



Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du

22 FEV. 2006

Pour le Préfet et par délégation,
la Directrice des Collectivités Locales


Geneviève de TRAVERSAY

Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE LA GAILLARDE

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE JAURE

**CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION**

MAI 2005





Sommaire

1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	5
1.1 Le territoire communal : site et situation	6
1.1.1 Présentation générale de la commune	6
1.1.2 Occupation du Sol.....	8
1.1.3 Document d'urbanisme actuel.....	8
1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux	9
1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal	9
1.2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Adour-Garonne	9
1.3 Cadre naturel et physique.....	10
1.3.1 Données physiques.....	10
1.3.2 Principales caractéristiques environnementales	10
1.3.2.1 Zones boisées et réglementation des boisements	10
1.3.2.2 Zones humides	10
1.4 Patrimoine naturel et urbain	11
1.4.1 Les espaces naturels remarquables.....	11
1.4.1.1 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.....	11
1.4.2 Les paysages et les cônes de vue lointaine à protéger.....	11
1.4.3 Les éléments remarquables du bâti	12
1.4.3.1 Sites inscrits et classés	12
1.4.3.2 Monuments, petit bâti et constructions traditionnelles.....	12
1.5 Morphologie et évolution urbaine.....	13
1.5.1 Les zones d'habitat actuel	13
1.5.2 Développement de l'habitat	13
1.6 Evolution démographique.....	14
1.6.1 Evolution démographique	14
1.6.2 Structure par âge	16
1.6.3 Perspectives	16
1.7 Evolution de l'habitat.....	17
1.7.1 Catégories de logements	17
1.7.2 Statut d'occupation et parc locatif.....	17
1.7.3 Age du parc de logement.....	17
1.7.4 Les gens du voyage	17
1.7.5 Perspectives d'évolution	18
1.8 La production neuve de logements.....	19
1.8.1 Demandes de permis de construire de 1995 à 2003	19
1.8.2 Consommation d'espace	19
1.9 Evolution socio-économique	20
1.9.1 Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques	20
1.9.2 Les activités agricoles	20





Commune de Jaure
Département de la Dordogne
Carte Communale – rapport de présentation

1.9.2.1	Activités actuelles et perspectives.....	20
1.9.2.2	Bâtiments d'élevage, plans d'épandages et distances de recul pour l'habitat	20
1.10	Equipements et services	22
1.10.1	Ecoles et services à l'enfance.....	22
1.10.2	Services généraux	22
1.11	Desserte, réseaux, risques naturels et bruit.....	23
1.11.1	Desserte et déplacements	23
1.11.1.1	Accès et voies de desserte	23
1.11.1.2	Transit routier.....	23
1.11.2	Réseaux.....	24
1.11.2.1	Eau Potable	24
1.11.2.2	Assainissement	24
1.11.2.3	Energie	24
1.11.3	Sécurité incendie.....	24
1.11.4	Les risques majeurs.....	25
1.11.4.1	Risques identifiés	25
1.11.4.2	Catastrophes naturelles recensées.....	25
1.11.5	Bruit 25	
2	JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE	26
2.1	Perspectives d'accueil et besoin foncier.....	27
2.2	Choix du zonage	28
2.2.1	Zonage	28
2.3	Capacités et caractéristiques des zones	29
2.3.1	Zones réservées à l'implantation d'activités	33
2.3.2	Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.....	33
3	INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	34





Table des illustrations

FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA COMMUNE DE JAURE.....	6
FIGURE 2 : TERRITOIRE COMMUNAL DE JAURE.....	7
FIGURE 3 : VUE DE BUREL.....	11
FIGURE 4: L'EGLISE.....	12
FIGURE 5 : EVOLUTION DE LA POPULATION DE JAURE DE 1975 A 1999.....	14
FIGURE 6 : EVOLUTION COMPARATIVE DES POPULATIONS COMMUNALE, CANTONALE ET DEPARTEMENTALE.....	15
FIGURE 7 : PYRAMIDE DES AGES DE LA POPULATION DE JAURE EN 1999	16
FIGURE _8 : EVOLUTION DU NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1995 A 2003	19
FIGURE 9 : PRINCIPAUX ACCES A LA COMMUNE.....	23





1 Etat initial de l'environnement et prévisions de développement





1.1 Le territoire communal : site et situation

1.1.1 Présentation générale de la commune

La commune de Jaure est située au Centre du département de la Dordogne, à environ dix kilomètres à l'Est de Neuvic. Faisant partie de la communauté de communes Asterienne Isle et Vern et du canton de Saint Astier, ses communes limitrophes sont : Grignols, Villamblard, Bourrou, Manzac sur Vern. La superficie de la commune est de 754 hectares, pour une altitude maximale de 221 mètres.

Le territoire de la commune est traversé du Nord au Sud par une voirie départementale : la D107 reliant Saint Astier à Villamblard.

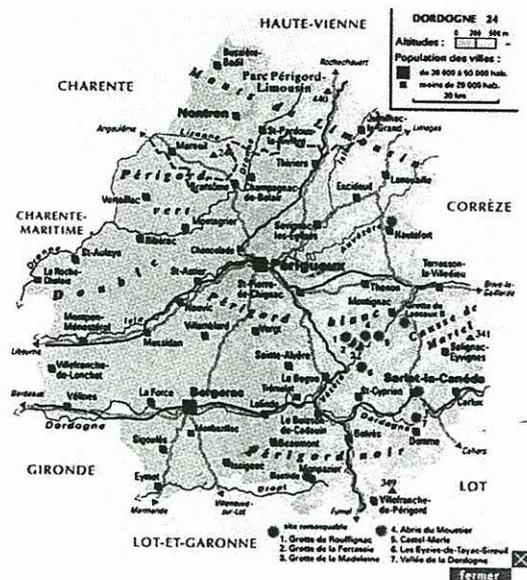


Figure 1 : Localisation de la commune de Jaure





1.1.2 Occupation du Sol

Le territoire communal est occupé, pour 62% de sa superficie, par des bois, pour 26% environ par des zones urbaines ou construites (habitat, voirie), et pour 13% par des terres agricoles cultivées ou non, par des friches, cours d'eau et plans d'eau.

1.1.3 Document d'urbanisme actuel

La commune de Jaure n'est dotée d'aucun document d'urbanisme. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de mener une réflexion d'ensemble sur la commune et ses perspectives d'évolution, en prenant en compte les atouts et les contraintes du territoire communal et de ses environs.





1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux

1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal

Les principales loi s'appliquant à la commune de Jaure en terme d'aménagement sont les suivantes :

- La loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,
- La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38 II,
- La Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage,
- La loi n°95-101 du 2 février 1995 introduisant l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme,
- La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995,
- La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- La loi n 99-754 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

1.2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne, approuvé en 1996, définit les principaux objectifs en matière de gestion de la ressource en eau dans les buts suivants :

- assurer santé, salubrité publique et alimentation en eau potable,
- préserver et restaurer les milieux aquatiques,
- restaurer les axes migrateurs et assurer la vie piscicole,
- permettre un développement des usages, respectueux de l'environnement.





1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 *Données physiques*

Le territoire communal présente un relief vallonné au rythme rapide, du fait de la présence des lignes de crêtes douces. Le territoire présente un boisement homogène.

1.3.2 *Principales caractéristiques environnementales*

Sur le territoire de la commune de Jaure, aucune ZNIEFF n'a été recensée. Cette donnée étant à confirmer car en l'absence du porter à connaissance il nous a été impossible de le valider.

1.3.2.1 Zones boisées et réglementation des boisements

Le taux de boisement de la commune de Jaure est de 61 % (résineux et feuillus). Les zones boisées concernent essentiellement le Nord et l'Est de la commune, mais de nombreux îlots boisés d'importance couvrent la commune.

1.3.2.2 Zones humides

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et les vies animale et végétale associées. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

Actuellement en France, plus de 50% des espèces d'oiseaux dépendent des zones humides et 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées. C'est dire l'importance écologique de ces zones. Outre le point de vue écologique, les zones humides présentent un intérêt économique primordial qui justifie la préservation du milieu.

Sur le territoire de la commune de Jaure, aucune zone humide inscrite à l'inventaire RAMSAR (Liste des zones humides d'intérêt international) n'est à signaler.





1.4 Patrimoine naturel et urbain

1.4.1 *Les espaces naturels remarquables*

1.4.1.1 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Le territoire communal n'est concerné par aucune ZNIEFFF.

Il faut préciser que l'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance et n'a pas de valeur juridique : les éléments qu'il contient doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement et de planification.

1.4.2 *Les paysages et les cônes de vue lointaine à protéger*

La commune de Jaure présente un paysage vallonné et boisé dont l'altitude maximale est située au Sud de la commune, mais la présence de nombreuses lignes de crête est à noter, ce qui forge l'identité du territoire.

Les paysages d'intérêt concernent non seulement des points internes à la commune, mais aussi des sites externes plus ou moins proches.

Le développement de l'habitat ne porte pas atteinte à ses cônes de vue.

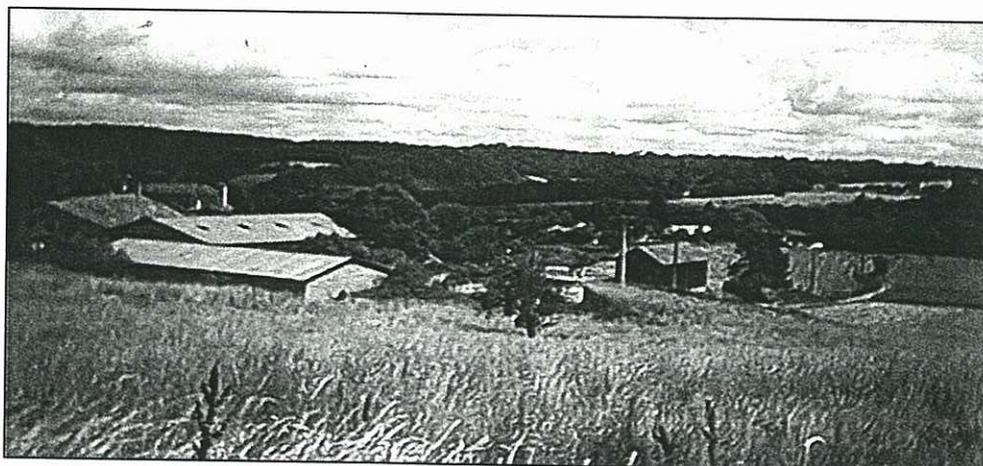


Figure 3 : Vue de Burel





1.4.3 *Les éléments remarquables du bâti*

1.4.3.1 Sites inscrits et classés

La commune de Jaure compte un site inscrit, l'église datant du 12^{ème} siècle.

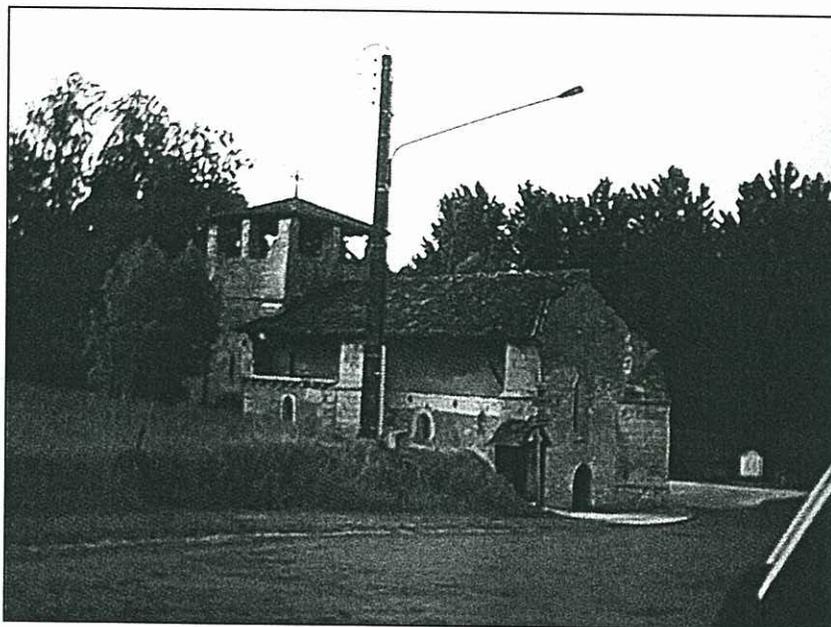


Figure 4: L'église

1.4.3.2 Monuments, petit bâti et constructions traditionnelles

Les constructions traditionnelles, principalement situées dans le bourg ou bien encore dans quelques hameaux, montrent des matériaux typiques, pierres, toitures en tuiles aux techniques spécifiques, des formes caractéristiques. Il conviendra de respecter ses paramètres traditionnels lors des choix de matériaux et de formes pour les nouvelles constructions.





1.5 Morphologie et évolution urbaine

1.5.1 *Les zones d'habitat actuel*

L'habitat de la commune de Jaure est relativement disséminé sur le territoire :

- l'habitat relativement dense est présent dans les Juvénies et Mereboeuf
- des hameaux d'importances aux constructions relativement récentes se sont implantés, parfois en retrait des voies de circulation importante ;
- des groupes d'habitations aux constructions anciennes, souvent rénovées, comprenant parfois des bâtiments agricoles, autour de ruelles étroites leur donnant un certain aspect de petit village, peuvent être aussi recensés.
- enfin, quelques maisons d'habitations côtoient les exploitations agricoles,

1.5.2 *Développement de l'habitat*

Dans l'objectif de conserver l'identité « groupée » des hameaux tel les Juvénies ou Mereboeuf et de conforter sa morphologie, l'habitat sera réservé au zone les plus proches de l'habitat existant. Il est à noter qu'il existe quelques dents creuses à l'intérieur même de ces secteurs, l'habitat se développera essentiellement dans celles-ci mais aussi aux extrémités. De plus pour les autres hameaux existants, il est envisagé de les agrandir en développant l'habitat, remédiant ainsi au mitage de l'habitat.

En ce qui concerne le bas bourg, la volonté de la municipalité est de le laisser en état du fait de la présence de l'église, qui est un monument classé, mais aussi en raison d'autres contraintes tel que la départementale ou bien les zones humides. De plus en préservant le bas bourg en l'état, on lui permet de conserver son caractère et de le préserver.





1.6 Evolution démographique

1.6.1 Evolution démographique

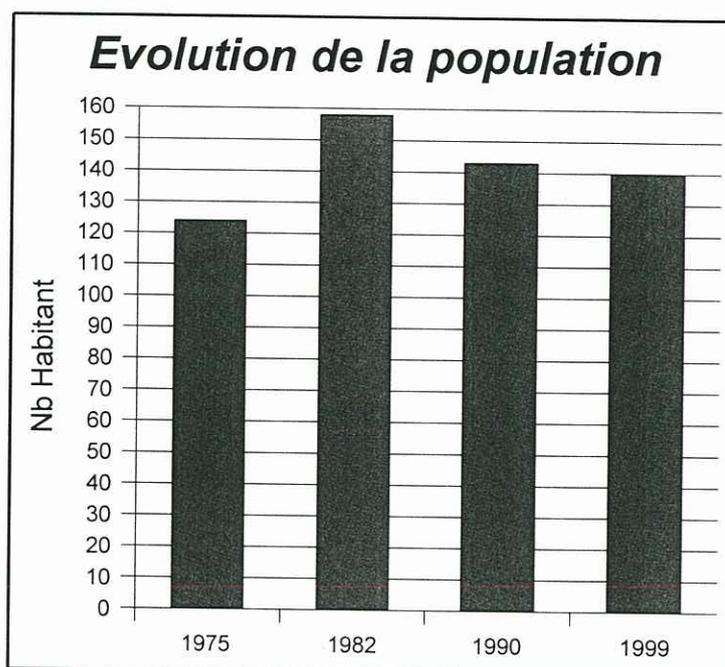


Figure 5 : Evolution de la population de Jaure de 1975 à 1999

De 158 habitants en 1982, puis 143 en 1990, la population continue de diminuer avec 140 personnes en 1999, date du dernier Recensement Général de la Population.

Pour la période 1990-1999, la population diminue en raison d'un solde naturel négatif de -0,86% par an, qui n'est pas compensé par un solde migratoire positif de +0,63% par an : pour cette période, et pour les suivantes.





Evolution comparatives des populations communales, cantonales et départementales

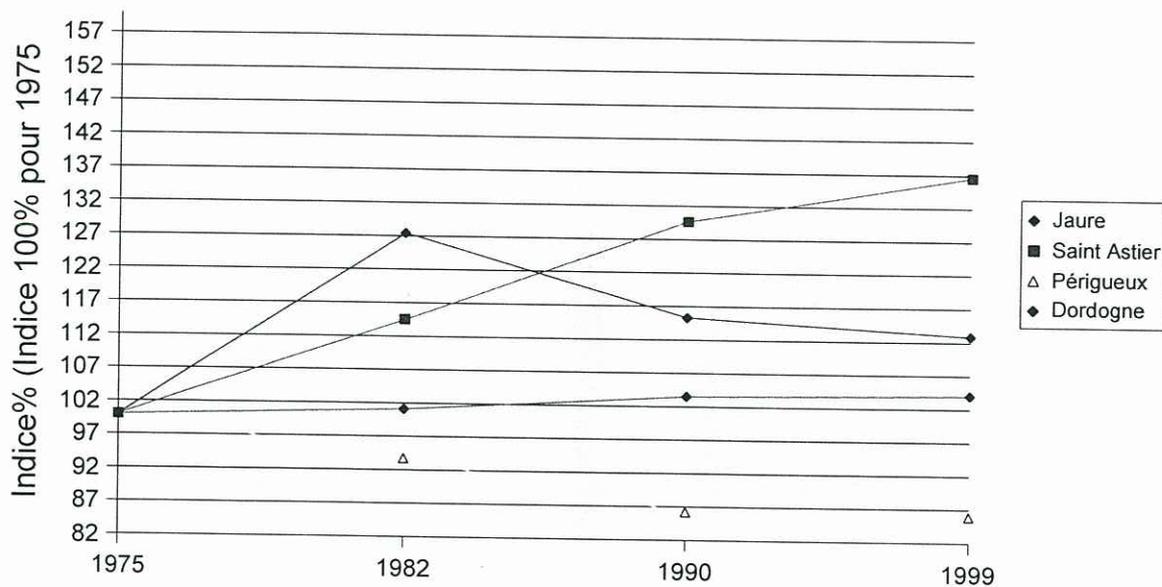


Figure 6 : Evolution comparative des populations communale, cantonale et départementale

L'évolution de la population de la commune de Jaure correspond, pour ces vingt dernières années, à l'évolution des grandes agglomérations tel que Périgueux, qui perdent des habitants.





1.6.2 Structure par âge

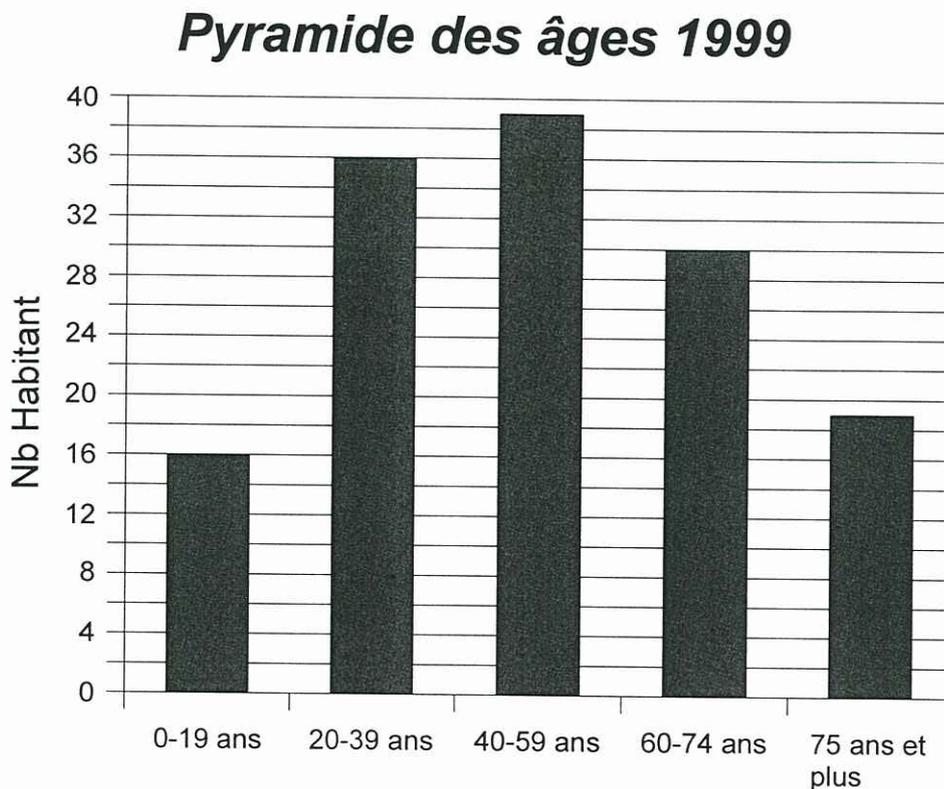


Figure 7 : Pyramide des âges de la population de Jaure en 1999

La population de Jaure est une population jeune, puisque plus d'un tiers des habitants avaient moins de 40 ans en 1999, de plus la tranche la plus jeune, celle des 0-19ans, représentait plus d'un dixième du total. Toutefois, le profil reste équilibré autour de la tranche active des 20-74 ans, traduisant une bonne mixité générationnelle de la commune.

1.6.3 Perspectives

La population de Jaure est une population assez jeune malgré une diminution depuis une vingtaine d'années.

Etant donné la volonté globale de la commune de garder son caractère de « village », l'objectif de population dans les dix années à venir est d'atteindre les 190 habitants.



1.7 Evolution de l'habitat

1.7.1 *Catégories de logements*

Le parc de logements comptait en 1999, sur un total de 86 62 résidences principales (soit 72%), 15 résidences secondaires (soit 17%), 9 logements vacants (soit 11%).

La totalité de ces logements était des logements individuels, et le même constat peut être fait en 2003.

Les résidences principales de la commune de Jaure sont de grande taille, puisque près de 58% d'entre elles comportent 4 pièces ou plus. Les studios sont inexistantes, tandis que les logements de deux pièces représentent de 8% du total.

Le niveau de confort est bon : car très peu de résidences principales n'ont ni baignoire ni douche (5%), et la moitié est équipée du chauffage central.

1.7.2 *Statut d'occupation et parc locatif*

Les occupants de résidences principales sont à 82% des propriétaires : seuls 5 logements étaient occupés par des locataires en 1999, soit 8% du total et 6 loués gratuitement.

1.7.3 *Age du parc de logement*

Le parc de logements de la commune est relativement ancien : environ les deux tiers des résidences principales ont été achevées avant 1974, et environ la moitié datent d'avant 1949.

1.7.4 *Les gens du voyage*

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, a créé deux obligations :

- L'élaboration de schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, conjointement par le préfet et le conseil général.
- La réalisation par les communes de plus de 5000 habitants d'aires d'accueil.

La commune de Jaure n'est pas concernée par l'obligation concernant les communes de plus de 5 000 habitants.





1.7.5 *Perspectives d'évolution*

Le parc de logements de la commune de Jaure présente une tendance très claire : habitat ancien résidentiel individuel de grande taille, accompagné généralement de superficies parcellaires importantes (entre 2 500 et 3 500 m²).

L'accueil de nouveaux habitants, parallèlement à la volonté communale de garder une configuration de village, passe par la réhabilitation de logements anciens et la construction de logements en accord avec la configuration actuelle de l'habitat, en renforçant les hameaux et en limitant la construction en bordure des voiries départementales.





1.8 La production neuve de logements

1.8.1 Demandes de permis de construire de 1995 à 2003

Le nombre de demandes de permis de construire pour des constructions ne montre pas d'évolution caractérisée depuis dix ans, traduisant le maintien d'une pression foncière faible sur la commune.

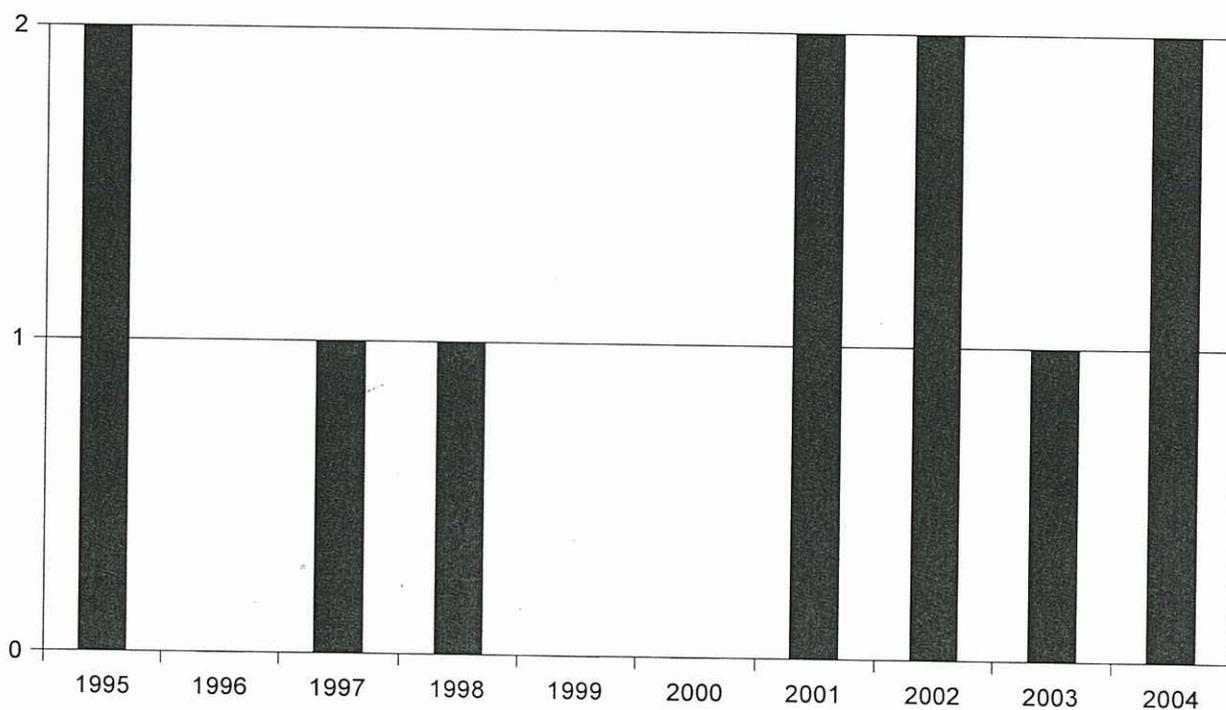


Figure 8 : Evolution du nombre de permis de construire de 1995 à 2003

1.8.2 Consommation d'espace

La consommation d'espace associée aux constructions neuves à usage d'habitation est assez homogène et reflète une recherche d'espace chez les nouveaux arrivants. En moyenne, cette superficie est relativement importante (2 500 à 3500 m²).





1.9 Evolution socio-économique

1.9.1 *Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques*

La commune de Jaure comptait, en 2003, un restaurant, un garagiste.

En raison de l'absence de commerce, les habitants fréquentent d'autre part les grandes surfaces et les marchés de Villamblard ou de Neuvic

L'objectif communal est de conserver les structures existantes et de favoriser leur développement éventuel.

1.9.2 *Les activités agricoles*

1.9.2.1 Activités actuelles et perspectives

Le nombre d'exploitations présent actuellement sur la commune est de l'ordre de 2, la Superficie Agricole Utilisée moyenne pour les exploitations professionnelles est de 205 hectares. On notera également la présence de quatre exploitants extérieurs à la commune qui exploite les terres de la commune ;

Les terres sont essentiellement occupées par des cultures de fraises, et par l'élevage de bovins

La commune de Jaure est préoccupée par la conservation de ces activités : les exploitants contribuent à préserver le cadre de vie, et permettent de continuer à structurer le paysage, souvent rapidement envahi par les bois et les broussailles en Dordogne.

1.9.2.2 Bâtiments d'élevage, plans d'épandages et distances de recul pour l'habitat

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L 111.3 du Code Rural, l'implantation de constructions à proximité des installations est soumise à des conditions d'éloignement, de même que pour l'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des immeubles occupés par des tiers. Cette distance est de 50 mètres pour les élevages agricoles sur paille et de 100 mètres pour les élevages sur lisier.

Toutefois, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne conseille, quel que soit le statut du bâtiment, de préserver un périmètre de 100 mètres autour de ce dernier, de manière à permettre les éventuelles mutations agricoles (changement d'élevage, de taille d'exploitation).





Commune de Jaure
Département de la Dordogne
Carte Communale – rapport de présentation

Remarque :

Il conviendra de continuer à veiller, à l'avenir, lors de l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage, au respect du recul : une distance de 100 mètres pourra être observée entre les nouvelles implantations et la limite de la zone constructible.

On notera que la commune de Jaure n'est concernée par aucun plan d'épandage et par aucune installation classée





1.10 Equipements et services

1.10.1 *Ecoles et services à l'enfance*

La commune de Jaure n'a aucune école recensée sur le territoire communal. La commune est en RPI avec Manzac et Grignols

1.10.2 *Services généraux*

Les services médicaux, postaux et bancaires sont disponibles à Villamblard.





1.11.2 Réseaux

1.11.2.1 Eau Potable

La commune de Jaure est raccordée par convention au réseau d'alimentation en eau potable géré par le SIAEP de Coulounieix Razac

1.11.2.2 Assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration.

1.11.2.3 Energie

Le réseau d'électrification est géré par le Syndicat de Vergt Saint Astier.

1.11.3 Sécurité incendie

La défense incendie est assurée pour les zones d'habitat actuel : on compte notamment deux bornes incendies au lieu dit La Roche et une à côté du Bourg près du restaurant. Une bache incendie à Moulin Neuf et une autre au lieu dit Les Brandes d'Isabeau.. Les voies d'accès aux zones d'habitat futur doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et respecter les conditions de débroussaillage si elles se développent en zones boisées.





1.11.4 *Les risques majeurs*

1.11.4.1 Risques identifiés

Aucun risque majeur, naturel ou technologique, n'est identifié sur la commune.

1.11.4.2 Catastrophes naturelles recensées

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrains	06/07/1989	06/07/1989	15/09/1989	16/09/1989
Mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	30/09/1995	03/04/1996	17/04/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1995	31/12/1996	17/12/1997	30/12/1997
Tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

1.11.5 *Bruit*

Aucun établissement bruyant n'est recensé sur le territoire communal.





2 Justification du choix de zonage





2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier

La commune de Jaure compte, en 1999, 140 habitants, et pourrait accueillir, dans les cinq à dix ans à venir, cinquante habitants supplémentaires, et ainsi atteindre les 190 habitants.

Il est nécessaire que la superficie des zones où les constructions soient autorisées corresponde à cet objectif de croissance, à partir des données de base suivantes :

Nombre moyen de personnes par habitation	3
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve	2 500 m ²
Coefficient de viabilisation (voirie, espaces publics...)	20% (soit une consommation d'espace pour une habitation de 3 000 m ²)
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, 50 habitants supplémentaires correspondent à environ 17 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$17 * 2\,500\text{ m}^2 = 42\,500\text{ m}^2 \text{ soit } 4,2 \text{ hectares}$$

A cette superficie il convient d'appliquer un coefficient de viabilisation (+ 20%) ainsi qu'un coefficient de sécurité permettant de prévenir l'indisponibilité des terrains et de laisser un choix de terrains :

$$(4,2 + 4,2 * 20\%) * 3 \approx 15 \text{ hectares.}$$

Ainsi, il est souhaitable que la superficie de la zone où les constructions sont autorisées soit voisine de 15 hectares, pour accueillir de nouveaux arrivants dans des conditions adaptées.





2.2 Choix du zonage

2.2.1 Zonage

Les zones retenues pour y autoriser la construction sont représentées sur le schéma suivant, et reprises dans le document graphique accompagnant ce rapport de présentation. Elles répondent à un objectif de développement mesuré destiné à maintenir d'identité de la commune de Jaure, les caractères de son village, tout en soutenant la vie locale. Nous rappellerons qu'aucune zone n'est prévue au bas Bourg, puisque la volonté communale est de le préserver.

A l'intérieur de ces zones, les constructions sont soumises au Règlement National d'Urbanisme. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

A l'extérieur de ces zones, les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.





2.3 Capacités et caractéristiques des zones

La cartographie de ces secteurs est présentée sur le document graphique (pièce 2/2).

Pour chaque secteur constructible sont reportés dans le tableau suivant :

- La capacité totale (superficie totale de la zone) et disponible (c'est-à-dire la capacité totale moins la superficie par la voirie, les équipements, les parcelles déjà bâties...),
- La justification de ce zonage et de ces limites,
- Les contraintes éventuelles pesant sur la zone.

Les principaux critères ayant conduit au choix de zonage sont la présence et la qualité de la desserte (voirie et réseaux), le zonage d'assainissement (desserte prévue par le réseau collectif et contraintes éventuelles pour l'assainissement non collectif), la topographie, la proximité du bâti existant, les points de vue et paysages, le contexte naturel (boisement, cours d'eau, plans d'eau, zones humides, zones protégées), les exploitations et terres agricoles, la typologie du bâti... Tous les critères ont été examinés pour chaque secteur, mais seul les plus déterminants sont repris dans la justification ci-après.

D'un point de vue général, certaines parcelles qui se prêtent naturellement à la construction ont un fort impact paysager. Il sera donc nécessaire de veiller à ce que l'on y construise en respectant des règles simples de composition qui permettront aux futures habitations de s'insérer dans un paysage déjà composé :

- Respecter l'orientation des faîtages des maisons voisines pour implanter la construction neuve,
- Tenir compte de la pente lors de la construction et ne pas créer de décaissement ou de remblais important,
- Adopter des plans très simples sur base rectangulaire et des plans de couverture sans croupes et sans multiples ruptures de faîtage,
- Adopter des tons d'enduit voisins de ceux des enduits anciens du Bourg et des hameaux,
- Adopter des couvertures en terre cuite assez soutenue (le brun n'est pas à exclure) et de pente de 45% pour la tuile canal ou de 120% pour la tuile plate,
- Clôturer les terrains à l'aide de haie vive sans mur de clôture et sans grillage apparent,





Commune de Jaure
Département de la Dordogne
Carte Communale – rapport de présentation

Zone	Capacité en hectares	Justification	Contraintes éventuelles et recommandations
Les Juvénies et le Bourg Nord	Totale : 5.5 hectares Disponible : 3.5 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable. De plus en privilégiant les constructions sur les hauteurs du Bourg, on préserverait le centre de celui-ci. Les limites de ce secteur étant définies pour avoir le moins de co-visibilité en vers celui-ci.	Conservation des boisements existant pour éviter la covisibilité avec l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques..
Mereboeuf	Totale : 3,5 hectares Disponible : 2.5 hectares	Le choix de cette zone est d'affirmer l'existence d'un des principaux hameaux de la commune, en proposant un noyau destiné à permettre sa densification. Ce hameau offre une PAU (Partie Actuellement Urbanisée), qui semblerait bon d'agrandir, puisque tous les réseaux sont déjà présents. Toutefois il faudra respecter le limites naturels présente sur ce secteur tel que les boisements	Cette zone est située au cœur d'un hameau ancien, il sera donc important de veiller à ce que les constructions neuves respectent les règles générales éditées plus haut pou une bonne harmonie d'ensemble. Les boisements présents devront être conserver.
Burel	Totale : 5,5 hectares Disponible : 4, 5 hectares	Le choix de cette zone est lié à une très bonne desserte, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations un peu reculé. Les limites de cette zone sont notamment liées à la présence proche de zones boisées.	Respecter les boisements afin de maintenir des coupures végétales ainsi que pour limiter l'impact paysager puisque nous sommes en ligne de crête





Commune de Jaure
Département de la Dordogne
Carte Communale – rapport de présentation

Moulin Neuf	Totale : 5,3 hectares Disponibile : 4 hectares	Ce secteur bien desservi (proximité de la départementale 107 rejoignant Neuvic) demande à être renforcé. On y recense quelques habitations neuves, mais aussi des dents creuses qui demande à être comblé. De ce fait ce secteur fut défini, il a également été pris en compte les terrains de second rang afin d'éviter l'habitat trop linéaire et de profiter au mieux de ce secteur	Ce secteur est situé en fond de vallon, dans un paysage très ouvert de ce fait une certaine homogénéité (des teintes d'enduit, de tuiles et d'une architecture sobre) devra être obtenue.
L'Etang Sud	Totale : 2,5 hectares Disponibile : 2,2 hectares	Cette zone est essentiellement destinée à renforcer un hameau déjà existant. Les limites de ce secteur étant naturelles puisqu'il s'agit de massif boisé.	Quelques recommandations devront être prises en compte : Cette zone est sensible d'un point de vue paysager. Les maisons anciennes ont toutes des toits à 2 pentes de 50% de pente environ, dont les faitages sont perpendiculaires aux courbes de niveaux. Les nouvelles habitations devront être des constructions très simples, sur un plan rectangulaire, implantées perpendiculairement à la route (maisons orientées Nord/Sud). Elles devront également être le plus en retrait possible de la voirie (s'appuyant sur le bâti existant) afin de préserver le cône de vue sur le Bourg depuis ce secteur. Il faudra respecter les boisements afin de maintenir les coupures végétales. Une sortie unique, avec un dispositif de sas interne, sur la D107 doit être réalisée pour les parcelles 46 et 47.





Commune de Jaure
Département de la Dordogne
Carte Communale – rapport de présentation

Lamirand	Totale : 2 hectares Disponible : 1,50 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable.	Cette zone est une extension d'un hameau ancien en mauvais état. Il sera donc important de veiller à ce que les constructions neuves respectent les règles générales citées au-dessus pour une bonne harmonie d'ensemble, d'autant que les terrains sont en pente.
----------	---	--	--

La superficie totale du secteur constructible est donc de 24 hectares, pour une superficie disponible de 18 hectares. Cette superficie disponible est légèrement supérieure au besoin foncier estimé pour répondre aux objectifs de population communaux. De ce fait, le secteur constructible délimité dans le cadre de cette Carte Communale permet d'accueillir les futurs habitants de la commune dans de bonnes conditions, et correspond aux objectifs exprimés.

Les secteurs « non constructibles » ont été ainsi classés en raison du souhait de préservation de l'équilibre de l'occupation du sol entre boisements, terres agricoles et bâti, de préservation des zones naturelles, de la présence d'exploitations agricoles et de bâtiments agricoles, de conditions topographiques et de desserte défavorable, de préservation des paysages, de nuisances liées aux axes routiers, de préoccupations urbanistiques, de cohérence de noyaux d'habitat limités.



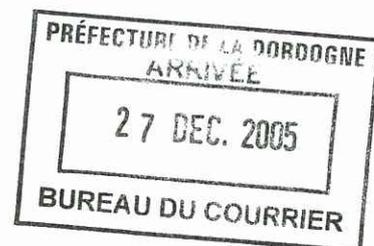
2.3.1 Zones réservées à l'implantation d'activités

Aucune zone réservée à l'implantation d'activités n'a été délimitée sur le territoire de la commune de Jaure.

2.3.2 Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée

Aucun secteur de ce type n'a été délimité sur le territoire de la commune de Jaure.





3 Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement

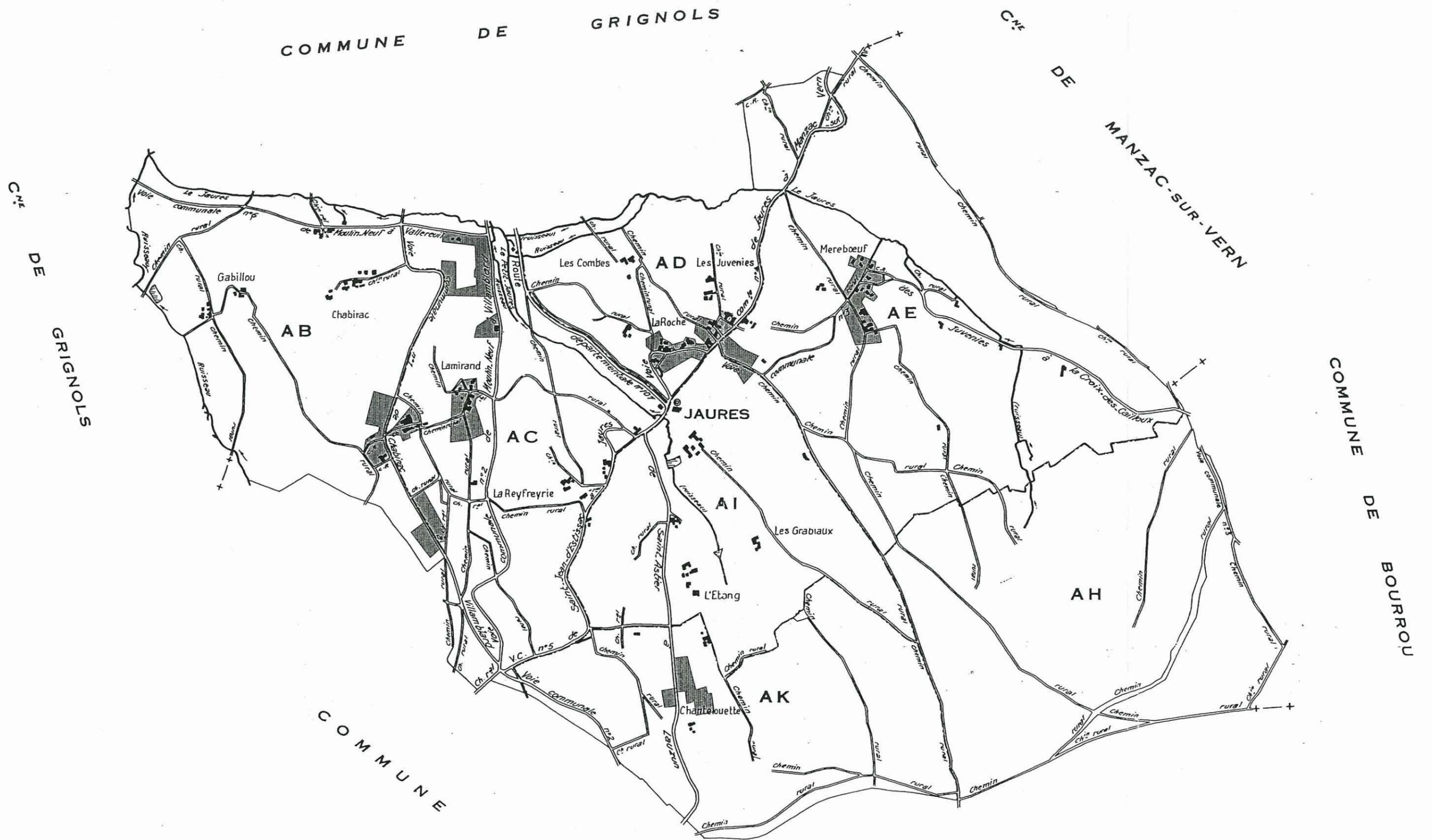


L'élaboration de la Carte Communale de la commune de Jaure prend en compte les différents paramètres environnementaux caractéristiques du territoire, de façon à les préserver et à les concilier avec les objectifs de développement. Ces objectifs de développement restent mesurés et ont pour base le souhait de conserver l'identité du village tout en soutenant la vie locale.

- Zones naturelles et boisées (les boisements...) : elles ne sont pas touchées par les zones d'extension de l'habitat. Notamment, le zonage de la Carte Communale interdit le mitage.
- Qualité du milieu récepteur, des eaux souterraines et superficielles : le zonage interdisant le mitage, tout rejet vers le milieu récepteur est évité. La Carte Communale est élaborée en tenant compte du zonage d'assainissement, de manière à mettre en accord les objectifs de développement de l'habitat et les mesures prises en terme d'assainissement des eaux usées.
- Les paysages : l'extension limitée des zones d'habitat futur ne porte pas atteinte aux paysages caractéristiques de la commune.
- Patrimoine bâti : le rapport de présentation recommande le respect des matériaux, forme des constructions et forme urbaine traditionnels.

Ainsi, les zones naturelles, protégées ou non, les espaces agricoles, les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ont été traités dans un souhait général de conservation et de mise en valeur : le développement urbain est réservé à des zones adaptées et réfléchies, dont la taille, la capacité d'accueil et la localisation sont respectueuses de l'environnement. A proximité immédiate des zones agglomérées existantes, elles sont en accord avec des objectifs de développement raisonnés, et font l'objet de recommandations du point de vue de leur intégration aux espaces environnants (paysages, espaces agricoles, bâti d'intérêt, espaces naturels).





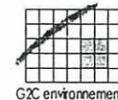
Carte communal de Jaure

Vue d'ensemble



Imprimé le 07/06/2005

Réalisé par : VS



G2C environnement

O Z



Carte communale Jaure

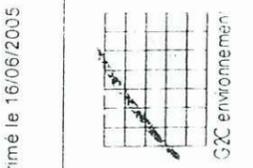
Burel

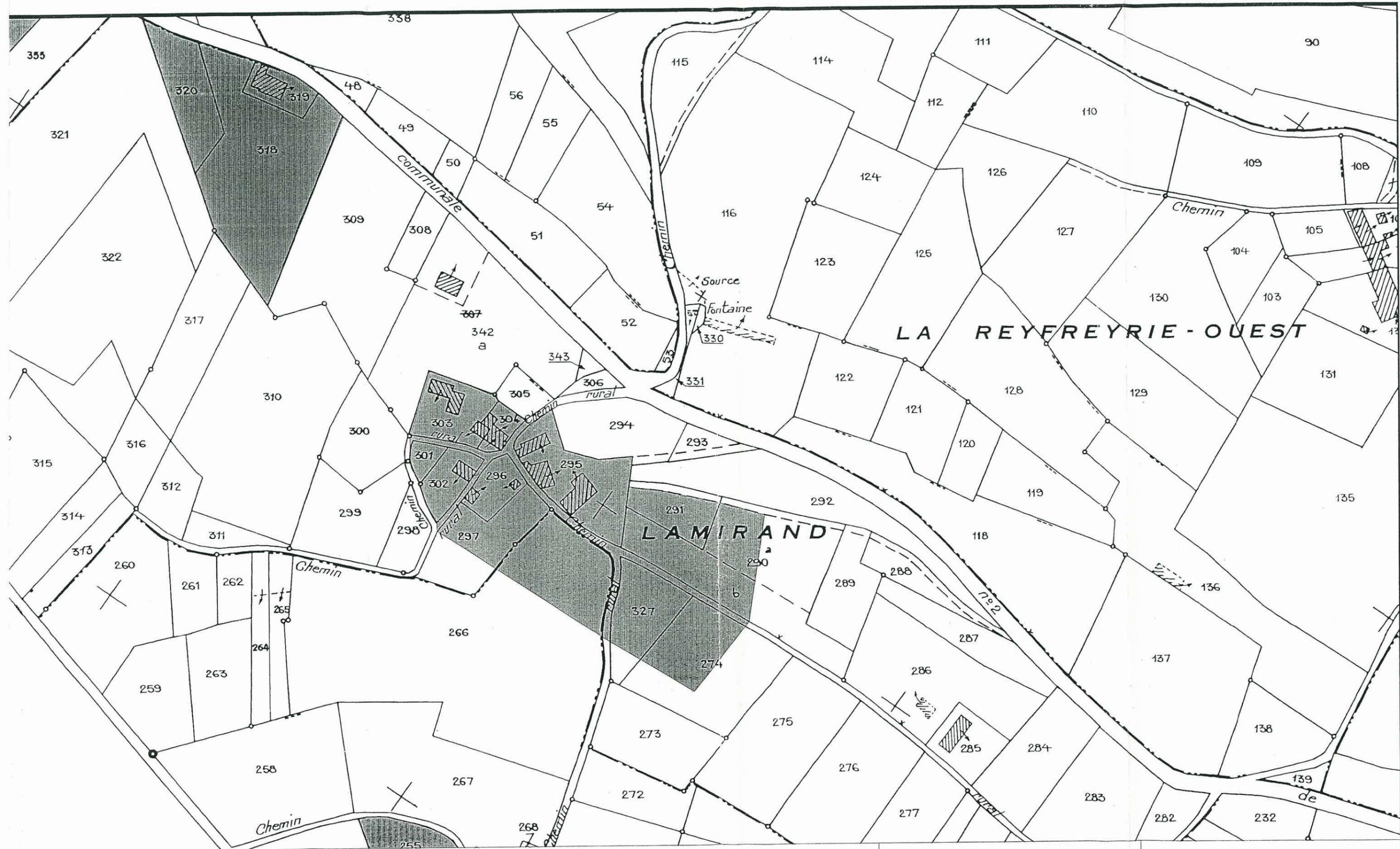
SECTION : AC, AB

1/2000

Réalisé par : VS

Imprimé le 16/06/2005





Carte communal de Jaure

Lamirand

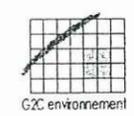


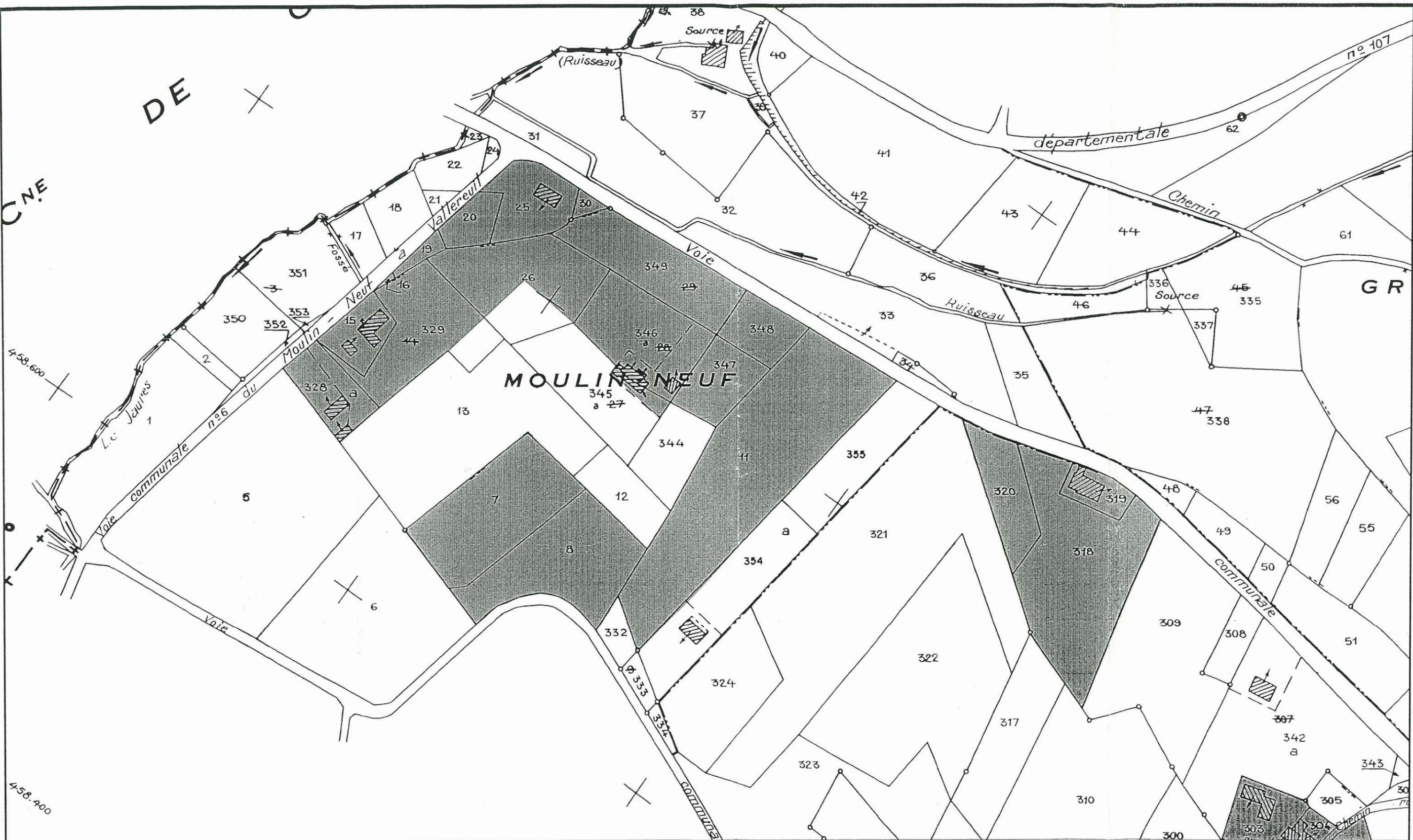
SECTION AC

1/2000

Réalisé par : VS

Imprimé le 07/06/2005





Carte communal de Jaure

Moulin Neuf

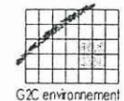


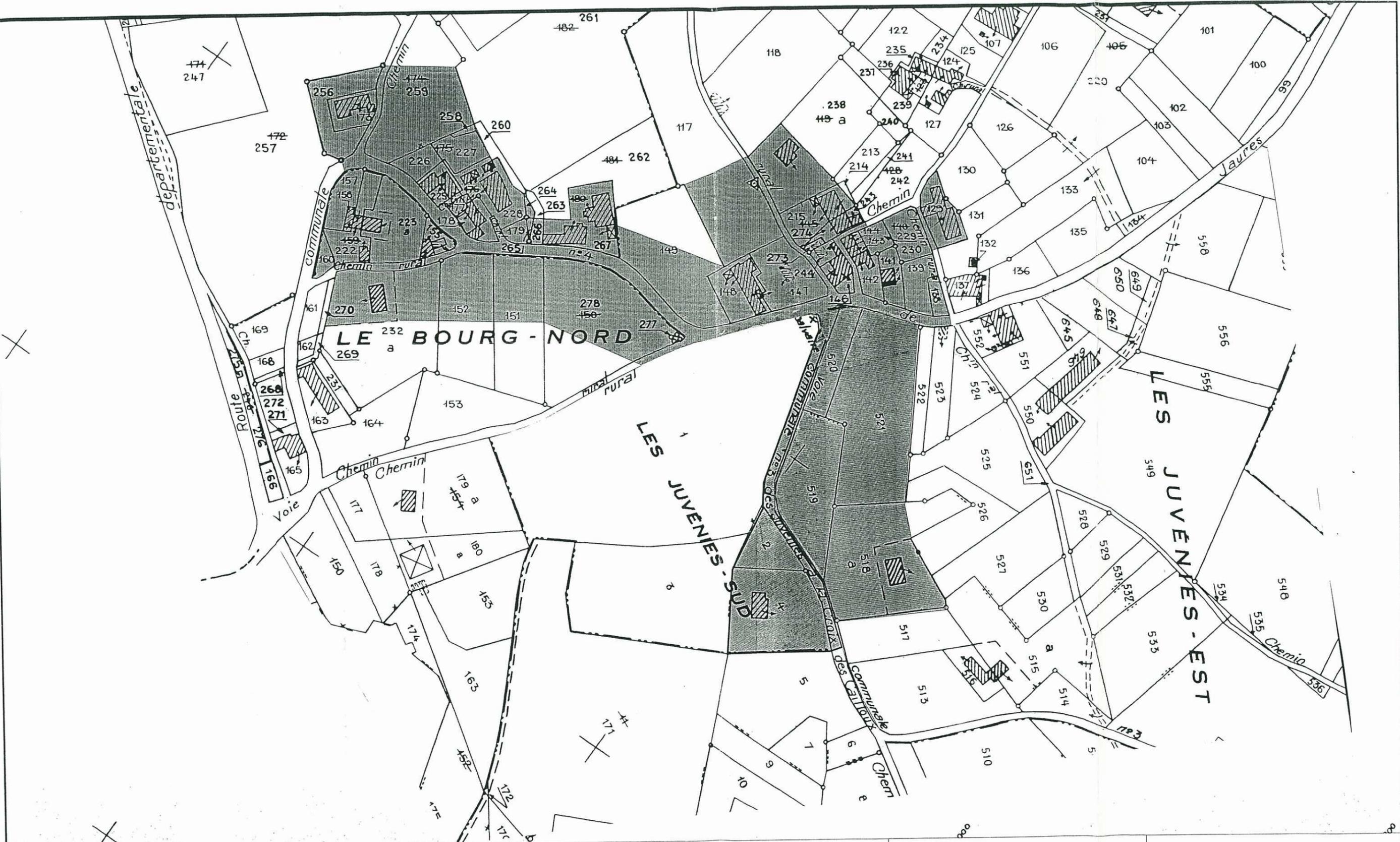
SECTION AC

Imprimé le 07/06/2005

1/2000

Réalisé par : VS





Carte communal de Jaure

Le Bourg et Les Juvénies

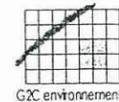


SECTION : AD; AI; AE

Imprimé le 07/06/2005

1/2000

Réalisé par : VS



G2C environnement



Carte communal de Jaure

Mèreboeuf

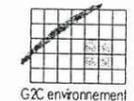


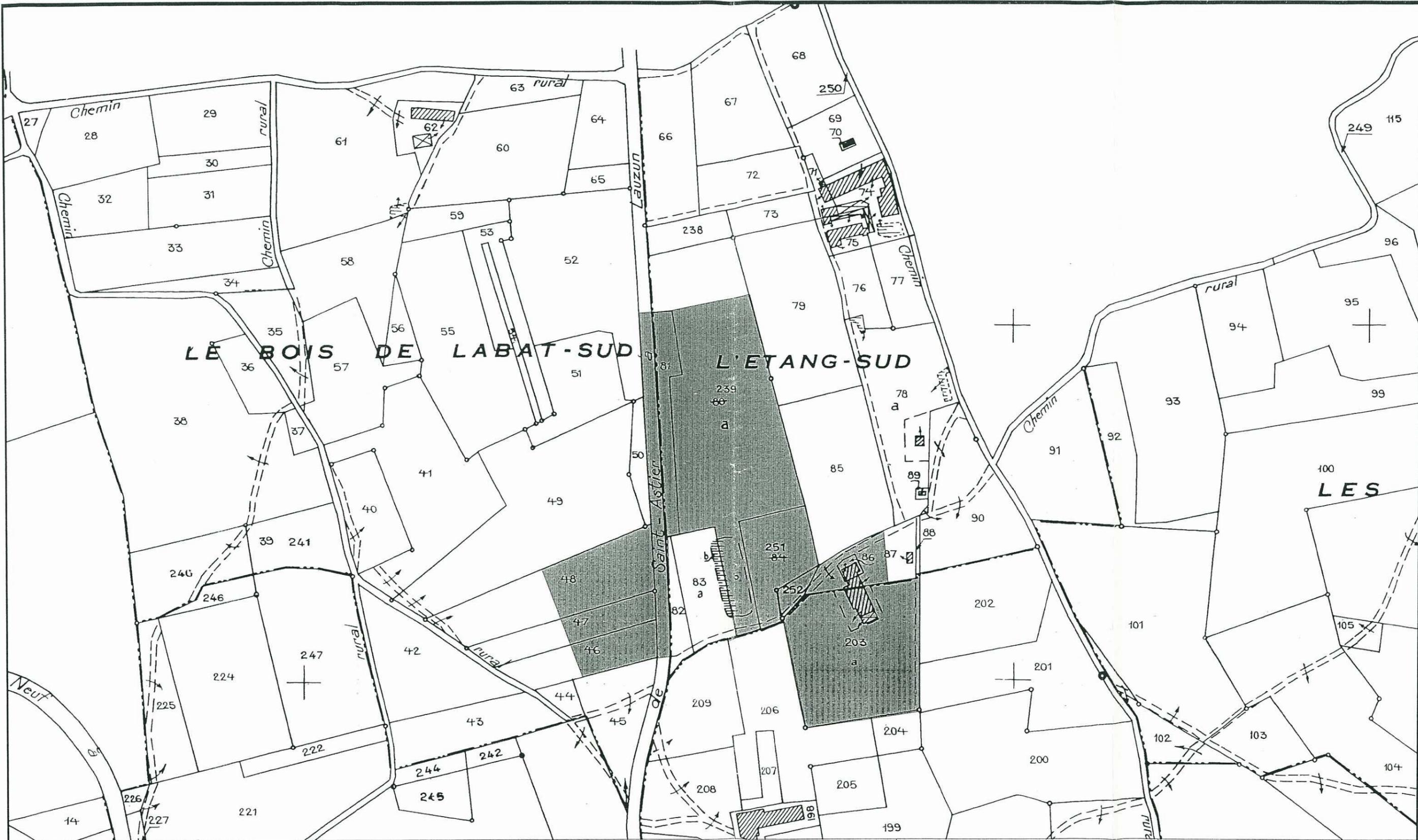
SECTION AE

Imprimé le 07/06/2005

1/2000

Réalisé par : VS





Carte communal de Jaure

L'Etans Sud



SECTION AK

Imprimé le 07/06/2005

1/2000

Réalisé par : VS

