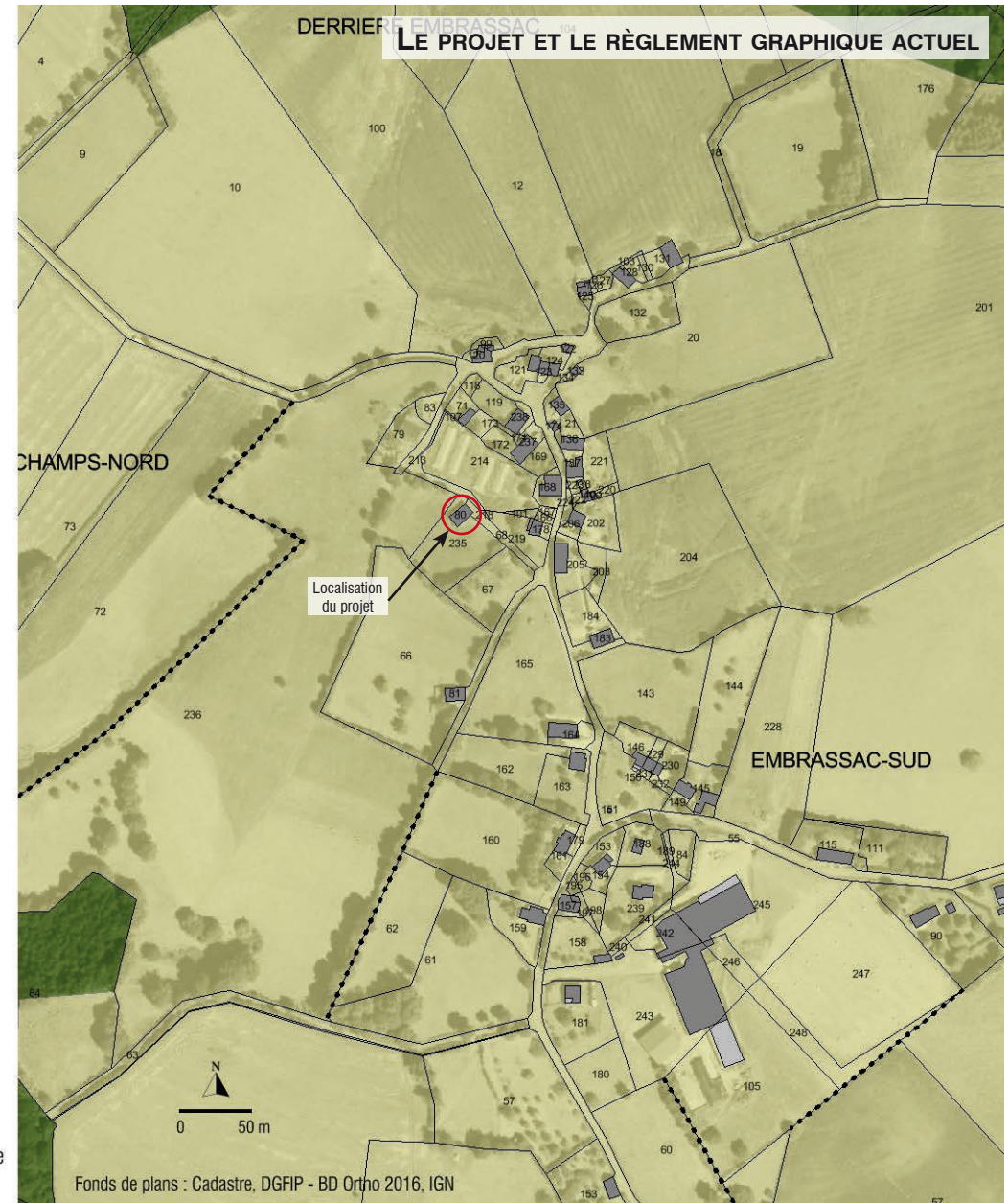
Par ailleurs, trois granges ont été repérées pour pouvoir changer de destination : au sud de Bouriannes, dans Estillols et aux Vergnes.

Zone A du PLU

Zone N du PLU

Prescriptions du PLU

..... Elément de patrimoine linéaire à protéger



**ENJEUX AGRICOLES ET NATURELS
 AUTOUR DU PROJET**

Enjeux agricoles

-  Parcelle déclarée exploitée au RPG 2017
-  100 m autour des bâtiments agricoles

Ecosystèmes forestiers

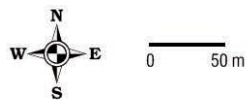
-  Boisements

Ecosystèmes prairiaux

-  Prairie permanente
-  Prairie temporaire
-  Culture annuelle
-  Autres parcelles agricoles hors RPG

Trame verte et bleue

-  Réservoir de biodiversité



Fonds de plans : Cadastre, DGFIP - BD Ortho 2016, IGN
 Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2017



C. OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification consiste à permettre le changement de destination d'une grange située dans le village d'Embrassac sur la parcelle ZA0235 et sa transformation en logement.

D. EXPOSÉ DES MOTIFS

La grange objet du projet de changement de destination est située en bord de route au sein d'un petit enclos agricole de 3 700 m² qui était encore exploité en 2017¹ (prairie permanente). La parcelle sur laquelle elle est située occupe 2 000 m².

Dans cette partie nord du village, de nombreuses habitations sont aujourd'hui occupées par des « non agriculteurs » qui confèrent une vocation mixte au secteur, l'activité agricole s'étant déplacée dans la partie sud avec la construction de grands bâtiments d'élevage. Un gîte communal est également présent dans le village. Ainsi, la réutilisation et l'extension éventuelle de cette grange pour une utilisation agricole sont compromis par la présence de tiers dans le périmètre de réciprocité du bâtiment. Celui-ci n'est donc plus en mesure de pouvoir évoluer au profit de l'activité agricole.

Sa transformation en logement permettra de préserver la construction, patrimoine bâti local, en évitant par là même une urbanisation nouvelle aux dépens d'espaces agricoles ou naturels.

¹ Source : RPG 2017.



La grange objet du projet de modification du PLU pour sa transformation en logement

E. MODIFICATION APPORTÉE AU PLU

La seule modification apportée consiste à ajouter la grange comme bâtiment susceptible de changer de destination dans le règlement graphique.

Avant modification

Après modification

