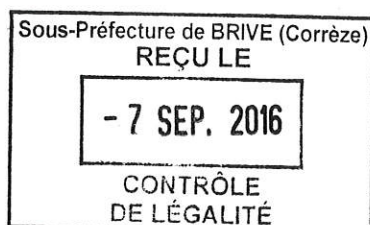


COMMUNE DE JUGEALS-NAZARETH



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

NOTICE DE PRESENTATION



Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 : 18 mars 2016
Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°2 : 30 août 2016

Mairie de Jugeals-Nazareth
Le Bourg
19500 JUGEALS-NAZARETH

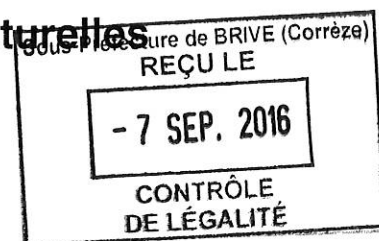
Août 2016

S O M M A I R E

1. La constructibilité en zones agricole et naturelle	2
1.a - Les nouvelles dispositions de la loi	2
1.b - L'expertise des services de l'Etat	5
1.c - La procédure du Code de l'Urbanisme	6
2. Les modifications apportées dans le PLU	7
2.a - Les motivations de la commune	7
2.b - Le PLU en vigueur de la commune	9
2.c - Les modifications apportées au règlement	10
3. Les annexes	
• Délibération Conseil Municipal - Approbation du PLU de Jugeals-Nazareth – 24 janvier 2008	
• Article 80 - Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques - 6 Août 2015	
• Courrier Préfecture de la Corrèze - 18 Novembre 2015	
• Courrier DDT de la Corrèze - Fiche Procédure passée en CDPENAF - 25 Février 2016	



1. La constructibilité en zones agricoles et naturelles



1.a - Les nouvelles dispositions de la loi

- Le principe général

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones inconstructibles ou dans lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. En zones agricole (A) et naturelle (N), sont autorisées :

- Zone A : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Zone N : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Zones A et N : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

- Evolution n°1 : lois ALUR¹ - 03.2014 (Art. 157) et LAAAF² - 10.2014 (Art. 25)

Des dispositions spécifiques ont été prévues par ces 2 lois pour gérer le bâti existant et futur en zones A et N. A titre exceptionnel et à condition de se conformer à des règles extrêmement strictes, **il est possible de déroger au principe général en s'appuyant sur deux outils réglementaires :**

- les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- le changement de destination des bâtiments en zones A et N.

✓ Les STECAL

Le recours aux STECAL doit être limité. Les STECAL sont créées après l'avis systématique de la CDPENAF³. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Le règlement doit veiller à l'insertion dans l'environnement des constructions et la compatibilité entre les STECAL et le caractère naturel, agricole ou forestier du lieu.

Un projet ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage. La manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas identique dans le cas d'une constructibilité liée à des considérations de sécurité ou de risques et dans le cas d'un projet d'habitat résidentiel individuel.

Il appartient à la commune en fonction de ses besoins et de ses souhaits de fixer les constructions autorisées en STECAL. La loi ALUR autorise quant à elle de fait :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

¹ Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

² Loi LAAAF n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt

³ CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

✓ Le changement de destination

Le règlement peut désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination. **Un repérage de ces bâtiments doit être effectué sur la pièce graphique.** Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation et la qualité du site. Si le bâtiment considéré se situe en zone A, l'avis de la CDPENAF est nécessaire. Si le bâtiment considéré se situe en zone N, l'avis de la CDNPS⁴ est nécessaire.

• Evolution n°2 : loi MACRON⁵ - 08.2015 (Art.80)

Dans la continuité des assouplissements précédents, la loi MACRON autorise :

- les extensions des bâtiments d'habitation existants ;
- les annexes des bâtiments d'habitation existants.

Dans les deux cas, les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux. Les annexes se différencient des extensions car elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes. **Ces dispositions réglementaires sont soumises à l'avis de la CDPENAF.**

Les bâtiments de type commerce, artisanat ou industrie, qui n'ont pas vocation à se développer en zones A et N ne sont pas concernés par les nouvelles dispositions de la loi. Les communes qui ont une carte communale ne peuvent pas intégrer les dispositions de la loi MACRON.

✓ Les extensions

Pour définir la notion d'extension il convient de s'appuyer sur les **trois fondements** :

- la contiguïté entre l'extension et la construction principale ;
- l'extension est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie ;
- ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles de la construction à laquelle elle s'intègre.

Au-delà de 30% une extension ne peut être considérée comme mesurée. Le règlement de la zone A ou N doit mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée. L'objectif est d'éviter le contournement de la règle par des demandes successives d'extension entraînant des modifications importantes des constructions existantes.

✓ Les annexes

Les constructions annexes sont définies comme des constructions situées sur le même terrain que la construction principale. Elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine,... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

⁴ CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

⁵ LOI MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Ces annexes sont susceptibles de favoriser le mitage. C'est la raison pour laquelle le **règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation de ces annexes.**

• **Evolution n°3 : Nouvelle(s) référence(s) - Code de l'Urbanisme - 01.2016**

Les lois précitées ont modifié en profondeur l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Depuis le 1^{er} janvier 2016, la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme est parue au Journal Officiel. L'article L.123-1-5 a été abrogé et a été remplacé par les articles L.151-8 et suivants.

De même, la procédure de modification simplifiée qui était régie par l'article L.123-13-1 est transcrite depuis le 1^{er} janvier 2016 aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Afin de faciliter la lecture entre les anciens et les nouveaux articles, la correspondance figure dans le tableau ci-dessous.

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Règlement
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 1	L. 153-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)	L. 153-37
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 3	L. 153-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (dernière partie)	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéas 1 à 5 et 6, phrase 1	L. 153-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 2	L. 153-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 7	L. 153-43
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéa 1	L. 153-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéas 2 à 4	L. 153-47

1.b - L'expertise des services de l'Etat

Dès sa parution, les collectivités ont sollicité les services de l'Etat pour retranscrire l'article 80 de la loi MACRON dans les PLU. Pour répondre aux attentes des communes, les services de l'Etat ont rédigé un courrier guide⁶. Il permet de compléter l'article 2 du règlement pour les zones A et N du PLU. Un premier complément est consacré aux annexes, un second est consacré aux extensions.

• Les annexes

« Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines ;*
- à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale)*

La hauteur maximum au faitage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

L'emprise au sol des annexes (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement. »

⁶ Cf. annexes

• Les extensions

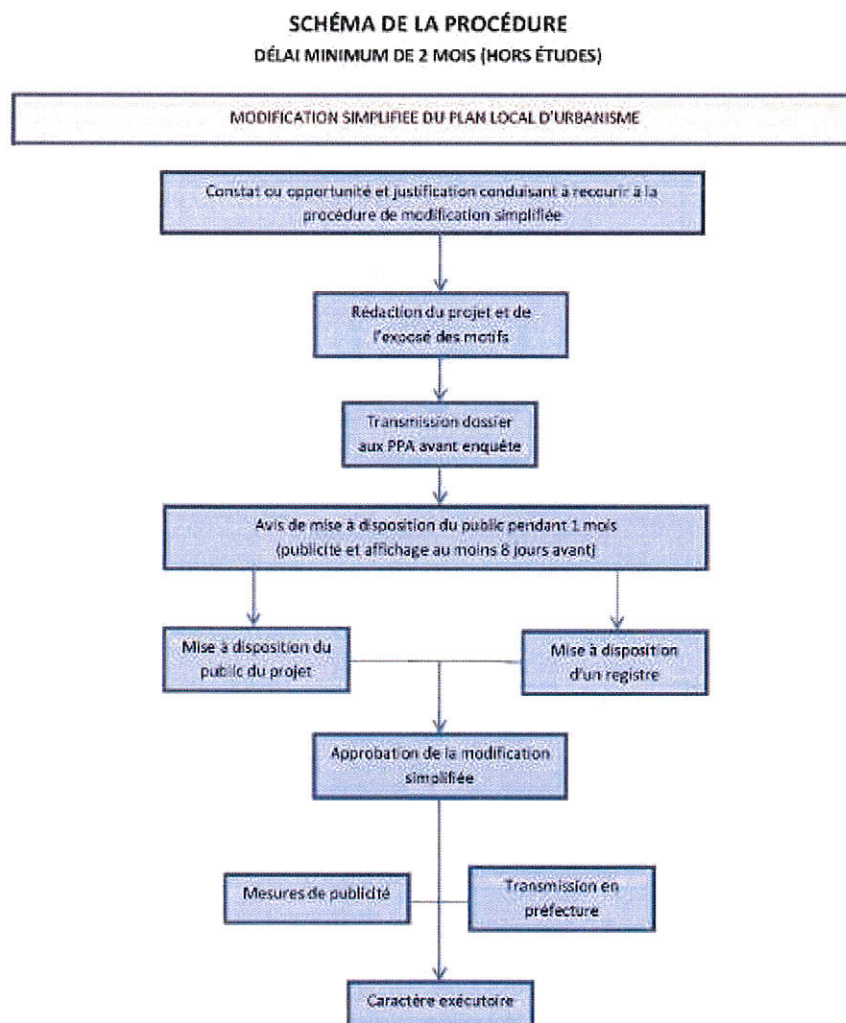
« La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum. »

1.c - La procédure du Code de l'Urbanisme

Dans un courrier adressé aux collectivités le 18 novembre dernier⁷, Monsieur le Préfet a invité les collectivités à **mettre en compatibilité leurs PLU par le biais d'une procédure de modification simplifiée**. La procédure de modification simplifiée est la procédure la plus adaptée puisque les valeurs proposées ne contribuent pas à majorer de plus de 20% les possibilités de constructions à l'intérieur des zones A ou N du PLU.



⁷ Cf. annexes

2. Les modifications apportées dans le PLU

2.a - Les motivations de la commune

Pour la commune de JUGEALS NAZARETH la transcription de l'article 80 de la loi MACRON dans le PLU constitue une réelle opportunité par rapport aux caractéristiques et aux dynamiques territoriales qu'elle connaît. La modification simplifiée est justifiée par au moins 3 raisons :

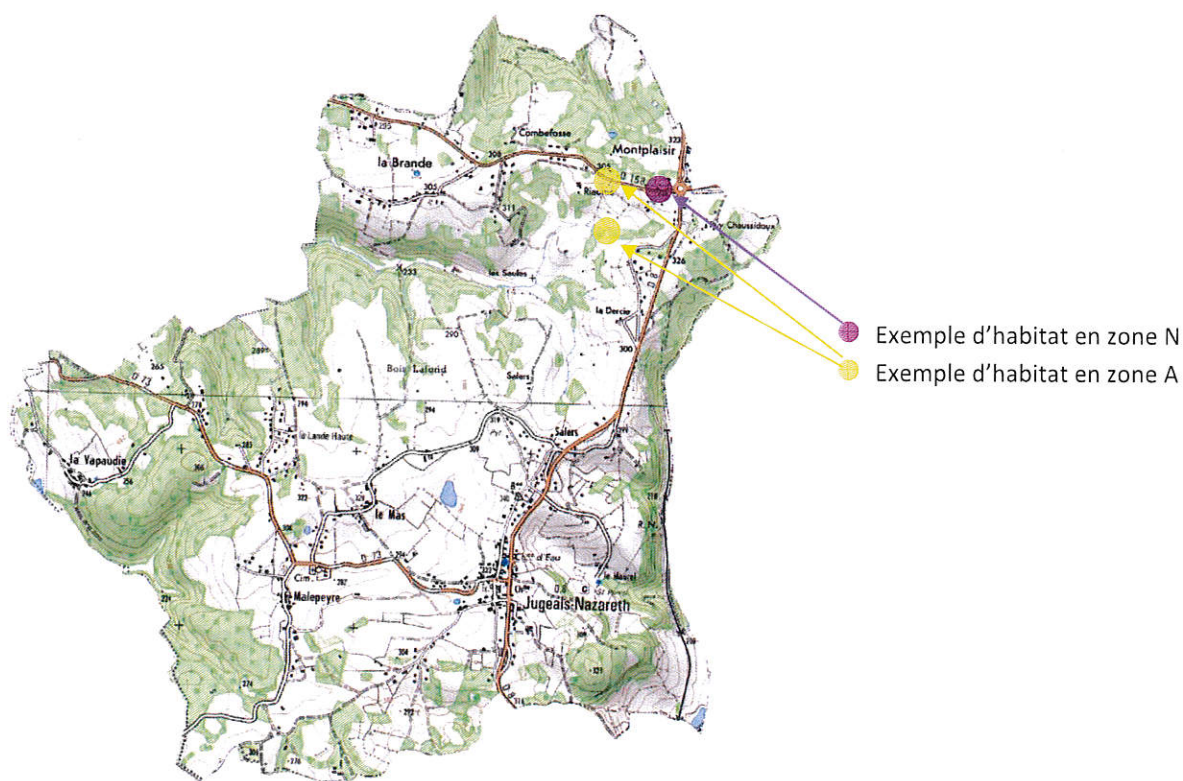
- **Pérenniser la population dans les hameaux traditionnels**

Jugeals Nazareth, commune du bassin de vie élargie de Brive a vu sa population augmenter grâce à sa situation géographique (proximité avec Brive, le Lot, et à proximité d'axes de communication importants). La commune s'est développée le long des voies principales (développement linéaire) mais a renforcé également les hameaux anciens.

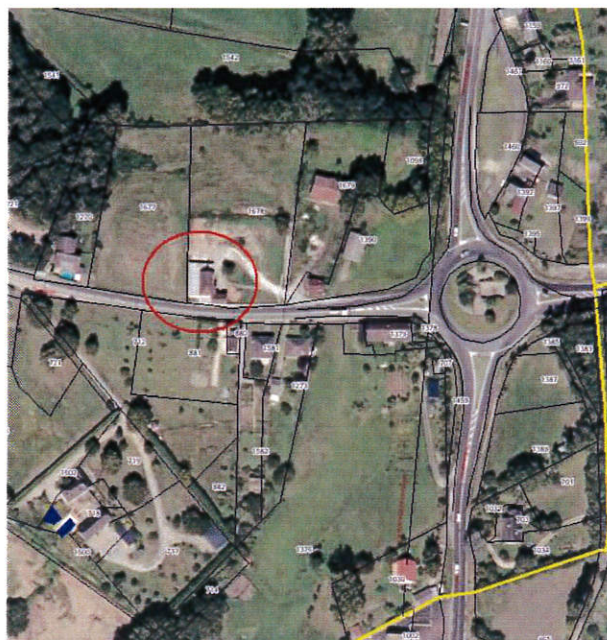
Aujourd'hui, pour éviter que l'abandon et la vacance progressent ou que ces hameaux périssent, et pour conserver les attraits d'une commune péri-urbaine, il convient de conforter l'habitat existant. Dans certains cas, cet habitat a conservé sa vocation traditionnelle, dans d'autres cas un changement de destination a été opéré et permet aux constructions de se transformer en habitat principal ou secondaire résidentiel.

Dans les deux cas, l'article 80 de la loi MACRON offre la possibilité aux propriétaires de faire évoluer leur habitat existant et de le doter d'un niveau de confort équivalent aux habitations résidentielles de zone urbaine.

EXEMPLE(S) DE HAMEAU(X) EN ZONES A ET N DU PLU ELIGIBLE(S) LOI MACRON



TISSU PARCELLAIRE DETAILLE ELIGIBLE LOI MACRON



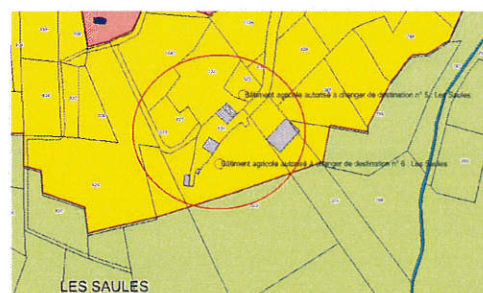
Montplaisir



Habitat courant situé en
zone N

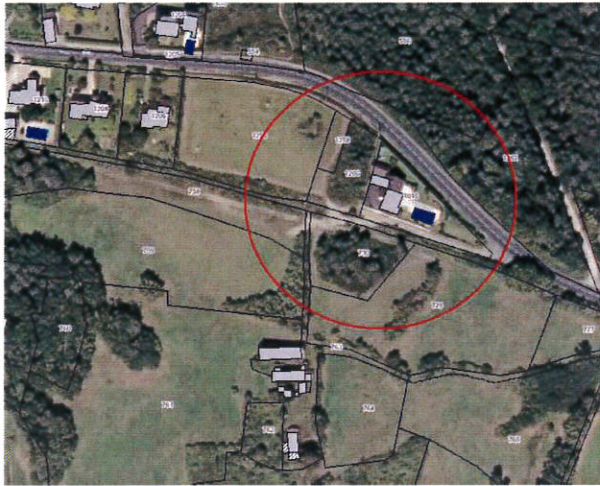


Les Saules

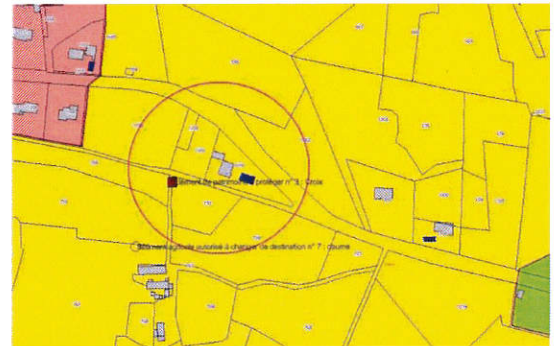


Construction issue de
corps de ferme en zone A





Riaume



Habitat courant en zone A



Exemple de hameaux situés en zones A et N du PLU dans lesquels on trouve des habitations éligibles aux dispositions MACRON : maisons datant des années 70 qui bénéficient souvent d'aménagement compte de l'évolution des modes de vie (terrasse, garage, piscine...), mais aussi des maisons anciennes réhabilitées.

• Faire évoluer le PLU dans une logique de projet

Traditionnellement les PLU constituent le document cadre en matière d'urbanisme et de droit des sols. Depuis 2000 date d'instauration des PLU, ceux-ci font l'objet de critiques. Ils sont souvent jugés trop complexes et trop rigides.

Depuis peu, la philosophie qui vise à élaborer un PLU a changé. Le PLU est en train de passer d'un document de planification à un document de projet.

Comme réponse à la lourdeur des procédures existantes et au manque de réactivité vis-à-vis de l'économie, la procédure de déclaration de projet a été créée. Elle permet à une collectivité de mettre en conformité le PLU et un projet d'initiative publique ou privée via un process accéléré.

L'article 80 constitue la réponse à une autre problématique jusqu'alors laissée en suspens : quelles sont les possibilités offertes à l'habitat existant en zones naturelle ou agricole pour éviter sa déprise ?

Dans une commune comme JUGEALS NAZARETH qui est confrontée à cette problématique et dont certains habitants sont porteurs de projets d'annexes ou d'extensions à leur habitation, l'article 80 constitue la solution.

Avant la loi MACRON ces porteurs de projets se voyaient notifier une fin de non-recevoir, désormais leurs projets sous réserves de satisfaire au règlement du PLU, peuvent être réalisés.

• Soutenir l'activité économique, notamment les entreprises locales de BTP

Ce postulat ne constitue pas la raison première de la modification simplifiée. Toutefois, dans le contexte économique que le bassin de vie de BRIVE connaît, **l'article 80 peut solutionner la délivrance d'autorisations d'urbanisme qui auront des répercussions directes sur l'activité BTP. Dans le contexte actuel on ne peut négliger ce type de levier même limité** (les entreprises locales interviennent généralement sur ces types de travaux qui ne relèvent pas de gros chantiers – réponse observation DDT).

2.b - Le PLU en vigueur de la commune

La commune de JUGEALS NAZARETH est dotée d'un PLU depuis le 24 janvier 2008⁸. Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée (approuvée le 19 février 2010) pour rectifier une erreur matérielle.

Dans le PLU actuel, les zones agricoles (A) font l'objet d'un chapitre unique tout comme les zones naturelles (N).

La zone A correspond aux terrains agricoles. Seules les activités qui leur sont liées peuvent s'exercer et se développer. **La zone A représente une superficie de 583.81 hectares soit 53 % de la commune.**

La zone N comprend un sous-secteur Np qui correspond aux secteurs bâtis de la zone naturelle.

La zone N représente 32 % de la surface communale pour une superficie de 355.74 hectares.

La modification simplifiée va porter sur le chapitre consacré à la zone A et au chapitre consacré à la zone N.

Page 51 du règlement, dans le chapitre unique - dispositions applicables à la **zone A**, seuls les articles ci-dessous sont amendés.

Page 62 du règlement, dans le chapitre unique - dispositions applicables à la **zone N**, seuls les articles ci-dessous sont amendés.

- **Article 2** : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières ;
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** : Emprise au sol ;
- **Article 10** : Hauteur maximale des constructions.

⁸ Cf. annexes

2.c - Les modifications apportées au règlement

La modification simplifiée va porter sur les deux volets - extensions et annexes - dans les deux zones - A et N - du PLU.

Les mises à jour du règlement figurent page suivante. La lecture des deux règlements pris isolément, permet de prendre rapidement connaissance des changements (surligné en jaune).

Conformément au Code de l'urbanisme, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, un règlement complet actualisé est également joint au dossier.

Résumé - Points clés

Prise en compte dans les zones A et N du PLU de l'article 80 - LOI MACRON
Suivi des recommandations DDT19 - PROCEDURE ET M.A.J. DU REGLEMENT

Pas d'influence sur le PADD
Influence sur le règlement du PLU



Arrêté du Maire de JUGEALS NAZARETH pour une modification simplifiée du PLU



Modification simplifiée – Cas des extensions et des annexes suite à la loi n°2015-990

Modification règlement : 1 (Zone(s) A et N - Articles : 2, 8, 9, 10)

Modifications zonage : 0

Modification surfaces : 0

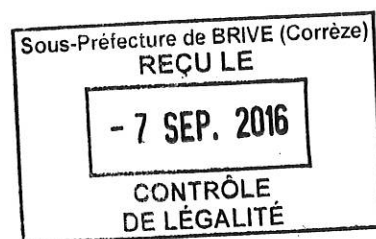


Compatibilité et Servitudes

SCOT : Compatible

SUP : Compatible

TITRE IV



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le présent titre s'applique aux zones agricoles du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :
Zone A

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A-2 sont interdites.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires et indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

Dans la mesure du possible, les bâtiments doivent être regroupés.

Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'activité agricole, les gîtes ruraux, locaux de vente des produits de l'exploitation, etc.
- ~~Les annexes, inférieures à 20 m² liées aux constructions principales existantes de l'agriculteur.~~
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

Les constructions et installations accolées ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.

La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre dans un aspect et une destination similaire.

Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement de service de l'eau de l'Agglo de Brive.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction en installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 10 mètres. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de fait existant ;
- pour des ouvrages (pylônes, transformateurs, réservoirs,...) nécessaires aux services techniques.

ARTICLE A-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant de préférence une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment et ses annexes.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder 8 mètres comptés à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale au faîtage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Le Bâtiment agricole

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Sont interdits :

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

Les toitures à faible pente (hors toiture terrasse) pourront être admises. Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre (dans la gamme des verts ou bruns).

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,

- clôtures en bois.

Le cas échéant, les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,
- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,
- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

2. La Maison de l'Agriculteur

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite (notamment : maison en rondins de bois, maison provençale, etc...)

Les constructions nouvelles ou les interventions plus contemporaines échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle seront évaluées, en concertation entre les élus et les services compétents, en fonction de leur capacité à s'adapter au contexte paysager et architectural local. De ce point de vue, les porteurs de projets chercheront à respecter les volumétries, les formes et les couleurs locales de façon à permettre une bonne intégration paysagère du projet.

Les annexes seront traitées avec une qualité égale et avec les mêmes matériaux, formes et couleurs que le bâtiment principal.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les parements seront réalisés en pierre naturelle de provenance locale ou d'aspect similaire, en maçonnerie enduite ou en bois.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Les parements bois seront laissés naturels ou peints ou lasurés (les bois vernis sont interdits).

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Les bardages métalliques pour les maisons d'habitation.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les couleurs des menuiseries seront discrètes : beige, gris, gris légèrement coloré de vert ou de bleu, brun, brun-rouge, teintes sombres.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

La pente des toitures sera de 35 ° au minimum.

Les toitures seront réalisées en ardoises ou en tuiles à pureau lisse de teinte noire ou de couleur foncée.

Les cheminées devront être placés près du faîtage et regroupés afin d'avoir une souche de cheminée de forte section.

Les ouvertures en toitures seront limitées en nombre et en dimensions. Elles respecteront la composition de la façade (disposer les ouvertures dans l'axe des baies de la façade).

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction. Les annexes auront une couverture identique (pente, matériaux) à celle de la construction principale.

Cependant, l'utilisation de bardeaux bitumineux est admise pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² (type abri de jardin). Ces annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront avoir une pente de toiture inférieure à 35 °.

Sont interdits :

Les lucarnes rampantes, à une pente (chien assis) ou les lucarnes à jouées biaises.

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée de préférence d'un mur maçonné de pierre appareillée ou à défaut d'un matériau identique à l'habitation ou de blocage d'1.20 mètres maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,
- clôtures en bois.

Le cas échéant, les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,
- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,
- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné ou à défaut être masquées.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies bocagères existantes doivent être maintenues.

Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Note particulière : Certains bâtiments agricoles seront autorisés à changer de destination. Voici la liste de ceux qui sont concernés :

Liste des Bâtiments agricoles pouvant changer de destination		
N°	Localisation	Parcelle
1	Entre la guerlie et la lune	5
2	Malpeyre	357
3	Malpeyre	358
4	Le Mas	224
5	Les Saules	824
6	Les Saules	824
7	riaume	761
8	Logne	243
9	Logne	199
10	Logne	199

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

Zone N

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière de protection des sites, des paysages et de l'environnement.

Elle comprend un secteur Np qui correspond aux secteurs bâtis de la zone naturelle.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires et indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des contraintes l'imposent ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes ;
- Les transformations et les changements d'affectation des bâtiments existants ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ;
- Les annexes, inférieures à 20 m² liées aux constructions principales existantes et les piscines,
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre dans un aspect et une destination similaire.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

Les éléments de paysage, petit patrimoine, localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L.123.1.7è du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Le règlement du sous-secteur Np de la zone N est le suivant :

- Les constructions et installations nécessaires et indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des contraintes l'imposent ;
- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes ;
- Les transformations et les changements d'affectation des bâtiments existants ;
- Les annexes, inférieures à 20 m² liées aux constructions principales existantes et les piscines,
- L'extension limitée des bâtiments existants.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement de service de l'eau de l'Agglo de Brive.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction en installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contigües.

En l'absence de constructions contigües, l'autorisation compétente peut autoriser l'implantation compte-tenu des caractéristiques du projet :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie à une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul par rapport à ces limites au moins égale à 3 mètres.

Les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 mètres sont autorisés dans la marge d'isolement latéral.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé pour les constructions.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera limitée dans un respect de la volumétrie générale.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres de l'égout du toit.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite (notamment : maison en rondins de bois, maison provençale, etc...).

Les constructions nouvelles ou les interventions plus contemporaines échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle seront évaluées, en concertation entre les élus et les services compétents, en fonction de leur capacité à s'adapter au contexte paysager et architectural local. De ce point de vue, les porteurs de projets chercheront à respecter les volumétries, les formes et les couleurs locales de façon à permettre une bonne intégration paysagère du projet.

Les annexes seront traitées avec une qualité égale et avec les mêmes matériaux, formes et couleurs que le bâtiment principal.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les parements seront réalisés en pierre naturelle de provenance locale ou d'aspect similaire, en maçonnerie enduite ou en bois.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Les parements bois seront laissés naturels ou peints ou lasurés (les bois vernis sont interdits).

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Les bardages métalliques pour les maisons d'habitation.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les couleurs des menuiseries seront discrètes : beige, gris, gris légèrement coloré de vert ou de bleu, brun, brun-rouge, teintes sombres.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

La pente des toitures sera de 35 ° au minimum.

Les toitures seront réalisées en ardoises ou en tuiles à pureau lisse de teinte noire ou de couleur foncée.

Les cheminées devront être placés près du faîtage et regroupés afin d'avoir une souche de cheminée de forte section.

Les ouvertures en toitures seront limitées en nombre et en dimensions. Elles respecteront la composition de la façade (disposer les ouvertures dans l'axe des baies de la façade).

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction. Les annexes auront une couverture identique (pente, matériaux) à celle de la construction principale.

Cependant, l'utilisation de bardeaux bitumineux est admise pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² (type abri de jardin). Ces annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront avoir une pente de toiture inférieure à 35 °.

Sont interdits :

Les lucarnes rampantes, à une pente (chien assis) ou les lucarnes à jouées biaises.

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée de préférence d'un mur maçonné de pierre appareillée ou à défaut d'un matériau identique à l'habitation ou de blocage d'1.20 mètres maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,
- clôtures en bois.

Le cas échéant, les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,
- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,

- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

ARTICLE UL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies bocagères existantes doivent être maintenues.

Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

SECTION III. -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

COMMUNE de JUGEALS NAZARETH



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

ANNEXES

Mairie de Jugeals-Nazareth
Le Bourg
19500 JUGEALS NAZARETH

Août 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



Nombre de Conseillers

En exercice : 15

Présents : 10 : Mrs LAMAGAT, BOUCHERIE, Mmes DAURAT, FAVARO, Mrs PESTOURIE, BRUGUET, CHASTAGNER, DUPUY, ESTIVIE, Mme RAYNAL

Absents excusés ayant donné procuration : néant

Absents excusés : Mrs CHABENAT, FERRAGNE, HERVE, PAROUTEAU, Mme DELANCHY

Votants : 10

Secrétaire de séance : Mme Brigitte FAVARO

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 janvier 2008

Date de la réunion du Conseil Municipal : 24 janvier 2008

L'an deux mille huit, le vingt quatre janvier, le Conseil Municipal de la Commune de JUGEALS NAZARETH dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr Antoine LAMAGAT, Maire.

Objet : validation du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2005 prescrivant la révision du Plan d'Occupation du Sol sous forme de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le débat du Conseil Municipal sur les orientations du PADD en date du 31 juillet 2007

Vu la délibération en date du 31 juillet 2007 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal en date du 10 octobre 2007 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du plan local d'urbanisme.

Considérant que les avis émis par les personnes publiques associés dont certains ont été pris en compte et ont nécessité quelques modifications mineurs du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le Maire, après en avoir délibéré.

➤ Décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente ;

➤ Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;

➤ Dit que conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Jugeals Nazareth ainsi qu'à la direction départementale de l'Équipement et dans les locaux de préfecture de la Corrèze ;

- Dit que la présente délibération sera exécutoire :
- après sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications ;
 - après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Vote pour : 10

Vote contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré les jours, mois, an que ci-dessus,
à JUGEALS NAZARETH,
Le Maire,
Antoine LAMAGAT

Certifiée exécutoire
Reçue en Sous-Préfecture
Publiée ou notifiée le :



**Chemin :****LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (1)**

- ▶ Titre Ier : LIBÉRER L'ACTIVITÉ
- ▶ Chapitre V : Urbanisme

Article 80ELI: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2015/8/6/EINX1426821L/jo/article_80Alias: https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2015/8/6/2015-990/jo/article_80

Le dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'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. »

Liens relatifs à cet article

Cite:

Code rural et de la pêche maritime - art. L112-1-1 (M)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORREZE

Préfecture
Direction des relations avec les collectivités
locales
Bureau de l'urbanisme et du cadre de vie

Tulle, le 18 NOV. 2015

Le préfet de la Corrèze

à

Mesdames et messieurs les maires des communes
dotées d'un POS ou d'un PLU approuvé (ou en cours
d'approbation)

En communication aux services instruisant les
autorisations d'urbanisme de ces communes et aux
sous-préfets

Objet : Constructibilité dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Réf : Article 80 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances
économiques dit loi Macron (reproduit au verso).

En vertu d'une modification apportée par la loi Macron aux dispositions de l'article L 123-1-5 du
code de l'urbanisme (dernier §, 6°, II), il est désormais possible d'autoriser la construction d'annexes ou
d'extensions aux bâtiments d'habitation existants situés en zone A ou N en dehors des secteurs de taille et de
capacité d'accueil limitées (STECAL).

La délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes nécessite toutefois :

1. que les constructions nouvelles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère
du site,
2. que le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et
de densité des extensions ou annexes,
3. que ces règles soient soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des
espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Toute autorisation délivrée sans que le règlement du PLU comporte l'ensemble de ces dispositions
et/ou qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un avis de la CDPENAF se trouve, en revanche, entachée d'illégalité et la
commune commet alors une faute pouvant engager sa responsabilité.

Les communes souhaitant pouvoir autoriser la construction d'annexes et d'extensions des bâtiments
d'habitation existants sont, en conséquence, invitées à vérifier le contenu du règlement de leur PLU (1) et, si
nécessaire, d'engager sa mise en compatibilité avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme par le
biais de la procédure de modification simplifiée avec consultation de la CDPENAF.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire qui vous serait
nécessaire.

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Christophe DAVERTON

(1) Les POS et PLU autorisant la construction d'annexes et d'extensions sans respecter la triple condition énoncée par
l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Macron, sont entachés d'illégalité.

LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

(extrait)

Article 80

Le dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6° (*i.e. secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, STECAL*), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'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. »

**Constructibilité des zones agricoles et naturelles
Cas des extensions et annexes suite à la loi n°2015-990 pour la croissance,
l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.**

L'article 80 de la loi ajoute au dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'**extensions** ou d'**annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur **insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone**. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'**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 »

Si la collectivité souhaite autoriser ces extensions et annexes, il conviendra de compléter l'article 2 du règlement des zones A et N de son plan local d'urbanisme (PLU) en modifiant si besoin les règles existantes qui traitent des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1. Proposition de complément de l'article 2 du règlement des zones A et N du PLU :

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- En ce qui concerne les annexes la rédaction suivante est proposée :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigueux – BP 314 – 19011 Tulle
cedex – Tél. : 05.55.21.80.00
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 – 18h00
vous êtes invités à privilégier les horaires suivants : 9h00 -12h00 / 13h30-16h30
www.correze.gouv.fr
rubrique : /Services de l'Etat/Agriculture-environnement-aménagement-et-logement/Direction départementale des-
territoires-DDT

DDI
des services
État
à vos côtés
http://twitter.com/Prefet_19

bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

- **En ce qui concerne les extensions :**

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Toutes les caractéristiques proposées précédemment permettent d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone. Les valeurs choisies devront toutefois être justifiées dans le rapport de présentation. Les éventuelles zones agricoles ou naturelles protégées définies au sein du PLU ne pourront être concernés par cette procédure.

2. Procédure pour intégrer ces changements :

Le plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée afin d'intégrer dans le règlement écrit ces nouvelles dispositions.

La procédure de modification simplifiée est la procédure adaptée puisque les dispositions choisies (et les valeurs proposées) ne contribuent pas à majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions à l'intérieur des zones agricoles et naturelles des PLU.

En cas d'augmentation des valeurs proposées, si les règles fixées majorent de plus de 20 % les possibilités de construction sur les zones A et N, une procédure de modification sera nécessaire.

Par courrier du 18 novembre 2015, M. le préfet a invité les collectivités à mettre en compatibilité leur plan local d'urbanisme approuvé par le biais d'une modification simplifiée.

- **La procédure de modification simplifiée :**

- lancement de la procédure : arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou du maire lançant la procédure et mise en œuvre mesures de publicité,
- études : rapport de présentation du projet exposant les motifs et pièces du dossier PLU modifié,
- notification du projet aux personnes publiques associées,
- sollicitation de l'avis de la commission départementale de préservation des aspects naturels agricoles et forestiers (CDPENAF),
- délibération de l'EPCI compétent ou du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public. Celles-ci seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (publication dans un journal du département et affichage de l'avis au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie),
- mise à disposition du public du dossier et des avis des personnes publiques associées

- (PPA) pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations (mise en place d'un registre),
- bilan de la mise à disposition et approbation de la modification par l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou le conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA, de la CDPENAF et des observations du public).

Les mesures de publicité constituent en :

- la transmission de la délibération et du projet au préfet (contrôle de légalité),
- l'affichage un mois au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie,
- la mention de cet affichage doit être inséré dans un journal diffusé dans le département,
- la publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants.

Quelques définitions (rappel) :

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie

Annexe : Construction dépendante d'une construction plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin...



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CORREZE

Direction départementale des territoires
Agence Basse Corrèze

Affaire suivie par
Sylvie Serre
chargée du pôle planification

Tel : 05 55 13 50 34
Fax : 05 55 13 50 24

sylvie.serre@correze.gouv.fr

Vos références :
Nos références :

Tulle, le 23/03/2016

Le directeur départemental

à

Monsieur le maire
Mairie
19 500 JUGEALS-NAZARETH



Objet : Modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Par délibération du 15 décembre 2015, votre conseil municipal a décidé de procéder à la modification simplifiée de son plan local d'urbanisme approuvé le 24 janvier 2003 pour permettre les extensions et les annexes aux constructions existantes en zone A et N. Dans le cadre de cette procédure, vous m'avez adressé pour avis un dossier reçu le 12 janvier 2016, qui comporte un projet de règlement modifiant les dispositions applicables aux zones agricoles et zones naturelles.

En effet, depuis la loi n°2015-990 du 6 août 2015 qui a modifié l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, il est désormais possible d'autoriser la construction d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitation existants situés en zone A ou N en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Toutefois, la délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes nécessite :

- que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- que le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- que ces dispositions du règlement soient soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).



cité administrative Jean Montalat, place Martial Brigueoleix - BP 314 - 19011 Tulle cedex - Tél : 05.55.21.80.26
heures d'ouverture au public de la DDT : 9h00 - 12h00 / 13h30 - 16h30

heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 - 18h00

www.correze.gouv.fr

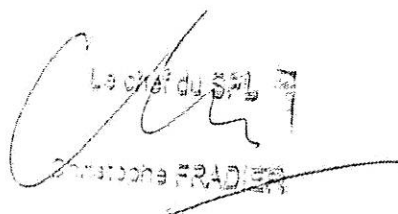
Direction Départementale des Territoires et de l'Aménagement - Direction Départementale des Territoires - DDT



Après examen du dossier présenté, il ressort d'une part, l'absence de la notice explicative qui expose clairement en quoi les annexes et extensions projetées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, la proposition de règlement modifié devrait intégrer chaque disposition de l'article L 123-1-5 et notamment préciser des règles d'emprise et de densité qui ne figurent pas dans le projet de règlement actuel.

Il vous appartient donc de remédier aux manquements et incohérences précités afin de sécuriser juridiquement l'évolution de votre PLU. Le dossier sera proposé à l'examen de la CDPENAF une fois ces éléments produits. Il vous appartiendra – dans le même temps – de saisir Monsieur le préfet de la Corrèze pour que soit formalisé l'avis de l'État.

Je vous rappelle également que depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune est tenue par une obligation de numérisation de son document d'urbanisme. Il conviendra de respecter cette procédure, une fois la modification simplifiée approuvée.


Le Maire du S. M. 7
Christophe FRAD



19093 - rapport - 2008 01 26 . pdf

1



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE-LA-GAILLARDE



COMMUNE DE JUGEALS-NAZARETH

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 2/7

Janvier 08

Arrêté le :

Approuvé le :



SOMMAIRE

1	AVANT PROPOS	9
1.1	LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX	10
1.2	LE P.L.U. de Jugeals-Nazareth.....	12
1.2.1	Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	12
1.2.2	Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure à Jugeals-Nazareth	13
1.3	LE RAPPORT DE PRESENTATION	14
2	DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	15
2.1	PRESENTATION DE LA COMMUNE DE Jugeals-Nazareth	17
2.1.1	Situation géographique	17
2.1.1.1	. Site.....	17
2.1.1.2	Situation	17
2.1.1.3	Superficie	17
2.1.2	Situation administrative	19
2.1.2.1	La Communauté de Communes des Portes du Causse	19
2.1.2.2	Le Schéma Directeur du Pays de Brive	19
2.1.3	Historique.....	21
2.2	DONNEES DEMOGRAPHIQUES.....	23
2.2.1	- Evolution de la population	23
2.2.2	Evolution comparée de la croissance démographique de Jugeals-Nazareth avec le canton Brive-Sud-Ouest et le département de la Corrèze	24
2.2.3	Analyse de l'évolution démographique	26
2.2.4	La structure par âge	27
2.2.5	La taille des ménages	28
2.3	DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS	30
2.3.1	Les caractéristiques du parc de logements	30
2.3.2	Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale	31
2.3.3	Le nombre de permis de construire	32
2.3.4	Ancienneté du parc en 1999	32
2.3.5	Typologie du parc de logements	33
2.3.6	Taille des logements	33
2.3.7	Statut d'occupation	34
2.3.8	Confort des résidences principales	34
2.4	DONNEES ECONOMIQUES	36
2.4.1	Population active.....	36
2.4.2	Le chômage	37



2.4.3	Les emplois.....	38
2.4.3.1	L'emploi en 1999.....	38
2.4.3.2	Répartition des emplois communaux par activité économique	38
2.4.4	Les principales activités	39
2.4.4.1	Les entreprises et services présents sur la commune	39
2.4.4.2	Activité agricole	40
2.4.4.2.1	Rappel réglementaire.....	40
2.4.5.2.3	Les superficies agricoles	41
2.4.5.2.4	Cheptel	42
2.4.5.2.5	Age des chefs d'exploitation	42
2.4.5.2.6	Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.....	46
2.4.4.3	Equipement touristique.....	46
2.5	LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES.....	47
2.5.1	Les équipements administratifs et généraux	47
2.5.2	Les équipements scolaires.....	47
2.5.3	Les équipements sportifs, de loisirs et culturels	47
2.5.4	Les équipements sanitaires et de santé	48
2.5.5	Les Associations	48
2.6	LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT	49
2.6.1	Le réseau routier.....	49
2.6.1.1	Les axes de communication et accidentologie.....	49
2.6.2	Les cheminements doux et sentiers piétonniers.....	51
2.6.3	Les transports en commun.....	52
2.6.3.1	Le réseau de bus	52
2.6.3.2	Le réseau ferré.....	52
2.6.3.3	Le transport aérien	52
2.7	LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS.....	53
2.7.1	L'alimentation en eau potable	53
2.7.1.1	Le Captage du Maurel.....	53
2.7.1.2	Le Syndicat du Coiroux	53
2.7.1.3	Les périmètres de protection des captages d'Alimentation en Eau Potable... 53	
2.7.2	L'assainissement	55
2.7.3	La défense Incendie.....	56
2.7.4	Les ordures ménagères	57
2.8	SYNTHESE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	58
3	DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	59
3.1	Caractéristiques physiques	60



3.1.1	Topographie.....	60
3.1.2	Géologie	62
3.1.3	Pédologie.....	64
3.1.4	Hydrographie	65
3.1.4.1	Le réseau hydrographique.....	65
3.1.4.2	Hydrogéologie	66
3.1.4.3	Le SDAGE des eaux du bassin Adour Garonne	67
3.1.4.4	Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable	68
3.1.4.5	Etude des bassins versants.....	69
3.1.5	Climatologie	70
3.1.6	Les risques naturels et majeurs	71
3.1.6.1	Les risques naturels	71
3.1.6.2	Les risques artificiels	72
3.1.7	Les Servitudes d'utilités Publiques.....	75
3.1.8	Installations classées	77
3.1.9	SYNTHESE Caractéristiques physiques	78
3.2	COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES.....	80
3.2.1	Occupation du sol	80
3.2.2	Les objets du grand paysage	82
3.2.3	Contact ville-nature	84
3.2.4	Les entrées de ville	86
3.2.5	SYNTHESE Composantes et limites territoriales	89
3.3	LES ESPACES À VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE	90
3.3.1	Espaces à vocation agricole.....	91
3.3.1.1	Production et paysages induits.....	91
3.3.1.2	Les bâtiments agricoles.....	92
3.3.2	Espaces à vocation naturelle	94
3.3.2.1	La région Limousin et les causses Corrèziens.....	94
3.3.2.2	Paysages topographiques	97
3.3.2.3	Entités environnementales	98
3.3.2.4	Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).....	99
3.3.2.5	Autres boisements d'intérêt	101
3.3.2.6	Ripisylves, milieux humides et aquatiques	102
3.3.3	SYNTHESE Les espaces à vocation agricole ou naturelle.....	104
3.4	Les espaces construits	105
3.4.1	Morphologie : les entités urbaines.....	105
3.4.2	Les extensions et l'habitat nouveau	108



3.4.3	Le Mas	110
3.4.4	Malepeyre	113
3.4.5	la Vapaudie	116
3.4.6	la Lande Haute	119
3.4.7	la Brande	121
3.4.8	Le centre bourg	124
3.4.8.1	Morphologie	124
3.4.8.2	Dynamiques et enjeux	126
3.4.8.3	Typologies architecturales	127
3.4.8.4	Les espaces publics	133
3.4.9	SYNTHESE Les espaces construits	135
3.5	LES ENJEUX RETENUS	136
4	OBLIGATIONS TERRITORIALES DE LA COMMUNE	137
4.1	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS	138
4.2	PROTECTIONS ET SERVITUDES	138
5	TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT DU PLU	139
5.1	Définition des zones	140
5.1.1	Zones U	140
5.1.2	Zones AU	140
5.1.3	Zones N	141
5.1.4	ZONE A	142
5.1.5	Tableaux Récapitulatifs	143
5.2	Zonage au regard du PADD et prise en compte de l'Environnement	145
5.2.1	Valoriser le paysage	145
5.2.2	Maîtriser l'Urbanisation	149
5.2.3	Maintenir et développer les activités	151



TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Situation géographique de Jugeals-Nazareth	16
Figure 2 : Situation de Jugeals-Nazareth en Corrèze	18
Figure 3 : Communes adhérant au Schéma Directeur de Brive	20
Figure 4 : Extrait du Cadastre de Cassini	21
Figure 5 : Evolution de la Population à Jugeals-Nazareth et dans le canton Brive Sud-Ouest..	22
Figure 6 : Evolution du solde naturel et du solde migratoire sur la commune de Jugeals-Nazareth	22
Figure 7 : Evolutions démographiques (Source : INSEE Evolutions démographiques 1975 à 1999).....	23
Figure 8 : Evolution comparée de la croissance démographique – Jugeals-Nazareth, Canton Brive Sud-Ouest et Département de la Corrèze (Source : INSEE Evolutions démographiques 1968 à 1999)	24
Figure 9 : Structure par âge (en%)	25
Figure 10 : Evolution du solde naturel et du solde migratoire (Sources :INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999)	26
Figure 11 : Evolution du mouvement naturel et du taux de natalité (Sources :INSEE / Evolutions démographiques 1968 à 1999)	26
Figure 12 : Structure par âge, comparaison entre 1990 et 1999 (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)	27
Figure 13 : Taille des ménages (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)	28
Figure 14 : Evolution du Parc de logements	29
Figure 15 : Taux d'occupation par résidence principale.....	29
Figure 16 : Caractéristiques du Parc de logements (Sources INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999)	30
Figure 17 : Nombre d'habitants par résidence principale, situations communale et départementale (Sources : INSEE – Evolutions démographiques 1962 à 1999).....	31
Figure 18 : Evolution des permis de construire (Source : Mairie de Jugeals-Nazareth).....	32
Figure 19 : Ancienneté du parc de logements Jugeals-Nazareth et Corrèze (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)	32
Figure 20 Typologie du parc de logements (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)	33
Figure 21 : Taille des logements (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)	33
Figure 22 : Statut d'occupation (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils).....	34
Figure 23 : Confort des résidences principales (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)	34
Figure 24 : Taux d'activité communal et départemental.....	35
Figure 25 : Taux d'activité par sexe.....	35
Figure 26 : Evolution de la population active (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)	36
Figure 27 : Evolution du Chômage (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils).....	37



Figure 28 : Répartition des emplois sur la commune	38
Figure 29 : Activités présentes sur la commune	39
Figure 30 : Superficies	40
Figure 31 : Taille moyenne des exploitations.....	40
Figure 32 : Superficies agricoles	41
Figure 33 : Cheptel.....	42
Figure 34 : Age des chefs d'exploitation	42
Figure 35 : Les terres agricoles et l'âge des exploitants (Source : DDAF)	43
Figure 36 : Plans d'épandage et points de captage en eau potable (Source : DDAF)	43
Figure 37 : Liste des bâtiments pouvant changer des destination	46
Figure 38 : Effectifs scolaires	47
Figure 39 : Voirie et classement (Source : PAC)	49
Figure 40 : Trafic journalier annuel des principales voies	50
Figure 41 : Accidentologie	50
Figure 42 : Carte des sentiers sur la commune de Jugeals-Nazareth.....	51
Figure 43 : Cartographie du captage du Maurel (Source : PAC).....	54
Figure 44 : Cartographie des poteaux incendie sur la commune de Jugeals-Nazareth.....	56
Figure 45 : Les grandes entités topographique	60
Figure 46 : Topographie	61
Figure 47 : Carte géologique	63
Figure 48 : Carte pédologique	64
Figure 49 : Carte hydrographique.....	65
Figure 50 : Schéma hydrogéologique du Blagour.....	67
Figure 51 : Captage du Maurel.....	68
Figure 52 : Les différents périmètres de protection.....	68
Figure 53 : Carte des bassins versants	69
Figure 54 : Températures moyennes en °C.....	70
Figure 55 : Précipitations en mm.....	70
Figure 56 : Cartographie de la faille tectonique et des zones de solifluction (Source : Préfecture de la Corrèze – DDE).....	71
Figure 57 : Carte de localisation des cavités souterraines (Ouvrage civil)	72
Figure 58 : Carte archéologique	73
Figure 59 : Tableau des servitudes d'utilité publiques	75
Figure 60 : Carte des servitudes d'utilité publiques	76
Figure 61 : Cartographie des caractéristiques physiques	78
Figure 62 : Le château d'eau de Jugeals-Nazareth	82
Figure 63 : Carte des pentes	90



Figure 64 : La production bovine limousine génère et s'associe à des paysages vallonnés d'herbages.	92
Figure 65 : Un bâtiment aux allures d'entrepôt.	93
Figure 66 : Bâtiment.	93
Figure 67 : Les différents espaces (Source : Diren Limousin).....	95
Figure 68 : La carte ci-dessus superpose le motif (textures) et les variations altimétriques du support.	97
Figure 69 : Entités environnementales	98
Figure 70 : Cartographie des ZNIEFF	99
Figure 71 : Formations végétales	101
Figure 72 : Milieux aquatiques.....	102
Figure 73 : Les hameaux de Jugeals-Nazareth	107
Figure 74 : Croquis du Mas	110
Figure 75 : Entrée du Mas depuis Jugeals	110
Figure 76 : La « porte » du Mâas ; des habitations aux allures de bâtiments d'activité	111
Figure 77 : Place ouverte sur rue animée d'une croix et d'un cadre architectural de qualité... ..	111
Figure 78 : Une maison de maître	111
Figure 79 : Croquis de Malepeyre	113
Figure 80 : Photos de Malepeyre	114
Figure 81 : Croquis de la Vapaudie	116
Figure 82 : Des constructions participant à la valorisation du cadre environnemental	117
Figure 83 : La vacance du parc comme phénomène social destructeur de architecture traditionnelle.....	117
Figure 84 : Des bâtiments industriels dégradant les vues et l'image général du bourg.	117
Figure 85 : Croquis de la Lande-Haute.....	119
Figure 86 : Photos du village de la Lande-Haute.....	120
Figure 87 : Croquis de la Brande.....	121
Figure 88 : Carte de synthèse	126
Figure 89 : La silhouette compacte et caractéristique de Jugeals-Nazareth avec ses toits en ardoise	127
Figure 90 : Eglise octogonale en pavillon et tuiles arêtière	130
Figure 91 : Les Murets	132
Figure 92 : La place publique	133
Figure 93 : Le stationnement arboré aux abords de la place ouvre sur la perspective fuyante vers le plateau agricole.	133
Figure 94 : Exemple d'aménagement pour la place de l'église	134
Figure 95 : Tableau récapitulatif des surfaces du POS.....	143
Figure 96 : Tableau récapitulatif des surfaces du PLU	144



1 AVANT PROPOS



1.1 LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*



Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



1.2 LE P.L.U. de Jugeals-Nazareth

1.2.1 Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



1.2.2 Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure à Jugeals-Nazareth

Par délibération 7 Juillet 2005, le Conseil municipal de la commune de Jugeals-Nazareth a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs objectifs sont visés :

- Doter la commune d'un document d'urbanisme actualisé opérationnel permettant le développement de la commune, la mise en valeur de son patrimoine,
- Maîtriser l'urbanisation d'un point de vue qualitatif et quantitatif,
- Mettre en place une politique de diversification globale de l'habitat en respectant le principe de mixité sociale, en préservant le paysage et la qualité de l'habitat,
- Prise en compte de l'architecture existante,
- Prise en compte des paysages, redéfinition des emplacements réservés,
- Sauvegarder les zones agricoles tout en permettant de diversifier les activités, mieux tirer partie des potentialités du territoire,
- Sauvegarder les zones naturelles boisées.

Ces objectifs s'inscrivent au regard d'un contexte communal identifié à savoir :

- Pression foncière évoluant fortement,
- Structures intercommunales relativement développées.



1.3 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés.

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – Analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.



2 DIAGNOSTIC COMMUNAL

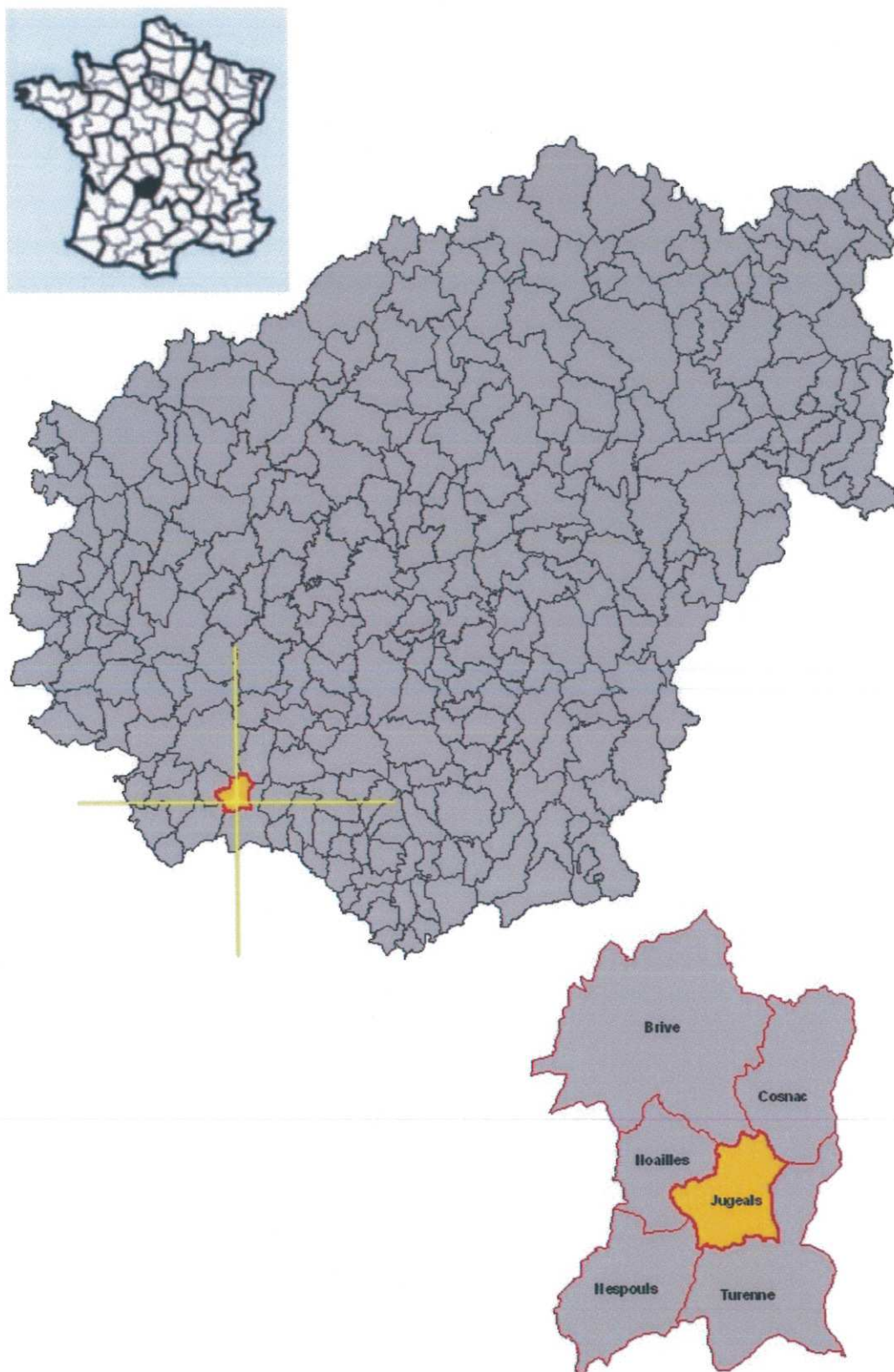


Figure 1 : Situation géographique de Jugeals-Nazareth



2.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE JUGEALS-NAZARETH

2.1.1 Situation géographique

2.1.1.1 . Site

Jugeals-Nazareth se situe dans le département de la Corrèze. La commune est située à proximité d'un axe majeur la RD 38.

Les communes limitrophes sont :

- Brive-la-Gaillarde
- Cosnac
- Turenne
- Nespouls
- Noailles

2.1.1.2 Situation

La commune se situe à 12 kilomètres de Brive-la-Gaillarde.

L'atout principal de la commune réside dans sa proximité de la cité Gaillarde et de l'autoroute A20 Paris-Toulouse.

2.1.1.3 Superficie

La superficie de la commune est de 1095 hectares.

La commune bénéficie donc d'une position géographique privilégiée, à proximité des principaux axes de communication et de Brive-la-Gaillarde.

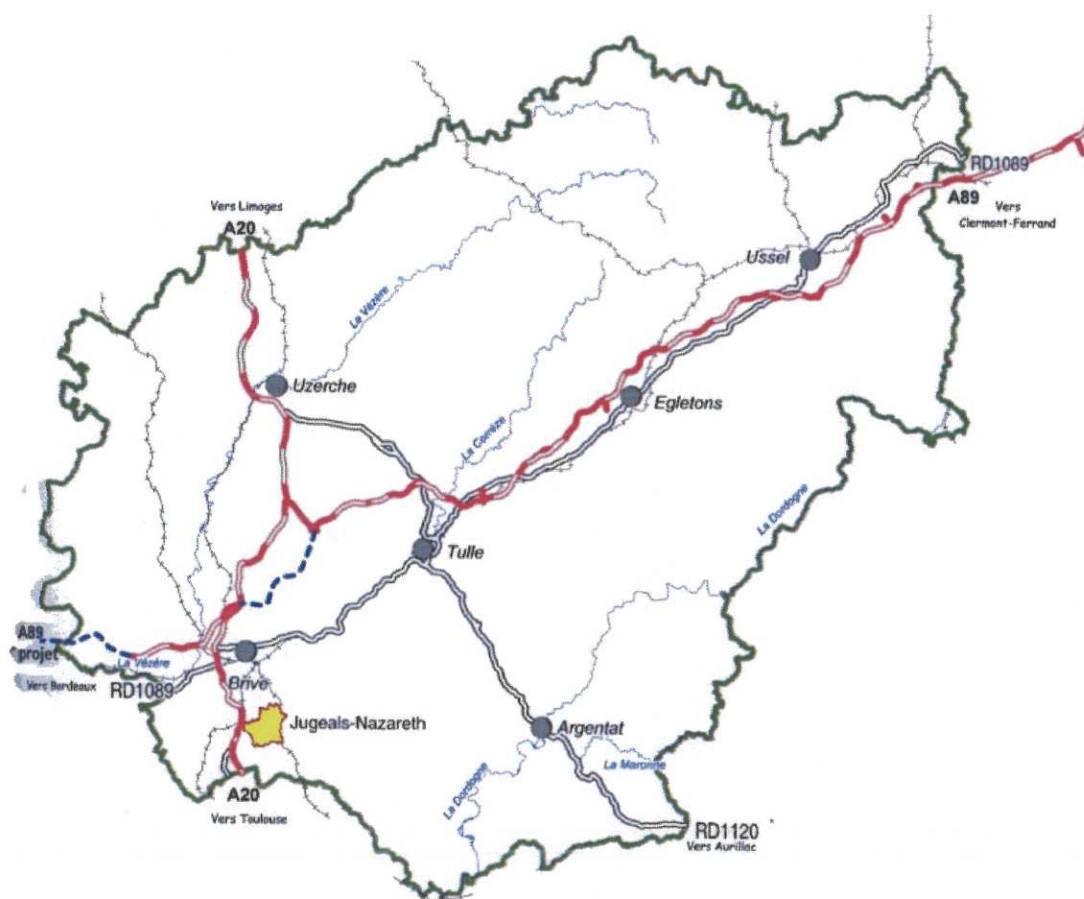


Figure 2 : Situation de Jugeals-Nazareth en Corrèze



2.1.2 Situation administrative

La commune de Brive-la-Gaillarde est comprise dans le Département de la Corrèze et la région Limousin.

2.1.2.1 La Communauté de Communes des Portes du Causse

Créée le 1^{er} Janvier 2003, la Communauté de Communes regroupe 3 communes (Nespouls, Estivals et Jugeals-Nazareth) soit une population de près de 1300 habitants (selon le recensement INSEE de 1999)

La répartition de la population met en avant que la commune de Jugeals-Nazareth est la 1^{ère} commune avec 776 habitants en 2005 et 687 habitants en 1999.

La Communauté de Communes a pour compétences :

- ✓ Aménagement de l'espace
- ✓ En matière de développement économique :
 - Création, aménagement, promotion et gestion d'espaces intercommunaux d'activités à vocation économique,
 - Mise en œuvre d'actions visant à détecter et à accueillir les porteurs de projet à caractère économique,
 - Politiques d'aides pour installation d'entreprises sur le territoire communautaire dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires.
- ✓ Création et aménagement de voirie,
 - Création, aménagement et entretien des voiries existantes et futures jugées d'intérêt communautaire après proposition des conseils municipaux,
- ✓ Équipements culturels, sportifs et scolaires,
 - Les dépenses de fonctionnement des centres de loisirs d'intérêt communautaire existants et futurs, seront à la charge de la Communauté de Communes.

2.1.2.2 Le Schéma Directeur du Pays de Brive

Le Schéma Directeur du Pays de Brive, plus qu'un outil de planification spatiale au sens de la « destination des sols », est un document stratégique et mobilisateur qui affirme une ambition politique forte et partagée permettant d'afficher des choix déterminés en direction des actions extérieures.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) du Pays de Brive a été approuvé par arrêté préfectoral du 31 Août 1976. Le SDAU de l'agglomération briviste qui concernait 11 communes n'a pas dérogé à la règle de l'époque, à savoir des prévisions de croissance démographiques très optimistes qui se sont révélées 20 ans plus tard en décalage par rapport à la réalité.

Le SDAU est donc révisé en 1993 afin de prendre en compte la réalité démographique et de répondre aux mutations spatiales, économiques et sociales du Pays de Brive. Compte tenu du phénomène de péri-urbanisation et d'étalement urbain, le choix est fait d'élaborer un Schéma



Directeur sur un plus grand nombre de communes. C'est donc 40 communes qui vont se rassembler en 1996 (dont Jugeals-Nazareth).

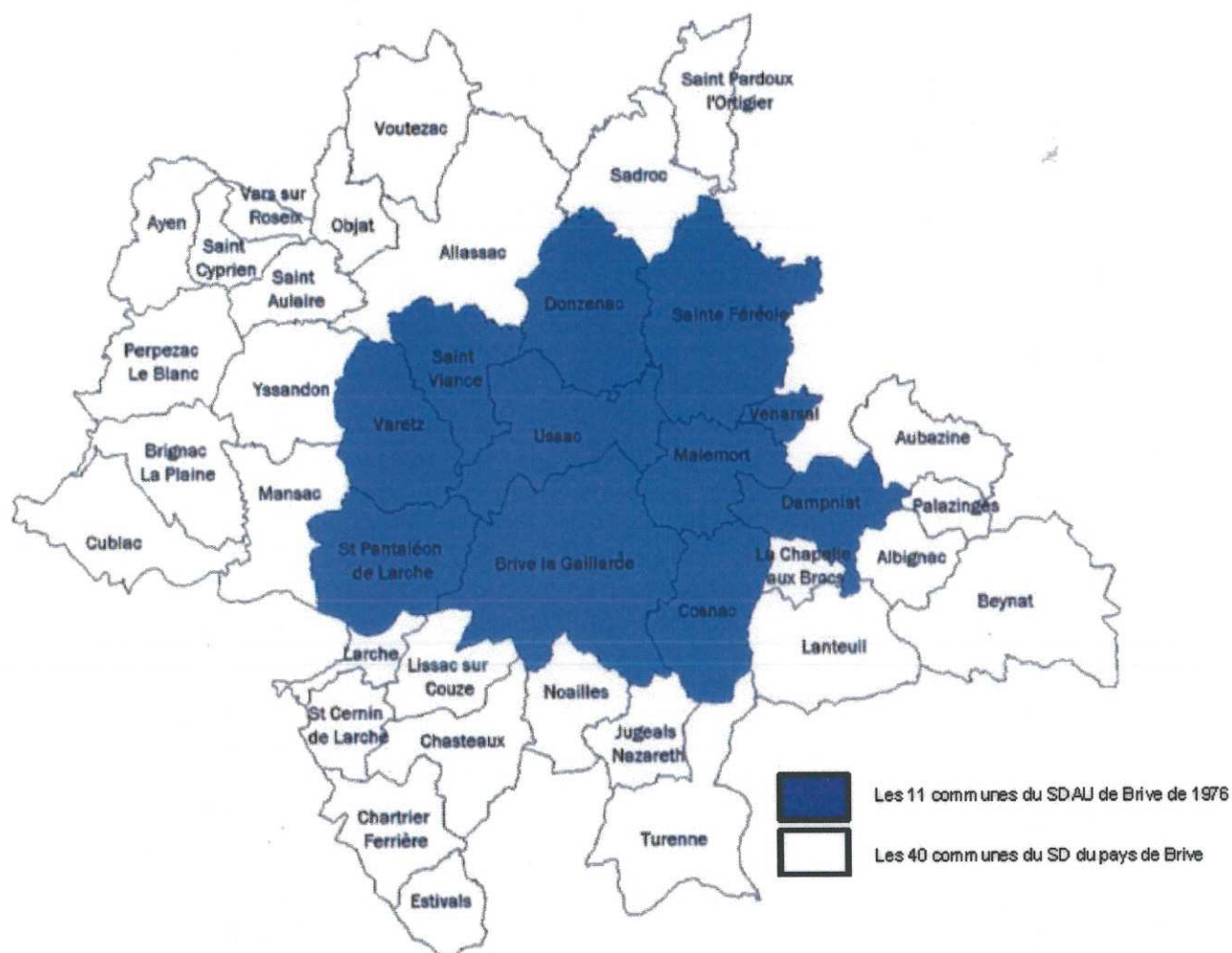


Figure 3 : Communes adhérant au Schéma Directeur de Brive

Dates	Événements
Décembre 1996	Arrêtés préfectoraux
Octobre 1997 - Octobre 1998	Diagnostic
Octobre 1998 - Décembre 1999	Enjeux
Janvier - Mars 2000	Élaboration du Projet de Schéma Directeur
Mai 2000	Arrêt de Projet de Schéma Directeur
Novembre 2000	Approbation du Schéma Directeur



2.1.3 Historique

La carte Cassini met en avant la localisation du village et de son église sur les premiers replis du relief.

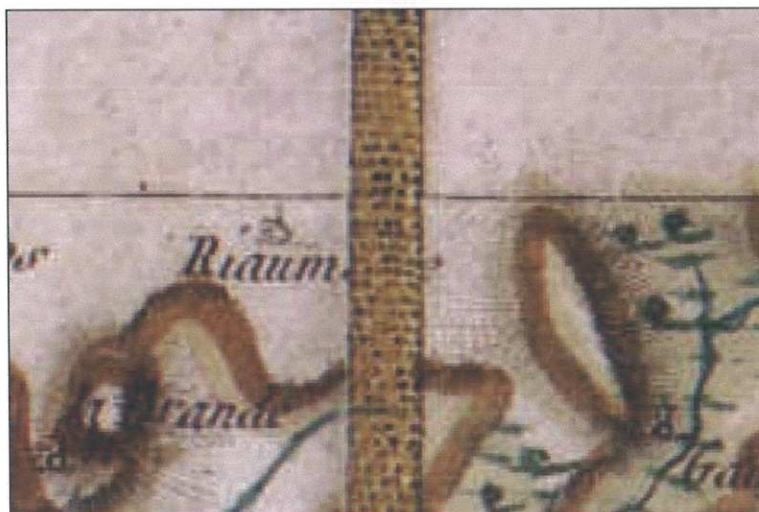


Figure 4 : Extrait du Cadastre de Cassini

Village ancien, Jugeals-Nazareth possède une situation géographique avantageuse.

L'adhésion de la commune à une structure intercommunale est l'occasion de bénéficier de services et d'équipements qu'elle n'aurait pas pu créer individuellement.

Le PLU devra respecter les principes énoncés par le Schéma Directeur et être compatible avec les orientations retenues.



Graphiques représentatifs des données démographiques (1) à Jugeals-Nazareth

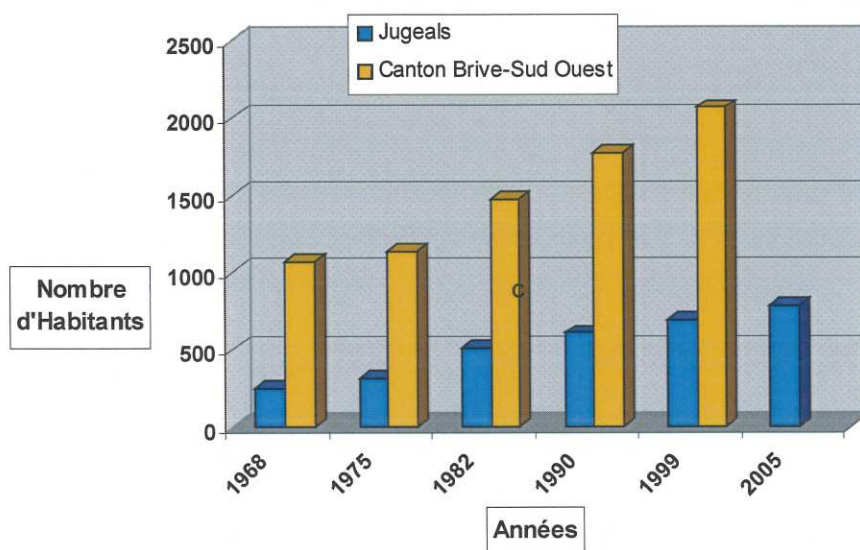


Figure 5 : Évolution de la Population à Jugeals-Nazareth et dans le canton Brive Sud-Ouest

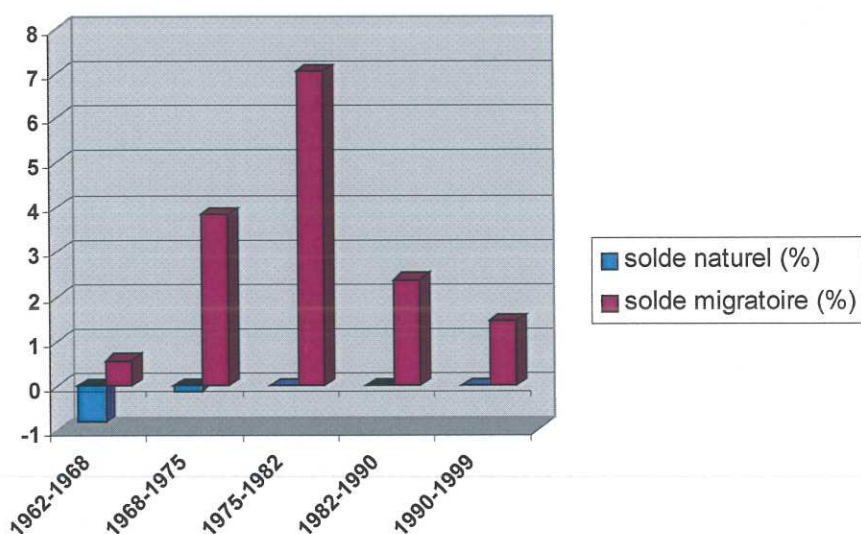


Figure 6 : Évolution du solde naturel et du solde migratoire sur la commune de Jugeals-Nazareth



2.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Jugeals-Nazareth est essentiellement fondée sur les résultats du recensement de l'INSEE et sur certaines données communales.

Certaines informations peuvent apparaître non cohérentes ; les variations sont dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable.

2.2.1- Évolution de la population

	Population sans doubles comptes ¹	Variation absolue de la population	Taux de variation annuelle en %
1968	241		
1968-1975		+ 70	+ 3.72%
1975	311		
1975-1982		+ 191	+ 1.44%
1982	502		
1982-1990		+ 102	+ 2.34%
1990	604		
1990-1999		+ 83	+ 7.04%
1999	687		
1999-2005		+ 178	
2005²	825		

Figure 7 : Évolutions démographiques (Source : INSEE Évolutions démographiques 1975 à 1999)

Entre 1962 et 2005, la population de Jugeals-Nazareth est passée de 241 à 865 habitants, soit une population qui a plus que triplé.

L'évolution de la population a surtout été forte au milieu des années 70 jusqu'au milieu des années 80. L'augmentation est très significative aussi depuis les années 2000.

L'augmentation du nombre d'habitants observée ces dernières années peut s'expliquer par l'arrivée de population en recherche d'un cadre de vie naturel ou qui ne peuvent plus se loger sur leur lieu de travail compte tenu de l'augmentation du prix du foncier et des logements.

¹ **Rappel de la définition INSEE de population :** La population sans doubles comptes est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)

² Données établies d'après un questionnaire distribué en mairie et rempli par les services municipaux



2.2.2 Évolution comparée de la croissance démographique de Jugeals-Nazareth avec le canton Brive-Sud-Ouest et le département de la Corrèze

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune :

	Jugeals-Nazareth		Brive-Sud-Ouest		Corrèze	
	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %
1968	241		1072		237 858	
1968-1975		+ 3.72%		+ 0.82%		+ 0.15%
1975	311		1135		240 363	
1975-1982		+ 7.04%		+ 3.81%		+ 0.06%
1982	502		1477		241 448	
1982-1990		+ 2.34%		+ 2.32%%		- 0.18%
1990	604		1774		237 908	
1990-1999		+ 1.44%		+ 1.70%		- 0.25%
1999	687		2065		232 576	

Figure 8 : Évolution comparée de la croissance démographique – Jugeals-Nazareth, Canton Brive Sud-Ouest et Département de la Corrèze (Source : INSEE Évolutions démographiques 1968 à 1999)

Aucune de ces trois entités géographiques n'a connu une évolution constante. Ainsi, Jugeals-Nazareth a plus ou moins connu les mêmes phénomènes que le canton Brive Sud-Ouest.

Ainsi, la commune de Jugeals-Nazareth voit son taux de variation positif, évoluer de la même façon que les taux de Brive Sud-Ouest.

L'évolution au niveau du département de la Corrèze est différente, puisqu'on peut noter une baisse de la population entre 1982 et 1999.

Jugeals-Nazareth a un taux de variation annuel plus important que ceux observés dans le canton et le département, durant la période 1990 / 1999 ce qui montre un intérêt des populations pour les petites communes qui proposent un cadre préservé et des terrains moins chers que dans les villes plus importantes.



Graphiques représentatifs des données démographiques (2) à Jugeals-Nazareth

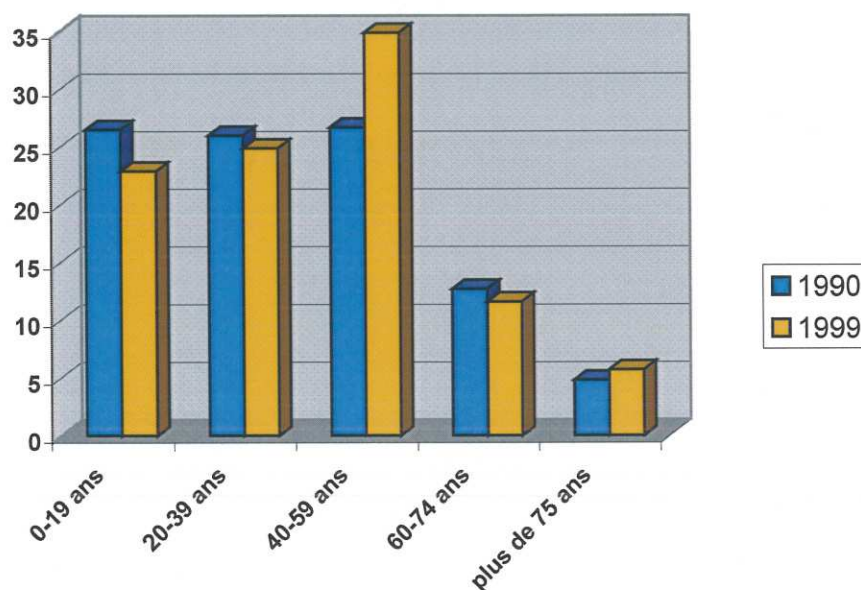


Figure 9 : Structure par âge (en%)



2.2.3 Analyse de l'évolution démographique

➤ Solde naturel – Solde migratoire

	Pop sans doubles comptes	Taux de variation annuel	Solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Solde migratoire	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1968	241					
1968-1975		+ 3.72%	- 2	- 0,11%	+ 72	+ 3.83%
1975	311					
1975-1982		+ 7.04%	0	0%	+ 191	+ 7.04%
1982	502					
1982-1990		+ 2.34%	- 1	- 0.02%	+ 103	+ 2.36%
1990	604					
1990-1999		+ 1.44%	0	0%	+ 83	+ 1.44%
1999	687					

Figure 10 : Évolution du solde naturel et du solde migratoire (Sources :INSEE / Évolutions démographiques 1962 à 1999)

➤ Mouvement naturel – Taux de natalité

	Nombre de décès	Nombre de Naissances	Solde naturel	Taux de natalité pour 1000 Jugeals	Taux de natalité pour 1000 France
1968-1975	23	21	- 2	11.20	12.20
1975-1982	23	23	0	8.50	8.50
1982-1990	32	33	+ 1	7.30	7.60
1990-1999	46	46	0	8	8
1999-2005	28	62	+ 34	NR	NR

Figure 11 : Évolution du mouvement naturel et du taux de natalité (Sources :INSEE / Évolutions démographiques 1968 à 1999)



Plusieurs remarques peuvent être faites :

- 1- La période 1975/1982 observe le solde migratoire les plus positifs de toutes les périodes étudiées et correspond à l'explosion de la construction sur la commune.
- 2- Lors de la période intercensitaire suivante de 1975-1982, le solde naturel reste négatif dans les mêmes proportions. Le solde migratoire qui redevient positif (+7) ne permet pas encore de combler la perte de population liée au solde naturel.
- 3 – De 1990 à 1999, le taux de variation annuel est positif grâce au solde migratoire.

2.2.4 La structure par âge

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans et plus	
	Jugeals	Corrèze	Jugeals	Corrèze	Jugeals	Corrèze	Jugeals	Corrèze	Jugeals	Corrèze
1990	22,7%	22,4%	25,4%	26,8%	20,1%	22,9%	24,6%	17,3%	7,2%	10,6%
1999	20,13%	21,7%	25,25%	24%	23,20%	25,7%	20,13%	17,4%	11,26%	11,15%

Figure 12 : Structure par âge, comparaison entre 1990 et 1999 (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

La part des populations les plus jeunes (âgées de moins de 19 ans) a baissé un peu entre 1990 et 1999 pour atteindre une part de 20,13%, il en est de même au niveau départemental.

La part des 20/39 ans est sensiblement la même entre les 2 recensements.

La part des populations âgées de 40 à 59 ans a connu dans la commune une évolution irrégulière. Cette tranche d'âge connaît en 1999 une nouvelle augmentation (23,2%).

La part des plus de 75 ans qui avait diminuée de 1982 à 1990 connaît une nouvelle augmentation et se rapproche du taux départemental.

En 1999, chaque tranche de population est équilibrée à l'exception des tranches d'âges les plus âgées. Les 60/74 ans représentent 20,1% de la population et les 75 et plus, 11,26%. 30% de la population a plus de 60 ans.



2.2.5 La taille des ménages

	Nbre de ménages	Nbre de ménages d'1 pers	Nbre de ménages de 2 pers	Nbre de ménages de 3 pers	Nbre de ménages de 4 pers	Nbre de ménages de 5 pers	Nbre de ménages de 6 pers et +	Population des résidences principales
2006	310	18.7%	40.3%	18.1%	18.4%	3,9%	0.6%	776
1999/06	+ 49							+ 89
1999	261	16.5%	34.5%	26.8%	16.1%	4.2%	1.9%	687

Figure 13 : Taille des ménages (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

On note depuis 1999 un développement du nombre de ménages de taille plus réduite. Tendence que l'on retrouve à l'échelon national et qui résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires.

Les ménages les plus fortement représentés sont ceux de 2 personnes, avec des taux de près de 40%.

Il est important de noter l'augmentation des ménages de 4 personnes passant de 16 à 18.4%. En effet les familles composées de 2 ou 3 enfants sont très présentes sur la commune, les terrains y sont plus grands, et Jugeals-Nazareth est très proche de Brive-la-Gaillarde.

Ainsi, on constate depuis 1999 :

- une augmentation de la part des ménages d'une personne.
- la confirmation de la prédominance des ménages de 2 personnes.
- une diminution de la part des ménages de 3, 5 et plus de 6 personnes.

La population de Jugeals-Nazareth a connu une hausse de population de 1968 à aujourd'hui.

Actuellement, Jugeals-Nazareth compte 825 habitants, elle en comptait 241 en 1968 soit une augmentation de 584 personnes.

Cette population est relativement jeune si l'on se réfère à l'indice de jeunesse.

La taille des ménages tend également à se réduire comme partout en France. Ce phénomène induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements pour maintenir la population.



Graphiques représentatifs des données sur le logement à Jugeals-Nazareth

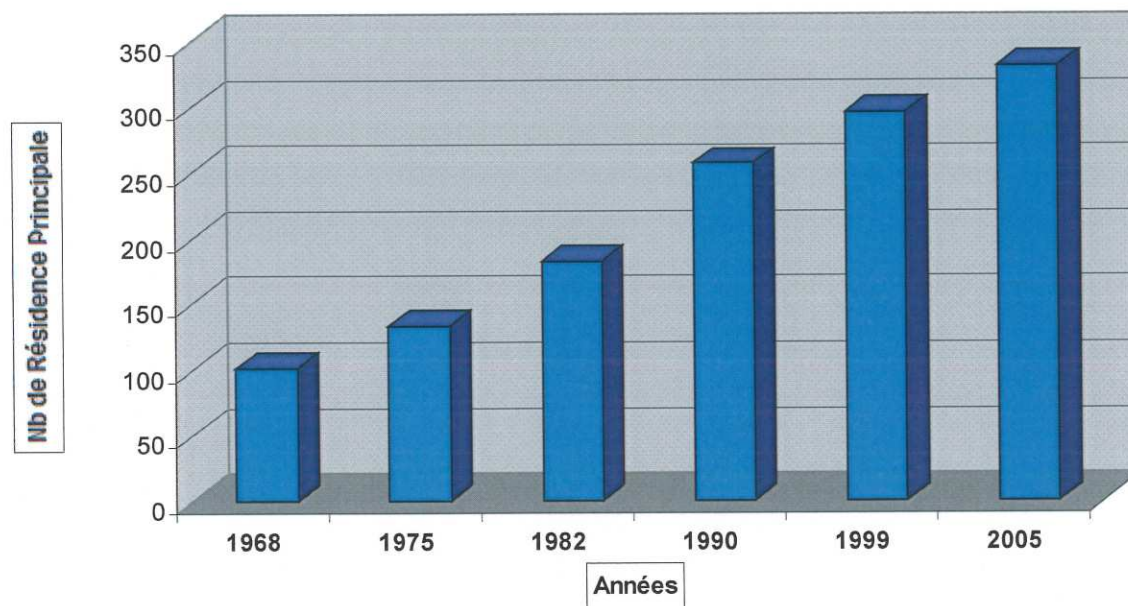


Figure 14 : Évolution du Parc de logements

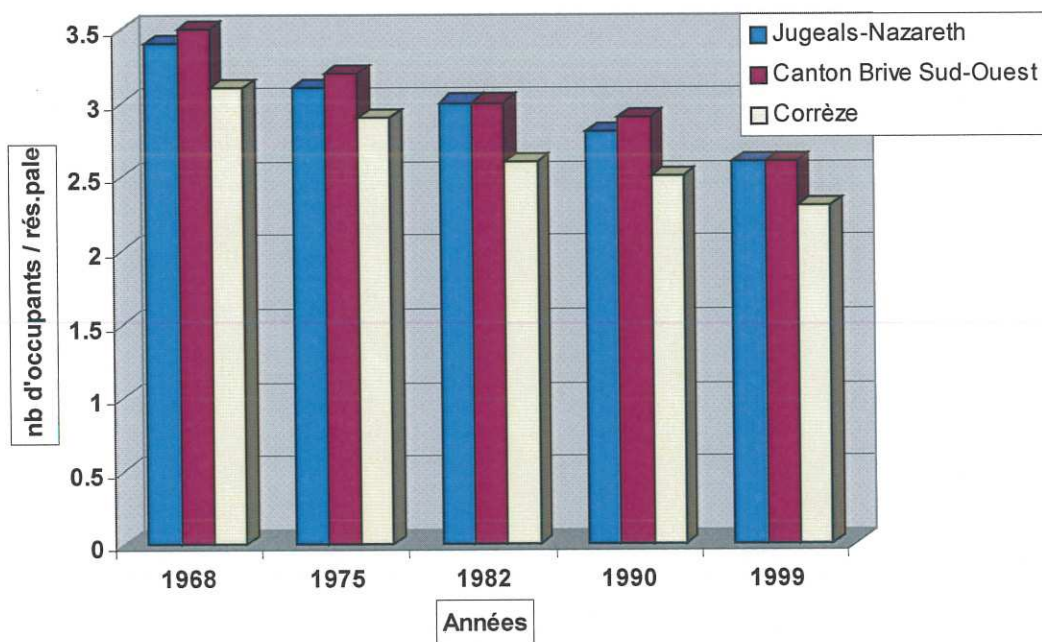


Figure 15 : Taux d'occupation par résidence principale



2.3 DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

2.3.1 Les caractéristiques du parc de logements

	Population résidentielle	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
				Nb	%	Nb	%
1968	241	102	70	30	29.4	2	19.6
1968-1975							
1975	311	133	100	20	15	13	9.8
1975-1982							
1982	502	183	168	12	6.6	3	1.6
1982-1990							
1990	604	257	215	37	14.4	5	1.94
1990-1999							
1999	687	296	262	22	7.4	12	4.1
1999-2005							
2005	825	331	302	17	5.1	12	3.6

Figure 16 : Caractéristiques du Parc de logements (Sources INSEE Évolutions démographiques 1962 à 1999)

En 2005, la commune compte 302 résidences principales, ce qui représente plus de 90 % du parc total de logements. Le parc est également composé de 3.6 % de logements vacants et de 5.1 % de résidences secondaires et logements occasionnels.

La proportion de logements vacants est en baisse depuis 1968. Aujourd'hui, pour permettre une bonne rotation à l'intérieur du parc de logements, un taux de 6 % serait tout à fait adapté.



2.3.2 Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

		1968	1975	1982	1990	1999
Jugeals-Nazareth	Nombre d'occupants par résidence principale	3,4	3,1	3	2,8	2,6
	Total résidences principales	70	100	168	215	262
DEPARTEMENT	Nombre d'occupants par résidence principale	3,1	2,9	2,7	2,5	2,3

Figure 17 : Nombre d'habitants par résidence principale, situations communale et départementale
(Sources : INSEE – Evolutions démographiques 1962 à 1999)

A Jugeals-Nazareth, le nombre d'occupants par résidence principale a fortement diminué, passant de **3,4 en 1968 à 2,6 en 1999**. La baisse du nombre d'habitants par résidence principale a été constante depuis 1968. Le phénomène de dessalement s'est donc constamment produit sur la commune.

Enfin, on constate un nombre d'occupants par résidences principales un peu plus élevé dans la commune que dans le département en 1999.

Ce mécanisme de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, en raison de la baisse du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population équivalente.



2.3.3 Le nombre de permis de construire

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Permis de construire maisons individuelles	7	12	9	6	2	5	6

Figure 18 : Évolution des permis de construire (Source : Mairie de Jugeals-Nazareth)

2.3.4 Ancienneté du parc en 1999

Date d'achèvement de la construction	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-1999	1999-2005	TOTAL
Nombre de logements Jugeals-Nazareth	70	35	103	53	48	309
% du parc de Jugeals-Nazareth	22.7	11.3	33.3	17.2	15.5	100
Nombre de Logements en Corrèze	57004	37102	16151	12225	10148	132630
% du département	43	28	12.2	9.2	7.7	100

Figure 19 : Ancienneté du parc de logements Jugeals-Nazareth et Corrèze (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

Le parc immobilier de Jugeals-Nazareth n'est pas très ancien. Il est composé majoritairement de logements construits entre 1975 et 1989 (le tiers des logements). La part des logements construits après 1989 reste assez importante avec une part de 33.3.

Au niveau départemental, le parc immobilier est par contre très ancien, puisque pratiquement la moitié des logements a été construit avant 1949.



2.3.5 Typologie du parc de logements

	1990		1999	
	Nombre de RP en immeubles collectifs	Proportion des RP en immeubles collectifs	Nombre de RP en immeubles collectifs	Proportion des RP en immeubles collectifs
Commune de Jugeals-Nazareth	0	0%	0	0%
Département de la Corrèze	21396	22.6%	20769	20.7%

Figure 20 Typologie du parc de logements (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

En 1990 et 1999, aucune résidence principale en immeuble collectif n'est recensée sur la commune de Jugeals-Nazareth.

2.3.6 Taille des logements

Dans la commune, la répartition suivant la taille des résidences principales est la suivante :

Nombre de pièces	Type de logements en 1999						Total
	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces	6 Pièces et +	
Nombre de logements	3	16	58	96	77	45	295
% des résidences principales	1	5.4	19.7	32.5	26.1	15.2	100

Figure 21 : Taille des logements (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

En 1999, les résidences principales de 4 pièces occupent la part la plus importante du parc total des résidences principales avec 32.5 %. Les résidences principales de 5 pièces tiennent aussi une part importante avec plus de 25 %. Les résidences principales de 1 et 2 pièces sont quasi inexistantes.

On assiste à une forte augmentation de la part des résidences principales de grande taille.

Les parts des résidences principales des 5 et 6 pièces et plus occupent des proportions quasi égales dans la répartition des résidences principales de Jugeals-Nazareth.



**La commune offre globalement un panel et un choix de logements variés. La demande sur la commune est surtout pour de grands logements.
Le PLU aura pour vocation de proposer des secteurs destinés à accueillir des types d'habitat diversifiés favorisant la mixité sociale.**

2.3.7 Statut d'occupation

Statut d'occupation	Propriétaire		Locataire		Logé gratuitement	
	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%
1990	182	87.8	17	8.1	10	4.8
1999	219	82.6	32	12.1	14	5.3

Figure 22 : Statut d'occupation (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

A Jugeals-Nazareth, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire. Leur proportion est sensiblement la même entre 1990 et 1999.

La part des locataires est en augmentation de 4 %.

La part des logés gratuitement a un peu augmenté.

2.3.8 Confort des résidences principales

Résidences principales en 1999	% sans baignoire ni douche	% avec baignoire et douche	% avec WC intérieur
Jugeals-Nazareth	3.1	85.4	85.1
Département de la Corrèze	2.6	73	73.1

Figure 23 : Confort des résidences principales (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

En 1999, les résidences principales de Jugeals-Nazareth sont dans leur très grande majorité dotées des principaux éléments de confort (WC intérieurs, douche ou baignoire), ce taux est supérieur à celui relevé à l'échelle départementale. On note encore la présence de 3.1 % des résidences principales ayant les WC à l'extérieur.



Graphiques représentatifs des données économiques (1) à Jugeals-Nazareth

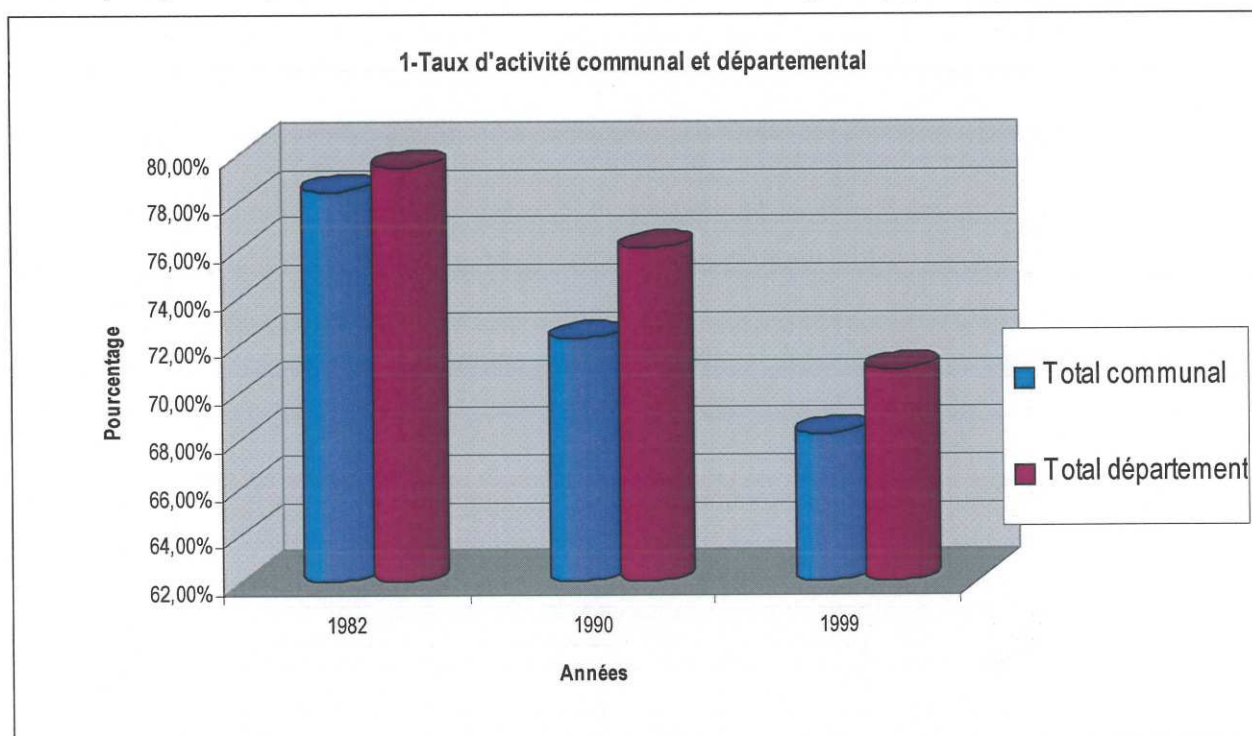


Figure 24 : Taux d'activité communal et départemental

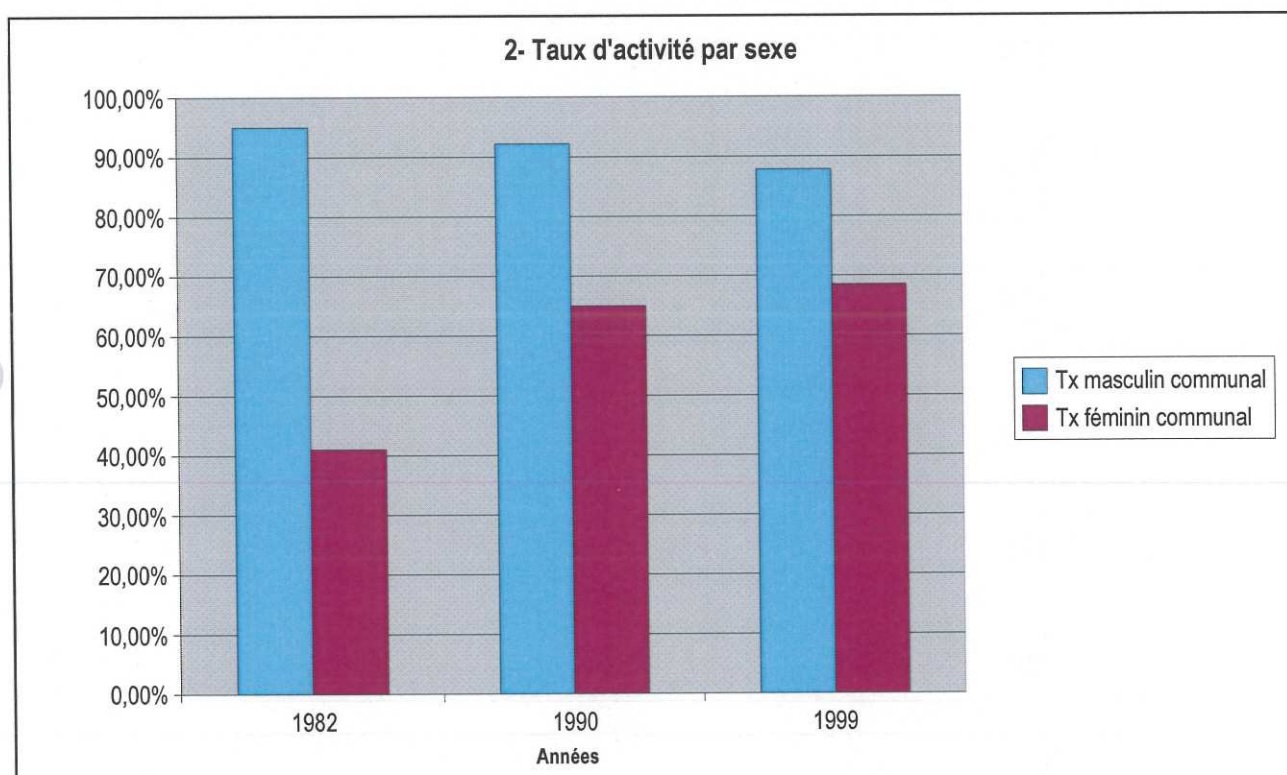


Figure 25 : Taux d'activité par sexe



2.4 DONNEES ECONOMIQUES

2.4.1 Population active

Années	Population active totale Jugeals	Taux d'activité global de Jugeals ³	Taux d'activité global du département	Actifs Hommes			Actifs Femmes		
				Nbre Jugeals	Taux d'activité Jugeals	Taux d'activité Corrèze	Nbre Jugeals	Taux d'activité Jugeals	Taux d'activité Corrèze
1982	224	80.2%	76,9%	136	95,4%	90,0%	88	64,3%	63,7%
1990	290	82.5%	80,0%	169	90,7%	87,6%	121	72,9%	72,1%
1999	367	87.6%	82,4%	195	92,2%	87,0%	172	82,9%	77,6%

Figure 26 : Évolution de la population active (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

Le taux d'activité global augmente régulièrement depuis 1982 pour atteindre 87,6% en 1999. Ce taux est nettement supérieur au taux constaté dans le département (82,4%) qui observe une tendance identique sur la même période.

Le taux d'activité des hommes est en baisse globale passant de 95,4% en 1982 à 92,2% en 1999. Il faut noter toutefois que celui-ci reste supérieur au taux départemental et qu'il connaît une récente augmentation.

Le taux d'activité féminin a fortement progressé et de façon continue (de 64,3% en 1982 à 82,9% en 1999).

³ Taux d'activité global : population active / population totale de 20 à 59 ans.



2.4.2 Le chômage

A Jugeals-Nazareth, le nombre de chômeurs s'élevait en 1999 à 20 personnes (données INSEE), ce qui représente un taux de chômage de 5.4 % de la population active.

Il est bien inférieur au taux relevé à l'échelle départementale (10.2 % en 1999).

Taux de chômage total = (Total des chômeurs / population active totale) x 100 = (20 / 367) x 100 = 5.4 %

Années	Total		
	Jugeals		Corrèze
	Nbre	Taux %	Taux %
1982	14	6.25	7
1990	18	6.2	10
1999	20	5.4	10.2

Figure 27 : Évolution du Chômage (Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils)

D'un point de vue général, les données de l'INSEE mettent en évidence une hausse importante du taux de chômage de 1982 à 1990 surtout au niveau départemental. La commune de Jugeals a un taux de chômage bien en dessous de la moyenne départementale.

Entre 1990 et 1999, le taux communal a bien diminué, alors que la moyenne départementale a très légèrement augmenté.

Le taux de chômage de Jugeals-Nazareth (5.4%) reste moins élevé que la moyenne départementale (10.2%).



2.4.3 Les emplois

2.4.3.1 L'emploi en 1999

En 1999, d'après les données issues de l'I.N.S.E.E. le taux d'emplois (nombre d'emplois / population active) à Jugeals-Nazareth est de : 78 / 367, soit 0,21.

Ce taux d'emploi n'est pas satisfaisant et gagnerait à être augmenté.

2.4.3.2 Répartition des emplois communaux par activité économique

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors com	Commerce	Total
Agriculture.	12					12
Artisans			4		4	8
Commerçants						
Prof. Libérales						
Chefs d'entreprise						
Cadres fonc. Publ						
Cadres d'entreprises					4	4
Proof Intermédiaires						
Prof. Inter entrepr					8	8
Techniciens					8	8
Contremaîtres						
Employés fonc pub				8		8
Employés d'entr					4	4
Employés d'entreprise						
Empl commerce						
Pers serv dir partic						
Ouvrier qualifiés		4	5		8	17
Ouvrier non qualif		1		4	4	9
Ouvrier Agricoles						
Total	12	5	9	12	40	78

Figure 28 : Répartition des emplois sur la commune



Sur les 44 emplois que compte la commune, 28 sont des emplois salariés.

Les emplois majoritaires présents sur la commune sont ceux qui se trouvent dans le domaine du commerce, de l'agriculture et du tertiaire.

Toutes les branches sont représentées.

2.4.4 Les principales activités

2.4.4.1 Les entreprises et services présents sur la commune

D'après les données transmises par la commune, sont présents sur la commune :

Dénomination	Activité	Localisation
EVB	Entretien et réalisation de parc	Montplaisir
Garage Renault	Garage	Le Bourg
Cabinet Bousseyroux-Lamagat	Médecine générale	Les Escombes
Brive Chauffage Services	Plombier Chauffagiste	La Lande-Haute
Chanel-Pacherie	Infirmière	La Dercie
Clauzel-Rubellin	Infirmière	La Brande
La Clef des Champs	Hôtel Restaurant	Montplaisir
La Menuise	Menuiserie bois et matière	Les Grèches
Entreprise Mourigal	Peinture, plâtrerie	Montplaisir
SARL Parouteau	Travaux agricole et TP	Le bourg
Roche Metalbo	Menuiserie métal et alu	La Dercie
Garage Roche	Garage	Les Escombes
Meubles Rubellin	Vente meubles	Montplaisir
SARL Saule et Fils	Couverture zinguerie	La Brande
JMD	Mécanique générale	Le Bourg
Ets Kulik	Serrurerie, menuiserie	Les Escombes
Al Rodrigues	Menuiserie, placo	La Dercie
SARL Blavignac Delon	Travaux carrelage, électricité	La Lune
Mr Longeval	Tous travaux	Puy des Cayres
EURL Belle Ter	Cuisson produits boulangerie	La Vapaudie

Figure 29 : Activités présentes sur la commune

Jugeals-Nazareth dispose d'un artisanat assez diversifié, mais pas de commerce de proximité de type boulangerie, boucherie.



2.4.4.2 Activité agricole

Le développement de la mécanisation qui caractérise l'agriculture intensive permet de travailler les terres avec un personnel très réduit. Il s'ensuit que l'importance de la population qui vit de l'agriculture devient de plus en plus faible. L'activité agricole se concentre autour de l'élevage.

Superficie totale	1 095 ha
Superficie agricole utilisée communale	546 ha
Superficie agricole utilisée des exploitations	486 ha

Figure 30 : Superficies

Source DDAF

Sur une superficie totale de 1095 hectares, la moitié (546 ha) est cultivée.

2.4.4.2.1 Rappel réglementaire

Tous les bâtiments d'élevage logeant des animaux sont soumis à une règle de distance par rapport à un tiers, où à la limite de la zone constructible.

Avec la mise en place de la règle de réciprocité (décembre 1999), les tiers sont tenus de respecter ces mêmes distances par rapport aux bâtiments d'élevage.

Tous les bâtiments soumis au Règlement Sanitaire Départemental (R.D.S.) doivent respecter une distance de 50 mètres voire de 100 mètres. Tous les autres bâtiments d'élevage et leurs annexes déclarés « installation classée » doivent respecter une distance de 100 mètres.

Compte tenu de la modification des seuils (arrêté du 13 Août 2005 et de l'absence de précisions relatives aux distances pour les élevages normalement soumis au RSD, il est prudent d'examiner la situation dans un rayon de 100 mètres pour prévenir d'éventuelles nuisances pour tous les types de bâtiments. Toutefois, chaque bâtiment étant particulier (destination, utilisation et pérennité), la situation pourra être examinée au cas par cas dans le cadre d'une demande de construction dans ce périmètre.

2.4.5.2.2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	4	8	8	47	35	52
Autres exploitations	34	20	9	9	9	8
Toutes exploitations	38	28	17	13	17	29
Exploitations de 100 ha et plus	⁴ C	C	3	C	C	78

Source DDAF

Figure 31 : Taille moyenne des exploitations

⁴ C Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique



De 1979 à 1988, on note une nette augmentation du nombre total d'exploitations, de 4 en 1979 à 8 en 1988. Mais depuis 1988, ce chiffre n'a pas évolué.

Parallèlement à ce phénomène, les tailles moyennes d'exploitations ont augmenté du fait de la mécanisation mais également par la nécessité d'avoir de plus en plus de terres pour que l'activité soit rentable.

2.4.5.2.3. Les superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	38	27	15	483	466	486
Terres labourables	29	25	11	95	132	162
dont céréales	28	21	9	43	52	44
Superficie fourragère principale ⁵	36	27	14	422	404	435
dont superficie toujours en herbe	36	26	14	373	326	317
Dont prairies temporaires	5	10	5	16	39	101
Dont maïs, fourrage et ensilage	0	0	0	0	0	0
Vergers et petits fruits	4	3	3	5	2	2
Blé tendre	11	9	4	7	15	5
Bois et forêts des exploitations	35	25	11	310	204	115

Source DDAF

Figure 32 : Superficies agricoles

La répartition des surfaces agricoles met en avant une prédominance pour les fourrages qui occupent 435 ha sur les 486 ha.

⁵ Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe



2.4.5.2.4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	32	26	12	588	625	564
dont total vaches	32	26	12	345	375	347
Total volailles	32	24	10	873	348	212
Vaches nourrices	29	24	12	325	371	347
Total ovins	4	3	0	134	41	0
dont brebis mères	4	3	0	71	22	0
Total porcins	9	6	3	15	8	9
dont truies mères	C	0	0	C	0	0
Total caprins	7	C	C	30	C	C
Total chèvres	7	C	C	15	C	C
Total équidés	C	0	0	C	0	0

Figure 33 : Cheptel

Source DDAF

L'élevage est dominant sur la commune de Jugeals-Nazareth, et surtout l'élevage bovin.

2.4.5.2.5. Age des chefs d'exploitations

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	C	6	5
40 à moins de 55 ans	C	8	8
55 ans et plus	23	14	6
Total	38	28	19

Figure 34 : Age des chefs d'exploitation

Source DDAF

Ce tableau met en avant une baisse du nombre d'exploitants sur la commune. En 1979, 38 exploitants étaient recensés à Jugeals-Nazareth, en 2000, ils ne sont plus que 19. Parmi ces 19 exploitants, 6 ont plus de 55 ans ce qui laisse présager une baisse du nombre d'agriculteurs ces prochaines années.



L'activité agricole est surtout basée sur l'élevage et reste encore très présente sur la commune de Jugeals-Nazareth malgré une baisse du nombre d'exploitants et des surfaces cultivées. Le PLU devra tenir compte des projets des agriculteurs.

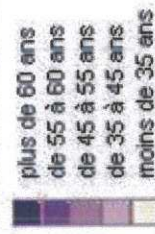
Figure 35 : Les terres agricoles et l'âge des exploitants (Source : DDAF)

Figure 36 : Plans d'épandage et points de captage en eau potable (Source : DDAF)

JUGEALS NAZARETH

Les terres agricoles et l'âge des exploitants situation en 2006

Représentation des terres agricole en fonction de l'âge de l'exploitant
pour les formes sociétaires, prise en compte de l'associé le plus jeune



Sources : fonds de carte ©IGN BDORTHO® - données : DDAF de la Corrèze

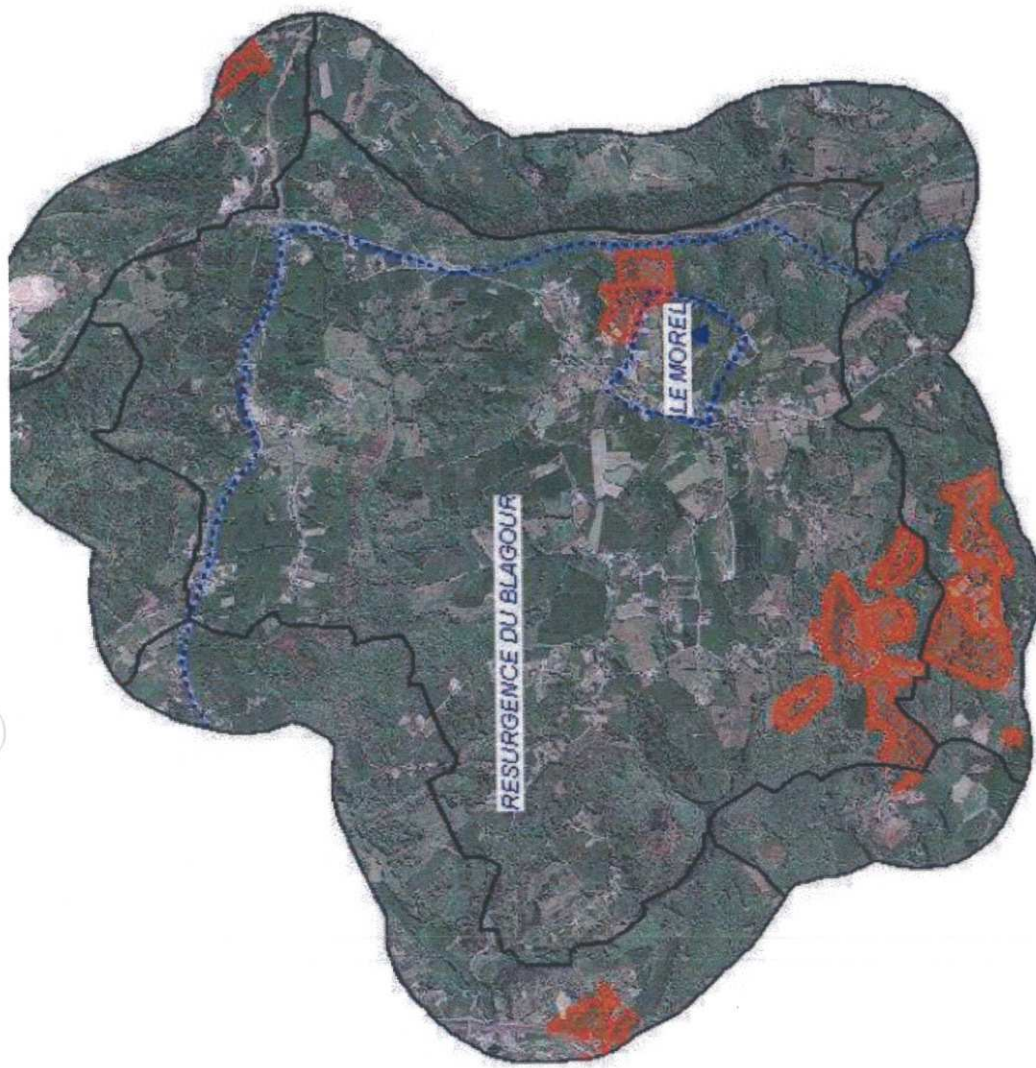
Cette carte a été réalisée par la DDAF de la Corrèze - avril 2006

Jugeals Plan d'épandage et points de captage en eau potable

-  Point de captage AEP
-  Périmètre éloigné autour des points de captage AEP
-  Ilots intégrés pour tout ou partie dans un plan d'épandage agricole

Sources : fonds de carte ©IGN BDORTHO® - données : DDAF de la Corrèze

Cette carte a été réalisée par la DDAF de la Corrèze - avril 2006





2.4.5.2.6. Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Liste des Bâtiments agricoles pouvant changer de destination		
N°	Localisation	Parcelle
1	Entre la Guerlie et la lune	5
2	Malpeyre	357
3	Malpeyre	358
4	Le Mas	224
5	Les Saules	824
6	Les Saules	824
7	Riaume	761
8	Logne	243
9	Logne	199
10	Logne	199

Figure 37 : Liste des bâtiments pouvant changer des destination

2.4.4.3 Équipements touristique

Les activités touristiques de la commune reposent essentiellement sur de l'hébergement. En effet, la commune dispose de trois gîtes ruraux d'une capacité de 13 lits.

De plus, la commune de Jugeals-Nazareth dispose de 2 PR (24 km) et du GR 46. Enfin, la commune dispose d'un site naturel d'escalade.



2.5 LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

L'étude des équipements présents sur la commune de Jugeals-Nazareth est réalisée à partir de données communales.

Les principaux équipements recensés sont les suivants :

2.5.1 Les équipements administratifs et généraux

La commune de Jugeals-Nazareth est équipée d'une mairie.

2.5.2 Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école maternelle et primaire.

	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
Effectifs	38	61	69	80	81

Figure 38 : Effectifs scolaires

Les sections proposées sont les suivantes :

- petite section de maternelle,
- moyenne section de maternelle,
- grande section de maternelle,
- CP,
- CE1-CE2,
- CM1-CM2.

Les effectifs scolaires augmentent constamment tous les ans.

2.5.3 Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

Jugeals-Nazareth dispose d'équipements sportifs et de loisirs :

- Salle polyvalente Jean Moulin,
- Salle de réunion Roger Verdier,
- Bibliothèque,
- Garderie périscolaire,
- Centre de loisirs sans hébergement « les Portes du Causse », les mercredis et vacances scolaires.



2.5.4 Les équipements sanitaires et de santé

La commune dispose d'une instance de gérontologie au niveau cantonal Brive Sud Ouest.

2.5.5 Les Associations

La commune de Jugeals-Nazareth dispose de plusieurs associations :

- Comité des fêtes,
- Foyer rural,
- Amicale Laïque,
- Association des parents d'élève,
- Société de chasse de Jugeals-Nazareth,
- Association Sportive de Jugeals-Nazareth,
- Club Arc en Ciel,
- GV Plaisir,
- FNACA.

Dans la majorité des cas, les habitants se déplacent sur Brive pour les activités ou les services non présents à Jugeals-Nazareth.



2.6 LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

2.6.1 Le réseau routier

2.6.1.1 Les axes de communication et accidentologie

La commune de Jugeals-Nazareth est traversée par une route départementale importante, la RD 8 qui dessert le Sud de Brive vers Turenne puis le Lot.

La RD 8 a des fonctions de liaison importantes. Ce caractère de liaison importante est perçu et compris comme tel par les automobilistes. Toute autre vocation crée forcément des points de conflits et aggrave les conditions de sécurité des usagers et des riverains. Les piétons sont particulièrement exposés sur ce type de liaison rapide. Les passages pour piétons situés dans le bourg doivent être particulièrement lisibles et bien perçus par les automobilistes afin d'assurer une réelle protection aux piétons. C'est pourquoi leur implantation doit être limitée aux parties habitées clairement marquées et configurées pour un usage urbain. C'est cette perception qui incitera naturellement l'utilisateur de la RD8 à adapter sa vitesse au droit des secteurs habités.

En règle générale, sur la RD8 et sur la RD158, les accès nouveaux seront limités ou réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble, afin de ne pas aggraver l'insécurité routière.

➤ Classement des RD au Schéma départemental

Catégorie	RD numéro
1 ^{ère} catégorie	RD 8 et RD 158
2 ^{ème} catégorie	Aucune
3 ^{ème} catégorie	RD 73

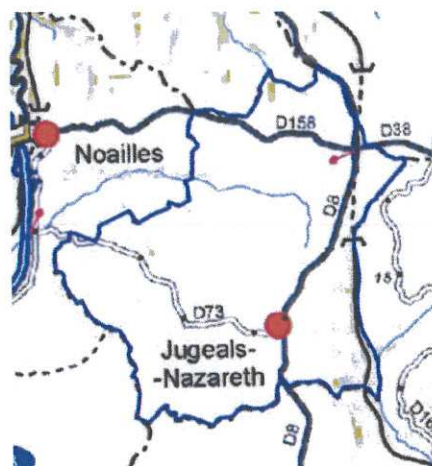


Figure 39 : Voirie et classement (Source : PAC)



➤ **Trafic journalier annuel (TMJA) des principales voies**

Type de voie	TMJA	Section de comptage
RD 8	4114 véhicules / jour (en 2003)	Entre Jugeals-Nazareth et Turenne

Figure 40 : Trafic journalier annuel des principales voies

➤ **Accidentologie**

Au cours des 7 dernières années (1998/2004), 6 accidents corporels se sont produits, hors agglomération, sur le territoire de la commune de Jugeals-Nazareth.

Type de réseau	Nb d'accidents	Tués	Blessés graves	Blessés légers
RD 8	3	0	3	4
RD 73	2	0	0	4
RD 158	1	0	0	3
TOTAL	6	0	3	11

Figure 41 : Accidentologie

Les accidents sont tous situés hors agglomération. Les véhicules impliqués sont pour 45 % des locaux.

Le réseau routier secondaire traversant la commune de Jugeals-Nazareth n'est pas particulièrement accidentogène car il est utilisé principalement comme desserte locale.

En règle générale, sur la RD8 et RD158, les accès nouveaux seront limités ou réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble, afin de ne pas aggraver l'insécurité routière.



2.6.2 . Les cheminements doux et sentiers piétonniers

La commune de Jugeals-Nazareth peut compter sur ses qualités environnementales et sa diversité paysagère pour développer un tourisme doux, des sentiers de randonnées à l'échelle communale.

On découvre ainsi plusieurs sentiers de randonnée dont la diversité assure de toucher un large éventail de randonneurs, passionnés de nature, d'architecture ou d'histoire.

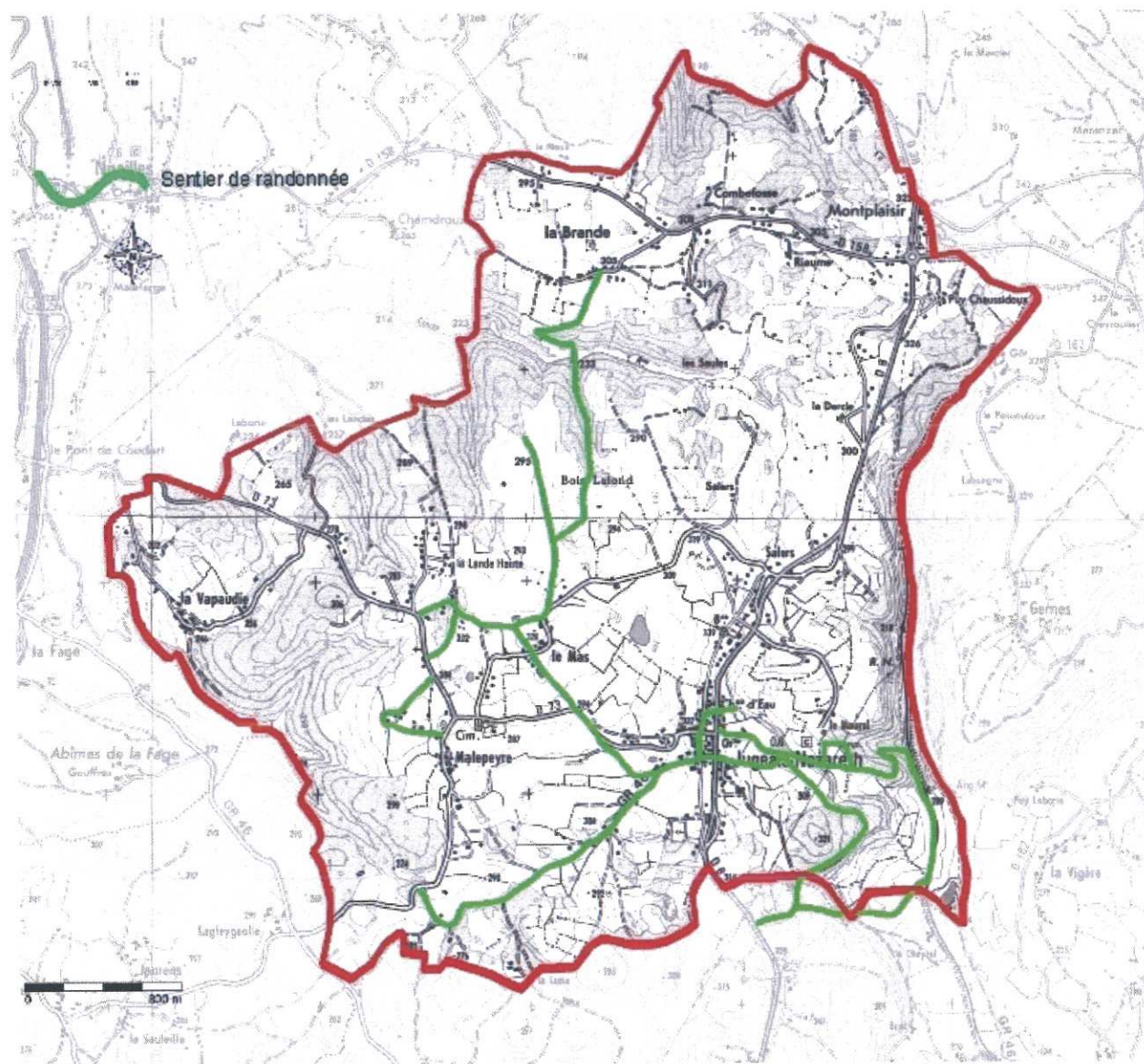


Figure 42 : Carte des sentiers sur la commune de Jugeals-Nazareth

Les sentiers seront préservés dans le cadre de PLU.



2.6.3 Les transports en commun

2.6.3.1 Le réseau de bus

Il existe une ligne régulière journalière entre Brive et Vayrac avec un point d'arrêt dans le bourg sur la départementale 8.

2.6.3.2 Le réseau ferré

Jugeals-Nazareth n'est pas concerné directement, par le réseau ferré. La gare la plus proche est celle de Brive.

2.6.3.3 Le transport aérien

Un aérodrome est présent sur la commune de Brive et un aéroport est en cours de construction sur la commune de Nespouls, non loin de Jugeals-Nazareth.

La commune dispose d'un niveau de desserte assez satisfaisant par les infrastructures routières. La proximité immédiate de l'autoroute A20 est un atout fort.

En revanche, la fréquence et la position des transports collectifs est pratiquement inexistante, même si le ramassage scolaire est assuré.

Les sentiers pédestres sont développés sur la commune et gagneraient sans aucun doute à être valorisés.



2.7 LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

2.7.1 L'alimentation en eau potable

(source Schéma d'alimentation en eau potable et étude d'assainissement)

2.7.1.1 Le Captage du Maurel

La commune de Jugeals-Nazareth est desservie en eau potable par le captage du Maurel et par le syndicat des eaux du Coiroux.

Le captage du Maurel est situé à 450 mètres à l'Est du bourg et à 150 mètre à l'Ouest du lieu-dit le Maurel, sur la commune de Jugeals-Nazareth.

La source est captée par tranchées de 4 à 5 mètres de profondeur dans le grès, parallèlement à l'axe du vallon. Le captage est constitué d'une tranchée de 0.30 mètres de large, encadrée par deux murettes en maçonnerie de 0.50 mètres de haut, supportant une dalle en ciment armé et une chape protectrice en béton destinée à évacuer les eaux superficielles.

Les eaux captées sont acheminées par gravité vers une chambre de dessablage puis vers une station de pompage assurant le refoulement vers le réservoir du bourg.

2.7.1.2 Le Syndicat du Coiroux

L'eau distribuée par le Syndicat provient de différentes sources de production et alimente les secteurs de Montplaisir, la Brande, Riaume, Combefosse, le Peuch et les Saules.

Les unités de production du Syndicat sont les suivantes :

- la source du Blagour,
- le forage d'Entrecors,
- la prise d'eau de Bordebrune à Aubazines,
- les interconnexions avec le réseau de la ville de Brive.

2.7.1.3 Les périmètres de protection des captages d'Alimentation en Eau Potable

 *Protection du captage du Maurel*

Le captage du Maurel qui alimente en eau la quasi totalité de la commune, est protégé par des périmètres de protection réglementaires.

Ces périmètres sont définis sur la carte qui suit.



☞ *Autre périmètre de protection*

Sur la commune de Chasteaux, le Syndicat des eaux du Coiroux exploite le forage d'Entrecors qui correspond au captage du karst noyé dans la vallée d'Entrecors et la prise d'eau du Blagour, résurgence karstique équipée d'une station de traitement.

La protection éloignée pour le forage d'Entrecors est couverte par le périmètre de protection éloignée et la prise d'eau du Blagour de Chasteaux.

Ce périmètre de protection éloignée englobe une large partie du territoire de Jugeals-Nazareth.

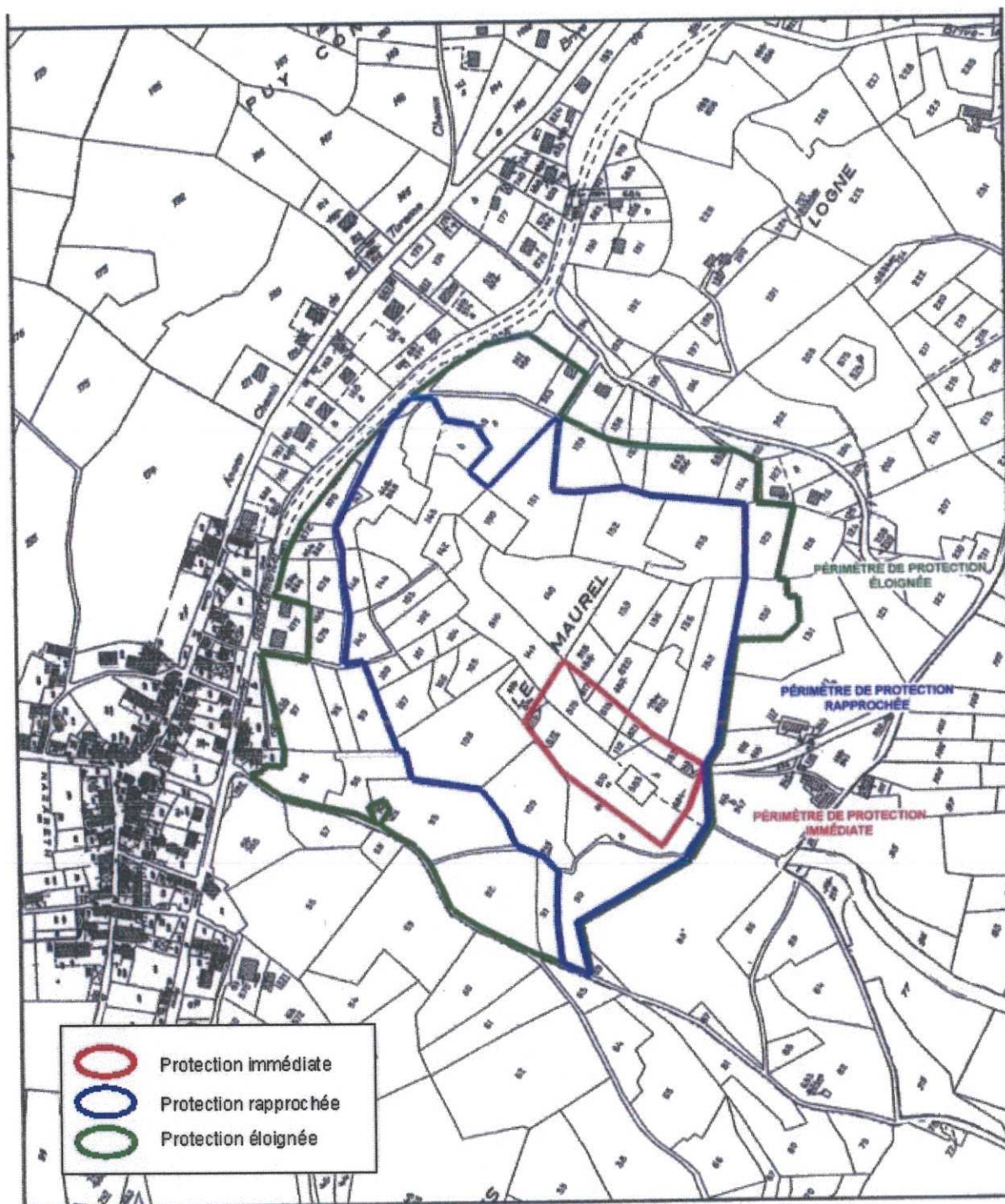


Figure 43 : Cartographie du captage du Maurel (Source : PAC)



2.7.2 L'assainissement

La commune de Jugeals-Nazareth a décidé de réaliser une étude communale d'assainissement conformément à la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

Cette étude avait pour but de proposer aux élus de la commune les solutions techniques et économiques les mieux adaptées à la collecte, au traitement et au rejet dans le milieu naturel des eaux usées d'origine domestique.

Les principaux objectifs de ces travaux sont :

- garantir à la population la résolution des problèmes liés à l'évacuation et au traitement des eaux usées en général,
- préserver les ressources en eaux souterraines et superficielles ainsi que le milieu naturel en veillant à leur protection contre les pollutions,
- protéger les eaux superficielles.

Après délibération du Conseil Municipal du 3 Septembre 1999, le scénario retenu est le suivant :

- **La filière d'assainissement collectif pour les habitations du Petit Bourg (Bourg et la partie haute du secteur des Grèches).** En raison de :
 - la forte densité de l'habitat qui rend la filière collective sur ce hameau financièrement acceptable,
 - les faibles superficies des parcelles et la présence de rocher à faible profondeur qui rendent difficile la réalisation de l'assainissement individuel,
 - le surcoût trop important de l'extension du réseau vers le secteur Ouest des Grèches.
- **La filière d'assainissement collectif pour les habitations du Petit Mas (le Mas-Pré Roussel).**

En raison de la taille réduite des parcelles qui rend difficile la réalisation d'un assainissement individuel pour les maisons du Petit Mas.

- **La filière autonome pour les autres hameaux.**

Le plan du réseau d'assainissement se trouve en annexe 7.2.



2.7.3 La défense Incendie

9 poteaux incendie sont répartis sur l'ensemble de la commune et deux sont en projet.

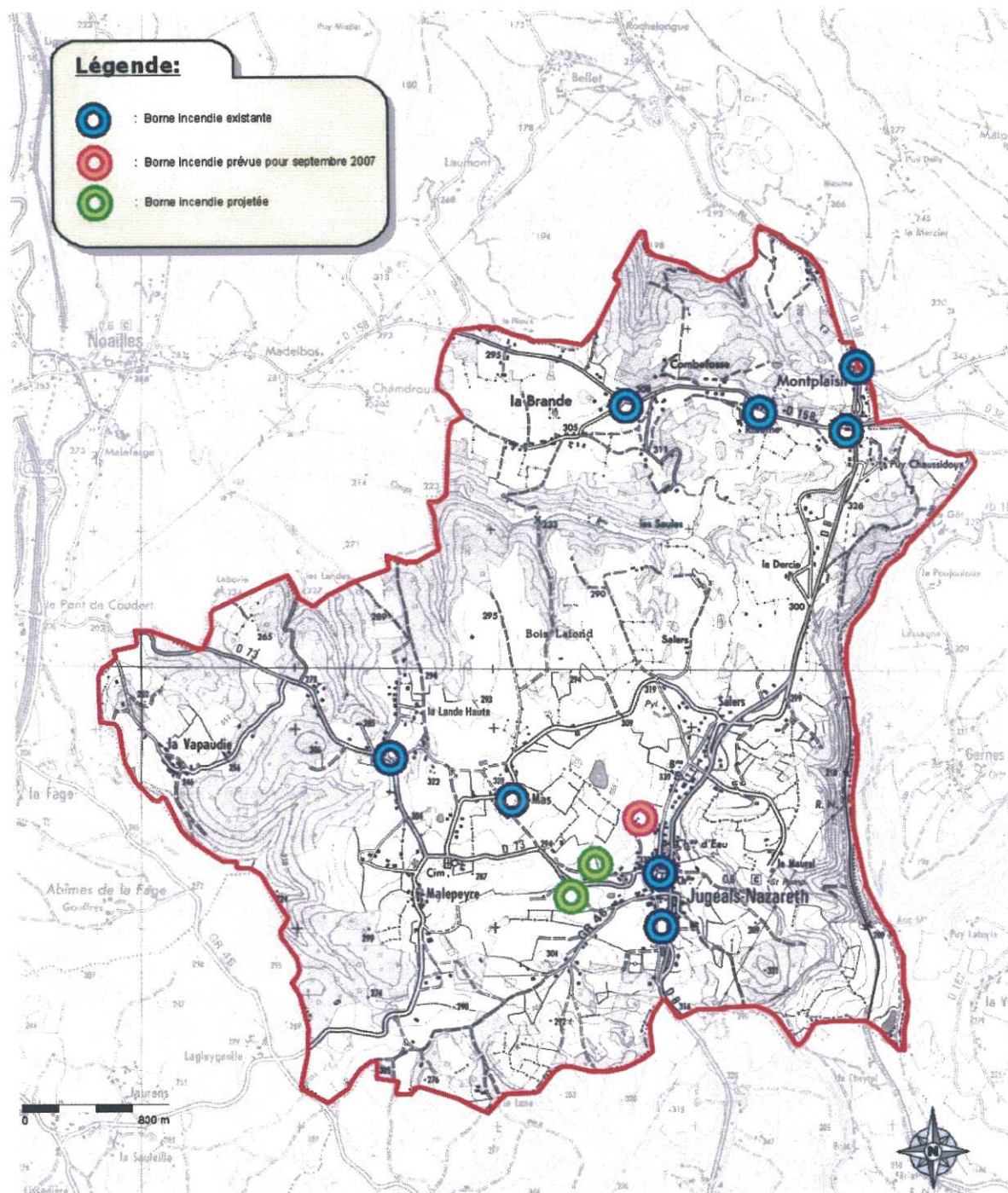


Figure 44 : Cartographie des poteaux incendie sur la commune de Jugeals-Nazareth

Une étude communale Défense Incendie sera réalisée au second semestre de l'année 2007.



2.7.4 Les ordures ménagères

Le gestionnaire pour le ramassage des ordures ménagères est le SIRTOM de Brive. Le ramassage des ordures ménagères se fait une fois par semaine (le jeudi).

Le tri sélectif est mis en place depuis Octobre 2004, les containers sont situés à côté du cours de tennis.



2.8 SYNTHÈSE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

A travers le diagnostic économique et démographique, on constate que la commune de Jugeals-Nazareth connaît une croissance de sa population de 1968 à aujourd'hui.

- L'évolution démographique de Jugeals-Nazareth montre une population relativement âgée. Le nombre d'habitants par logement est en diminution constante (passage de 3,1 en 1968 à 2,3 en 1999). La commune doit freiner cette dynamique. Pour cela, elle doit offrir des terrains en nombre suffisants et répondre à la demande des ménages
- Le taux de chômage est inférieur au taux départemental. Le taux d'activité féminin est en augmentation alors que le taux d'activité masculin diminue légèrement. Les emplois sur la commune sont en nombre trop insuffisant. La commune envisage l'implantation d'une Zone d'Activité Économique (la localisation est en cours, en fonction du projet de voirie départementale).
- L'activité agricole marque encore très fortement la commune et mérite d'être soutenu dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les activités et services de première nécessité ne sont pas présents sur la commune de par la proximité du pôle Briviste.
- L'appartenance de la commune à un Établissement Public de Coopération Intercommunale offre un certain nombre de services. Cette structure doit faciliter la mise en place de décisions dans les domaines de l'équipement, de l'économie et des transports, et, permettre à la commune de suivre un cadre et des objectifs communs.
- La commune possède une bonne situation géographique à proximité d'axes importants de communication. Elle est en contact direct avec une infrastructure majeure de transport, la RD 158 et, de façon plus éloignée, de l'A20. La présence de sentiers de randonnée est un atout majeur et permet dans l'avenir des développements dans le domaine touristique.

A travers le présent P.L.U., il s'agira de répondre à ces problématiques relevées à l'échelle communale. A savoir, ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation pour accueillir en priorité des logements et tirer profit d'une situation géographique assez avantageuse.



3 DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



3.1 Caractéristiques physiques

3.1.1 Topographie

Altitude minimale : 193m

Altitude maximale : 343m

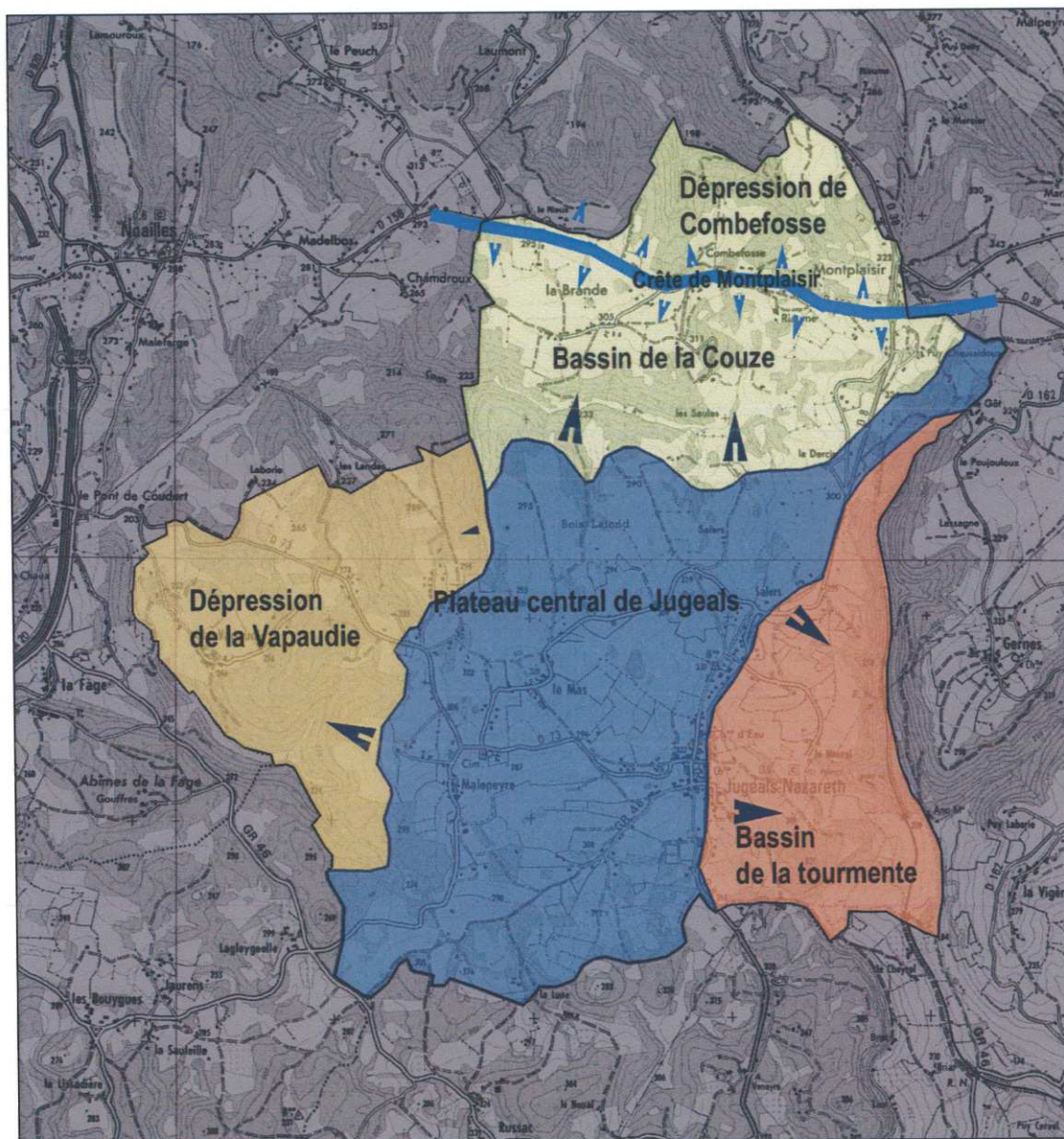


Figure 45 : Les grandes entités topographique

La carte ci-contre aide à la compréhension globale des entités topographiques. Le bourg de Jugeals-Nazareth se place sur un plateau de Karst (en bleu) qu'il domine et profite d'une situation plongeante sur le bassin de la tourmente.



Le plateau central correspond à un secteur légèrement élevé par rapport, à l'est à la dépression de la Vapaudie, et au nord le bassin de la Couze. Au nord du territoire communal une ligne de crête matérialisée par la D 15 semble s'établir et s'impose sur la dépression de Combefosse et le bassin de la Couze.



Figure 46 : Topographie

La carte topographique dénonce les points hauts et localise par un aplat translucide rouge les pentes supérieures à 10%.



TOPOGRAPHIE ET MISE EN SCENE

Nous observons une topographie complexe qui culmine au niveau du bourg (noir translucide). Jugeals-Nazareth se décompose en un plateau central mamelonné et scarifié par les ruisseaux de la Couze au nord et de la Tourmente à l'est.

La D 8 traversant l'est de la commune sur un axe nord sud délimite une rupture de pente et s'installe en situation dominante sur le paysage. Vers l'est le vallon subit un encaissement alors que l'ouest découvre un panorama d'ondulations douces.

De même, depuis le bourg et en regardant vers l'est, la déclivité brutale dégage un horizon lointain et montagneux alors que vers l'ouest le terrain, s'il décline dans un premier temps, remonte vers les limites communales et s'anime de boisements. L'horizon se bouche donc relativement rapidement. Ce contraste entre les perceptions est et ouest n'existe pas sur l'autre axe car le bourg s'installe sur un plissement orienté nord sud. Les vues nord et surtout sud se ferment rapidement et ne créent que très peu de vis à vis avec des entités urbaines localisées sur cet axe.

3.1.2 Géologie

La région morphologique est directement affectée par la grande faille est ouest de Meyssac, qui fait buter le bassin permien et triasique contre sa bordure jurassique.

Cette fracture de Jugeals-Nazareth à Malapeyre divise la commune en deux compartiments :

LE NORD est caractérisé par une superposition de grès blanc et bariolés sur 50 à 80 m, une alternance de grès grossiers (L1) très ravinés, de bancs dolomitiques et d'argilites vertes et noires (L2a), enfin de dolomies et cargneules (L2b) dans la partie supérieure. Certains sols sont très filtrants comme ceux dérivés des grès grossiers, d'autres le sont très peu comme ceux sur argilites ; dans tous les cas, les filets d'eau sont arrêtés par la roche mère compacte peu profonde ; les sources se trouvent sur des ruptures de pentes, dans les affleurements de bancs gréseux.

AU SUD, un plateau karstique (calcaires oolithiques du Bajocien) où l'on ne reconnaît pas la marque de l'érosion fluviale et de l'écoulement superficiel (pendage général vers l'ouest sud ouest).

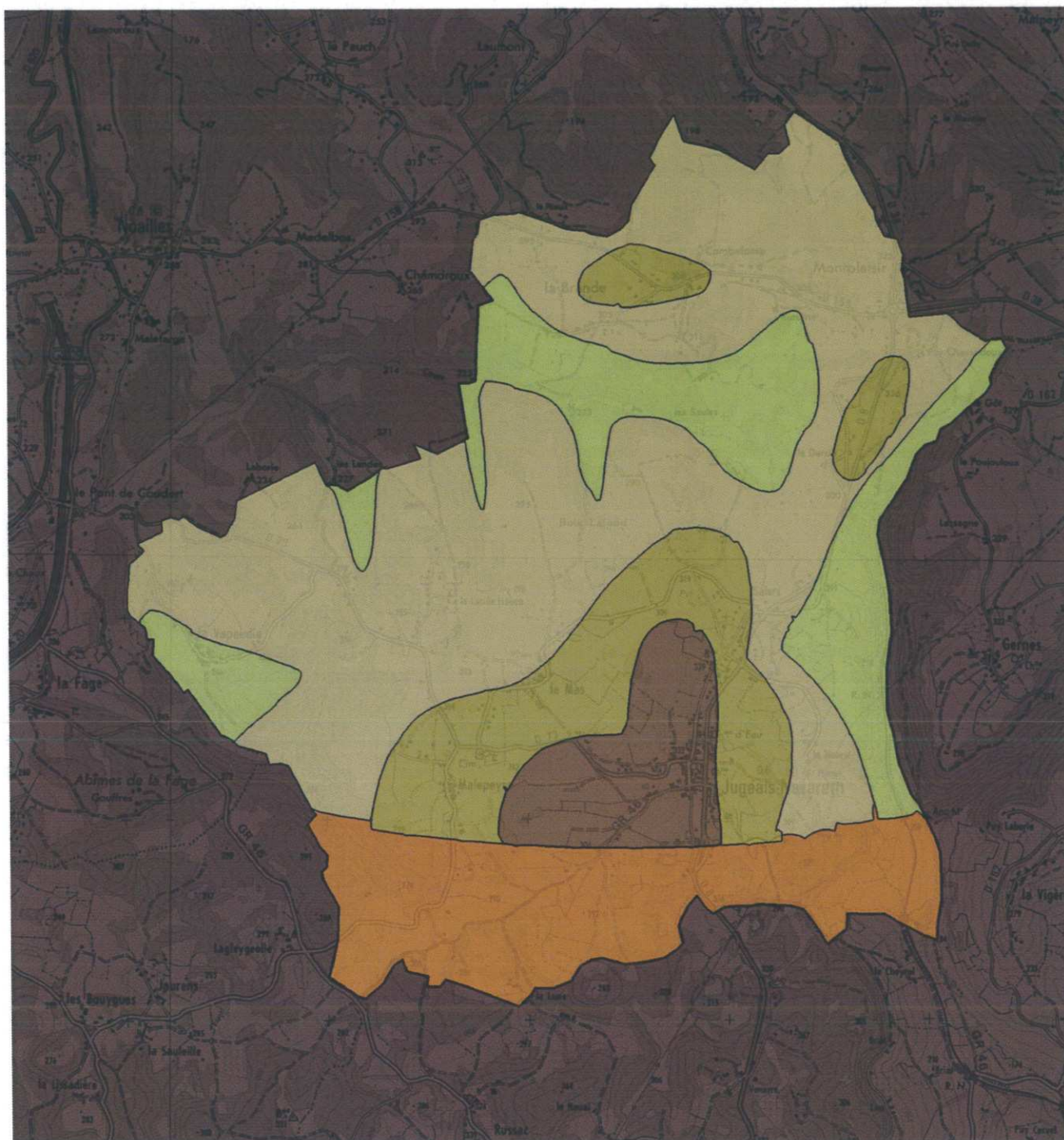


Figure 47 : Carte géologique

Le causse est un plateau sur lequel sont disséminés les dépôts, argileux ou gréseux du sidérolithique. Sa surface est également de dépressions de formes ovales, à contours sinueux : les dolines.



3.1.3 Pédologie

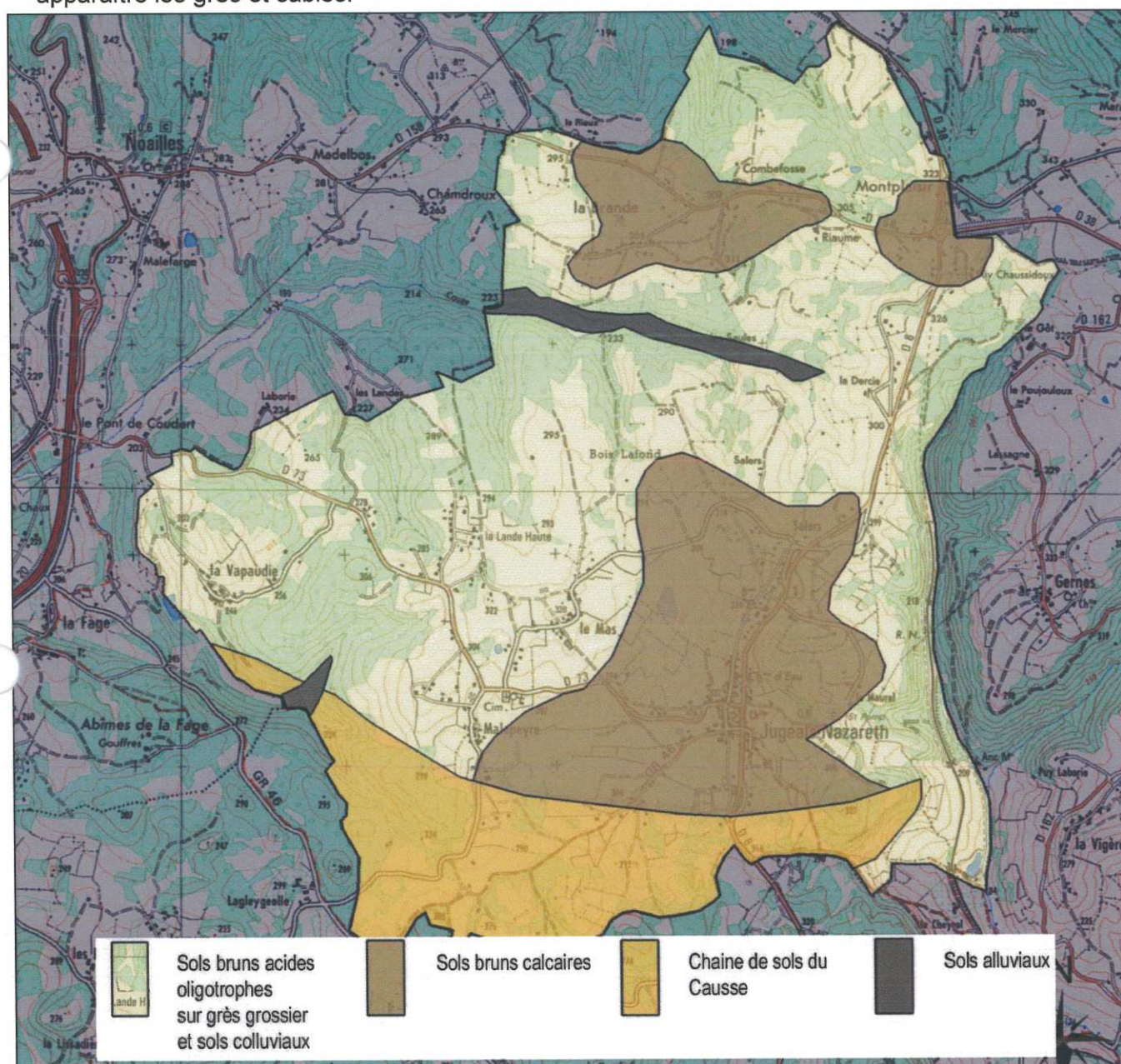
La commune de Jugeals-Nazareth marque la limite sud du bassin permien de Brive avec le passage de la faille de Meyssac.

Au sud, c'est le début du Causse avec les calcaires jurassiques résistants et compacts.

Au nord, c'est la zone hétérogène des couches secondaires inférieure : grès et sables bariolés du Trias d'une part, calcaires marneux et argileux liasiques de l'autre.

La faille de Meyssac n'induit aucun relief particulier : son rejet n'est pas apparent.

Les lignes de crête sont soulignées par les calcaires hétérogènes ; les zones de creux laissent apparaître les grès et sables.





3.1.4 Hydrographie

3.1.4.1 Le réseau hydrographique



Figure 49 : Carte hydrographique

La commune connaît deux ruisseaux principaux ; la Couze naissant sur la commune et la Tourmente en limite est.

Le ruisseau « La Couze » qui prend sa source sur la commune de Jugeals-Nazareth à l'est de Noailles, traverse la commune et se perd au sud-ouest au lieu-dit « le Briand » appelé la perte de la Couze.



Par définition, « une perte est un endroit où l'eau d'une rivière disparaît, en totalité ou en partie, en profondeur pour, le plus souvent donner une rivière souterraine qui réapparaît plus loin par une résurgence ». (Dictionnaire de Géologie)

Dans le cas présent, la Couze alimente la source du Blagour sur la commune de Chasteaux. Le ruisseau de la Couze fait partie du bassin d'alimentation du Blagour. Il fait partie intégrante du périmètre de protection éloigné de la prise d'eau du Blagour et représente à ce titre une zone sensible à la pollution. Le ruisseau du Suspens, qui prend sa source sur la commune traverse la vallée du suspens et se jette dans la Couze à l'intersection entre la route de Malefarge et la D73 en direction de Jugeals-Nazareth. Le ruisseau de Jugeals qui ne coule qu'en période de hautes eaux traverse Malepeyre et se perd dans les formations calcaires au sud du hameau.

Les objectifs de qualité sur ces cours d'eau sont compris dans les catégories 1A et 1B définies par l'Agence de l'eau.

3.1.4.2 Hydrogéologie

Sur la commune de Jugeals-Nazareth, deux aquifères peuvent être identifiés. Par ordre d'importance nous distinguerons :

- l'aquifère karstique des calcaires du Jurassique moyen
- l'aquifère fidduré et / ou karstique des calcaires, cargneules et dolomies du Lias inférieur.

Les autres formations géologiques peuvent être considérées comme des imperméables ou des semi-imperméables.

Au point de vue hydrogéologique, Jugeals-Nazareth présente trois caractères très différenciés.

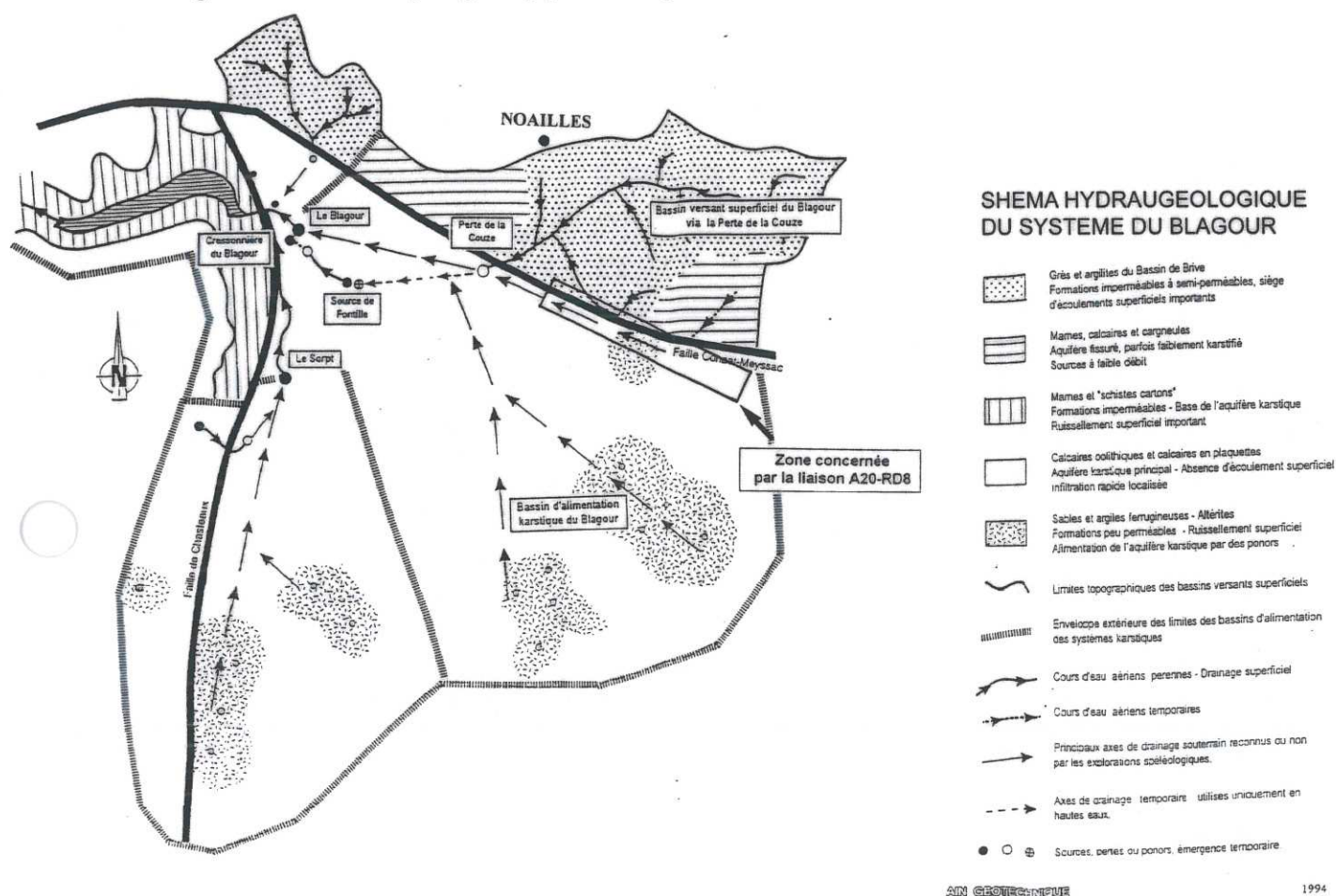
AU CENTRE, la nappe liée au bassin de la Couze évidé dans les grès blancs et bariolés de l'époque triasique (début ère secondaire)

AU SUD une zone à nappe phréatique de type karstique, c'est à dire souterraine et n'induisant pas un écoulement fluvial superficiel permanent, comme le ruisseau de Malepeyre. Le secteur sud de la commune de Jugeals-Nazareth appartient à l'impluvium de la source karstique du Blagour de Chasteaux donc au système karstique du Blagour de Chasteaux.

AU CENTRE et AU NORD, conviennent souvent à des zones de crête, des terrains imperméables correspondant aux grès grossiers souvent riches en niveaux argileux.



Figure 50 : Schéma hydrogéologique du Blagour



3.1.4.3 Le SDAGE des eaux du bassin Adour Garonne

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains. L'objectif global de garantir une certaine qualité de l'eau se traduit à travers dix orientations fondamentales :

- Poursuivre la lutte contre la pollution,
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages,
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
- Mieux gérer avant d'investir,
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux,
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés,
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
- Penser à la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire,
- Renforcer la gestion locale et concertée.



L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

A ce titre, la commune figurant sur le bassin de la Corrèze est concernée - de manière directe ou indirecte - par :

- l'axe migrateur prioritaire en cours de restauration (Programme « migrateurs » à achever) ou équipés (suivi des populations),
- les pollutions domestiques et industrielles.

Le Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte de ces informations.

3.1.4.4 Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable

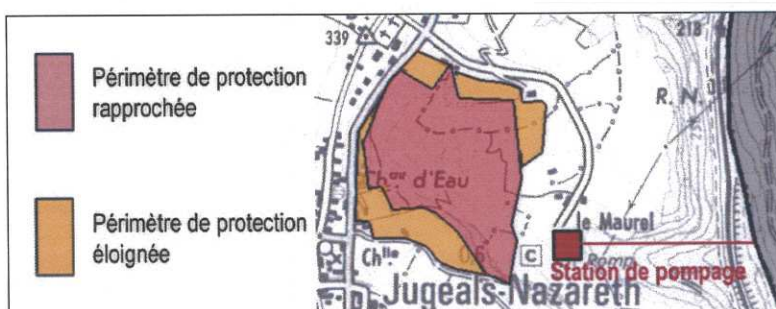


Figure 51 : Captage du Maurel

Le captage du Maurel qui alimente en eau la quasi totalité de la commune est protégé par des périmètres de protection réglementaires. Il est situé à 450 m à l'est du bourg et à 150 m à l'ouest du lieu-dit « le Maurel ».

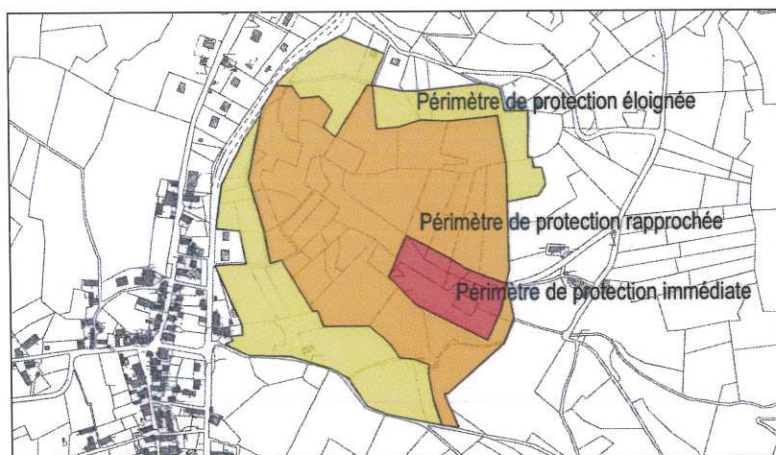


Figure 52 : Les différents périmètres de protection

Le captage du Maurel a fait l'objet d'un arrêté portant déclaration d'utilité publique des travaux d'alimentation en eau potable de la commune. Cet arrêté précise en matière d'évacuation des eaux les éléments suivants :

Le déversement d'eaux usées de toute nature et d'effluents provenant de lieux de résidence publics ou privés, non conformes aux normes d'assainissement sont interdits à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée.

A l'intérieur du périmètre de protection éloigné certaines activités interdites dans le périmètre de protection rapproché pourront être réglementées, les projets seront impérativement soumis aux autorités sanitaires ainsi qu'aux services techniques concernés.

3.1.4.5



Figure 53 : Carte des bassins versants

La carte des bassins versants montre deux phénomènes caractéristiques de la commune. Premièrement, les axes routiers situés en ligne de crête deviennent souvent les lignes de séparation de ces bassins. Ensuite, si certains bassins versants sont affirmés par la topographie et la présence évidente du fil d'eau permettant l'évacuation des surplus hydrauliques, il faut remarquer que certains périmètres, et en particulier l'espace central coloré en bleu clair, n'expose pas explicitement ces caractéristiques. La topographie vallonnée et l'absence de ligne de thalweg affirmée détermine des zones où l'évacuation d'eau n'est possible qu'à partir d'un certain seuil, matérialisant ainsi des zones de rétention ou zones humides.



Cette étude des bassins versants est, de fait, à mettre en corrélation avec la carte topographique et la carte des réseaux hydrographiques. Elle permet de déterminer les zones à risque en terme de potentiel spatial inondable et finalement de calculer précisément les débits de pointe pour l'évacuation des eaux de pluie.

3.1.5 Climatologie

Les données climatologiques proviennent de la station météorologique de Brive (la plus proche de Jugeals-Nazareth).

Des valeurs enregistrées sur la station, nous retiendrons principalement :

La hauteur moyenne annuelle des précipitations sur 10 ans est de 906 mm/an, les mois les plus pluvieux sont septembre, octobre, novembre, avril, mai et juin.

Les températures moyennes maximales varient de 10,1°C l'hiver à 28°C l'été. La moyenne des maximales est 18,4°C.

Les températures moyennes minimales varient de 0,8°C l'hiver à 13,9°C l'été. La moyenne des minimales est de 6,7°C.

La température moyenne annuelle est de 12,6°C. La température moyenne en été est de 20,9°C au mois d'Août et en hiver de 5,5°C degré au mois de janvier.

Les directions des vents dominants sont nord-ouest sud-est. La vitesse moyenne annuelle des vents est de 1,8m/s.

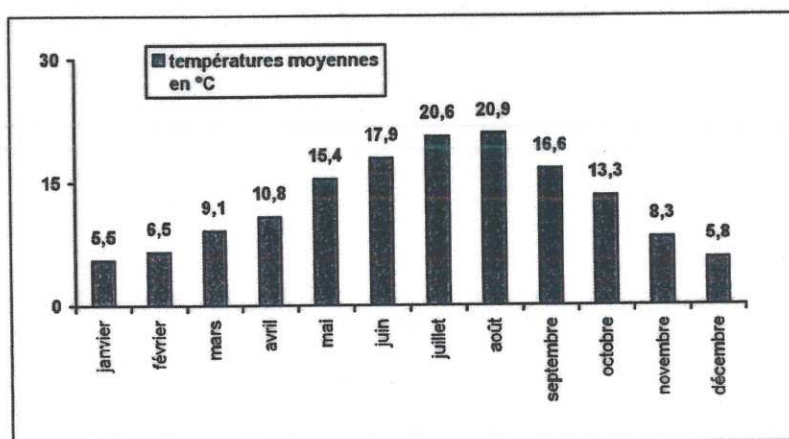


Figure 54 :
Températures moyennes en °C

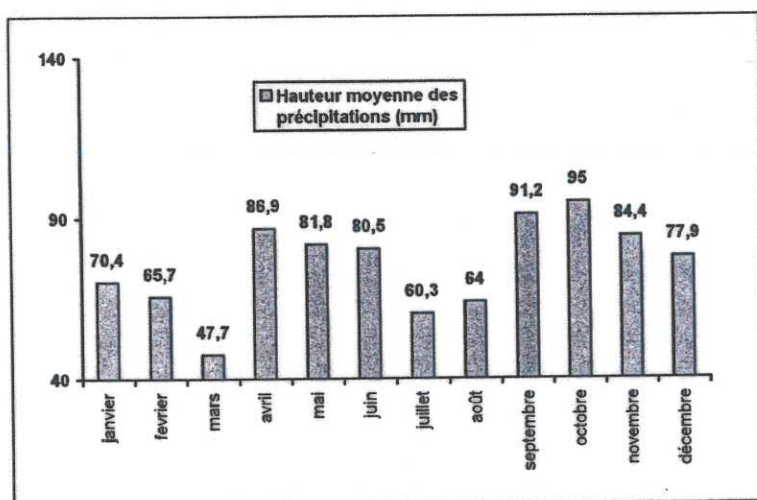


Figure 55 : Précipitations en mm



3.1.6 Les risques naturels et majeurs

3.1.6.1 Les risques naturels

ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

Quatre inondations furent recensées depuis fin 1999 jusqu'à juillet 2001. Sur ce total, on peut distinguer deux inondations par ruissellement et coulée de boue et deux par une crue (débordement de cours d'eau).

ETUDE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS DANS LE SUD DE LA CORREZE, juillet 2001



Figure 56 : Cartographie de la faille tectonique et des zones de solifluction (Source : Préfecture de la Corrèze – DDE)



Une étude des mouvements de terrain a été réalisée en 2001 sur le secteur sud de la Corrèze et met en évidence une faille tectonique et des glissements superficiels localisés par la zone de solifluxion (phénomène se produisant sur un versant (= une pente) quand des formations superficielles gorgées d'eau glissent sur un sous-sol imperméable en formant des coulées boueuses chargées de matériaux de toutes tailles).

3.1.6.2 Les risques artificiels

RISQUE LIÉ AU BRUIT

La commune est affectée par ce risque en raison de la présence d'une voie de catégorie 3, la RD38 au niveau de la sortie Rochelongue au giratoire de Montplaisir (bruit 100 m de part et d'autre de la voie).

CAVITES SOUTERRAINES

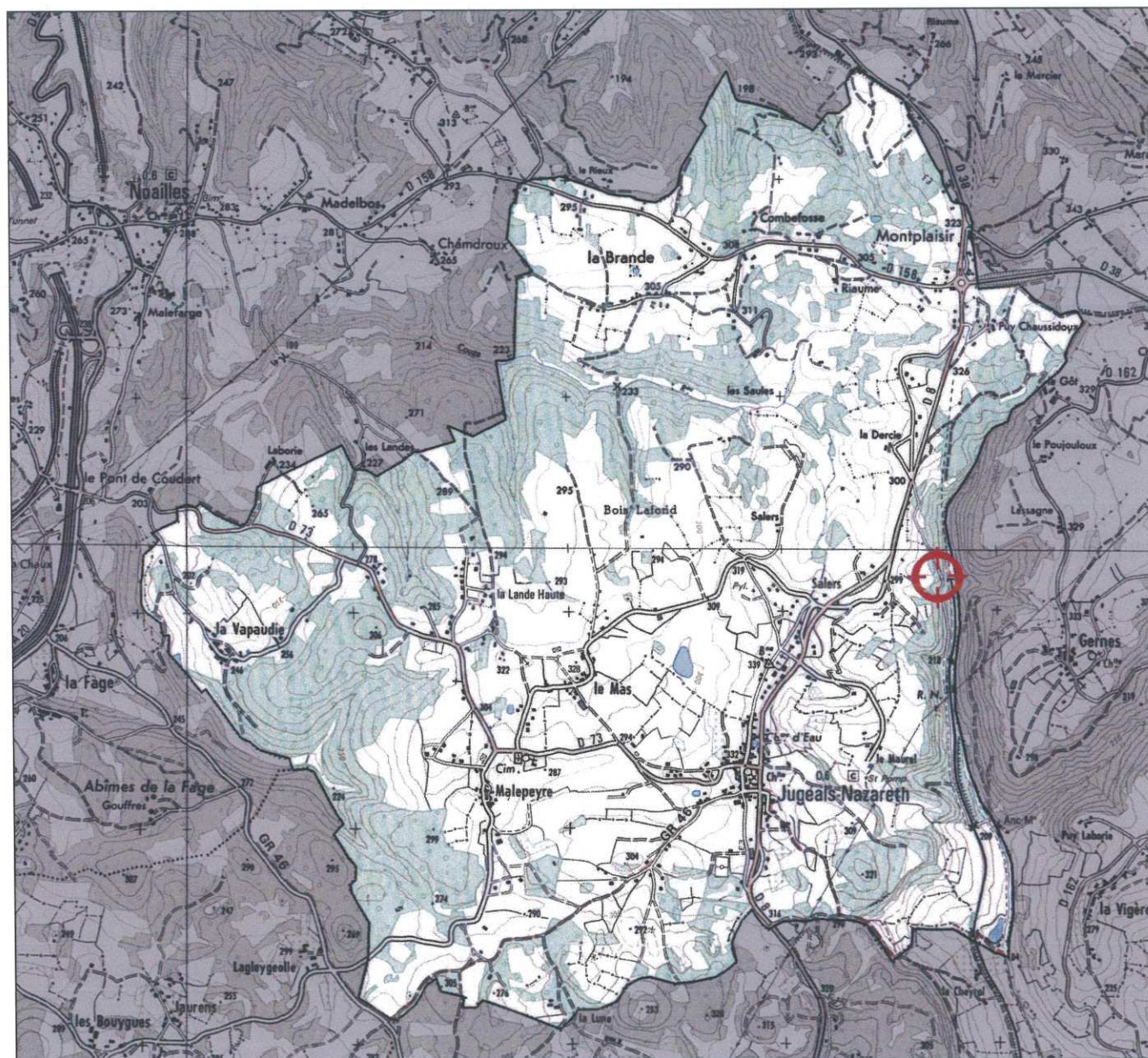


Figure 57 : Carte de localisation des cavités souterraines (Ouvrage civil)



RISQUE DE NATURE ARCHEOLOGIQUE

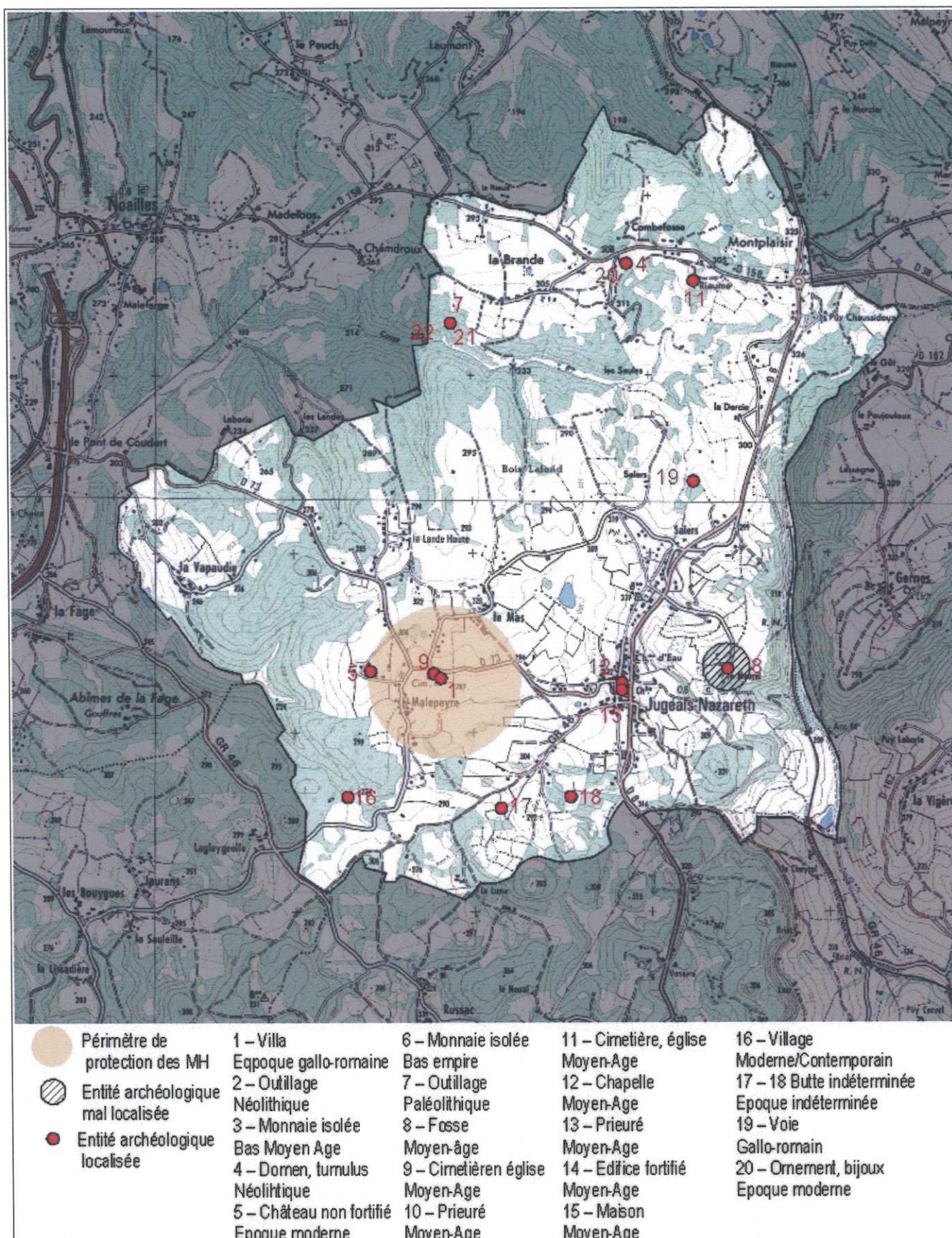


Figure 58 : Carte archéologique



La carte témoigne de la présence humaine depuis l'Antiquité sur la commune de Jugeals-Nazareth. Certaines entités sont encore mal localisées et laissent présager la potentielle découverte d'autres vestiges à l'avenir. La loi relative à l'archéologie préventive instaure une procédure qui prévoit la création de zones géographiques où sont contrôlées les procédures d'urbanisme et de travaux divers.

Les autorisations d'occuper le sol sont soumises à l'application de l'article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observations spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".



3.1.7 Les Servitudes d'utilités Publiques

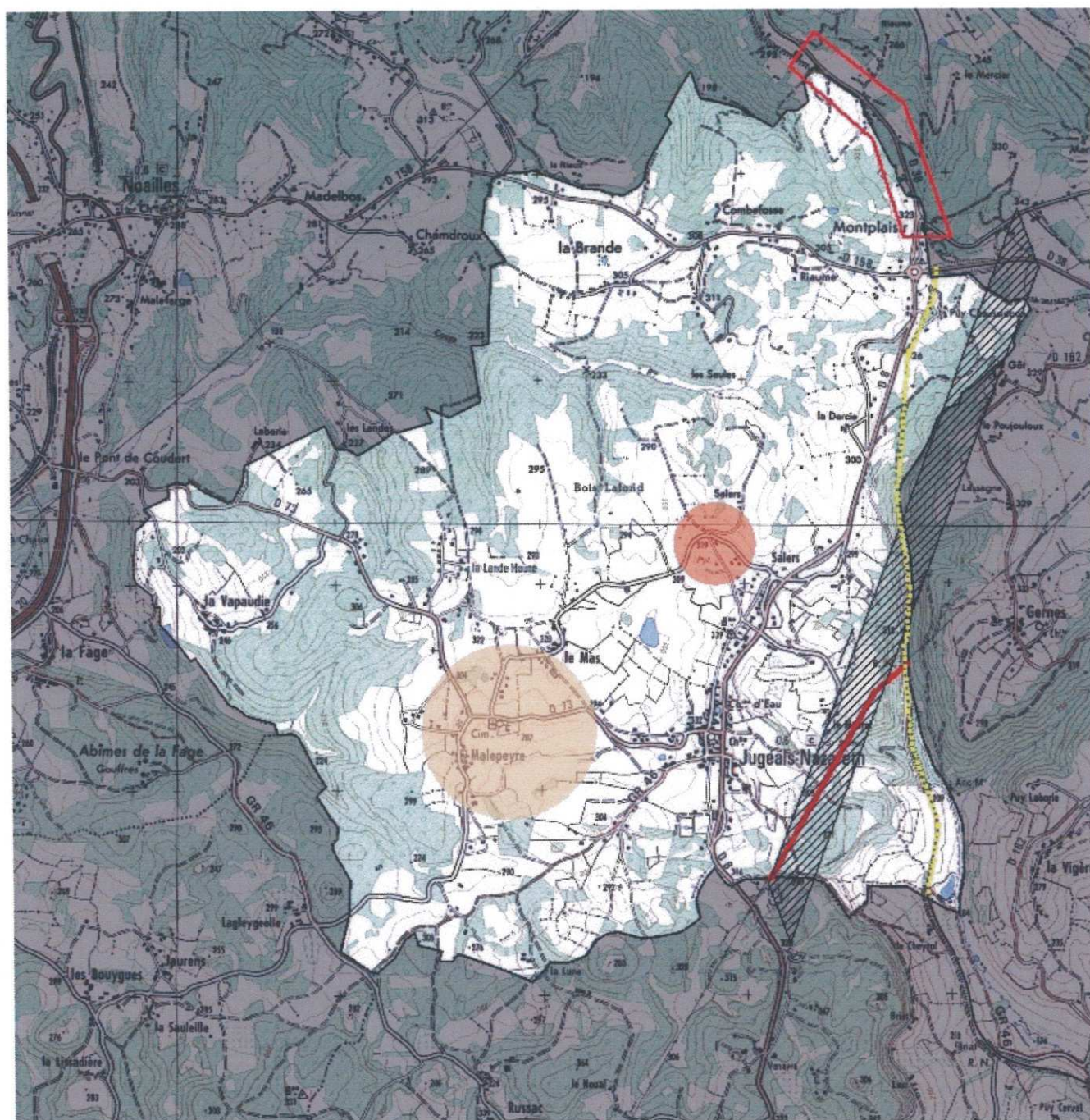
Type de servitude	Objet concerné	Implication	Gestionnaire
Monument historique	Église : voûte du chœur décorée de peintures murales, classement par arrêté du 12 décembre 1928.	Un périmètre de protection (500m) ainsi tous travaux doivent être soumis à l'avis de l'Architecture des Bâtiments de France.	Ministère de la culture/SDAP
Canalisations électriques	Ligne 225KV – Donzenac-Ferouge	"Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés" Pour les EBC : "pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres [...] les abattages d'arbres et de branches..."	Ministère de l'industrie, réseau et transport d'électricité.
Transmissions radioélectriques	Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception.	Zone secondaire : "interdiction de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie haute excède la hauteur précisée sur le plan" Zone spéciale de dégagement : "interdiction de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 mètres au dessus du niveau du sol ou l'altitude précisée sur le plan par rapport au niveau de la mer"	France télécom
Chemin de fer	Ligne Brive-Capdenac	"tout projet de construction ou travaux établi au-dessus ou à proximité du tunnel dans la zone délimitée "secteur T" soit 19.95 m de part et d'autre de la voie ferrée devra être soumis à la SNCF"	SNCF - Agence immobilière régionale à Limoges
Radioélectrique de protection des installations de navigation et d'atterrissage	Centre radioélectrique (protection contre les obstacles)		

Figure 59 : Tableau des servitudes d'utilité publiques



CONCENTRATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SUR LA PARTIE EST DU TERRITOIRE

Figure 60 : Carte des servitudes d'utilité publiques



- | | | | |
|---|--|---|---------------------------|
|  | Périmètre de protection des Monuments historiques |  | Voirie de catégorie 3 |
|  | Protection des installations de navigation et d'atterrissage |  | Chemin de fer |
|  | Transmissions radioélectriques |  | Canalisations électriques |



3.1.8 Installations classées

Les installations agricoles classées sont au nombre de 4. En l'application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L111.3 du Code Rural l'implantation de construction à proximité de ces bâtiments est soumise à un éloignement de 50 mètres pour les installations agricoles sur paille et de 100 mètres pour les élevages sur lisier. Ces installations se trouvent aux lieux-dits : Les Saules, Montplaisir, Le Bourg, Le Mas.



3.1.9 SYNTHESE Caractéristiques physiques

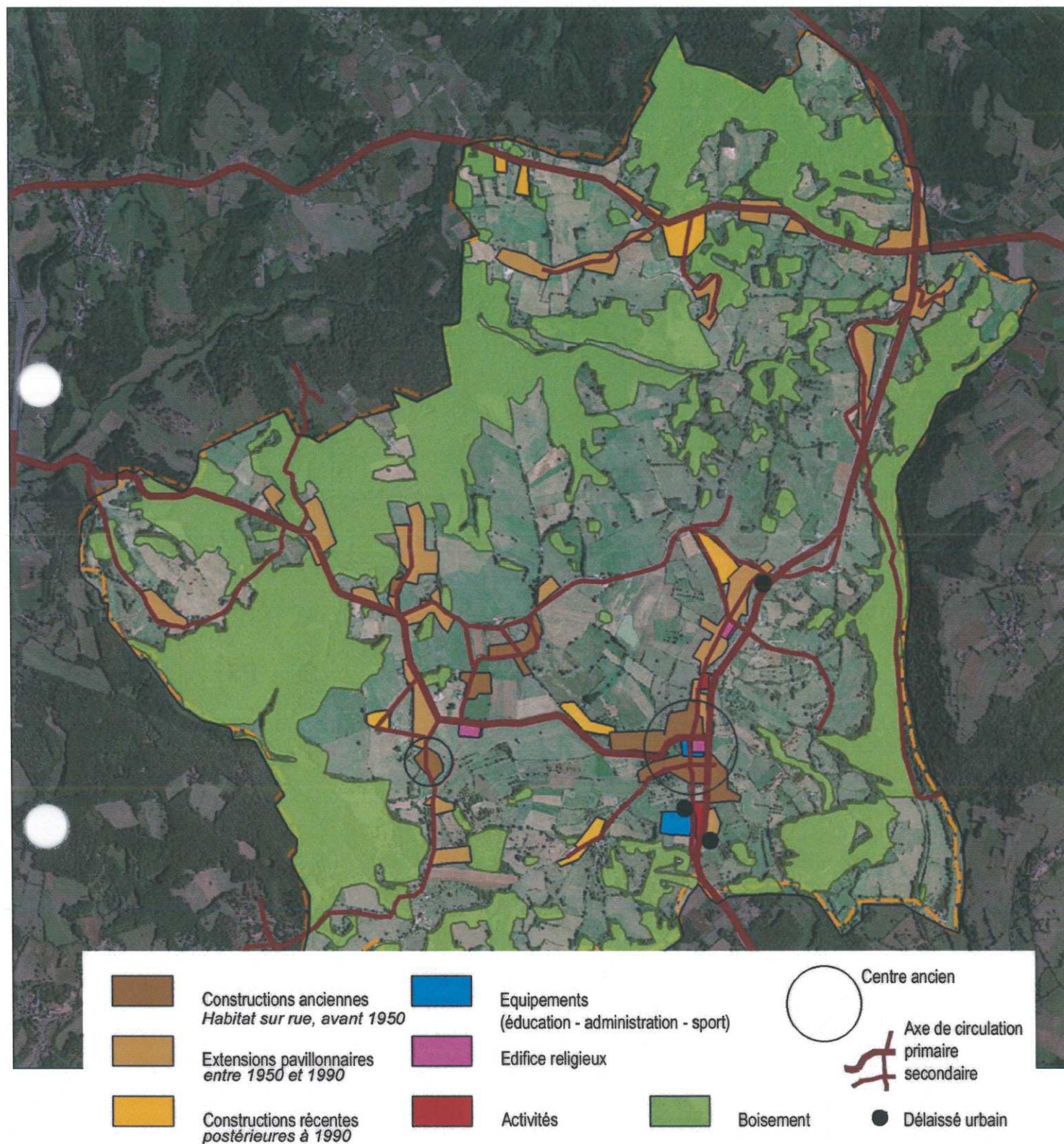


Figure 61 : Cartographie des caractéristiques physiques



Le territoire communal n'est pas homogène en terme topographique et d'aptitude d'accueil à l'habitat. La partie centrale est occupée par un vaste plateau concentrant l'activité agricole et une grande part des surfaces urbanisées.

Le bourg se situe sur un plissement de terrain dont le rebord Est connaît une forte dépression. Des ouvertures remarquables se dégagent alors vers le grand paysage, en particulier vers l'est et les monts environnants.

Le réseau hydrographique est succinct et imperceptible. Le ruisseau de la Couze joue un rôle important d'évacuation des eaux de ruissellement mais présente une sensibilité accrue à la pollution.

La partie est du bourg se montre peu propice à l'urbanisation au regard des caractéristiques topographiques mais aussi des contraintes ajoutées induisant des périmètres de protection; le captage du Maurel, les transmissions radioélectriques, la ligne de chemin de fer et les canalisations électriques.

Enfin, le centre bourg bénéficie de la présence d'un monument historique. En conséquence il faudra prévoir en cas d'extensions urbaines sur son périmètre de protection (500m) le respect de normes architecturales et urbaines strictes.



3.2 COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

3.2.1 Occupation du sol

Le territoire d'une superficie de 1 095 hectares est peuplé de 825 habitants (recensement de 2005).

Les espaces naturels, cultivés et anthropiques composent le modèle ou l'identité communale, unique. La signature de ce territoire est la présence périphérique de boisements et l'installation agricole centrale. La topographie génère cette implantation.

L'installation humaine s'établit au bord des axes de communication, plus particulièrement en un point nodal, à l'intersection de la D 73 et de la D 8.

- **SURFACES URBAINES : Des hameaux consolidés qui s'étirent et se rassemblent**

Les espaces habités se présentent de manière franchement diffus sur le territoire communal. Hors boisements périphériques, les zones habitées s'exposent à tous les champs visuels dégagés.

Les espaces d'implantation humaine se concentrent en deux « pôles » urbains anciens ; le bourg central de Jugeals-Nazareth et le hameau de Malepeyre. Le Màs et la Vapaudie, hameaux consolidés, connaissent une tendance récente à l'accroissement sous la forme de cordons habités le long des axes. Par extension de ce phénomène, il est à prévoir l'unification/absorption de tous les centres urbains - hameaux plus ou moins épais - de la partie sud et sud ouest du territoire.

On ne pourra alors dissocier que deux espaces urbains ; le quartier sud urbanisé en extension du centre bourg aux abords de la D 73, et le quartier nord, un bandeau construit le long de la D 158. Ces deux entités sont séparées visuellement par le boisement des *Saules* et connectées via la D 8.

- **SURFACES AGRICOLES**

Avec une S.A.U. de 546 ha (Chambre d'Agriculture, PAC mai 2006), soit près de la moitié de la surface communale, Jugeals Nazareth s'identifie comme un territoire agricole. L'exploitation bovine est largement prédominante. Elle se localise au centre de la commune, à proximité des centres anciens. Les exploitations sont de taille petites à moyennes (12 exploitations pour 564 bovins) et tendent au regroupement.

- **SURFACES NATURELLES**

Le patrimoine naturel se compose de :

- paysages sensibles caractérisés par la présence de zones humides en bordure du ruisseau de la Tourmente
- secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable, appelés communément ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).



Sur la commune, le taux de boisement est de 22 %, dont 88 % de feuillus pour 12 % de résineux. Ces bois aux limites irrégulières s'apposent en lisière du territoire communal et en constituent les limites administratives et visuelles.

Ils représentent encore pour la plupart les espaces impraticables - donc impropres à la culture - pour des raisons topographiques.



3.2.2 Les objets du grand paysage



Le château d'eau émet un signal depuis la D 8 ; il représente le repère communal.

Son profil caractéristique se dégage nettement de la silhouette du bourg et pointe, depuis les cols alentours le centre du village. Il s'agit d'un symbole et d'un identifiant, l'objet qui, en premier, nous situe à Jugeals-Nazareth.

Il est à souligner que la localisation du château d'eau sur la rue principale et à proximité immédiate des habitations.

Figure 62 : Le château d'eau de Jugeals-Nazareth



De loin la silhouette pointe le village. En se rapprochant on constate que le château d'eau se couvre d'une toiture conique quelque peu pittoresque.



Chapelle de Malepeyre



Deux autres objets jouent les points de repères dans le paysage de Jugeals-Nazareth. Il s'agit de l'église et de l'arbre incliné situé à l'entrée de Malepeyre. Ces objets sont clairement identifiables par leur caractère physique ou symbolique.

Cet arbre remarquable sénéscent est l'élément fédérateur du paysage et mérite reconnaissance. Il faudra aussi penser à la restitution de ces formes, par la replantation d'arbres isolés aux endroits stratégiques.



3.2.3 Contact ville-nature

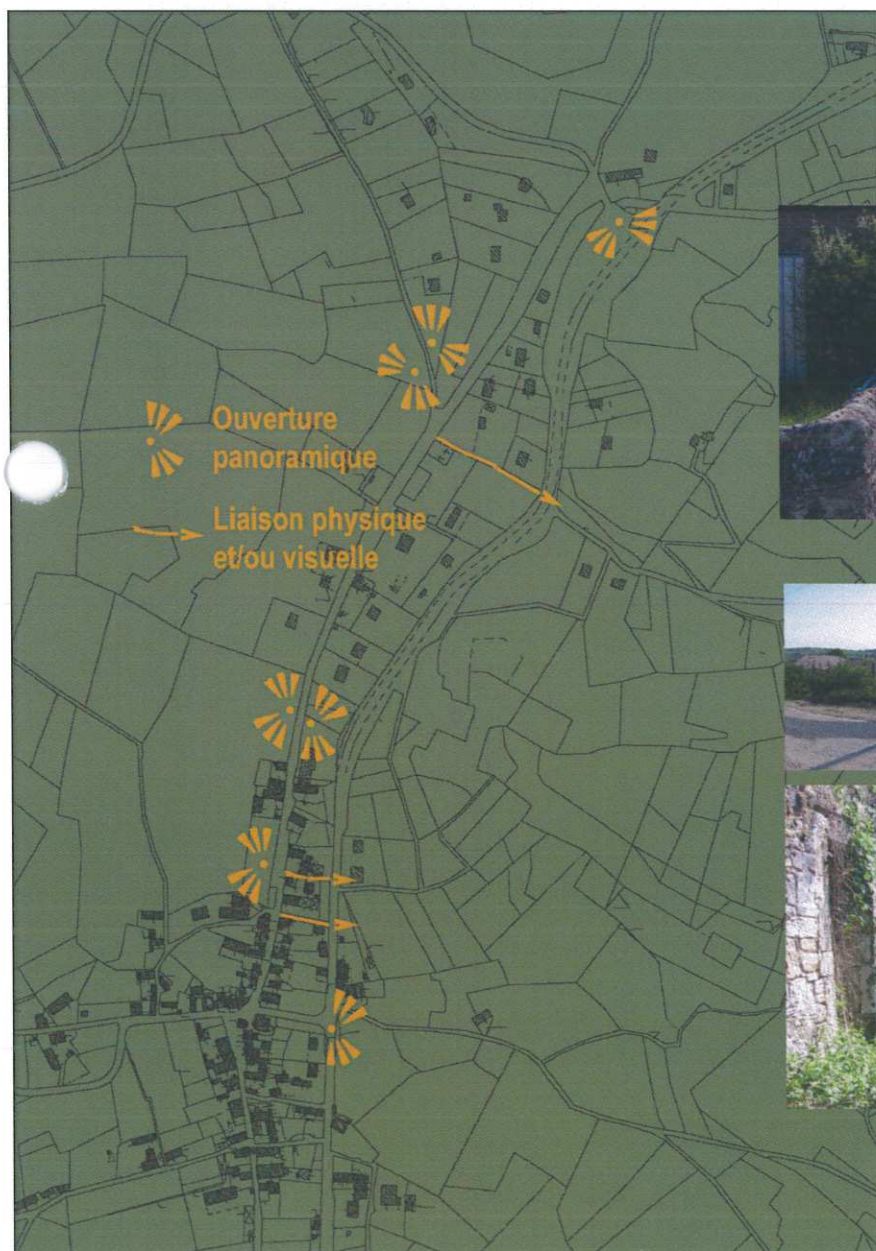


La forme du bourg est globalement linéaire et verticale. La limite entre l'espace construit et l'espace naturel représenté ici par des herbages est crénelée. L'entité urbaine est compacte au sud et tend à la dispersion de l'habitat vers le hameau des Salers au nord. On note la présence de dents creuses et de débordements pénétrants.

Il en va de la reconnaissance du noyau urbain initial que de recomposer depuis cette forme d'extension au coup par coup vers une stratégie de développement planifiée.

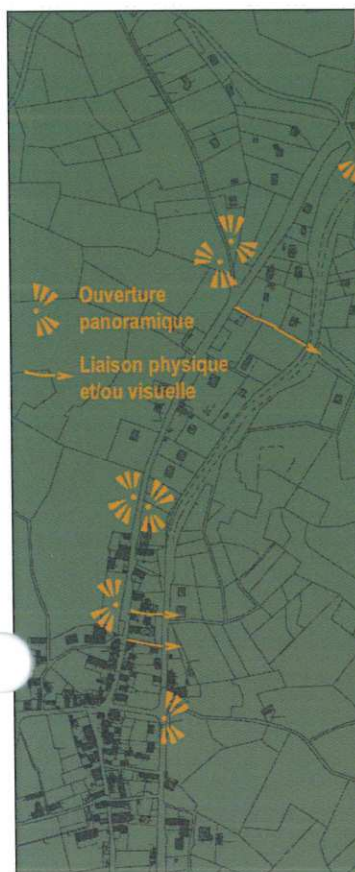
Ainsi le PLU visera tout d'abord au renforcement et la reconstitution à moyen terme du centre bourg par l'exploitation des délaissés et dents creuses révélées par le croquis ci-contre. Le village rue ne peut pas réellement s'épaissir au vu de sa configuration et de la césure créée par la départementale ; il serait d'ailleurs intéressant de garder le schéma initial de village rue centré sur une intersection - place.

Le rôle central de la place pourra être renforcé par la réhabilitation du bâti ancien et l'extension - densification du côté sud ouest sous la forme d'habitat intégré.



Les liaisons physiques et ouvertures cadrées sur le paysage.





Les trois vues ci-dessus se tournent vers l'est. La ligne d'horizon se perd dans la perspective atmosphérique (altération progressive des formes et des couleurs sous l'effet de la distance), seuls les monts les plus proches dégagent leur silhouette. Le village entretient de véritables rapports, qu'ils soient physiques ou visuels, avec le grand paysage montagneux d'un côté et ondulé de l'autre (voir photographie ci-dessous, vue vers l'ouest).

Il est important de conserver ces cônes de perception et ouvertures à travers le front bâti. Les chemins raccordant la rue cadrée par le bâti ancien et la départementale aménagent des ouvertures appréciables dans le cordon urbain. Qu'ils soient au bord du châteaux d'eau, du cimetière ou sous la forme d'une venelle impraticable, ces percements véhiculent des transitions et des échanges avec l'environnement ; ils rythment de façon dynamique la rue aux fronts bâtis.



Cette ouverture vers l'ouest est un point d'observation remarquable mis en valeur par un muret de pierre de pays. Cet espace et cette ouverture doivent être entretenus pour être protégés.



3.2.4 Les entrées de ville



La lecture cinétique du bourg et l'étude des entrées de ville se focalisent sur la D 8.

Depuis la D 8, le bourg est imprévisible et invisible, inexistant. L'empreinte de Jugeals-Nazareth s'appose par la façade exposée le long de la départementale.

DEPUIS LE NORD la première image à l'approche du bourg qui, de fait, nous place sur le territoire communal est un talus enherbé relevé par un aplat de vert sur la carte ci-contre. Nous le définissons comme un délaissé car l'espace longiligne ne bénéficie d'aucun d'aménagement et semble oublié.

La seconde image est celle du garage automobile qui expose à la départementale un cumulat de véhicules stationnés. Le château d'eau se révèle alors et localise le centre ancien.

AU CENTRE l'intersection pointant le centre bourg n'apparaît que faiblement et ne rend pas compte du rôle de porte induit au croisement.

DEPUIS L'OUEST l'entrée est graduelle et transitoire ; l'insertion s'opère de manière douce, le bourg se présente à travers des façades traditionnelles.

DEPUIS LE SUD, l'accès est encore une fois marqué par cette impression explicite de vaste garage générée par Jugeals-Nazareth.

On associe alors la ville aux véhicules abandonnés ou stationnés long de l'axe de desserte. En plus d'exposer à la vue des carcasses en décomposition, l'accès sud se révèle à travers des espaces incontrôlés tendant à l'enfrichement.



ACCES NORD, présentation d'une grande bande enherbée, espace oublié



ACCES NORD, le garage s'impose au château d'eau par sa façade agressive et l'exposition d'un parc automobile



ACCES NORD INTERNE, impact exhaussé par contraste avec le bâti traditionnel sur lequel s'est imposé le volume de toiles



INTERSECTION PORTE, qui ne rend compte de son rôle attribué et ne prévient pas de la proximité immédiate du bourg



ACCES SUD, appropriation des espaces délaissés par les carcasses qui deviennent des repères et symboles communaux



Entrée secondaire, cette route reliant les équipements sportifs au bourg a des allures de no man's land, ou territoire abandonné. Caravanes, boîtes à chaussure ou entrepôts colorés, pavillons et haies tallées se succèdent dans un tumulte d'images dénaturant cet accès valorisé par la vue sur la silhouette du bourg et le passage sous une galerie - porte surmontée d'une habitation.

Trois axes de travail doivent émerger au sein des instances compétentes pour la restitution des vues et la valorisation du bourg :

1. L'intégration des garages,
2. Le traitement des espaces résiduels au nord et au sud,
3. Le marquage de l'intersection-porte.



3.2.5 SYNTHESE Composantes et limites territoriales

De la configuration topographique de la commune résulte l'occupation des sols.

La surface agricole se localise alors au centre de la commune et les boisements en périphérie. Les surfaces urbaines s'exposent sous la forme de hameaux consolidés. L'urbanisation s'est établie en bordure des axes de communication, et le centre urbain principal à l'intersection de deux axes routiers. Une centralité existe au niveau du bourg de Jugeals-Nazareth, site concentrant les équipements et les services.

L'urbanisation ponctuelle et disséminée sous forme de hameaux tend vers une nouvelle forme d'extension, l'étalement en cordon au bord des routes. On observe ainsi un mouvement de raccrochement et d'unification des hameaux.

Dans les objets du paysage communal, le château d'eau s'illustre en tant que référent et point de repère.

Les limites du bourg rue sont irrégulières et crénelées. Des ouvertures offrent le grand paysage depuis la route de desserte partiellement encadrée d'habitations implantées sur la rue. Le bourg montre ainsi une capacité à recevoir de l'habitat pour consolider son schéma de bourg rue, mais il paraît aussi important de conserver des ouvertures vers l'ouest et de protéger ou réhabiliter les chemins d'herbe - portes ouvertes sur le paysage - rythmant le cordon bâti ou façade ouest.

Les entrées de ville présentent des images complexes et dévalorisantes. La lecture cinétique depuis la D 8 introduit le bourg sous la forme d'un parc automobile. Il devient alors important de traiter ce thème fédérateur, notamment par l'intégration des garages, le traitement des espaces résiduels et le marquage de l'intersection, porte d'entrée principale non reconnue et dangereuse.



3.3 LES ESPACES À VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE

En terme de répartition géographique, le relief et la profondeur du sol commandent étroitement la répartition des cultures :

- les fortes pentes qui dominent la Couze ou la Tourmente sont boisées (hachures rouges),
- les pentes comprises entre 10 et 20 % sont occupées par des prairies naturelles entrecoupées d'îlots boisés (aplats translucide rouge),
- les pentes inférieures à 10 % suffisamment profondes reçoivent des céréales, des arbres fruitiers et des plantes sarclées.

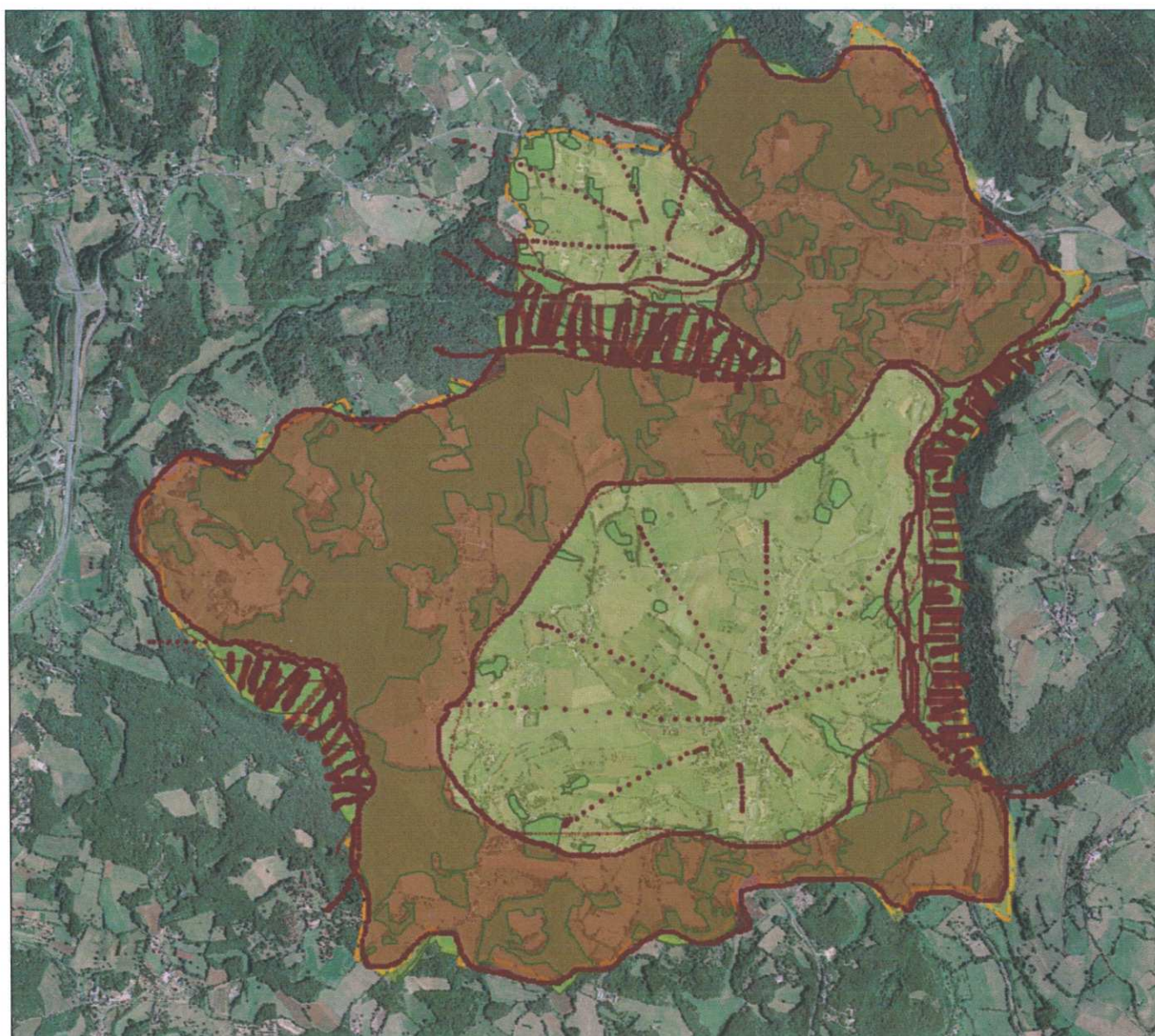


Figure 63 : Carte des pentes



La carte met en évidence les deux espaces ouverts polarisant. Ces espaces constituent la majorité des surfaces cultivées principalement sous forme d'herbages. Des boisements composites et dispersés s'étirent vers la frontière communale.

Sur les pentes escarpées - en limite communale ou ripisylve - des boisements denses et impénétrables ont pris place.

3.3.1 Espaces à vocation agricole

La condition agricole de Jugeals-Nazareth induit la présence de paysages agraires, ici sous la forme de prairies inclinées. Les parcelles sont réduites, parfois occupées par quelques arbres fruitiers et par la vache limousine. Le paysage structuré par des haies naturelles rappelle parfois le paysage de bocage, sans cependant pouvoir s'approprier cette dénomination.

3.3.1.1 Production et paysages induits

L'agriculture est essentiellement représentée par les élevages bovins. On compte environ 17 exploitations sur la commune de Jugeals-Nazareth. Le travail de la terre occupe 515 ha soit environ 50 % de la surface communale. La SAU est de 546 ha. 12 exploitations possèdent un effectif total de 564 bovins (RGA 2000).

Évolution du secteur agricole

Les productions végétales se révèlent par la domination présente de la surface toujours en herbe (317 ha en 2000 soit 65% de la S.A.U) et la constante augmentation depuis 1979 des terres labourables (céréales, cultures fourragères) aux dépens des surfaces toujours en herbe. La surface louée aux prairies temporaires connaît une très forte augmentation de 1988 (39 ha) à 2000 (101 ha). Les productions animales montrent l'importance prise par l'élevage des bovins (12 exploitations sur 17 le pratiquent) essentiellement pour la viande avec la race limousine.

La tendance depuis ces trente dernières années est caractérisée par l'augmentation du nombre de têtes au sein des troupeaux bovins en diminution et la croissance des terres labourables. La SAU est en augmentation constante depuis 1979, tout comme le nombre de bovins. Par contre, le nombre d'exploitations a chuté du nombre de 38 en 1979 à 17 en 2000. Les terrains toujours en herbe prédominent à hauteur de 317 ha en 2000, contre 101 ha dédiés aux prairies temporaires. Les céréales occupent 44 ha.

Une récente étude agricole (juin 2006) démontre que d'une part une grande partie des exploitants ne souhaite pas accroître leur cheptel, mais aussi qu'ils ne se prononcent pas quand à la reprise de l'exploitation. Il est donc à intégrer cette composante et prévoir des alternatives à l'activité agricole.



Figure 64 : La production bovine limousine génère et s'associe à des paysages vallonnés d'herbages.

En terme de motif et d'impact paysager, l'espace agricole, définitivement ouvert, tend vers la temporalité. L'augmentation des surfaces labourables et des prairies temporaires aux dépens des surfaces toujours en herbe va générer une nouvelle perception des grands espaces. En effet ce retournement de l'activité agricole induit le renforcement de l'expression de la saisonnalité des espaces ; le vert des prairies prédominant va se voir ponctuellement taché par les couleurs des cultures céréalières ou du sol vierge. Il est probable que cette mutation de l'économie agricole induise à terme le rassemblement du cheptel communal ainsi que des espaces cultivés ; tendance progressive symbolisée par le regroupement des entités agricoles et l'homogénéisation des paysages.

3.3.1.2 Les bâtiments agricoles

L'architecture agricole à Jugeals-Nazareth est principalement dichotomique ; sans rapport au territoire (sol - identité) ni à la géographie (topographie). Les blocs rectangulaires sont apposés dans un environnement récepteur, sans considération ; ils s'imposent généralement au regard par adjonction de références externes et participent alors à la dévaluation des paysages.

LA LOCALISATION ET LE CHOIX DES MATERIAUX, CRITERES DE NON INTEGRATION

Des bâtiments d'élevage gris s'imposent en ligne de crête ou à proximité directe du bourg, au sein même du tissu ancien. Il faudra être particulièrement vigilant à ces emplacements stratégiques et favoriser l'emploi de matériaux locaux de construction, ou du moins l'insertion paysagère ou architecturale.



Figure 65 : Un bâtiment aux allures d'entrepôt.

Il s'impose depuis la ligne de crête et garanti ainsi un impact maximum sur le paysage



Figure 66 : Bâtiment.

A proximité directe du centre bourg, il devient nécessaire, pour la protection de ce cadre de vie exceptionnel, de vigiler l'emploi de matériaux légers et le choix des couleurs pour que les bâtiments n'attirent pas inutilement l'œil et ne dégradent le cadre architectural.



Figure 67 : Bâtiment agricole.

En fond de perspective, à la débouchée et proximité d'un axe routier, le bâtiment agricole s'assure d'un impact optimal renforcé par la clarté des matériaux choisis.



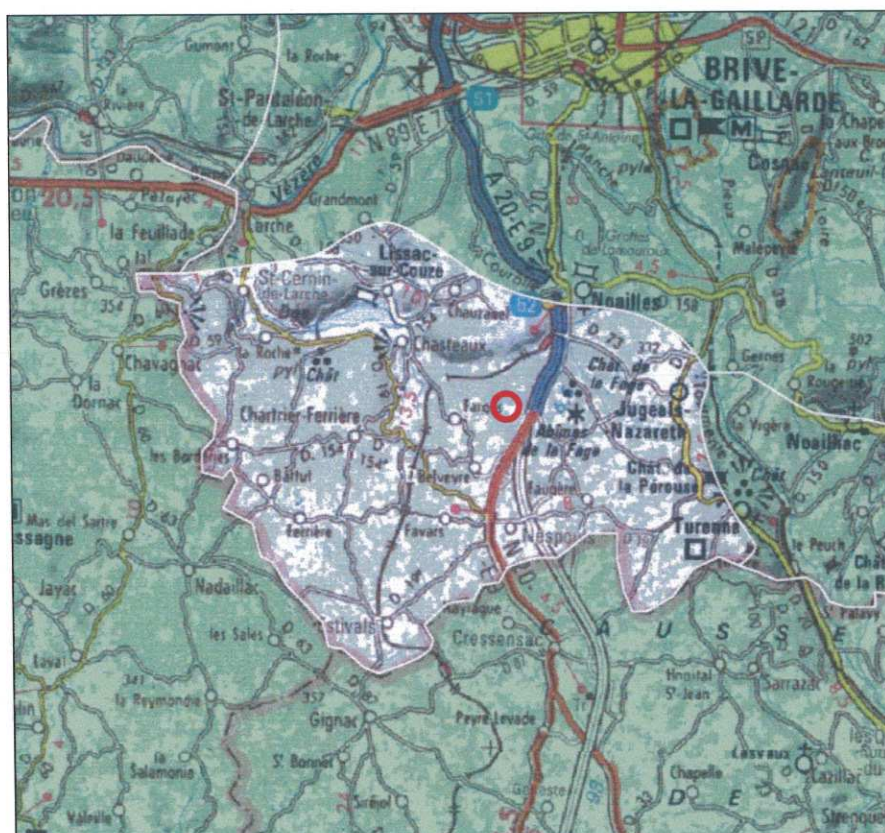
Les constructions nouvelles doivent impérativement tenir compte de l'impact induit en terme spatial ; la commune peut devenir actrice de ces aménagements en s'appropriant une charte architecturale ou plus simplement en se portant conseil auprès des nouveaux exploitants ou lors d'extensions. Un choix de matériaux de construction communaux et une information sur la pertinence des choix d'implantation pourront certainement aider à l'insertion environnementale du bâti agricole et à la protection des paysages.

De même, il est à communiquer, au regard du contexte communal - du regroupement des exploitations - sur les possibilités de réhabilitation des corps de ferme et de leur réinsertion dans les circuits économiques.

3.3.2 Espaces à vocation naturelle

3.3.2.1

La région Limousin et les causses Corrèziens



Source : Diren Limousin

La **région Limousin** se scinde en 3 ambiances paysagères :

- La première sous influence montagnarde, le plus souvent supérieure à 500 mètres d'altitude, et à dominante forestière.
- La campagne-parc au Nord et à l'Ouest où la présence humaine est la plus visible.
- Enfin une étroite marge aquitaine, où se situe Jugeals-Nazareth, qui rattache le Limousin au grand sud-ouest français.



La diversité paysagère tient ici à la variété des roches sédimentaires : les bassins sont découpés en une multitude de collines fortement anthropisées et le plateau du Causse Corrèzien fortement forestier.

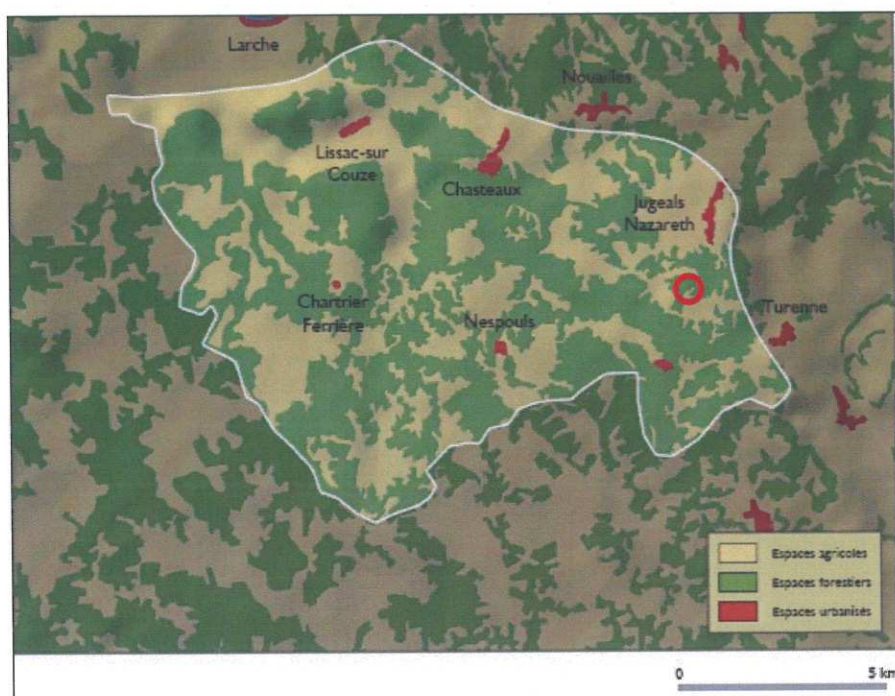
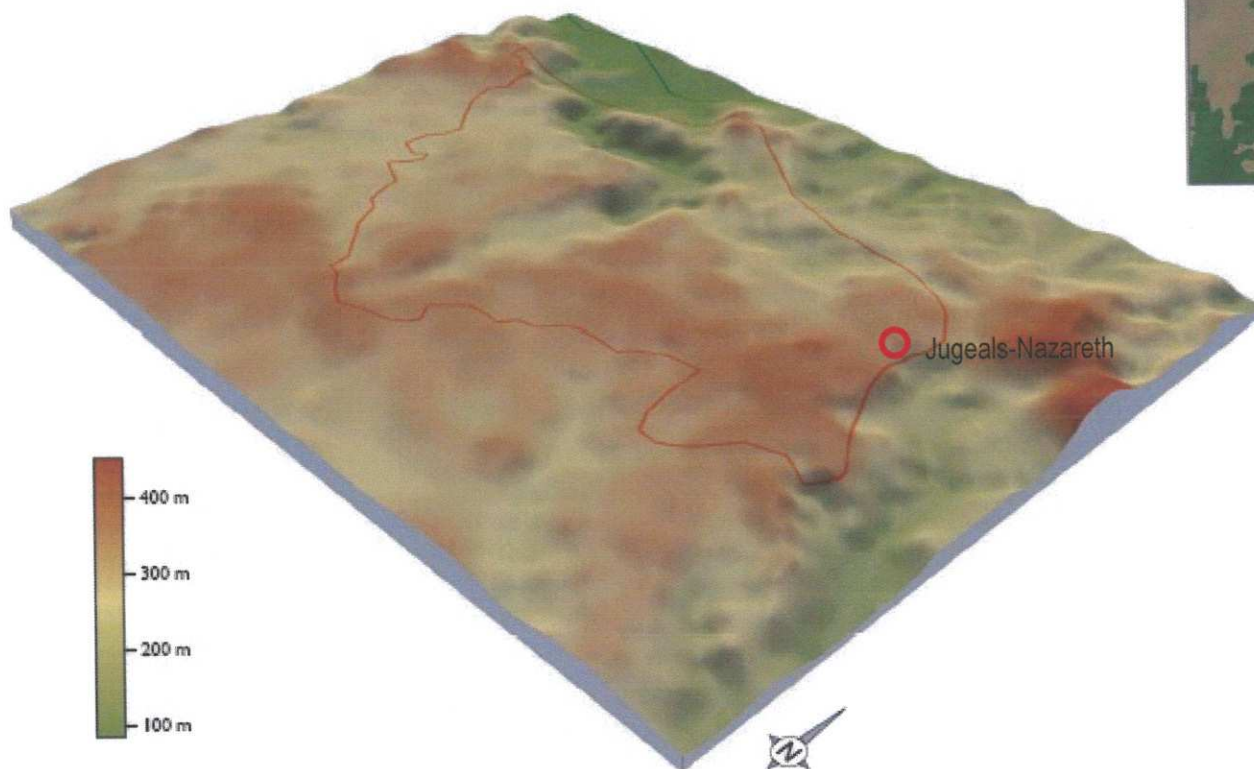


Figure 67 : Les différents espaces (Source : Diren Limousin)

Jugeals-Nazareth appartient à l'unité paysagère du **causse corrézien**. Ce causse présente des bordures nettes : il bascule brutalement sur le bassin de Meyssac, vers Turenne. Il tombe tout aussi brusquement sur le bassin de Brive, vers Noailles. C'est un causse péri-urbain qui reçoit l'influence de l'agglomération briviste, favorisée par la commodité de desserte qu'offre l'autoroute A20. On remarque cette péri-urbanisation du Causse à la présence de maisons neuves, vers Nespouls, vers Nazareth mais aussi à la base de loisirs.



Source : Diren Limousin

Le plateau calcaire est globalement aplani mais localement composé de multiples creux fermés sur eux-mêmes : dolines et ouvalas qui sont des petites cuvettes liées à la dissolution des calcaires et introduisent des plages cultivées isolées au milieu d'espaces pierreux.

Ailleurs, c'est la forêt qui domine : taillis de chênes pubescents souffreteux dominants. Quelques reboisements de pins s'observent ça et là. Des emplacements privilégiés accueillent une flore méditerranéenne. Certaines de ces stations botaniques sont protégées (biotope de la côte Pelée).

Divers enjeux sont relevés pour cette unité paysagère :

- Maintenir les ouvertures actuelles à travers les parcelles cultivées.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions
- Conserver le chêne pubescent (truffier).
- Conserver les murets de pierres sèches qui structurent l'espace.
- Préserver le patrimoine bâti garant de l'identité locale.



3.3.2.2

Paysages topographiques



Figure 68 : La carte ci-dessus superpose le motif (textures) et les variations altimétriques du support.

Il devient alors possible de donner une image réaliste des paysages communaux. Les boisements se présentent principalement sous la forme de taillis sous futaie mixte. La densification des courbes de niveau localise ces boisements, pour la plupart en pente.

La coupe page précédente, localisée sur l'orthophotographie par un trait rouge, permet de constater la fréquence de ces ondulations et l'alternance typologique de l'occupation. Les villages sont implantés en promontoire dominant les zones de cultures, elles-mêmes encadrées par des boisements qui annoncent de fortes déclivités.



3.3.2.3

Entités environnementales

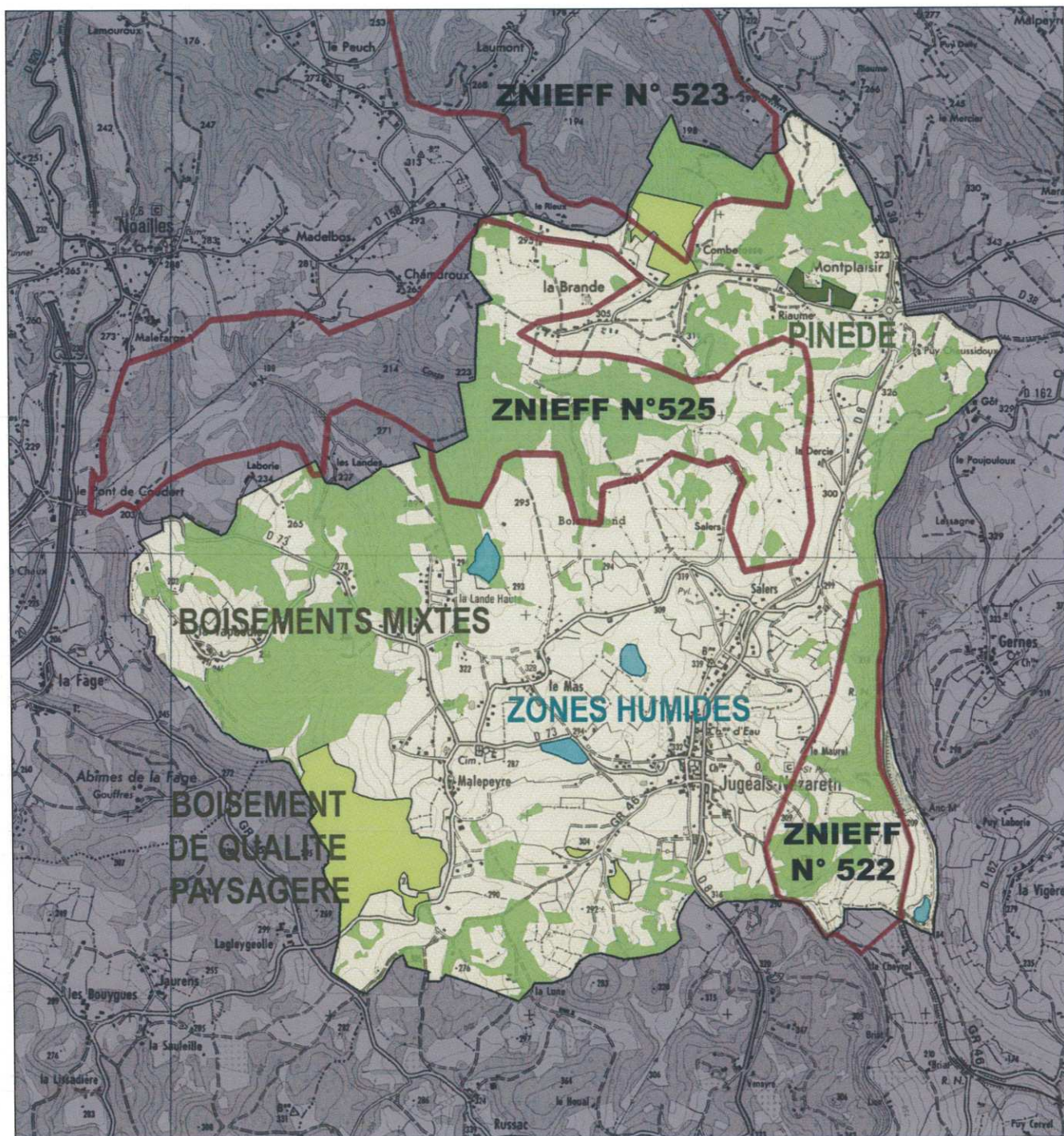


Figure 69 : Entités environnementales



La commune de Jugeals-Nazareth se distingue fortement par la diversité des compositions végétales qui composent son paysage mais aussi par la qualité de ses boisements. En effet, trois ZNIEFF participent à la valorisation du cadre écologique en délimitant des périmètres totalisant 275 hectares sur le territoire communal, soit 1 /4 de la surface totale de la commune.

De plus, il faut compter la présence de zones humides et de mares, véritables réserves écologiques, en particulier en bordure du ruisseau de la Tourmente et au centre du plateau.

3.3.2.4 Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

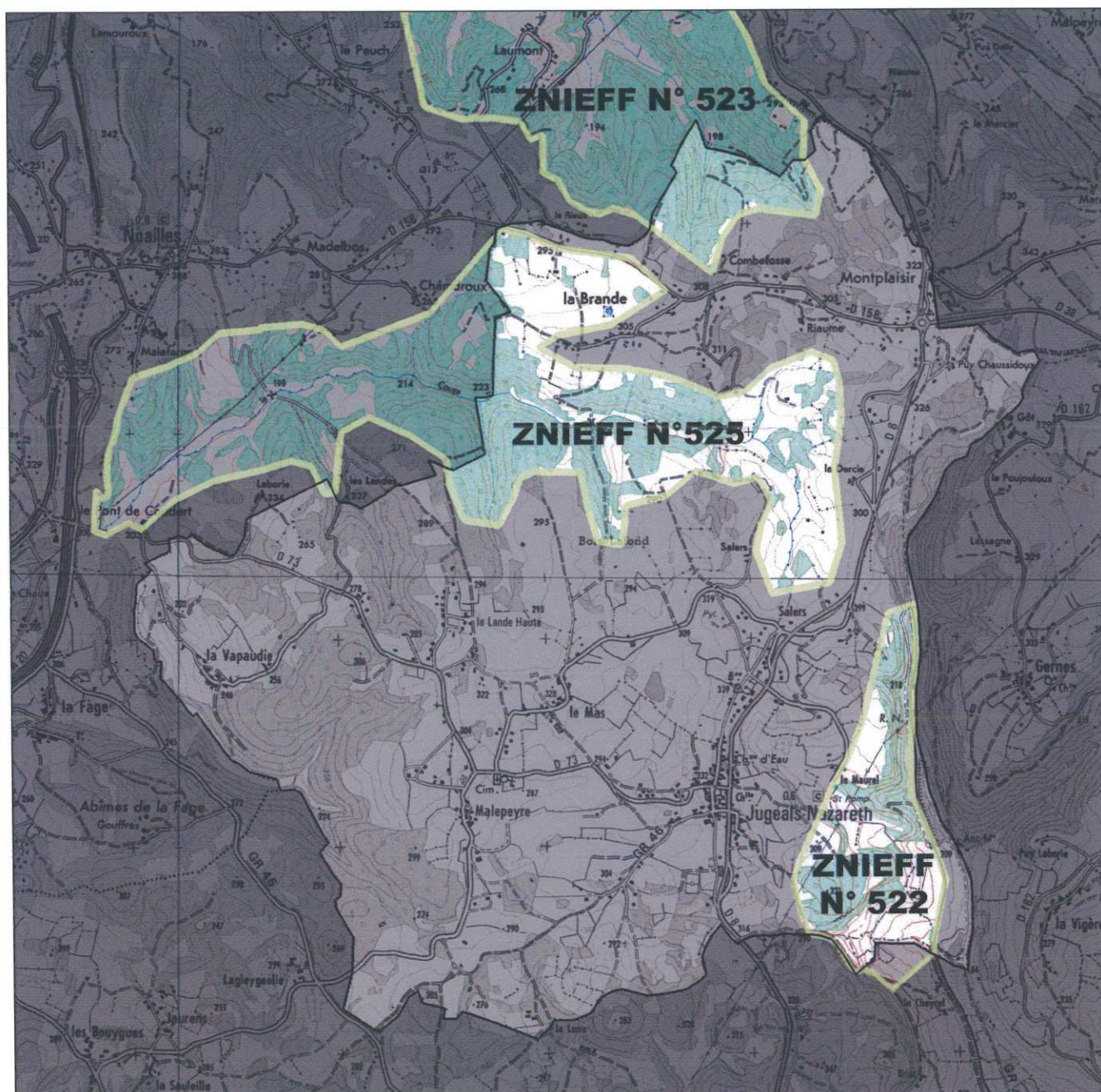


Figure 70 : Cartographie des ZNIEFF



ZNIEFF n°523 : Vallée de Planchetorte

Ce périmètre couvre une surface infime sur le territoire de Jugeals-Nazareth. En effet seulement l'extrémité sud de la ZNIEFF se situe sur Jugeals-Nazareth, alors que la grande majorité est localisée sur la commune de Brive-la-Gaillarde. La partie localisée sur le territoire de Jugeals-Nazareth montre une remontée de terrain et de la ligne de thalweg. Il s'agit du point où prend naissance la vallée de Planchetorte.

Cette vallée est particulièrement intéressante pour ses versants de grès parfois abrupts qui abritent une végétation originale. Les parois rocheuses de cette vallée sont creusées d'innombrables cavités, le plus souvent ombragées et humides, particulièrement favorables à une flore, constituée en grande partie de fougères qui atteignent ici des dimensions spectaculaires en raison de conditions idéales de développement qu'elles rencontrent. L'élément le plus remarquable est une fougère (anogramme à feuilles minces), espèce atlanto-méditerranéenne exceptionnelle et protégée en Limousin qui se rencontre habituellement sous climat méditerranéen dans les stations abritées et relativement fraîches. Une autre fougère, également protégée en Limousin et connue en Corrèze, la capillaire de Montpellier, est également présente sur le site. Sur les parties les plus élevées, dont les plus sèches, subsistent quelques zones de lande sèche où l'on peut voir la bruyère à balai, espèce quasiment absente en dehors de ce secteur de la Corrèze, ainsi que le millepertuis à feuilles linéaires. Au plan faunistique, les invertébrés de la famille des orthoptères (grillons, sauterelles et criquets) ont été bien étudiés. Le criquet pansu et l'oedipode émeraude méritent d'être signalés. Ces deux criquets affectionnent les sols frais inondables qui bordent le ruisseau de Planchetorte.

ZNIEFF n°525 : Vallée de la Couze à l'amont du pont de Coudert

Cette ZNIEFF se partage sur les deux communes de Jugeals-Nazareth et de Noailles. Elle se localise au centre ouest du territoire communal. Le site comprend la vallée de la Couze, de sa source sur la commune de Jugeals-Nazareth jusqu'au pont du Coudert où le cours d'eau disparaît dans le calcaire par une « perte » pour réapparaître au gouffre du Blagour. Depuis ses sources jusqu'au pont du Coudert, la Couze coule dans une vallée orientée est-ouest et entaillée dans le grès. De nombreux secteurs présentent un grand intérêt : les prairies humides du fond de la vallée, comme les prairies méso-hygrophiles situées en bordure de la RD 158 (à hauteur de la Brande) au nord du périmètre.

Au plan botanique, le site est riche en espèces peu communes : ophioglosse vulgaire, colchique d'automne, bruyère à balai et certaines plantes des zones calcaires comme l'ophrys abeille sont présentes. L'intérêt faunistique du site repose essentiellement sur la présence d'amphibiens protégés, notamment le crapaud sonneur à ventre jaune.

ZNIEFF n°522 : Falaises de Jugeals-Nazareth

La quasi totalité du périmètre totalisant 71 hectares se situe sur le territoire communal. A l'est du bourg le site est constitué d'une falaise calcaire entourée de bois relativement bien conservés et calmes. Le grand corbeau niche dans les parois rocheuses, ainsi que la genette. Au plan botanique, de nombreuses espèces calcicoles atteignent ici leur limite de répartition.



3.3.2.5 Autres boisements d'intérêt

Au sud ouest du territoire, des formations végétales spontanées ont pris place et forment aujourd'hui des taillis sous futaie composés principalement de chênes pédonculés.



Ces boisements réduits se sont installés dans la pente, aux abords des routes. Ils participent à la structuration du territoire et la présentation d'une faune endogène. La photo ci-dessous illustre le GR 46 perçant à travers ces boisements, un atout certain en terme d'équipement et d'attractivité touristique.



Figure 71 : Formations végétales



3.3.2.6 Ripisylves, milieux humides et aquatiques



Il existe trois grandes pièces d'eau sur le territoire communal, dont deux sont situées dans un contexte intégralement agricole.

La grande pièce d'eau centrale, visible sur la photographie ci-dessus, est tout particulièrement sujette aux agressions des systèmes productifs. Son rôle de réservoir, associé aux agressions chimiques subies et l'absence de protection végétal amènent à penser que ce plan d'eau ne présente que très peu de qualité écologique.

Figure 72 : Milieux aquatiques

Bordée du Saules blancs, chênes pédonculés et cornouillers, l'autre pièce d'eau (photographie ci-dessus) montre des qualités biotiques. Les deux points d'eau assurent l'absorption et le stockage d'une partie des surplus hydrographiques. Cette fonction devient fondamentale et à considérer et mesurer lorsque, comme on peut le voir sur la photographie ci-dessus, des habitations nouvelles s'installent sur le plateau à proximité de ces zones humides ou aquatiques. La localisation et estimation des capacités d'évacuation des exutoires ainsi que la quantification des surplus induits par l'augmentation des surfaces imperméables sur le bassin versant nous permettront de considérer le potentiel constructible des terrains et d'anticiper sur les opérations à prévoir pour assurer l'évacuation ou absorption de ces surplus hydrauliques.

Ces deux mares, si elles ne présentent pas de caractère écologique affirmé, sont donc à protéger ; il faudra, dans le cadre du développement urbain, prévoir le maintien et le renforcement de leur fonction hydrographique, notamment par la plantation des berges et l'adoucissement des pentes de talus pour permettre l'installation d'une végétation des milieux semi-humides, efficace dans le rôle de régulateur hydrique.

Leur localisation, en particulier pour la pièce d'eau centrale visible depuis le bourg, ne permet pas, a priori, de croire à une reconversion totale – écologique – de ces espaces insérés en zone agricole. Cependant il est souhaitable de favoriser l'implantation d'un cordon végétal



entourant ces espaces fragiles et ainsi de permettre l'installation d'un biotope unique et composite.

Aux abords des ruisseaux de la Tourmente et de la Couze, la ripisylve est, de la même façon, un espace remarquable de part sa vocation écologique. Il est important de comprendre la double vocation attribuée à ces cordons boisés ; intrinsèquement, il s'agit de réserves biologiques uniques aux caractéristiques physiques particulières (épaisseur, densité, humidité et ensoleillement) mais ces espaces linéaires ont aussi une fonction déterminante de corridors écologiques.

En effet, ils permettent le déplacement, migration, de la faune d'une biocénose à une autre, selon les besoins alimentaires, les variations saisonnières et les aléas climatiques. Les ripisylves sont les points de contact, dans le sens transversal, entre des terres agricoles et les ruisseaux, et dans le sens longitudinal entre des espaces souvent boisés d'altitudes distinctes. Ils permettent alors la filtration des traitements phytosanitaires avant introduction dans les cours d'eau et le déplacement des petits mammifères et du gibier en général. La vallée de la Tourmente est un milieu particulièrement propice à l'installation de biotopes variés. La configuration topographique ainsi que l'encaissement parfois très marqué permettent à la fois de protéger la ripisylve et le cours d'eau des nuisances externes, mais aussi de constituer des milieux de vie hétérogènes, entre marais ouvert et zones plus ou moins humides. Il est facile de comprendre alors les conséquences d'une contamination du cours sur l'ensemble des systèmes en aval.

Il est indispensable de favoriser la protection des espaces aquatiques écologiquement riches et fragiles par la constitution de cordons boisés, véritables corridors biologiques garants du maintien des sols et de l'absorption des surplus hydrographiques.



3.3.3 SYNTHESE, les espaces à vocation agricole ou naturelle

Le secteur agricole connaît des mutations. La diminution du nombre d'exploitations et l'incertitude en ce qui concerne la reprise de l'activité oblige à s'interroger sur le « recyclage » des exploitations. En termes paysagers et environnementaux, l'augmentation des surfaces cultivées incite à la révélation saisonnière mais aussi à l'induction de contraintes induites comme par exemple l'augmentation de la fréquence des déplacements des engins agricoles et l'augmentation de l'utilisation des traitements phytosanitaires. Le voisinage entre ces espaces agricoles et des biotopes exigeants et fragiles - comme les mares - implique la nécessité d'appliquer des mesures de protection.

De plus, la municipalité pourrait participer à favoriser l'insertion des bâtiments agricoles ; un guide conseil sous forme documentaire pourrait être distribué pour renseigner des conséquences paysagères des choix architecturaux et d'emplacement, et informer sur les outils de l'intégration en proposant des solutions concrètes.

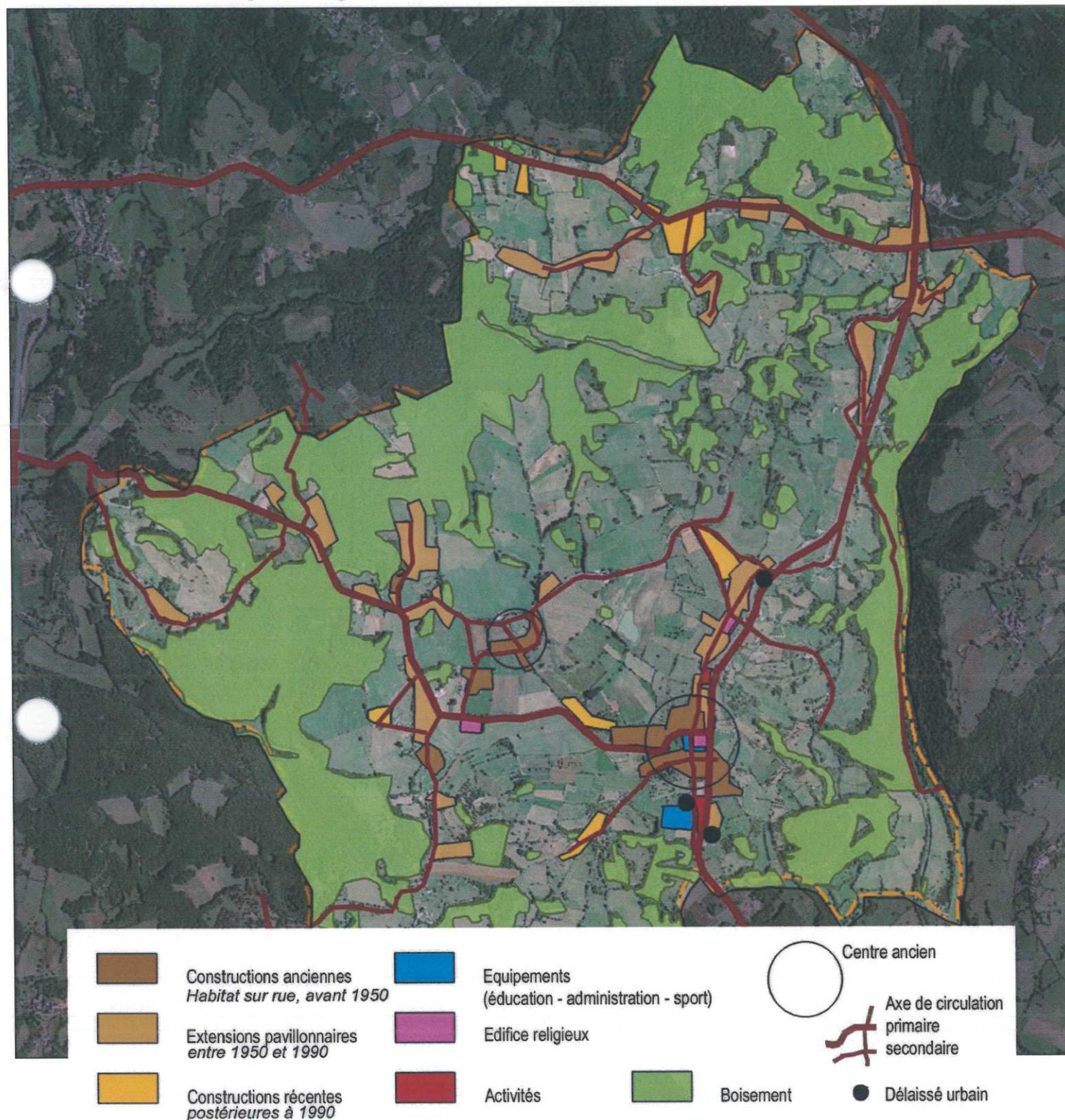
La commune propose un environnement exceptionnel au regard du nombre et des qualités des espaces boisés. Des biotopes particuliers – ruisseaux, ripisylves, zones aquatiques et humides – sont disséminés sur le territoire ; la protection des espaces corridors ou réserves est indispensable à la préservation de la qualité environnementale et du cadre de vie.

Globalement, il s'agit de protéger ces espaces des pressions foncières et des pollutions agricoles. Un outil de protection réside dans la valorisation, et notamment sous la forme de création de sentiers ou restitution des sentiers existants. Plus particulièrement, il s'agit de reconnaître les atouts paysagers et les vecteurs de l'identité communale ; les murets de pierres et le chêne pubescent constituent les références du site à reconnaître comme tels.



3.4 Les espaces construits

3.4.1 Morphologie : les entités urbaines





La carte des entités territoriales nous enseigne la complexité et la mixité des composantes du paysage.

Si l'implantation des boisements répond à des logiques topographiques, les secteurs construits semblent parfois apposés sans raisons apparentes, sans dialectique.

Toutefois, nous pouvons observer des correspondances entre la carte topographique ci-contre et les implantations humaines. Les deux principaux nœuds urbains, ou centres anciens, se perchent sur des levées de terrain.

Les extensions successives se sont ensuite installées en bordure des voiries reliant entre eux les hameaux.

HAMEAU ET / OU CENTRE BOURG

La composition de la commune apparaît complexe par l'absence de hiérarchie entre les entités urbaines. En effet la polarité s'efface devant la multitude des hameaux et le volume qu'ils peuvent atteindre. De plus, les extensions chronologiques raccordent les centres entre eux et l'on craint, à terme, le peuplement des abords des rues sous la forme d'un cordon de pavillons, et ainsi l'homogénéisation des paysages et la destruction des corps de hameau.



L'orthophotographie ci-contre illustre très bien cette problématique. Le village de Jugeals-Nazareth, autrefois fermé sur lui-même et cerné de cultures, s'étire aujourd'hui jusqu'au hameau des Salers au nord. Il devient difficile de lire la présence de ces deux entités historiques. Le groupement des Salers lui-même s'étire désormais vers le nord sous une nouvelle forme urbaine assimilable, par la répétition des formes, à un lotissement.

Les habitations se sont développées au bord de la départementale. De nouvelles images sont distribuées, une façade urbaine est créée et la perception depuis la départementale a été transformée depuis ces dernières décennies.

Le village de Jugeals est donc un village rue centré sur un nœud rassemblant les fonctions scolaires, administratives et l'église.

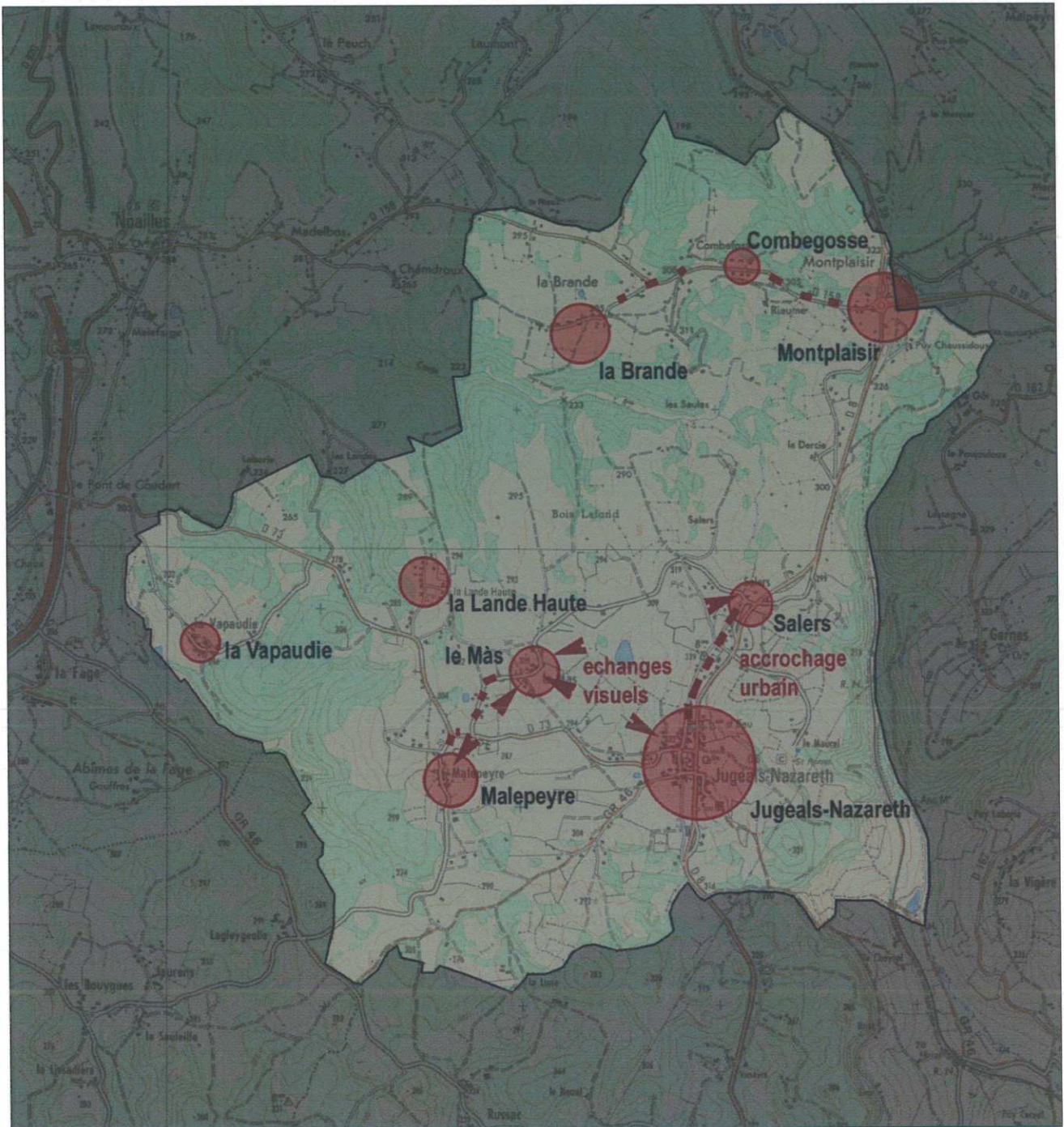


Figure 73 : Les hameaux de Jugeals-Nazareth

JEU DE HAMEAUX

Les hameaux entretiennent des relations plus ou moins tendues.

La carte ci-dessus permet d'appréhender les liens, physiques ou visuels, et donc l'impact d'un secteur construit sur un autre. Nous constatons ainsi le rôle central du hameau du Mâs et pesons l'impact visuel qu'engendreraient de nouvelles constructions en extension sur le versant sud du repli.

Les pointillés rouges indiquent, en fonction de leur densité, le niveau d'accrochage urbain. Jugeals-Nazareth, nous venons de le voir, a déjà quasiment absorbé les Salers. Nous notons de même une continuité régulière, toutefois moins soutenue, entre le Mâs et Malepeyre, ainsi qu'entre la Brande et Montplaisir.



Les espaces intermédiaires, les liaisons entre hameaux doivent faire l'objet d'une politique décisive et orientée. En effet Jugeals-Nazareth doit craindre un développement anarchique et un mitage total de ces terres au regard des potentialités d'urbanisation liées à la douceur du relief. Le processus d'assimilation a déjà commencé et laisse envisager l'accrochage de Jugeals – Malepeyre – le Màs et bien sûr les Salers, et la création d'un espace de déconcentration urbaine, consommatrice en espace et destructrice en terme d'impact paysager.



Vue depuis Jugeals vers le Màs à droite et Malepeyre en étirement vers la gauche.



Depuis la D 73 entre Jugeals-Nazareth et Malepeyre, vue sur la silhouette caractéristique de Jugeals-Nazareth sur le bord droit de la photographie et les nouvelles constructions aux toits oranges prolongeant le hameau de Salers.

3.4.2 Les extensions et l'habitat nouveau

De nouvelles constructions s'établissent sur la commune. Leur forme est répétitive et contemporaine. Il s'agit de constructions plein pied plus combles, aux formes rectangulaires et aux toitures utilisant un nuancier assez large dans la gamme des tuiles canals.

Ces toitures dénotent et attirent inutilement l'œil en se différenciant du bâti ancien aux toitures sombres.



La désinsertion est principalement causée par le choix de l'emplacement ; en effet des bandes entières sont parfois construite, comme cela est illustré sur la photo ci – dessous, au contact direct du grand paysage.



Nouvelles constructions en prolongement du hameau des Salers ; l'impact des constructions est renforcé par leur localisation et la nudité des parcelles.



Les couleurs agressives et l'absence totale de traitement végétal participent à l'exclusion des nouvelles formes urbaines dont la position dominante multiplie l'impact et la dégradation des vues.



De nouvelles constructions s'installent sur les abords de la D 73. Celle photographiée ci-dessus est représentative ; un volume rectangulaire de parpaings, un toit de tuiles ocre et des portes en PVC.

La photographie ci-dessus nous informe aussi quant aux choix nouveaux dans la constitution des limites. La jeune haie de thuya constituera une cloison compacte, un mur vert à l'impact visuel fort. Le thuya est une essence importée absente à l'état naturel sur le territoire communal, il ne peut donc s'intégrer à son environnement.



3.4.3 Le Màs

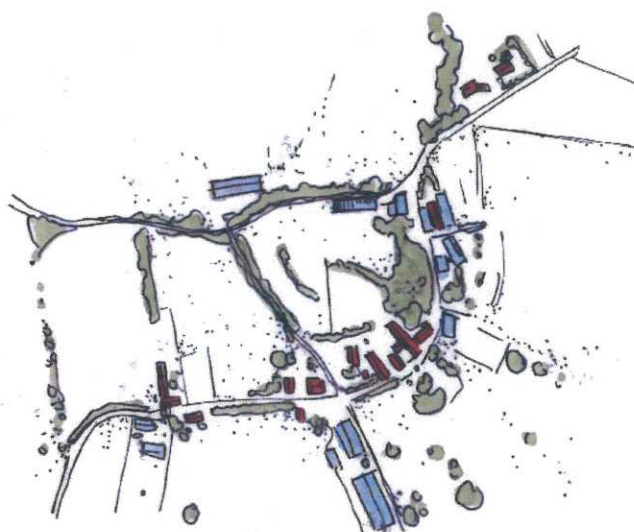


Figure 74 : Croquis du Màs

Le hameau du Màs montre une identité agricole affirmée. Il est constitué d'un cordon bâti établi le long d'un axe de circulation. La partie ancienne du Màs forme une courbe suivant la topographie du sol et dominant la plaine agricole plus à l'est. Le Màs est ponctué d'un très grand nombre de bâtiments agricoles qui par leur implantation et / ou volume altèrent les vues et finissent par s'imposer comme éléments identitaires du hameau. Cependant le bourg ancien, avec ses quelques maisons de pierres appuyées sur la rue parvient à créer cette atmosphère des vieux village, où l'on ressent, derrière les épais murs de pierre, les tumultes de l'activité agricole.



Figure 75 : Entrée du Mas depuis Jugeals-Nazareth

L'accès ouest du Màs se caractérise par l'installation d'habitations nouvelles au caractère franchement dichotomique. Quelques éléments, comme des vestiges de haies ou des arbres isolés rappellent l'usage et l'identité antérieure des sols.



Figure 76 : La « porte » du Mâs ; des habitations aux allures de bâtiments d'activité



Figure 77 : Place ouverte sur rue animée d'une croix et d'un cadre architectural de qualité



Figure 78 : Une maison de maître

En bon état s'avancant sur la rue constitue le point d'intérêt et de ralentissement rendu obligé par le resserrement de la voirie et l'absence de visibilité

L'atout du Mâs réside en quelques architectures de pierres de taille en bon état de conservation et au cadre et atmosphère constitués. Quelques points, comme celui annoncé sur la photographie ci-dessus – lorsque la rue se resserre entre une haute demeure et un jardin privé – figurent comme des détails attractifs et des sites valorisant le patrimoine. Le Mâs dispose d'une vaste place centrale, un espace disponible pour les rencontres ou d'éventuels aménagements publics.

Le Mâs connaît depuis quelques dizaines d'années une sérieuse dégradation de son paysage traditionnel par l'insertion, en particulier au niveau des extrémités, d'architectures éclectiques et souvent volumineuses. La disposition de certaines habitations au caractère dichotomique affirmé (photographie du haut) ainsi que la proximité de certains grands bâtiments agricoles dégradent fortement le cadre de vie et induisent des nuisances irréversibles.



Il faudra donc savoir utiliser les espaces situés aux abords de ces sites sensibles pour tenter de les intégrer, et appréhender le potentiel spatial dans le centre ancien pour, à la fois redynamiser le hameau qui menace à terme d'être dévalorisé, et coudre des liens sociaux avec la population nouvelle par la constitution d'une réelle place attractive, espace d'activités et de rencontres.



3.4.4 Malepeyre



Figure 79 : Croquis de Malepeyre

Le hameau est unique de part sa morphologie. Hameau ancien, il s'est formé au bord d'un axe de communication et a pris de l'épaisseur par extensions successives. Un petit groupe d'habitations compose ce « centre ancien » caractérisé par la constitution de ruelles de dessertes en impasse et de bâtis sur rue. L'urbanisation est anarchique mais fonctionnelle ; elle répond aux besoins de l'agriculture, avec par exemple la présence de cours intérieures et d'espaces disponibles autour des blocs construits compact et rustiques.



Les limites n'existent pas, tout comme la notion de parcelle ; les murs des habitations limitent les rues ombragées. Les constructions sont en pierre de taille, avec un étage ou de plein pied, ouvertures réduites, toiture deux pans et faîtage parallèle à la rue.

Figure 80 : Photos de Malepeyre



Le hameau originel construit de pierres de taille s'est depuis longtemps étendu sous des formes éclectiques. Le pavillon a remplacé la maison sur rue, les limites sont donc venues matérialiser les habitations nouvelles. La problématique actuelle se situe dans la lecture depuis l'axe routier ; en effet, face à l'homogénéité de traitement de limites de la partie ancienne s'est superposé un vocabulaire trop riche de clôtures, brouillant l'image globale et dévaluant ainsi le cadre de vie et le caractère patrimonial. Il semble inopportun, au regard du poids historique, de prolonger ces murs en pierre de taille par des successions de haies de thuyas ou de lauriers, de clôtures palissées ou enduites... tout comme l'implantation d'un bâtiment agricole à l'entrée est du hameau est malvenue. Les orientations du PLU s'attacheront à la préservation des caractères anciens et leur



compréhension dans les extensions futures; un intérêt tout particulier sera porté au traitement des limites qui seront réglementées. Les bâtiments d'activités seront exclus, et la localisation des habitations réglementée.



3.4.5 la Vapaudie



Figure 81 : Croquis de la Vapaudie

Le hameau de la Vapaudie est ancien, linéaire et peu dense. Il est constitué d'une petite dizaine de constructions pour la plupart d'origine agricole. Les habitations sont de grande taille et de proportions globalement rectangulaires. Les façades principales sont disposées parallèlement et à une distance variable de la rue. Au centre du hameau, les constructions s'alignent presque sur la rue (photographie ci-dessus) et constituent une zone de ralentissement et d'exposition d'un type architectural local ; maisons basses (Plein pied + combles) type longère, avec toiture à 2 pans d'ardoises ou de tuiles et murs en pierres de taille. Les ouvertures sont régulières et réduites, souvent alignées sur une ligne horizontale haute. Il faudra tout particulièrement vigiler la rénovation de ces habitations pour ne pas rompre avec ce caractère propre et originel, révélateur de l'identité patrimonial. Les maisons photographiées ci-dessous ont déjà profité de restaurations en considération des caractères préexistants et environnants. Il faudra alors continuer dans ce sens et définir de la même manière la localisation des futures constructions.



Figure 82 : Des constructions participant à la valorisation du cadre environnemental



Figure 83 : La vacance du parc comme phénomène social destructeur de architecture traditionnelle.



Figure 84 : Des bâtiments industriels dégradant les vues et l'image général du bourg.

Le hameau de la Vapaudie s'étire vers l'est sous la forme de constructions neuves qui ne tiennent pas compte du sol sur lequel elles se posent, pourtant chargé d'un caractère patrimonial affirmé. La greffe ne peut alors prendre, d'autant plus que l'extrême nudité des espaces sur lesquels s'installent ces volumes artificialisés tendent à les extraire encore plus de leur contexte en les affichant brutalement. Des bâtiments agricoles nuisent de la même façon, par des différenciations agressives au niveau des volumes, matériaux et couleurs au caractère du site et à la qualité de vie. De fait, les deux portes uniques d'accès à la Vapaudie « ancienne » sont matérialisées et identifiées par des exclusions ; des bâtiments qui attirent le regard avec violence et qui ne représentent pas la typologie en place et fédératrice de l'identité du hameau.



A posteriori, on ne peut qu'encourager l'intégration paysagère, c'est à dire la plantation d'essences endogènes en reprenant les motifs agricoles ; le bosquet et la haie vive. Une composition végétale réfléchie permet souvent d'amoindrir les disgrâces architecturales.

Par anticipation, il faudra en priorité penser la localisation des constructions en terme d'impact ; les localisations dominantes, comme c'est le cas ici, sont à proscrire. Les matériaux ainsi que les proportions des volumes sont de fait des éléments favorisant l'insertion environnementale.

La Vapaudie connaît de même des phénomènes de délaissement, ou d'abandon du parc immobilier. Les architectures anciennes finissent alors de se décomposer en dégradant le cadre paysager. Il est important de réintroduire ces bâtiments dans le marché de l'immobilier ; que le domaine public gère ce patrimoine ou qu'elle encourage les propriétaires à réinvestir ces lieux, il est important d'agir dès maintenant et de refaire vivre le petit patrimoine rural.



3.4.6 la Lande Haute

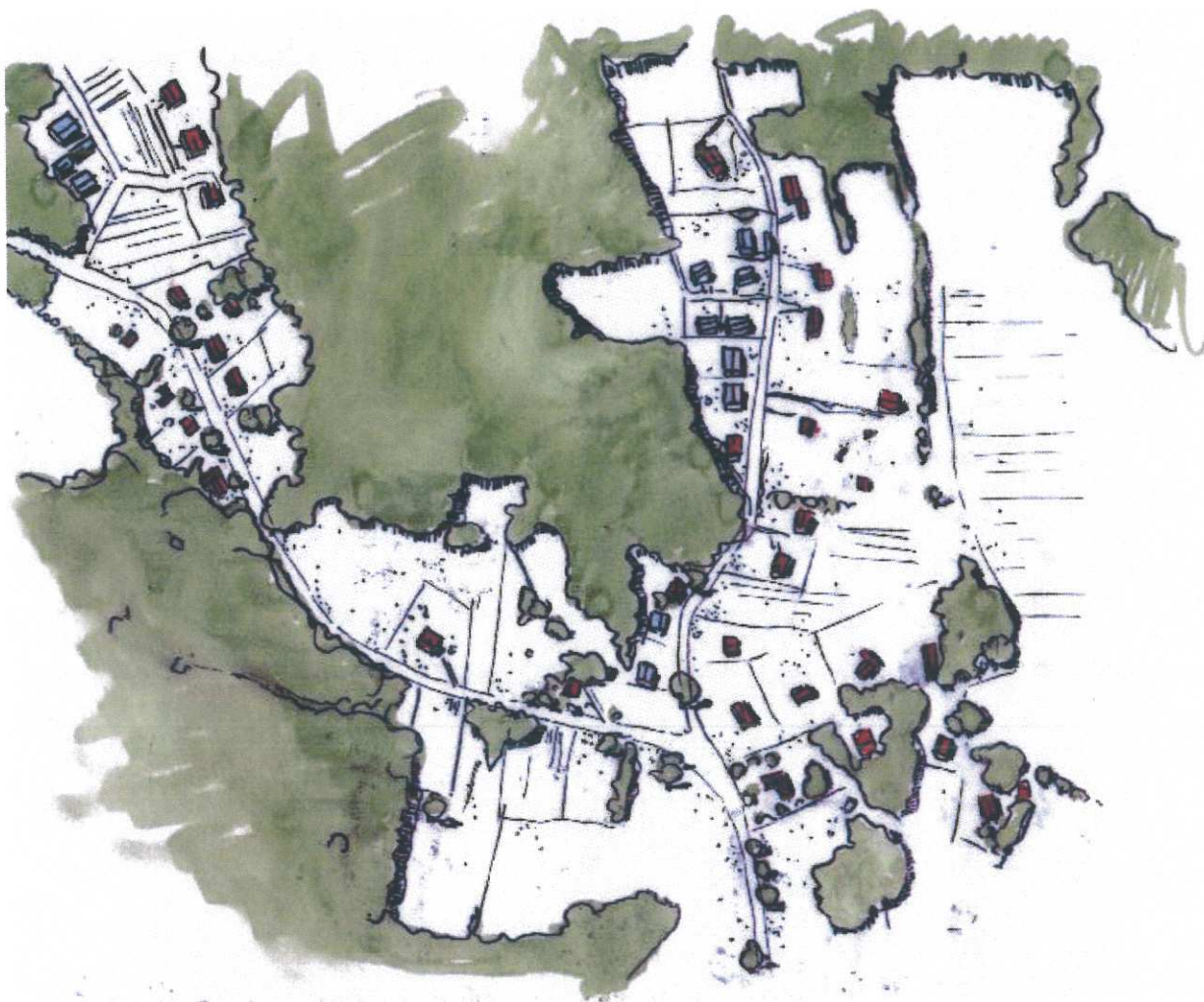


Figure 85 : Croquis de la Lande-Haute

La Lande Haute illustre parfaitement le modèle contemporain d'urbanisation ; des pavillons forment une grappe autour d'un axe de desserte unique et en impasse. Les pavillons sont implantés le plus souvent en milieu de parcelle et participent, par la multiplication du modèle à l'échelle nationale, à la banalisation des espaces et à la détérioration des paysages.

Mais la problématique réelle dans ce cas est bien la planification du modèle et l'urbanisation à l'échelle du hameau ; les maisons sont disposées de manière irrégulière et aléatoire, sans réellement considérer les caractéristiques physiques du site. Parfois rapprochées les unes des autres, parfois presque isolées en promontoire, le paysage ainsi constitué évoque la déperdition des patrimoines par la non considération de l'état existant.



La photographie ci-dessus montre la dynamique urbaine telle qu'elle se présente à Jugeals-Nazareth, aux abords de la Lande Haute. Les maisons neuves viennent se poser sur les espaces libres et ouverts en s'inscrivant comme les principaux composants du paysage. Dichotomiques, ces habitations neutralisent les vues et accrochent inutilement le regard.



Figure 86 : Photos du village de la Lande-Haute

Il faudra tendre vers la recomposition du hameau par la consolidation/homogénéisation de la forme urbaine en inscrivant l'architecture dans un cadre strict d'implantation et de volumétrie, par le traitement des limites mais aussi par l'association d'aménagements paysagers sur les espaces publics. Pour recoudre, il faudra tenter de recomposer un paysage rappelant la mosaïque agricole ; l'inscription des maisons selon une trame régulière permettra de composer un ensemble homogène, un quartier à part entière.



3.4.7 la Brande



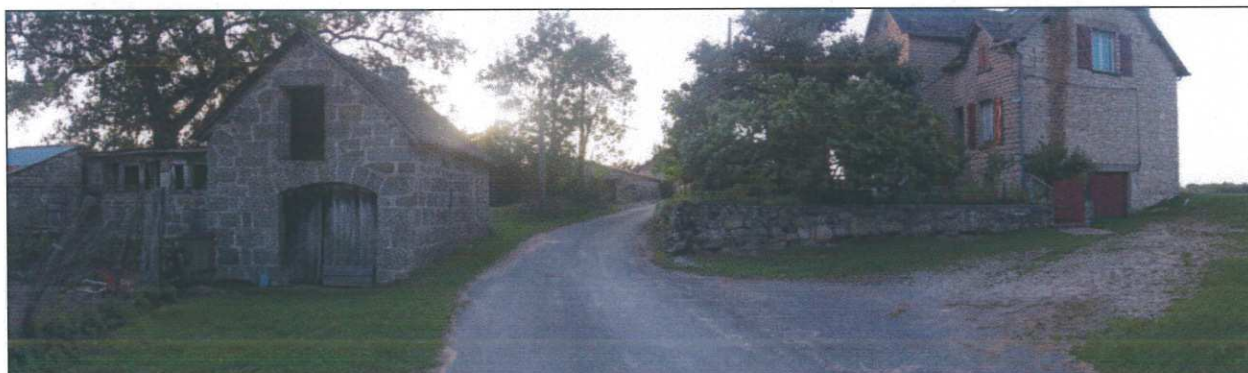
Figure 87 : Croquis de la Brande

La Brande est un hameau ancien. Sa structure historique se compose de moins de dix habitations, pour la plupart d'anciens corps de ferme ou maisons bourgeoises.

La particularité du hameau est le jeu, la cohésion entre les espaces naturels et les espaces anthropiques. En effet, on peut voir sur la vignette ci-dessus que des boisements forestiers s'élancent en haies jusqu'au contact du hameau et pénètrent le tissu urbain. Au sein du cordon habité, la nature est omniprésente sous la forme de quelques vieux arbres fruitiers, d'une végétation spontanée au bord de la route, de la flore des jardins ou bien dans les creux des murets de pierres sèches qui parfois limitent l'axe principal.



La qualité paysagère du site est remarquable ; les murets de pierres sèches occupés par une végétation envahissante qualifient ce village pittoresque en valorisant l'axe de dessert sinueux.



L'architecture est remarquable et compose avec l'espace public ; les parcelles ouvertes participent à ce sentiment d'intimité en imposant le contact et la proximité.



L'axe de dessert s'achève ou se réduit en un chemin empierré encadré de maisons en construction.

Le hameau la Brande est unique en ce qu'il présente d'évènements architecturaux mais surtout par la mise en scène de ceux-ci sur des espaces ouverts et filtrants le long les sinuosités étroites de la route dont les limites elles-mêmes constituent un intérêt



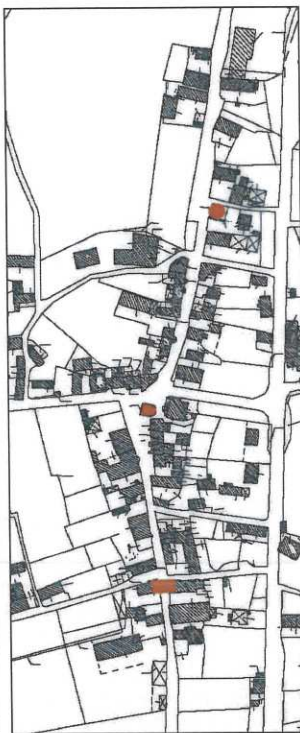
patrimonial. Il s'agit bien d'un contexte particulier, une atmosphère historisante qu'a su conserver cet ensemble urbain en son sein. Il va alors de soit qu'il faudra à travers les nouveaux documents d'urbanisme préserver ce contexte, cette atmosphère unique où il fait bon marcher le soir, entre pierres et arbres mûrs.

Des constructions récentes étirent le hameau vers l'ouest et constituent un second visage, une entité à part mais en continuité directe du hameau ancien. Même si l'insertion totale de cet ensemble nouveau est rendu impossible par la différence des modèles, il faudra tenter d'étirer certains des motifs depuis le cœur ancien jusqu'au chemin plongeant dans les boisements à l'extrémité ouest ; la plantation ponctuelle d'arbres, la création de murets ou bien même la constitution d'espaces publics permettraient de rendre plus chaleureuse la zone d'habitat nouveau et d'homogénéiser l'ensemble dans l'optique de constituer une entité unique et consolidée, quoi que éclectique.



3.4.8 Le centre bourg

3.4.8.1 Morphologie



Village rue ou village place ?

La plupart des villages corréziens sont diffus. Ils se sont développés à la croisée des chemins s'adaptant progressivement, au cours de leur développement, au relief alentour.

Le centre bourg est matérialisé par un cordon urbain bordant un axe nord sud. Le point d'ancrage est central, il s'agit de la place où l'église est implantée. Le noyau central est donc cette place triangulaire étirée encadrée de bâtiments monumentaux. Cette place est un pôle, dans le sens où elle accueille tous les services.

La planche cadastrale ci-contre souligne trois points focaux qui symbolisent les portes d'entrée et le centre. Il s'agit de trois points de repères que l'on identifie clairement et que l'on associe plus ou moins inconsciemment à une transformation des paysages et attitudes.



Nous avons ainsi relevé :

le CHATEAU D'EAU comme porte d'entrée nord

le PASSAGE COUVERT en porte d'entrée sud

l'EGLISE en point d'articulation central.

Trois secteurs qui seront protégés pour la conservation des fonctions et pour leur qualité architecturale.





NORD



Lecture cinétique du centre
bourg :

Entrée

*Porte CHATEAU D'EAU –
alignement du bâti
traditionnel sur rue
(cadrage ralentissement)-
intersection arrêt EGLISE-
traversée de la place –
resserrement du bâti
monumental – porte
ARCADE*

Sortie



SUD



LA ROUTE DEPARTEMENTALE N°8 ET LE BOURG

La D 8 traverse le territoire communal sur un axe nord sud. Elle a une fonction de liaison importante pour le secteur sud de Brive et au-delà vers le Lot. Ce caractère de liaison rapide est perçu et compris comme tel par les automobilistes. Toute autre vocation crée forcément des points de conflits et aggrave les conditions de sécurité des usagers et des riverains. LES PIETONS sont particulièrement exposés sur ce type de liaison rapide. Les passages piétons actuellement positionnés dans le bourg doivent être parfaitement lisibles et bien perçus par les automobilistes afin d'assurer une réelle protection aux piétons. C'est pourquoi leur implantation doit être limitée aux parties habitées clairement marquées et configurées pour un usage urbain. C'est cette perception qui incitera naturellement l'utilisateur de la RD 8 à adapter sa vitesse au droit des secteurs habités. De plus, un cheminement piétonnier, qui inclut les passages protégés, pourrait être aménagé en bordure de voie, afin que les passants n'empruntent pas la chaussée. (Source : cellule Sécurité Routière Entretien Exploitation et Transports)

3.4.8.2 Dynamiques et enjeux

En synthèse des cartes illustrant l'Occupation des sols et le Jeu des hameaux, au regard des dynamiques urbaines historiques et contemporaines et de l'implantation des pôles d'équipement ou de concentration et en recoupement avec les informations ci-dessus concernant la D 8, il peut être défini des territoires de potentiel et donc d'enjeux.

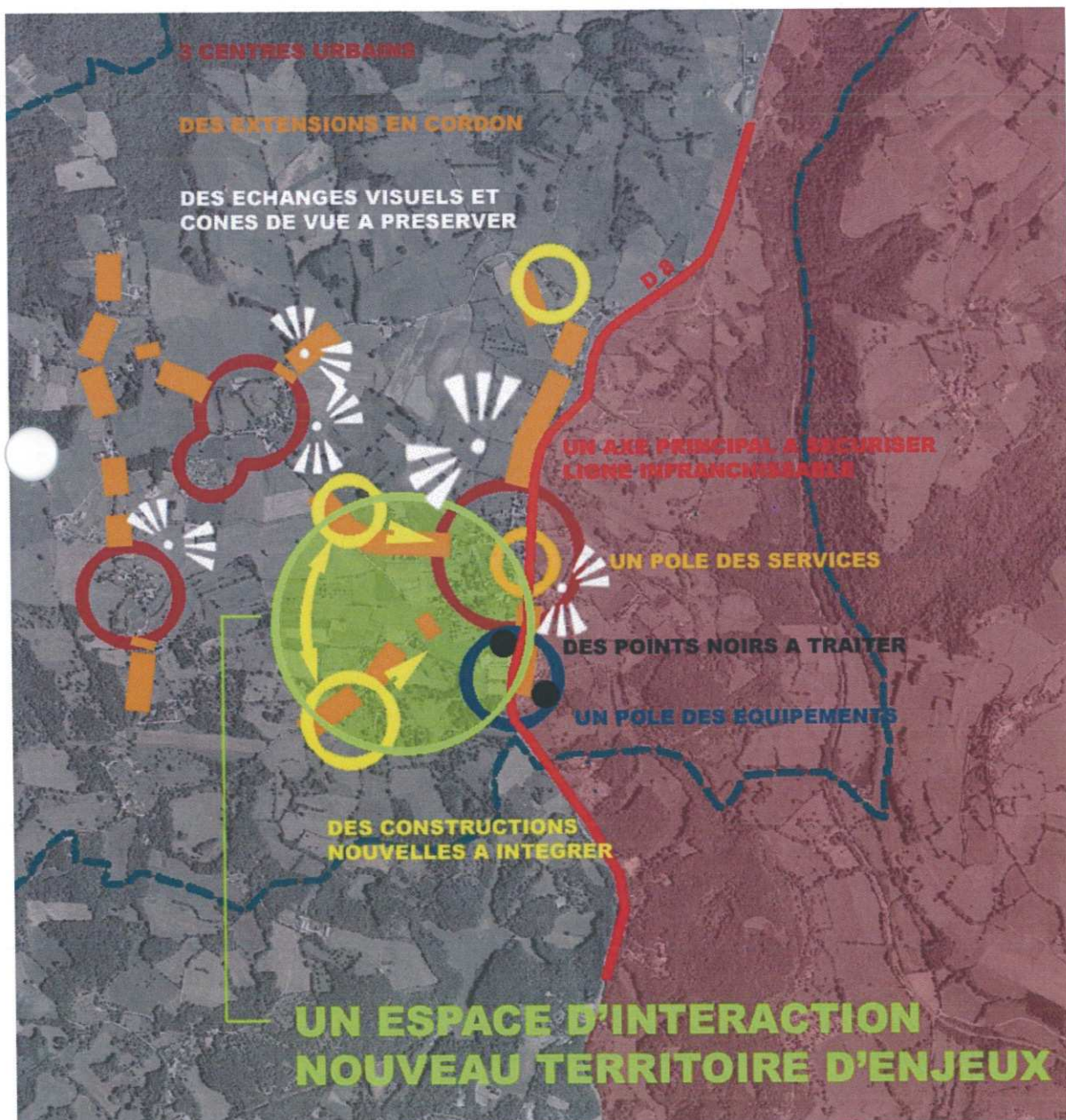


Figure 88 :
Carte de
synthèse



3.4.8.3 Typologies architecturales

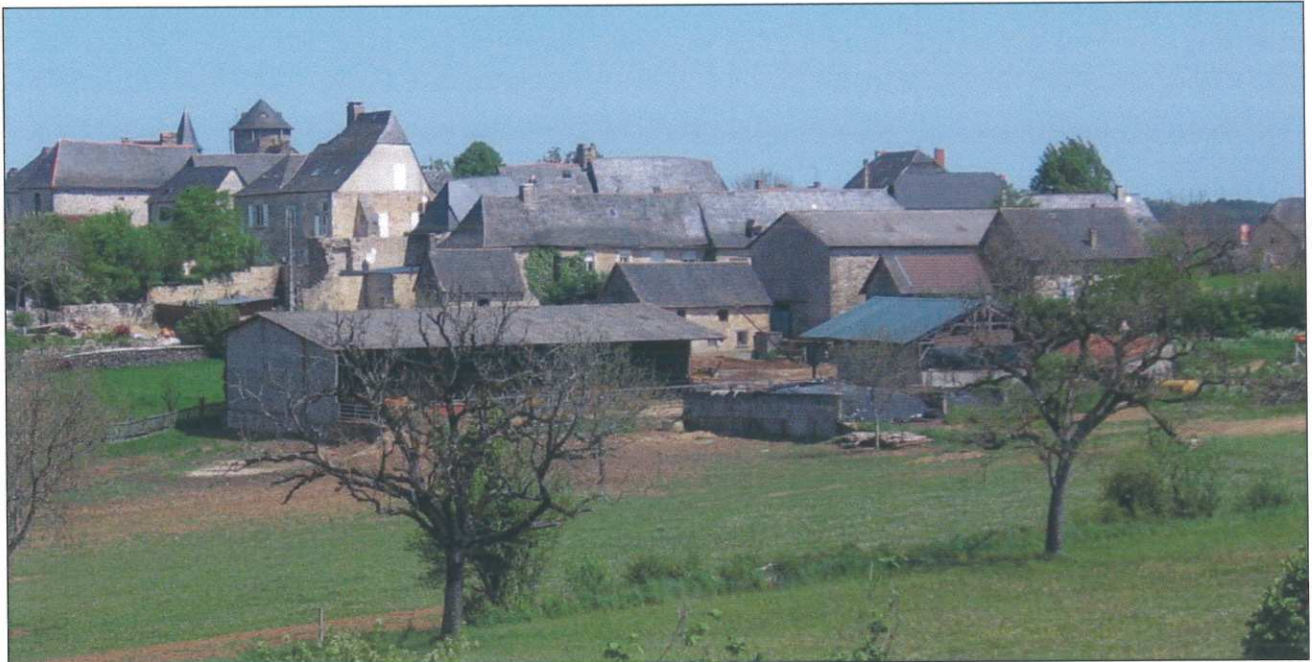


Figure 89 : La silhouette compacte et caractéristique de Jugeals-Nazareth avec ses toits en ardoise

ARCHITECTURE SACREE

Jugeals-Nazareth compte avec deux édifices religieux dignes d'intérêts historiques et architecturaux.

Sur la place du village se dresse la chapelle du 12^{ème} siècle de forme octogonale. Elle fut agrandie en 1750. L'église du 12^{ème} expose des peintures murales de la voûte du chœur 13^{ème} classées Monument Historique. (arrêté du 12 décembre 1928). La fresque représente le christ en majesté et les quatre évangélistes sous forme d'animaux. La porte d'entrée de style supporte deux colombes sculptées.



Chapelle du 12^{ème} sur la place principale



Eglise du 12^{ème} ou chapelle de Malepeyre



ARCHITECTURE CIVILE

Le centre bourg présente un habitat groupé aligné sur la rue. Les habitations sont soit accolées, soit séparées les unes des autres par des jardins privatifs. La façade générale est donc linéaire et irrégulière.



Extrémité sud de la rue principale



Extrémité nord de la rue principale

Les habitations s'étagent entre plein pied + combles et R + 1 + combles. Le tissu est perméable au sud de la rue (vers l'église) alors que l'on observe de véritables îlots compacts en remontant. Côté sud, les pignons sont en limite de rue alors qu'ils se retournent pour présenter leurs façades plus au nord. Les ouvertures sont régulières et réduites. Les murs sont en pierres de pays et la majorité des toits en double pente raide symétrique.

De nombreux détails architecturaux sont encore présents rappellent des usages anciens. Les habitations 16^{ème} et 19^{ème} de Nazareth sont remarquables. Le sous sol de l'école présente de belles salles souterraines.



La rue principale : maisons 2 pans accolés alignés s'achevant sur une maison une croupe et un pignon en fin d'alignement. Toits en porte-à-faux et poutres apparentes. On observe un muret débordant sur la rue qui marque la présence d'un puit. En effet, le village est situé sur une nappe phréatique, ce qui explique la présence de nombreuses caves dont les entrées se situent au niveau de la route. Dans ces caves se trouvent des puits à fleur d'eau.



Toutes les maisons de la rue datent de la fin 13^{ème} début 14^{ème} siècle. Certaines étaient des échoppes construites au bord de la route.

La caractéristique principale, voir typologique, est l'égout retroussé (versant brisé de manière que la pente de l'égout soit moins forte que la pente générale) aussi localement appelé technique du « coyau » pour éloigner l'eau de pluie de la base des murs.



Une des particularités de Jugeals est d'avoir des maisons avec un escalier extérieur au bout duquel se trouve une avant pièce comportant un lavabo. Cette avancée sous le toit était un lieu de vie.



Le château d'eau est intégré à l'habitat ; sa toiture conique en tuiles plates relance la tour rehaussée d'une coupole de la maison d'habitation.



Les habitations alignées sur la rue encadrent l'espace public.

Les toitures 2 eaux sont hétérogènes ; tuiles plates et ardoises dessinent l'horizon urbain et composent un décor où l'on ressent fortement les phénomènes de d'évolution successive et de renouvellement urbain.

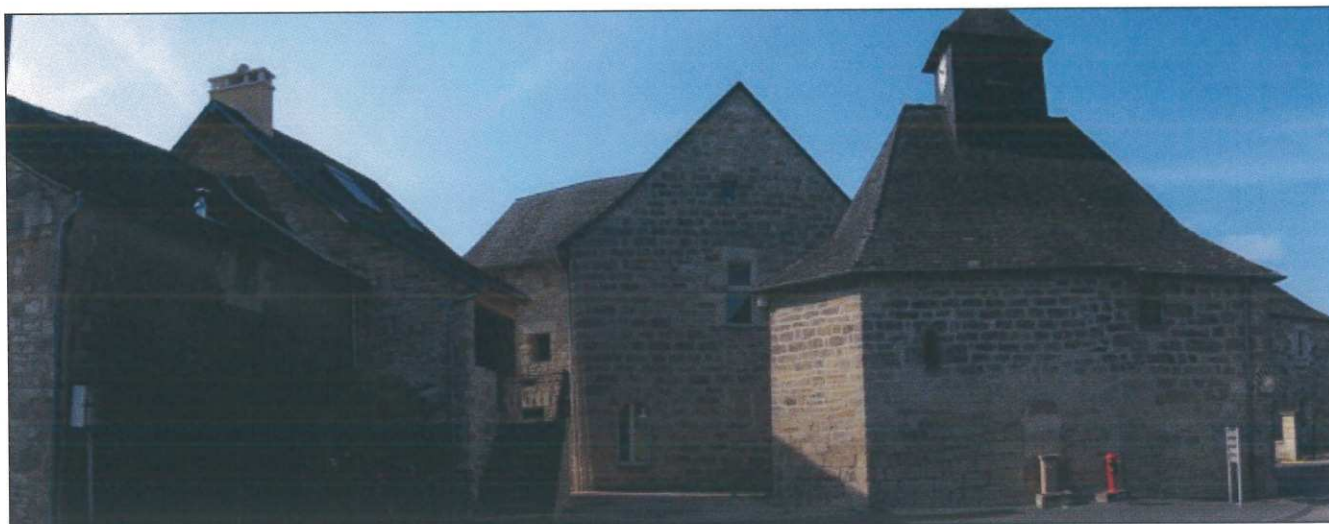


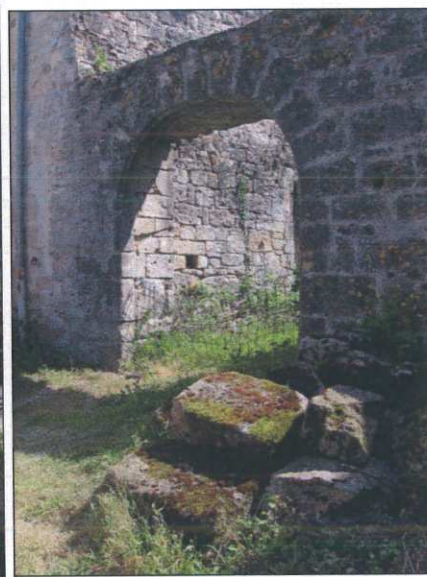
Figure 90 : Eglise octogonale en pavillon et tuiles arêtière



Flèche octogonale de l'école



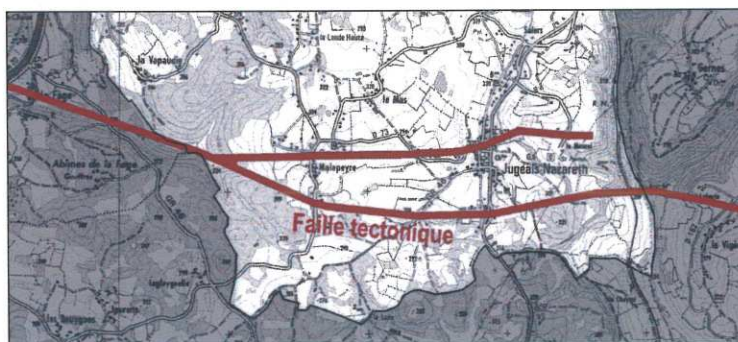
Lucarne en pierre à fronton droit en façade interrompant l'avant-toit



Arc plein-cintre à claveaux



MATERIAUX DE CONSTRUCTION



Des constructions couleurs locales

En effet les matériaux sont extraits localement et révèlent alors la nature géologique des sols. Deux types de pierres gréseuses sont principalement utilisées pour la construction, on les retrouve sous leur appellation locale :

le Brasier, la pierre de Nazareth

Le Brasier est extrait sur les sols localisés au nord de la faille tectonique, et la pierre de Causse au sud.

Les murs sont caractérisés par l'omniprésence des grès gris permien du bassin de Brive et des grès bigarrés ou rose. Les murs sont, soit entièrement en pierre de taille (habitation), soit en maçonnerie de moellons partiellement enduits, associés aux encadrements en grès taillés et aux pigeonniers en façade. Les enduits sont hétérogènes mais l'on rencontre fréquemment un enduit au bouclier ou regratté à la truelle, chaux et sable ocré. L'ardoise de Corrèze couvre la majorité des bâtiments. Les cheminées en prolongement du mur pignon (sur la ligne de faîtage) sont en pierre de taille ou plus rarement en briques pleines.



La palette des matériaux décline le grès sous des formes variées.

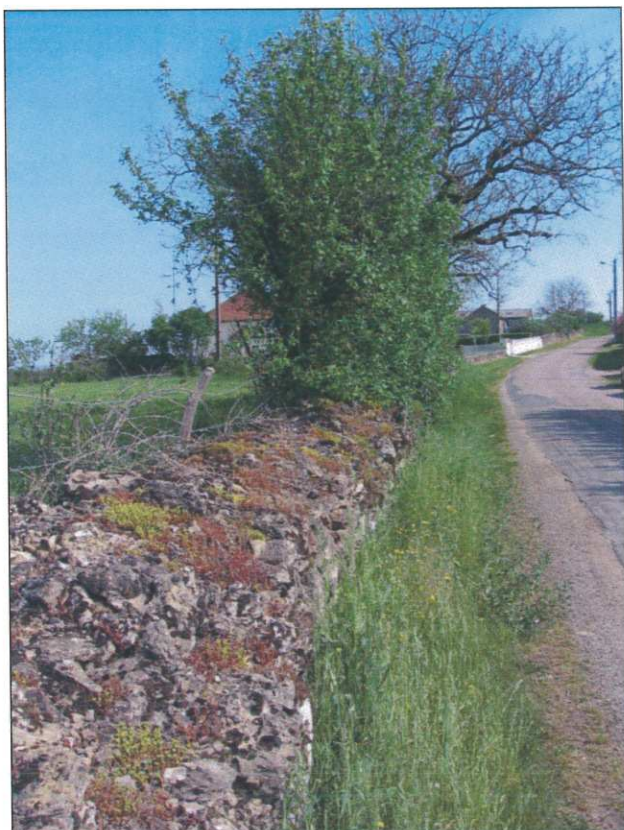
En pierre de taille ou brute, avec des jointures plus ou moins épaisses et géométriques, les grès transmettent un héritage sous forme de savoir-faire et pérennisent le patrimoine architectural.

Les matériaux de construction révèlent ainsi les sous-sols, les formes architecturales dénoncent les usages et caractéristiques climatiques.

Le bâti traditionnel est donc un révélateur, un livre de pierre. Le mur ci contre est un profil pédologique, dans le sens où il renseigne sur la nature des sols ; la partie supérieure est composée du calcaire de Causse et le soubassement du Brasier, roche sableuse caractéristique et clairement identifiable.



LES MURETS



En campagne encadrant les parcelles ou en plein centre bourg, les murets sont des vestiges, représentant un art de vivre et de travailler. Ils symbolisent le système agricole local ; les murets sont des éléments caractérisant des constructions patrimoniales qu'il est impératif de préserver.

Il est alors à prévoir la considération de ces cordons pierreux par la restauration des murets existants et leur mise en valeur, notamment au sein des espaces publics.



Figure 91 : Les Murets



3.4.8.4 Les espaces publics

PLACE DE L'EGLISE



Figure 92 : La place publique

Elle fait partie du centre ancien, un nœud de communication et de convergence, le centre des services et un espace monumental au regard du cadre architectural.



Figure 93 : Le stationnement arboré aux abords de la place ouvre sur la perspective fuyante vers le plateau agricole.

La place publique offre un cadre architectural entièrement rustique et minéral.

Certains bâtiments bénéficient déjà de mesures de réfection et participent à la valorisation de la place. Il est à regretter la présence d'un stationnement devant la mairie mais aussi l'impression générale d'un espace avant tout routier.

Puisque cette place est le lieu de rassemblement et le centre des équipements, un site de qualité architecturale et patrimoniale, il nous semble cohérent et préférable de donner priorité au piéton. Pour marquer le territoire piétonnier et renforcer l'image minérale de la place, des travaux d'aménagement pourraient avoir lieu favorisant la minéralisation des sols et l'implantation d'un mobilier contemporain.

L'image ci-dessous fait figure de référence et permet d'envisager les effets induits par la minéralisation des places d'église.



Figure 94 : Exemple d'aménagement pour la place de l'église

ESPACE SECONDAIRE DEVANT LE CHATEAU D'EAU



Cet espace localisé en face du château d'eau bénéficie d'un cadre exceptionnel. En effet cette bande simplement aménagée propose un panorama exceptionnel sur le territoire et le hameau du Màs. Il serait souhaitable de consolider les aménagements et de veiller à la conservation du muret, un élément patrimonial de qualité qui participe à l'affirmation de l'identité agraire.



3.4.9 SYNTHESE Les espaces construits

L'espace urbain montre des caractéristiques originales liées aux rapports visuels entre les hameaux. Ces interactions sont à intégrer sous la forme de cônes de vue à préserver lors des choix d'urbanisation future. De plus, il faudra s'interroger sur la pertinence du modèle d'extension actuel, sous la forme de cordons bordant les axes de circulation et, à terme, raccordant les hameaux entre eux.

Le diagnostic révèle l'impact négatif généré par les constructions nouvelles. Il faudra favoriser leur intégration par un choix judicieux d'implantation en favorisant la consolidation des centres urbains existants et en étant vigilant sur le choix des matériaux.

Dans ce sens, il faut encourager la consolidation des schémas urbains - dans ce cas le village rue - par la construction sur la rue principale de maisons d'habitations dans l'alignement du bâti existant, tout en conservant des ouvertures visuelles.

La D 8 est un axe très circulant délimitant le bourg. La proximité du centre bourg - espace piéton - et de la départementale crée des conflits d'usage et des points de danger. Les dessertes communales s'insèrent parfois sans visibilité sur l'axe routier. De plus, l'accès principal du bourg depuis la D8 est peu visible ; il conviendrait alors de sécuriser un périmètre au droit du bourg et de marquer clairement la porte d'accès.

Les espaces publics présentent quelques carences en terme d'aménagement. La place principale, ou place de l'église, est un nœud de circulation stratégique et le pôle de fréquentation. Au regard du cadre architectural, il apparaît justifié de prévoir une réhabilitation de la place et la mise en place d'aménagements urbains restituant l'espace public aux piétons.



3.5 LES ENJEUX RETENUS

Le territoire communal présente des atouts permettant d'envisager un développement, d'intégrer des zones urbaines. Le diagnostic révèle l'aptitude de bourg à supporter une densification du bâti, plus particulièrement dans l'optique de consolider le schéma du village rue. La situation dominante du bourg doit être valorisée pour une mise en place optimale des futures zones urbaines.

Il faudra, de même, reconnaître et prendre en considération les qualités environnementales du site, les ZNIEFF, zones humides et ripisylves, pour leur mise en protection et valorisation, mais aussi pour assurer la gestion des surplus hydrographiques et les phénomènes d'érosion.

L'activité agricole évolue en induisant de nouvelles contraintes et la problématique de l'abandon des corps de ferme. Il faudra alors anticiper sur les besoins à venir et sur l'impact des transformations culturelles tout en prévoyant la réhabilitation des exploitations.

Il faudra intervenir ponctuellement sur des problématiques diverses liées au rapport entre la D 8 et le bourg et l'image générale véhiculée depuis l'axe départemental.

Au regard des contraintes artificielles et naturelles, certains espaces situés à proximité du bourg indiquent une prédisposition à l'urbanisation. Des sites d'enjeux seront déterminés et permettront de voir évoluer les possibilités d'accueil.

L'espace urbain présente de véritables qualités architecturales qu'il s'agira de révéler à travers des aménagements intégrés, notamment par la restitution des espaces publics.



4 OBLIGATIONS TERRITORIALES DE LA COMMUNE



4.1 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS

Le PLU doit être en cohérence avec le Schéma Directeur de l'agglomération de Brive, ainsi que le Schéma Directeur des Eaux Adour Garonne.

L'approbation ou la modification de l'un de ces documents rendra nécessaire (le cas échéant) la révision du PLU pour le rendre compatible.

En application de l'article L.123-1 – dernier alinéa – du Code de l'Urbanisme, son Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations de développement et d'aménagement du schéma.

En effet, en vertu de l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme, le schéma directeur fixe les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés, en particulier :

- Maîtriser l'extension de l'urbanisation,
- Favoriser la mixité de l'habitat,
- Préserver le patrimoine naturel et paysager,
- Préserver les espaces naturels et d'intérêt écologique comme les ZNIEFF, les vallées encaissées,
- Protéger le site de la vallée de Planchetorte,
- Prioriser la ressource en eau,
- Préserver l'espace agricole : préserver et garantir la pérennité de l'espace agricole surtout dans les secteurs ayant une bonne valeur agronomique des sols, des terrains facilement mécanisables

Toutes ces thématiques ont été prises en compte tout au long de la procédure du Plan Local d'Urbanisme.

4.2 PROTECTIONS ET SERVITUDES

La liste des servitudes, ainsi que le plan se trouve dans la partie annexes du PLU (pièce 7.1).



5 TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT DU PLU



5.1 Définition des zones

Comme le définit l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, le territoire communal est divisé en 4 zones principales :

- les zones U : zones urbaines,
- les zones AU : zones à urbaniser,
- les zones N : zones naturelles,
- les zones A : zones agricoles.

5.1.1 Zones U

ART. R.123-5 du Code de l'Urbanisme – *Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Sur la commune de Jugeals-Nazareth, 4 zones urbaines ont été définies. Elles sont toutes soumises au Droit de Préemption Urbain.

La **zone U1** recouvre les parties réglementées les plus anciennes de Jugeals-Nazareth, affectées essentiellement à l'habitat, aux services. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions.

La **zone U2** est le secteur qui jouxte le centre ancien. Il est réservé à l'habitat, aux services et aux équipements publics. Son tissu est semi-continu, discontinu, plus faible que la zone centrale du bourg.

La **zone U3** recouvre les zones denses et extensions récentes des villages, hameaux et regroupements bâtis en dehors du bourg. Elle comprend **un sous secteur U3p** qui correspond aux cœurs de hameaux, ayant un caractère patrimonial.

La **zone UL** est destinée aux activités liées aux loisirs, autour des installations existantes.

5.1.2 Zones AU

ART. R.123-6 du Code de l'Urbanisme – *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet



d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à révision du plan local d'urbanisation.

Cet article définit 2 types de zones AU, qui sont soumises au Droit de Prémption Urbain.

La **zone Auct** possède des équipements publics en périphérie qui permettent une urbanisation soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus dans les orientations d'aménagement et dans le règlement.

Ces zones constituent des réserves foncières pour de l'habitat. Elles constituent des secteurs d'extension dont les règles d'aménagement sont identiques aux zones auxquelles elles se réfèrent entre parenthèses (par exemple les zones Auct(U2), Auct(U3)).

La **zone Ault** dont les équipements publics n'ont pas une capacité suffisante pour les futures réalisations, est réservée à une urbanisation ultérieure. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une étude préalable puis par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Néanmoins, les travaux sur le bâti existant sont autorisés sous certaines réserves.

5.1.3 Zones N

ART. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme – Les zones naturelles et forestières sont dites « Zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités à construire prévus à l'article L. 123-4.

Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.



Ces zones permettent donc de préserver la qualité des sites naturels mais aussi les activités agricoles et forestières. Le règlement de Jugeals-Nazareth définit une zone N.

La **zone N** constitue un secteur naturel et forestier de protection des sites, des paysages et de l'environnement. Pour cela toute nouvelle construction est interdite. Elle comprend **un sous secteur Np** qui correspond aux zones de ZNIEFF et du Captage du Maurel, où seules les extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées.

5.1.4 ZONE A

Art. 123-7 du Code de l'Urbanisme – Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles protègent fortement l'activité agricole. De ce fait, aucune construction nouvelle n'est autorisée à moins qu'elle soit liée à l'activité agricole. Ainsi toute construction, aménagement ou extension de bâtiments, annexes, habitat et même l'aménagement de gîtes ruraux ou de camping à la ferme sont autorisés s'ils sont liés à l'activité agricole.

Néanmoins depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, seuls seront autorisés les changements de destinations des bâtiments en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article L.123.3 du Code de l'Urbanisme). Ils sont localisés sur les documents graphiques par une trame définissant la mise en place de règles architecturales particulières.



5.1.5 Tableaux Récapitulatifs

ZONES	SURFACES TOTALES (ha)	SURFACES BATIES (ha)	SURFACES DISPONIBLES (ha)
UB	2.50	2.10	0.40
UD	29.30	12.20	17.10
TOTAL U	31.80	14.30	17.50
1NA	41.70	4.20	37.50
NA	7.70	0.27	7.43
NAi	2.90	0.30	2.90
TOTAL NA	52.30	4.77	47.83
NB	89	41.50	47.50
Nba	2.1	0.40	1.70
TOTAL NB	91.10	41.90	49.20
NC	919.50		/
TOTAL NC	919.50		/

Figure 95 : Tableau récapitulatif des surfaces du POS



Zones Urbaines	Surfaces totales ha	Surfaces construites ha	Surfaces disponibles ha
U1	3.16	2.76	0.40
U2	44.10	23,8	20.30
U3	88.15	44,1	44.05
U3p	5.80	4.60	1.20
UL	2.50	0.41	2.09
TOTAL U	143.71	75.67	68.04
Zones A Urbaniser	Surfaces totales ha	Surfaces construites ha	Surfaces disponibles ha
AU ct (U2)	6.11	0	6.11
AU ct (U3)	8.64	0.6	8.04
AU It	17.48	1.1	16.38
TOTAL AU	32.23	1.70	30.53
Zones Naturelles	Surfaces totales ha	Surfaces construites ha	Surfaces disponibles ha
N	69	5.09	0
Np	286.74	1.30	0
TOTAL N	355.74	6.39	0
Zones Agricoles	Surfaces totales ha	Surfaces construites ha	Surfaces disponibles ha
A	583.81		Réservé à l'agricole
TOTAL A	583.81		/

Figure 96 : Tableau récapitulatif des surfaces du PLU



5.2 Zonage au regard du PADD et prise en compte de l'Environnement

5.2.1 Valoriser le paysage

Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
▪ Protéger le patrimoine naturel		
- Préserver au maximum les espaces boisés	- Documents graphiques : de nombreux espaces boisés ont été zonés en N ou Np: zone de protection des espaces naturels et forestiers	- Seules les extensions de bâtiments existants, les annexes et les piscines sont autorisées en N ou Np
- Protéger les espaces naturels reconnus Vallée de Planchetorte Vallée de la Couze à l'amont du pont de Coudert Falaises de Jugeals-Nazareth	- Documents graphiques : les 3 ZNIEFF sont en zone Np, zone de protection des espaces naturels et forestiers	- Seules les extensions de bâtiments existants, les annexes et les piscines sont autorisées en Np
- Préserver les haies et arbres isolés remarquables	- Documents graphiques : protection des éléments naturels du paysage et de leurs abords localisés sur les documents graphiques selon l'article L.123.1.7è du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers	- Le maintien de certaines haies bocagères permet une insertion de l'urbanisation dans le paysage beaucoup plus naturelle et une régulation des infiltrations d'eau dans le sol
- Prendre en compte la zone du captage du Maurel	- Documents graphiques : le périmètre du captage est en Np, pas de nouvelle construction admise	- Seules les extensions de bâtiments existants, les annexes et les piscines sont autorisées en Np



Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
- Préserver les points de vue et panoramas et les routes panoramiques	- Documents graphiques : les points de vue et panoramas ont été repérés sur les plans.	- Une attention particulière a été portée sur les plans de zonage pour éviter de masquer le paysage, ainsi que dans le règlement par rapport au type et à la hauteur des constructions



Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
▪ Protéger le patrimoine bâti		
- Valoriser les sites autour des monuments historiques	- Documents graphiques : ces monuments sont représentés sur le document graphique. Le village de Malepeyre a été zoné en naturel protégé, des prescriptions architecturales spécifiques sont instaurées au niveau du règlement - Règlement : l'article 11 de la zone U3p prend en considération ces cœurs de hameaux protégés : éléments architecturaux conservés, restauration en pierres naturelles, les parements seront en bois naturel, le PVC est proscrit, au niveau des toitures, elles seront en ardoises naturelles etc ...	- les haies bocagères doivent être maintenues - les points de vue et panoramas ont été répertoriés sur les documents graphiques
- Protéger le patrimoine bâti remarquable réparti sur la commune	- Documents graphiques : localisation des ensembles bâtis sur les plans de zonage sous le symbole étoile	- Mise en place de prescriptions architecturales particulières respectant l'architecture des lieux d'après l'étude du rapport de présentation
- Protéger la qualité des réalisations traditionnelles afin de garantir une identité « hameau » et par là même leurs silhouettes pittoresques	- Documents graphiques : les cœurs de hameaux remarquables sont zonés en U3p. - Règlement : le règlement de la zone U3p possède des prescriptions architecturales et paysagères particulières, très proches de la zone U1.	- La préservation du petit patrimoine des hameaux permet de renouer avec l'histoire et de préserver un environnement traditionnel



Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
- Préserver les grottes et leurs aménagements troglodytiques	- Documents graphiques : ces éléments ont été répertoriés et sont protégés au titre de l'article L.123.1.7^{ème}	- Ces éléments sont zonés en N1, aucune construction nouvelle n'est autorisée
- Protéger la qualité architecturale et patrimoniale du bourg	- Documents graphiques : le centre bourg est zoné en U1. Cette zone est complètement dédiée au bourg. - Règlement : au niveau de l'article 11 prend en considération ces cœurs de hameaux protégés : éléments architecturaux conservés, restauration en pierres naturelles, les parements seront en bois naturel, le PVC est proscrit, au niveau des toitures, elles seront en ardoises naturelles etc ...	- l'architecture du centre-bourg fait appel aux matériaux traditionnels et locaux pour une meilleure insertion dans son environnement



5.2.2 Maîtriser l'Urbanisation

Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
▪ Insérer l'urbanisation dans son environnement		
- Limiter le mitage	- Zonage : réduction des anciennes zones NB du POS - Certaines zones sont classées en naturel	- Limiter les zones constructibles autour du bourg et des hameaux - Limitation des déplacements - Pas de dégradation des paysages - Eviter la réduction et la surconsommation des espaces agricoles
- Préserver le caractère des hameaux, ainsi que leurs caractéristiques architecturales	- Documents graphiques : Les hameaux les plus remarquables de la commune ont été zonés en U3p - Règlement : Un sous secteur « p » émet une protection plus importante, et surtout au niveau de l'article 11 du règlement	- Retrouver les principes d'une architecture vernaculaire qui fait appel aux matériaux traditionnels et locaux pour une meilleure insertion dans un environnement rural.
- Maintenir les espaces de respiration (chemins) existants dans le centre-bourg	- Documents graphiques : ces espaces sont classés en zone naturelle	- Ces espaces permettent de découvrir le patrimoine naturel et bâti



Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
▪ Proposer une offre d'habitat diversifiée		
- Densifier l'urbanisation autour du bourg et des équipements	- Orientations d'aménagement : sur certaines zones à côté du bourg, la définition d'une orientation permet une urbanisation rapide des zones	- Cette volonté de densifier autour des noyaux urbains et de services permet d'y concentrer la population et limite le linéaire de réseaux et voirie à entretenir pour la commune. Elle limite aussi l'usage de la voiture en réduisant les déplacements à des distances convenables à pied ou à vélo. D'autre part, elle permet une meilleure lecture, une meilleure intégration de l'espace bâti
- Prévoir l'ensemble des équipements de superstructure et d'infrastructure nécessaires à l'installation de nouveaux résidents	- Documents graphiques : dans les zones Auct importantes, les orientations d'aménagement définissent la voirie sur laquelle la mairie s'engage à la réalisation des réseaux.	- La mise en place de ces orientations d'aménagement engage la commune pour toute ouverture de la zone et permet ainsi de privilégier l'urbanisation d'un secteur, ici déjà urbanisé et non d'annexer le territoire agricole



5.2.3 Maintenir et développer les activités

Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
▪ Les dynamiques paysagères		
- Préserver l'activité agricole afin d'assurer la pérennité et d'entretenir les haies bocagères, les près qui contribuent à la qualité du paysage Limitier la construction neuve auprès des bâtiments agricoles Favoriser la réhabilitation du bâti existant en zone agricole	- Documents graphiques : si l'activité agricole est très importante, les locaux concernés sont classés en A (bâtiments et habitat liés à l'activité). La zone A est complètement dédiée à l'agriculture. Certains bâtiments ont été repérés sur le plan de zonage (croix rose), le changement de destination est possible	- Le maintien de l'activité agricole passe par le classement en zone A : une réalisation est possible à condition qu'elle soit liée à l'activité agricole. En zone A, cette condition implique que certaines granges ne peuvent être entretenues si elles ne sont pas liées à l'activité agricole. Pour maintenir le patrimoine, il est donc nécessaire de les classer en zone N surtout à proximité des hameaux



Les choix retenus par le PADD	La mise en œuvre à travers le PLU	La prise en compte de l'environnement
▪ Les dynamiques urbaines		
- Aménagement de la zone de loisirs	- Documents graphiques : une zone UL a été créée, en tenant compte des projets à venir.	- Regrouper les activités afin de mieux traiter : leur insertion paysagère sur un seul site
- Aménagement routier à proximité du village de la Lune	- Documents graphiques : création de l'emplacement réservé n°1 pour élargissement de la voirie (aménagement sécuritaire)	
- Aménager les entrées de ville et délaissés	- Des plantations ont été mises en place.	- Les essences locales sont privilégiées