

**COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN
DEPARTEMENT DE LA CORREZE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1.3 : RAPPORT DE PRESENTATION – EXPLICATION DES CHOIX

P.L.U DE LA COMMUNAUTE DE SAINT-CYPRIEN RAPPORT DE PRESENTATION – EXPLICATION DES CHOIX	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature du Maire	



Identification du document

Élément	
Titre du document	PIECE 1.1 : RAPPORT DE PRESENTATION – EXPLICATION DES CHOIX
Nom du fichier	1.1_RP_EXPLICATION DES CHOIX
Version	20/12/2018 12:22:00
Rédacteur	FME - LSC
Vérificateur	LSC
Chef d'agence	ANL



Sommaire

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	5
1.1. Principales caractéristiques du milieu physique	6
1.2. Principale caractéristique des paysages	9
1.3. Principale caractéristique des milieux naturels	13
1.4. Principale caractéristique des risques, pollutions et nuisances	18
1.5. Principales caractéristiques du milieu humain	21
2. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	29
2.1. Explication des choix retenus au sein du PADD	30
2.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal	30
2.1.2. Les axes fondamentaux du PADD.....	36
➤ Conserver et valoriser les trames verte et bleue	38
➤ Protéger les zones à fort potentiel agricole	38
➤ Assurer l'harmonie architecturale et paysagère de la commune	39
➤ Stabiliser le développement communal en accueillant environ 65 habitants à l'horizon du PLU	40
➤ Maîtriser la consommation des espaces et fixer les limites de l'urbanisation	41
➤ Conforter l'activité artisanale dans la mesure où elle reste compatible avec la proximité de l'habitat	42
➤ Permettre le développement de l'activité agricole	42
➤ Sauvegarder les sites historiques et le patrimoine naturel et développer l'activité touristique.....	43
➤ Favoriser la connexion numérique de la commune	43



2.2. Explication des choix retenus pour le dessin de l’Orientation d’Aménagement et de programmation	44
2.2.1. Le périmètre d’application des orientations d’aménagement.....	44
2.2.2. Les principes de composition et objectifs poursuivis	45
2.3. Explication des choix retenus pour le règlement	46
2.3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N	46
2.3.2. Les dispositions générales applicables en toute zone	47
2.3.3. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones	52
2.3.4. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU	70
2.3.5. Principales évolutions par rapport À la carte communale en vigueur.....	71
2.4. Les prescriptions, servitudes et réservations	74
2.4.1. Les espaces boisés classés	74
2.4.2. Les éléments à protéger pour des motifs culturels, paysagers ou écologiques.....	76
2.5. Les bâtiments admis à changer de destinations	79
3. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR	93
<hr/>	
3.1. Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	94
3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques	96
3.3. Incidences sur les éléments de patrimoine architectural ou paysager et le cadre de vie	98
3.4. Incidences sur le milieu humain	100
4. LES INDICATEURS DE SUIVI	101
<hr/>	



1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

1.1. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

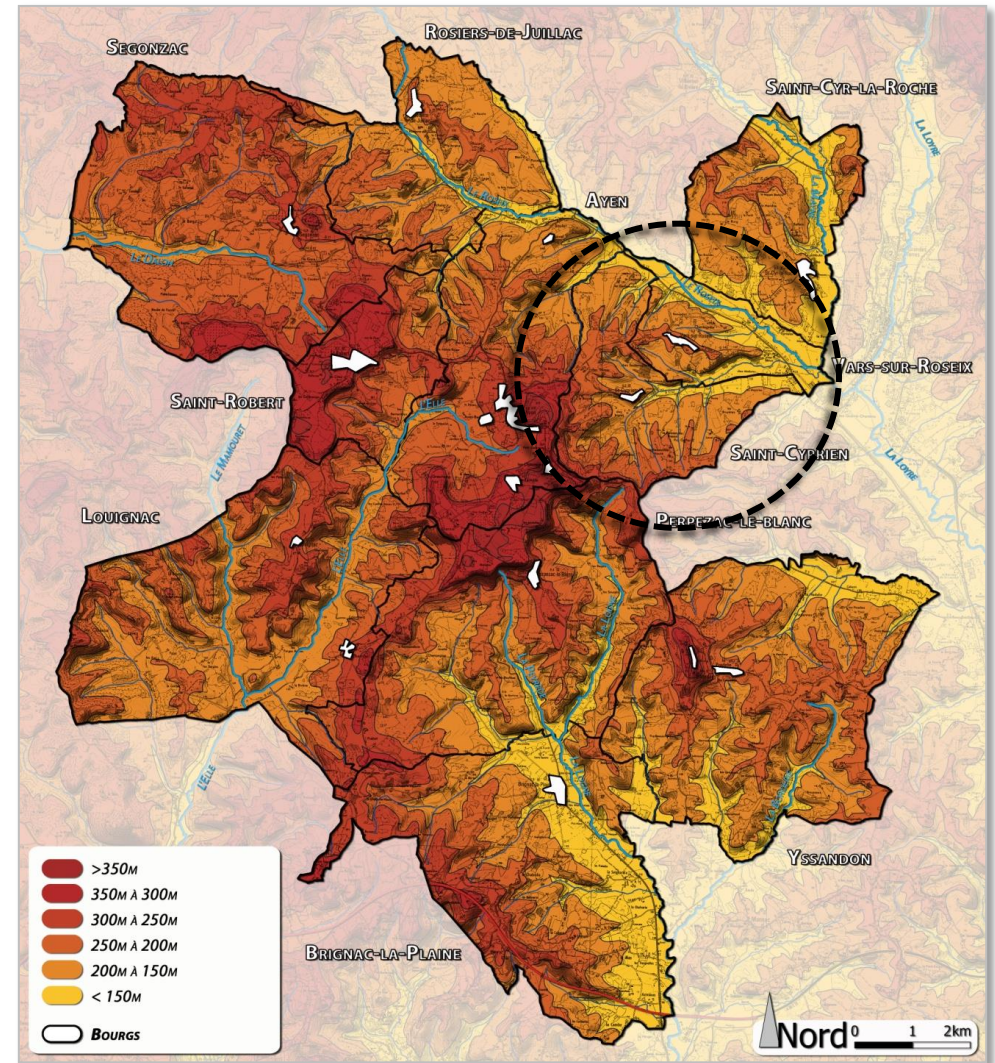
➔ UNE COMMUNE VALLONNEE ETABLIE SUR DES SOLS FAVORABLE A L'AGRICULTURE

La commune de Saint-Cyprien à l'image de l'ensemble du groupement bénéficie d'une topographie marquée, qui ondule de manière plus prononcée aux abords des communes d'Ayen et de Perpezac-le-Blanc. La Serre, qui parcourt le territoire, a conduit au grès de l'érosion des sols à la formation de points hauts et de ligne de crêtes caractéristiques du territoire.

Ce relief oriente ainsi l'occupation du sol. Les hommes se sont installés sur les points hauts, secteurs les moins exposés au débordement des cours d'eau. Les fonds de vallées, plus fertiles et humides sont utilisés pour la culture et l'élevage. La variété dans les reliefs pérennise cette multiplicité de productions agricoles et ce « paysage mosaïqué ». Seuls les versants les plus raides et les sommets rocheux ne sont pas cultivés, laissant place aux friches et aux boisements.

Les coteaux et reliefs sont ici, majoritairement constitués de grès bigarrés, comme en témoigne la pierre brune des constructions anciennes. Le grès est une roche sédimentaire composée de micas, de quartz et de feldspath présentant un intérêt certain dans le cadre de la production de matériaux de construction. Néanmoins, leur exploitation économique ne semble pas pertinente.

Notons que dans les fonds de vallons et les points bas, des formations à dominante argileuses apparaissent ponctuellement aux abords des cours d'eau. Les sols argileux présentent des sensibilités à la variation du taux d'humidité dans le sol et sont peu perméables, ce qui n'est pas sans conséquence sur les modes constructifs (retrait gonflement des argiles) et la gestion des eaux usées et pluviales.



➤ UN CLIMAT RELATIVEMENT DOUX ET FAVORABLE A LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire de l'Yssandonnais est à l'interface deux profils climatiques :

- le **climat océanique dégradé**. Ce dernier caractérise les territoires proches des masses océaniques mais trop enfoncés dans les terres pour correspondre à un climat océanique. Cela se traduit par des pluies plus faibles, des hivers moins doux, ainsi que des étés moins frais (en comparaison du climat océanique). Les températures sont intermédiaires. Les précipitations sont plutôt faibles, surtout en été. La variabilité interannuelle des précipitations est minimale tandis que l'amplitude thermique est élevée.
- le **climat semi-continentale dégradé** caractérisé par de fortes variations saisonnières. Sous ce climat, les étés y sont chauds et les hivers y sont plutôt rudes. De plus l'amplitude thermique entre l'été et l'hiver est importante. En France, ce climat a la particularité de subir plus de précipitations en été qu'en automne. Les précipitations sont globalement faibles car sous forme de neige durant la période froide, et sous forme de pluies orageuses en été.

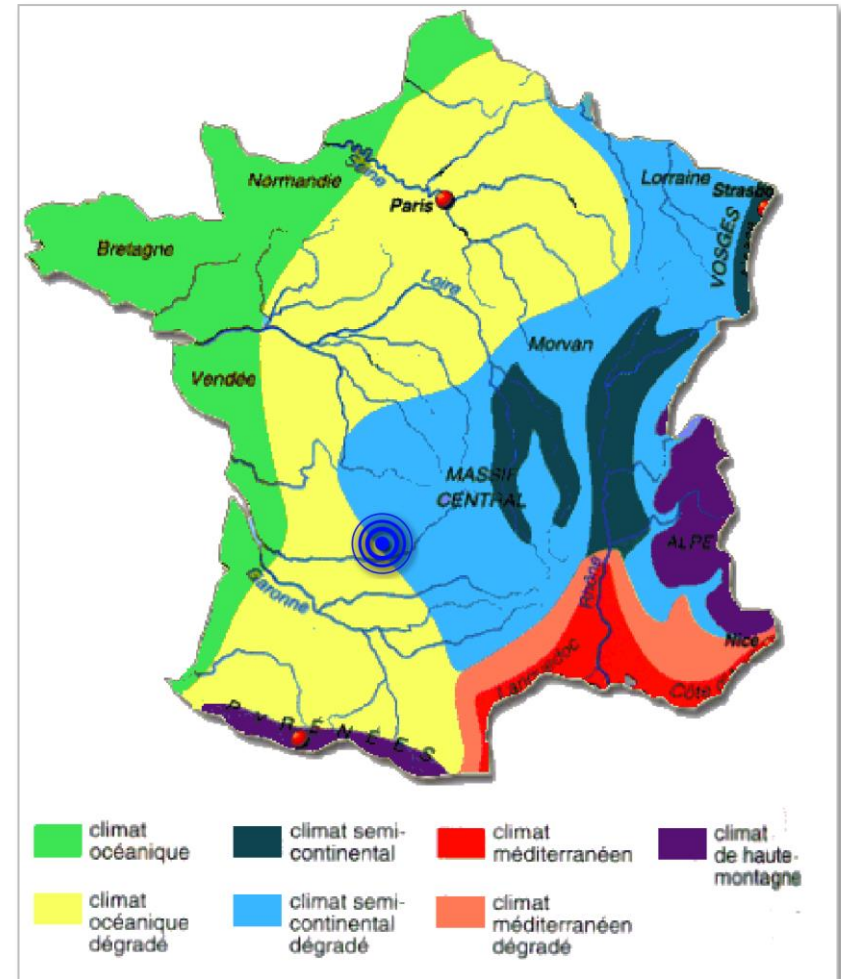
Néanmoins, le climat de l'Yssandonnais est plus doux que le reste du Limousin grâce à sa faible altitude et sa plus forte influence océanique.

Les écarts de température entre l'été et l'hiver sont importants. La température moyenne annuelle à Saint-Cyprien est de 12.1°C. Avec une température moyenne de 19,8 °C, le mois de Juillet est le plus chaud de l'année. Au mois de janvier, la température moyenne est de 4.4 °C. Janvier est de ce fait le mois le plus froid de l'année.

Les précipitations sont abondantes et bien présentes même les mois les plus secs. En moyenne sur une année, il tombe jusqu'à 902 mm de pluie. Les précipitations record sont enregistrées en décembre, où elles approchent en moyenne 93 mm. En période estivale, même lors des mois les plus secs, les averses persistent. La pluviométrie mensuelle sur la période estivale oscille autour de 70mm, le mois de juillet apparaissant comme le mois le plus sec avec seulement 55 mm.

Les communes du l'Yssandonnais, à l'image de Saint-Cyprien, apparaissent exposées aux phénomènes climatiques particuliers tels les pluies orageuse estivales, les fortes gelées hivernales et les épais brouillards en automne. La conjonction de tous ces éléments peut participer à renforcer la vulnérabilité du territoire aux inondations mais également aux tempêtes.

Toutefois, **ce territoire connaît un taux d'ensoleillement favorable à la valorisation de l'énergie solaire**. Le SCoT Sud Corrèze identifie le gisement solaire comme un atout pour le territoire. Il souligne que le développement de l'énergie solaire particulièrement est à valoriser. L'exploitation de la **géothermie verticale semble également à privilégier** lors de la réalisation de constructions neuves, la quasi-intégralité du territoire Yssandonnais comme éligible à la Géothermie de Minime Importance (GMI). Notons que l'Yssandonnais dispose d'une manière générale d'un faible potentiel éolien.



➔ L'EAU UN ELEMENT STRUCTURANT

Les eaux superficielles

Saint-Cyprien appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques). La commune est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 approuvé en décembre 2015. Par ailleurs, la commune est concernée par le SAGE du Vézère-Corrèze, en cours d'élaboration.

Le réseau hydrographique de Saint-Cyprien est constitué de plusieurs ruisseaux majoritairement rattachés à la Serre, un affluent du Roseix. Cette dernière forme une vallée relativement large dans la partie centrale de la commune. Au Sud, elle dispose d'un profil plus étroit et souligne les éléments de reliefs. Sur son parcours, elle traverse des espaces naturels et boisés, mais également des espaces pâturés. En période de crue, ce dernier expose sur son passage de parcelles exploitées au risque inondation. Les quelques constructions implantées en fond de vallée peuvent ponctuellement être exposées. Deux petites ramifications du Roseix sont présentes en parti Nord du territoire. Ces dernières font l'objet de retenues à des fins d'irrigation.

A noter que ces ruisseaux ne font l'objet d'aucun suivi au titre du SDAGE. En revanche, le Roseix dans lequel ils se déversent, fait l'objet d'un suivi. Si, l'analyse des données collectées permet de souligner l'existence d'un chimique satisfaisant son état écologique semble quant-à-lui médiocre. A cet égard, le SDAGE 2016-2021 a pour ambition de maintenir le bon état de cette masse d'eau superficielle et vise l'atteinte d'un bon état écologique d'ici 2021.

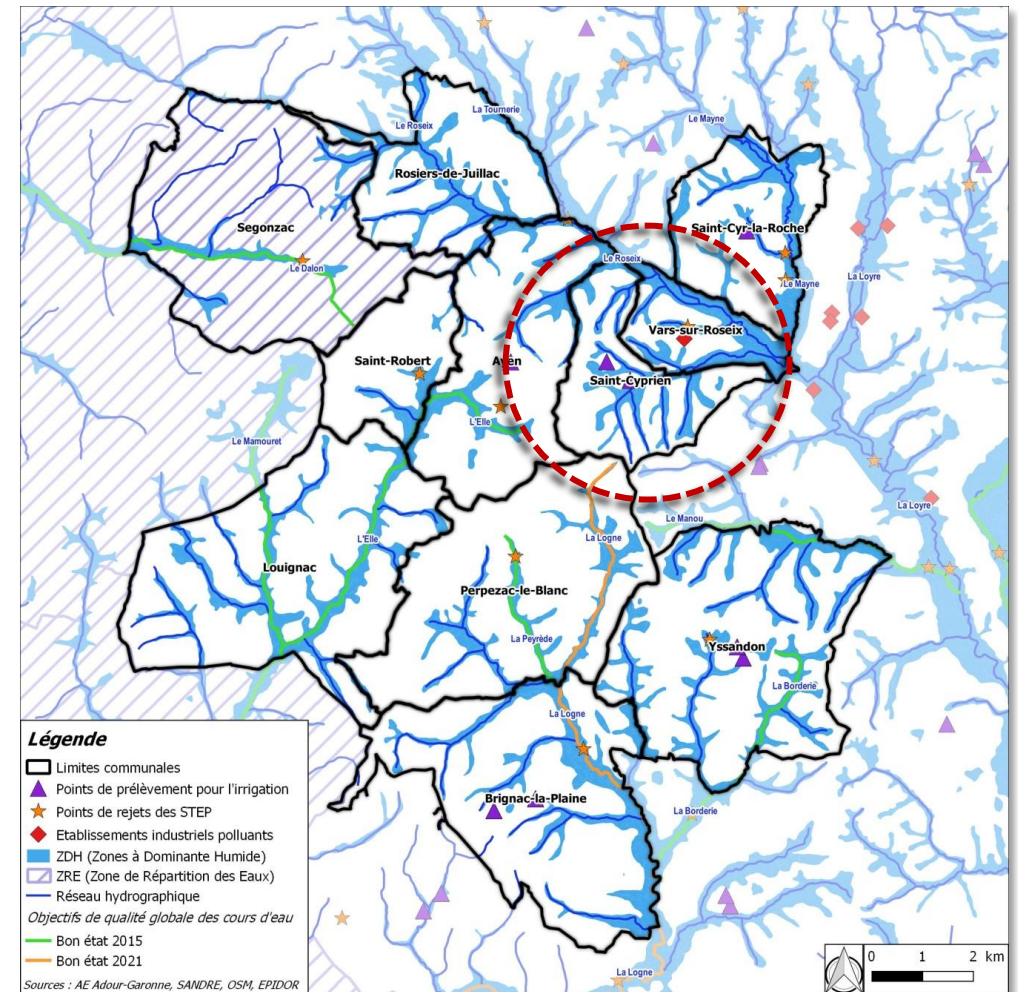
Les eaux souterraines

Si les écoulements superficiels sont particulièrement perceptibles, la commune connaît également d'importants écoulements souterrains. Plusieurs masses d'eau souterraines ont été définies sur la commune, permettant ainsi de disposer d'une vision de l'état quantitatif et chimique des ressources souterraines :

- **Une masse d'eau libre**, « Grés du bassin de Brive (FRFG033) ».
- **Une masse d'eau captive**, « Alluvions de la Vézère et de la Corrèze (FRFG099) »

Le SDAGE 2016-2021 fixe aussi des objectifs pour chacune d'elles, il s'agira de maintenir le bon état quantitatif et qualitatif de ces ressources à horizon 2021. L'ensemble du territoire communal est classé en **Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole**. Il en résulte que la conciliation des usages et activités liés aux milieux aquatiques et le bon fonctionnement de l'ensemble des cours d'eau sont des enjeux majeurs afin d'assurer le maintien de la qualité bactériologique et écologique de l'ensemble des cours d'eau du territoire.

Les eaux superficielles



1.2. PRINCIPALE CARACTERISTIQUE DES PAYSAGES

➔ L'OCCUPATION DU SOL

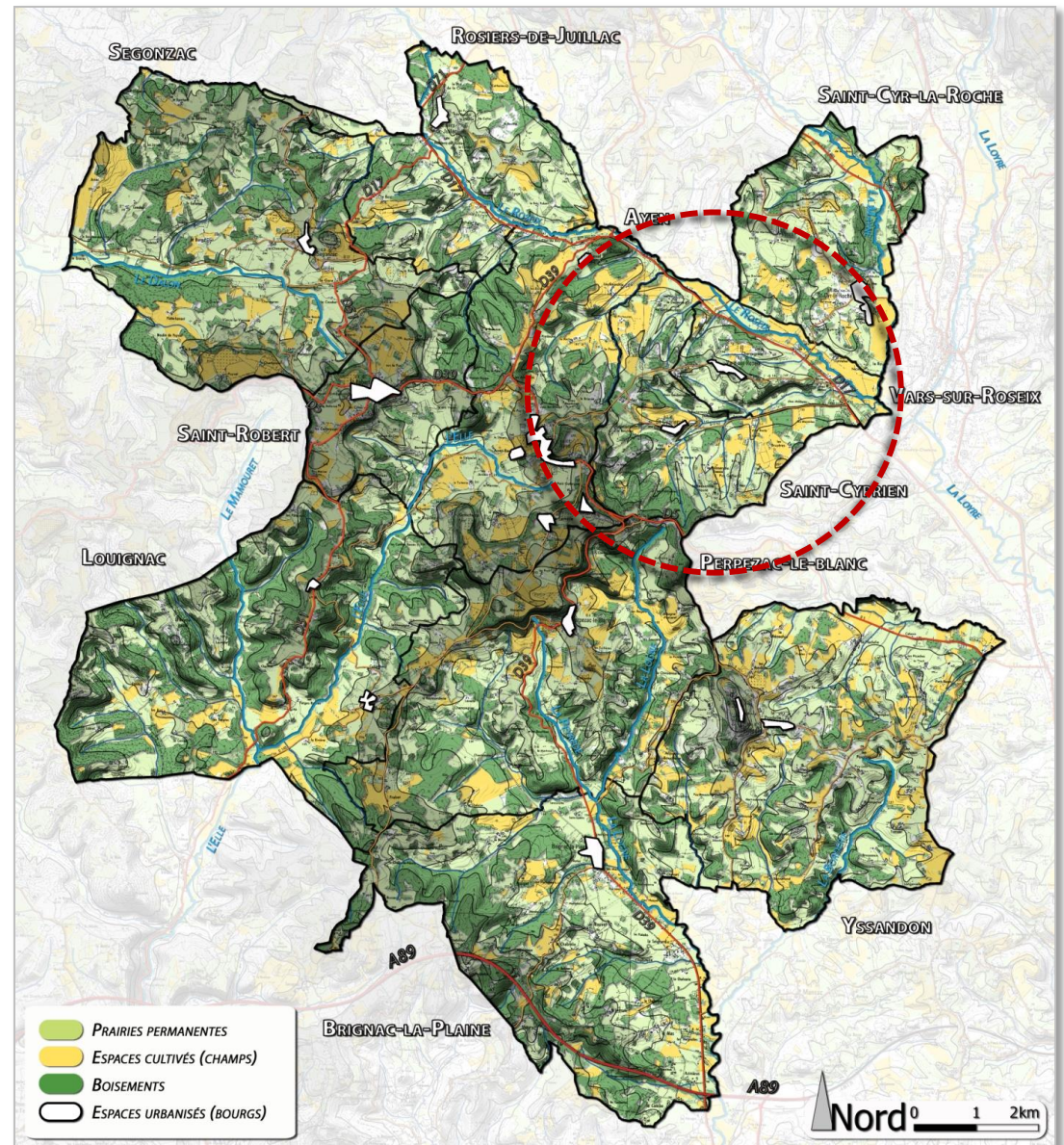
L'analyse de l'occupation des sols permet de distinguer **4 composantes**, qui sont en **constante évolution**. La carte ci-contre représente le territoire à un instant T. Il s'agit des **espaces cultivés** (champs), des **prairies permanentes** (pâturages et « prairies naturelles »), des **boisements** (comprenant les vergers) et des **espaces urbanisés** (les bourgs et les hameaux les plus importants)

Ces **composantes s'organisent de manière aléatoire en fonction du relief**. En effet, il peut y avoir des champs en crête comme dans les vallées, de même pour les boisements, les prairies et les bourgs. Les **versants abrupts** sont plus généralement boisés, les **hauts plus secs** orientent les types d'espèces cultivées, de même que les **fonds de vallées humides**.

Hors espaces urbanisés, le **territoire rural** agglomère ces différentes composantes entremêlées, pour ne former finalement qu'un type d'occupation du sol : **une mosaïque bocagère**. C'est justement la forme bocagère de polyculture / élevage, certainement pérennisée par les affres du relief, qui a permis le **maintien de cet ensemble complexe et traditionnel**.

Le système bocager est important pour la **qualité paysagère, écologique et agricole**. Elle renforce la présence boisée et représente un lien fort entre toutes les composantes. Sa présence est **plus marquée dans les vallées** ce qui contribue à fermer le paysage ; en contrepartie les espaces hauts, en crête, sont plus ouverts.

Le Sud-Ouest du territoire (Louignac et Brignac-la-Plaine notamment) est plus boisé, tandis que le Nord et l'Est semble plus agricole. En termes de surface, les **composantes boisées et prairiales sont majoritaires et équivalentes**, pour autant, les **espaces pâturés par les vaches de race Limousine**, forment des paysages plus caractéristiques du lieu.



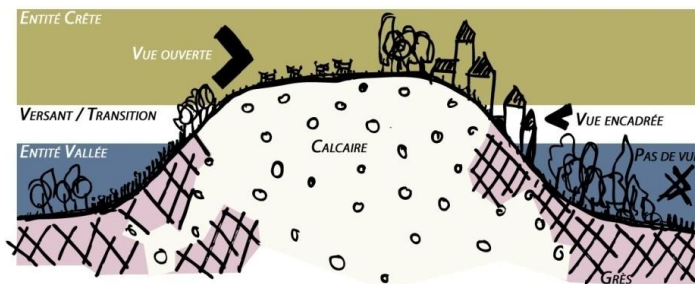
2.2.2 LES ENTITES PAYSAGERES

Selon l'atlas des paysages du Limousin l'Yssandonnais appartient au « pays des buttes calcaires et des terres lie-de-vin ». Cette dénomination souligne l'existence d'une occupation des sols complexe, formant une mosaïque d'espaces qui peuvent être cultivés, composés de prairies permanentes, de boisements ou de vergers et habités. Mise en scène par la topographie ce territoire présente différentes ambiances et perspectives.

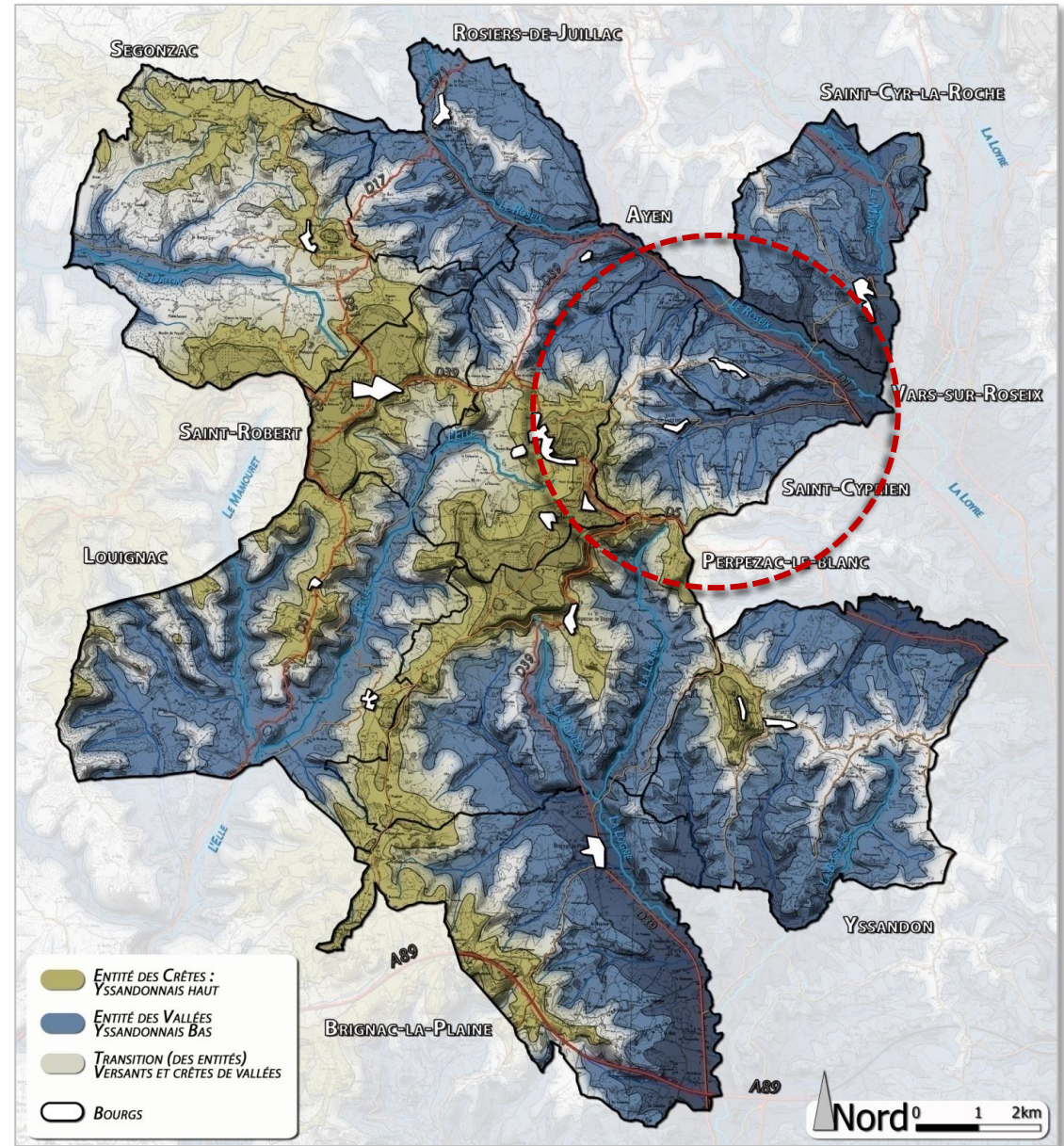
Des entités émergent alors des **ambiances vécues** sur le territoire. Elles se basent sur la **notion d'ouverture des paysages**, mais également sur le ressenti de **chaque composante perçue dans le paysage**.

Trois situations conduisant à la formation d'entités homogène sont ainsi perceptibles :

- Le **Yssandonnais haut** correspondant à l'**entité des crêtes**. En position dominante, les vues sont largement ouvertes, l'ambiance est lumineuse, les paysages plus secs présentent des tonalités dominantes jaunes. Cette entité accueille l'essentiel des espaces bâtis : les bourgs et les hameaux.
- Le **Yssandonnais bas** correspondant à l'**entité des vallées**. En position basse, les vues sont limitées par les versants et les crêtes des buttes calcaires. Les ambiances sont plus ombragées et les paysages plus humides affichent des teintes vertes. Cette entité présente une faible occupation humaine. Dans la majorité des cas, ces espaces sont dominés par l'agriculture ou la nature.
- Le **Yssandonnais intermédiaire** correspondant à un **espace de transition entre l'entité des crêtes et l'entité des vallées**. Pouvant aussi être nommée « les rebords paysagers », cette entité est intermédiaire et mêle les caractéristiques des crêtes et de vallées, sur un relief pentu.

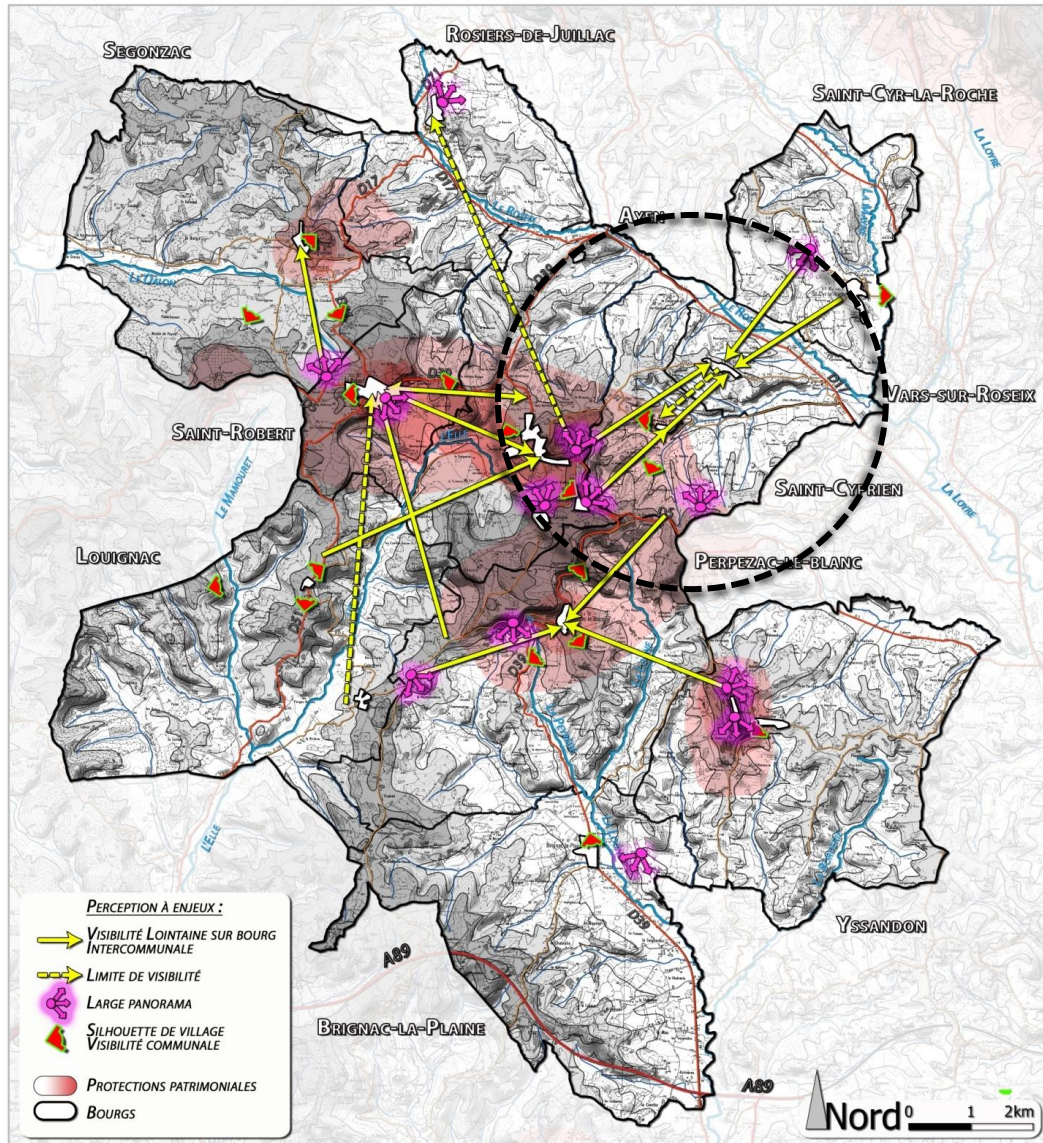


OCCUPATION DU SOL EN FONCTION DU RELIEF :
ALÉATOIRE ENTRE CHAMPS, PRAIRIES PERMANENTES, BOISEMENTS, ESPACES URBANISÉS

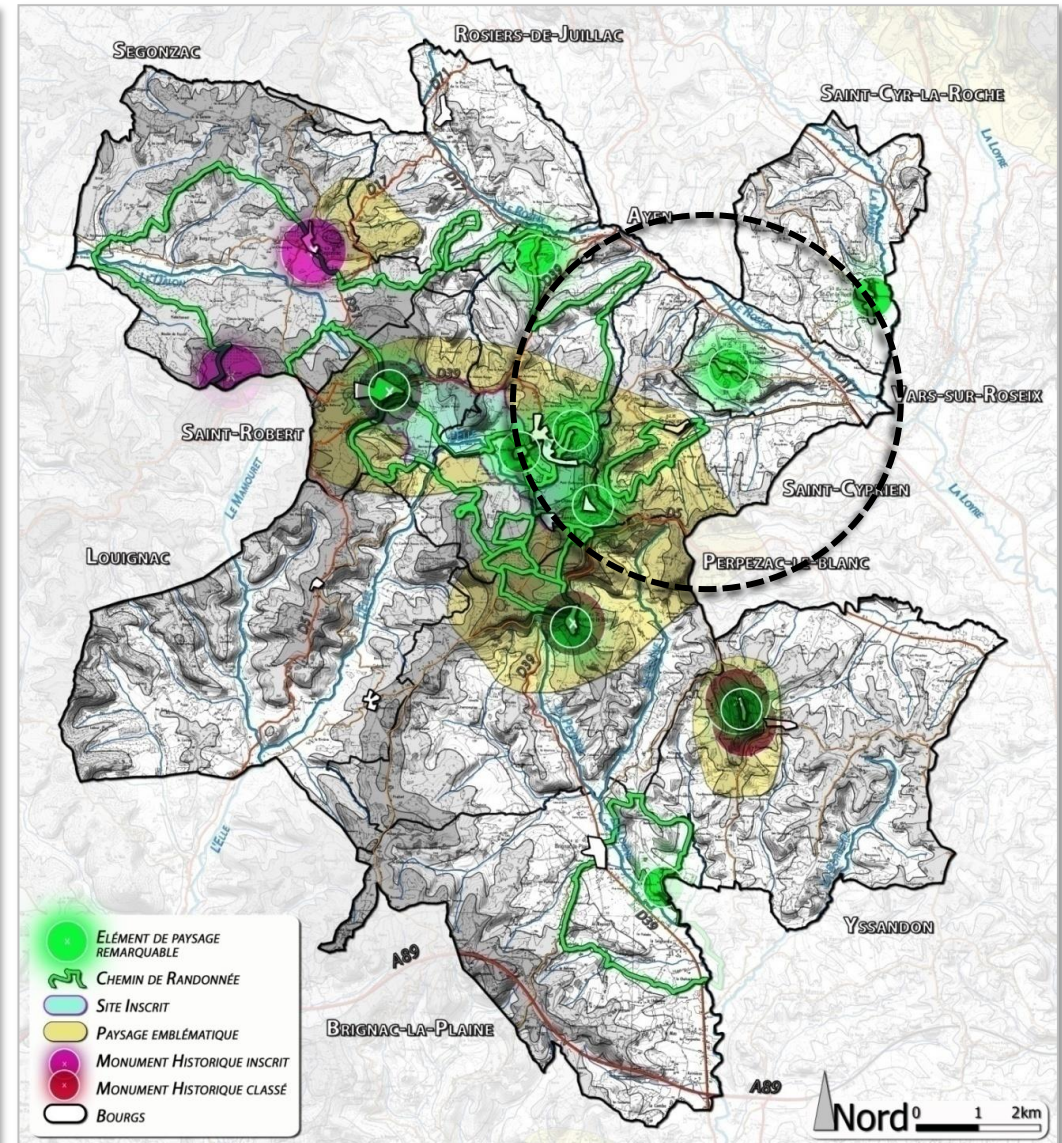




Les perceptions à enjeux



Les éléments remarquables formant patrimoine





La commune de Saint-Cyprien est à la confluence de l'entité de vallée et de l'entité de transition. Les bourgs et hameaux disposent d'une implantation historique sur les points hauts et lignes de crête. Les éléments bâtis les plus anciens sont constitués de pierres en grès de couleur brune. Quelques constructions sont également présentes en zones de transition, sur les versants les plus favorables. A l'image des covisibilités existantes entre certains bourgs du l'Yssandonnais, bon nombre de hameaux sont perceptibles depuis le bourg de Saint-Cyprien. Inversement, nombreux sont les hameaux qui sont visibles depuis le bourg.

Cet important jeu de covisibilité impose de porter une attention particulière à l'implantation de constructions nouvelles dans le cadre d'une urbanisation future. L'implantation de la construction sur l'unité foncière ou les matériaux, couleurs et volumes choisis sont autant d'éléments à prendre en compte afin d'assurer la préservation du paysage emblématique auquel appartient la commune.



Saint-Cyprien est un bourg discret qui affiche principalement sa silhouette Ouest. Il présente un bel aspect regroupé car le point de vue s'oriente dans le sens de la voie principale, autour duquel le village s'est développé. Depuis le hameau des Palinières qui s'est récemment développé en face du bourg sur la crête au Sud, un point de vue partiel montre l'église et quelques édifices en bout de crête.



Le bourg de Saint-Cyprien est intéressant par l'uniformité de son architecture et de l'unicité de la couleur de ses pierres.

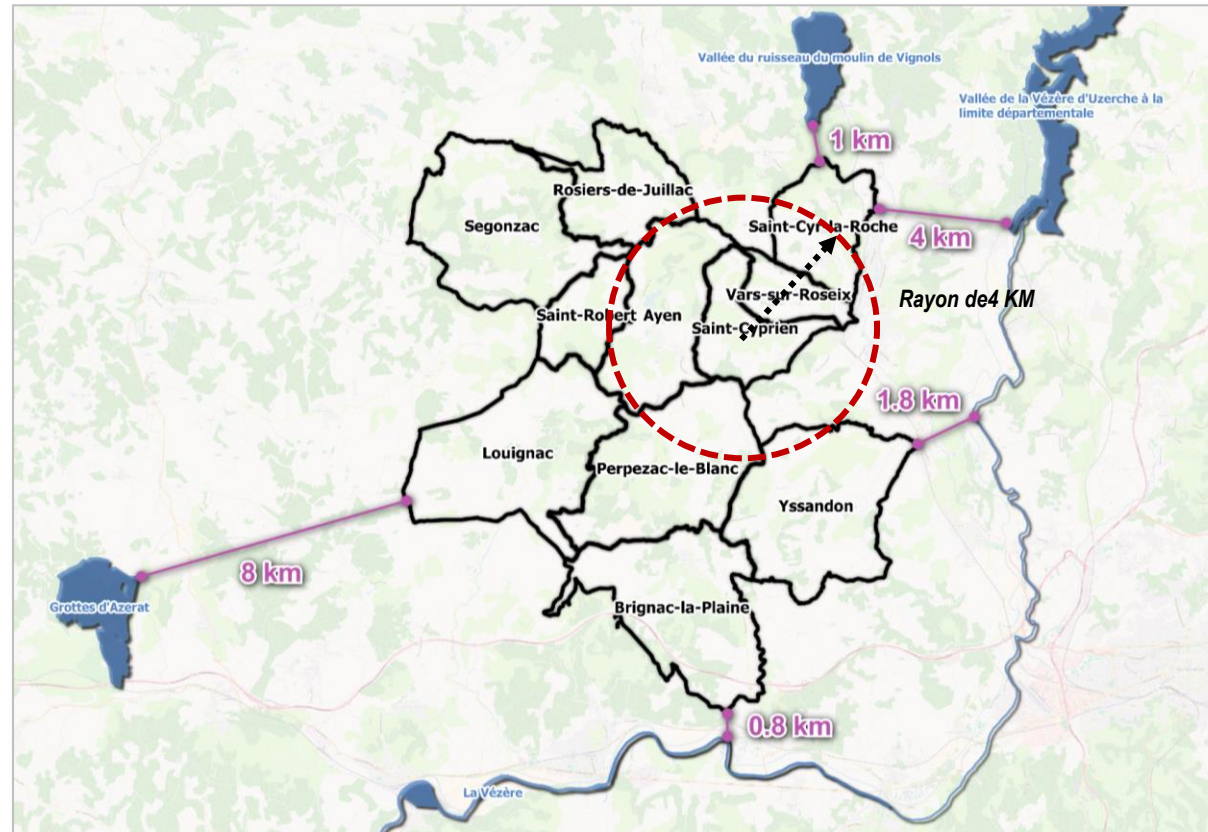
1.3. PRINCIPALE CARACTERISTIQUE DES MILIEUX NATURELS

➔ DES MILIEUX NATURELS AUX POTENTIALITES ECOLOGIQUES VARIABLES...

A la différence de certaines communes du groupement, Saint-Cyprien ne présente pas de proximité notable vis-à-vis des différents sites Natura 2000 répertoriés en sud de la Corrèze. Les sites Natura 2000 le plus proche des limites communales sont à plus de 4km, aire d'influence d'un projet sur son environnement immédiat :

- FR7401111 - Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale (7 km au nord-est)
- FR7200668 - La Vézère (5 km à l'est)
- FR7401121 - Vallée du ruisseau du moulin de Vignol (6 km au nord)
- FR7200673 - Grottes d'Azerat (18 km au sud-ouest)

Les sites Natura 2000

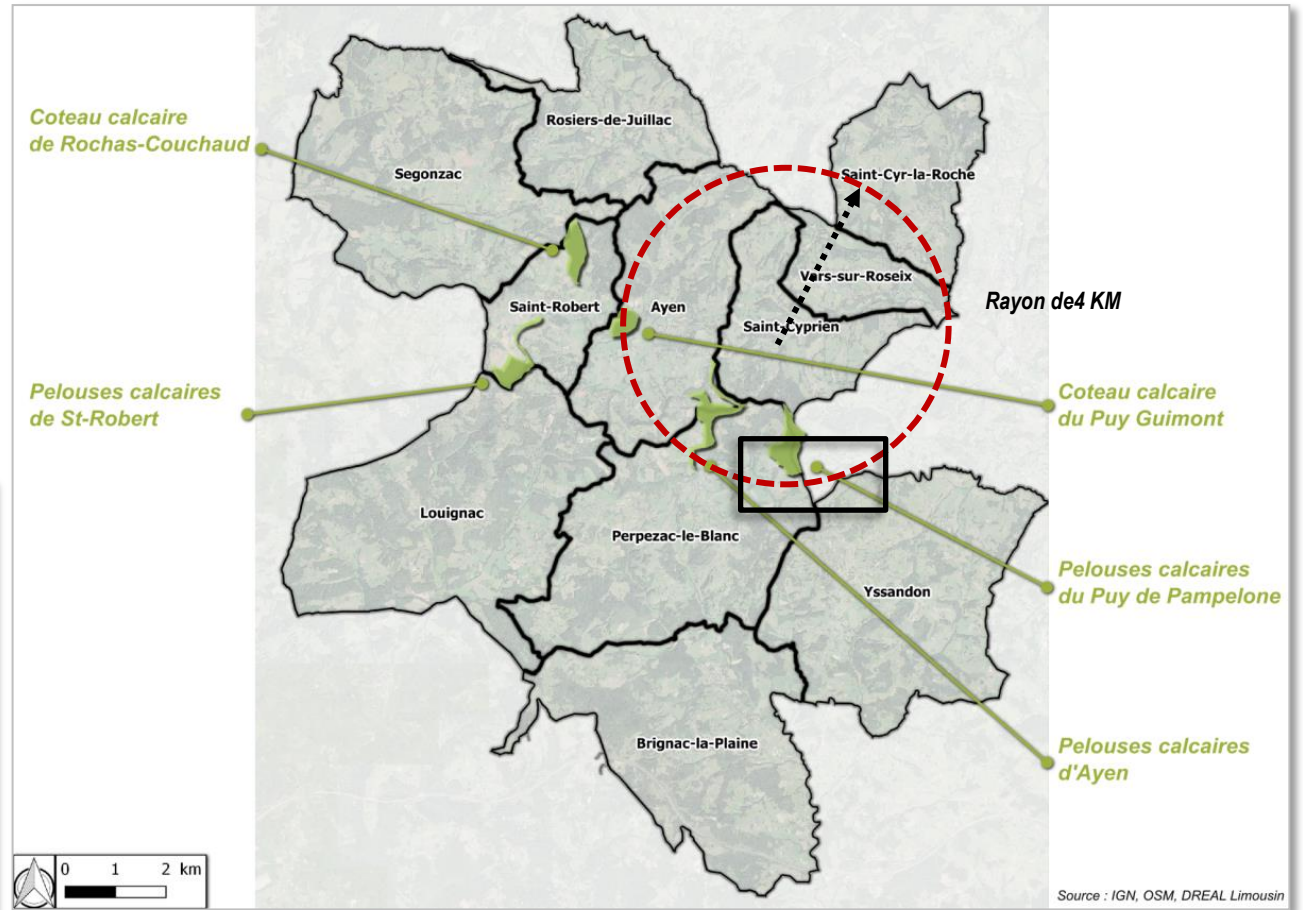
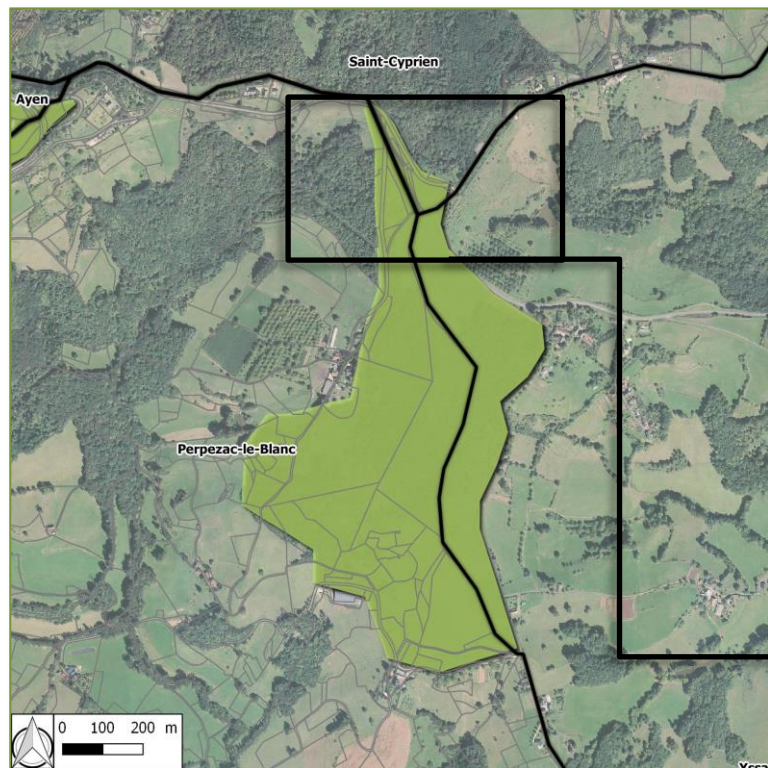




La commune est concerné toutefois couverte par la ZNIEFF de type 1 - 740006132 - Pelouses calcaire du Puy de Pampelone. **Cette dernière occupe une part résiduelle du territoire (1,6ha), en limite communale sud, qui ne correspond pas à des milieux naturels à enjeu (pelouse calcaire), mais à un point d'informations touristiques accompagné d'une aire de pique-nique.**

Les autres ZNIEFF à proximité de la commune sont :

- 740000078 - Pelouses calcaires d'Ayen (en limite communale sud)
- 740000079 - Pelouses calcaires de St-Robert (4 Km à l'ouest)
- 740120080 - Coteau calcaire de Rochas-Couchaud (3 à 4 Km à l'ouest)
- 740120081 - Coteau calcaire du Puy Guimont (2km à l'ouest)



La commune de Saint-Cyprien, par ses caractéristiques physiques favorables, accueille trois typologies d'espaces naturels ordinaires aux potentialités écologiques variables liés : à la présence d'eau, d'espaces agricoles ouverts et d'une trame bocagère constituée de feuillus (boisements, haies ou alignements).

1/ Les cours d'eau et les zones humides associées :

La commune de Saint-Cyprien est parcourue par plusieurs cours d'eau, auxquels est associée une diversité de milieux humides. Si la plupart de ces cours d'eau ne semble pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, ils participent à la création de biotopes humides, pouvant être le support au développement d'une végétation et d'une faune particulières. La grande diversité faunistique et floristique des zones humides apporte ainsi **un intérêt patrimonial à ces milieux en raréfaction**. Dans le cadre de la réalisation d'une étude de diagnostic des zones humides réalisé par EPIDOR, plusieurs espaces humides ou potentiellement humides ont été identifiés. **Ces secteurs sont pour la plupart agricoles et constitués de parcelles cultivées ou de prairies de fauche et de pâture. Quelques boisements humides en liens avec les cours d'eau ou bosquets formant une ripisylve sur quelques mètres d'épaisseur ont aussi été répertoriés.** Ainsi, lors de ce diagnostic, près de 146 ha de prairies humides ont été répertoriés. **Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, il présente un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin, en les identifiant comme des corridors écologiques régionaux.**

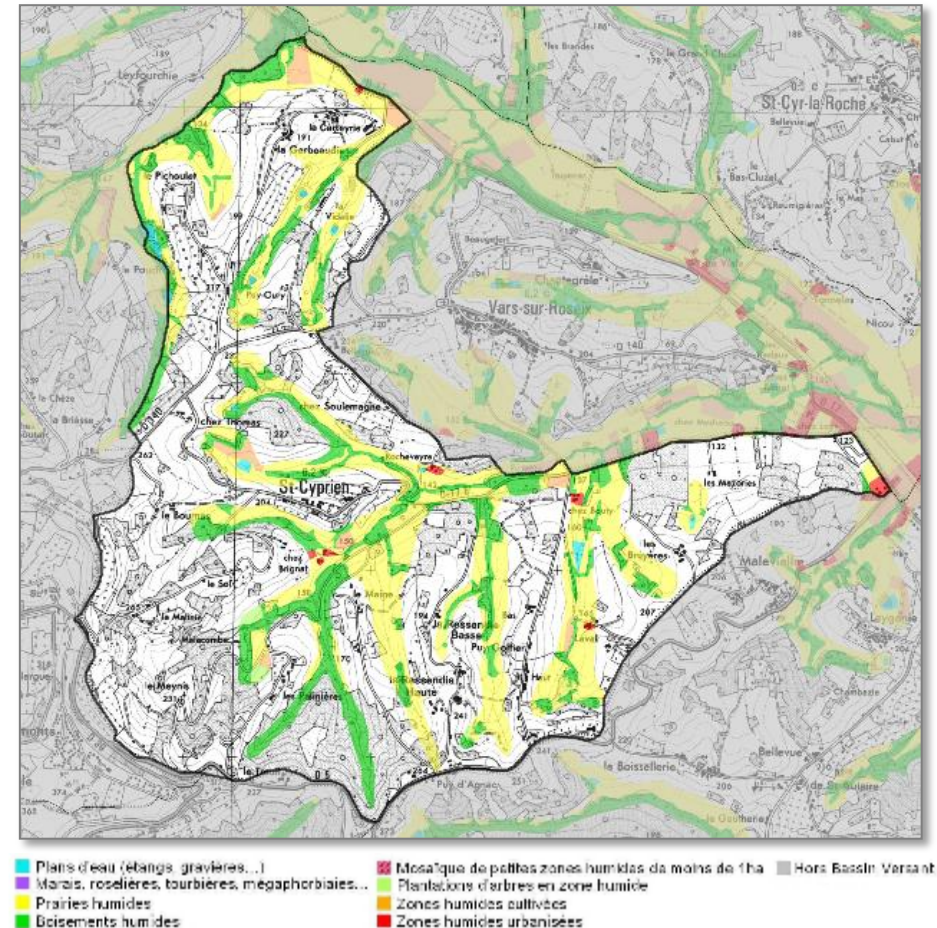
2/ Les boisements de feuillus

A Saint-Cyprien, plusieurs boisements sont perceptibles. Certains forment des galeries aux abords des cours d'eau et d'autres ponctuent les espaces agricoles ou dessinent les contours des espaces cultivés. Ces boisements selon leur composition et leur localisation remplissent diverses fonctionnalités : poste de chant, lieu de vie, de reproduction, de refuge temporaire ou d'alimentation. Qu'ils soient à proximité des cours d'eau ou au sein de la zone agricole, ces boisements prennent la forme de bois frais ou de bois humides au plus proche des cours d'eau. Dans ces secteurs les boisements sont mixtes alliant en fonction du degré d'humidité le chêne pédonculé, le frêne et le charme. Ces milieux peuvent constituer des cœurs forestiers importants pour la diversification des paysages. **Au vu de leur intérêt paysager et de leur fonctionnalité écologique, la préservation des boisements, bosquets ou linéaires boisés paraît être un enjeu.**

3/ Les espaces ouverts agricoles cultivés ou de prairies

La commune accueille des espaces de cultures ou de prairies en nombre, et offre ainsi, sur les secteurs de collines, des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu écologique. Ces espaces de cultures disposent de caractéristiques favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. A noter qu'à la différence d'autre commune du l'Yssandonnais, Saint-Cyprien ne compte pas de milieux xériques ou rocheux constitutifs de pelouses sèches à orchidée sauvage. **Les secteurs cultivés de plaines et des vallons offrent cependant une matrice paysagère particulièrement adaptée aux déplacements des espèces ordinaires.**

Cartographie des zones humides à dominante humide d'EPIDOR -2011



➡ ...SUPPORTS AUX DEPLACEMENTS DE LA FAUNE ET DE FLORE

En tant que commune du Limousin, Saint-Cyprien est concerné par le SRCE Limousin. Egalement couverte par le SCoT du Limousin, la commune se doit également dans le cadre de l'élaboration de son document, tenir compte des grandes orientations de ce dernier en matière de préservation des continuités écologiques.

Etablir un regard analytique à une telle échelle est primordial pour correctement prendre en compte les déplacements des espèces au sein des communes de l'Yssandonnais. En effet, **limiter la définition d'un réseau écologique à un seul territoire peut venir occulter l'importance de certains espaces jouant le rôle d'habitats relais dans le déplacement des espèces à l'échelle régionale voire nationale.**

Selon le SRCE limousin, le territoire du l'Yssandonnais est lié à plusieurs continuités écologiques terrestres. L'une d'elles s'appuie sur les milieux ouverts et boisés des communes de **Segonzac, Saint-Robert, Ayen et Rosiers-de-Juillac**. Par ailleurs, deux axes formés par la **Loyre** et la **Vézère** passent en périphérie du l'Yssandonnais. Seules les communes du groupement traversées par l'Elle sont ainsi concernées.

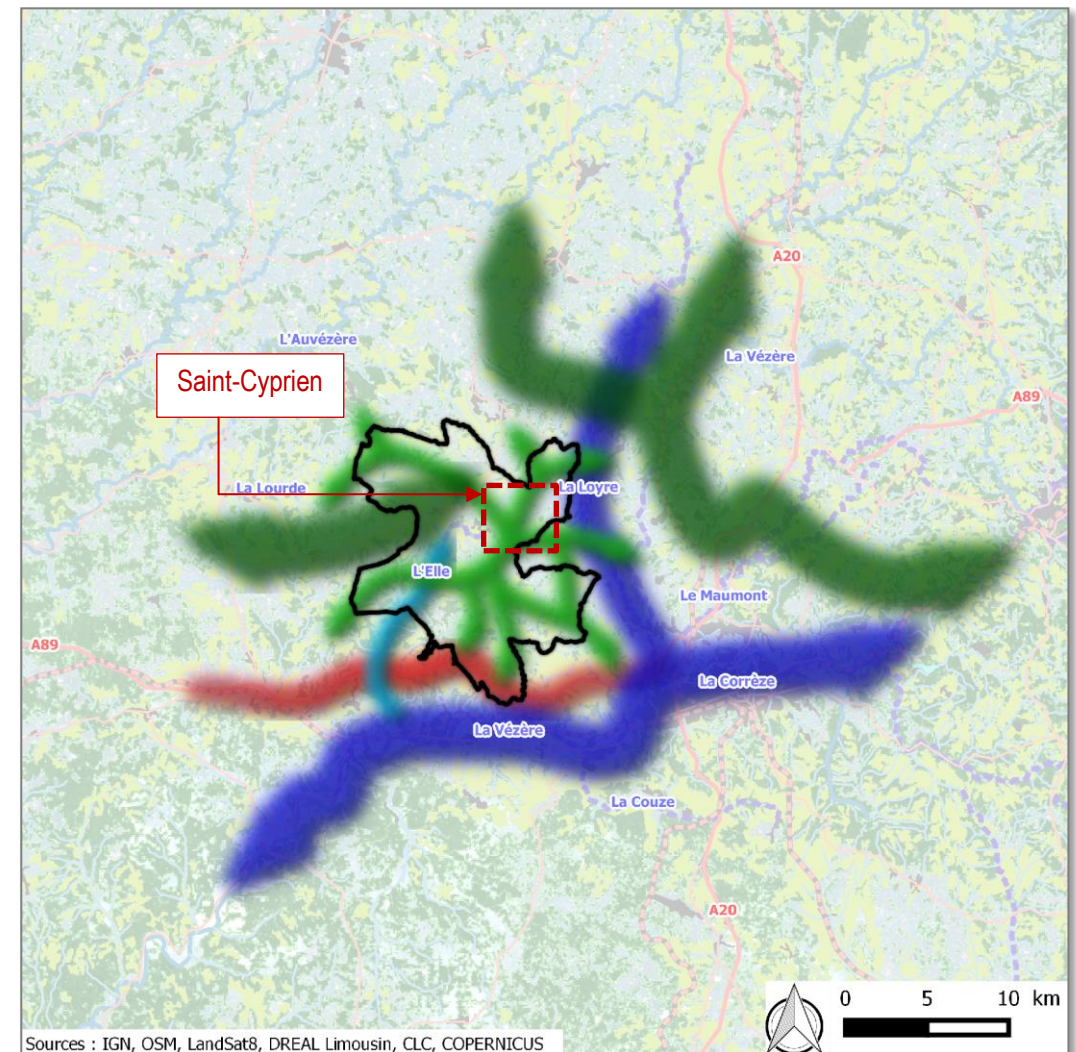
Suite à l'analyse croisée de ces deux grands documents, **Saint-Cyprien se situe à l'interface de plusieurs continuités écologiques d'importance supra-communale identifiées au SCoT**. Ces dernières servent aux déplacements des espèces en direction des pôles régionaux de biodiversité.

La représentation **de l'occupation du sol** de la commune permet de détecter les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. Trois grands ensembles d'espaces naturels sont ainsi présents :

- **La vallée de la Serre, les ramifications du Roseix et leurs annexes hydrauliques (zones humides)**, identifiées comme des espaces potentiels de développement de la biodiversité ordinaire mais également protégée à l'échelle supra-communale ;
- **Les espaces agricoles ouverts** composés de cultures, de prairies naturelles offrant une matrice favorable au déplacement des espèces ;
- **Les espaces boisés** en lien avec les cours d'eau ou disséminés au sein des collines agricoles, pouvant former des zones de refuge pour des espèces appréciant les milieux forestiers.

La majeure partie de ces espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité locale et supra-communale s'inscrit dans les secteurs où l'emprise de l'urbanisation est la plus réduite. Toutefois, le réseau viaire peut constituer des ruptures aux déplacements des espèces : des zones de collision.

Synthèse des enjeux supra-territoriaux concernant la commune



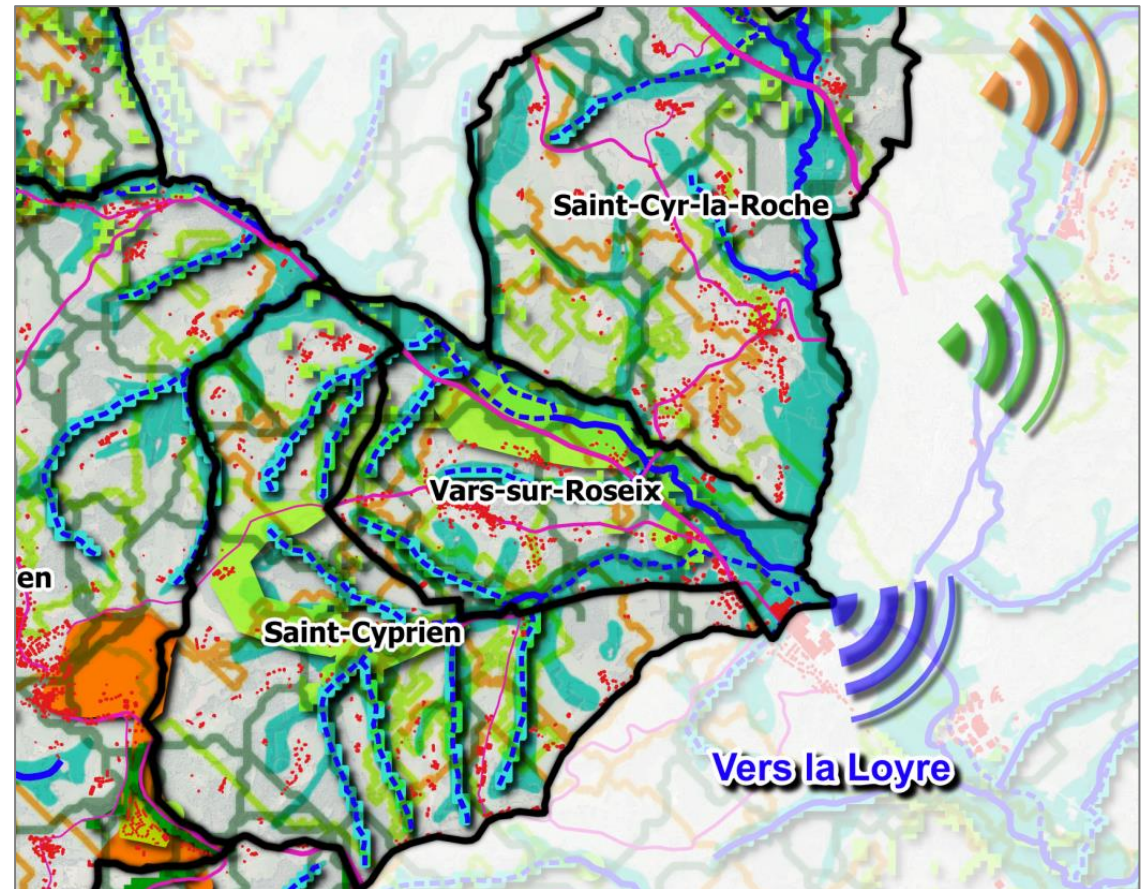
Par ailleurs, la trame forestière de la commune, relativement discontinue, semble s'inscrire dans un réseau forestier supra-communal attrayant pour les espèces forestières. Rattaché à une trame verte supra-communale, les espaces agricoles établis à l'interface des cours d'eau et ces boisements offrent également des opportunités de déplacement aux espèces locales. Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, ils présentent un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin en les identifiant comme des corridors écologiques régionaux.

Soulignons que ces corridors font l'objet d'une identification en secteur à examiner (SE) dans le cadre de la déclinaison des éléments de la trame verte et bleue en sous-trame. Ainsi, une analyse de l'occupation de ces espaces permet de juger que seules les berges des cours d'eau et les boisements humides formant ripisylves présentent une forte perméabilité et fonctionnalité. A ce titre, ces espaces présentent un enjeu de conservation prioritaire. En effet, même si les espaces agricoles peuvent disposer d'un faciès humide, leur modalité de gestion semble incompatible avec le développement d'espaces à fort enjeu de préservation : la végétation en place peu diversifiée, les fauches incompatibles avec les cycles de reproduction des espèces, piétinement des sols lors d'élevages, etc.

Afin de préserver et de conserver l'organisation fonctionnelle des continuités écologiques, il convient de pérenniser le schéma de mobilité actuel de la faune et de la flore. Il semble ainsi indispensable d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques et terrestres **instaurés aux abords des cours d'eau**. Il s'agira en ce sens, de préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et la structure des milieux aquatiques en exemptant dans les secteurs les plus sensibles, **toute intervention susceptible de porter atteinte à leur structure**. Il s'agit également de participer au maintien des ripisylves des cours d'eau.

Afin d'offrir des opportunités de déplacement, de nourrissage et de gîte supplémentaires aux espèces forestières pouvant occuper le territoire, il semble opportun **de préserver les ensembles boisés les plus significatifs d'ores-et-déjà établis, en complément de la pérennisation des espaces agricoles**.

Synthèse des continuités écologiques communales



Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques
- Sous-trame des Milieux humides

Milieux support au déplacement des espèces

- Sous-trame des Milieux aquatique (réseau hydrographique)
- Sous-trame des Milieux humides

Principes essentiels de déplacement des espèces

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers

Proximités avec les continuités régionales

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques

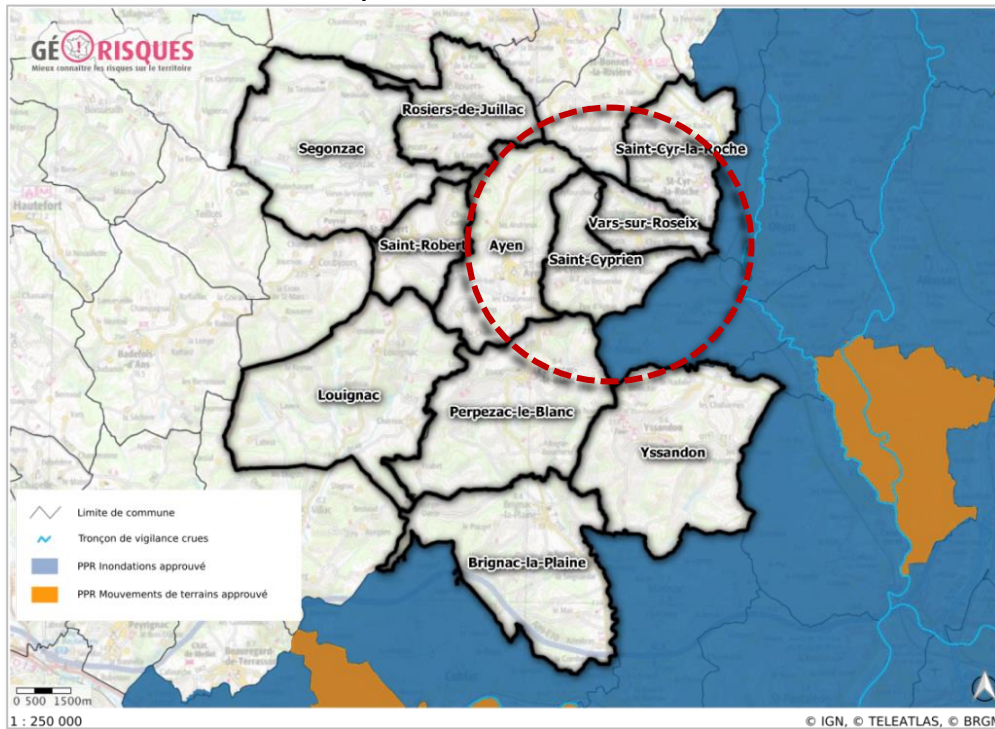
1.4. PRINCIPALE CARACTERISTIQUE DES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

L'analyse de cette thématique environnementale se partage entre l'étude des **risques d'ordre naturel et ceux d'ordre technologique**. Le territoire des communes de l'Yssandonnais n'est concerné par **aucun risque majeur** (Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Corrèze). Il présente cependant une **sensibilité à plusieurs sources de risques de moindre importance**, et ne faisant pas l'objet de **PPR**. Par ailleurs, les sources nuisances sont limitées. Celles-ci sont majoritairement associées à la présence de trafics routiers soutenus notamment sur l'A89 qui traverse la commune de Brignac-La-Plaine.

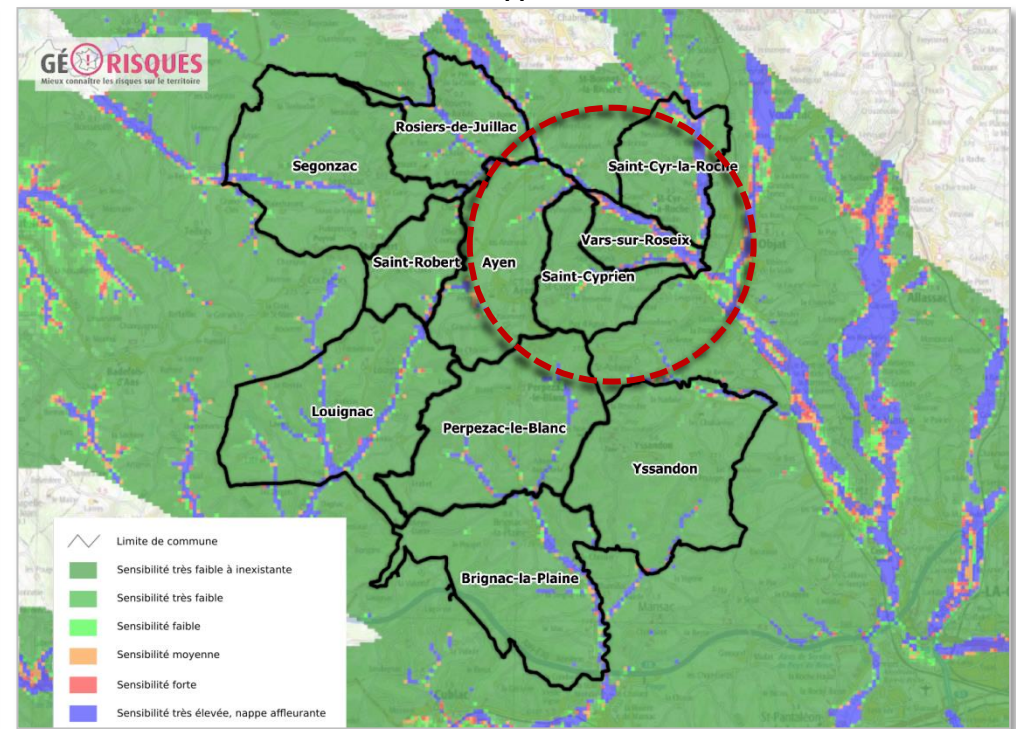
➤ UNE SENSIBILITE FAIBLE SENSIBILITE AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN ET A L'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

A l'image d'autres communes du l'Yssandonnais, la commune de Saint-Cyprien est faiblement exposée au risque inondation. Aucun tronçon des cours d'eau traversant la commune ne fait l'objet d'un suivi au titre de « vigicrues » (service nation d'information sur le risque de crues). Néanmoins **ce territoire est directement soumis à un aléa de remontée des eaux par les nappes souterraines**. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes de formations sédimentaires affleurent et produisent une inondation spontanée. **A Saint-Cyprien, l'aléa est localisé le long de la Serre, là où les sédiments sont les plus abondants. Ce secteur appartient à l'agriculture, Il impact ainsi un faible nombre de constructions.**

Risque inondation



Aléa remontée de nappe



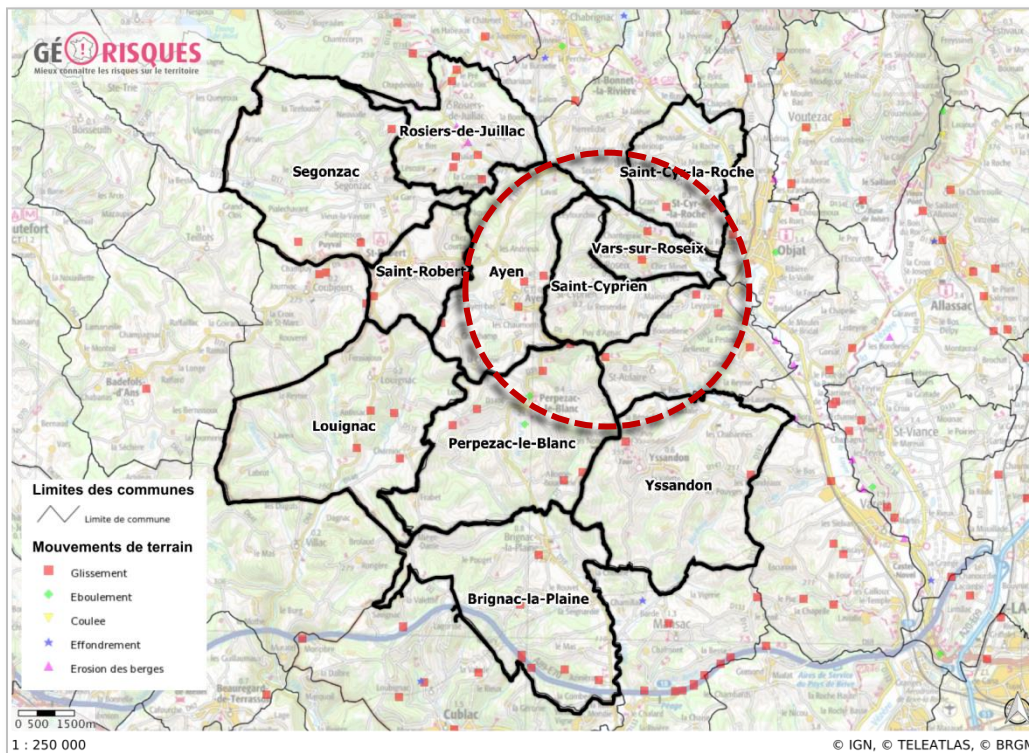
Sources cartographiques : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer (MEEM)



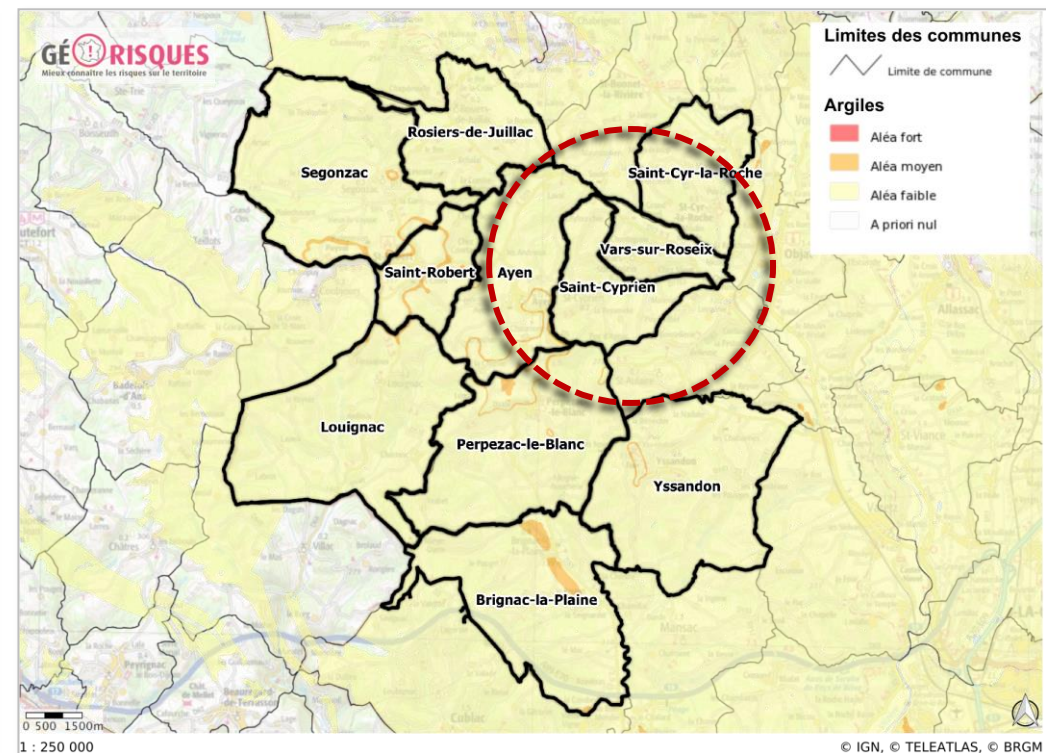
Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. La Corrèze est touchée de manière localisée par ce phénomène. Sur le territoire de l'Yssandonnais, plusieurs phénomènes de glissements et d'éboulements ont d'ores-et-déjà été recensés. Quelques communes présentes de façon localisée une sensibilité particulière au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En revanche, le territoire de Saint-Cyprien semble peu exposé à ces phénomènes. Aucun cas de glissements ou d'effondrements n'a été recensé sur le territoire. La commune est également faiblement exposée à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Mouvements de terrain localisés



Aléa retrait-gonflement des argiles



Source cartographique : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

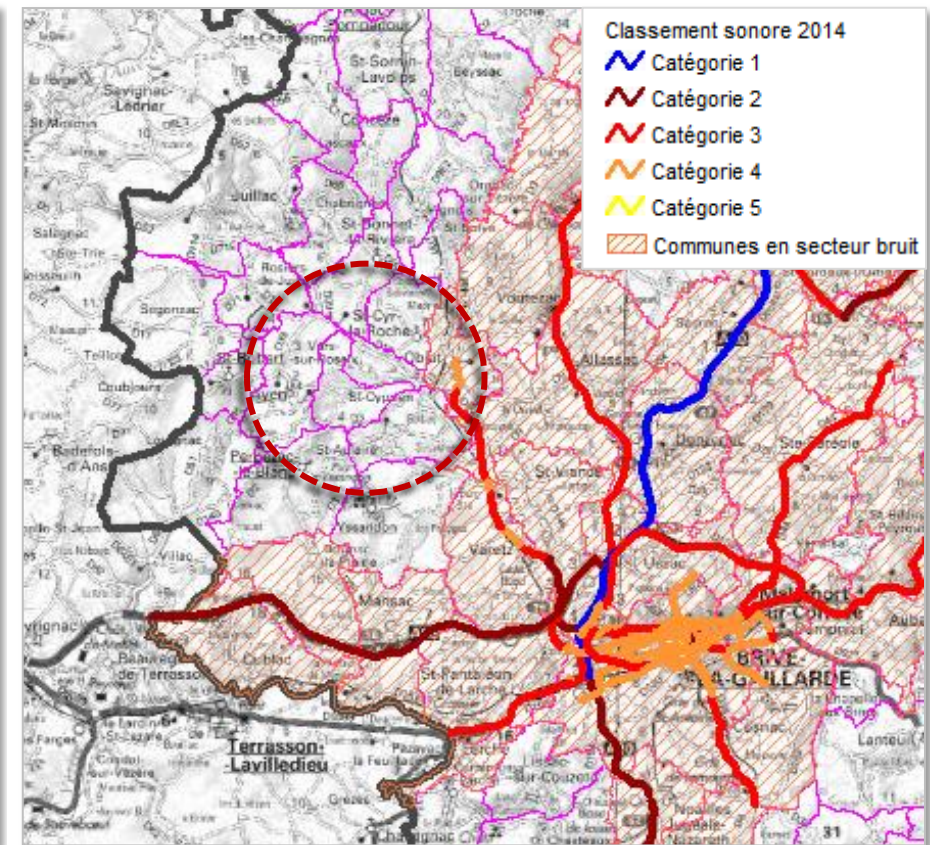
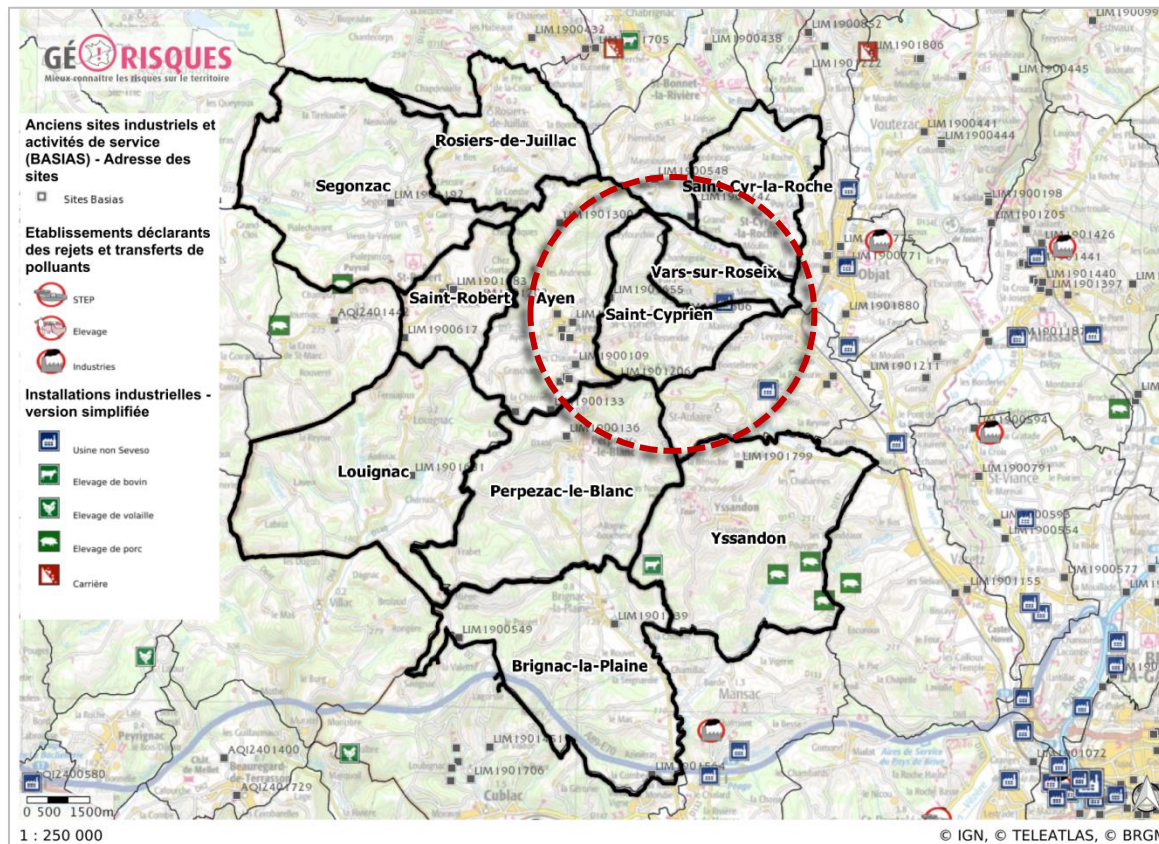


➔ **UN COMMUNE PEU EXPOSEE AU RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NUISANCES**

Accueillant des activités à artisanale de faible envergure la commune n'est pas exposée au risque technologique d'origine industrielle. Deux IPCE sont présentes en limite de la commune. Il s'agit d'une part du site de récupération de métaux Decons implanté sur Vars-sur-Roseix et d'autre part, des installations de la coopérative fruitière implantées sur Saint-Aulaire.

Si aucune ICPE agricole n'est présente sur la commune, il est à noter que les activités agricoles peuvent conduire à l'émission de nuisances occasionnelles, en particulier lorsqu'il s'agit d'activités d'élevage. Afin de limiter les sources de conflits entre riverains, il conviendra de porter une attention particulière à la prise en compte de ces activités dans le développement de l'urbanisation.

A noter que Saint-Cyprien se situe en marge d'axe routier à fort trafic. A ce titre, aucune des infrastructures routières qui parcourent la commune a fait l'objet d'un classement sonore.



Source cartographique : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

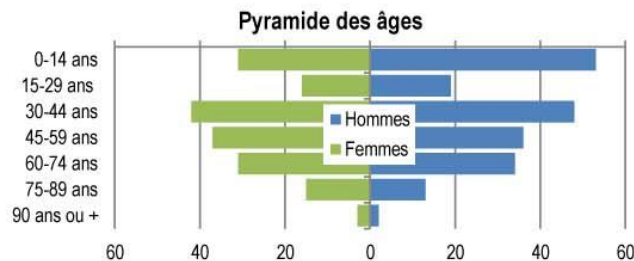
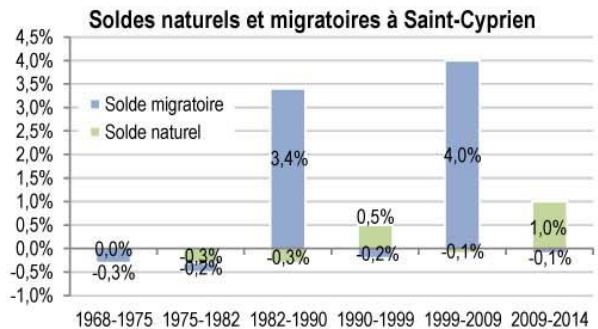
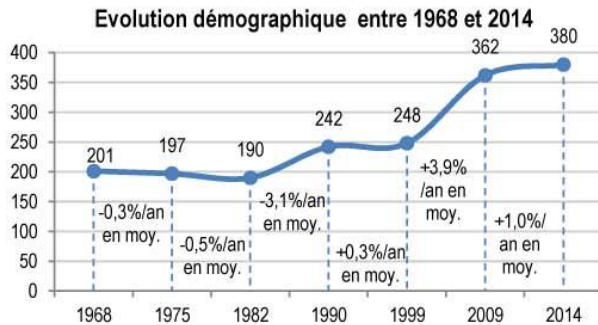


1.5. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU MILIEU HUMAIN

UNE DEMOGRAPHIE POSITIVE, UN PARC DE LOGEMENT SPECIALISE ET UNE DEPENDANCE VIS-A-VIS DES BASSINS D'EMPLOI PERIPHERIQUES

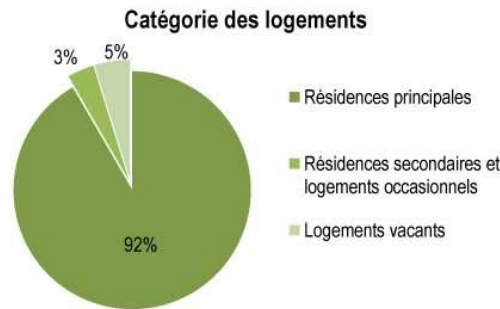
Population

Pop. municipale en 2015 : 385 habitants (+6% par rapport à 2009)
Pop. municipale 2014 : 380 habitants
Taille moyenne des ménages : 2,5 personnes par ménages



Logements

Parc de logements : 167 logements (soit +7,1% par rapport à 2009)



Nombre de logements vacants recensés sur la commune : 8
Nombre de résidence secondaire recensés sur la commune : 6

Le type de logements sont répartis comme suit : 164 maisons (97,2%) et seulement 3 appartements (2,8%).

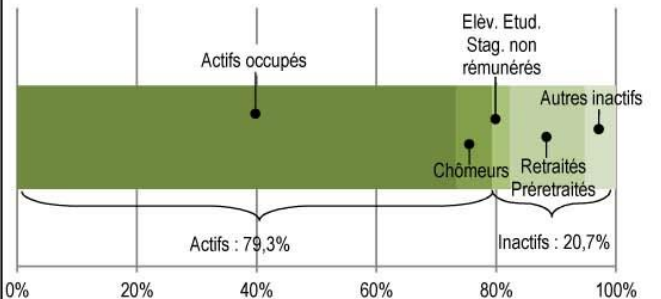


Emploi



Le taux d'emploi sur la commune représente 73,3%.

Le chômage : 14 chômeurs soit 7,6% de la population active.



Secteurs principaux d'activité des entreprises :

- 33,3% agriculture, sylviculture et pêche
- 25% commerce, transports et services divers

Médiane du revenu fiscal des ménages : 20 062€
(Médiane à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine : 19 992€)



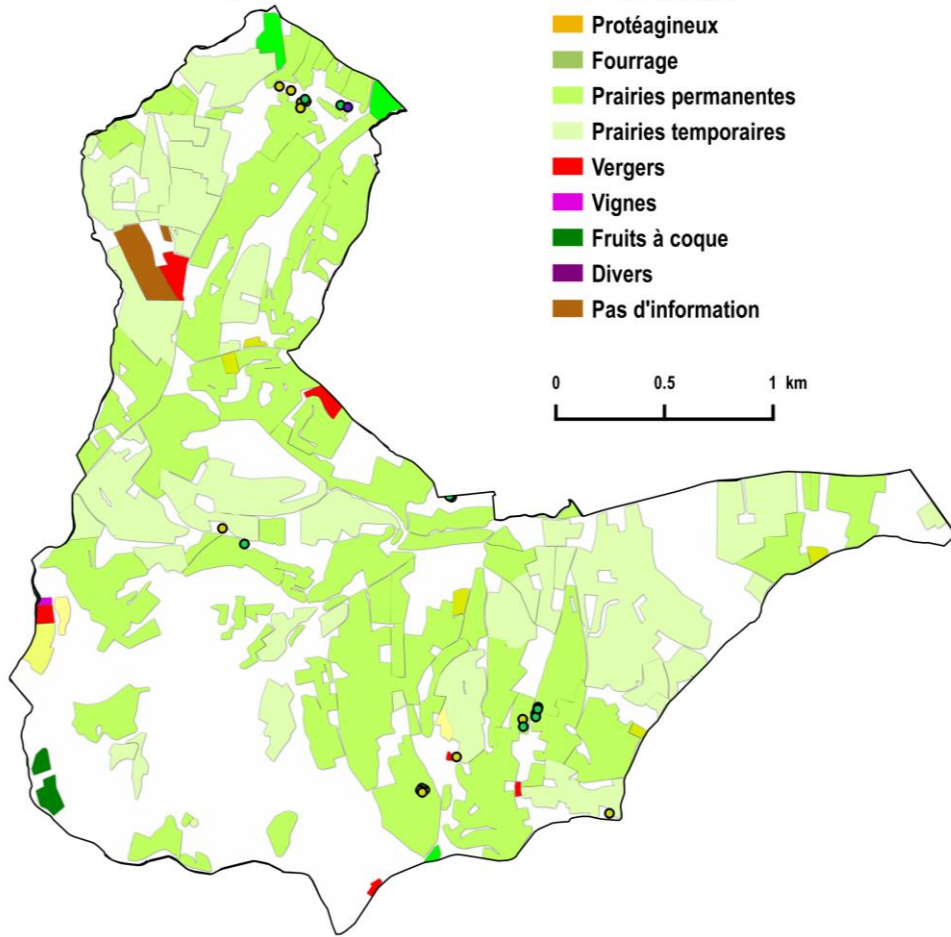
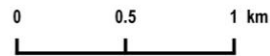
SAINT-CYPRIEN

Bâtiment lié à l'activité agricole

- Elevage
- Grange lié à l'activité agricole
- Photovoltaïque
- Stockage

Occupation agricole du sol

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Protéagineux
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Divers
- Pas d'information



Source : Registre parcellaire graphique 2010 (PAC) et enquête agricole G2C environnement en février 2017

Quelques chiffres de l'enquête agricole de février 2017 :

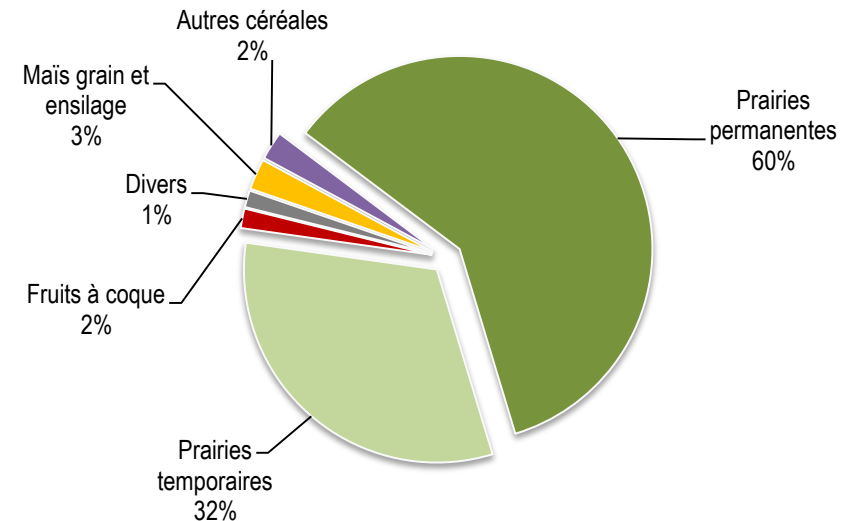
- Nombre de personnes rencontrées : 7 sur 12
- Surface déclarée : 506,5 ha
- âge moyen des exploitants : 50 ans
- Part des + de 50 ans n'ayant pas de succession assurée : 75 % (soit 146 ha)

La surface agricole utilisée (SAU) comptabilisée suite à l'enquête agricole de février 2017 (couplée avec les données de la PAC) représente 438 ha soit 56,2% du territoire communal.

Quelques chiffres supplémentaires (source : Agreste, recensement 2010) :

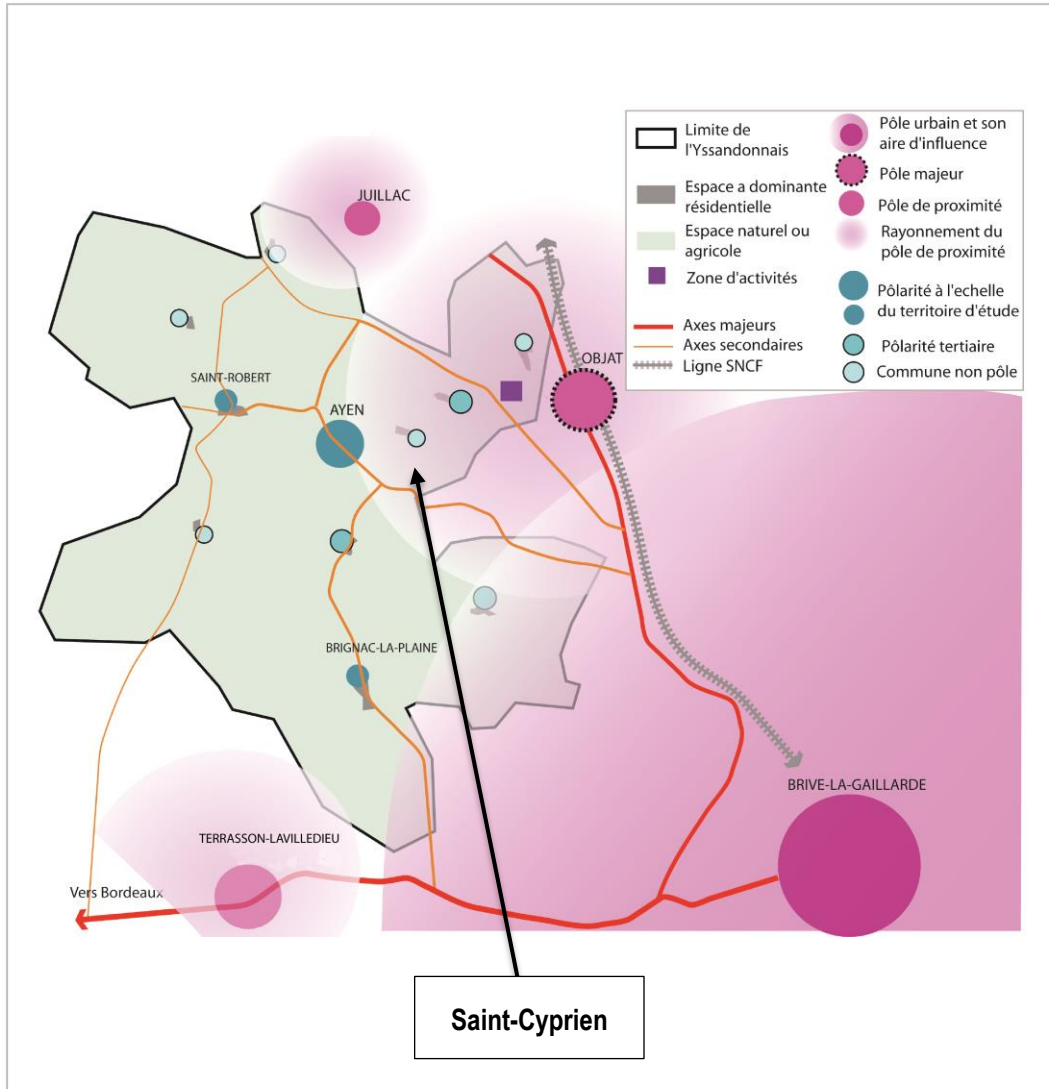
- Nombre d'exploitants (ayant leur siège dans la commune) : 12 (soit -25,0% entre 2000 et 2010),
- Nombre d'emplois dans les exploitations agricoles : 19 (soit -36,7% entre 2000 et 2010).

Part des surfaces agricoles par nature d'exploitation à Saint-Cyprien

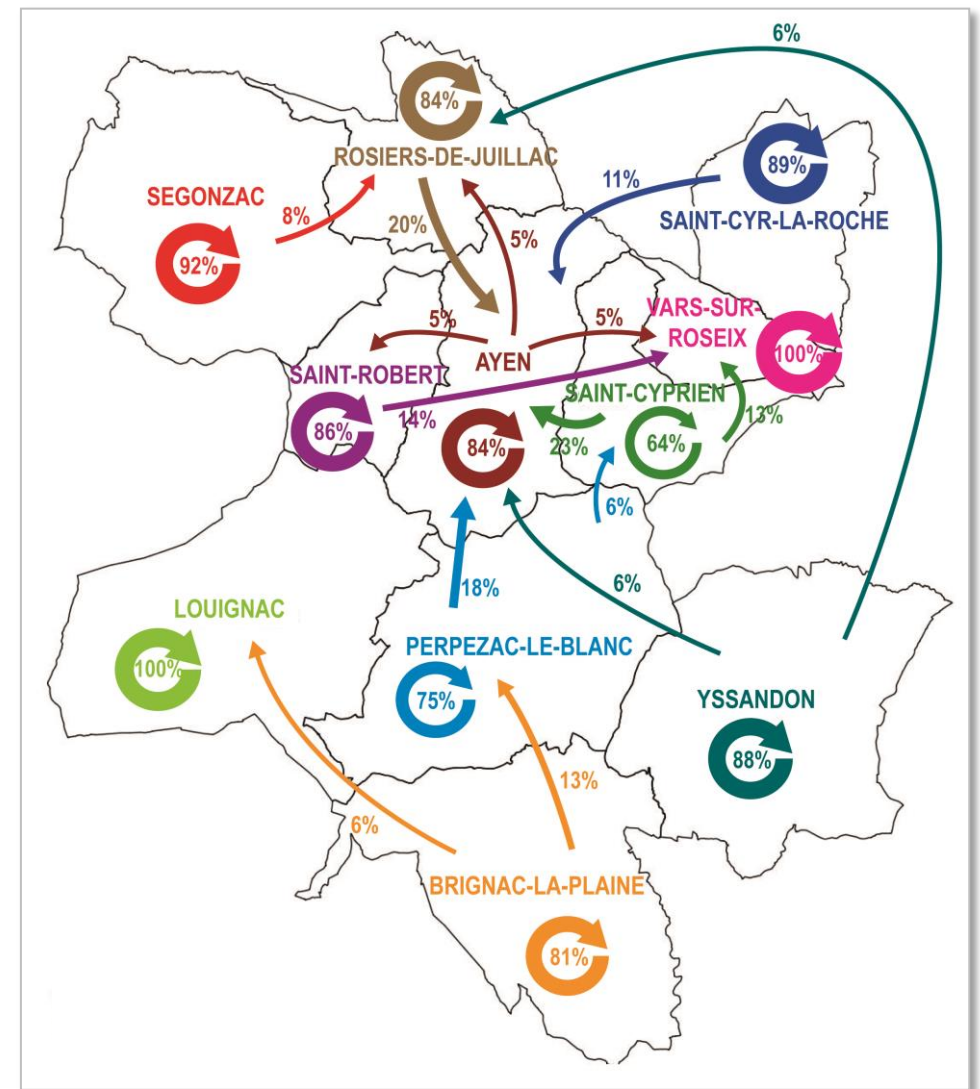


La part correspondant aux prairies représente 92% des surfaces agricoles utilisées sur la commune de Saint-Cyprien. Ces prairies en herbes, et notamment les 253 hectares de prairies permanentes dédiées à l'élevage permettent de mettre en avant l'importance de l'élevage sur la commune. On comptabilise également 3,8 ha réservés au maïs et 2,1 ha aux fruits à coque (Noix du Périgord).

➤ FONCTIONNEMENT URBAIN DE L'YSSANDONNAIS ELARGI AU SON BASSIN DE VIE



➤ REPARTITION PAR COMMUNE DES FLUX DES ACTIFS RESIDANTS EN 2013



➔ UNE ARMATURE URBAINE « RURALE » REPOSANT PRINCIPALEMENT SUR UN BOURG, DES HAMEAUX ET DES GROUPES DE CONSTRUCTIONS ISOLEES.

Un bourg peu dense

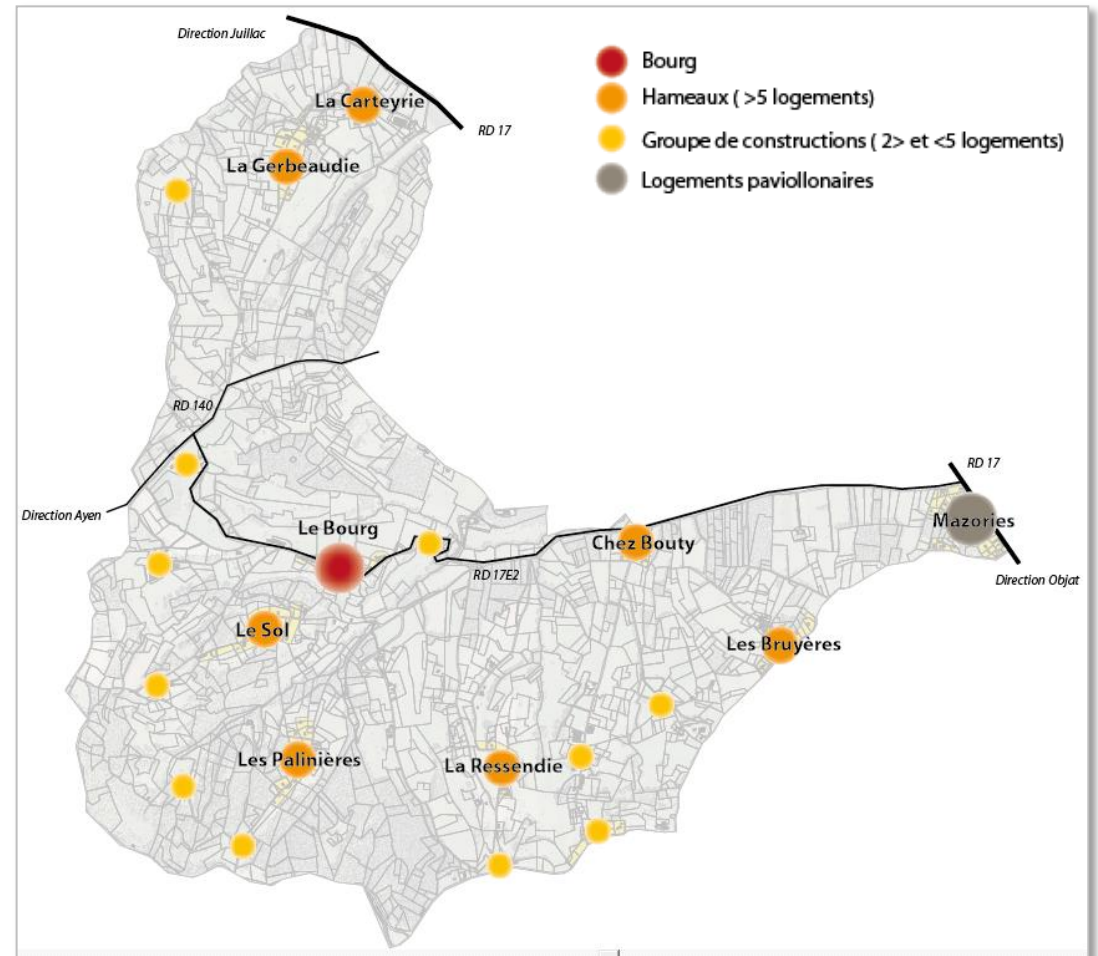
A Saint-Cyprien, comme à Yssandon, Rosiers-de-Juillac, Segonzac ou encore Louignac, le parcellaire et l'emprise bâtie affichent un tissu plus lâche voire beaucoup plus. Cependant, dans la pratique, le sentiment d'être dans le bourg reste présent. La morphologie du bâti vécue permet de rendre lisible le bourg ainsi, « quand on est dans ces bourgs, on sait qu'on y est » et le tissu n'apparaît pas aussi lâche qu'il n'y paraît en plan. Dans ces bourgs, le bâti est implanté à l'alignement des voies, délimitant ainsi l'espace public. Certaines constructions sont mitoyennes et d'autres séparées par un jardin offrent un tissu plus lâche sur le plan. La majorité des constructions présente généralement un niveau avec parfois des combles aménagés. On retrouve également des logements en rez-de-chaussée. Les toits ainsi que les façades présentent les mêmes caractéristiques que celles des bourgs denses.

Les hameaux anciens et les écarts

L'urbanisation diffuse s'est développée au sein de l'espace rural, parfois autour de petits lieux-dits anciens, dotés à l'origine d'une vocation agricole. Ils forment aujourd'hui soit des hameaux soit des groupes de constructions isolées. Dans ces espaces, on peut y observer une diversité des constructions mêlant de l'habitat ancien traditionnel et de l'habitat récent de type pavillonnaire. Ainsi, on observe deux typologies d'habitat qui présentent des caractéristiques architecturales variées. Le bâti est implanté de façon linéaire, prenant appui sur la voirie existante. Il n'y a pas de trame urbaine définie avec une urbanisation qui s'effectue au fil de l'eau. Les maisons s'implantent le plus souvent sur les hauteurs, offrant des points de vue imprenables sur le paysage. Les parcelles sont généralement de très grande taille induisant des faibles densités, de l'ordre de quelques maisons à l'hectare. Il est important de souligner que ce type d'urbanisation consomme de nombreuses terres agricoles ou naturelles et ne permet pas de maîtriser l'urbanisation engendrant des coûts pour la collectivité (déplacements – réseaux).

Les constructions pavillonnaires

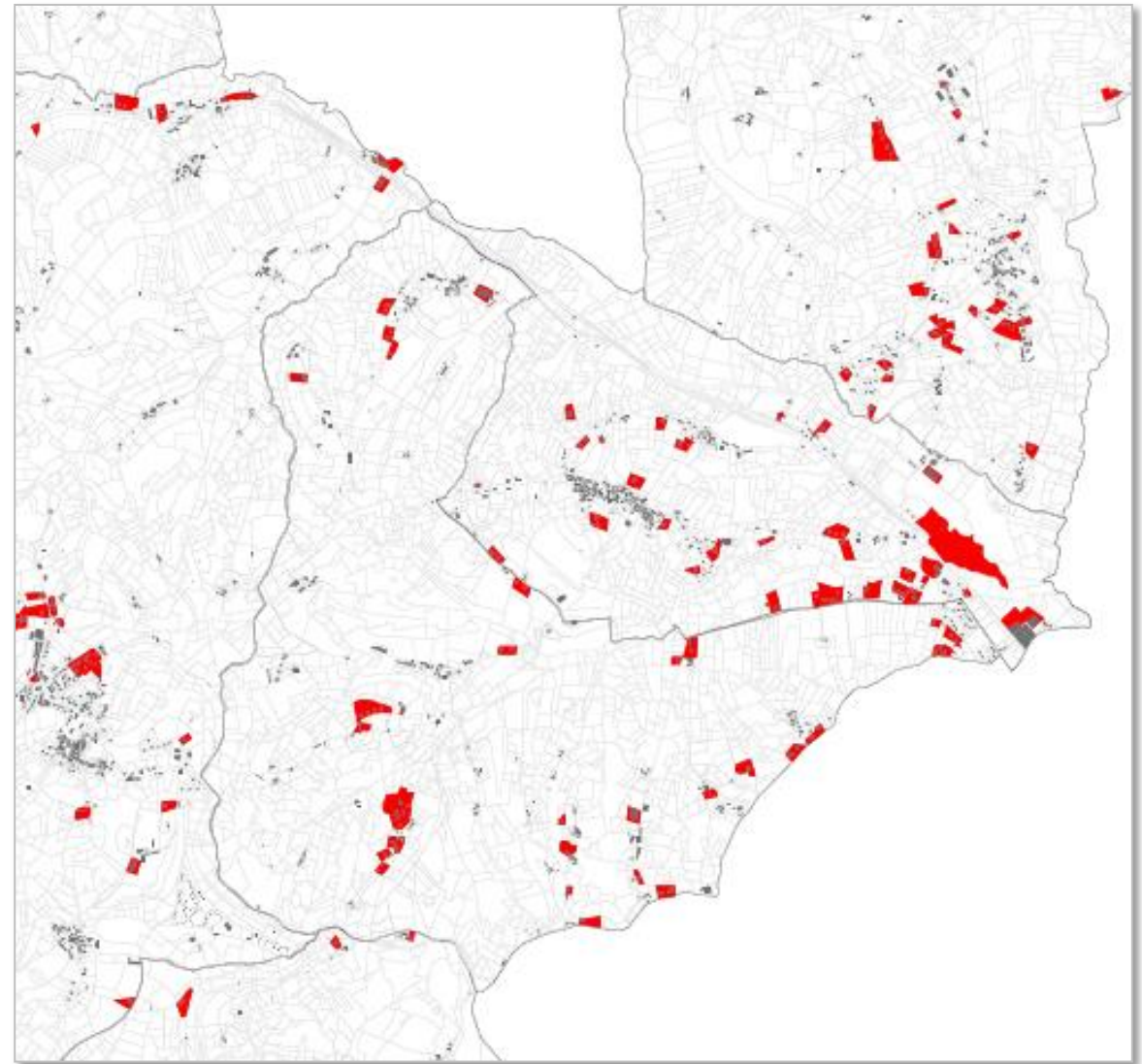
Ces tissus urbains sont issus d'une urbanisation récente, qui a principalement débuté au début des années 1990. Ces quartiers à vocation résidentielle ne sont présents que dans certaines communes (Ayen, Saint-Robert, Brignac-la-Plaine, Saint-Cyprien, Vars-sur-Roseix, Yssandon, Saint-Cyr-la-Roche...) et sont le plus souvent en limite de bourg. A Saint-Cyprien, ils se situent au lieu-dit les Mazories, sous la forme d'un lotissement. L'implantation de ces logements se fait généralement, en retrait par rapport à l'espace public, au milieu de la parcelle. Les logements sont le plus souvent de plain-pied et parfois. Les volumes et les gabarits offrent une certaine diversité à l'échelle du territoire. L'espace public se limite à la voie et aux trottoirs. A côté de ces espaces publics minéraux, les espaces privatifs végétalisés apportent un aspect qualitatif au quartier.



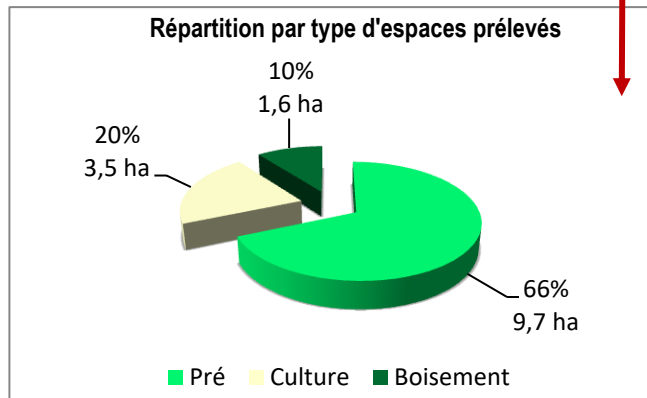
➔ **UNE CONSOMMATION D'ESPACE A METTRE EN LIEN AVEC L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS**

Environ 120 hectares ont été mobilisés au cours de la période 2005-2014 sur le territoire formé par les communes du groupement. Sur ces 120 hectares, l'essentiel relève du phénomène de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, environ 92% des surfaces mobilisées, soit près de 110 hectares, correspondaient soit à des prairies agricoles, soit à des terres cultivées, soit à des boisements. A Saint-Cyprien, **un peu moins de 15 ha ont été consommés**. L'essentiel de la consommation d'espaces est lié à la production d'habitat (13,82 ha). Ici, les espaces agricoles ont particulièrement été impactés : près de 9,7ha de près ont été artificialisées et 3,5 ha de terrains cultivés prélevés. Les développements de l'urbanisation ont été conduits en continuité de hameaux ou de groupes de constructions isolés existants : La Carteyrie, Le Sol, Les Palinières, Les Bruyères, Chez Bouty ou encore Les Mazories.

Espaces consommés entre 2005 et 2014 sur la commune de Saint-Cyprien



	Habitat	Economie	Equipement	Exploitation agricole	Inconnu	TOTAL
Brignac la Plaine	18,19	0	0,75	0,69	0,07	19,7
Yssandon	13,77	0	0	2,32	0	16,09
Perpezac le Blanc	7,54	0	0	1,79	0	9,33
Louignac	3,33	0	0,09	0,55	0	3,97
Saint Cyprien	13,82	0	0	1,07	0	14,89
Vars sur Roseix	10,09	9,2	0	0,82	0	20,11
Saint Cyr la Roche	11,01	0	0	1,2	0	12,21
Ayen	9,14	1,14	0,15	0,88	0,3	11,66
Saint Robert	6,05	0,43	0	0,14	0,5	7,14
Segonzac	1,32	0	0,27	1,14	0,1	2,89
Rosiers de Juillac	2,03	0	0	0,29	0	2,32
TOTAL	96,29	10,77	1,26	10,89	1,1	120,31



➔ UNE DESSERTE INEGALE PAR LES SERVICES COLLECTIFS D'ALIMENTATION EN EAU PORTABLE, DE DEFENSE INCENDIE ET D'ASSAINISSEMENT

Un réseau d'adduction desservant l'intégralité des tissus bâtis

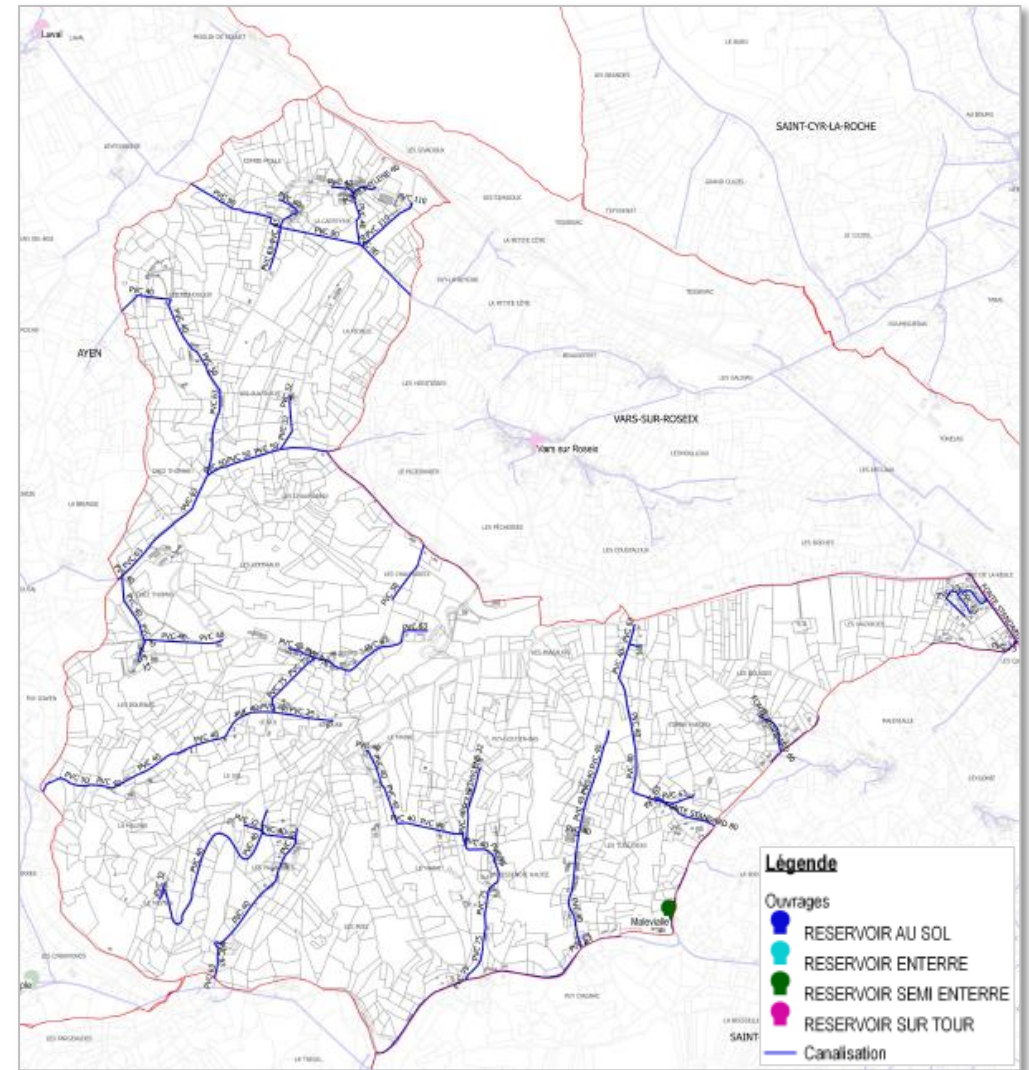
Depuis le 1er janvier 2014, l'Agglo de Brive exerce la compétence eau sur les 48 communes de son territoire. A ce titre, elle gère l'alimentation en eau potable des secteurs Yssandonnais, Coiroux et des communes de Brive, Cublac, Saint-Solve et Saint-Pantaléon-de-Larche soit près de 1 900 km de réseau d'adduction d'eau et 111 réservoirs. Cela représente un volume de stockage d'environ 57 000 m³, soit l'équivalent d'un peu plus de 38 millions de bouteilles d'eau. Les ressources d'eau brute qui permettent d'alimenter le territoire de l'agglomération sont très variées et proviennent en grande majorité de l'exploitation des eaux de surface (70%). Ces ressources pouvant être exposées à des pollutions accidentelles, des périmètres de protection ont été établis autour des captages afin de limiter et détecter d'éventuels polluants et sécuriser l'approvisionnement en eau des usines de production d'eau. Pour être consommable, l'eau prélevée dans le milieu naturel subit divers traitements dans les **8 usines de production d'eau potable**. Ces usines produisent environ **8 millions de m³ d'eau potable par an** (données 2014). L'eau est ensuite distribuée gravitairement ou acheminée via les réservoirs et stations de reprise jusqu'aux consommateurs.

Les communes de l'Yssandonnais, dont Saint-Cyprien, sont approvisionnées en eau potable notamment par l'Unité de Distribution d'eau potable « Agudour » qui couvre le nord-ouest de la Communauté d'Agglomération. Même si le secteur d'Agudour ne connaît aucune problématique d'ordre quantitatif ou qualitatif, il semble néanmoins nécessaire d'engager des actions de sécurisation sur le secteur, afin d'améliorer les capacités de stockage. **A noter que la CABB a lancé un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.** Ce dernier est phase de diagnostic et aura pour vocation de déterminer l'ensemble des actions à engager dans les années à venir.

A Saint-Cyprien, le réseau d'alimentation en eau dessert l'intégralité des tissus bâtis. En 2016, la commune de Saint-Cyprien comptait 176 abonnés. Le volume mis en distribution était de 17 887m³. Ainsi, la consommation annuelle moyenne par abonnée était de 101m³, en deçà de la moyenne nationale qui est de 120m³.

Des secteurs localement insuffisamment desservis contre le risque incendie

La défense contre l'incendie peut être considérée comme localement insuffisante. En effet, plusieurs secteurs bâtis semblent insuffisamment desservis en raison d'un trop grand éloignement aux dispositifs de défense existants (implantation des constructions à plus de 200 mètres des hydrants).



Des constructions assainies via des dispositifs d'assainissement autonome

La **Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)** assure pour le compte de l'ensemble des communes du l'Yssandonnais les compétences dans l'assainissement collectif et non collectif (SPANC). Ainsi, il assure la gestion des ouvrages collectifs pour les communes qui en sont dotées et réalise le contrôle technique de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages neufs ou réhabilités, de même que le contrôle périodique de bon fonctionnement de toutes les installations existantes.

La commune de Saint-Cyprien fait par partie des territoires du l'Yssandonnais non dotées d'assainissements collectifs. Hormis le quartier des Mazories qui est raccordé au réseau de Saint-Aulaire, le reste du territoire est assaini via des dispositifs autonomes.

En mai 2018, la commune de Saint-Cyprien compte 126 installations autonomes. Pour la plupart des installations connues, il s'agit de dispositifs classiques établis sur des sols aptes à l'épandage souterrain. La commune compte ainsi 24 tranchées d'infiltration et 21 tranchées d'épandage. Seulement 27 % des dispositifs mis en place sont établis sur des sols défavorables. Notons qu'environ quarante dispositifs n'ont pas été spécifiés en raison de l'impossibilité du SPANC de réaliser leur contrôle (absence des propriétaires ou inaccessibilité des dispositifs). Par ailleurs, 5 constructions ont été répertoriées comme ne disposant pas de dispositifs d'assainissement.

Sur les installations 126 installations, moins d'une centaine ont fait l'objet d'un contrôle soit dans le cadre de la réalisation d'un état initiale, d'un avis sur exécution de travaux ou d'une vente. Plus de 60% des installations contrôlées sont conformes, dont une majorité sous réserve de la réalisation de travaux d'entretien. Ces travaux visent à corriger des défauts jugés mineurs et sans incidences notables sur l'environnement. Il en résulte que la commune compte une trentaine d'installation non conforme. A cet égard, le parc d'assainissement dispose d'un état globalement satisfaisant. Le suivi des dispositifs non conforme par les services du SPANC permettra d'assurer la réhabilitation des installations présentant un risque sanitaire.

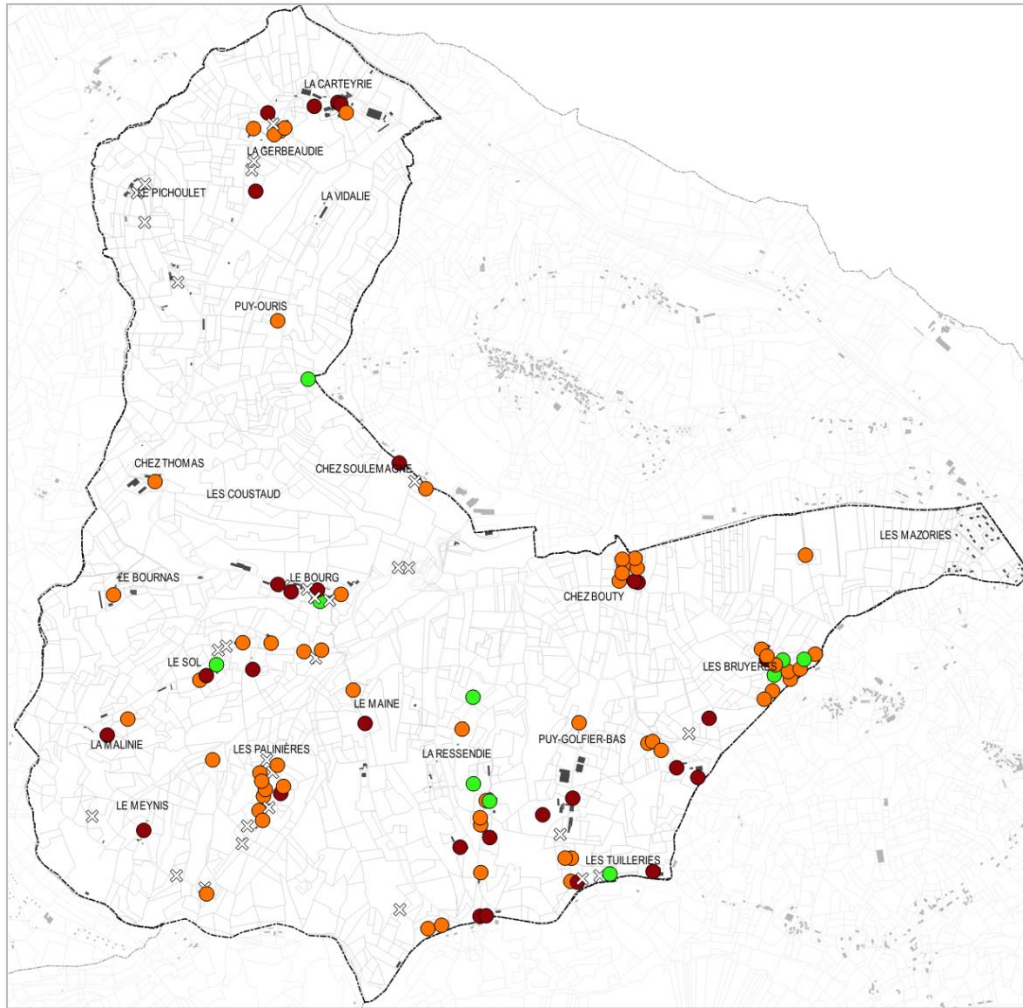
Un réseau pluvial à ciel ouvert dépendant du réseau hydrographique

La gestion des eaux pluviales sur la commune Saint-Cyprien est principalement assurée un réseau à ciel ouvert. Seul le bourg et le lotissement des Mazories sont dotés d'un petit réseau de canalisations enterrées. Dans la plupart des cas, après infiltration des eaux à la parcelle, les surplus et eaux de ruissellement sont collectés par les fossés et ramifications de la Serre ou du Roseix.

Communes disposant de dispositifs d'assainissement collectif



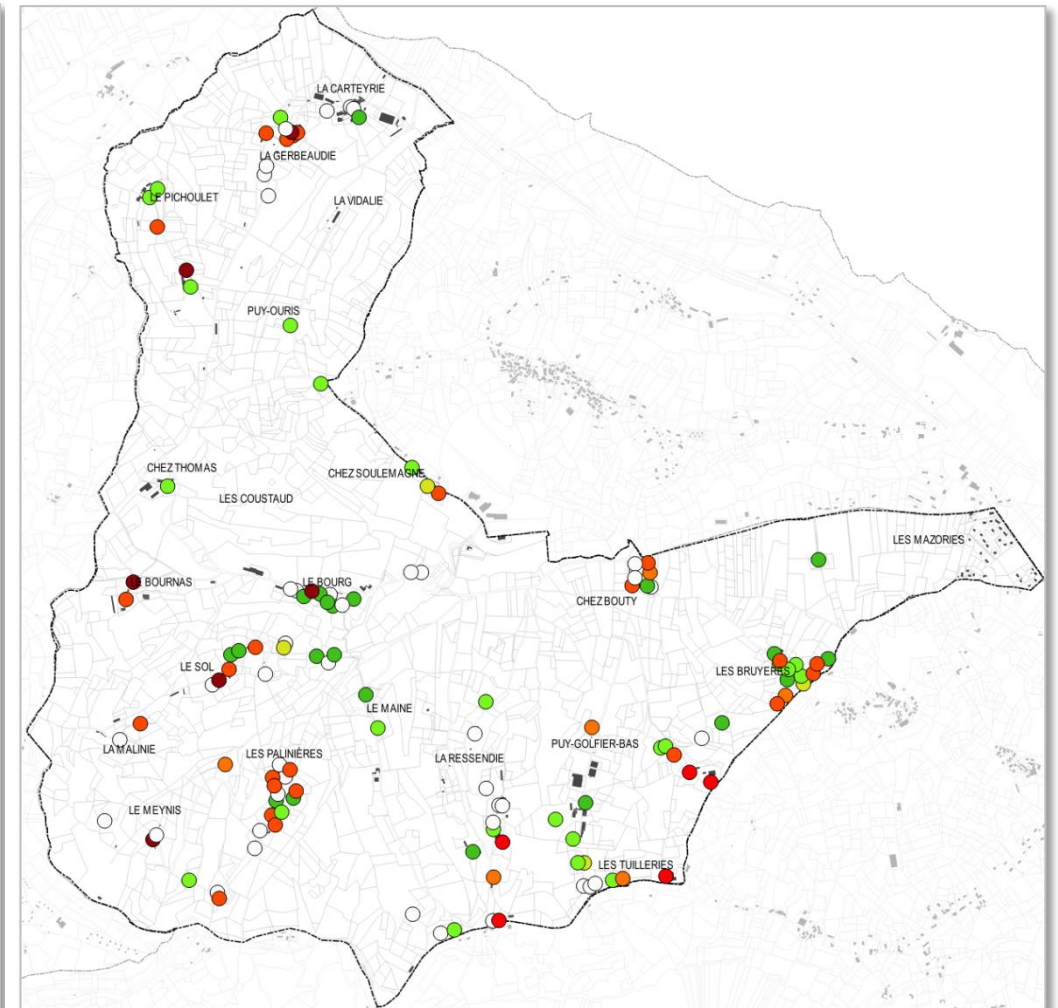
Typologie des dispositifs d'assainissement autonome en mai 2018



Assainissement non collectif

- Tranchée d'infiltration
- Tranchée d'épandage
- Filtre à sable non drainé
- Filtre à sable vertical non drainé
- Filtre à sable vertical drainé
- Absence d'installation
- Puisard (Puit perdu)
- Type d'installation inconnu

Estimation de l'état du parc (données d'inventaire transmises par le SPANC)



Appréciation de la conformité

- conforme
- conforme sous réserves (défaut mineur)
- non conforme
- ⊗ non contrôlé



2. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



2.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU SEIN DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les orientations générales des politiques 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. Il arrête également 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.

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 7 mars 2018 et ont été fixées au regard des perspectives démographiques retenues à l'issue du diagnostic partagé à l'échelle des onze communes du l'Yssandonnais. Ces dernières visent à assurer un développement maîtrisé, établi en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire, afin de promouvoir un développement durable et peu impactant d'un point de vue environnemental.

2.1.1. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES, FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL

➤ LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENTS ET LES BESOINS EN FONCIER

La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme repose sur des perspectives démographiques et économiques, établies au regard notamment des tendances observées au cours de la décennie écoulée, en tenant compte des dynamiques intercommunales. Sur la base de ces perspectives, des besoins en matière de création de logements et d'ouverture à l'urbanisation ont pu être déterminés à l'horizon 2030.

En effet, l'analyse démographique a mis en évidence la présence d'une croissance positive sur la période récente (1990-2015). Le renouvellement de la population, dû à un solde migratoire positif, apparaissait être un des fondements de cette démographie. En revanche depuis 2009, la démographie semble principalement due à la natalité, découlant de la présence de jeunes ménages ayant trouvé à construire les années passées. La part des 0-14 ans et des 30-44 ans a augmenté, témoignant ainsi d'une stabilisation de la pyramide des âges.

Sur la période 2009-2014, la croissance démographique semble moins dynamique (+1%/an). Si le desserrement des ménages s'est stabilisé, sans un apport de populations extérieures dans les années à venir, ce dernier risque de réduire davantage pour se rapprocher de la moyenne nationale. Il peut être estimé que le nombre de personnes par ménage approchera les 2,3 personnes par ménage d'ici quelques années.

Saint-Cyprien est un territoire attractif pour les ménages, ce qui est à mettre en lien avec une production de logements adaptés à leurs aspirations. Sur les neuf dernières années, la commune a accueilli 46 constructions neuves, soit une moyenne annuelle d'un peu plus de 5 constructions par an. Près de 13 hectares ont été consommés à des fins d'habitat. Cette consommation s'est réalisée sous des formes peu denses (environ 3 lgts/ha).

Ainsi, le parc de logements s'est essentiellement développé au profit de grands logements (90% du parc composé T4/T5). Il s'agit majoritairement de maisons formant la résidence principale de leur propriétaire. En 2014, la commune comptait trois appartements contre 164 maisons, ce qui témoigne d'un parc spécialisé. La diversification du parc de logements doit cependant être envisagée afin d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire dans les années à venir.



L'ensemble de ces constats a ainsi conduit la commune à faire le **choix d'un scénario démographique au fil de l'eau**, mais établis en cohérence avec les objectifs de modération de consommation d'espaces et de production de logements fixés respectivement au SCoT Sud Corrèze et au PLH de la CABB. **Maintenir la croissance démographique afin de maintenir un renouvellement de la pollution est apparu comme un objectif prioritaire. A ce titre, la commune souhaite créer les conditions au maintien de la croissance de démographique, en prévoyant d'accueillir 60 à 70 habitants supplémentaires d'ici 2030.**

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme devront donc permettre la réalisation **de 30 à 35 logements** sur le territoire, soit un rythme annuel approchant les 4 logements. Ce chiffre intègre les constructions induites par l'accueil de nouvelles populations, mais également les constructions à réaliser pour **répondre aux seuls besoins de la population résidente** à Saint-Cyprien, le **point mort**. Le point mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison : du « desserrement des ménages », des besoins en matière de renouvellement du parc et de la variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants.

Cette estimation du nombre de logements à produire correspond à un besoin global en foncier à mobiliser de l'ordre de **5 hectares**. Afin de maîtriser et d'organiser cette diversification du parc dans l'espace, la commune souhaite s'orienter vers une plus grande densité bâti au sein des nouvelles opérations. A noter que cette densité est supérieure à celle produite au sein des opérations de construction réalisées au cours de ces dix dernières années, estimée à 3 lgts/ha. Elle repose sur les objectifs de densités brutes assignés par le SCoT Sud Corrèze aux communes qui prévoient de construire entre 3 logements et 5 logements par an, à savoir l'application d'une densité progressive de 6 à 7 lgts/ha d'ici 2030.

Densités moyennes imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale SUD CORREZE (extrait du DOO)

COMMUNES DU POLE URBAIN (Brive, Malemort, Larche, Saint-Pantaléon-de-Larche, Varets, Saint-Viance, Ussac, Cosnac)	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030		
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %		
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	
	Moins de 15 logements	9	1150	10	1350	12	1550	
	de + de 15 à 40 logements	10	1300	12	1500	14	1750	
	de + de 40 à 100 logements	13	1700	16	2050	18	2350	
	plus de 100 logements	24	2200	29	2550	33	2950	
COMMUNES DU RESTE DU TERRITOIRE DU SCoT SUD CORREZE	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030		
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %		
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	
		de 3 à 5 logements	5	650	6	750	7	900
		de + de 5 à 10 logements	7	850	8	1000	9	1150
	de + de 10 à 20 logements	9	1150	10	1350	12	1550	
	pôles d'équilibre et plus de 20 logements	10	1300	12	1500	14	1750	

Note technique :

Les objectifs de densités affichés correspondent à une densité brute.

La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

Inversement, la densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée.

Source : DOO du SCoT SUD-CORREZE



Synthèse des perspectives et besoins en foncier

Le nombre de constructions sur la période 2005-2014 correspond au nombre de constructions commencées sur cet intervalle, d'après la base de données Sit@del.

La consommation d'espaces a pu être estimée dans le cadre de l'élaboration du diagnostic partagé à l'échelle du groupement, en 2016. Elle a été mesurée sur la base d'un travail de photo-interprétation des images aériennes disponibles.

La densité est déduite en divisant le nombre de constructions commencées par le nombre d'hectares consommés.

Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé fin 2016. Il comporte des objectifs de production minimale de logements. A Saint-Cyprien, l'objectif minimal proposé équivaut à 1 logement par an. Afin de s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le dernier, la commune a fait le choix d'opter pour un chiffre annuel de production de logements intermédiaire à celui observé jusqu'ici.

A noter que les objectifs de densité sont proposés en cohérence avec le SCoT Sud Corrèze approuvé en 2012, lequel ne fixe pas d'objectifs chiffrés pour les communes dont la production estimée est inférieure à 3 logements par an.

	Perspectives et besoins
DONNEES ISSUES DU DIAGNOSTIC DES PLU	
Construction 2005-2014 (Nombre de logements)	46
<i>Soir une moyenne annuelle de</i>	5
Conso Espace Habitat 2005-2014 (Hectares)	13,82
Densité relevée (Logements par hectare)	3,3
BESOIN EN LOGEMENTS A HORIZON 2030	
Objectifs annuels de production de logements du Programme Local de l'Habitat 2016-2021	1
Objectifs annuels de production de logements retenus sur la base des tendances passées	3/4
OBJECTIFS DE DENSITE DU SCoT (2019-2030)	
Densité SCoT 2019-2024 (Logements par hectare)	6
Densité SCoT 2025-2030 (Logements par hectare)	7
FONCIER A MOBILISER A HORIZON 2030	
Objectif de production sur 11 ans (Nombre de logements)	30 à 35 dont : 18 entre 2019 et 2024 15 entre 2025 et 2030
Besoin en foncier 2019-2024 (Hectares) = 6 ans soit du 1/01/19 au 31/12/24	3
Besoin en foncier 2025-2030 (Hectares) = 5 ans soit du 1/01/25 au 31/12/30	2
TOTAL(Hectares)	5

➔ UN BESOIN EN FONCIER SUPERIEUR AUX CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Repérage et caractérisation des espaces bâtis

L'analyse des potentialités de densification et de mutation a permis d'identifier le foncier résiduel disponible pour création de nouveaux logements au sein des espaces bâtis.

Le contour des espaces bâtis s'appuie sur la limite extérieure de la tâche urbaine existante en 2018 (indépendamment de la carte communale en vigueur), intégrant les espaces de jardins lorsqu'ils forment un ensemble avec la construction considérée.

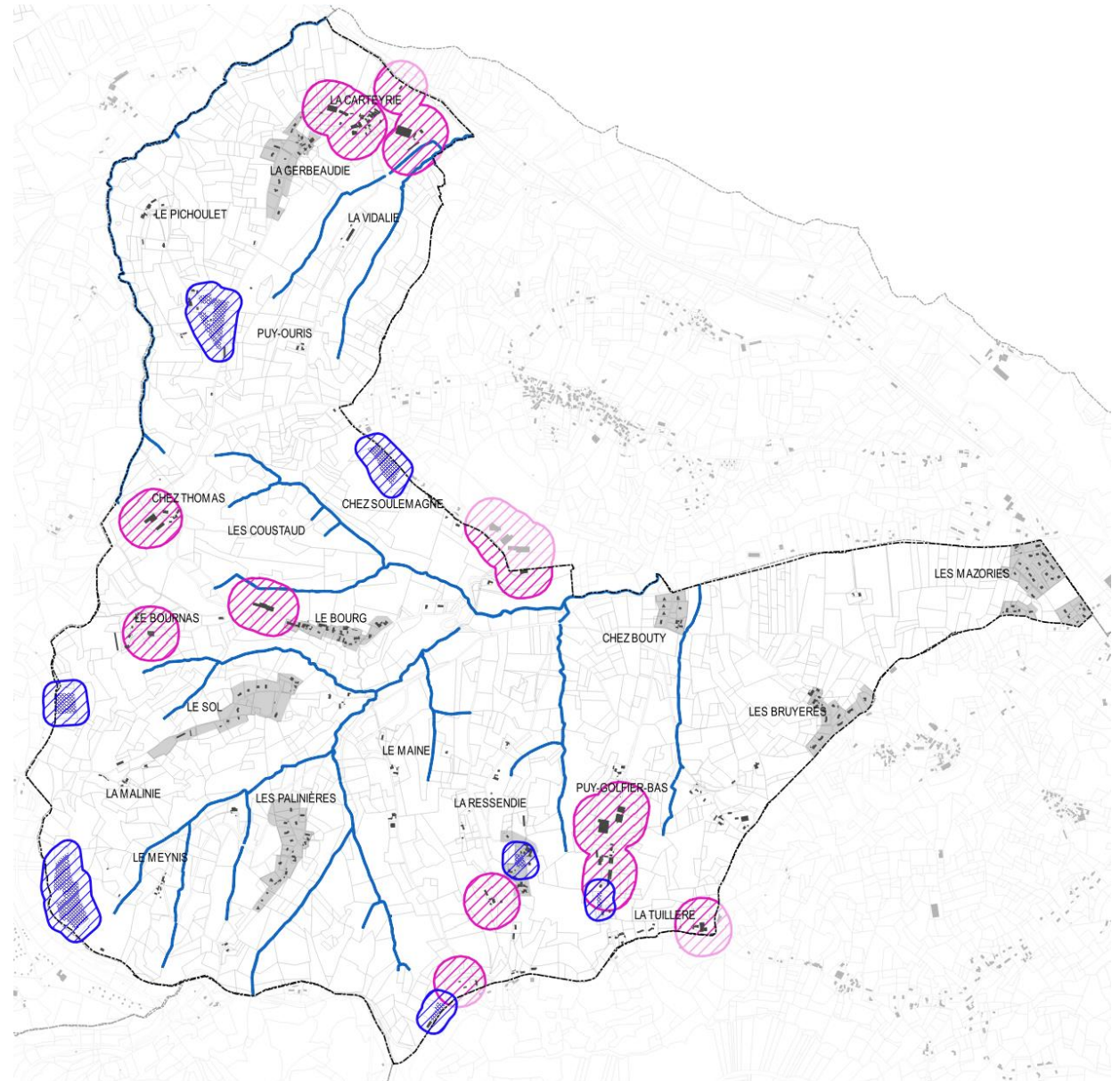
Cette délimitation a été réalisée au plus proche des tissus bâtis et s'appuie également sur des éléments de rupture tels que :

- des infrastructures routières et ferroviaires ;
- des modes d'occupation spécifiques revêtant une importance pour le cadre de vie (espaces naturels ou éléments de paysage) ou l'économie locale (espaces supports aux activités agricoles).

Les espaces bâtis pris en compte correspondent donc aux espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré artificialisé.

A cet égard, seuls les espaces agglomérés liés au bourg ou disposant d'une taille critique suffisante pour se voir être qualifiée d'espaces urbains ont été retenus, à savoir plus de 5 habitations. Ce seuil de 5 logements s'inspire de la doctrine locale qui qualifie comme hameau tous les ensembles **de plus de 5 habitations isolés**, constitués d'un le cas échéants d'un noyau ancien souvent d'origine agricole et présentant une organisation groupée de l'habitat.

Dans ces emprises, ont été délimitées, les parcelles non bâties et les parcelles déjà bâties susceptibles de faire l'objet d'une division foncière.





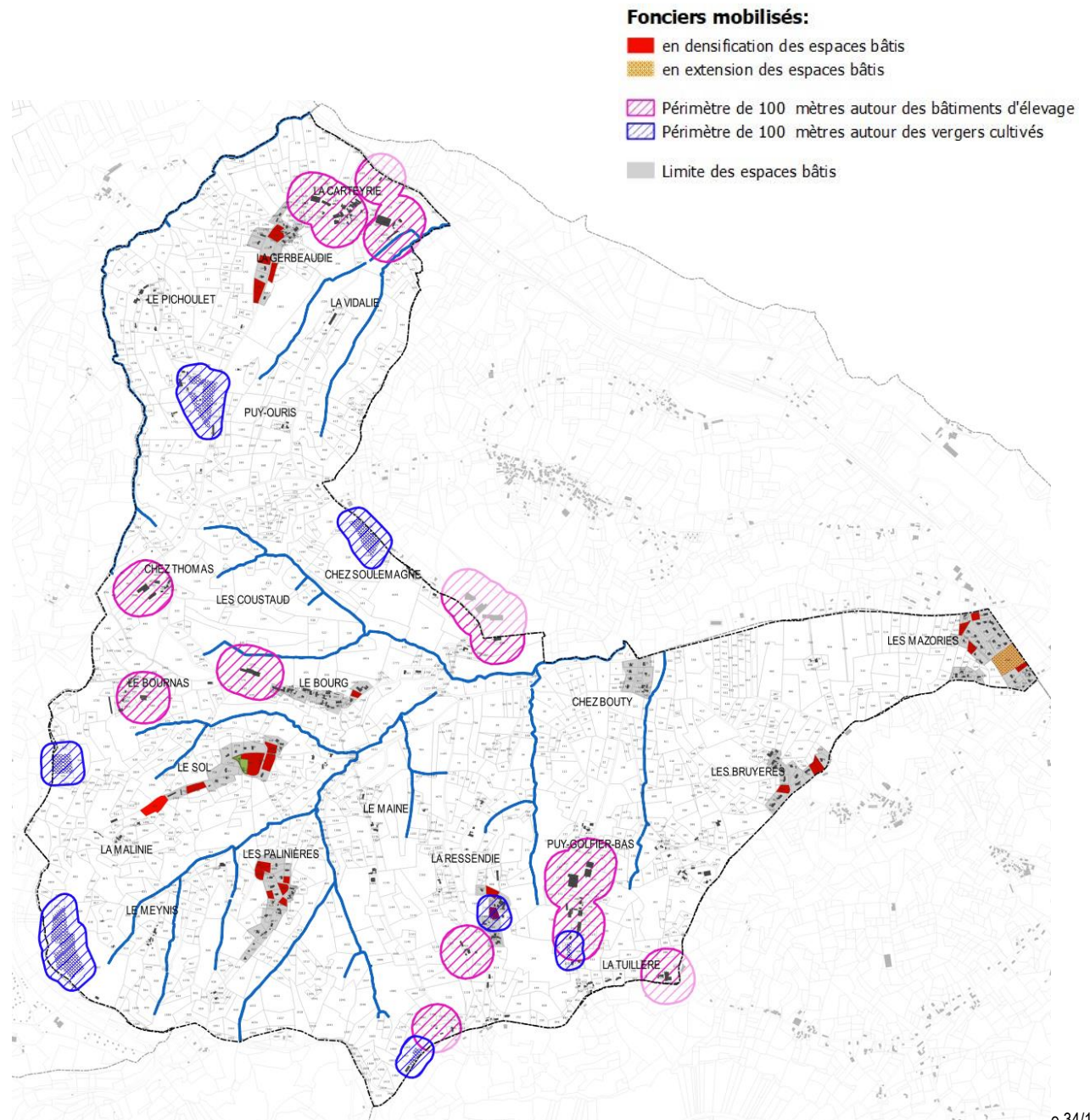
Evaluation de la capacité d'accueil en densification

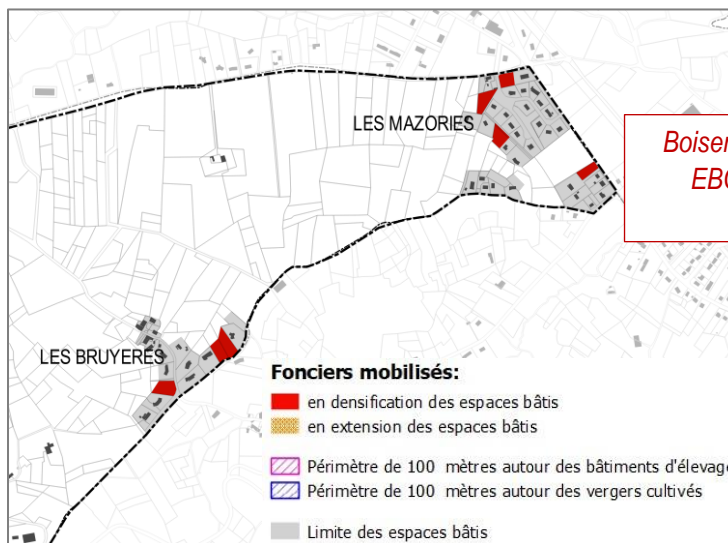
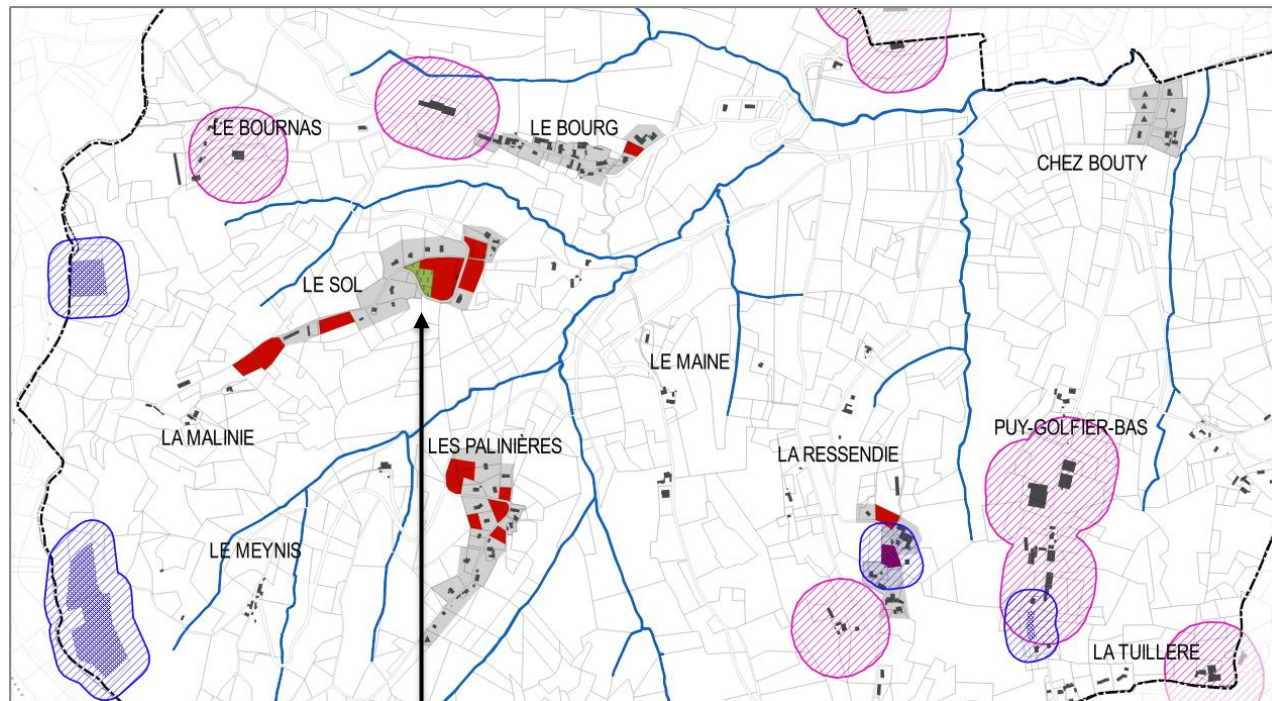
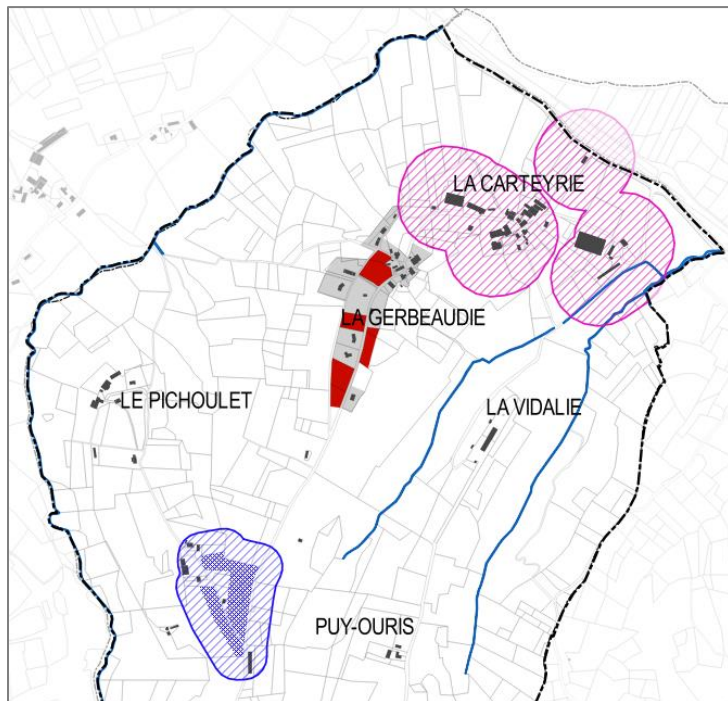
Dans le cadre de cette analyse, la superficie mobilisable a été évaluée à 5,3 hectares à vocation d'habitat. Suite à prise en compte des contraintes issues de l'application du périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des vergers exploités à la Ressendie et à la protection d'un boisement au Sol, **ce potentiel peut être ramené à 4,7 ha.**

Au regard de la configuration des parcelles en question, de la densité des constructions prévue par le SCoT (6/7 logements à l'hectare), la réalisation d'un peu plus de 25 constructions neuves est ainsi envisagée. **Près de 70% des logements à construire pourront être réalisés en densification.**

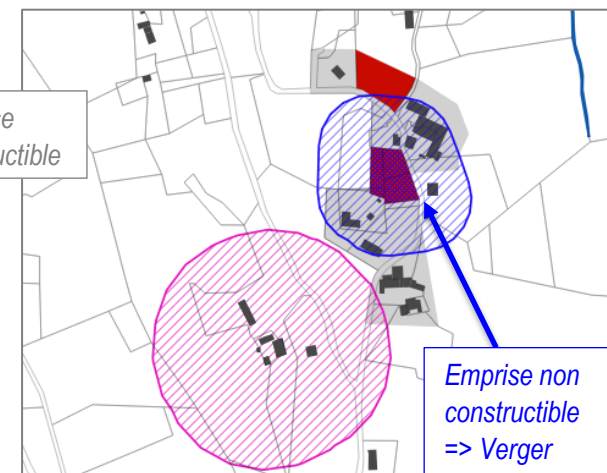
Le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, 1 ha supplémentaire sera ouvert à l'urbanisation, aux Mazories. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements, soit une dizaine d'unités.

Rappelons que le secteur des Mazories est implanté en l'interface d'espaces déjà bâtis. N'étant pas aménagé et ne bénéficiant pas d'une desserte par les voiries et réseaux satisfaisante, ce secteur a fait l'objet d'un classement en zone AU.





Boisement protégé par un EBC pour des motifs paysagers





2.1.2. LES AXES FONDAMENTAUX DU PADD

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, fixées en cohérence avec ces objectifs et à la lueur des enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic, ont été débattues en conseil municipal le 7 mars 2018.

Les orientations définies pour le développement de traduisent la volonté communale de maintenir le dynamisme et de garantir une qualité du cadre de vie à la campagne. Cette volonté se trouve une traduction dans les choix de développement et les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace inscrits dans le PADD. Afin de ne pas remettre en cause l'identité du territoire, les perspectives démographiques fixées permettent d'anticiper, pour la décennie à venir, un léger ralentissement du rythme de développement. Ce choix d'un scénario d'accueil de population maîtrisé doit permettre à la commune de s'orienter vers un développement harmonieux, en conservant ce qui fait son caractère, sa qualité et quelque part son âme.

Dans ce contexte, il a été essentiel de formuler un projet de territoire misant sur chacun des éléments fondant l'identité de Saint-Cyprien : un bourg ancien dynamique, des hameaux vivants et une campagne animée. La commune de Saint-Cyprien bénéficie d'un cadre territorial plaisant à travers notamment la qualité de ses paysages, de son bourg et de ses hameaux, ainsi que sa proximité avec le bassin d'emploi d'Objat, principal bassin de vie dans lequel elle s'inscrit.

Le projet communal résulte de la volonté municipale de préserver le cadre de vie de la population, actuelle et future. L'un des principaux enjeux du PLU réside dans la capacité de la commune à identifier les secteurs les plus à même d'accueillir les futurs développements. Parallèlement, les paysages agricoles et ruraux participent à la qualité du cadre de vie et représentent un enjeu de préservation et cela tant pour des motifs culturels, écologique qu'économique.

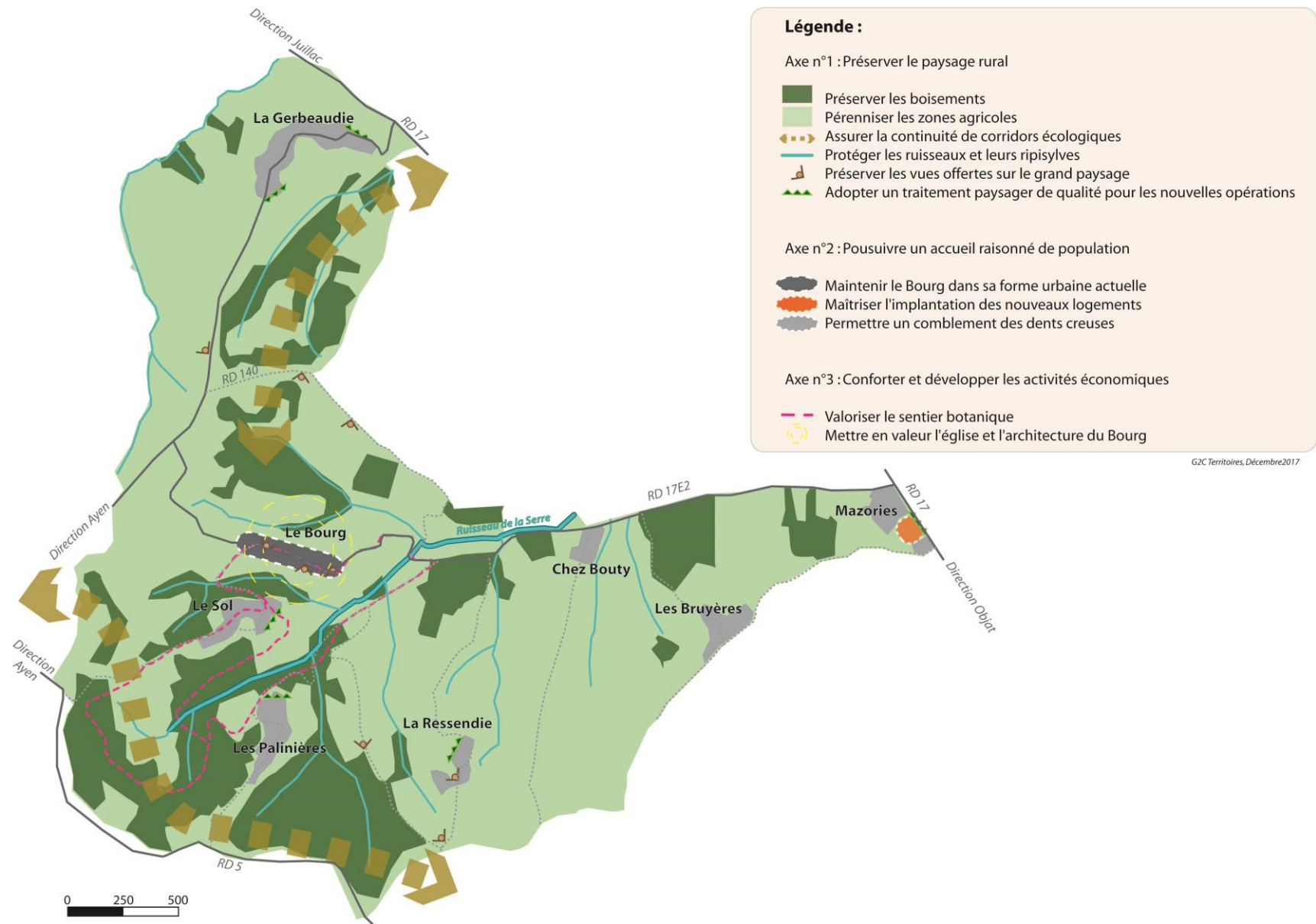
En ce sens, le projet communale a pour ambition **répondre aux besoins de la population tout en organisant et de maîtrisant son développement afin de préserver la qualité de son cadre de vie**. De ce souhait découle trois orientations majeures :

- ⇒ **AXE 1 | PRESERVER LE PAYSAGE RURAL**
- ⇒ **AXE 2 | POURSUIVRE UN ACCUEIL RAISONNE DE POPULATION**
- ⇒ **AXE 3 | CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

Enfin, il semble indispensable de rappeler que ce projet de territoire a vocation à être pensé en cohérence avec les orientations retenues à l'échelle d'un territoire plus vaste que celui de la commune, dans un souci de cohérence avec les orientations et objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale SUD-Corrèze



Synthèse cartographique des orientations du PADD – document d'illustration





A. AXE 1 | PRESERVER LE PAYSAGE RURAL

➤ *CONSERVER ET VALORISER LES TRAMES VERTE ET BLEUE*

Le territoire de Saint-Cyprien dispose d'un patrimoine naturel d'une grande valeur. Les milieux associés aux zones humides de la vallée du Roseix sont d'une richesse écologique et paysagère non négligeable. S'agissant des boisements, ces derniers contribuent de manière sensible à la régulation des débits de ruissellement, à l'infiltration des eaux de pluie et au maintien des sols dans les secteurs les plus pentus.

Ces milieux naturels en lien avec les espaces agricoles jouent un rôle central dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, en permettant la dissémination et l'accomplissement du cycle de vie de nombreuses espèces floristiques et faunistiques. Cette valeur justifie la mise en place de mesures destinées à assurer leur protection, à limiter l'étalement urbain ainsi qu'à éviter le mitage via le développement de constructions isolées et

Dans une logique de compatibilité avec les orientations du SCoT en matière de préservation des espaces naturels de l'agglomération, les dispositions réglementaires du PLU ont été pensées en ce sens. L'identification d'EBC sur les ripisylves et ensembles boisés qui marquent fortement le paysage, le classement des espaces non cultivés ou ayant une fonctionnalité écologique en zone naturelle ...sont autant de choix qui contribuent à la sauvegarder de la richesse écologique du territoire, à éviter la destruction des corridors écologiques et à préserver les vues offertes sur le grand paysage depuis le Bourg, Le Maine, La Ressendie, Les Chaumareix et La Gerbeaudie.

➤ *PROTEGER LES ZONES A FORT POTENTIEL AGRICOLE*

Pourtant forte d'une identité agricole, les développements urbains connus depuis les dix dernières années ont largement été effectués au détriment des espaces cultivés et des activités agricoles existantes supports de son image. Le territoire communal présente ainsi une forte sensibilité paysagère, tant aux abords du bourg ancien qu'au sein des espaces cultivés.

Garant de l'expression et de l'identité agricole, la protection des paysages et des activités est ainsi une condition de l'attractivité de la commune. Les élus municipaux ont souhaité marquer clairement leur volonté de préserver le paysage agricole tout en garantissant la pérennité des exploitations. Ainsi, les choix de zonage et de règlement reflètent cette ambition. Les espaces agricoles ont fait l'objet d'une identification particulière au plan de zonage, par un classement au sein d'une zone dédiée. Cette dernière recouvre ainsi l'ensemble des espaces cultivés ou pouvant être remis en culture dans les années à venir et à vocation à permettre une constructibilité limitée. Sont naturellement exclus les espaces naturels boisés disposant d'une valeur écologique, paysagère ou économique.



➤ ASSURER L'HARMONIE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE

La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions. Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments bâtis ou naturels qui composent le paysage identitaire de Saint-Cyprien. Conserver le patrimoine bâti (croix, granges, etc.) présent dans la campagne est un élément d'enjeu pour les années à venir. Dans cette optique, plusieurs éléments de patrimoine ont fait l'objet d'une identification en élément de paysage à protéger. Il s'agit notamment de l'église et de sa croix.

Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles, où la rénovation du bâti ancien, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes sont autorisés sous-conditions. Ces dispositions permettent une mise en valeur du bâti rural identitaire, tout en limitant le mitage des espaces agricoles cultivées.

C'est aussi l'identité urbaine et bâtie du centre ancien qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'image de la commune que la municipalité souhaite protéger et valoriser. Afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du bourg, il a également été fait le choix de définir des dispositions réglementaires particulières et adaptés aux spécificités architecturales de cette dernière, notamment en matière d'implantation du bâti et d'aspect extérieures des constructions.

Le projet de développement de Saint-Cyprien va également induire une poursuite de l'urbanisation, ce qui pourrait dégrader les vues sur le grand paysage. Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à protéger les éléments structurants de ces paysages, à limiter ainsi l'impact de son développement. Il s'agit d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage rural en adoptant un traitement de qualité pour les nouvelles opérations.

Cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain en continuité immédiate des zones construites, mais également par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées. Les règles de volumétrie, d'implantation du bâti ou encore de gestion des espaces libres ont ainsi été travaillés de façon à adapter les hauteurs, l'aspect extérieure des constructions ou encore la part du végétale au contexte des quartiers structurants et des Mazories. Par ailleurs, ces dispositions ont été différenciées selon qu'il s'agit de projet de constructions neuves ou de rénovation de bâtis anciens, dans le but de préserver l'identité architecturale locale tout en permettant une diversité.

Le dessin d'une OAP au Mazories y participera également. Les principes d'aménagement proposées (desserte, liaisons douces, espaces communs, traitement des limites, etc.), qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones et de proposer des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles de qualité.



B. AXE 2 | POURSUIVRE UN ACCUEIL RAISONNE DE POPULATION

➤ *STABILISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL EN ACCUEILLANT ENVIRON 65 HABITANTS A L'HORIZON DU PLU*

Saint-Cyprien est une commune atypique dont la croissance démographique n'a cessé d'augmenter depuis 1990. En effet, l'analyse démographique a mis en évidence la présence d'une croissance positive sur la période récente (1990-2015). Le renouvellement de la population, dû à un solde migratoire positif, apparaissait être un des fondements de cette démographie. En revanche depuis 2009, la démographie semble principalement due à la natalité, découlant de la présence de jeunes ménages ayant trouvé à construire les années passées. La part des 0-14 ans et des 30-44 ans a augmenté, témoignant ainsi d'une stabilisation de la pyramide des âges.

Sur la période 2009-2014, la croissance démographique semble moins dynamique (+1%/an). Si le desserrement des ménages s'est stabilisé, sans un apport de populations extérieures dans les années à venir, ce dernier risque de réduire davantage pour se rapprocher de la moyenne nationale. Il peut être estimé que le nombre de personnes par ménage approchera les 2,3 personnes par ménage d'ici quelques années.

Saint-Cyprien est un territoire attractif pour les ménages, ce qui est à mettre en lien avec une production de logements adaptés à leurs aspirations. Sur les neuf dernières années, la commune a accueilli 46 constructions neuves, soit une moyenne annuelle d'un peu plus de 5 constructions par an. Près de 13 hectares ont été consommés à des fins d'habitat. Cette consommation s'est réalisée sous des formes peu denses (environ 3 lgts/ha).

Ainsi, le parc de logements s'est essentiellement développé au profit de grands logements (90% du parc composé T4/T5). Il s'agit majoritairement de maisons formant la résidence principale de leur propriétaire. En 2014, la commune comptait trois appartements contre 164 maisons, ce qui témoigne d'un parc spécialisé. La diversification du parc de logements doit cependant être envisagée afin d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire dans les années à venir.

L'ensemble de ces constats a ainsi conduit la commune à faire le **choix d'un scénario démographique au fil de l'eau**, mais établis en cohérence avec les objectifs de modération de consommation d'espaces et de production de logements fixés respectivement au SCoT Sud Corrèze et au PLH de la CABB. **Maintenir la croissance démographique afin de maintenir un renouvellement de la pollution est apparu comme un objectif prioritaire. A ce titre, la commune souhaite créer les conditions au maintien de la croissance démographique, en prévoyant d'accueillir 60 à 70 habitants supplémentaires d'ici 2030.**

Notons, que l'ambition de la collectivité en matière démographique repose sur la volonté de permettre la réalisation de grands logements, sans pour autant exclure toute diversification du parc logements. Ce scénario est souhaitable, dans la mesure où il conduit à lutter contre l'éviction des certaines catégories de ménages du parc de logements, notamment de jeunes couples avec ou sans enfants. L'OAP des Mazories préconise des implantations en mitoyenneté favorable à la réalisation de logements intermédiaires.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme devront donc permettre la réalisation **de 30 à 35 logements** sur le territoire, soit un rythme annuel approchant les 4 logements. Ce chiffre intègre les constructions induites par l'accueil de nouvelles populations, mais également les constructions à réaliser pour **répondre aux seuls besoins de la population résidente** à Saint-Cyprien, le **point mort**. Le point mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison : du « desserrement des ménages », des besoins en matière de renouvellement du parc et de la variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants.



➤ MAITRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES ET FIXER LES LIMITES DE L'URBANISATION

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une menace potentielle pour la préservation des milieux et paysage formant la richesse du territoire. En évitant d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces trop importantes dans les années à venir, la commune sera en position de maîtriser cette pression, avec de nombreuses constructions accueillies au sein même des zones urbaines. L'objectif est de maîtriser le développement de l'urbanisation dans les 10/11 années à venir privilégiant la densification des tissus bâtis et en optant pour des formes urbaines plus compactes lors de nouvelles opérations de construction en extension.

Les densités moyennes retenues afin d'assurer un équilibre entre la rationalisation de l'occupation de l'espace et la préservation du cadre de vie sont celles fixées par le SCoT, à savoir 6 à 7 logements par hectare, **pour l'estimation des besoins en foncier à ouvrir à l'urbanisation pour les onze ans à venir**. Ces surfaces ont été **évaluées afin d'atteindre une population totale d'au moins 445 habitants** d'ici 2030. Face à la densité moyenne des opérations de constructions observée sur la décennie passée (3 logements par hectare), l'effort consenti par la commune est significatif. L'estimation du nombre de logements à produire au regard des perspectives démographiques retenues correspond à un besoin global en foncier à mobiliser de l'ordre de **5 hectares**.

Afin de maîtriser et d'organiser cette diversification du parc dans l'espace, la commune souhaite s'orienter vers une plus grande densité bâtie au sein des nouvelles opérations. A noter que cette densité est supérieure à celle produite au sein des opérations de construction réalisées au cours de ces dix dernières années, estimée à 3 lgts/ha. Elle repose sur les objectifs de densités brutes **assignés par le SCoT Sud Corrèze** aux communes qui prévoient de construire entre 3 logements et 5 logements par an, à savoir l'application d'une densité progressive de 6 à 7 lgts/ha d'ici 2030.

Les orientations retenues en matière de modération de la consommation de l'espace et de réduction des besoins en matière de déplacement ont ainsi conduit à **maintenir le bourg dans sa forme actuelle et assurer l'accueil des nouveaux habitants en densification des hameaux structurants, par comblement dents creuses**. Les Bruyères, Chez Bouty, La Ressendie, Les Palinières, Le Sol et La Gerbeaudie accueilleront ainsi 20 à 25 nouveaux logements. Près de 70% des logements à construire pourront être réalisés en densification. **Le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, 1 ha supplémentaire sera ouvert à l'urbanisation, aux Mazories**.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements, soit une dizaine d'unités. Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de développement envisagé a vocation à orienter le développement futur du quartier, en raison de son positionnement stratégique. Il s'agit d'un secteur favorable au développement de l'urbanisation en raison de l'absence de relief et bénéficiant par ailleurs d'une desserte par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif. Sa situation appelle à vigilance particulière en raison de la proximité de la route départementale, qui est un axe stratégique de déplacement à l'échelle de l'agglomération. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation et intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble.



C. AXE 3 | CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ *CONFORTER L'ACTIVITE ARTISANALE DANS LA MESURE OU ELLE RESTE COMPATIBLE AVEC LA PROXIMITE DE L'HABITAT*

Face à l'accueil de nouvelles populations, le maintien et le développement du tissu économique local paraît indispensable à la préservation des grands équilibres existants sur le territoire. Les perspectives démographiques établies permettent d'anticiper une hausse du nombre d'habitants dans les années à venir.

A cet égard, la municipalité souhaite **assurer la pérennité des activités artisanales existantes et parsemées au sein des tissus bâtis**. Il s'agit de créer les conditions favorables à leur maintien, en admettant leur possible évolution. Pour ce faire, **la réalisation de nouveaux bâtiments ou l'évolution des installations existantes sera permise au sein des tissus existants**. Toutefois, elles ne pourront être autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisances inacceptables pour le voisinage ou que les mesures nécessaires à leur élimination soient prises. Dans une logique similaire, les élus ont souhaité encadrer les possibilités d'implantation d'ICPE en interdisant toute installation présentant un risque pour le voisinage ou source de nuisances inacceptables.

➤ *PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE*

Tout en freinant le mitage des espaces agricoles, la commune a souhaité exprimer la volonté de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées, en mettant en **place des actions visant à assurer leur pérennité et leur développement**. Dans l'optique de rapprocher les productions agricoles des consommateurs, il semble intéressant d'**encourager les initiatives en faveur du développement des circuits courts**, en admettant la possibilité de commercialisation directe sur le site des exploitations. Pour cela, la commune a veillé à la préservation des terres cultivées, par un classement en zone A.

Un tel classement permet d'assurer une protection des paysages ruraux, en encadrant l'implantation de nouveaux bâtiments à la fois dans leur localisation et leur aspect, pour limiter les conflits d'usages. A cet égard, la collectivité a tenu à limiter les possibilités d'implantation de nouvelles habitations à proximité des bâtiments d'exploitation. Le document graphique du PLU identifie à titre informatif un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles, et rappelle les dispositions applicables en vertu du RSD ou de la présence d'une ICPE.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires des zones agricoles ont été pensées **de façon à permettre la diversification des exploitations du territoire**, en admettant l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation ou de nouvelles constructions à usage d'habitation (si nécessaire à l'activité) et le développement d'activités complémentaires telles que la transformation ou l'accueil touristique. Ainsi, les exploitations locales auront la possibilité de valoriser plus facilement leurs productions.



➤ SAUVEGARDER LES SITES HISTORIQUES ET LE PATRIMOINE NATUREL ET DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Si la protection des milieux naturels et agricoles passe par la limitation des occupations du sol voir leur sanctuarisation, celle-ci doit également reposer sur la sensibilisation de la population et la mise en valeur de ces espaces, par la constitution d'usages récréatifs. En permettant et encadrant la découverte de ces espaces, il s'agit par ailleurs de faciliter l'appropriation collective de ce patrimoine rural et l'adhésion aux objectifs de préservation défendus par la commune.

Dans cette perspective, les élus souhaitent en marge du PLU, valoriser davantage le sentier botanique, améliorer les sentiers de découvertes et rendre accessible les chemins ruraux, en assurant leur entretien, en envisageant la réalisation d'aménagements légers voir la création de supports de communication, etc. Leur développement présente donc un double intérêt : majorer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune, mais également assurer la protection des espaces naturels et agricoles.

➤ FAVORISER LA CONNEXION NUMERIQUE DE LA COMMUNE

L'amélioration de la couverture numérique du territoire est importante pour la commune. A l'heure du tout numérique, l'accès à internet est un enjeu primordial pour la cohésion sociale et un bien essentiel. Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cette ambition en œuvrant aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique. Afin de faciliter le raccordement des futures constructions, les obligations en la matière pourront être rappelées. De la même manière, il s'agira de participer au développement du réseau mobile 4G sur le territoire en lien les partenaires compétent.

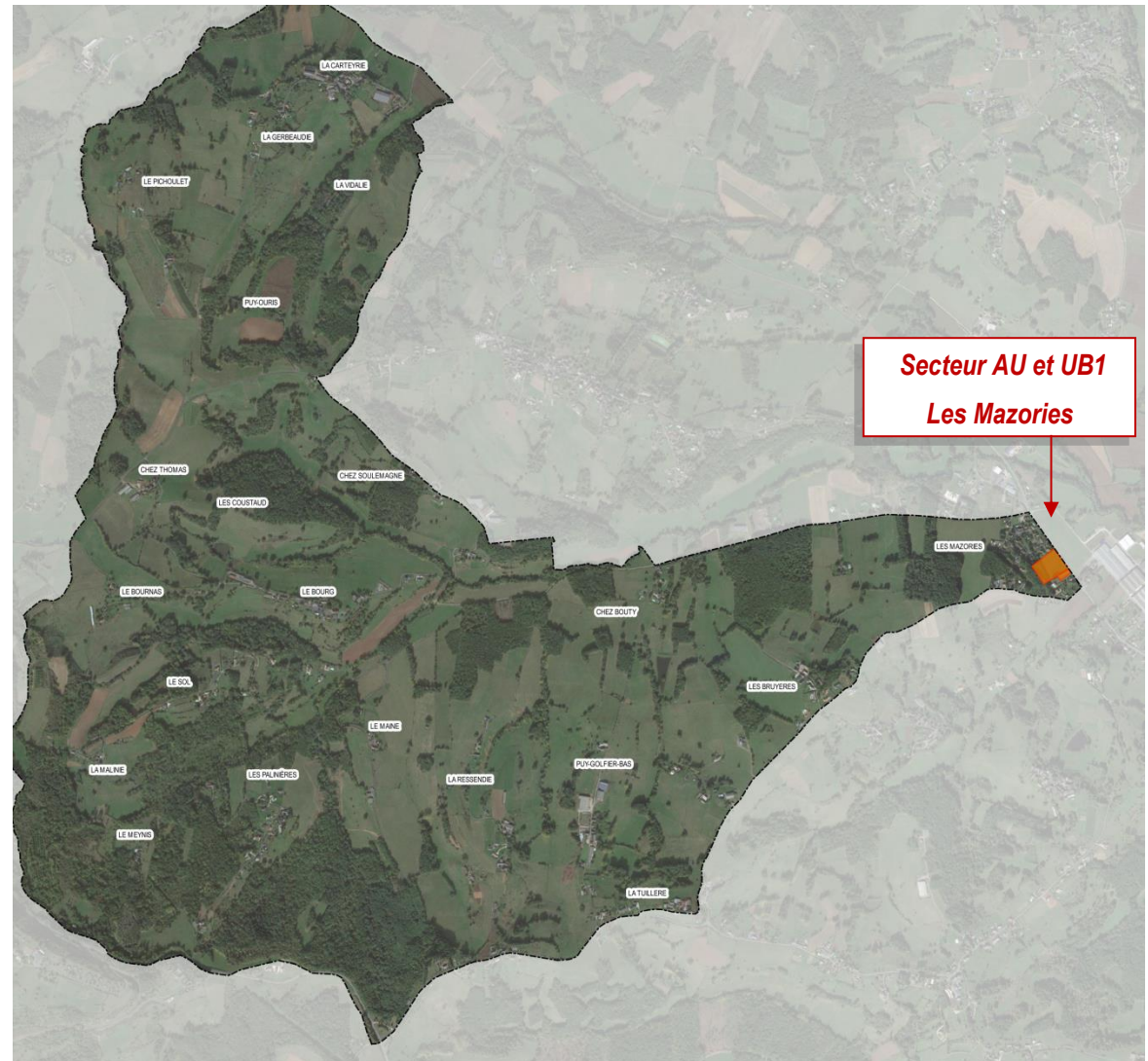
2.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE DESSIN DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1. LE PERIMETRE D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été dessinée sur le secteur d'urbanisation nouvelle situé au nord-est du bourg (zonage AU et UB1), au lieu-dit Les Mazories.

Cette OAP a vocation à orienter le développement futur du quartier, en raison de son positionnement stratégique. Il s'agit d'un secteur favorable aux développements de l'urbanisation en raison de l'absence de relief et bénéficiant par ailleurs d'une desserte par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif.

Sa situation appelle à vigilance particulière en raison de la proximité de la route départementale, qui est un axe stratégique de déplacement à l'échelle de l'agglomération.



2.2.2. LES PRINCIPES DE COMPOSITION ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de développement envisagé au PLU vise à répondre à l'objectif inscrit au PADD : **Maîtriser l'implantation des nouveaux logements au sein des espaces résiduels, notamment sur le secteur « Les Mazories », le long de la RD 17, en réalisant une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

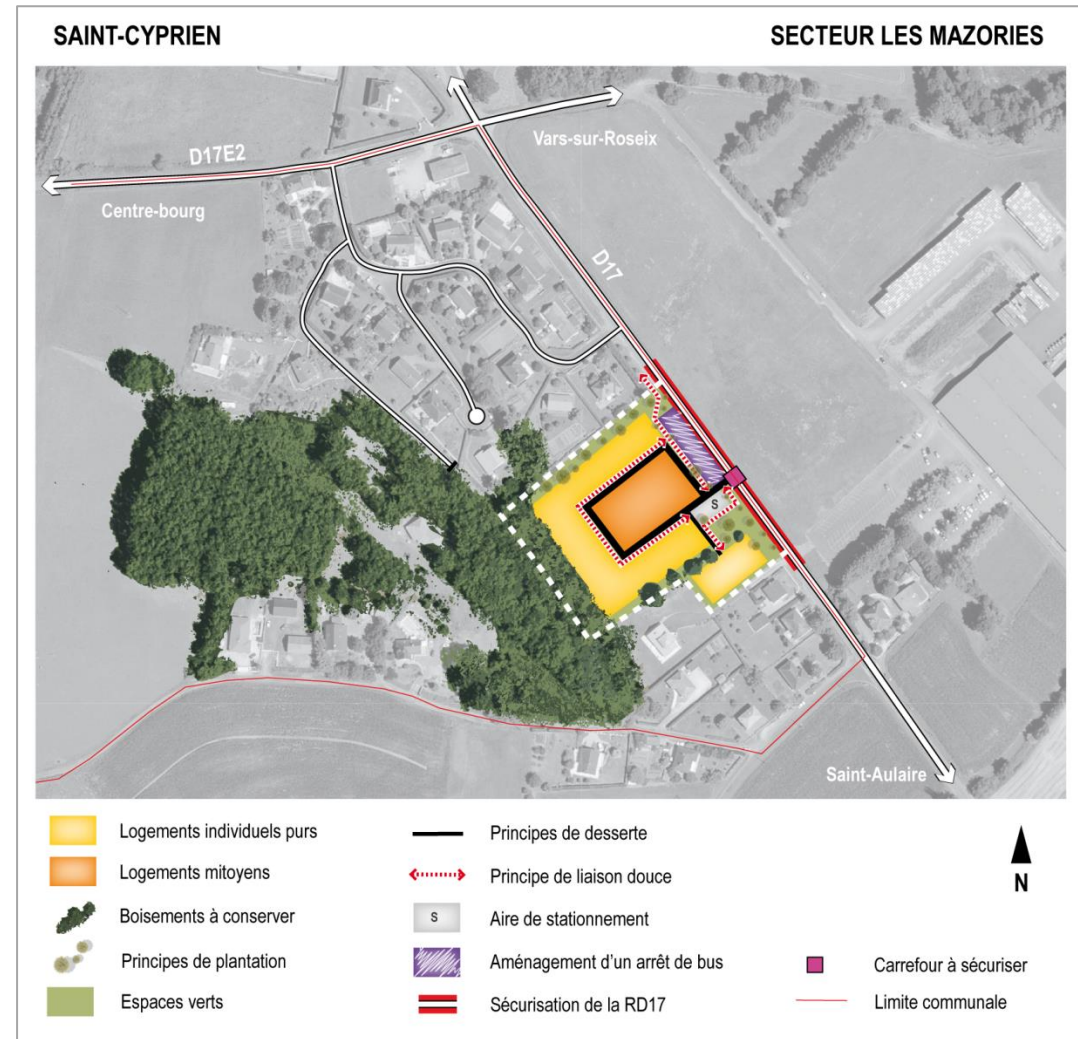
Ce secteur constitue un espace stratégique, notamment grâce aux conditions de desserte par les voies et réseaux dont il dispose. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation et intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble.

La présence de la route départementale nécessite l'implantation du bâti en recul de la voie. Ces espaces libres seront aménagés en jardins, à l'avant des logements. Les parties collectives seront également dotées d'espaces paysagers afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions sur site et offrir des espaces de détente éventuels aux nouveaux habitants. Pour une intégration paysagère optimale, les boisements seront conservés à l'ouest et des lisières végétales en limites séparatives seront plantées.

L'aménagement de ce nouveau quartier sera également l'occasion de réaliser un arrêt de bus sécurisé présentant des commodités d'accès et d'usages satisfaisantes pour les familles et écoliers. La réalisation d'un carrefour sécurisé permettra d'apaiser le flux de la départementale aux abords de ce secteur résidentiel. Un seul accès sur la départementale sera ainsi créé.

Un réseau de liaisons douces desservira ce nouveau secteur et assurera une connexion entre les secteurs résidentiels existants, l'arrêt de bus et la zone de stationnements positionnée à l'entrée du site. Ces stationnements permettront le stationnement des visiteurs mais également des parents en début et fin de journée.

Les différentes formes urbaines proposées répondent à un besoin de diversification de l'offre en logement. La programmation repose sur la réalisation de logements individuels pavillonnaires et des logements mitoyens, afin de proposer des formes urbaines plus compactes et d'inciter à la création de logements locatifs abordables. Une complémentarité réglementaire a été établie dans le règlement. Tel qu'écrit dans le secteur UB1 et AU, l'accueil de nouvelles habitations est possible sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. En zone AU, les constructions devront être intégrées dans une opération d'ensemble.





2.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

2.3.1. LE REGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES U, AU, A ET N

➤ UNE DIVISION DU TERRITOIRE EN 4 ZONES

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><u>Secteur UA</u> Tissus anciens du bourg</p> <p><u>Secteur UB</u> Tissus mixtes à dominante pavillonnaire Sous-secteur UB1 : emprises soumis au respect des OAP</p>	<p><u>Zone AU</u> Zone à urbaniser résidentielle des Mazories</p>	<p><u>Zone A</u> Espaces agricoles réservés à l'exploitation des terres</p>	<p><u>Zone N</u> Espaces naturels à protéger</p>

➤ UN REGLEMENT THEMATIQUE EN DEUX CHAPITRES

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités :

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III- Équipement et réseaux

Par délibération la commune de Saint-Cyprien a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population. En cohérence avec la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (L.151-8 à L.151-42), le règlement d'urbanisme s'organise en trois parties, les deux premières s'inspirant de cette nomenclature : dispositions générales applicables en toute zone, dispositions particulières et Lexique.

Ainsi, les dispositions générales applicables en toute zone regroupent les dispositions communes à chacune des zones. Les dispositions particulières applicables au sein de chacune des zones s'appliquent en sus des dispositions communes applicables en toutes zones. Ainsi, elles ont vocation à compléter les dispositions communes à chacune des zones.



2.3.2. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTE ZONE

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION										
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p>Implantation des constructions</p> <p>Adaptation à la topographie du terrain</p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. Lorsque des déplacements de terre sont requis, les déblais sont privilégiés aux remblais de façon à assurer une bonne intégration de la construction. Les remblais ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</p> <p>Hors agglomération, les constructions est installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RD17</td> <td rowspan="2">Réseau structurant et de liaison :</td> <td>* Pour les habitations, recul de 25 mètres</td> </tr> <tr> <td>* Pour les autres constructions, recul de 15 mètres</td> </tr> <tr> <td>RD5</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td>* Recul de 10 mètres</td> </tr> </tbody> </table>	Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)	RD17	Réseau structurant et de liaison :	* Pour les habitations, recul de 25 mètres	* Pour les autres constructions, recul de 15 mètres	RD5	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres	<p>Adapter le projet de construction à son environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures constructions.</p> <p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale.</p>
	Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)									
	RD17	Réseau structurant et de liaison :	* Pour les habitations, recul de 25 mètres									
* Pour les autres constructions, recul de 15 mètres												
RD5	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres										
<p>Hauteur des constructions</p> <p>Une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, * lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, * lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, * pour les annexes et les piscines non couvertes. 	<p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Tenir compte de la hauteur des constructions existantes pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, qui aurait une hauteur différente que celle admise dans les dispositions particulières des zones. - la réalisation d'une extension d'une construction dans le prolongement du bâti existant qui aurait une hauteur différente que celle admise dans les dispositions particulières des zones 											
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Encadrer l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p> <p>Garantir l'intégration de tous les bâtiments et assurer la mise en valeur des constructions anciennes, dont l'intérêt architectural est reconnu.</p> <p>Permettre la réalisation de construction moderne proposant des solutions ambitieuses à l'égard des critères environnementaux (énergie, isolation, etc.)</p>											



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Caractéristiques des toitures</p> <p><i>D'une manière générale, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture.</i></p> <p><i>Les couvertures réalisées avec un matériau présentant l'aspect des « tuiles canal » sont interdites, de même que les couvertures présentant l'aspect de tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte sombre ou de couleur ardoise. Le noir est proscrit.</i></p> <p><u>Pour les constructions anciennes ; hors constructions agricoles</u></p> <p><i>La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion) sont maintenus. Les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) peuvent être préservés.</i></p> <p><u>Pour les constructions nouvelles ; hors constructions agricoles</u></p> <p><i>Les toits doivent être à 2 pans ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35° et 60°. Un nombre de pans et une pente différente peut être autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, * lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, * lors d'une extension de construction vitrée ou non et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, * pour les annexes. 	<p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas être visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect dans le cadre d'un projet d'agrandissement.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente afin de faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'extension des constructions, la réalisation d'annexes et la reconstruction d'un bâtiment.</p>
	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p><i>Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon harmonieuse. Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, etc.).</i></p> <p><i>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits sont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</i></p> <p><i>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. Dans ce cas, la teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou bien celui-ci sera enduit à l'identique.</i></p>	<p>Éviter les styles architecturaux extérieurs à la région.</p> <p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Imposer un traitement harmonieux des constructions principales et annexes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</p> <p><i>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre.</i></p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Stationnements</p> <p><i>Les places réservées au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles (habitations individuelles ou collectives, bureaux, commerces, services, équipements ou établissement recevant du public...) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.</i></p> <p><i>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines</i></p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement suffisant, en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>Intégrer les besoins en stationnement dans les opérations de construction afin d'éviter le stationnement gênant sur les voies publiques.</p> <p>Assurer une desserte sécurisée depuis les stationnements sur les voies publiques ou privées riveraines.</p>



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p><i>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</i></p> <p><i>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région.</i></p> <p><i>Les haies vives mélangées d'essence locale sont à préférer aux haies mono spécifiques.</i></p> <p><i>Les essences d'arbustes et arbrisseaux figurant dans la liste suivante sont à privilégier :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) - Bourdaine (<i>Frangula dodonei</i>) - Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)* - Charme (<i>Carpinus betulus</i>)* - Chèvrefeuille grim pant (<i>Lonicera periclymenum</i>) [...] 	<p>Adapter le projet de construction à son environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures constructions.</p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles et assurer la conservation des éléments boisés existants ou leur remplacement le cas échéant.</p> <p>Inciter au recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</p> <p>Préserver et valoriser la biodiversité locale imposant la réalisation de compositions végétales diversifiées.</p>									
<p>Equipements et réseaux</p>	<p>Accès</p> <p><i>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</i></p> <p><i>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</i></p> <p>Le long des routes départementales, les constructions est installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1" data-bbox="338 991 1473 1331"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Condition d'accès</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau structurant et de liaison :</td> <td>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existants pour la desserte de nouvelles constructions est interdite hors agglomération, sauf lors d'opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique.</td> </tr> <tr> <td>RD5</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie. * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</td> </tr> </tbody> </table>	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD17	Réseau structurant et de liaison :	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existants pour la desserte de nouvelles constructions est interdite hors agglomération, sauf lors d'opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique.	RD5	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie. * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès									
RD17	Réseau structurant et de liaison :	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existants pour la desserte de nouvelles constructions est interdite hors agglomération, sauf lors d'opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique.									
RD5	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie. * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.									



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Equipements et réseaux	<p>Voirie</p> <p><i>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</i></p> <p><i>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</i></p> <p><i>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.</i></p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p>Eau potable</p> <p><i>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</i></p> <p><i>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</i></p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>
	<p>Eaux usées</p> <p><i>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</i></p> <p><i>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</i></p> <p><i>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</i></p> <p><i>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</i></p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>



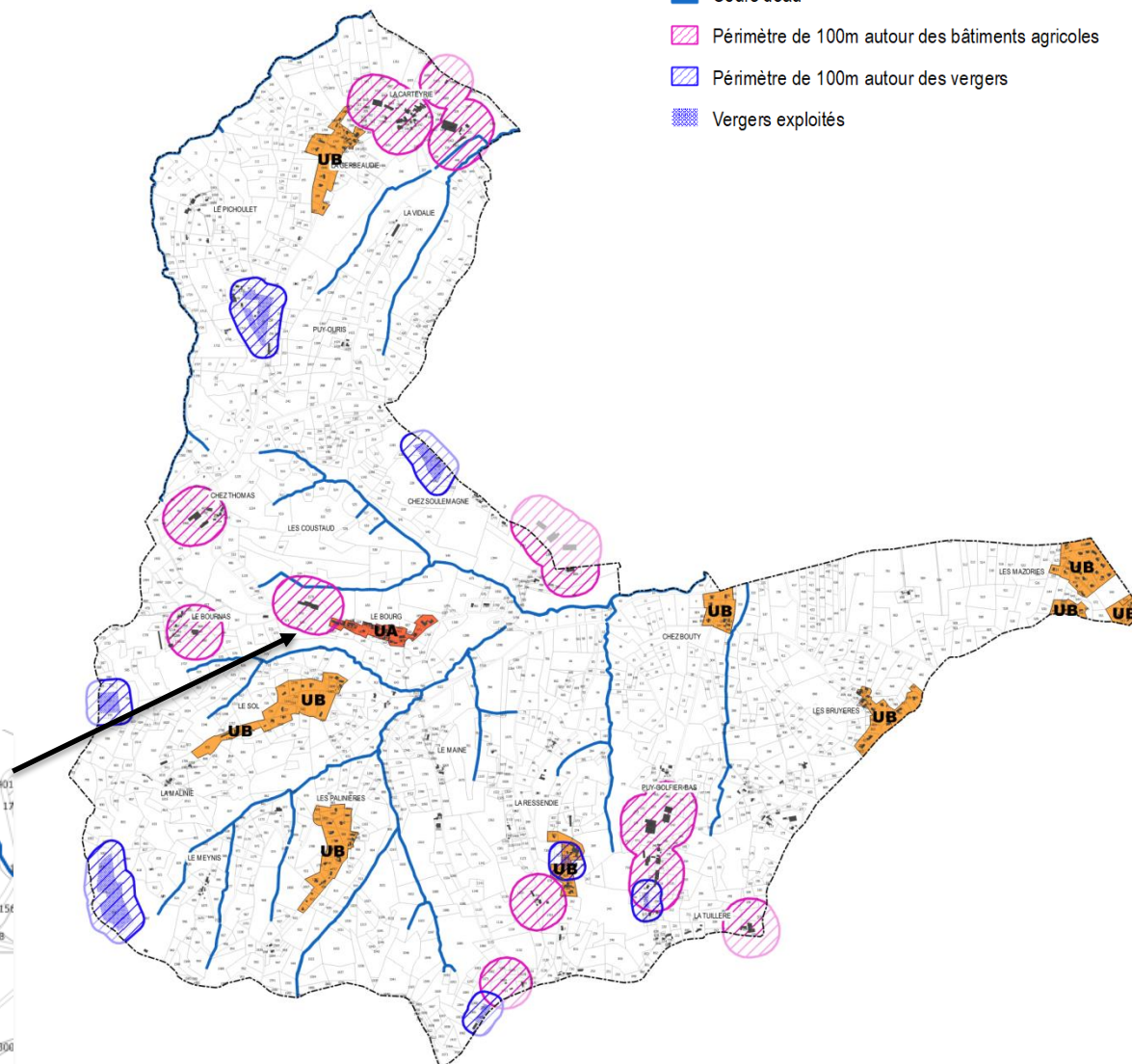
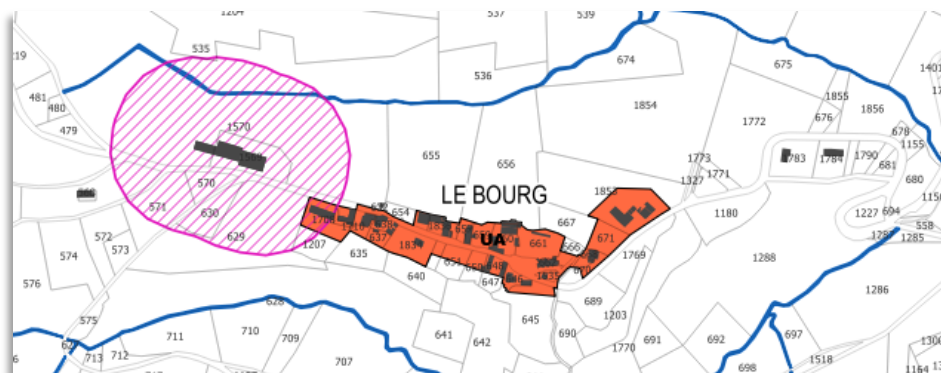
DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Eaux pluviales</p> <p><i>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</i></p> <p><i>Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.</i></p> <p><i>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</i></p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>	
<p>Alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p><i>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</i></p> <p><i>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</i></p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>	

2.3.3. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

A. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE URBAINE (U)

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du premier critère, à savoir celui de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien ainsi que les hameaux les plus structurants et leurs extensions pavillonnaires contemporaines, et d'esquisser leurs contours.

Ces contours ont pu être attestés par l'application d'un second critère, à savoir la desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante. A Saint-Cyprien, les zones urbanisées ont la particularité d'accueillir une diversité de fonction. L'artisanat est souvent implanté au cœur des espaces résidentiels. Afin de pérenniser les activités existantes, ces secteurs urbanisés ont vocation à accueillir des activités compatibles avec la proximité de l'habitat doit être assurée.



- Cours deau
- Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de 100m autour des vergers
- Vergers exploités



Opportunité du classement en zone U

La zone U regroupe tant les tissus bâtis résidentiels du bourg que les tissus mixtes des quartiers. Afin de prendre en compte la spécificité des tissus bâtis appréhendée dans le cadre diagnostic, cette zone est composée de plusieurs secteurs (UA et UB) permettant de conserver les caractéristiques architecturales et paysagères propres au bourg, aux extensions contemporaines et aux tissus anciens isolés. Les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune. La destination de la zone est multiple : habitat, commerces, services, bureaux et activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Le secteur UA correspond aux secteurs anciens du bourg de Saint-Cyprien. Ce bourg se caractérise par un parcellaire et des emprises lâches mais plus compactes que les autres secteurs construits de la commune. Ici, le bâti est implanté à l'alignement des voies, délimitant ainsi l'espace public. Certaines constructions sont mitoyennes et d'autres séparées par un jardin, offrent un tissu qui paraît plus lâche. La majorité des constructions présente généralement un niveau avec parfois des combles aménagés. Les toits ainsi que les façades présentent les mêmes caractéristiques que celles des bourgs denses, et se singularise par leur aspect rougeâtre et brun. La destination de la zone est multiple. Ainsi, celle-ci a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais permet également l'implantation de commerces, de services et d'équipements afin de permettre une certaine diversité fonctionnelle. Ainsi, le secteur UB recouvre les hameaux et les secteurs de tissus mixtes, qui se sont développés le long des voies. Ils correspondent aux poches d'habitat ancien des quartiers La Gerbaudie, Le Sol, Les Palinières, La Ressendie, Chez Bouty, Les Bruyères ou encore Les Mazories ayant fait d'une extension sur la dernière décennie. Ces extensions sont essentiellement constituées de maisons pavillonnaires, implantées pour la plupart au milieu de la parcelle. Le parti d'aménagement vise à maintenir les caractéristiques de ces tissus, tout en veillant à la préservation des bâtis anciens. Le règlement vise à préserver les caractéristiques du bâti remarquable tout en permettant une évolution et densification des tissus contemporains. A noter que ce dernier compte un sous-secteur UB1, autorisant les constructions d'habitation sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ce classement, l'objectif est d'assurer la mise en place d'une desserte commune et sécurisée avec les constructions attendues suite à l'urbanisation de la zone AU.

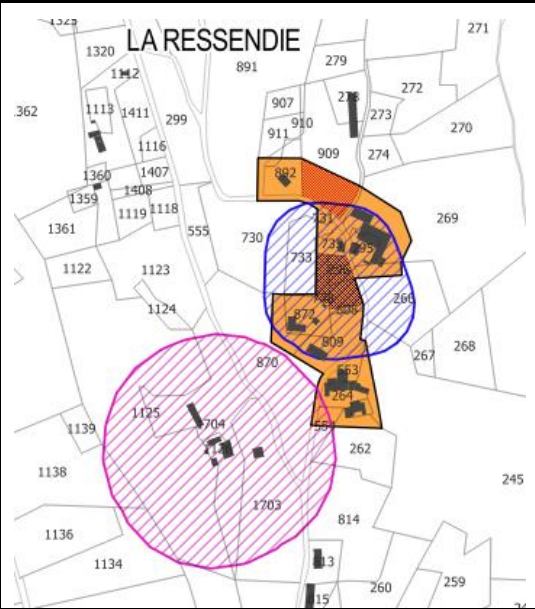
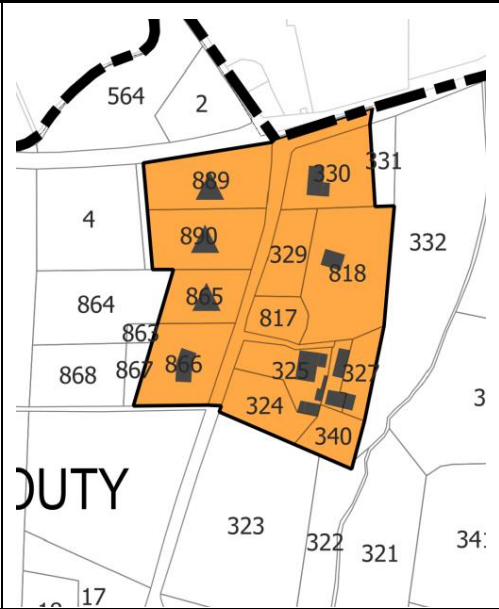
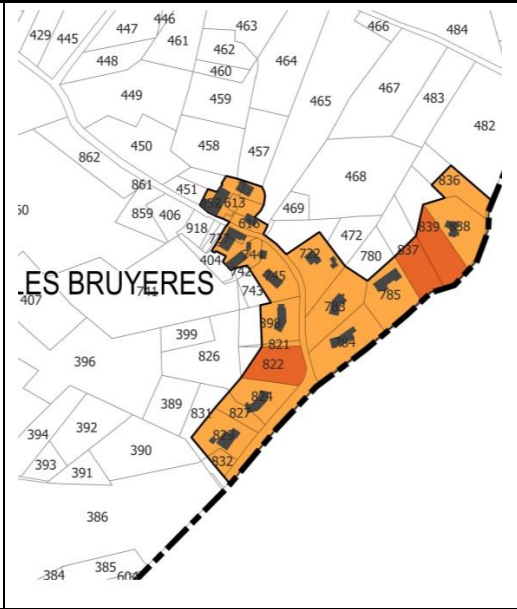
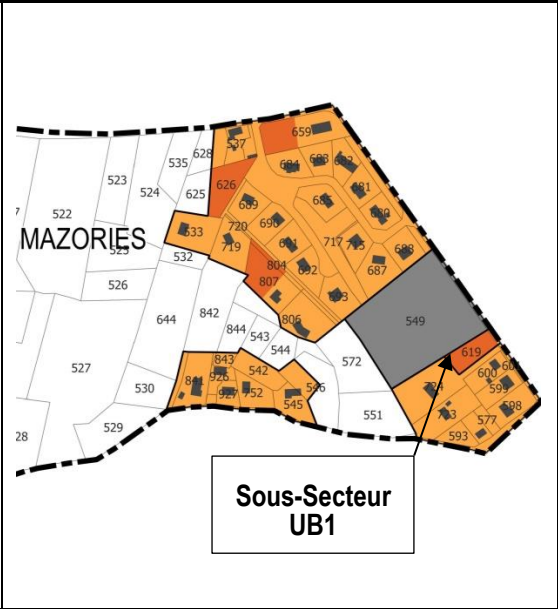
Délimitation de la zone U

Les contours des secteurs UA et UB ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune, et visent la densification des tissus bâtis existants. C'est près de 25 de logements qui sont envisagés en densification des tissus bâtis. Le tracé du secteur UA correspond à la limite des tissus historiques du bourg, caractérisés par un habitat ancien traditionnel de grande qualité architecturale. Ce dernier ne fait l'objet d'aucun périmètre de protection justifiant la mise en place de dispositions particulières de nature à assurer son unité architecturale. Ce secteur comprend le tissu urbain le plus ancien de la commune, qui se caractérise par des volumes simples et une couleur unique et implique à ce titre, la mise en place disposition particulière. Le secteur UB recouvre les hameaux de plus de 5 logements considérés comme structurant pour le territoire. Dans ces espaces, on peut y observer une diversité des constructions mêlant de l'habitat ancien traditionnel et de l'habitat récent de type pavillonnaire. L'emprise du secteur UB a été dessinée de manière à intégrer l'ensemble des parcelles construites à ce jour, ainsi que leurs jardins attenants. Le sous-secteur UB1, limitrophe du secteur AU, recouvre une vaste dent creuse, dont la desserte depuis la route départementale n'est pas souhaitable (multiplication des accès individuels).

Superficie de la zone U

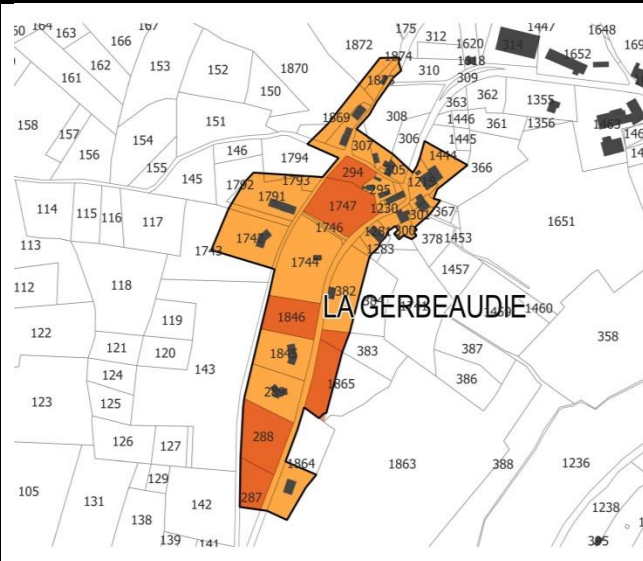
	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement à la carte communale en vigueur	Occupation du sol
Secteur UA	2,21	1 construction	Constructible	Tissu urbain ancien
Secteur UB	24,6 dont 0,11 en sous-secteur UB1	24 constructions	Non constructible, constructible	Tissus anciens / constructions pavillonnaires
Total	27,91	25 constructions		

Focus sur les quartiers structurants de Saint-Cyprien

LA RESSENDIE	CHEZ BOUTY	LES BRUYERES	LES MAZORIES
			
<p>Le hameau très rural de La Ressendie accueille un corps de ferme et quelques habitations contemporaines.</p> <p>Particulièrement impacté par la présence de bâtiments agricoles et d'un verger exploité, ce quartier dispose d'une faible capacité constructive</p> <p>Ainsi, un seul terrain est mobilisable au nord du secteur.</p>	<p>Le secteur Chez Bouty est composé principalement de bâtis contemporains et d'un corps de ferme. Ce secteur ne dispose plus de terrains à bâtir en 2018.</p> <p>La délimitation des espaces constructibles envisagée ici, repose sur les limites de la zone constructible définies dans la carte communale.</p>	<p>Proche du lieu-dit Malevalle de la commune voisine Saint-Aulaire, le hameau Les Bruyères accueille un corps de ferme et des bâtis anciens rénovés en habitation.</p> <p>Des constructions contemporaines viennent compléter le secteur qui dispose encore de 3 terrains mobilisables.</p>	<p>Le secteur des mazories est composé de 3 entités. Par ce classement en secteur UB, il s'agit ici d'assurer le maintien de la majorité des droits à construire consentis sur ce quartier. Néanmoins, la limite des espaces constructibles a été revue au profit d'une réduction des secteurs constructible afin d'assurer la préservation des espaces boisés et agricoles en présence. Ainsi, seuls les secteurs construits ont été maintenus en zone constructible. Près de 4 constructions pourront ainsi être admises en densification. A noter que la parcelle 549 a fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser, l'objectif étant de proposer un aménagement économe de l'espace.</p>

Focus sur les quartiers structurants de Saint-Cyprien

LA GERBEAUDIE

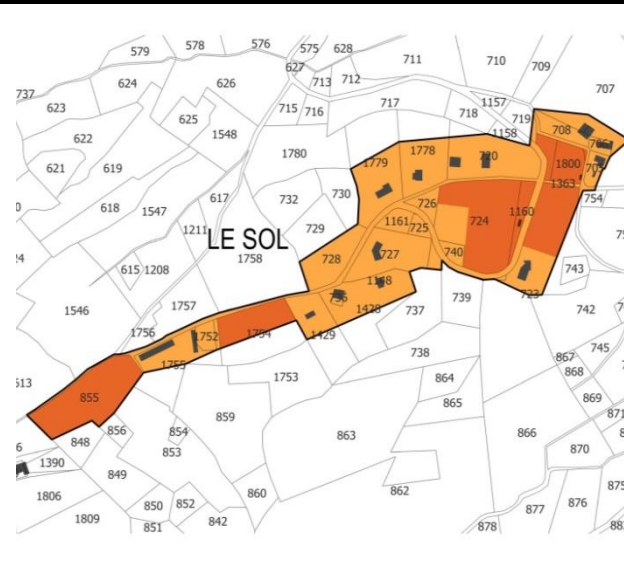


Le quartier de la Gerbeaudie regroupe d'anciennes constructions agricoles ayant perdu leur vocation. Des constructions plus contemporaines réalisées au cours du XXe siècle sont également présentes.

Afin de préserver le cadre architectural du quartier, il a été fait le choix d'intégrer en secteur UB, les constructions existantes exclues de la zone constructible à la carte communale. Pour autant, l'intégration de ces tissus est sans incidence sur les droits à construire existants.

Les droits à construire existants dans les secteurs non contraints par la topographie ont tout naturellement été maintenus. 6 constructions pourront ainsi voir le jour dans les années à venir.

LE SOL

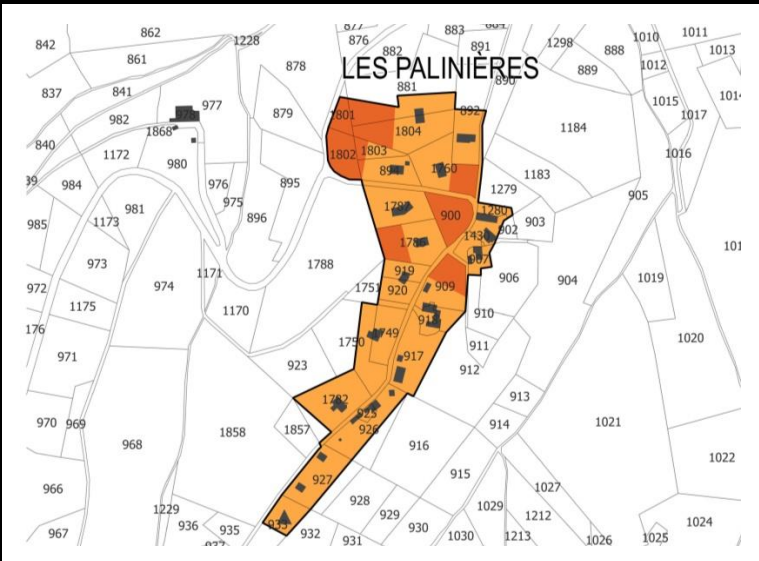


Le quartier du Sol bénéficie de la proximité au bourg. Ce dernier accueille majoritairement des constructions contemporaines et fait l'objet d'un classement partiel en zone constructible au sein de la carte communale. Le maintien de ce secteur en zone constructible tient notamment à l'existence d'une capacité d'accueil résiduel non négligeable.

Cette capacité a été confortée par l'intégration de parcelles partiellement bâties à l'est du Sol. Ainsi, une légère extension de la zone constructible délimitée à ce jour a été opérée. Cette extension vise à adapter les contours de la zone à la réalité des espaces bâtis et occupés.

La délimitation des espaces constructibles envisagée ici, permettra la réalisation de 6 à 7 constructions.

LES PALINIÈRES



Les ensembles bâtis des Palinières sont intégrés au secteur UB. **La délimitation des espaces constructibles envisagée ici, s'inspire des limites de la zone constructible définies dans la carte communale. Celles-ci ont été ajustées au plus proche des bâtis existants et adaptées à la topographie du site.**

Les Palinières disposent encore de quelques terrains libres dont la mobilisation est envisagée dans les années à venir. **Le quartier est ainsi destiné à accueillir environ 5 constructions nouvelles.**



Dispositions réglementaires spécifiques à la zone U

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites	
	<p><i>Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment matière de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites, de même que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les exploitations agricoles et forestières sauf exception - l'industrie sauf exception - le commerce et les activités de service sauf exception 	
	Les occupations et utilisations du sol autorisées sous-conditions	
	<p><i>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions destinées à l'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ dans l'ensemble de la zone, sous réserve : * d'être implantés à l'extérieur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ; ▪ du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE ; * de ne pas compromettre le développement des exploitations agricoles et de leur activité, dès lors que l'habitation intervient à moins de 50 mètres des vergers exploités ; * en sous-secteur UB1, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; ▪ Les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière ; ▪ Les constructions destinées à l'industrie et au commerce et activité de service sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables : <ul style="list-style-type: none"> * soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, * soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. ▪ Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; ▪ Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées, * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ; ▪ Les ICPE sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées, * que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), * qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, * et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées à l'habitation de la zone.</p> <p>Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE</p> <p>Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le sous-secteur UB1.</p> <p>Permettre les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière.</p> <p>Permettre les constructions destinées à l'industrie, au commerce et aux activités de service compatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p>



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p>Implantation des constructions</p> <p><i>En secteur UA, sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</i></p> <p><i>En secteur UB et sous-secteur UB1, les constructions et installations doivent être implantées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * <i>sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ;</i> * <i>à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives latérales.</i> <p><i>En tout secteur, une implantation différente est admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * <i>pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</i> * <i>lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</i> * <i>lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,</i> * <i>pour les annexes et les piscines non couvertes.</i> 	<p>Préserver le front urbain le long des rues du centre historique en imposant l'alignement des constructions existantes ou à créer.</p> <p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	<p>Hauteur des constructions</p> <p><i>En secteur UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * <i>6 mètres pour les constructions principales</i> * <i>3 mètres pour les annexes.</i> <p><i>En secteur UB, la hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * <i>4 mètres pour les constructions principales</i> * <i>3 mètres pour les annexes.</i> <p><i>D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</i></p>	<p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien et dans les quartiers.</p>
	<p>Caractéristiques des toitures</p> <p><i>En zone UB, les toitures terrasses sont autorisées.</i></p>	<p>Permettre la réalisation de toits terrasses dans les secteurs tissus urbains mixtes non patrimoniaux.</p>
	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p><i>En secteur UB, les façades des extensions peuvent être réalisées en bardage présentant l'aspect du bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes et/ou présentant une forme de rondin.</i></p>	<p>Autoriser les façades bois et encadrer leur afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</p> <p><i>En zone UA, le blanc pur est proscrit.</i></p>	<p>Imposer un traitement harmonieux des constructions en centre ancien, en encadrant la teinte des menuiseries en centre ancien.</p>



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis	<p>Caractéristiques des clôtures</p> <p><i>Les murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes doivent être conservés et restaurés, sauf dans le cas :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès, * ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p><i>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * d'un mur d'une hauteur maximal de 0,80 mètre, éventuellement : <ul style="list-style-type: none"> o doublé d'une haie vive d'essence locale o ou surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'un dispositif de claire-voie, * d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale * d'une haie vive d'essence locale, <p><i>Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.</i></p>	<p>Garantir la préservation des éléments bâtis et architecturaux patrimoniaux identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres</p>
	<p>Stationnements</p> <p><i>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</i></p> <p>En secteur UB, Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> * 2 places par logement ou hébergement * 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique (chambre d'hôtel ou gîte) <p><i>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.</i></p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p><u>En secteur UB</u></p> <p>Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement pour d'hébergement hôtelier ou touristique (chambre d'hôtel ou gîte).</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>En secteur UA et UB</p> <p><i>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</i></p> <p>En secteur UB</p> <p><i>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</i></p>	<p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p><u>En secteur UB</u></p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de pleines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p>

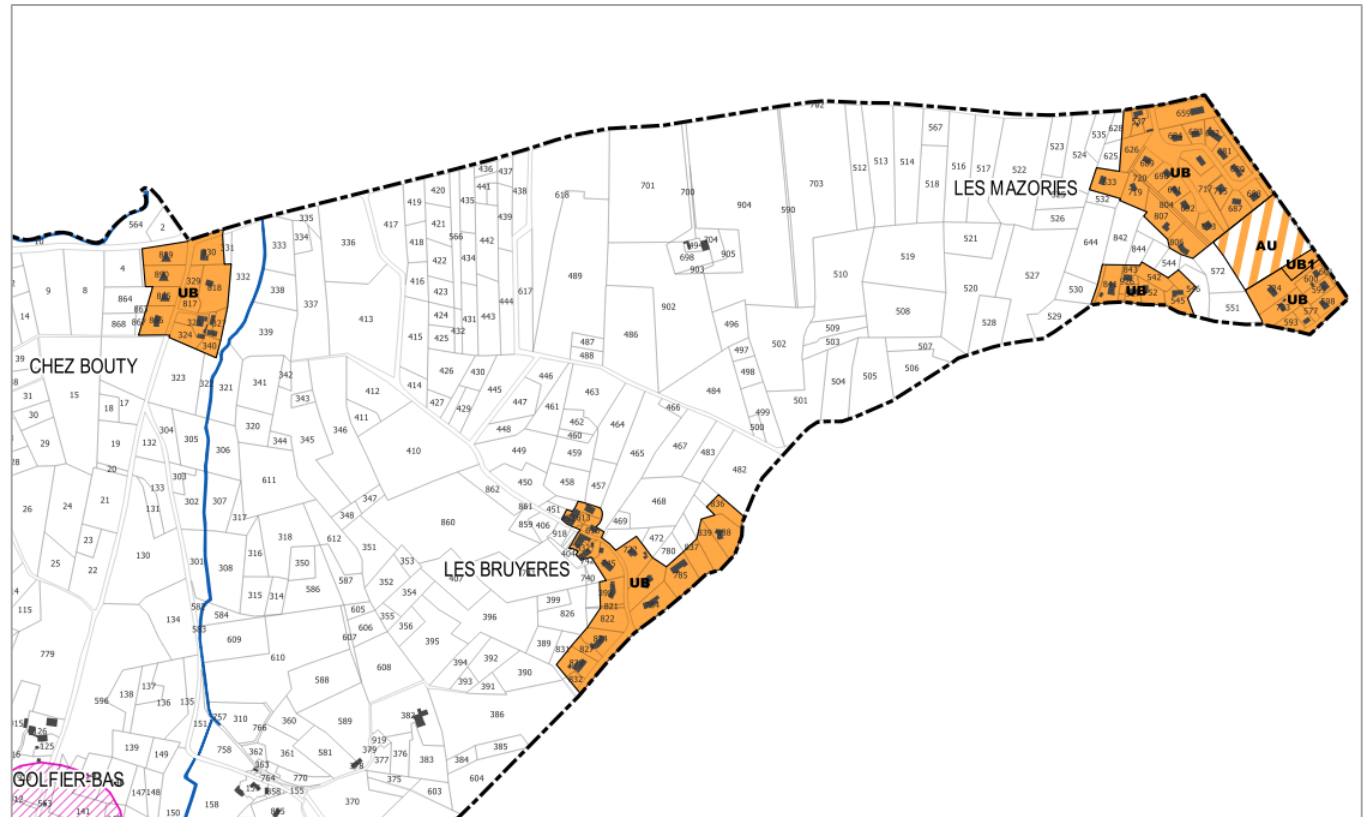
B. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE A URBANISER (AU)

Opportunité du classement en zone AU

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD à savoir encourager l'accueil de logements à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg et des quartiers structurants. Ainsi, les emprises libres classées en zone AU au Mazories ont vocation à permettre la réalisation des besoins en logements et équipements non satisfait en densification des espaces bâtis (environ 10 logements).

Les voies publiques et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate du site sont par ailleurs d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter.

Ce secteur constitue les dernières opportunités d'urbanisation le long de la route départementale sur un secteur peu contraint par la topographie ; son aménagement appelle donc une vigilance toute particulière, en vue d'optimiser l'occupation de l'espace et d'éviter le gaspillage du foncier disponible. Ce site a ainsi vocation à être ouverts à l'urbanisation, à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérentes.



Délimitation de la zone AU

Le dessin du secteur AU Les Mazories s'appuie majoritairement sur les limites du secteur UB et UB. A l'ouest, il est délimité par un secteur naturel et boisé bénéficiant d'un classement en zone N. L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité des espaces déjà urbanisés de la commune.

Superficie de la zone AU

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement à la carte communale en vigueur	Occupation du sol
Zone AU des Mazories	1,07	10 constructions	Constructible	Voiries, prairie de fauche



Dispositions réglementaires de la zone AU





DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<p>Les occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites, de même que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les exploitations agricoles et forestières, - l'entrepôt, - le commerce et activités de service, - l'industrie sauf exception 	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations, afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances ou les conflits de voisinage.</p> <p>Seuls les habitations, les bureaux, l'hébergement hôtelier, les équipements publics et l'artisanat sont admissibles dans la zone.</p>
	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées sous-conditions</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient : <ul style="list-style-type: none"> * intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble * et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; ▪ Les constructions destinées à l'habitation sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * d'être implantés à l'extérieur : <ul style="list-style-type: none"> ○ du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ; ○ du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE ; * de ne pas compromettre le développement des exploitations agricoles et de leur activité, dès lors que l'habitation intervient à moins de 50 mètres des vergers exploités ; ▪ Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; ▪ Les constructions destinées à l'industrie où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables : <ul style="list-style-type: none"> * soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, * soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ; ▪ Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées, * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages. 	<p>Obliger au respect des schémas d'aménagement produits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de garantir un aménagement cohérent de la zone AU.</p> <p>Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE.</p> <p>Prendre en compte la présence des vergers en limitant la possibilité d'accueillir des habitations à moins de 50 mètres de vergers exploités.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE tout en limitant le risque pour le voisinage.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion</p>
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p>Implantation des constructions</p> <p>Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, * pour les annexes et les piscines non couvertes. 	<p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux, l'intérêt de l'opération ou le règlement de la voirie départementale sont susceptibles d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Faciliter l'implantation d'annexes des piscines non couvertes.</p>

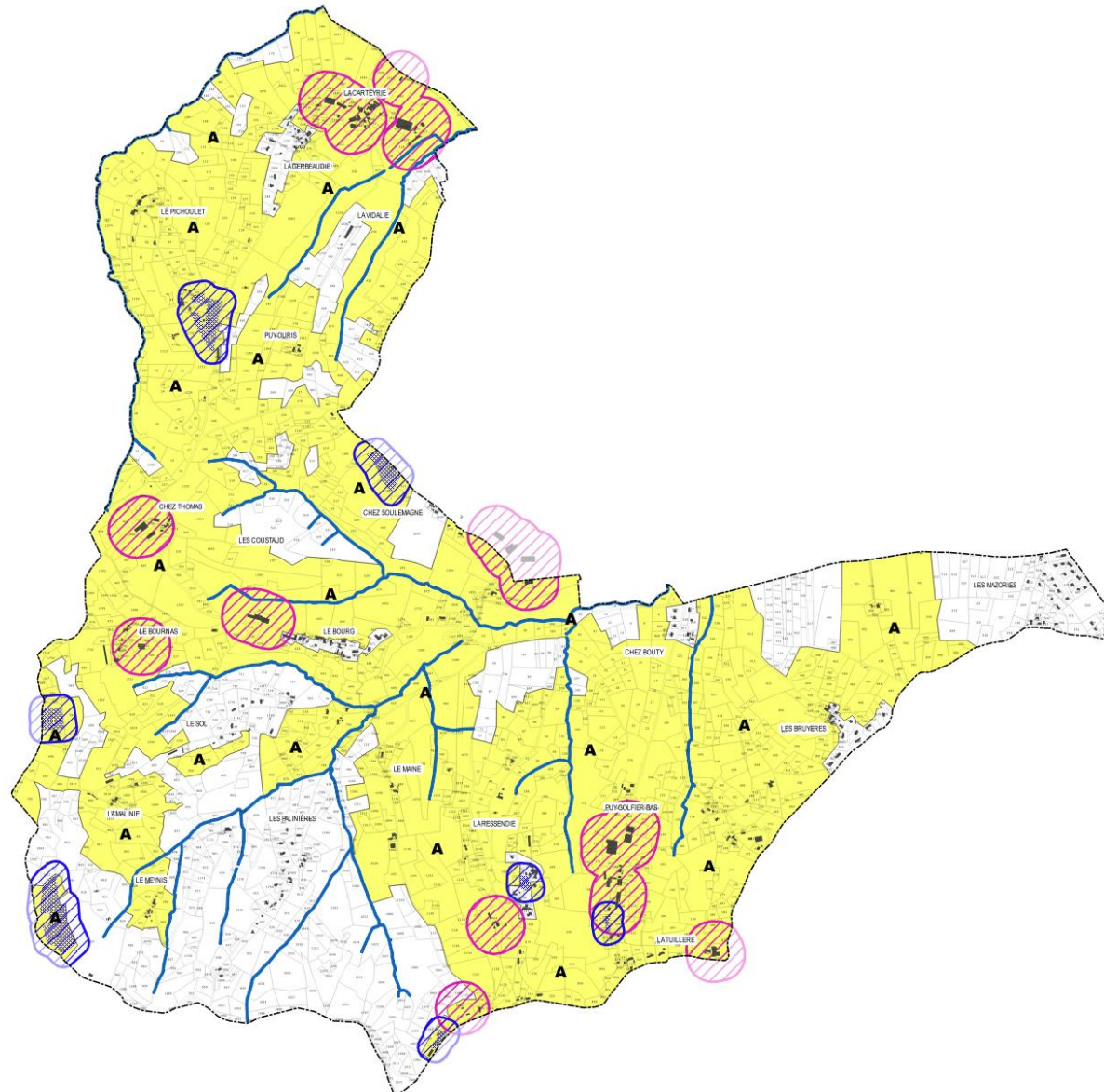


DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p>Hauteur des constructions</p> <p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * 6 mètres pour les constructions principales ; * 3 mètres pour les annexes. 	<p>Imposer un traitement harmonieux des constructions et encadrer la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le tissu mixte.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</p> <p><i>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * d'un mur d'une hauteur maximal de 0,80 mètre, éventuellement : <ul style="list-style-type: none"> o doublé d'une haie vive d'essence locale o ou surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'un dispositif de claire-voie, * d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale * d'une haie vive d'essence locale, <p><i>Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.</i></p>	<p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres</p>
	<p>Stationnements</p> <p><i>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</i></p> <p><i>Il est exigé 2 places par logement ou hébergement</i></p> <p><i>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.</i></p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de la réalisation de stationnement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p><i>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</i></p> <p><i>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m².</i></p> <p><i>Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 10 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés</i></p>	<p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Maintenir une présence végétale et préserver les plantations existantes afin de maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces plantés.</p> <p>Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de plaines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Imposer la réalisation d'espaces verts collectifs plantés dans le cadre d'opération de logements groupés.</p>



C. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE (A)

-  Cours deau
-  Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles
-  Périmètre de 100m autour des vergers
-  Vergers exploités





Opportunité du classement en zone agricole

La commune de Saint-Cyprien est marquée par les activités agricoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports d'une économie locale spécifique et structurante du paysage local, et qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou constituées de friches. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage communal. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme, afin de permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées. Par conséquent, de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. En vertu des dispositions énoncées par le code de l'urbanisme, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cette optique, l'extension des habitations existantes est permise dans les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF). Il en va de même pour la réalisation d'annexes (piscines, garage, abris de jardin, etc.). Elles seront admises, mais particulièrement encadrées.

A noter qu'aucun secteur de taille et de capacité limitée n'a été délimité au document graphique. Toutefois, afin de permettre la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination.

Délimitation de la zone agricole et de son sous-secteur

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole. Ainsi, la zone A couvre les espaces cultivés aux sensibilités agronomiques et paysagères moindres.

Superficie de la zone A

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement à la carte communale en vigueur	Occupation du sol
Espaces agricoles cultivés	546,7	-	Constructible, non constructible	Terres cultivées, prairies en friche et habitats isolés



Dispositions réglementaires de la zone A

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites	<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone.</p> <p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.</p>
	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.</p>	
	Occupations et utilisations autorisées sous-conditions	
	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines ou à urbaniser ; ○ Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone ; ○ Les extensions des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum ; ○ Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation, sans dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m² d'emprise au sol. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement ; ○ Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier et touristique ; ○ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination ; ○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors : <ul style="list-style-type: none"> * qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées, * qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ; ○ Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées, * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ; ○ Les ICPE sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées, * qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. 	<p>Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.</p> <p>Imposer le respect d'une distance de 100 mètres entre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la limite des zones urbanisées ou à urbaniser.</p> <p>Prendre en compte la doctrine locale en matière d'extension des constructions existantes et des annexes implantées en zone agricole : Il s'agit d'admettre l'extension des habitations existantes et les annexes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols.</p> <p>Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, dans le but de favoriser la diversification des activités agricoles par la constitution d'une offre d'hébergements touristiques à la ferme.</p> <p>Admettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination.</p> <p>Encadrer l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions au sein des espaces agricoles.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion et de ne pas porter atteinte aux paysages.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE nécessaires à l'activité d'exploitation agricole de façon à ce qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.</p>



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Implantation des constructions</p> <p><i>Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</i></p> <p><i>Une implantation différente est admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, * lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, * pour les annexes et les piscines non couvertes. <p><i>Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</i></p> <p><i>Les annexes sont implantées au sein d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * à 20 mètres maximum pour les piscines, * à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et abris pour animaux. 	<p>Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.</p> <p>Faciliter l'extension de constructions existantes dans le prolongement du bâti existant.</p> <p>Protéger les éléments naturels ayant des fonctionnalités écologiques en imposant un recul minimal de part et d'autre des berges et des cours d'eau.</p> <p>Encadre la distance entre deux constructions afin de favoriser plus de compacité et limiter l'étalement urbain.</p>
	<p>Hauteur des constructions</p> <p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * 4 mètres pour les constructions principales * 3 mètres pour les annexes. <p><i>D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</i></p> <p><i>La hauteur des constructions et installations agricoles ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit, sauf éléments techniques.</i></p>	<p>Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales.</p> <p>Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</p>	<p>Caractéristiques des toitures</p> <p>Constructions agricoles : <i>les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuiles canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres sont cependant autorisées.</i></p> <p>Constructions à caractère patrimonial: <i>Les toitures traditionnelles corréziennes doivent être conservées ou réhabilitées (ardoise, lauze, tuile plate). Si des impératifs techniques le justifient, les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres ou ardoises pourront être admises à titre exceptionnel, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble de la dite construction (forme et volume du bâtiment, rythme et alignement des percements et/ou aspect de la façade).</i></p>	<p>Garantir l'intégration des bâtiments agricoles et assurer la mise en valeur des constructions anciennes, dont l'intérêt architectural est reconnu.</p> <p>Encadrer l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis	Caractéristiques des façades <i>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit</i> <i>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives, criardes et trop claire sont proscrites. Les constructions doivent être recouvertes d'enduits traditionnels locaux dans les teintes de terre, de bardage de couleurs foncées ou d'aspect bois naturel.</i>	Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Imposer un traitement harmonieux des constructions. Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.
	Caractéristiques des clôtures <i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.</i>	Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain. Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis <i>Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide (cf. chapitre 1 dispositions générales – liste essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier).</i> <i>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</i>	Maintenir une présence végétale et préserver les plantations existantes afin de maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces plantés. Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.

D. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN ZONE NATURELLE (N)

Opportunité du classement en zone N

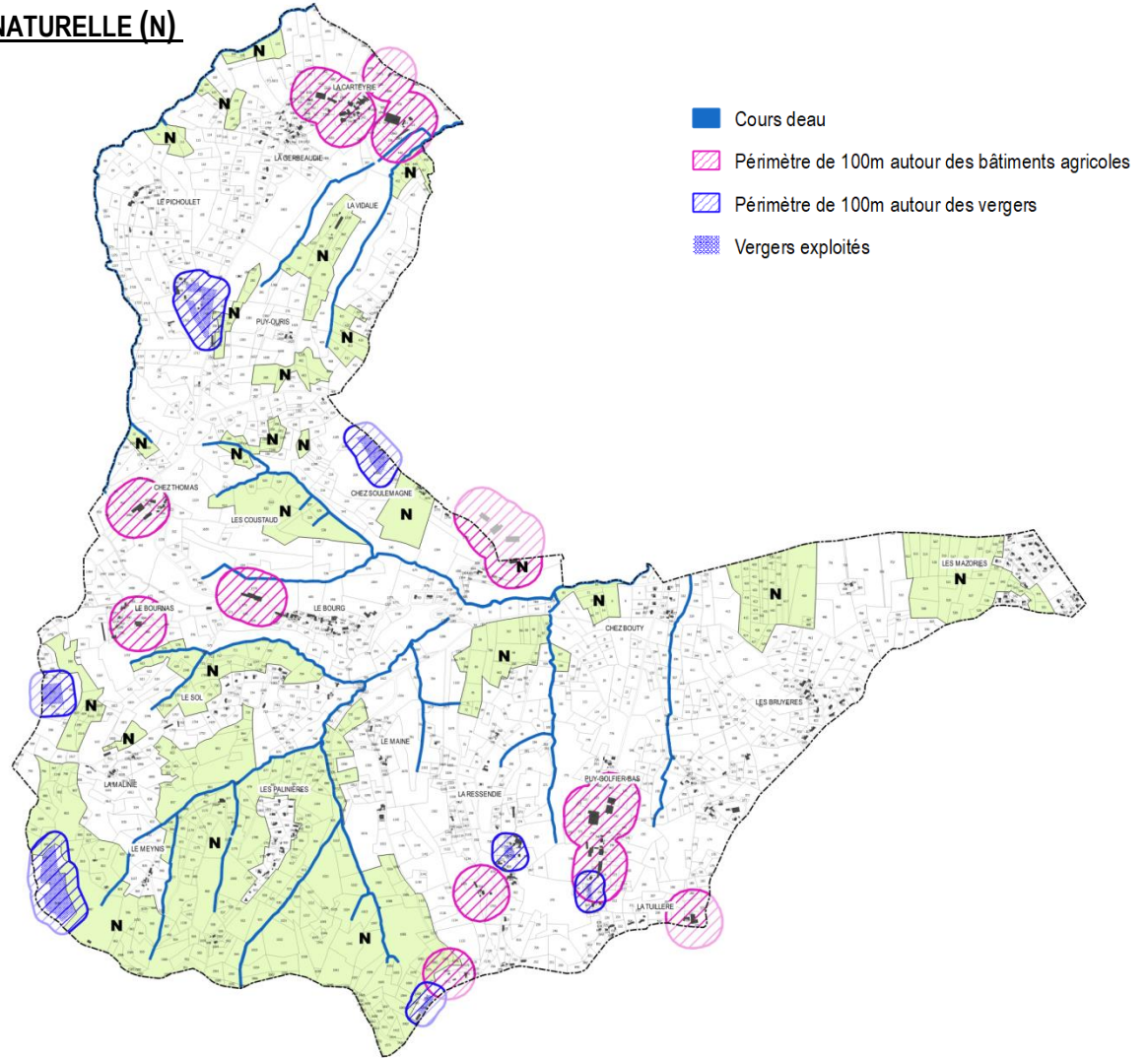
La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés présents sur le territoire communal. Il s'agit de zones présentant des milieux et des paysages remarquables ou dotés de qualités intrinsèques pour la biodiversité locale qu'il convient à ce titre de protéger. Ces espaces ont pour la plupart fait l'objet d'une identification au SRCE Limousin.

En effet, ces espaces permettent l'établissement de corridor terrestre jouant un rôle certain dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. C'est notamment le cas des boisements accompagnant le lit des cours d'eau ou des espaces calcicoles inclus dans la ZNIEFF « Pelouses calcaire du Puy de Pampelon ». Leur préservation ainsi que celle des cours est indispensables à la survie de nombreuses espèces ordinaires et remarquables.

Délimitation de la zone N

Les limites de la zone naturelle sont fixées de manière à intégrer les espaces naturels semi-ouverts et boisés présents sur le territoire. Les contours de la zone s'appuient sur les limites des zones agricoles, urbaines ou à zones urbaniser. Ils ont pu être fixés en s'appuyant notamment sur l'occupation des sols et l'analyse du fonctionnement biologique du territoire, établis à l'occasion du diagnostic et de l'analyse de la trame verte et bleue.

Superficie de la zone N



	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement à la carte communale en vigueur	Occupation du sol
Zone naturelle à protéger	202,63	-	Constructible, non constructible	Zones humides, cours d'eau, prairies, boisements



Dispositions réglementaires de la zone N

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites	<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation naturelle de la zone.</p> <p>Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation forestière ou agricole, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.</p> <p>Prendre en compte la doctrine locale en matière d'extension des constructions existantes et des annexes implantées en zone naturelle : Il s'agit d'admettre l'extension des habitations existantes et les annexes qui ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols.</p> <p>Permettre le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>Admettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination.</p> <p>Encadrer l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions qui ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Encadrer la possibilité d'implantation des ICPE nécessaires à l'activité d'exploitation agricole de façon à ce qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.</p>
	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.</p>	
	Occupations et utilisations autorisées sous-conditions	
	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dès lors qu'elles ne pas portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ○ Les extensions des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum ; ○ Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation, sans dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m² d'emprise au sol. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement ; ○ Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier et touristique; ○ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination ; ○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors : <ul style="list-style-type: none"> * qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées, * qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ; ○ Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées, * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ; ○ Les ICPE sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> * qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées, * qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. 	



	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Implantation des constructions</p> <p><i>Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</i></p> <p><i>Une implantation différente est admise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, * lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, * pour les annexes et les piscines non couvertes. <p><i>Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</i></p> <p><i>Les annexes sont implantées au sein d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * à 20 mètres maximum pour les piscines, * à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et abris pour animaux. 	<p>Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.</p> <p>Faciliter l'extension de constructions existantes dans le prolongement du bâti existant.</p> <p>Protéger les éléments naturels ayant des fonctionnalités écologiques en imposant un recul minimal de part et d'autre des berges et des cours d'eau.</p> <p>Faciliter l'implantation d'annexes et de piscines en prévoyant des zones d'implantation à partir du bâtiment d'habitation principal.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</p>	<p>Hauteur des constructions</p> <p><i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> * 4 mètres pour les constructions principales * 3 mètres pour les annexes. <p><i>D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</i></p> <p><i>La hauteur des constructions et installations agricoles ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit, sauf éléments techniques.</i></p>	<p>Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p>	<p>Caractéristiques des clôtures</p> <p><i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.</i></p>	<p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p><i>Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide (cf. chapitre 1 dispositions générales – liste essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier).</i></p> <p><i>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</i></p>	<p>Maintenir une présence végétale et préserver les plantations existantes afin de maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces plantés.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p>



2.3.4. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE GENEREE PAR LE PROJET DE PLU

En ha	Surface	Vocation des superficies mobilisées			Capacité d'accueil	Consommation d'espaces
		Dominante habitat	Dominante économie	Dominante équipement		
Zone U dont en	27,91	27,91	x	x	25 logements	x
secteur UA	2,21	2,21	x	x	1 logement	x
secteur UB	25,59	2,21	x	x	23 logements	x
Sous-secteur UB1	0,11	0,11	x	x	1 logement	x
Zone AU	1,00	1,00	x	x	10 logements	1 ha de prairie de fauche
Zone A	546,63		x		x	x
Zone N	202,63		x		x	x
TOTAL	778,17	28,91	x	x	30 à 35 logements	1 ha

Le projet de la commune repose principalement sur la mobilisation de terrains situés à l'intérieur des zones urbaines, mis en évidence dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Ainsi, dans le cadre de cette analyse, la superficie mobilisable a été évaluée à 5,3 hectares à vocation d'habitat. Suite à la prise en compte des contraintes issues de l'application du périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des vergers exploités à La Ressendie et à la protection d'un boisement au Sol, ce **potentiel peut être ramené à 4,7 ha**. Au regard de la configuration des parcelles en question, de la densité des constructions prévue par le SCoT (6/7 logements à l'hectare), la réalisation d'un peu plus de 25 constructions neuves est ainsi envisagée. **Près de 70% des logements à construire pourra être réalisé en densification.**

Le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, **1 ha supplémentaire sera ouvert à l'urbanisation**, aux Mazories. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de **répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements**, soit une dizaine d'unités.

Le secteur des Mazories est implanté en l'interface d'espaces déjà bâtis. N'étant pas aménagé et ne bénéficiant pas d'une desserte par les voiries et réseaux satisfaisants, ce secteur a fait l'objet d'un classement en zone AU.

En zone A et en zone N, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises. Les nouvelles constructions relevant d'autres destinations ne seront ainsi pas admises. L'évolution des constructions existantes pourra être autorisée (extensions et annexes) dans les conditions prévues par la CDPENAF19 et moins d'une dizaine constructions pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Pour rappel, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace évalué par la commune est de 5 hectares pour l'accueil de nouveaux logements. Les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent donc d'honorer l'objectif. Au total, la somme des surfaces mobilisées sera de **5,7 hectares**.

2.3.5. PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT À LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR

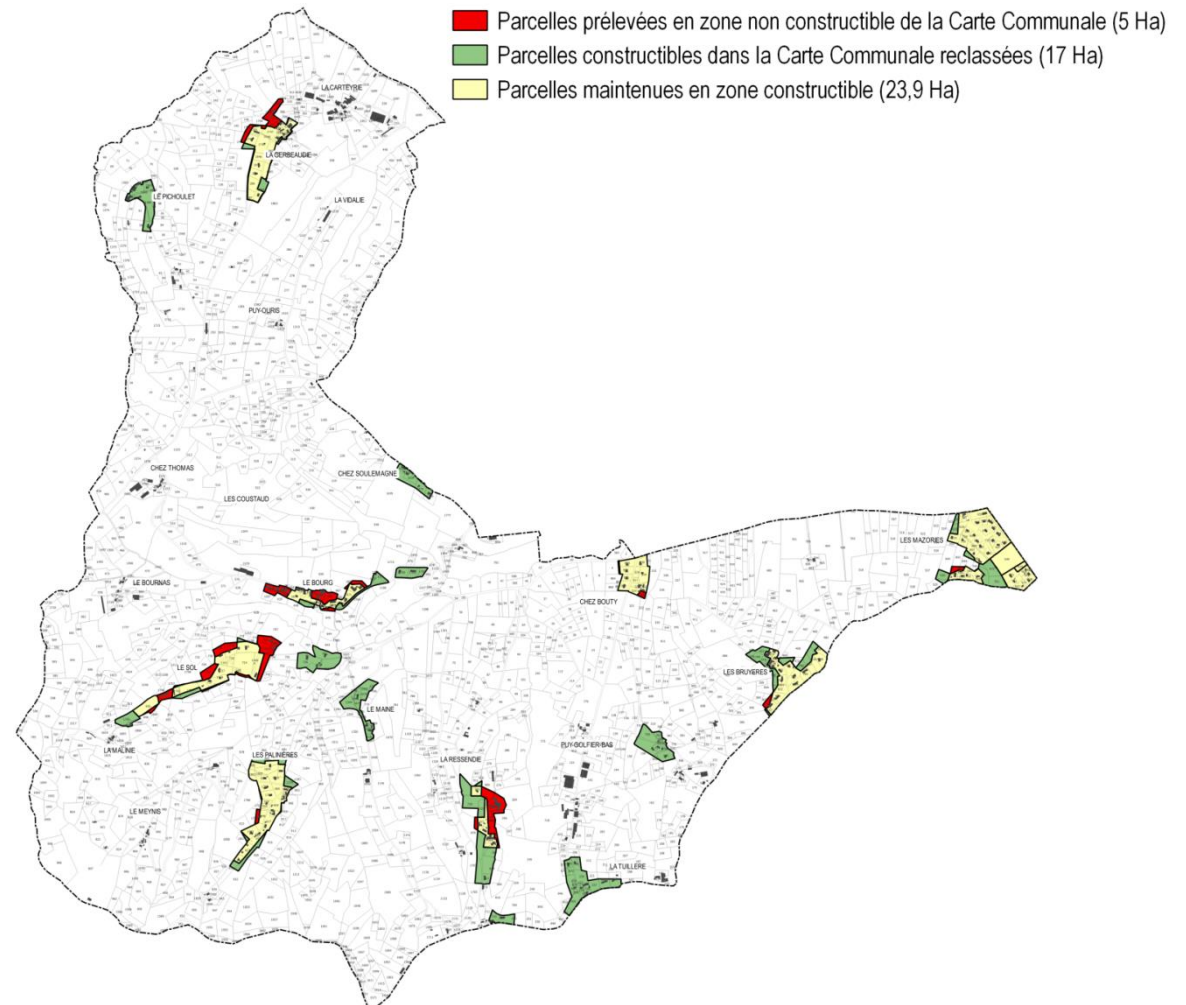
Pour les besoins du projet, plusieurs évolutions réglementaires ont été apportées au document d'urbanisme en vigueur. Ces évolutions ont été nécessaires afin d'inscrire pleinement la démarche d'élaboration du PLU dans son nouveau contexte législatif et réglementaire, mais elles doivent également être en mesure de garantir l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développement durables retenues. Ainsi, les zones constructibles de la carte communale ont été adaptée à la réalité du bâti mais également réduite, dans un souci de modération de la consommation d'espaces. Le choix de revoir la limite des zones urbaines résulte d'une volonté des élus d'inscrire leur projet dans une logique de compatibilité avec le SCoT et le PLH, qui fixaient des objectifs de développement de l'urbanisation moindre que ceux permis à jour. **C'est dans ce contexte que près de 12 hectares à ce jour constructibles ont été reversés au sein des zones agricoles, naturelles et forestières.**

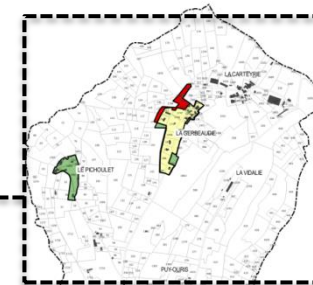
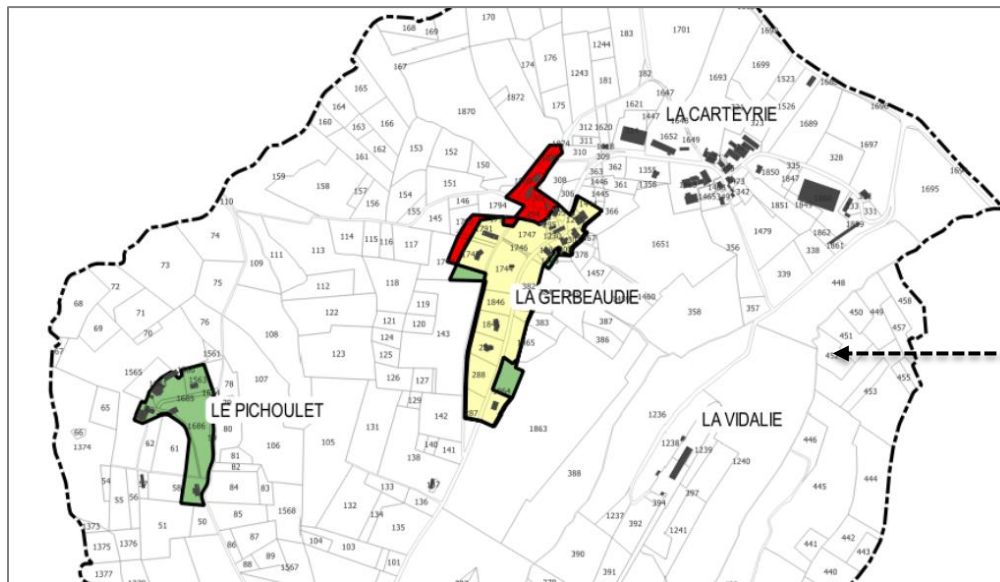
Dans le but de garantir l'accueil de nouvelles populations, dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, **des interstices d'ores-et-déjà constructibles à la carte communale et ne représentant aucun enjeu ont été maintenus en zone constructible.**

Néanmoins, les secteurs constructibles de la carte communale, tant au niveau du bourg que des hameaux ont été réduits. Le choix de la collectivité s'est porté sur le retrait d'emprises constructibles sur les secteurs Le Pichoulet, Chez Soulemagne, La Tuillère, Puy-Golfier-Bas et Le Maine. La faible occupation de ses quartiers associée aux enjeux paysagers décelés dans le cadre du diagnostic mais également à la présence d'activités agricoles et à la faible capacité des réseaux collectifs, ont permis d'orienter la collectivité.

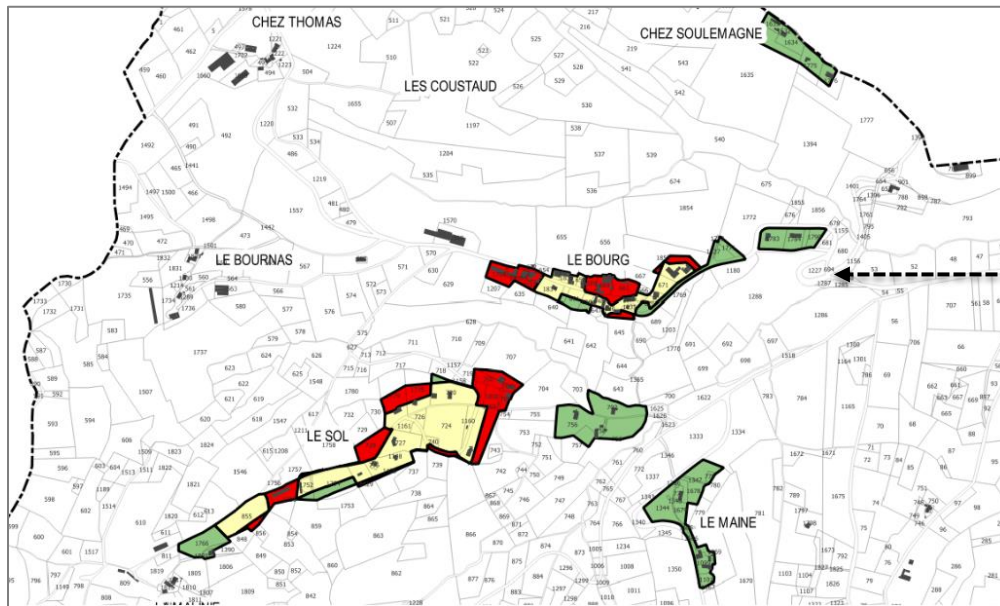
La limite des quartiers constructibles a été revue et resserrée au plus proche du bâti existant (Le Sol, Les Palinières, La Ressendie, La Gerbeaudie, Les Bruyères et Les Mazories). Dès lors que l'intégration dans la zone urbaine de nouvelles habitations s'imposait, l'emprise des secteurs désignés comme constructibles a été ajustée, de façon à proposer une délimitation des quartiers cohérentes au regard de l'occupation des sols et de la topographie de chaque site.

Afin de garantir une préservation des caractéristiques architecturales et des paysages des différentes entités bâties du territoire, mais également une prise en compte de besoins en matière d'équipements, la délimitation des zones urbaines a été pensée au regard de la morphologie des tissus bâtis, selon leurs caractéristiques et la destination des constructions existantes. A cet égard, la zone urbaine compte deux secteurs proposant des conditions d'implantation et de hauteur distinctes. Il s'agit par cette différenciation d'assurer la préservation des tissus anciens du bourg et de leur caractéristique.





- Parcelles prélevées en zone non constructible de la Carte Communale (5 Ha)
- Parcelles constructibles dans la Carte Communale reclassées (17 Ha)
- Parcelles maintenues en zone constructible (23,9 Ha)







2.4. LES PRESCRIPTIONS, SERVITUDES ET RESERVATIONS

En cohérence avec les principes énoncés aux articles L.101-2 et suivant du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (L113-1) ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L151-19 et L151-23).

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti.

2.4.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

L.113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

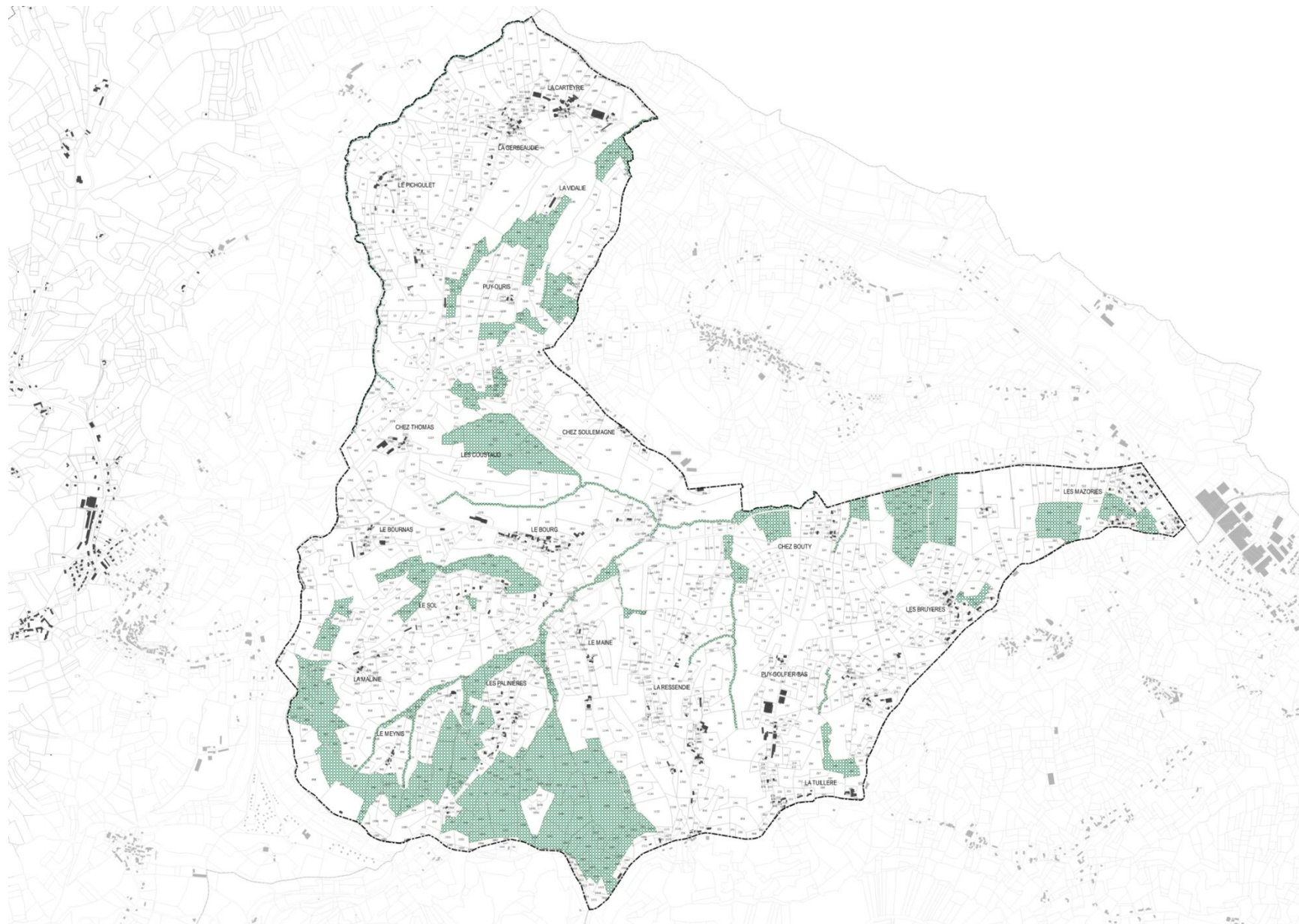
Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés sur la base de ces dispositions :

- les boisements et ensembles arborés formant la ripisylve des bords de cours d'eau. Ces éléments jouent un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle des réservoirs de biodiversité en raison de leur caractère humide ;
- les bosquets dispersés au sein des espaces naturels et agricoles de plus de 5000 m² dès lors qu'ils étaient susceptibles de participer au déplacement des espèces. En effet, ces espaces boisés constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages agricoles, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils entretiennent un lien indirect avec les ripisylves de bords de cours d'eau, et jouent à ce titre un rôle de relais dans le fonctionnement de la trame verte locale.

Dans le cadre du projet de révision, près de 173ha bénéficient de cette protection au projet de PLU.



Localisation des Espaces Boisés Classés (EBC)





2.4.2. LES ELEMENTS A PROTEGER POUR DES MOTIFS CULTURELS, PAYSAGERS OU ECOLOGIQUES

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». Le règlement graphique du PLU de la commune de Saint-Cyprien identifie à ce titre différents éléments paysagers à préserver :

- La Croix Saint-Anne, située le long de la RD 140,
- L'Eglise et sa croix, situées dans le bourg, le long de la RD17E2.

REGLE GENERALE :

1 - Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

2 - Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

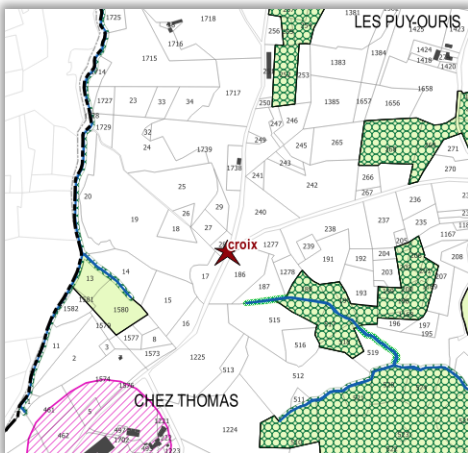
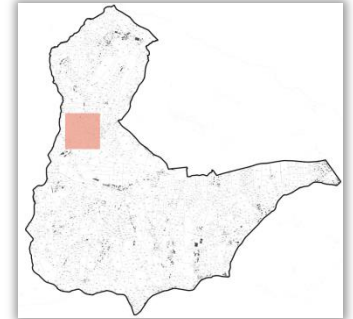


LA CROIX SAINT-ANNE, SITUE LE LONG DE LA ROUTE D 140

Lieux-dits : Chez Thomas, Les Chaumareix et les Puy-Ouris.

Zones du PLU concernées : A.

Cause du classement : la Croix Saint-Anne constitue un élément du patrimoine vernaculaire de Saint-Cyprien. Celle-ci est protégée au titre du PLU en raison de son caractère historique.



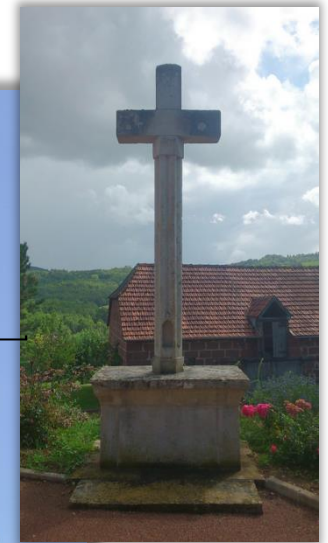
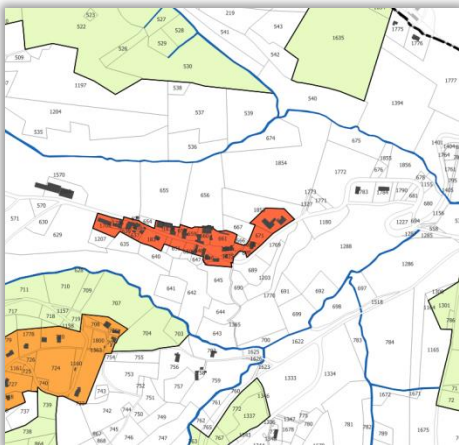
L'ÉGLISE ET SA CROIX, SITUÉES AU CENTRE-BOURG, LE LONG DE LA ROUTE D17E2

Lieux-dits : Le Bourg

Parcelles concernées : Section A, parcelle n°662.

Zones du PLU concernées : UA.

Cause du classement : L'Église et sa croix constituent un élément remarquable du patrimoine de Saint-Cyprien. Présente depuis le XII^{ème} siècle dans le bourg de la commune, celle-ci est protégée au titre du PLU en raison de son caractère historique. Sa pierre en grès rouge et son architecture sont typiques des églises rurales du Limousin.






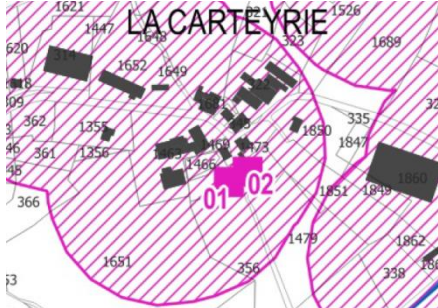

2.5. LES BATIMENTS ADMIS A CHANGER DE DESTINATIONS

Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés. L'intérêt architectural ou patrimonial des constructions a notamment été pris en compte, bien que la loi n'impose plus de justifier la désignation desdits bâtiments au regard de ces considérations. Ceci a conduit à désigner notamment d'anciens bâtiments liés aux activités agricoles ayant perdu leur vocation, en vue de permettre leur changement de destination.

Ce choix vise en particulier à favoriser le maintien des usages identitaires dans les espaces ruraux, tout en évitant l'implantation de nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole dans ces secteurs, pour la plupart sensibles du point de vue paysager. L'identification des constructions admises à changer de destination concourt donc à traduire réglementairement l'orientation formulée dans le PADD en vue de favoriser la diversification des exploitations agricoles du territoire, mais également de maintenir de la vie au sein des hameaux isolés.

A noter que s'il est admis par le PLU, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Bâtiment 1 – La Carteyrie

<p>Section A Parcelles n°348 et n°349</p>			 <p style="text-align: center;">Ancienne grange agricole</p>
--	---	--	--

Analyse architecturale du bâti identifié

<p>Toiture</p>	<p>Toiture à 2 pans avec 2 demi-croupes, composée d'ardoises, présence d'une lucarne</p>
<p>Murs / façades</p>	<p>Façade en pierre, état moyen</p>
<p>Volume / Gabarit</p>	<p>Rez-de-chaussée, construction symétrique aux volumes simples (plan carré)</p>
<p>Ouvertures</p>	<p>Ancienne grange agricole comptant une ouverture principale</p>

Desserte par les réseaux

<p>Electricité : Desserte par le réseau public</p> <p>Assainissement : Dispositif autonome classé comme conforme sous réserve <i>(source : zonage d'assainissement révisé, 2018)</i></p>	<p>Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public</p> <p>Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée</p>
--	--


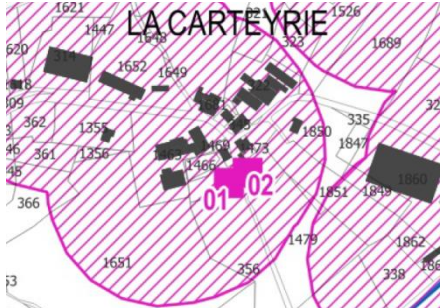

Contraintes environnementales

<p>Proximité de cours d'eau : Excentré des cours d'eau</p> <p>Proximité de boisement : Proches d'un petit boisement</p>	<p>Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre d'inventaire ou de la TVB</p> <p>Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole, à proximité de bâtiments d'élevage (dans le périmètre de 100m)</p> <p>Proximité aux vergers exploités : Excentrés des vergers exploités</p>
---	---

Intérêt patrimonial de l'entité

Très intéressante

Bâtiment 2 – La Carteyrie

<p>Section A Parcelles n°348 et n°349</p>			 <p>Ancienne remise</p>
---	---	--	---

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Tois en porte-à-faux, composée d'ardoises
Murs / façades	Façade enduite avec pierre d'angle
Volume / Gabarit	Rez-de-chaussée et grenier, construction symétrique aux volumes simples (plan carré)
Ouvertures	Ancienne remise comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

<p>Electricité : Desserte par le réseau public</p> <p>Assainissement : Dispositif autonome classé comme conforme <i>(source : Données SPANC 2018)</i></p>	<p>Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public</p> <p>Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bache privée</p>
---	--

Contraintes environnementales

<p>Proximité de cours d'eau : Excentré des cours d'eau</p> <p>Proximité de boisement : Proches d'un petit boisement</p>	<p>Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre d'inventaire ou de la TVB</p> <p>Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole, à proximité de bâtiments d'élevage (dans le périmètre de 100m)</p> <p>Proximité aux vergers exploités : Excentrés des vergers exploités</p>
---	---

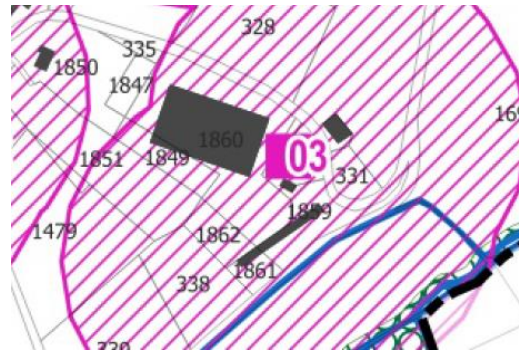
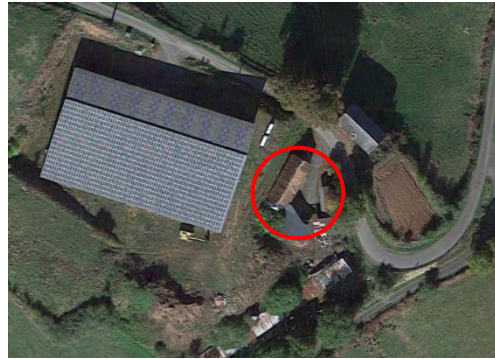
Intérêt patrimonial de l'entité

Très intéressant



Bâtiment 3 - La Carteyrie

Parcelle A333



Ancienne grange agricole

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à deux pans composée de tuiles en état moyen, présence d'un auvent
Murs / façades	Façade en pierre apparente
Volume / Gabarit	Rez-de-chaussée + combles, construction symétrique aux volumes simples (plan rectangle)
Ouvertures	Ancienne grange agricole comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public
Assainissement : Non desservi
(source : Données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public
Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Proche d'une ramification du Roseix
Proximité de boisement : Proche d'un boisement humide

Périmètre ZNIEFF et TVB: Hors d'un périmètre d'inventaire et de la TVB
Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole, à proximité de bâtiments d'élevage (dans le périmètre de 100m)
Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

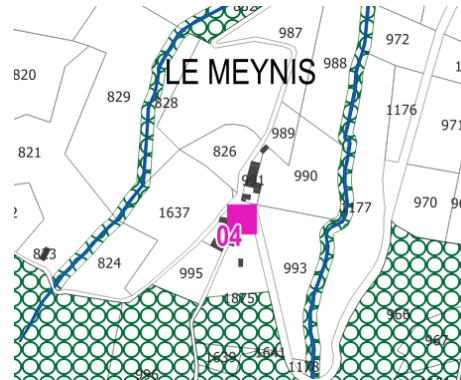
Intérêt patrimonial de l'entité

Intéressant



Bâtiment 4- Le Meynis

Section A
Parcelle n°1875



Ancien hangar agricole

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à 2 pans avec demi-crope composé d'ardoises
Murs / façades	Façade en pierre apparente en état moyen
Volume / Gabarit	R+1, construction symétrique aux volumes simples (plan rectangle)
Ouvertures	Ancien hangar agricole comptant deux ouvertures principales

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public

Assainissement : Dispositif autonome classé comme non conforme

((source : Données SPANC 2018))

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Excentré des cours d'eau

Proximité de boisement : A proximité direct d'un bois

Périmètre ZNIEFF et TVB: Hors d'un périmètre d'inventaire, mais à proximité de la sous-trame des milieux boisés

Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole mais excentré de bâtiments d'élevage

Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

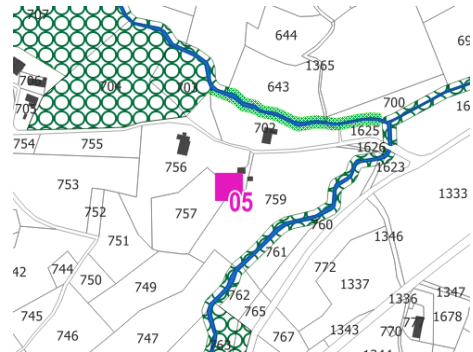
Intérêt patrimonial de l'entité

Remarquable



Bâtiment 5 – Le Sol

Section A
Parcelles n°756
et n°758



Ancienne maison

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à deux pans composée d'ardoise en bon état
Murs / façades	Façade en pierre apparente en état moyen
Volume / Gabarit	Rez-de-chaussée + combles, construction symétrique aux volumes simples (plan carré)
Ouvertures	Ancien hangar comptant plusieurs ouvertures

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public

Assainissement : Dispositif autonome non contrôlé

(source : Données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bache privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Situé entre deux ramifications de la Serre

Proximité de boisement : Proche de boisements humides

Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre d'inventaire, mais situé en zone humide urbanisé

Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole mais excentré de bâtiments d'élevage

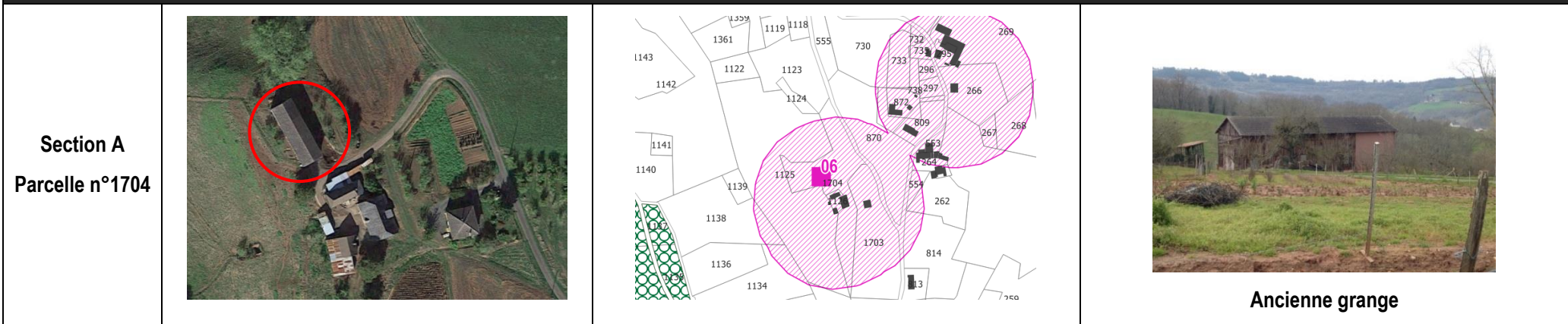
Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

Intérêt patrimonial de l'entité

Remarquable



Bâtiment 6- La Ressendie



Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à deux pans composée d'ardoises en bon état
Murs / façades	Façade en brique et bois apparents en état moyen
Volume / Gabarit	R+1 et combles, construction symétrique aux volumes simples (plan rectangulaire)
Ouvertures	Ancienne grange comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public

Assainissement : Dispositif autonome classé comme non conforme

(source : Données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public à moins de 100 mètres

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Proche d'une ramification de la Serre

Proximité de boisement : Proche d'un boisement

Périmètre ZNIEFF et TVB: Hors d'un périmètre d'inventaire et de la TVB

Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole, à proximité de bâtiments d'élevage (dans le périmètre de 100m)

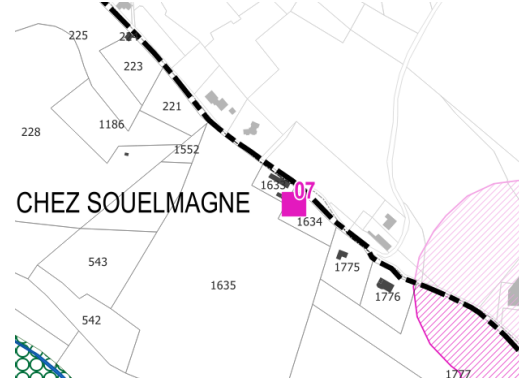
Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

Intérêt patrimonial de l'entité

Intéressant

Bâtiment 7 – Les Chaumareix

Section A
Parcelles n°1632



Ancienne grange

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à deux pans composée de tuiles en bon état
Murs / façades	Façade en pierre apparente en bon état
Volume / Gabarit	R+1, construction symétrique aux volumes simples (plan carré)
Ouvertures	Ancienne grange comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public

Assainissement : Dispositif autonome classé comme conforme

(source : Données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public à moins de 100 mètres

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Excentré de la vallée du Roseix

Proximité de boisement : A proximité direct d'un bois

Périmètre ZNIEFF et TVB: Hors d'un périmètre d'inventaire, mais à proximité de la sous-trame des milieux humides (praires humides)

Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : Hors zone agricole et excentré de bâtiments d'élevage

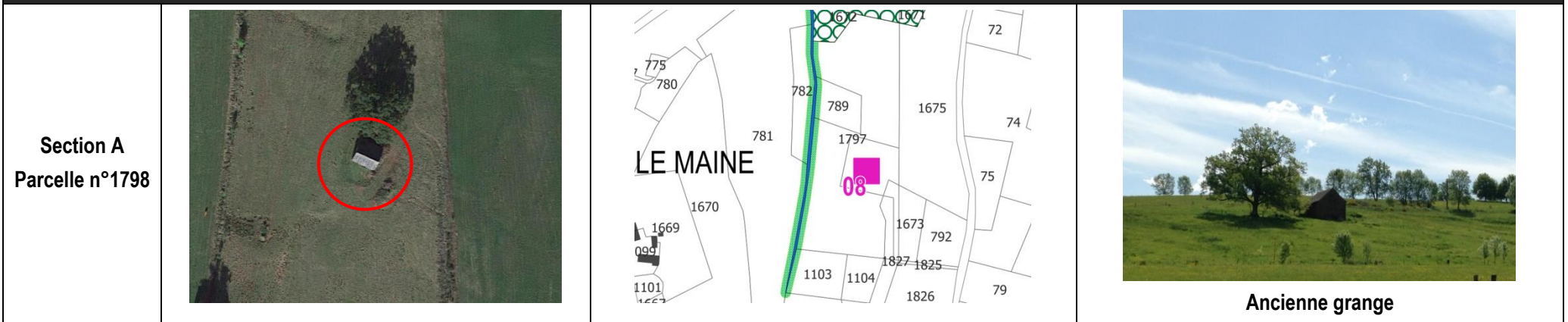
Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

Intérêt patrimonial de l'entité

Remarquable



Bâtiment 8 – Le Maine



Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à deux pans composée de tuiles en bon état, présence d'un auvent
Murs / façades	Façade en pierre apparentes en état
Volume / Gabarit	RDC + combles, construction symétrique aux volumes simples (plan carré)
Ouvertures	Ancienne grange agricole comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public à moins de 100 mètres

Assainissement : Non desservi

(source : Données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public à moins de 100 mètres

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bache privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Proche d'une ramification de la Serre

Proximité de boisement : Excentré de boisements

Périmètre ZNIEFF et TVB: Hors d'un périmètre d'inventaire, mais à proximité de la sous-trame des milieux humides (prairies humides)

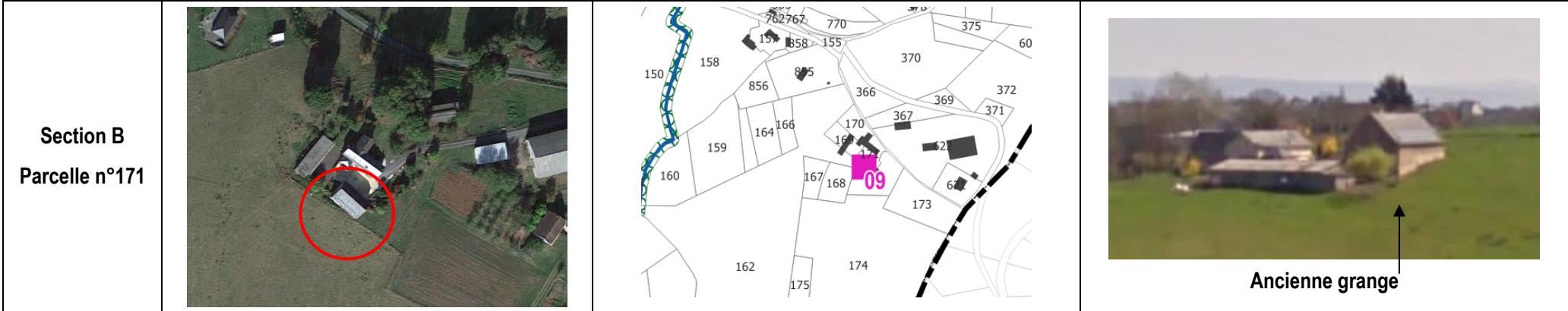
Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole mais excentré de bâtiments d'élevage

Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

Intérêt patrimonial de l'entité

Remarquable

Bâtiment 9 – Les Tuileries



Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à deux pans composée d'ardoises, en bon état
Murs / façades	Façade en pierre apparentes en état moyen
Volume / Gabarit	RDC+combles , construction symétrique aux volumes simples (plan carré)
Ouvertures	Ancienne grange agricole comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public

Assainissement : Dispositif autonome classé comme conforme sous-réserve

(source : Données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public à moins de 100 mètres

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Excentré de la vallée du Roseix

Proximité de boisement : Excentré de boisement

Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre d'inventaire ou de la TVB

Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole mais excentré de bâtiments d'élevage

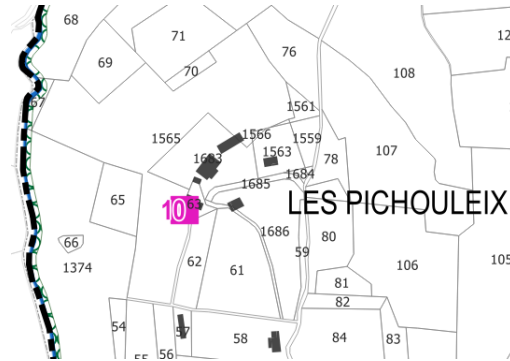
Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

Intérêt patrimonial de l'entité

Très intéressant

Bâtiment 10 – Les Pichouleix

Section A
Parcelles n°63 et
n°1565



Ancienne grange

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à 2 pans avec demi-croupes composée d'ardoises
Murs / façades	Façade en pierre apparente en bon état
Volume / Gabarit	RDC + combles, construction en angle
Ouvertures	Ancienne grange agricole comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public

Assainissement : Dispositif autonome classé comme non contrôlé

(source : Données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bache privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Excentré de la vallée du Roseix

Proximité de boisement : Excentré de boisement

Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre de protection ou de la TVB

Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole mais excentré de bâtiments d'élevage

Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

Intérêt patrimonial de l'entité

Remarquable

Bâtiment 11 – La Malinie

<p>Section A Parcelles n°1816</p>			<p style="text-align: center;">Ancienne remise</p>
---	--	--	---

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à quatre pans composée de tuiles, en bon état
Murs / façades	Façade en pierre apparente en état moyen
Volume / Gabarit	R+1, construction en angle aux volumes simples
Ouvertures	Ancienne remise comptant plusieurs ouvertures

Desserte par les réseaux

<p>Electricité : Desserte par le réseau public</p> <p>Assainissement : Dispositif autonome classé comme non contrôlé <i>(source : zonage d'assainissement révisé, 2018)</i></p>	<p>Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public à moins de 100 mètres</p> <p>Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée</p>
---	--


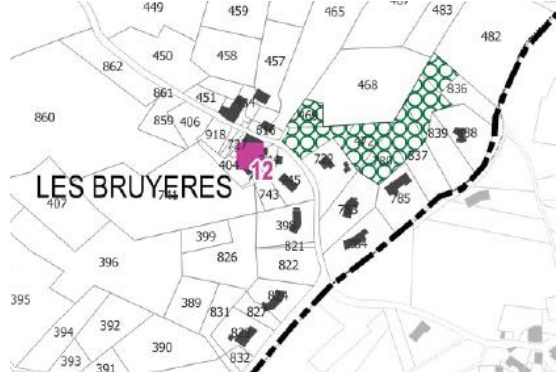

Contraintes environnementales

<p>Proximité de cours d'eau : Excentré de la vallée du Roseix</p> <p>Proximité de boisement : Proche d'un boisement</p>	<p>Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre de protection ou de la TVB</p> <p>Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : En zone agricole mais excentré de bâtiments d'élevage</p> <p>Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités</p>
---	--

Intérêt patrimonial de l'entité

Très intéressant

Bâtiment 12 – Les Bruyères

<p>Section B Parcelles n°632</p>			 <p style="text-align: center;">Ancienne grange</p>
--	---	--	---

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à 2 pans + croupe composée d'ardoises
Murs / façades	Façade en pierre
Volume / Gabarit	Construction symétrique aux volumes simples (plan carré)
Ouvertures	Ancienne grange comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

<p>Electricité : Desserte par le réseau public</p> <p>Assainissement : Dispositif autonome classé comme conforme sous réserve <i>(source : données SPANC 2018)</i></p>	<p>Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public</p> <p>Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée</p>
--	--

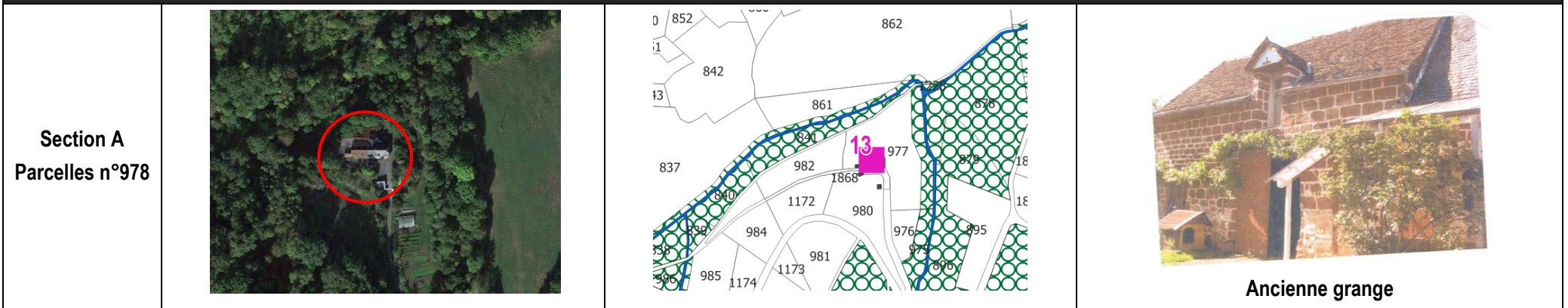
Contraintes environnementales

<p>Proximité de cours d'eau : Excentré de la vallée du Roseix</p> <p>Proximité de boisement : Proche d'un boisement</p>	<p>Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre de protection ou de la TVB</p> <p>Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : Hors zone agricole et excentré de bâtiments d'élevage</p> <p>Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités</p>
---	--

Intérêt patrimonial de l'entité

Intéressant

Bâtiment 13 – Le Maynis



Ancienne grange

Analyse architecturale du bâti identifié

Toiture	Toiture à 2 pans avec demi-croupes constituée d'ardoises carrés en état correcte avec lucarne
Murs / façades	Façade en pierre
Volume / Gabarit	Construction en RDC avec un volume simple, attenante à une habitation
Ouvertures	Ancienne grange comptant une ouverture principale

Desserte par les réseaux

Electricité : Desserte par le réseau public

Assainissement : Dispositif autonome classé comme conforme sous réserve

(source : données SPANC 2018)

Alimentation en Eau Potable: Desserte par le réseau public

Défense incendie : Inconnu, possibilité d'implantation d'une bâche privée

Contraintes environnementales

Proximité de cours d'eau : Proche de la Serre

Proximité de boisement : A proximité directe d'un boisement

Périmètre ZNIEFF et TVB : Hors d'un périmètre de protection ou de la TVB

Proximité siège d'exploitation ou bâtiment d'élevage : Hors zone agricole et excentré de bâtiments d'élevage

Proximité aux vergers exploités : Excentré des vergers exploités

Intérêt patrimonial de l'entité

Patrimonial



3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR




3.1. INCIDENCES SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

Enjeu / sensibilité	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Sols				
Faible	<p>Le territoire de Saint-Cyprien semble peu exposé aux phénomènes de mouvements de terrain. Aucun cas de glissements ou d'effondrements n'a été recensé sur le territoire. Par ailleurs, la commune est faiblement exposée à l'aléa retrait gonflement des argiles.</p> <p>Néanmoins, des terrassements seront à prévoir afin de permettre l'implantation des habitations susceptibles d'être édifiées dans les différentes zones constructibles du PLU. La présence de reliefs imposera le recours aux affouillements des sols.</p> <p>Risques de nivellements/tassements des sols</p> <p>Risques de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels</p>	<p>Faible</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des préconisations constructives du Ministère afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait gonflement des argiles ; • Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols : <ul style="list-style-type: none"> * La disposition de la construction et son implantation devra tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter ; * Les remblais et déblais devront être réduits au minimum ; • Réduction des possibilités d'urbanisation en zone de crêtes : concentration des possibilités constructives aux abords du bourg de Saint-Cyprien et des hameaux bénéficiant d'une visibilité moindre. 	Très faible
Air, gaz à effet de serre et pollution				
Faible à Modérée	<p>Le secteur du l'Ysandonnais dispose d'un air de bonne qualité. Néanmoins, la commune étant dépourvue d'une offre de proximité, l'accueil de 60 à 70 nouveaux habitants va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire.</p> <p>L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux en direction des bassins d'emplois et équipements, commerces et services de proximité. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation va générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables.</p> <p>Accroissement du niveau local d'émission de gaz à effet de serre</p> <p>Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables</p>	<p>Faible</p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce au développement des réseaux de fibre optique, afin de favoriser le travail à la maison : conformément au code de la construction, les immeubles neufs devront prévoir les éléments nécessaires au raccordement futur des constructions au réseau de fibre optique en cours de déploiement sur la commune. ; • Mise en valeur de construction plus économe en énergie, grâce à l'absence de réglementation contraire au déploiement d'énergie renouvelable ou à la mise en place de dispositions destinées à l'économie d'énergie : les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la pente du toit. 	Très faible



Enjeu / sensibilité	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Les eaux superficielles				
<p>Faible à Modérée</p>	<p>La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Seule une forte sensibilité à l'aléa remontée de nappe a été identifiée le long de La Serre, en fond de vallon.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions pourrait avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation.</p> <p>L'aménagement de nouvelles constructions dans les fonds de vallon pourrait conduire à renforcer l'exposition des biens aux conséquences des effets de la remontée de nappe.</p> <p>Modification des conditions d'infiltration</p> <p>Exposition au risque d'inondation par remontée de nappe</p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Évitement des zones d'aléa reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ou d'extensions de l'urbanisation ; • Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> * imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines et à urbaniser : 30% de l'unité foncière en secteur UB et 20% en zone AU ; * privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U et AU ; * prévoyant l'aménagement d'espaces verts collectifs en zone AU (10% de l'unité foncière) ; * assurant le maintien d'espaces engazonnées ou plantés en zone A et N ; • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> * les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ; * en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ; * les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu ; * les exhaussements et affouillements réalisés ne devront pas aggraver l'exposition des fonds avals aux risques d'inondation. 	<p>Très faible</p>
<p>Faible à Modérée</p>	<p>La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Vézère (en cours d'élaboration). Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques mais également une meilleure gestion de la ressource.</p> <p>L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaires, avec l'apparition de pressions nouvelles sur le réseau ou une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public. Aussi, l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation pourra avoir des conséquences notables sur la qualité des dispositifs de défense incendie. La baisse de pressions statiques induite par des raccordements excessifs sur des canalisations de faibles capacités peut être source de non conformités des hydrants.</p> <p>Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable</p> <p>Défense insuffisante contre le risque d'incendie</p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable lorsqu'il existe, limitant de fait le recours aux forages privés ; • Mise en comptabilité du projet communal avec les capacités du réseau d'alimentation en eau potable et de la ressource disponible : <ul style="list-style-type: none"> * le réseau d'alimentation en eau potable couvre l'intégralité des tissus urbanisés du bourg et capacité de stockage et d'adduction suffisante pour répondre au besoin en eau supplémentaire estimé à 2 424 m³ à 2 828 m³ par an ; * la communauté de communes a engagé la réalisation SDAEP sur l'ensemble des communes membres (dont les communes du l'Yssondonnais) afin d'améliorer l'architecture du réseau et de rationaliser les consommations dans années à venir. 	

3.2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS, LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Enjeu / sensibilité	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques - A L'ECHELLE COMMUNALE				
<p>Modérée</p>	<p>Les cours d'eau ne semblent pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, mais ils participent à la création de biotopes humides à ses abords, supports potentiels au développement d'une végétation et d'une faune spécifique. Les grands ensembles boisés peuvent constituer des zones de refuge temporaire dans le cadre de déplacements de grande envergure : entre réservoirs de biodiversité régionale.</p> <p>Structuré par la présence de coteaux et d'activités agricoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu et valeur écologique. Les caractéristiques de ces milieux paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeante et commune. Les secteurs cultivés et pâturés offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée au déplacement des espèces ordinaires.</p> <p>Le projet de révision du PLU ne prévoit aucune extension ou projet d'urbanisation au sein ou en proche périphérie des cours d'eau, de la trame boisée ou des zones humides en présence. Seul le projet d'extension de la zone urbaine à vocation principalement d'habitat aux Mazories, induira une modification notable de l'occupation des sols en présence. Il s'agit en l'occurrence d'une prairie de fauche déclarée à la PAC.</p>  <p>Identifié comme prairie à dominante humide dans le cadre des inventaires EPIDOR en 2011, cet espace établi à 118m d'altitude n'accueille aucune végétation susceptible de lui reconnaître une qualité de zone humide. La faible pente en présence favorise d'ailleurs le ruissellement des eaux en direction du fossé collecteur. Au sein des tissus bâtis, l'accueil de nouvelles constructions portera sur l'artificialisation de jardin.</p> <p>Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités. Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p>Destruction de milieux et perturbation des cycles de vie et des espèces</p> <p>Coupure de corridor écologique</p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protection des cours d'eau et de la végétation des bords de cours d'eau par : <ul style="list-style-type: none"> * l'interdiction d'implantation des constructions à moins de 20 m de part et d'autre des berges ; * l'identification d'espaces boisés classés et d'éléments de paysage à protéger au titre des espaces de continuité écologique, d'une emprise minimum de 5 mètres comptée depuis la berge des cours d'eau ; • Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce : <ul style="list-style-type: none"> * au regroupement des zones constructibles en continuité des espaces bâtis existants, * au classement des espaces agricoles cultivés en zone A et des parcelles boisées classées en zone N admettant un faible nombre d'occupation et d'utilisation des sols ; • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et de dégradation de la qualité des milieux aquatiques grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> * les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ; * en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ; * les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu ; 	<p>Très faible</p>



Enjeu / sensibilité	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques - SUR LES TERRITOIRES PERIPHERIQUES				
<p>Faible à Modérée</p>	<p>Saint-Cyprien se situe à l'interface de plusieurs corridors écologiques supra communaux composés d'une mosaïque de milieux ouverts (cultures, prairies, pelouse calcaire, etc.) et de boisements forestiers. La commune se situe ainsi à l'interface de plusieurs sites Natura 2000 et ZNIEFF, disposant d'une valeur écologique certaine.</p> <p>La commune est implantée à plus de 4 km de ces espaces, aire d'influence d'une commune couramment admise afin d'apprécier l'incidence de son développement sur les espaces naturels périphériques.</p> <p>La plupart des sites Natura 2000 présents en périphérie accueillent des habitats aquatiques, en lien avec la vallée de la Vézère. La commune est connectée à la Vézère via le Roseix affluent de la Loyre après plusieurs dizaines de kilomètres. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zones Natura 2000 restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.</p> <p>Plusieurs ZNIEFF sont également présentes en limite communale. Il s'agit de ZNIEFF terrestres mis en exergue en raison des pelouses calcicoles qu'elles accueillent. Un d'entre elles s'établit en partie sur le territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 - Pelouses calcaires du Puy de Pampelone. Cette dernière occupe 1,6 ha. Elle recouvre un point d'informations touristiques accompagné d'une aire de pique-nique. Ces espaces ne présentent donc pas d'enjeu écologique particulier.</p> <p>Ainsi, seule l'artificialisation massive des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des espaces non artificialisés pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p>Perturbation des cycles de vie et d'espèces</p> <p>Atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques</p>	<p>Faible</p> <p>Directe et permanente</p>	<p>Sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Évitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollutions diffuses en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe : les constructions 10 nouvelles attendues au sein de la zone AU au lieu-dit Les Mazories devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif de Saint-Aulaire; • Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en limitant les possibilités constructives : <ul style="list-style-type: none"> * en zone urbaine aux seuls secteurs disposant de sols aptes à la mise en place de filières d'assainissement agréées par le ministère de l'environnement et compatibles avec le règlement d'assainissement collectif du SPANC (25 constructions attendues à horizon 2030) ; * en zone agricole ou naturelle aux seules constructions nécessaires aux activités d'exploitation agricoles et forestières ; • Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> * imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines et à urbaniser : 30% de l'unité foncière en secteur UB et 20% en zone AU ; * privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U et AU ; * prévoyant l'aménagement d'espaces verts collectifs en zone AU (10% de l'unité foncière) ; * assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N ; <p>Rupture de continuités écologiques supra-communales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Évitement de la destruction des habitats les plus sensibles par un classement en secteur A et N de protection strict au plan de zonage, où seront admises un faible nombre de constructions et installations : équipements publics ou d'intérêt collectif, exploitation agricole ou forestière, extensions et annexes aux habitations existantes et changement de destination de bâtiments anciens. • Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones constructibles en continuité des espaces bâtis et au classement des espaces agricoles en zone A ; • Protection de boisements puis de la ripisylve et de la végétation des bords de cours d'eau par l'identification d'Espaces Boisés Classés et d'éléments du paysage à protéger, tant au sein des secteurs agricoles que naturels. 	<p>Très faible</p>



3.3. INCIDENCES SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL OU PAYSAGER ET LE CADRE DE VIE

Enjeu / sensibilité	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Patrimoine bâti et paysager				
<p>Modérée à Fort</p>	<p>Le bourg de Saint-Cyprien est intéressant par l'uniformité de son architecture et de l'unicité de la couleur de ses pierres. A Saint-Cyprien, le potentiel de densification se concentre au sein des quartiers de La Gerbeaudie, Le Sol, Les Palinières, La Ressendie, Les Bruyères et Les Mazories. Il peut être admis au vu de leur localisation qu'il existe un faible risque de dégradation des paysages urbains aux abords du village.</p> <p>Les paysages agricoles du territoire sont aussi d'une grande qualité et un atout touristique mais également pour le cadre de vie. L'implantation de nouvelles constructions en limite de bourg, parsemé au sein de l'espace agricole ou en zone de crêtes pourrait transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains.</p> <p>À noter que les espaces agricoles accueillent quelques corps de ferme ou constructions d'intérêt local. L'absence de possibilité d'entretien, d'évolution ou d'usage pourrait être de nature à conduire à leur dégradation progressive.</p> <p>Par ailleurs, aucune zone archéologique n'a été recensée sur le territoire de la commune. Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non.</p> <p>Perte d'identité et dégradation du cadre de vie</p> <p>Dégradation du patrimoine bâti urbain et des espaces ruraux</p> <p>Destruction de vestiges archéologiques</p> <p>Dégradation des vues sur les espaces urbanisés et agricoles</p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale (prise en compte des fiches éditées par le CAUE 19) : <ul style="list-style-type: none"> * L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement ; * La forme des toitures devra être maintenue et les détails des couvertures devront dans la mesure du possible être préservés ; * Les toits devront être à 2 ou 4 pans et les pentes comprises entre 35° et 60° ; * Les couvertures de matériaux présentant l'aspect de tuiles canal seront interdites. Elles devront être de teinte sombre ; * Les façades des constructions devront être traitées de façon harmonieuse. Les enduits seront de couleurs pierres ou sombres. Les couleurs criardes ou trop claires seront interdites. Les parties en pierres de taille pourront rester apparentes ou être enduites. Les enduits anciens correspondant à l'architecture devront être conservés. * Les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec la couleur de pierre. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes seront interdites. Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère qui seront édictés dans le règlement écrit et dans l'OAP des Mazories : traitement des lisières en particulier ; Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages agricoles identitaires en limitant les possibilités constructives hors des tissus bâtis existants ; Mise en valeur du bâti ancien implanté en zones agricoles ou naturelles en autorisant l'extension des habitations existantes, la réalisation d'annexes et le changement de destination des constructions ; Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation. 	<p>Faible</p>



Enjeu / sensibilité	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Activités économiques et exploitation agricole				
<p>Fort</p>	<p>L'attractivité de la commune de Saint-Cyprien, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe de ses paysages naturels et agricoles. Ce dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles existantes sur l'ensemble du territoire, mais également à l'implantation de jeunes exploitants.</p> <p>Le projet de PLU implique la restitution de plusieurs hectares constructibles à la carte communale en zones agricoles ou naturelles. Le projet de développement vise à maintenir des droits à construire sur 5 ha, contre 16 à la carte communale. La commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces qu'elle honore par ces choix de développement. Les parcelles identifiées comme constructibles sont majoritairement occupées de prairies non exploitées. Toutefois, l'urbanisation des Mazories conduira à la diminution des surfaces agricoles, soit la consommation d'1 hectare de terres déclarées comme prairies temporaires au RPG 2012.</p> <p>Par ailleurs, l'implantation de constructions à proximité des secteurs d'exploitation où des installations agricoles risquent de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains. L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles.</p> <p>Consommation de 1 ha de prairies en extension des tissus bâtis</p> <p>Risque de constitution d'enclaves agricoles</p> <p>Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations</p>	<p>Faible</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mixité des fonctions urbaines permises au sein des tissus bâtis dès lors que les activités accueillies ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat : les constructions destinées à l'industrie et au commerce et activité de service seront autorisées sous réserve que ces activités n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables : <ul style="list-style-type: none"> soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises; Réduction du périmètre des zones constructibles au regard des zones ouvertes à l'urbanisation à la carte communale, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : qualité paysagère des parcelles cultivées, sensibilité des milieux naturels riverains et état des cultures. Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune ou en comblement de dents creuses ; Réduction du risque de conflit de voisinage : en zone agricole, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisées, sous réserve d'être implantées à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines ou à urbaniser. 	<p>Très faible</p>
Transports et déplacements				
<p>Faible</p>	<p>L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire (RD17E2, D140 et RD17), ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. La création de nouveaux accès en nombre sur ces voiries pourrait également y concourir.</p> <p>L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile.</p> <p>Augmentation du trafic routier et de la dangerosité de certains axes routiers</p> <p>Réaménagement imprévu de voies de desserte</p>	<p>Faible</p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réduction du risque d'accident en encadrant dans le règlement écrit les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées : Celles-ci devront satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants ; Réduction du risque d'accident le long des axes départementaux, grâce aux dispositions du règlement et des OAP prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> * la mise en recul des constructions vis-à-vis des routes départementales conformément au règlement de voirie, * la création d'un seul nouvel accès sur la départementale au Mazories : l'OAP dessinée sur le secteur imposera la réalisation d'une desserte unique et commune tant à la dent creuse identifiée en zone UB1 qu'aux emprises constructibles en zone AU. 	<p>Très faible</p>



3.4. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Desserte par les réseaux d'assainissement			
<p>Face à la sensibilité de la ressource en eau aux pollutions, la bonne gestion des effluents est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Vézère.</p> <p>Les effluents sont majoritairement assainis par des dispositifs d'assainissement autonome. Il en résulte que les réseaux d'assainissement collectifs ne sont pas présents au droit de toutes les parcelles constructibles. Seul le quartier des Mazories bénéficie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif de Saint-Aulaire. La station d'épuration Saint-Aulaire - Objat dispose d'une capacité nominale de 6000 Eqh. En 2016, la charge entrante maximale constatée fut de 3376 EH. Cette dernière est mobilisée à hauteur de 56% de ses capacités, ce qui permet d'envisager la prise en charge des effluents générés par l'accueil de nouvelles populations aux Mazories. D'ici 2030, une dizaine de nouvelles constructions seront raccordées au réseau, correspondant à une charge polluante à traiter d'environ 25 EH.</p> <p>25 nouvelles constructions seront dotées de dispositifs d'assainissement autonome (environ 60 EH). Non entretenus de tels dispositifs sont susceptibles de générer une pollution diffuse. Ce risque est plus important dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration naturelle des eaux traitées.</p> <p>Certaines filières impliquent le raccordement à un exutoire, un fossé ou un cours d'eau. Lors de dysfonctionnements dudit dispositif, cet exutoire se trouve particulièrement exposé aux pollutions. La modification des caractéristiques physicochimiques du cours d'eau peut conduire indirectement à une érosion de la biodiversité affiliée des cours d'eau, mais également modifier le faciès des habitats humides et aquatiques.</p> <p>A noter que les choix de développement de la commune visent malgré tout à limiter le développement du parc autonome. Si la commune n'avait pas fait le choix de densifier le secteur des Mazories ce dernier augmenterait de 20% d'ici 2030. Sur la base des orientations de développement retenues, le parc d'assainissement autonome augmentera seulement de 14%, soit de 6% de moins.</p> <p>Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines</p> <p>Risque de pollution des milieux naturels</p>	<p>Modérée</p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Évitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollutions diffuses en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe ; • Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en limitant les possibilités constructives : <ul style="list-style-type: none"> * en zone urbaine aux seuls secteurs disposant de sols aptes à la mise en place de filières d'assainissement agréées par le ministère de l'environnement et compatibles avec le règlement d'assainissement collectif du SPANC ; * en zone agricole ou naturelle aux seules constructions nécessaires aux activités d'exploitation agricoles et forestières ; • Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> * imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines et à urbaniser ; * prévoyant l'aménagement d'espaces verts collectifs en zone AU ; * assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N. 	<p>Faible</p>



4. LES INDICATEURS DE SUIVI



L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m ²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
		Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m ² ou % des dents creuses des zones UA, UB	permanente, N		
Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune		en m ² ou % des zones AU	permanente, N				