

## COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN DEPARTEMENT DE LA CORREZE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°0 : PIECES ADMINISTRATIVES

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN PIECES ADMINISTRATIVES	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la commune de SAINT-CYPRIEN**

Séance du : 22 JUILLET 2014  
Date de convocation : 15 JUILLET 2014  
Conseillers présents : 10  
Conseillers absents : 0

**PRESENTS** : BRUNAUD Bernadette - DUFOUR Jérôme - DUROY Damien - Bruno GERY - GRANJOUX Mickaël - MOURY Karine - PEROT Edith - RAFFAILLAC Jean-François - RICCI Sandrine - ROQUE Josiane  
**ABSENT EXCUSE** : Christophe GOUBE

L'an deux mil quatorze, le vingt deux juillet, le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme ROQUE Josiane, Maire.

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL (PLU) COMMUNAL ET GROUPEMENT DE COMMANDE**

Mme le Maire présente le projet de mise en place d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur la commune réalisé dans le cadre d'un groupement de commande avec les autres communes du secteur d'AYEN (correspondant au territoire du SIVOM d'AYEN élargi).

La commune de SAINT-CYPRIEN fait partie du « pays des buttes calcaires et de terres lie-de-vin » comme une des entités paysagères des marges aquitaines de la région Limousin. Globalement préservé, ce pays connaît une pression résidentielle contrastée mais encadrée soit par le règlement national d'urbanisme soit - mieux - par des cartes communales. Cet état de fait ne permet pas d'assurer le bon compromis entre accueil de nouvelles constructions et préservation de l'identité du territoire.

Aussi, la mise en œuvre d'un PLU apparaît comme le moyen le plus adapté pour garantir à la fois le développement et la préservation du territoire.

La démarche sera basée sur la notion de projet avec la nécessité d'une réflexion paysagère ethnographique et architecturale. Elle sera réalisée avec d'autres communes, en groupement de commande afin d'avoir une approche globale et partagée entre communes d'un même ensemble géographique.

Ce groupement de commande permettra de réaliser en commun les études techniques d'un ensemble de PLU communaux, ceci avec un même prestataire. Chaque document sera réalisé sous la responsabilité juridique de chaque commune mais un projet d'aménagement et de développement durable harmonisé sera réalisé, de même que certains articles des règlements.

.../...

Pour ce faire, l'équipe d'étude comprendra un bureau d'étude spécialisé en urbanisme réglementaire associé à un professionnel de l'architecture et des paysages. Un juriste pourra y être associé. Le mandataire sera un architecte ou un paysagiste.

La concertation se déroulera à l'échelle communale par l'intermédiaire de réunions publiques en associant tous les partenaires de la concertation : la population, les associations communales ou intéressées, les représentants de la profession agricole, les communes limitrophes.

Mme le Maire propose que la commune d'AYEN assure la coordination du groupement de commande et y désigne les membres de la Commission d'Appel d'Offres pour ce qui relève de la commune de SAINT-CYPRIEN, qui comme suit : titulaire : Mme Josiane ROQUE ; suppléant : M. Jean-François RAFFAILLAC.

*Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,*

DECIDE de participer à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme par l'intermédiaire d'un groupement de commande entre les communes du secteur d'AYEN.

DECIDE que l'élaboration du document portera sur l'intégralité du territoire de la commune conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, et que la concertation prévue par les articles L 123.6 et L 300.2 du code de l'urbanisme sera mise en œuvre selon les modalités présentées ci-dessus.

DEMANDE conformément à l'article L.121.7 du code de l'urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer la conduite de l'étude conformément à la convention signée entre l'État et la commune,

AUTORISE Mme le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'élaboration du PLU, SOLLICITE toutes les aides possibles nécessaires à l'élaboration du PLU (État, Conseil Général),

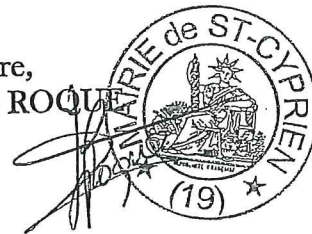
APPROUVE le lancement d'une procédure de consultation par le groupement de commandes pour cette étude en application des articles 26-11 et 28 du code des marchés publics,

APPROUVE la désignation de la commune d'AYEN comme coordinatrice du groupement, DESIGNER comme suit les représentants de la commune à la Commission d'Appel d'Offres du groupement : Membre titulaire : Mme Josiane ROQUE ; suppléant : . Jean-François RAFFAILLAC.

PRECISE que les crédits seront inscrits au budget.

Le 24.07.2014

Le Maire,  
Josiane ROQUE



Publiée le 06/08/2014

Transmise au Représentant de l'État le : 28/07/2014

Mme le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.







**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la commune de SAINT-CYPRIEN**

**DELIBERATION : N° 2018/06**

Séance du : **07 MARS 2018**

Date de convocation : **02 MARS 2018**

Nombre de membres en exercice : 10

Conseillers présents : 08

Conseillers absents : 02

Nombre de pouvoir(s) : 02

Nombre de votants : 10

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

**PRESENTS** : Josiane ROQUE – Bernadette BRUNAUD - Damien DUROY – Christophe GOUBE – Mickaël GRANJOUX - Karine MOURY - Edith PEROT - Sandrine RICCI

**ABSENTS EXCUSES** : Jérôme DUFOUR (Pouvoir donné à Josiane ROQUE) – Bruno GERY (Pouvoir donné à Christophe GOUBE).

**Secrétaire de séance** : Edith PEROT

L'an deux mil dix-huit, le sept mars à 20 H 30, le Conseil Municipal de la commune dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la Mairie, sous la présidence de Mme Josiane ROQUE, Maire.

**OBJET : PLU : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD**

Mme le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) le 15 juillet 2014, convention signée le 07 juillet 2015.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- *les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

- *Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

La formulation du projet d'aménagement et de développement durables s'appuie sur les enjeux et les besoins identifiés dans le cadre du diagnostic territorial, réalisé au préalable. Ses orientations sont compatibles avec les différents documents de rang supérieur au PLU, et notamment avec le Document d'orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Sud Corrèze.

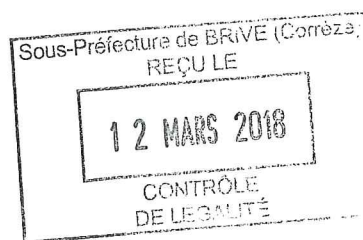
Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont été définies comme suit :

- Axe 1 | Préserver le paysage rural
- Axe 2 | Poursuivre un accueil raisonné de population
- Axe 3 | Conforter et développer les activités économiques

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

**Après cet exposé et à l'issue du débat,**

Le Conseil municipal prend acte, après en avoir débattu, des orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan local d'urbanisme.



Le 08.03.2018

**Le Maire,  
Josiane ROQUE**



Publié-le

Transmise au Représentant de l'État le : 10.03.2018

Mme le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas portant,  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de Saint-Cyprien (19)**

n°MRAe 2018DKNA324

dossier KPP-2018-7032

**Le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 et suivants et R.104-8 et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 27 avril 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée par le Maire de Saint-Cyprien, reçue le 6 août 2018, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Cyprien ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé du 13 août 2018 ;

**Considérant** que la commune de Sainte-Cyprien, 385 habitants sur un territoire de 7,86 km<sup>2</sup>, actuellement régie par une carte communale approuvée en 2005, souhaite se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

**Considérant** que la commune connaît une croissance positive de sa population depuis les années 90 et souhaite retenir comme hypothèse de développement, un scénario « au fil de l'eau » conduisant à l'accueil de 60 à 70 habitants supplémentaires d'ici 2030 ;

**Considérant** que les besoins nécessaires à l'accueil de cette population nouvelle sont estimés entre 30 et 35 logements ;

**Considérant** la volonté de réduire la consommation d'espace pour passer d'une densité de 3 logements par hectare ces neuf dernières années à un objectif de 6 à 7 logements par hectares et de concentrer le développement sur le centre bourg et les principaux hameaux en densification et d'ouvrir à l'urbanisation 1,1 hectares en extension ;

**Considérant** qu'hormis le quartier des « Mazories » raccordé au réseau d'assainissement collectif de Saint-

Aulaire, le territoire communal est doté d'ouvrages d'assainissement individuel (126 installations), sous le contrôle du service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ; qu'il conviendra de mieux justifier dans le rapport de présentation du PLU, les mesures envisagées pour contrôler l'ensemble des dispositifs individuels et pour remédier aux dysfonctionnements de certaines installations et à l'absence de dispositifs d'assainissement de 5 constructions ;

**Considérant** que le rapport de présentation mentionne l'éloignement de plusieurs secteurs bâtis des dispositifs de défense incendie existants ; qu'il conviendra dans le rapport de présentation de mieux identifier sur la cartographie présentée les zones concernées et les mesures envisagées pour y remédier ;

**Considérant** que la commune a identifié sur son territoire des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB), à savoir des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité concernant des milieux ouverts (cultures, prairies de fauche ...), des boisements forestiers, des cours d'eau et des zones humides, éléments qui devront faire l'objet de dispositions réglementaires afin de garantir l'absence d'incidences notables du projet de PLU sur la TVB, notamment pour l'extension d'urbanisation prévue au secteur de « Mazories » ;

**Considérant** ainsi qu'il ne ressort ni des éléments fournis par le pétitionnaire, ni de l'état des connaissances actuelles, que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Cyprien soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

En application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Cyprien (19) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

#### **Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet peut être soumis.

#### **Article 3 :**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> .

Fait à Bordeaux, le 3 octobre 2018

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent délégataire



Gilles PERRON

#### *Voies et délais de recours*

##### **1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Le recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

**Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.**

##### **2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :**

**Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.**

**Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.**

# SYNTHESE - BILAN DE LA CONCERTATION

## Commune de SAINT-CYPRIEN

### 1. Rappel des modalités de concertation prescrites

Le conseil municipal a délibéré le 22 juillet 2014 pour prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Conjointement, il a fixé des modalités de concertation, à savoir la tenue de réunions publiques en associant tous les partenaires de la concertation : la population, les associations communales ou intéressées, les représentants de la profession agricole, les communes limitrophes...

La concertation a été mise en œuvre tout au long de la démarche d'élaboration du projet et a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Ce bilan est entériné par délibération du Conseil municipal le 22 Février 2019.

### 2. Modalités pratiques d'organisation de la concertation

#### a. L'affichage de la délibération en Mairie

La délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Cyprien a bien été affichée à la mairie.

#### b. Les comptes rendus de l'étude dans les bulletins municipaux

Des articles ont été rédigés et publiés dans les bulletins municipaux pour rendre compte de l'avancée des études.

#### c. L'information sur la procédure sur le site internet de la commune de Saint-Cyprien

La commune a publié sur son site des articles informant du déroulement de la procédure de PLU.

#### d. Le dossier consultable en Mairie et le registre

- La commune a mis à disposition des documents consultables en mairie informant de l'avancée de l'étude, notamment sous la forme de panneaux d'exposition en grand format, portant sur : la procédure d'élaboration du PLU, le diagnostic socio-économique, paysager et l'état initial de l'environnement, le PADD, et le projet de zonage. Un registre a également été mis à disposition des habitants afin de prendre recueillir leurs remarques.

#### e. Les réunions publiques et les réunions de travail

La commune a tenu trois réunions publiques lors des étapes de la procédure suivantes :

- Réunion publique du 1 mars 2017 portant sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement,

éveilleurs d'intelligences environnementales®





- Réunion publique du 16 mai 2018 portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réunion publique du 15 février 2019 portant sur le projet de document graphique et de règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.
- Réunion de travail sur la thématique agricole le 4 mai 2018



### 3. Annexes

- Panneaux de concertation
- Extrait du site internet de la commune
- Affiches d'invitation aux réunions publiques et de travail
- Extraits de publications dans le journal local
- L'affichage de la délibération en Mairie



• **Panneaux de concertation**

# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### UN PLU C'EST QUOI ?

Avec l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune souhaite porter avant tout un projet d'aménagement et de développement durables cohérent, dans un objectif d'intérêt général.

Le PLU est un document d'urbanisme qui détermine :

- des zones constructibles et les façons d'y construire sa maison, ses dépendances ou ses locaux d'activités, en fonction des hauteurs ou de l'implantation sur le terrain ;
- des zones de protection et de mise en valeur des espaces naturels ou des surfaces destinées à l'agriculture.

De manière générale, il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol :  
Où ? Quoi ?  
Comment construire ?

### POURQUOI ÉLABORER UN PLU ?

Par délibération, le Conseil Municipal a décidé en 2014 de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure est menée de concert avec dix autres communes du territoire de l'Yzandonnais, au travers d'un groupement de commande rassemblant :

- Ayen
- Brignac-la-Plaine
- Lougnac
- Perpezac-le-Blanc
- Rosiers-de-Julliac
- Saint-Cyprien
- Saint-Cyr-la-Roche
- Saint-Robert
- Segonzac
- Vars-sur-Rosetx
- Yssandon

Le principal objectif assigné à la démarche consiste à assurer un compromis entre accueil de nouvelles constructions et préservation de l'identité du territoire.

### QUE DOIT COMPORTER LE PLU ?

Le Rapport de présentation expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les enjeux de développement pour le territoire. Une fois le projet établi, il expose et justifie les choix opérés, notamment au regard des sujets de protection de l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Ville pour les années à venir en matière de développement et d'aménagement (environnement, mise en valeur du patrimoine, développement urbain, économie, ...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou secteur.

Le Règlement définit ce que chacun peut ou ne peut pas réaliser sur un terrain en fonction de la zone dans laquelle il est situé. Il se compose de pièces écrites, fixant les règles afférentes à chaque zone et de documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

Les Annexes comprennent des éléments d'information divers tels que la description des réseaux d'assainissement et d'eau potable, les servitudes d'utilités publiques ou encore les risques naturels qui font l'objet d'un Plan de Prévention.

### LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLU

Le Conseil Municipal prescrit l'élaboration du PLU et fixe les modalités de concertation, lesquelles doivent permettre à chacun d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui ont vocation à être enregistrées et conservées par la commune.

M. le Maire et ses services organisent avec le bureau d'études et les Personnes Publiques Associées (notamment l'Etat) le travail de révision du PLU.

Le Conseil Municipal débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables deux mois au minimum avant l'arrêt du projet du PLU.

La concertation avec les habitants se déroule durant toute la durée de l'étude.

Le PLU est arrêté par délibération du Conseil Municipal qui tire, en même temps, le bilan de la concertation ayant eu lieu pendant la durée de l'étude.

Le projet arrêté est soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont trois mois pour émettre un avis sur le projet.

Le projet tel qu'il a été arrêté, accompagné des avis rendus par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique.

Le dossier, éventuellement modifié au vu des avis des Personnes Publiques Associées et des observations émises dans le cadre de l'enquête publique, est ensuite approuvé par délibération du Conseil Municipal, puis transmis au contrôle de légalité.

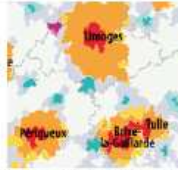




# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### UN TERRITOIRE POLARISÉ PAR L'AIRE URBAINE DE BRIVE-LA-GAILLARDE



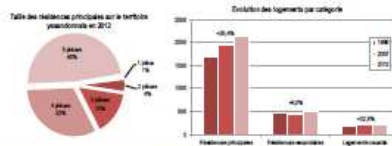
Le territoire de l'Yssandonnais regroupe 673 emplois en 2012 et se positionne, avec un taux d'activité et d'emploi supérieur à la communauté d'agglomération de Brive, comme un territoire attractif pour la population active du bassin briviste. Pour autant, le groupement développe peu d'emplois alors qu'il connaît une croissance démographique importante. De plus, le nombre d'emplois est resté stable depuis une quinzaine d'années et se caractérise par un phénomène de dispersion partagé par les communes de l'ensemble du groupement.

Concentré au nord-ouest du territoire, le taux de chômage reste relativement faible comparé à l'agglomération de Brive et à la moyenne nationale.

Les communes d'Ayen et de Brignac-la-Plaine constituent des polarités rurales favorisant le dynamisme de la vie locale. Pour autant, cette situation mérite d'être confortée par l'installation d'activités économiques, de commerces et de services de proximité, favorables à l'attractivité auprès des populations.

### UN PARC DE LOGEMENTS DYNAMIQUE MAIS PEU DIVERSIFIÉ

L'Yssandonnais connaît depuis 2007, un accroissement de la production en logements, particulièrement sensible à l'est et au sud du territoire, plus près d'Objat et de Brive-la-Gallarde. Parmi un parc comptabilisant 2861 logements en 2012, la majorité des logements se compose de grands logements individuels, occupés par leurs propriétaires. Les résidences principales sont largement majoritaires. La part de résidences secondaires est intéressante puisqu'elle propose des possibilités d'accueil touristique, favorable au développement des communes. Néanmoins, le parc reste peu diversifié et propose assez peu de logements collectifs et petits logements. L'intérêt de diversifier le parc de logements réside dans la possibilité d'assurer la fluidité du parcours résidentiel des habitants et d'attirer des nouveaux ménages. La problématique de la vacance représente un enjeu pour une partie des communes du groupement, qui connaissent soit un phénomène de tension du marché immobilier (difficulté de rotation du parc), soit un phénomène de vacance structurelle liée à la faible attractivité du parc ancien et potentiellement dégradé.



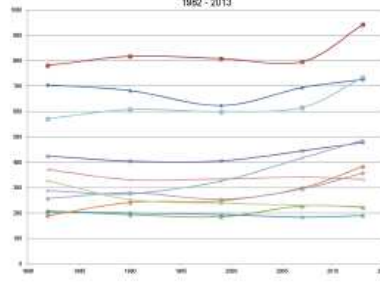
### DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES CONTRASTÉES

Le territoire de l'Yssandonnais est formé de communes dont la population oscille entre 200 et 950 habitants. Elles présentent des évolutions démographiques différenciées, témoignant de dynamiques pour le moins contrastées.

Certaines communes, à l'image de Brignac-la-Plaine et d'Yssandon, connaissent une croissance rapide de leur population, en lien notamment avec la proximité de l'agglomération de Brive-la-Gallarde. Les communes les plus proches d'Objat ont également enregistré des gains de population importants durant la période précédant l'élaboration du PLU.

A contrario, les communes situées au nord et à l'ouest du territoire subissent des phénomènes de stagnation voire de déclin démographique sur la période récente.

#### Évolutions démographiques par commune 1982 - 2013



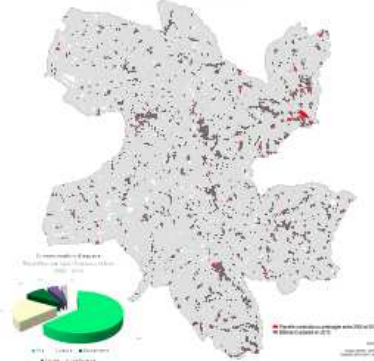
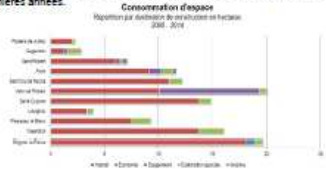
Ces disparités observées en termes d'attractivité démographique ont une influence directe sur l'évolution du profil socio-démographique de la population des communes.

Les communes les plus proches de Brive-la-Gallarde et d'Objat bénéficient de l'accueil de jeunes ménages, ce qui permet le maintien des grands équilibres de leurs pyramides des âges. Dans le même temps, les communes ne bénéficiant pas de la proximité de ces bassins d'emplois voient l'âge moyen de leur population s'élever plus rapidement qu'à l'échelle nationale, faute de renouvellement. Ces disparités observées en termes d'attractivité démographique ont une influence directe sur l'évolution du profil socio-démographique de la population des communes.

### UNE CONSOMMATION D'ESPACES IMPORTANTE, CONSÉQUENCE D'UNE URBANISATION DISPERSÉE

Au cours des dix dernières années, une centaine d'hectares d'espaces naturels et agricoles a été consommée au profit de l'urbanisation. Cette évolution s'est faite de manière plus importante au sud-est du territoire, bénéficiant d'une forte croissance démographique sur les communes.

La consommation d'espace est destinée essentiellement au créneau de l'habitat (80% de la consommation totale), et dans une moindre mesure aux activités économiques. Cette consommation se fait au détriment des terres agricoles (prairies ou champs) à plus de 80%, les espaces naturels et forestiers n'ayant été que peu impactés ces dernières années.



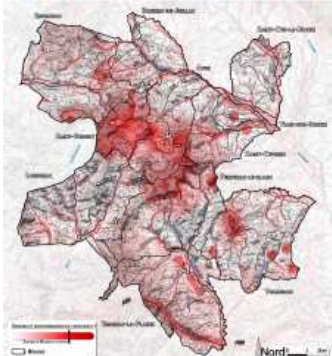
# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### LE PAYS DES BUTTES CALCAIRES ET DES TERRES LIE-DE-VIN

Situé en limite avec le département de la Corrèze et de la Dordogne, le territoire de l'Yssandonnais est caractérisé par les ambiances paysagères « des marges aquitaines », composées de bassins, de causses corréziens et de buttes calcaires. Cette composition forme un paysage à la rencontre de plusieurs influences : le pays des pays. Les villages perchés sur les buttes calcaires se mêlent au relief des terres lie-de-vin, provenant de l'érosion des grès roses du bassin de Brive.

Territoire de rencontre entre plateau calcaire sédimentaire du Périgord et le bassin gréseux de Brive, l'Yssandonnais n'est pas exposé à des risques naturels ou technologiques majeurs. Pour autant, la ressource en eau réduite, la remontée des eaux par nappes souterraines et le retrait-gonflement des argiles représentent des points de vigilance.



Ces communes regroupent des sites et des monuments remarquables sur une ligne de crête formée du Nord au Sud du territoire. Pour autant, le territoire comporte un certain nombre d'autres éléments patrimoniaux non protégés mais représentant également des points d'attrait dans une optique de valorisation touristique par exemple.



### LES ESPACES NATURELS : UNE COMPOSANTE TERRITORIALE ESSENTIELLE

Le territoire de l'Yssandonnais se compose de milieux boisés, formant une empreinte majeure des milieux naturels. Ces boisements souvent épars, ne forment pas de réels complexes forestiers d'ampleur. Par ailleurs, les structures bocagères constituent également un marqueur important de la présence des espaces naturels sur l'Yssandonnais et forment plusieurs zones de réservoirs de biodiversité. Les milieux humides sont significativement présents et s'organisent autour d'un réseau hydrographique dense en ruisseaux. Ces milieux humides accueillent des réservoirs de biodiversité, et constituent un réseau de milieux humides interconnecté. Néanmoins, les réservoirs de biodiversité, particulièrement les milieux boisés denses, sont fragmentés par le réseau routier.

Ces espaces naturels forment ainsi une composante territoriale essentielle pour les communes de l'Yssandonnais, avec un patrimoine naturel omniprésent, et comportent des espaces très qualitatifs, réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale. La protection de ces espaces naturels ainsi que la trame verte et bleue, constituent donc un enjeu principal.



### L'YSSANDONNAIS : UNE MOSAÏQUE DE PAYSAGES

L'Yssandonnais regroupe 4 composantes paysagères significatives. Il s'agit des espaces cultivés (champs), des prairies permanentes (pâturages et « prairies naturelles »), des boisements (compréhension des vergers) et des espaces urbanisés (bourgs et hameaux plus importants). En dehors des espaces urbanisés, ces espaces ruraux forment une mosaïque de paysages, complexes et uniques, qui s'homogénéisent avec le relief, alternant paysages de vallées, de crêtes et de versants.



Les bourgs contribuent à renforcer la mosaïque de paysages. Chaque bourg, en fonction de sa localisation sur un plateau ou dans une vallée, alterne l'utilisation des matériaux, passant du calcaire blanc pour les hauts au grès et des teintes lie-de-vin pour les bas.







Saint-Cyprien



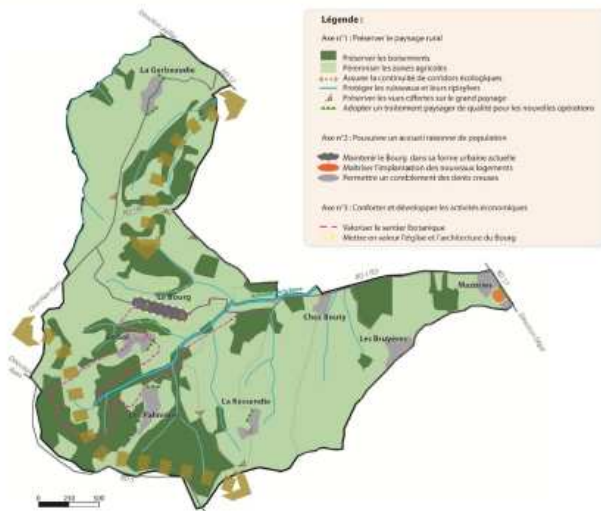
# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Saint-Cyprien est un territoire rural attractif. Sa situation avantageuse vis-à-vis des basses d'emploi péloponnésiens ainsi que son cadre de vie de qualité reposent sur une organisation entre village et hameaux, sont perçus comme des atouts pour les familles désireuses de profiter des bienfaits de la campagne.

A cet égard, la commune connaît un développement démographique continu depuis les années 90. Les lignes dynamiques constatées sur le période récente l'attestent : la population augmente chaque année de 1% depuis 2009 (soit 18 individus venus habiter sur la commune). L'arrivée de cette population a conduit à la construction de 8 logements sur la période 2009-2014, tout en préservant une faible vacance (8 logements).

A l'issue du diagnostic de territoire, il est apparu essentiel de préserver l'identité du territoire et le paysage, tout en maintenant des conditions favorables à l'accueil de population. Pour ce faire, les élus ont souhaité poursuivre l'accueil de nouveaux ménages dans le cadre d'une démarche de développement raisonné et compatible avec les grandes orientations de développement d'imposant à la commune. Elles notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Cotentin. Il s'agit d'assurer la pérennité du dynamisme du bourg par l'accueil de nouveaux ménages, mais également de limiter l'artificialisation des terres agricoles et naturelles sur les onze années à venir. D'ici 2030, environ 5 hectares seront mobilisés pour permettre la réalisation d'environ 30 à 35 nouveaux logements.



### AXE N°1 : PRÉSERVER LE PAYSAGE RURAL

- Observer et valoriser les trames verte et bleue**
  - Protéger les ruisseaux et leurs ripisylves.
  - Préserver les bâtiments qui marquent fortement le paysage communal et favoriser la préservation des arbres remarquables.
  - Assurer la continuité de corridors écologiques à l'échelle départementale.
  - Préserver les vues offertes sur le grand paysage depuis le Bourg, Le Merle, La Ressaudie, Les Chaumerais et La Gerbaudie.
- Protéger les zones à fort potentiel agricole**
  - Identifier les espaces agricoles clés présents au Nord et à l'Est du territoire, afin de préserver leur vocation.
  - Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles au regard de la sensibilité paysagère de la commune.
- Assurer l'harmonie architecturale et paysagère de la commune**
  - Conserver le patrimoine bâti (murs, granges, etc.) présent dans la campagne.
  - Préserver l'identité architecturale locale tout en permettant une diversité architecturale dans la mesure où elle s'intègre dans l'environnement rural.
  - Adopter un traitement de qualité pour les nouvelles opérations pour garantir leur insertion paysagère.

### AXE N°2 : POURSUIVRE UN ACCUEIL RAISONNÉ DE POPULATION

- Stabiliser le développement communal en accueillant environ 86 habitants à l'horizon du PLU**
  - Garantir le dynamisme démographique observé ces dernières années pour atteindre une population d'environ 445 habitants d'ici 2030.
  - Projeter la production d'environ 30 à 35 logements pour accueillir de nouveaux habitants sur la commune.
  - Conforter l'offre en logements de la commune en privilégiant les typologies de grande taille (14/15).
- Maîtriser la consommation des espaces et fixer les limites de l'urbanisation**
  - Maintenir le Bourg dans sa forme urbaine actuelle.
  - Respecter une enveloppe foncière à urbaniser de 5 hectares, toutes vocation confondues, pour les 10 prochaines années.
  - Définir une densité moyenne de 5 à 7 logements par hectare, afin de respecter les objectifs du SCoT et de modérer la consommation d'espaces tout en prenant en compte les besoins des habitants.
  - Maîtriser l'implantation des nouveaux logements au sein des espaces résidentiels, notamment sur le secteur « Les Mazottes, le long de la RD 17 » en réalisant une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  - Permettre un complément des dents creuses à l'intérieur des hameaux structurants, sans extension : Les Bruyères, Chez Bouty, La Ressaudie, Les Palénières, Le Tol et La Gerbaudie.

### AXE N°3 : CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Conforter l'activité artisanale dans la mesure où elle reste compatible avec la proximité de l'habitat**
  - Préserver les activités artisanales existantes et permettre leur développement.
  - Permettre la diversification des fonctions des bâtiments artisanaux pour maintenir leurs activités.
- Permettre le développement de l'activité agricole**
  - Préserver les activités agricoles.
  - Autoniser le changement de destination des bâtiments agricoles, notamment nécessaire à la diversification des activités des exploitants (activité touristique, hébergement, maraîchage, etc.), assurant également la préservation de patrimoine bâti.
- Sauvegarder les sites historiques et le patrimoine naturel et développer l'activité touristique**
  - Améliorer les sentiers de découverte et rendre accessibles les chemins ruraux.
  - Valoriser le sentier botanique.
  - Mettre en valeur l'église et l'architecture du Bourg.
- Favoriser la connexion numérique de la commune**
  - Occuper aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique.
  - Imposer le raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau fibre optique.
  - Participer au développement du réseau mobile 4G sur le territoire.



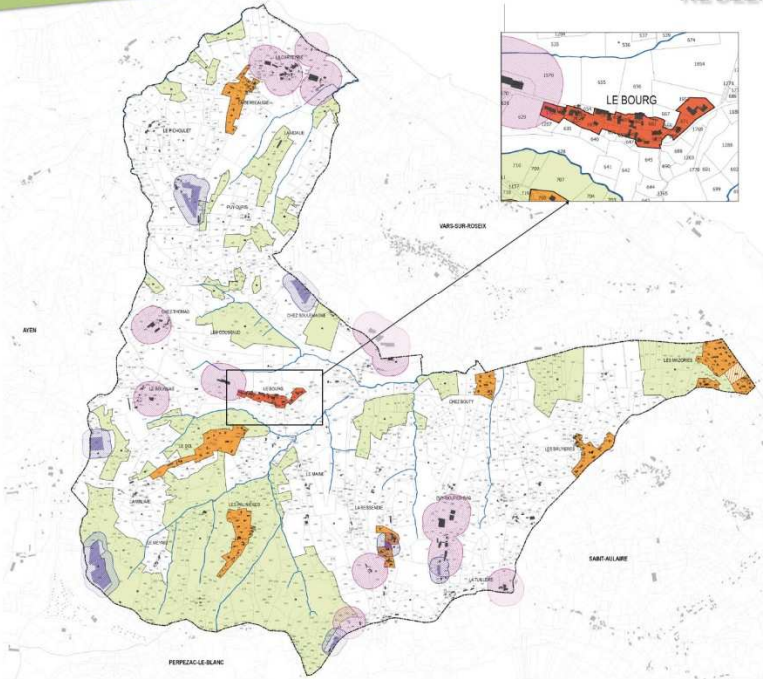


Saint-Cyprien



# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA COMMUNE PLAN DE ZONAGE



### LEGENDE

#### ZONAGE

##### ZONE URBAINE

■ secteur UA - Tissus anciens de bourg

■ secteur UB et sous-secteur UB1 - Tissus mixtes à dominante pavillonnaire

##### ZONE A URBAINISÉE

■ A1 - zone à urbaniser résidentielle

##### ZONE AGRICOLE

■ A - zone agricole

##### ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

■ N - zone naturelle à protéger

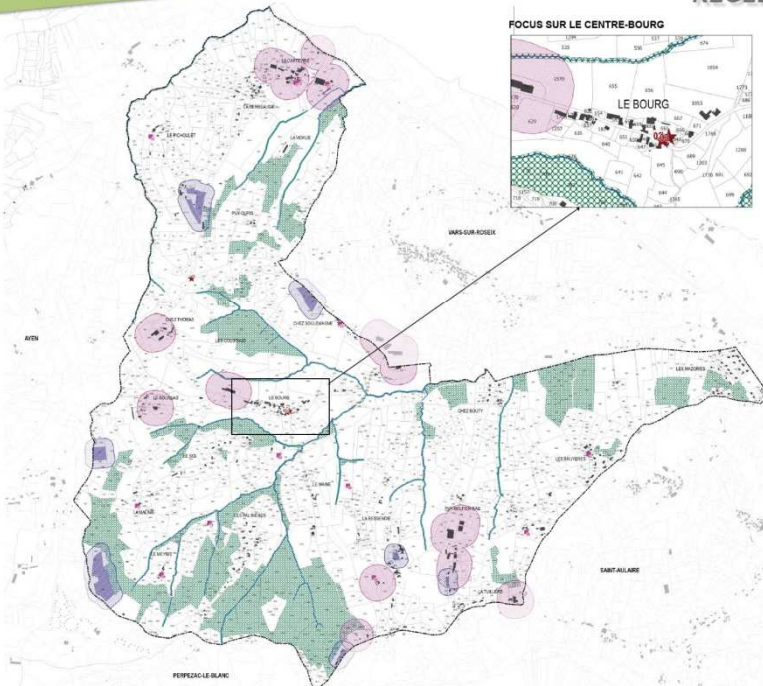
altereo

Saint-Cyprien



# L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA COMMUNE PRESCRIPTIONS



### ELEMENTS DU PAYSAGES PROTEGES



N°1 - La Croix Sainte-Anne



N°2 et n°3 - L'Eglise et sa Croix

### LEGENDE

#### PRESCRIPTIONS

■ Espace Bâti Classé (EBC)

■ Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

■ Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre culturel et historique

■ Bâtiment ancien à caractère de destination

#### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

■ Coeur de ville

■ Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles

■ Périmètre de 100m autour des vergers

■ Vergers inscrits

▲ Autorisation d'urbanisme accordée

altereo



- Extraits du site internet de la commune



ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique

Le VENDREDI 15 FEVRIER 2019  
À 20 H 00  
À la salle polyvalente

L'ensemble de la population  
est invité à participer à la  
réunion de présentation du  
projet de PLU

Le Maire,  
Josiane ROQUES



## COMPTE RENDU RÉUNION PUBLIQUE PLU







## **SAINT-CYPRIEN**

### **Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est lancé.**

Une réunion publique s'est déroulée le 16 Mai dernier afin de présenter les différentes étapes de son élaboration.

Suite à la décision prise en 2014 de réaliser un PLU avec 10 autres communes de l'Yssandonnais et après avoir retenu le bureau d'études G2C, un travail de terrain a été réalisé en concertation avec les élus.

Une réunion de travail a été programmée avec les agriculteurs en activité le 4 Mai 2018 en présence de Madame Laura SANTOS, du Cabinet G2C, de Monsieur AUGER de la Chambre d'Agriculture et des élus.

Le 16 Mai, une réunion publique s'est tenue avec la population, Madame le Maire et plusieurs élus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été présenté par Madame SANTOS.

Un exposé détaillé a été fait afin d'expliquer les différentes étapes, en partenariat avec tous les services concernés, pour aboutir au PLU : diagnostic, PADD, zonage, vote du conseil municipal, un commissaire enquêteur à disposition, procédure d'approbation...

Le PLU évolue jusqu'à son terme dans un contexte législatif extrêmement strict mais toujours en concertation avec les populations concernées. Le plan d'aménagement et de développement durable reprend les grandes lignes du Grenelle de l'environnement et fixe les grandes orientations pour les dix prochaines années.

**Le plan de zonage sera à définir** en reprenant toutes les directives du règlement, notamment,

- construction à plus de 50 m d'un bâtiment d'élevage mais 100 m de distance préconisée par la Chambre d'Agriculture, afin de permettre une évolution de l'exploitation,
- définition de ce que l'agriculteur peut faire et ne pas faire sur son exploitation dans un cadre de plus en plus rigide (Madame SANTOS),
- préservation de l'environnement, des espaces naturels et des boisements.

Le plan de zonage va définir les zones : zone U pour urbaine, zone AU pour à urbaniser, zone A pour agricole et N pour espaces naturels.

Une fois le plan de zonage défini, une nouvelle réunion publique sera programmée.

Nous rappelons comme l'a indiqué Madame SANTOS que toute personne qui souhaite émettre des vœux quant au PLU peut le faire par écrit auprès de la mairie. Il est impératif également de déclarer à la mairie les bâtiments que l'on souhaite à plus ou moins long terme transformer en habitation, ils doivent être identifiés sur le plan de zonage.

### **30 à 35 nouveaux logements préconisés**

A l'horizon des dix prochaines années, la création de 30 à 35 logements est préconisée par le Bureau d'études tout en ne consommant pas plus de 5 ha pour économiser l'espace.





## Certification d'affichage en mairie

**MAIRIE**  
**19130 - SAINT-CYPRIEN**  
Tel : 05.55.25.18.65 - Fax : 05.55.22.83.36  
Adresse mail : [saint.cyprien@wanadoo.fr](mailto:saint.cyprien@wanadoo.fr)

---

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE  
POUR L’ÉLABORATION  
DU PLAN LOCAL D’URBANISME**

Je soussignée, Josiane ROQUE, Maire de la commune de SAINT-CYPRIEN (Corrèze), atteste sur l'honneur que la délibération du Plan Local d'urbanisme communal (PLU) en date du 22 juillet 2014, est affichée du 09 janvier 2015 au 09 février 2015.

Fait à SAINT-CYPRIEN,  
Le 09.01.2015

Le Maire,  
Josiane ROQUE





Extraits de publications dans le journal local

**SAINT-CYPRIEN**

☐ **Paroisse** : messe dimanche 6 mai à 9h30 à l'intention d'Antoine et Hélène Talens à la Massade. Messe de Marie interparoisssiale (As-cers) jeudi 10 mai à 10h30 à l'église de Voutezac-Rosale.

☐ **Le centenaire de 8-Mai** aura lieu à 11h15 au monument aux morts en présence de la France Saint-Cyprien/Saint-Aulaire. La population et les enfants sont invités à y participer. Après la cérémonie, un pot de l'amitié sera offert par la municipalité à la salle polyvalente.

☐ **Soirée théâtre avec le club théâtre de Voutezac** organisée par le foyer rural samedi 5 mai à 20h30 à la salle polyvalente.

☐ **Réunion publique PLU** : le maire et son conseil municipal invitent la population à participer à la réunion publique qui aura lieu mercredi 16 mai à 20h à la salle polyvalente. À cette occasion, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sera présenté.

*La Vie Cypriote du 4 mai 2018*

*La Vie Cypriote*

11 mai 2018

**SAINT-CYPRIEN**

**Un public sourit aux lèvres avec le club de théâtre de Voutezac**



**Les acteurs ont su faire sourire et rire le public.**

Photo DR

Samedi 5 mai l'association foyer rural avait invité le club de théâtre de Voutezac à se produire dans la salle polyvalente de Saint-Cyprien. À cette occasion, la salle s'est remplie d'un public enthousiaste qui s'est laissé divertir par les nombreuses facéties et jeux d'humour des comédiens humoristes sur scène. Après deux heures de spectacle tout le monde, spectateurs et artistes, se sont quittés les sourires aux lèvres et en se promettant de retrouver ce partenariat de reconnaissance en partenariat l'année prochaine.

☐ **Paroisse** : messe dimanche 13 mai à 11h à l'église de Saint-Aulaire. Messe de Marie interparoisssiale jeudi 17 mai à 10h30 à l'église de Perpezac-Blanc.

☐ **Réunion publique PLU** : le maire et son conseil municipal vous invitent à participer à la réunion publique qui aura lieu le mercredi 16 mai à 20h à la salle polyvalente de Saint-Cyprien. À cette occasion, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) vous sera présenté. Toute la population est conviée par le PADD vous sera présenté. Toute la population est conviée à venir et définir son ordre de vote pour les conseils à venir.



REUNION PUBLIQUE - PLU

  
ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique

**Le MERCREDI 16 MAI 2018**  
**A 20 H 00**  
**A la salle polyvalente**

L'ensemble de la population est invité  
à participer à une réunion  
de présentation du  
**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable (P.A.D.D.)**

*Ce document est mis  
sur le site de la commune*



ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique

**Le VENDREDI 15 FEVRIER 2019**  
**À 20 H 00**  
**À la salle polyvalente**

L'ensemble de la population  
est invité à participer à la  
réunion de présentation du  
projet de PLU

*Ce document est mis  
sur le site de la commune*





**MAIRIE DE SAINT-CYPRIEN**  
Le Bourg 19130- SAINT-CYPRIEN  
Téléphone : 05.55.25.18.65 - Fax : 05.55.22.83.36  
Adresse e-mail : [saint.cyprien@wanadoo.fr](mailto:saint.cyprien@wanadoo.fr)

16 avril 2018

Monsieur LHERM  
G2C Ingénierie

**OBJET** : Elaboration du PLU – Invitation à une réunion de travail  
Sur la thématique agricole

Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je vous prie de bien vouloir assister à une réunion de travail qui se déroulera le :

**VENDREDI 04 MAI 2018 à 14 H 00**  
**à la salle polyvalente de SAINT-CYPRIEN**

Cette réunion, en présence de la Chambre d'Agriculture et du bureau d'études qui accompagne la commune, a pour objectif de recueillir les observations et les besoins des agriculteurs dans les années à venir.

Comptant sur votre présence,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,  
Josiane ROQUE



Invitations envoyées aux agriculteurs, le 18.04.2018, ainsi qu'à M. Patrick AUGER