

COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN

CARTE COMMUNALE

Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)

Reçu le :

- 1 DEC. 2004

(Loi n° 62213 du 2.3.1982)

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Carte communale approuvée par délibération^s du Conseil Municipal du

27 / 8 / 2004 et 30 / 11 / 2004

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 06 DEC. 2004

Pour le Préfet et par délégation,
Secteur urbanisme - Marchés des communes



Marie-José CHAUMONT

SOMMAIRE

I - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	4
A - DEMOGRAPHIE	4
1 . EVOLUTION DE LA POPULATION	4
2 . STRUCTURE DE LA POPULATION	5
B - LA CONSTRUCTION	6
1 . EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	6
2 . EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS	8
3 . PARC LOCATIF - PARC LOCATIF SOCIAL	9
4 . MARCHE DU LOGEMENT	9
5 . LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	10
C - VIE ECONOMIQUE	11
1 . LA POPULATION ACTIVE	11
2 . LES ACTIVITES ECONOMIQUES	11
3 . LES DIFFERENTES ACTIVITES	13
D - LES EQUIPEMENTS	14
1 . LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	14
2 . LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	17
 II - ANALYSE DU SITE ET DE SES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	 18
A - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	18
1 . TOPOGRAPHIE -RELIEF	18
2 . GEOLOGIE - HYDROGEOLOGIE	18
3 . RESEAU HYDROGRAPHIQUE	19
B - LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL	20
1 . L'ESPACE AGRICOLE	20
2 . LES ZONES BOISEES	21

C . LES ENSEMBLES BATIS	22
1 . LE BOURG DE SAINT-CYPRIEN	22
2 . HAMEAUX ET HABITAT DISPERSE	23
3 . LES ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	23
D - LES MESURES GENERALES DE PROTECTION	24
1- ZNIEFF ET NATURA 2000	24
2 - LA ZONE INONDABLE	24
3 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES	25
4 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	26
5 - PROTECTION DES SITES NATURELS	26
E – ASPECTS PAYSAGERS	27
III - LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	28
A - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL ET BESOINS EN LOGEMENTS	28
1 - PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES	29
2 - BESOINS EN LOGEMENTS	29
B - LE PARTI D'AMENAGEMENT	30
1- LES CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT	30
2- LA DEFINITION DES ZONES URBAINES	31
3 - LES OPTIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS	40
C - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE- MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	41
1 -MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	41
2 -PROTECTION DU TERRITOIRE NATUREL ET DU RISQUE INONDATION	42
3 - PROTECTION DES PAYSAGES	42
4 - PROTECTION DE LA RESSOURCE - NORMES D'ASSAINISSEMENT	42
D – CAPACITES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION	43
ANNEXE 1 : Zone à risque archéologique	45
ANNEXE 2 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique	47

La commune de Saint-Cyprien forme une commune du Périgord Noir, située à l'extrémité Sud-Ouest du triangle d'Or de l'attractivité touristique périgourdine, limité par les vallées de la Vézère et de la Dordogne et centré sur Sarlat. Elle constitue le chef-lieu de canton (14 communes) de l'arrondissement de Sarlat (19 kms à l'Est) .

Elle est située à une cinquantaine de kilomètres de Périgueux (desserte viaire peu aisée) et à 65 kms environ de Bergerac, ville à laquelle elle est correctement reliée par la voie routière de fond de vallée.

La commune de Saint-Cyprien appartient à la Communauté de communes de la vallée de la Dordogne qui regroupe les communes d' Allas-les-Mines, Audrix,, Berbiguières, Bézenac, le Coux-et-Bigaroque, Marnac, Meyrals, Mouzens, et Siorac-en-Périgord.

Par ailleurs, la commune est comprise dans le territoire de la procédure PCD-PDI du confluent Haute Vézère, Pays des Causes et Pays des deux vallées, qui concerne les cantons de Terrasson, Thenon, Montignac et Saint-Cyprien. Cette procédure permettra de financer des actions transversales sur l'ensemble des quatre cantons en matière de logement (étude habitat de type diagnostic territorial), de restructuration de l'artisanat et du commerce, des aides aux jeunes ruraux, mais aussi des études tel que projet d'inventaire du patrimoine non protégé, étude de balisage à partir des centres bourgs .

I - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

A - DEMOGRAPHIE

1 - EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune de Saint-Cyprien, après une progression démographique modérée entre 1968 et 1975 (croissance de la population d'environ 7%) a connu une diminution constante de la population, en particulier durant la période intercensitaire 1982-1990 (perte de 115 habitants). Entre 1975 et 1990, la commune a perdu 170 habitants et présente en 1990 un chiffre de population inférieur à celui de 1968.

Cette évolution démographique est similaire à celle enregistrée dans la période à l'échelle du canton dans son ensemble, même si l'on peut noter des taux d'évolution différenciés suivant les périodes intercensitaires, entre canton et commune de Saint-Cyprien. Globalement, canton et commune ont perdu près de 3,5% de leur population entre 1968 et 1990.

En 1999, l'évolution démographique négative est confirmée (diminution de la population d'environ 70 personnes depuis 1990, soit environ 6%).

Cette évolution s'est faite au bénéfice des communes périphériques, puisque, globalement à l'échelle du canton, c'est une progression qui est enregistrée (6086 habitants en 1990 et 6482 en 1999, soit un taux d'évolution annuel de + 0,7%).

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte (hab.)	1649	1763	1708	1593	1522
taille des ménages	3,0	2,7	2,5	2,3	2,04

Source RGP - INSEE

Les segments de l'évolution

L'évolution de la population est la résultante du taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et de celui dû au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune).

Taux de variation annuel (en %)	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Global	+ 0,96	- 0,45	- 0,87	- 0,50
dû au solde naturel	- 0,25	- 0,32	- 0,53	- 0,54
dû au solde migratoire	+ 1,22	- 0,13	- 0,34	+ 0,04

L'évolution de la population depuis 1975 est liée à la fois au taux de variation annuel dû au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et à celui dû au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune), tous deux négatifs.

Cette évolution est à mettre en relation avec différents facteurs : un certain « vieillissement » de la population ; une attractivité moins forte liée à la fermeture de quelques entreprises importantes (entrepôts de tabac, abattoirs industriels, usine de chaux-ciments) ; des taux d'imposition de « ville centre » supérieurs à ceux des communes rurales périphériques ; éventuellement une offre en terrains à bâtir insuffisante.

A noter que durant la dernière période, le solde migratoire redevient très légèrement positif, mais il ne compense pas le déficit important dû au solde naturel.

2 - STRUCTURE DE LA POPULATION

Un indice de jeunesse faible

Population	1990 %	1999 %	Variation 1990-99	Département 1999 - %
0 - 19 ans	309 19,4	256 16,8	- 53	20,2
20 - 39 ans	397 24,9	327 21,5	- 70	22,8
40 - 59 ans	376 23,6	413 27,1	+ 37	26,5
60 - 74 ans	322 20,2	344 22,6	+ 22	18,7
75 ans et plus	190 11,9	182 12	- 8	11,8
TOTAL	1594	1522		

La diminution de la population entre 1990 et 1999 (moins 72 personnes) se répercute quasi-exclusivement sur les classes jeunes : classe des «0-19 ans» (moins 53 personnes) et des «20-39 ans» (moins 70 personnes).

Dans le même temps, les classes intermédiaires progressent, dans une moins forte proportion.

Cette situation est à mettre en relation avec un glissement des tranches d'âge de la population en place, non compensée par une arrivée importante de population nouvelle.

La commune présente ainsi une part des classes jeunes, inférieure à la moyenne départementale, ainsi qu'une sur-représentation de la classe des 60-75 ans (plus 4 points par rapport à la moyenne du Département).

Globalement, l'indice de "jeunesse", qui définit le rapport des «moins de 20 ans» sur les «plus de 60 ans» diminue, de 0,6 en 1990 à 0,5 en 1999.

Il devient inférieur au taux enregistré au niveau départemental , déjà faible (0,66 en 1999).

Prédominance des petits ménages

La taille des ménages, conformément à une évolution générale, a diminué durant les vingt dernières années. Elle s'établit en 1999 à 2,04 personnes, valeur inférieure à la moyenne départementale (2,3) .

La commune présente une large majorité de ménages composés de 1 à 2 personnes : 75% du total des ménages (dont, une personne par ménage, 35% ; deux personnes par ménage, 40%), contre 66% au niveau du Département.

Ce chiffre traduit la faible représentation des ménages composés de familles avec enfants.

B . LA CONSTRUCTION

1 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

1033 logements sont répertoriés par l'INSEE sur la commune en 1999.

Le parc de logements a progressé d'environ un quart depuis 1975.

	1975	1982	1990	1999
Rés. principales	654	688	700	741
Rés. secondaires	97	124	113	191
Logements vacants	77	71	109	101
Parc de logements	828	883	922	1033

Source : GEOKIT - INSEE - RGP

Résidences principales

Depuis 1975, le parc de résidences principales a progressé (environ 90 logements nouveaux entre 1975 et 1999) en dépit d'une diminution de la population durant la même période.

Cette évolution est liée au besoin en logements généré par le phénomène de « desserrement » des ménages (de 2,7 personnes par ménages en 1975 à 2 en 1999), ainsi qu'à celui lié au renouvellement du parc (disparition ou réaffectation d'une partie du parc ancien et vétuste).

Résidences secondaires

La part occupée dans l'ensemble du parc de logements par les résidences secondaires représente environ 12% du parc en 1990 et 18% en 1999. Elle a ainsi progressé de manière significative (progression d'environ 80 logements entre 1990 et 1999).

Le parc de résidences secondaires à l'échelle du canton est nettement plus important (la part des résidences secondaires représente 29% du parc total).

Logements vacants

La part de logements vacants a progressé de façon assez nette entre 1982 et 1990.

Elle reste élevée en 1999 avec une centaine de logements, soit près de 10% du parc total de logements. Précisons que sur la centaine de logements concernés, 72 ont un niveau de vacance supérieur à 3 ans ; un quart d'entre eux sont, en fait, considérés comme abandonnés.

L'importance de la vacance est ainsi à mettre en relation avec un parc ancien fortement représenté.

En 1999, la part du parc de logements datant d'avant 1949 représente 569 logements, soit 55 % du parc (valeur sensiblement équivalente à la moyenne départementale).

A noter qu'une O.P.A.H. a été lancée en 2000 à l'échelle du Syndicat Mixte pour le développement du Pays des Causses, Haute Vallée de la Vézère et Pays des Deux vallées, auquel la commune adhère.

2 - EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Durant la période 1982-1989, le nombre de « logements commencés » (source GEOKIT) a représenté 81 logements, soit une moyenne d'environ 10 logements par an.

Durant la période récente (1990-1998), la moyenne de la construction s'établit aux environs de 6 logements par an (57 logements au total dans la période).

Il est à noter que le niveau de construction est moins important durant la dernière période (1990-1997) sur la commune de Saint-Cyprien que sur les communes immédiatement périphériques.

Ainsi, sur les 4 communes limitrophes de Saint-Cyprien, soit Castels, Les Eysies, Meyrals, Mouzens (et qui présentent globalement un poids de population assez proche de celui de Saint-Cyprien), le nombre de permis de construire (logements commencés) a été d'environ 15/an entre 1982 et 1989 et s'est maintenu entre 1990 et 1997 (16/an). Pendant le même temps, sur la commune de Saint-Cyprien, la baisse de la construction a été d'environ 30%.

Le nombre de « logements commencés » à l'échelle du canton de Saint-Cyprien est également proportionnellement supérieur à celui enregistré sur la commune (la dépression est par ailleurs moindre au niveau du canton - dépression de la construction d'environ 12% entre les périodes 1990-1997 et 1982-1989 -).

Précisons toutefois que depuis 1997, la commune de Saint-Cyprien enregistre sur les années 1997 et 1998 une progression de la construction par rapport aux années 1993 à 1996.

Enfin, il est à noter que les permis de construire enregistrés sur la période 1999 à 2003 s'élèvent à un total de 37, soit une moyenne de 7 permis par an :

Année 1999 : 10 permis

Année 2000 : 5

Année 2001 : 5

Année 2002 : 11

Année 2003 : 6

La construction neuve sur Saint-Cyprien est pour l'essentiel le fait de maisons individuelles .

La commune enregistre toutefois la construction de quelques logements collectifs : 26 logements (1 programme) sur la période 1982-1989, 3 sur la période 1990-1997. La commune regroupe ainsi près des 2/3 de la construction en logements collectifs du canton.

Enfin, les statistiques sur la construction neuve (année 1997) font apparaître une superficie moyenne des terrains de 1374 m² pour une SHON de 86 m².

3 - PARC LOCATIF - PARC LOCATIF SOCIAL

Parc locatif

Le statut d'occupation des résidences est donné, en 1999, par les chiffres suivants :

Statut d'occupation	nombre de logements	
Propriétaires occupants	418	56,4 %
Locataires	276	37,2 %
Logés gratuitement	47	6,3 %

La part de logements locatifs est ainsi bien représentée, et traduit le statut de «ville centre» de la commune par rapport aux autres communes du canton .

La demande en logements locatifs reste importante.

Parc locatif social

Le nombre de logements locatifs sociaux s'élève, fin 1998, à 82 logements.

Un programme complémentaire de 12 logements est en projet avec l'office HLM de Périgueux, auquel il faut ajouter 27 logements dans le cadre d'une Résidence pour Personnes Agées.

4 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Le marché de la construction des résidences principales en accession à la propriété tend actuellement à se diversifier, compte-tenu du ralentissement de la construction neuve depuis la fin des années 80.

Aujourd'hui, une partie des ménages, souhaitant devenir propriétaires ou ne trouvant pas d'alternative compte tenu d'une offre locative insuffisante, se tourne vers le marché de l'occasion, en particulier dans le parc ancien (habitat du bourg ou des hameaux).

Le parc locatif constitue quant à lui une demande importante pour plusieurs catégories de ménages :

- des jeunes souhaitant accéder à un logement indépendant, demandeurs de petits logements aux niveaux de loyers peu élevés.
- des personnes âgées recherchant un rapprochement du centre bourg et la proximité des services.
- des ménages confrontés à des situations de vulnérabilité et/ou à faible solvabilité, à la recherche d'une offre de logements conventionnés .

L'approche des besoins en matière de logements s'attachera ainsi à prendre en compte les besoins en matière de logements locatifs, et de produits logements diversifiés (pouvant intégrer groupé et collectif).

5 - LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

Comme nous l'avons signalé, la commune présente un parc de résidences secondaires estimé en 1999 à 191 résidences.

Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par un parc de locations saisonnières ainsi que par quelques hébergements collectifs (hôtels et hébergements de plein air) : * source - inventaire communal 1998.

- hôtels homologués de tourisme : 3 hôtels (80 chambres).
- camping : un camping, classement 3 étoiles (75 emplacements).
- meublés touristiques, locations saisonnières : 75 (capacité de 367 lits).
- chambres d'hôtes : 48 (capacité de 103 lits).

La commune offre ainsi une capacité d'accueil touristique d'environ 1 800 personnes. La fréquentation est concentrée sur les mois de Juin à Septembre.

A noter que la commune possède un syndicat d'initiative.

C - VIE ECONOMIQUE

1 - LA POPULATION ACTIVE

Taux d'activité

La population active représente en 1999, 649 personnes, soit un taux d'activités de 48,3% (légèrement inférieur à la moyenne départementale de 49,1%).

Les migrations alternantes

La commune de Saint-Cyprien compte en 1999, 529 actifs ayant un emploi.

	Actifs ayant un emploi	dans la commune	hors de la commune
1999	529	321 60,7%	208
1990	596	444 74,5%	152
1982	672	539 80,2%	133

La part de la population active exerçant son activité sur la commune même de Saint-Cyprien représente en 1999, 321 personnes, soit 60,7 % du total des actifs ayant un emploi .

Cette proportion, même si elle a un peu diminué au fil du temps (74,5% en 1990, 80,2% des actifs en 1982), certainement en relation avec une diminution des actifs agricoles, reste néanmoins importante et indique que la commune constitue un pôle d'emplois effectif .

2 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les entreprises par branches d'activités

En 1998, 196 entreprises sont dénombrées sur la commune de Saint-Cyprien .

ACTIVITES	ETABLISSEMENTS	
Agriculture, pêche	34	17 %
Industrie, dont manufacturées	16	9 %
Construction	19	10 %
Commerce	40	20 %
Hôtels restaurants	14	7 %
Transports	5	3 %
Finances	3	2 %
Services aux entreprises	9	5 %
Administration	8	4 %
Education	5	3 %
Santé	24	12 %
Services sociaux	19	10 %
TOTAL	196	

La répartition par branches d'activités montre un bon niveau d'équilibre entre les différents secteurs d'activités primaire, secondaire et tertiaire.

Chef-lieu de canton, la commune de Saint-Cyprien présente un bon niveau de commerces et services lié à sa position de ville-centre, dont l'influence s'étend sur un espace rural élargi.

Précisons que le nombre d'établissements a progressé durant les cinq dernières années puisqu'il était de 146 en 1994 (+ 34%).

Taille des entreprises

Il s'agit pour l'essentiel d'entreprises de petites dimensions : les entreprises sans personnel salarié représentant plus d'une entreprise sur deux. A noter toutefois que 9 entreprises présentent plus de 10 salariés, et 2 entreprises plus de 50 salariés.

Total entreprise	0 sal.	1 à 9 sal.	10 à 49 sal.	50 sal. ou +	
	107	67	7	2	196
	54,6%	34,2%	3,6%	1%	

Précisons que les effectifs salariés représentaient en 1995, 513 personnes (chiffre sous estimé du fait d'une couverture incomplète des secteurs agriculture et tertiaire non marchand), avec une représentation prépondérante pour les secteurs de l'industrie-construction (313 salariés, dont une cinquantaine dans le domaine du BTP), du secteur commerces-hotellerie (96 salariés).

Le chiffre était de 571 en 1991 (soit une diminution de 10%).

Evolution récente de la construction à fin d'activités

Précisons qu'entre 1990 et 1997, selon les statistiques relatives à la construction de « locaux autres qu'habitations commencés », la construction de locaux d'activités s'est établie au nombre de 24 (sur les 8 années antérieures, ce même chiffre était de 26).

Rapporté au nombre de m², ce sont 8233 m² qui ont été construits à fin d'activités entre 1990 et 1997 (8159 m² entre 1982 et 1989).

Ces données laissent apparaître qu'il n'y a pas de déprise en matière d'implantation d'activités sur les années récentes.

A noter que la construction dans la dernière période concerne en priorité le domaine agricole (3334 m²) et de stockage (2284 m²). Les commerces représentent 567 m², mais le chiffre était de 3170 m² entre 1982 et 1989.

Les zones d'activités sur la commune représentent une superficie d'environ 5 hectares.

3 - LES DIFFERENTES ACTIVITES

L'activité agricole

Le Recensement général de l'Agriculture a permis de dénombrer 15 exploitations dites « professionnelles », contre 24 en 1988 et 30 en 1979.

L'agriculture reste toutefois fortement présente, la surface agricole utilisée ayant régressé de manière beaucoup moins rapide durant la période: surface agricole utilisée des exploitations de 981 hectares en 1979, 893 hectares en 1988, 837 hectares en 2000 (soit une diminution d'environ 15%).

La population familiale active sur les exploitations est estimée en 2000 à une cinquantaine de personnes.

La production agricole est orientée vers la polyculture élevage et les cultures spécialisées.

Les activités industrielles et artisanales

Le secteur de l'industrie (dont agro-alimentaire) et de l'artisanat est bien représenté (35 entreprises répertoriées en 1998).

A signaler à cette date quelques entreprises de dimensions importantes :

- 2 entreprises de plus de 100 salariés : entreprise de foies gras (145 emplois), entreprise de confection (170 emplois).

- 3 entreprises de 10 à 50 salariés : menuiserie industrielle (38 emplois), travaux publics (20 emplois), abris-piscines (10 emplois).

Le secteur du BTP avec 19 entreprises reste d'une grande stabilité.

Les activités commerciales et de services

La commune présente environ 70 entreprises (répertoire CCI 1998) dans le domaine des commerces et services (aux entreprises).

Saint-Cyprien présente un éventail complet de l'ensemble du commerce traditionnel.

Précisons en outre que deux grandes surfaces sont également implantées sur la commune.

Dotée d'une armature commerciale et de services de niveau élevé relativement à la dimension communale, le caractère de pôle de la commune de Saint-Cyprien est confirmé.

D - LES EQUIPEMENTS

1 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

1.1 - VOIRIE

La commune de Saint-Cyprien est concernée par différentes voies départementales :

- la RD 703, voie de la vallée, Bergerac-Sarlat, et la RD 703 E (ancienne voie traversant le bourg).

- la RD 48, du Nord au Sud,

- la RD 35, d'Est en Ouest (le Bugue-Sarlat),

- la RD 25, vers Castels,

- la RD 49.

L'axe RD 703 est concerné par l'arrêté préfectoral n° 99-1942 du 29 Octobre 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Est ainsi déterminée, par tronçons, la catégorie de l'infrastructure et la largeur des secteurs affectés par le bruit :

- . entre l'entrée et la sortie de l'agglomération de Saint-Cyprien, classement en catégorie 4 et largeur des secteurs affectés par le bruit de 30 mètres (largeur comptée à partir du bord extérieur de la chaussée).

- . sur les tronçons Est et Ouest hors agglomération, classement en catégorie 3 et largeur des secteurs affectés par le bruit de 100 mètres.

Le classement ne crée pas une nouvelle servitude, mais doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme (notification du terrain dans une zone affectée par le bruit ; obligation de respecter, au moment de la construction, des normes minimales d'isolement acoustique).

Au plan du trafic, le nombre de véhicules/jour enregistré sur la RD 703 est en augmentation sur la période 1994-1997 :

Années	1994	1997
véhicules/jour	5699	5923

Au plan de l'accidentologie, le nombre d'accidents enregistrés sur le RD 703 dans sa section comprise sur le territoire de Saint-Cyprien, est de 2 accidents durant les années 1996 à 1998 (1 accident en 1996, 1 en 1998).

Précisons que la RD 703 est soumise à l'article L. 111.1.4 du code de l'Urbanisme. Applicable depuis le 1^{er} Janvier 1997, cet article vise, en dehors des espaces urbanisés des communes, une plus grande maîtrise du développement urbain le long des voies importantes, et en conséquence une réflexion préalable à tout projet urbain aux abords des axes routiers.

En dehors des voiries départementales, la commune présente un maillage de voiries communales et de chemins ruraux qui desservent l'ensemble de l'habitat épars et des hameaux.

Précisons par ailleurs qu'en matière d'infrastructures, la commune est située sur l'axe ferré Bordeaux-Bergerac-Sarlat .

1.2 - RESEAU D'EAU

La commune possède un réseau d'eau potable complet qui structure la commune et assure l'alimentation en eau potable.

Elle dispose d'une station de pompage localisée lieu-dit le Malpas (plaine de la Dordogne, en limite entre Saint-Cyprien et Castels). Les périmètres de protection de ce forage sont en cours d'établissement (un rapport hydrogéologique a été établi en 1992).

A noter deux réservoirs de stockage, l'un immédiatement au Nord du bourg (capacité 300 m²), un second, Roc de Monorie (300 m²), lieu-dit le Roc de Peyre Brune (en limite communale Ouest de la commune).

1.3 - RESEAU D'ASSAINISSEMENT

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert une grande partie de la zone urbanisée du bourg.

Un programme d'extension du réseau est programmé par tranches successives (desserte de la partie Est du bourg, vers Castels ; du secteur du stade).

Le réseau est de type séparatif, à l'exception de la partie Nord ancienne du bourg en unitaire.

Environ 40% des logements sont actuellement desservis par le réseau.

La station d'épuration, réalisée en 1995, présente une capacité de 3 600 EH .

La capacité actuelle de la station est suffisante pour traiter les effluents des futures tranches d'assainissement.

La commune a procédé à l'élaboration d'un Schéma communal d'Assainissement. Ce dernier a permis d'établir une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, de préciser les zones relevant d'un assainissement collectif, celles où un assainissement non collectif est possible et les filières d'assainissement à mettre en oeuvre.

A noter que les propositions en matière d'assainissement collectif concernent pour l'essentiel des projets de raccordement sur le réseau du bourg de zones proches du bourg.

Sur la plus grande part de la commune, l'assainissement autonome reste la solution la mieux adaptée.

1.4 - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La commune adhère, pour la collecte et le traitement des ordures ménagères au SICTOM de Lalande du Buisson de Cadouin.

Elle dispose d'une unité de collecte de verre, bouteille plastique, papier en apport individuel.

2 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Services publics

Ils comprennent :

- bureau de poste
- trésor public
- syndicat d'initiative
- centre de secours, gendarmerie
- centre de l'équipement .

La mairie s'est installée dans de nouveaux locaux courant 2000.

Equipements scolaires et sportifs

Au plan scolaire, la commune dispose :

- d'une école maternelle, 4 classes.
- d'une école primaire, 6 classes.
- d'un collège, 300 élèves .

La commune possède un complexe sportif qui comporte terrain de rugby avec tribunes, terrain de football, halle de sports avec 4 terrains de basket, 3 courts de tennis, un boulodrome.

La commune est dotée par ailleurs de circuits et sentiers de randonnée (dont GR 36 - GR 64).

Services culturels, sociaux, et de santé

La commune est dotée d'une bibliothèque municipale .

Elle dispose d'une crèche parentale (créée dans les années 1984-1985 et installée dans ses nouveaux locaux en 1999) et d'une halte-garderie.

Un centre de loisirs a ouvert ses portes dans les locaux de l'école primaire depuis 1998.

Au plan des équipements de santé, la commune est dotée d'un centre médico-social . Elle dispose d'une résidences pour personnes âgées, d'un foyer-restaurant, d'un centre de dialyse.

II - ANALYSE DU SITE ET DE SES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A . CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1 - TOPOGRAPHIE - RELIEF

Le territoire de la commune de Saint-Cyprien est formé de collines aux pentes assez vives et aux sommets arrondis, qualifiés de « plateaux ».

Ces plateaux entaillés par de profonds vallons secondaires, appartenant au Bassin de la Vézère au Nord et à l'Ouest, et à celui de la Dordogne au Sud, présentent des escarpements calcaires marqués et creusés de nombreuses cavités.

L'altitude de la zone de plateaux oscille entre 100 et 200 mètres ; les points les plus hauts étant localisés dans la zone Sud-Ouest (Faugeac : 224 m).

La plaine alluviale de la vallée de la Dordogne occupe la portion Sud-Est du territoire communal (au Sud de la RD 703 E). Le dénivelé entre plateau et vallée de la Dordogne est important, 100 m environ au pied de versant de la vallée. L'altitude moyenne de la plaine alluviale se situe aux environs de 60 m.

2 - GEOLOGIE - HYDROGEOLOGIE

La commune présente au plan géologique, 3 catégories de terrains sédimentaires :

- terrains rocheux du Crétacé ou du Jurassique, sur la plus grande partie Nord de la commune.
- dépôts tertiaires formés de sables, de graviers et d'argiles. Ils sont présents au centre et à l'Ouest de la commune.
- terrains alluviaux récents, principalement dans la plaine au Sud de la commune.

Au plan hydrogéologique, plusieurs niveaux aquifères sont présents dans la Région de Saint-Cyprien :

- aquifères du Tertiaire sablo-argileux (nappes peu profondes, de faible productivité, relativement sensibles aux pollutions).
- aquifères du Crétacé supérieur, (exploitées pour la production d'eau potable ou l'irrigation).

SAINT CYPRIEN, CARTE GEOLOGIQUE (BRGM, 1/50 000e)



Fz	Alluvions récentes : sable moyen à grossier et graviers, limoneux	c4Bs	Marnes à huîtres, calcaires silteux et calcaires gréseux
Fy	Basse terrasse : galets roulés dans matrice sableuse grise	c3Ez	Calcaires grossiers beiges et calcaires grossiers quartzeux
	Altérites issues du substrat et du remaniement des dépôts fluviaux tertiaires	c3Rq	Calcaires marneux et glauconieux calcaires fins à silex noirs
	Argiles silteuses, sables fins à grossiers jaunâtres à graviers de quartz	c2Cq	Marnes silteuses vertes, calcaires roux calcaires blancs
		c2Cp	Calcaires, marnes, calcaires argileux
		c2Cpm	Calcaires crayeux blancs
		c1Dl	Argiles vertes, calcaires fins souvent dolomités
		j5b	Alternances de calcaires fins à grossiers et de fins niveaux argilo marneux
		j6At	Alternances de calcaires fins ou grossiers et de marnes noires

- aquifères du Jurassique . Plus profonds, ils affleurent toutefois dans quelques secteurs à Saint-Cyprien.

3 - RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La rivière Dordogne constitue la limite Sud de la commune.

Deux ruisseaux, le Moulant et le Merdassou, affluent de la Dordogne, irriguent le territoire communal en partie Sud.

Au Nord, en limite communale, le ruisseau le Moulinet, constitue un affluent de la Vézère (rivière elle-même affluent de la Dordogne).

La ligne de partage des eaux entre le bassin de la Vézère au Nord et à l'Ouest et celui de la Dordogne au Sud correspond grossièrement au tracé de la RD 35 et à la route de Saint-Georges (à l'Ouest de la Chapelle).

Au Sud, trois bassins versants principaux concernent la commune.

Leur exutoire aboutissent dans des zones peu urbanisées en périphérie du bourg.

Différents petits rus au cours irrégulier multiplient les petits vallonnements, de même que l'on peut noter la présence de sources, résurgences et fontaines (tel que la source de Panassou).

Précisons, concernant la rivière Dordogne, que la qualité des eaux est considérée comme bonne (classe de qualité 1 B - données 1996 -).

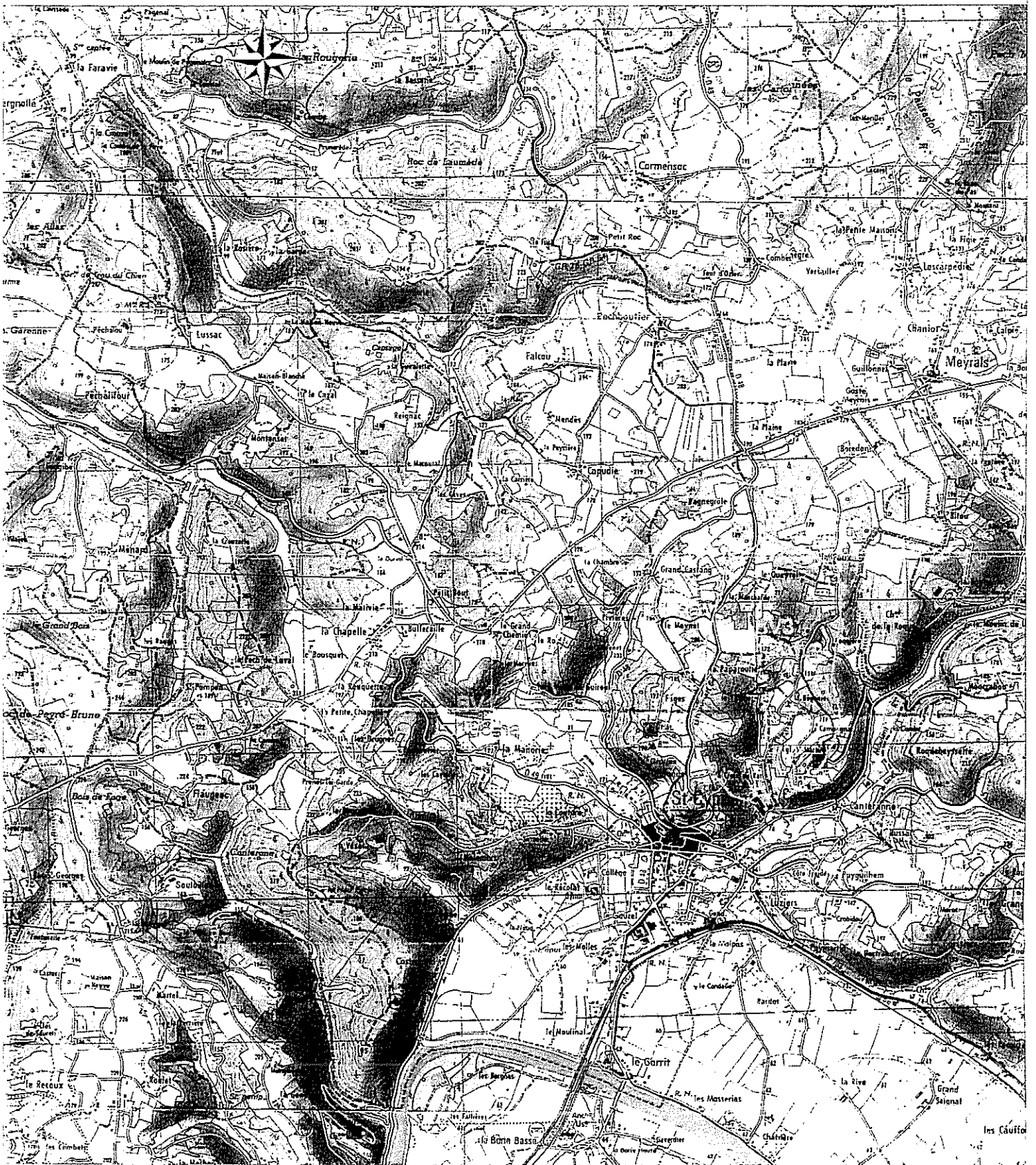
Par ailleurs, comme indiqué dans le cadre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le cours d'eau présente les caractéristiques suivantes :

- classement en deuxième catégorie piscicole.
- axe migrateur piscicole prioritaire du bassin Adour-Garonne (axe bleu du SDAGE).
- la rivière est classée, entre la Couze et le Bave, dans la liste des « milieux aquatiques remarquables » : Bras morts de la Dordogne - couasnes - (plaines humides liées au cours d'eau).
- le lit mineur est protégé par un arrêté préfectoral (3 Décembre 1991) portant conservation du biotope du saumon .
- Une étude hydraulique de l'exploitation des matériaux alluvionnaires a été réalisée en 1978 dans le cadre de l'opération « Dordogne, rivière propre ».

La commune de Saint-Cyprien est concernée par le risque inondation sur la plus grande part du territoire concernée par la plaine alluviale.

SAINT CYPRIEN

PLAN DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES PRINCIPAUX BASSINS VERSANTS



Echelle : 1/25 000e

B . LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL

1 - L'ESPACE AGRICOLE

La commune de Saint-Cyprien appartient à la région agricole du Périgord Noir .

La commune a enregistré une baisse significative du nombre des exploitations agricoles (30 exploitations considérées comme professionnelles en 1979, 15 en 2000).

Cette diminution s'est toutefois accompagnée d'une augmentation importante de la taille moyenne des exploitations (25 hectares en 1978 et 48 en 2000).

Ainsi, la superficie agricole utilisée des exploitations s'est relativement maintenue sur les 20 dernières années (981 en 1979, 837 en 2000, soit une diminution d'environ 15%).

La S.A.U.é communale représente en 2000, 737 hectares, soit 34% de la superficie communale totale.

La production agricole reste tournée vers la polyculture élevage et les cultures spécialisées.

Les terres labourables sont localisées en particulier dans la plaine alluviale de la Dordogne et dans une moindre mesure, sur les plateaux, en unités groupées.

Elles représentent en 2000, 498 hectares (environ 60% de la SAUé).

Les céréales constituent la culture dominante (221 hectares), avec les cultures fourragères (196 hectares).

Sur la zone de plateaux, les terres agricoles sont de qualité médiocre (faible capacité de rétention en eau des sols). Elles sont majoritairement occupées par la prairie (orientation vers l'élevage). Les surfaces toujours en herbe représentent une superficie totale de 313 hectares (37% de la SAUé).

L'élevage bovin reste une activité importante (total d'environ 740 bovins en 1979 et 700 en 2000). Il s'est accompagné d'une évolution de la production : diminution de l'élevage laitier et augmentation de la production de bovins viande.

L'élevage ovin a régressé, de même que, très fortement la production de volailles.

Les cultures spécialisées sont constituées par la production de noyers qui constituent parfois de vastes ensembles (tel que secteurs la Manorie, le Faux). Les plantations de noyers représentent 24 hectares en 2000.

La vigne, autrefois bien implantée, n'est plus présente que de manière relictuelle. La production de vin de table est essentiellement à destination familiale.

En lien avec la médiocre qualité des terres et la présence de zones de pentes assez marquées, le territoire agricole est concerné par une certaine déprise agricole.

2 - LES ZONES BOISEES

Le Périgord Noir doit son nom au taux de boisement important qui le caractérise et à la présence du chêne vert, au feuillage sombre et persistant, très abondant dans le Sarladais.

La commune de Cyprien présente ainsi un taux de boisement important (superficie boisée de 841 hectares, soit 40% de la superficie communale totale).

La forêt, composée de chênes, châtaigniers, pins maritimes, constitue l'élément dominant des coteaux et de leurs versants. Elle s'y organise en massifs plus ou moins continus, fractionnés par des zones cultivées.

La plus grande partie des coteaux et plateaux correspond au système pédologique des « Causses Verts ». Là prédominent les ensembles boisés de chênes, chênes blancs en particulier, en taillis souvent mal entretenus.

Le système du sidérolithique constitue un type de sol présent en certains points épars (Sud-Ouest), à vocation essentiellement sylvicole (sols acides). C'est le terrain de prédilection du châtaignier et du chêne pédonculé.

A noter également la présence de quelques peupleraies (vallée de la Dordogne) , de même que, le long des cours d'eau, d'une ripisylve boisée de boisements hygrophiles caractéristiques des fonds de vallons et des versants frais.

La superficie cadastrée des différents ensembles boisés se décompose comme suit :

- . taillis boisés : 812 hectares
- . futaies résineuses : 16 hectares
- . peupleraies : 8 hectares.

Globalement, la qualité des boisements est médiocre et de faible rendement économique.

Toutefois les boisements, outre leur caractère structurant en terme paysager, jouent un rôle écologique et de maintien des sols dans les zones de forte pente.

C - LES ENSEMBLES BATIS

1 - LE BOURG DE SAINT-CYPRIEN

Le bourg de Saint-Cyprien est localisé au Sud-Est du territoire communal, à toute proximité de la limite communale avec Castels.

Le bourg ancien est situé en pied de versant de la vallée de la Dordogne, au point d'inflexion d'une ancienne boucle de la rivière, et à la jonction de deux vallonnements secondaires. Bordé au Sud par la RD 703 E, il s'étage en flanc de coteau et constitue un ensemble de grande qualité visuelle, très fortement perçu à partir de la nouvelle voie de la vallée.

Les extensions plus récentes du bourg se sont implantées dans les deux vallons précités et principalement dans la vallée de la Dordogne.

Le bourg ancien constitue un ensemble bâti très dense, groupé autour de l'église, des bâtiments conventuels et des restes de l'abbaye fondatrice.

Les extensions du bourg ancien se sont faites en bordure des axes de voirie principaux :
- vers l'Ouest, en bordure de voie RD 703 E et de voie communale dite « de Saint-Cyprien à la Petite Chapelle », sous la forme de constructions individuelles et de petits lotissements (quartier Beauséjour).

- vers le Nord, entre les voies RD 49 et RD 48 (Sud du lieu-dit l'Archipot).

Le développement de la ville s'est cependant réalisé de façon privilégiée au Sud de la RD 703 E, pour l'essentiel dans un quadrilatère délimité par RD 48 à l'Ouest, RD 703 au Sud, limite communale à l'Est. L'ensemble englobe quartier Bas, quartier le Priolat, quartier le Pigeonnier.

Cette partie plus récente de la ville regroupe :

- différents petits lotissements et ensembles d'habitat groupé.
- divers équipements publics (écoles, gendarmerie).
- un ensemble commercial et d'activités.

L'urbanisation récente « déborde » à l'Ouest du RD 48 vers le quartier Récolat :

- ensemble constitué par collège et équipements sportifs.
- quartier d'habitat, lieu-dit les Molles (dont lotissement).

A noter également une urbanisation linéaire en bordure de la voie du « Garrit », voie qui dessert par ailleurs le camping situé en bord de Garonne.

2 - HAMEAUX ET HABITAT DISPERSE

En dehors du bourg, la commune présente un habitat dispersé sous la forme de hameaux et de constructions isolées (bâtisses anciennes des sièges d'exploitation agricoles).

Parmi les hameaux les plus importants, il faut citer les hameaux de Pechboutier au Nord-Est de la commune, de Pechalifour et de Lussac au Nord-Ouest.

Ces trois hameaux ont conservé leur structure et leur caractère architectural traditionnels. Il n'y a pas de construction récente (hormis quelques habitations à proximité du hameau de Pechboutier).

Outre ces hameaux d'intérêt architectural spécifique, il faut signaler :

- à l'Est, les hameaux de Capudie et de la Faux, à l'Ouest le hameau de Flaageac, circonscrits à une structure ancienne très compacte.
- à l'Ouest, le hameau de la Chapelle qui a fait l'objet de quelques développements récents.

L'habitat épars sous la forme de quelques constructions est dispersé sur l'ensemble du territoire des plateaux et des terrasses des vallonnements, et plus particulièrement sur l'ensemble Sud de la commune (Sud de la RD 35). Il est réparti le long des axes de voiries secondaires (voies communales et chemins ruraux) ou à l'écart dans des espaces clairières.

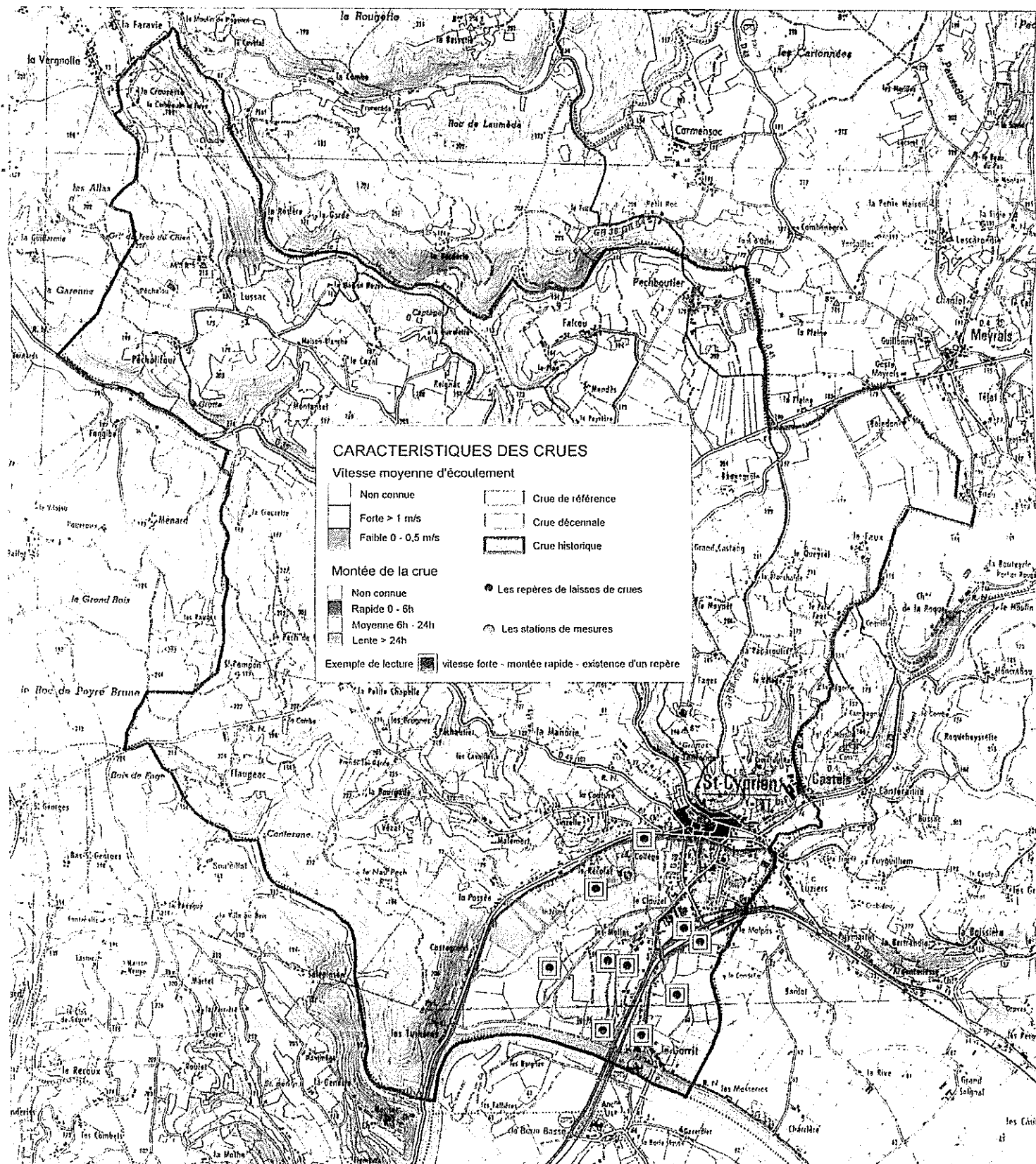
3 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Outre les hameaux de Pechboutier, Pechalifour et Lussac déjà cités et qui font l'objet, dans le cadre de la ZPPAUP, d'une protection particulière, il convient de signaler (Cf ZPPAUP) :

- le château des Fages, au Nord du bourg de Saint-Cyprien, et en sommet du coteau.
- le hameau de Bagnerole
- l'abbaye de Reignac
- les ruines du moulin à vent du Nau Pech (Sud-Est de la commune) et du moulin à vent de Lussac (Nord-Est)
- le pont ferré du Garrit sur la Dordogne
- les différents ensembles bâtis du bourg ancien de Saint-Cyprien, constitués par l'église et l'abbaye, le presbytère, différentes maisons anciennes du bourg (tel que maison de Beaumont).

COMMUNE DE St-CYPRIEN : ATLAS DES ZONES INONDABLES

Echelle : 1/25 000



Sources CDE 24
1017 BD-CARTO, SCAN-25
Fichier StCyprien-Vias - 10/2000

D - LES MESURES GENERALES DE PROTECTION

La commune de Saint-Cyprien est concernée par diverses contraintes générales en matière de protection des sites et des espaces remarquables.

1 - Z.N.I.E.F.F. et NATURA 2000

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique constituent un inventaire patrimonial permettant d'identifier les ensembles de milieux dont l'intérêt repose sur la richesse de l'écosystème ou sur la présence d'espèces rares ou menacées.

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe, mais nécessite qu'une attention particulière soit apportée à la zone afin d'éviter les aménagements susceptibles de détruire ou dégrader les milieux inventoriés.

La commune de Saint-Cyprien est concernée par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : la ZNIEFF n° 2428 dite du « coteau de Saint-Cyprien et Mouzens ».

Il s'agit d'une ZNIEFF de type 1, qui circonscrit un territoire présentant des espèces ou milieux remarquables.

Le milieu considéré est formé d'un coteau calcaire favorable à la présence d'espèces végétales à affinités méditerranéennes (végétation de l'étage subméditerranéen, série du chêne pubescent). La végétation est constituée de pelouses, friches et boisements xérothermiques, de chênaies-charmaies.

A noter par ailleurs que le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon et a été proposé par M. le Préfet sur la 1^o liste Natura 2000.

Natura 2000 vise à préserver la diversité biologique et à constituer un réseau de sites abritant les habitats naturels et d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, qu'il convient de maintenir dans un état favorable ou de restaurer.

2 - LA ZONE INONDABLE

La commune de Saint-Cyprien est concernée par le risque naturel « inondation ».

Est définie par « inondation », « une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables : elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables ».

La loi du 2 Février 1995 relative au risque inondation et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- la nécessité de prévenir le risque humain,
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

Un atlas des zones inondables a été établi au 1/25 000^e en Octobre 2000, par le Service Prospective et Environnement de la DDE.

Il permet de situer les différents niveaux de crues :

- crue de référence (crue relativement banale observée en moyenne tous les 2 à 5 ans),
- crue décennale (crue rare mais non exceptionnelle, qui a une probabilité sur 10 de se produire),
- crue historique (crue exceptionnelle généralement de période de retour de l'ordre du siècle).

Il convient par ailleurs de noter qu'une étude hydraulique avait été préalablement réalisée sur la commune début 2000 par le bureau SOGREAH, pour la délimitation des zones inondables (connaissance et identification des phénomènes et aléas, avec report cartographique au 1/5 000^e).

Les zones concernées par le risque inondation feront l'objet, au plan de zonage de la carte communale, d'un zonage spécifique (indice i).

3 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le Service Régional d'Archéologie a répertorié sur la commune une trentaine de sites archéologiques (liste portée en annexe).

Avant tout travaux entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles, il conviendra de prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou la protection du patrimoine archéologique.

Conformément au décret n°86-192 du 5 Février 1986, relatif à la protection du patrimoine archéologique, la DRAC devra être saisi de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, lotir, d'installation et travaux divers dans les zones sensibles.

La liste des sites identifiés ne peut pas être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

4 - LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Plusieurs ensembles sont concernés par une protection au titre des Monuments Historiques. Il s'agit :

- de l'église de Saint-Cyprien : classement par arrêté du 22 Mars 1923.
- du château des Fages, pavillon Renaissance : arrêté du 9 Septembre 1965.

Différents ensembles bâtis font par ailleurs l'objet d'une inscription à l'inventaire des Monuments historiques . Il s'agit :

- du château de Fages, ruines du château de Fages et chapelle, arrêté du 13 Avril 1933.
- du presbytère, façades et toitures, arrêté du 16 Juin 1965.
- maison du XVIII^e siècle, arrêté du 22 août 1944.

Par ailleurs, le périmètre de protection de deux monuments inscrits à l'Inventaire, localisés sur les communes de Castels et de Mouzens, concernent pour partie la commune de Saint-Cyprien :

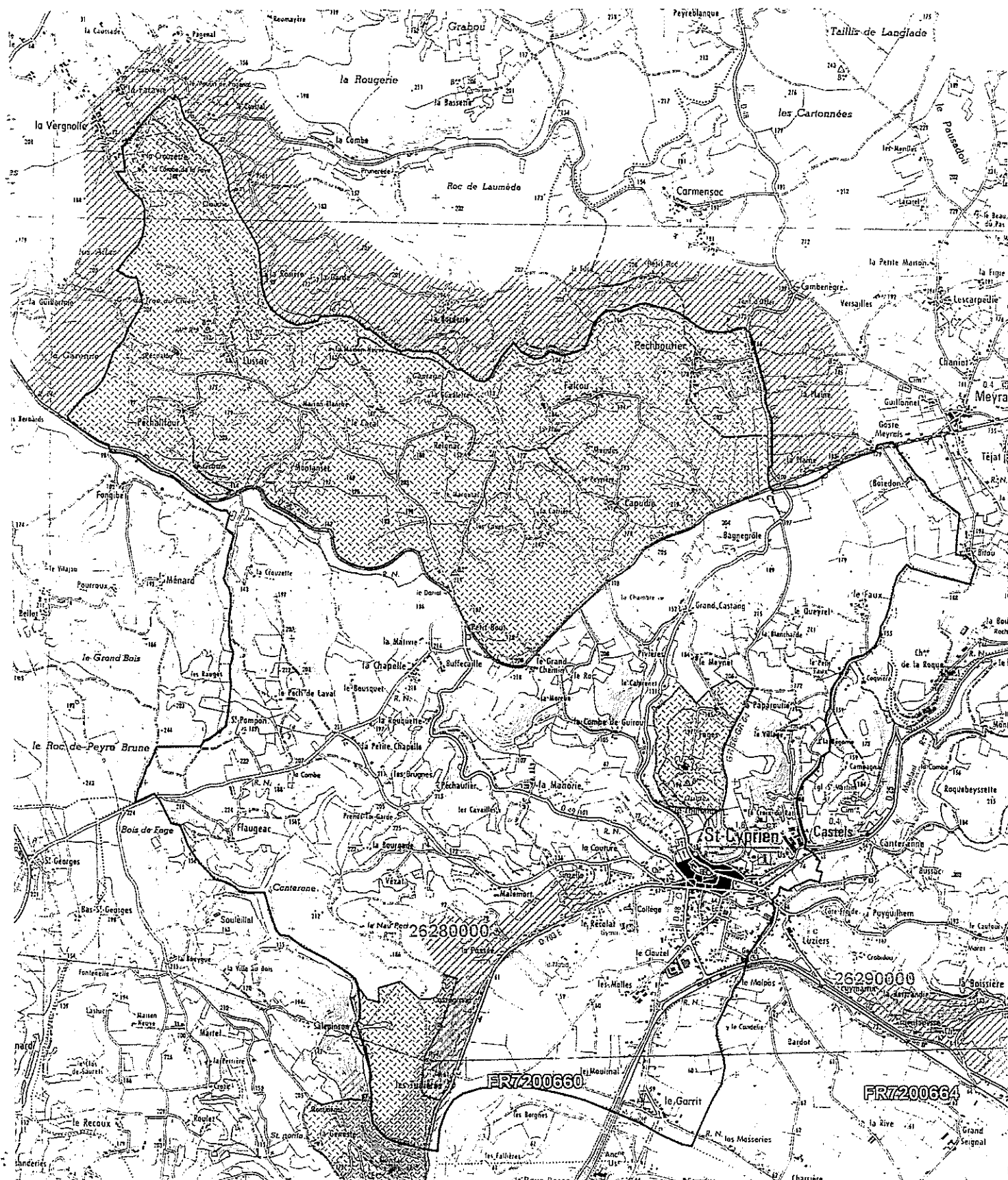
- l'ancienne église Saint-Martin du Vieux-Castels, à Castels.
- le château de Monsec, façades et toitures, commune de Mouzens.

5 - PROTECTION DES SITES NATURELS

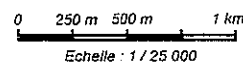
Différents ensembles font par ailleurs l'objet d'une Inscription à l'Inventaire des sites :

- site inscrit du château de Fages : site des ruines du château et de leurs abords (arrêté du 7 Janvier 1944).
- site inscrit des vallées de la Beune, la Petite Beune et la Vézère : il couvre sur la commune de Saint-Cyprien, l'ensemble du secteur situé au Nord de la RD 35 (arrêté du 20 Septembre 1966).

PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER



 ZNIEFF de type 1
 Natura 2000
 Site inscrit
 Limite communale de Saint-Cyprien



- site inscrit de Monsec, à Mouzens : le secteur Sud-Ouest de la commune de Saint-Cyprien est inclus dans les limites de protection du site inscrit entourant le château de Monsec (arrêté du 16 Février 1982).

E - LES ASPECTS PAYSAGERS

Une étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager a été réalisée sur la commune .

Cette étude a permis d'établir une analyse paysagère de la commune : analyse des ensembles paysagers de la commune, perspectives paysagères, morphologie urbaine du bourg et des hameaux, caractéristiques du patrimoine, typologie architecturale de Saint-Cyprien.

Son rapport de présentation constitue ainsi un inventaire de référence tant sur les plans historique, archéologique, urbain et architectural que paysager.

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., justifié par l'analyse préalable, prend en compte l'ensemble des espaces sensibles du territoire communal.

La Z.P.P.A.U.P. représente ainsi une superficie de 1187 hectares (sur une superficie communale totale de 2150 hectares, soit 55% du territoire).

La protection se décompose en 5 types de zones pour lesquelles un règlement spécifique a été établi :

ZP1 : ensembles et immeubles d'intérêt architectural et urbain - 53 hectares .

La zone couvre les hameaux de Lussac et de Péchalifour, l'abbaye de Reignac, le bourg ancien de Saint-Cyprien, le château de Fages, Bagnerole.

ZP2 : zone de patrimoine naturel boisé - 394 hectares .

ZP3 : zone de patrimoine naturel non boisé - 81 hectares.

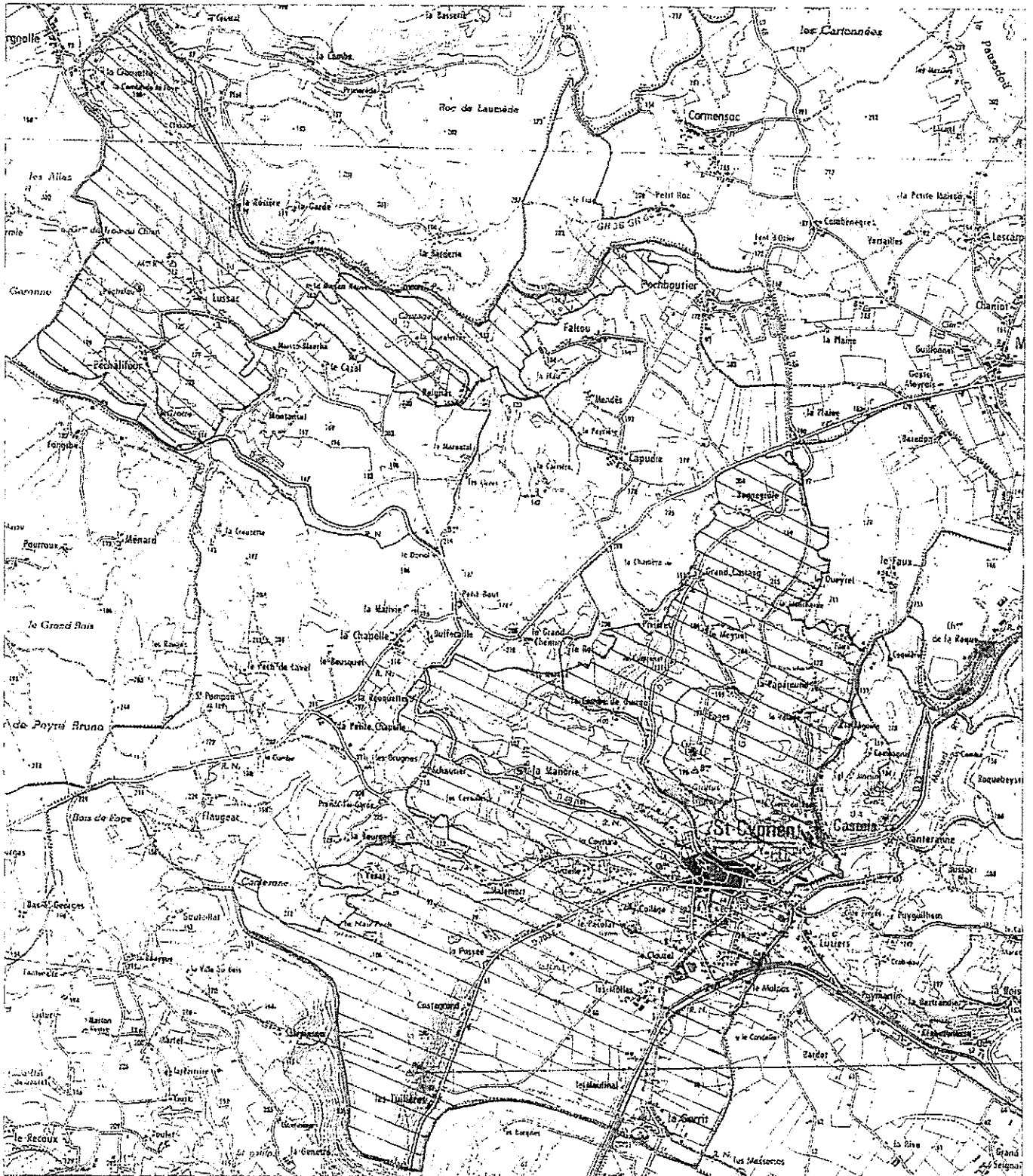
ZP4 : zone d'espace agricole protégé - 438 hectares.

ZP5 : espace d'extension urbaine protégé - 221 hectares .

La Z.P.P.A.U.P. constitue en date du 11 Juin 1997 une servitude d'utilité publique.

COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN

DELIMITATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER



III - LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL BESOIN EN LOGEMENTS

1 - PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

Depuis 1975, la commune a connu une diminution constante de sa population, en particulier durant la période 1982-1990.

L'évolution de la population depuis 1975 est liée à la fois au taux de variation annuel dû au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et à celui dû au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune), tous deux négatifs.

A noter que durant la dernière période, le solde migratoire redevient très légèrement positif, mais il ne compense pas le déficit important dû au solde naturel .

Pour les années à venir, la commune souhaite retrouver une évolution positive de la croissance démographique, qui favorise une dynamique communale et un rajeunissement de la population.

Sur la base d'un taux de variation de la population situé entre 0,5% et 1% par an, les perspectives de développement de la population s'établiraient de la manière suivante :

Nbre d'habitants	1999	2005	2010	2015
Taux moyen annuel d'évolution de 0,5%	1522 hab.	1580 hab.	1620 hab.	1660 hab.
Taux moyen annuel d'évolution de 1%	1522 hab.	1630 hab.	1715 hab.	1800 hab.

Compte tenu du nombre de permis enregistrés durant la période 1999-2003, le taux moyen annuel d'évolution se situerait aux environs de 1% .

2 - BESOINS EN LOGEMENTS

Sur la base d'un taux annuel d'évolution de 1%, pour une population située à 1800 habitants en 2015, les besoins en logements induits, (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2 en 2015) seraient ainsi à l'horizon 2010 d'environ 85 logements :

Il conviendra par ailleurs d'assurer les besoins liés au desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) et au renouvellement du parc (disparition du parc ancien vétuste) .

Ces besoins sont évalués à l'horizon 2015, sur les bases suivantes :

- desserrement des ménages : le desserrement des ménages ayant été très important sur les périodes passées, il est envisagé une forte atténuation du phénomène. Sur la base de 1,9 à 2 personnes par ménage en 2015, le besoin en logements serait d'environ 30 logements.
- renouvellement du parc : ce segment apparaît limité (une dizaine de logements) .

Ainsi globalement, les besoins en logements à l'horizon 2015 s'établiraient, sur la base d'un taux annuel d'évolution de 1%, à environ 125 logements (programmes neufs ou réhabilitation du parc ancien existant).

B – LE PARTI D'AMENAGEMENT

1 - LES CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

Le parti d'aménagement retenu permettant de fixer les orientations du développement urbain s'est articulé autour des éléments de cadrage suivants :

LES CARACTERISTIQUES URBAINES DE LA COMMUNE

Comme il l'a été précisé dans l'analyse du territoire communal, l'organisation urbaine du territoire est formée par :

- Le bourg ancien de Saint-Cyprien et ses extensions plus récentes
- Un habitat rural traditionnel très éparé, localisé sur les plateaux et les terrasses des vallonnements qui l'entailent.
Parfois regroupé en villages assez denses, il est le plus souvent composé d'unités isolées le long des voies de liaison de la commune ou à l'écart, dans des espaces clairières, reflétant ainsi la dispersion traditionnelle des implantations agricoles dans les plateaux du Sarladais.

L'option retenue en terme d'urbanisation future a consisté à rechercher les conditions permettant de consolider le développement urbain au niveau du bourg et de ses principales extensions, ainsi que, de manière mesurée, dans la continuité des principaux hameaux et unités bâties déjà existantes sur les espaces de plateaux.

LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La commune se caractérise par un environnement naturel et paysager sensible, caractéristique des paysages poly-culturels du Périgord Sarladais :

- Diversité polyculturelle des vallons ouverts, délimités par des versants boisés, qui organisent les échelles de vision du paysage.
- Valeur patrimoniale du tissu bâti ancien et des constructions traditionnelles.
- Perspectives identitaires de qualité et sites pittoresques.

Sur la base des études établies dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P., la définition des zones urbaines de la commune s'est ainsi attachée à la prise en compte des caractéristiques paysagères d'ensemble de la commune, de même qu'à la prise en compte des ensembles naturels sensibles : sites naturels inscrits de la commune, Z.N.I.E.F.F. du coteau de Saint-Cyprien, zones boisées, zones de pente significatives...

En outre, la commune est concernée par le risque inondation dans la vallée de la Dordogne, qui a constitué le territoire d'extension de la partie récente du bourg, et nécessite une attention particulière quant aux perspectives de développement futur.

L'ARMATURE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La définition des zones urbaines de la carte communale a pris en compte les conclusions établies dans le cadre du schéma communal d'assainissement.

De même, un examen détaillé de la capacité de desserte par les réseaux a été établie : réseau d'eau (dont capacités), réseau d'électricité, niveau de desserte viaire.

2 – LA DEFINITION DES ZONES URBAINES

2.1 - CONFORTER LE BOURG

Le bourg de Saint-Cyprien : situation actuelle

Comme indiqué dans l'analyse du site, le bourg de Saint-Cyprien, localisé au Sud-Est du territoire communal, présente les caractéristiques ci-après :

*** Le bourg ancien**

Il est situé en pied de versant de la vallée de la Dordogne, au point d'inflexion d'une ancienne boucle de la rivière, et à la jonction de deux vallonnements secondaires. Bordé au Sud par la RD 703^E, il s'étage en flanc de coteau et constitue un ensemble de grande qualité visuelle, très fortement perçu à partir de la nouvelle voie de la vallée.

*** Les extensions plus récentes du bourg**

Elles se sont implantées dans les deux vallons précités et principalement dans la vallée de la Dordogne, inondable.

- > Les extensions du bourg ancien se sont faites en bordure des axes de voirie principaux :

- vers l'Ouest, en bordure de voie RD 703^E et de la voie communale dite « de Saint-Cyprien à la Petite Chapelle », sous la forme de constructions individuelles et de petits lotissements (quartier Beauséjour).
- vers le Nord-Ouest, entre les voies RD 49 et RD 48 (lieu-dit l'Archipot).

- > Le développement de la ville s'est cependant réalisé de façon privilégiée dans la plaine de la Dordogne, au Sud de la RD 703^E.

Une partie importante du développement récent du bourg s'est implantée dans la plaine de la Dordogne, qui est située, entre RD.703^E et limite communale, en quasi totalité en zone inondable, telle que définie par l'atlas des zones inondables.

+ La zone urbanisée se situe pour l'essentiel dans un quadrilatère délimité par RD 48 à l'Ouest, RD 703 au Sud, limite communale à l'Est. L'ensemble englobe quartier Bas, quartier le Priolat, quartier le Pigeonnier. Cet ensemble est en quasi-totalité situé en zone de crue historique.

Cette partie plus récente de la ville regroupe :

- différents petits lotissements et ensembles d'habitat groupé.
- divers équipements publics (écoles, gendarmerie).
- un ensemble commercial et d'activités.

+ L'urbanisation récente « déborde » à l'Ouest du RD 48 vers les quartiers Récolat, le Clauzel, les Molles :

- ensemble constitué par collège et équipements sportifs.
- équipements publics et commerciaux, quartier le Clauzel
- quartier d'habitat, lieu-dit les Molles (dont lotissement).

Ces secteurs sont situés pour partie en zone de crue historique, pour partie en zone de crue décennale.

+ A noter également une urbanisation linéaire en bordure de la voie du « Garrit », qui dessert par ailleurs le camping situé en bord de Dordogne.

Définition de la zone urbaine dans le cadre de la carte communale

L'option en terme d'urbanisation future consiste à rechercher les conditions permettant de consolider le développement urbain à l'intérieur du bourg et à sa périphérie immédiate.

La zone urbaine délimitée au plan de zonage de la carte communale couvre ainsi la zone agglomérée et les zones de développement précitées.

Le choix de conforter le bourg et d'éviter une dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire est conforme aux directives visant une gestion économe de l'espace. Il permet :

* une organisation cohérente des réseaux et services et un bon équilibre des finances locales.

* une protection accrue du territoire agricole et la préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Le choix de conforter le bourg est en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement. Les zones retenues pour accueillir de nouvelles constructions sont ainsi localisées à l'intérieur de la zone d'assainissement collectif future prévue par le schéma d'assainissement.

Il convient de noter, concernant les aspects de protection du patrimoine et des paysages, que l'ensemble de la zone du bourg est située dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. et à ce titre soumise à l'avis de l'A.B.F.

A noter que pour l'ensemble de la zone située dans la plaine inondable de la Dordogne, les préconisations édictées par la MISE seront appliquées.

La zone urbaine est formée des ensembles suivants :

EN PARTIE NORD (du RD 703^E)

- Le bourg ancien dense
- Au Nord du bourg, une zone plane insérée entre RD 48 et RD 49, qui constitue un secteur d'extension privilégié du développement urbain de Saint-Cyprien.
La partie Sud, la plus proche du bourg, est bâtie : lotissement la Planque de Fissou, avec une quinzaine de lots construits, qui s'est accompagnée de la création d'une voirie de desserte interne.
L'ensemble de la zone Nord (vers combe de Guirou) constitue une zone d'extension privilégiée de l'urbanisation dans la continuité de l'existant.
- A l'Ouest, les secteurs Couture, Beauséjour (pour partie bâtis et concernés par une extension du réseau d'assainissement collectif) ; puis la zone de Sinzelle, Malemort, en bordure du chemin de Campagne.

L'ensemble considéré, largement bâti, ouvre quelques possibilités de constructions vers l'Ouest.

La définition du secteur s'est appuyée sur une analyse « à la parcelle ». En particulier, elle n'ouvre pas de possibilités d'urbanisation « de second rang », sauf si les possibilités de desserte viaire sont appropriées (secteur Sinzelle).

- Le développement linéaire en bordure de RD 703^E est limité au bâti existant.
Il a ainsi été retenu de ne pas développer une zone constructible en bordure de voie RD 703^E, entre le Passet et la limite communale Ouest.

- Vers l'Est, en secteur Nord-Est, la zone urbaine est peu développée :
 - lieux-dits « la Passée », « le Tourondel », la zone urbaine est grossièrement limitée au bâti existant (zone boisée, difficultés d'accès aux parcelles, problèmes paysagers).
 - secteur les Grenels, la zone est peu étendue du fait d'un relief important, et le nombre de constructions, intégré dans un environnement boisé, sera nécessairement réduit.
 - la zone est limitée à l'Est du fait de la présence de bâtiments d'activités.

EN PARTIE SUD

En partie Sud du RD 703^E, le bourg actuel est localisé en grande partie en zone inondable. Il est donc classé en zone urbaine U, indicé i, et à ce titre soumis à des prescriptions particulières.

La zone urbaine délimitée dans le cadre de la carte communale, concerne la zone bâtie déjà existante (parties actuellement urbanisées). Elle englobe :

- Le secteur du bourg, quartier bas, le Priolat, le Pigeonnier, le Clauzel, qui regroupe habitat, équipements publics, bâtiments d'activités et équipements commerciaux.
La zone présente quelques espaces interstitiels non bâtis, secteurs le Priolat, le Pigeonnier.
- Le secteur dit le Récollat, en secteur Ouest, qui englobe le collège et un petit quartier d'habitat attenant.

Ces deux secteurs sont situés dans la zone d'aléa considérée comme étant moyen à faible (zone 2) et présentent pour une crue historique, une hauteur d'eau inférieure à un mètre.

- Un secteur dit « les Molles », qui forme une zone bâtie à l'ouest de la zone commerciale.
Sur ce secteur, la zone est limitée au bâti et au lotissement existant, du fait de la localisation du secteur en zone inondable supérieure à 1 mètre d'eau selon l'étude réalisée par SOGREAH.
Elle englobe toutefois quelques parcelles attenantes non bâties qui constituent des « dents creuses » dans la zone.

Ces parcelles 123, 124, 116 (partiellement), 340, 117, 118, section G, dans la mesure où elles sont situées dans la zone inondable supérieure à 1 mètre d'eau selon l'étude réalisée par SOGREAH, ne pourront admettre qu'une seule construction par parcelle.

En outre, dans l'ensemble de la zone inondable, les prescriptions générales de l'atlas des zones inondables (principes d'aménagement) devront être respectées.

En particulier, les constructions peuvent être acceptées, à la condition que la cote de plancher habitable soit au moins égale à celle de la crue historique.

En conclusion, l'urbanisation dans la plaine consiste simplement à compléter le bâti à l'intérieur du tissu construit existant, afin d'assurer une meilleure cohésion de la trame bâtie.

En outre, il est à noter que la zone est dotée de l'ensemble des réseaux et ne constitue pas par ailleurs un secteur de fort impact paysager.

A noter qu'un vaste ensemble non bâti, situé dans le bourg, lieu-dit les arénies, à l'est du collège, est maintenu en zone naturelle.

2.2 - FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

La grande part des activités présentes sur la commune sont localisées dans la plaine de la Dordogne : pôle commercial secteur le Clauzel, entreprises d'implantations anciennes, secteur le Priolat, le Pigeonnier.

A noter en outre l'ensemble formé par la Croix du rat (bâtiments d'activités et exploitations de carrières).

La commune souhaite disposer de terrains pour accueillir de nouvelles activités dans de bonnes conditions et avait ainsi retenu le développement d'une zone communale, secteur les Molles/le Récollat.

Cette zone fait ainsi l'objet d'un classement en zone spécifique UYi, de même qu'est classée en zone Uy la zone de Croix du Rat.

2.3 - PERMETTRE UNE URBANISATION LIMITEE DES HAMEAUX ET QUARTIERS

Comme indiqué précédemment, l'analyse du site communal et de ses composantes environnementales et bâties a montré que la commune présentait un ensemble de vallées, vallons, coteaux et plateaux propices à l'implantation d'un habitat éclaté.

Il est parfois regroupé en villages assez denses d'implantation ancienne : Lussac, Péchalifour, Pechboutier, Capudie, la Chapelle, mais aussi composé d'unités isolées le long des voies de liaison de la commune ou à l'écart, dans des espaces clairières.

Les noyaux bâtis constituent ainsi des regroupements d'habitation et de bâtiments agricoles, de dimensions variables. Ils ont accueilli quelques constructions nouvelles complémentaires à l'habitat traditionnel, habitat qui a généralement fait l'objet de travaux de rénovation.

Afin de maintenir une certaine dynamique, la commune a retenu de permettre une construction mesurée dans un certain nombre de ces hameaux et lieux-dits.

L'étude conduite dans le cadre de la carte communale a consisté à définir les conditions les plus favorables pour un développement cohérent autour des villages et dans les espaces de plateaux de la commune.

L'analyse a pris en compte les études établies dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P., en terme de morphologie urbaine et typologie architecturale, ainsi que d'approche paysagère (paysage « naturel », organisation de l'habitat, perspectives paysagères).

Une attention particulière a également été accordée aux sites naturels sensibles : sites inscrits, zone d'intérêt écologique, zones boisées, zones de pente marquées.

Il convient de préciser par ailleurs qu'une part importante du territoire communal se trouve situé dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (55% des 2150 ha composant la superficie de la commune), ou dans le périmètre du site inscrit (ensemble de la commune située au Nord du RD.35).

Ce classement impose que tout projet soit soumis à une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France ; ce qui constitue une garantie importante quant au respect de la qualité architecturale des bâtiments et de leur insertion dans le site environnant.

Les secteurs étudiés pour un classement en zone urbaine ont par ailleurs fait l'objet d'un examen détaillé en terme d'analyse du site (occupation du sol, environnement paysager), de desserte viaire, de couverture par les réseaux (réseau d'eau et capacités, réseau d'électricité).

La définition des zones constructibles a également pris en compte l'étude du schéma d'assainissement, qui a permis de préciser les secteurs d'assainissement collectif, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel et les filières d'assainissement à mettre en oeuvre.

Le schéma d'assainissement détermine une carte d'aptitude à l'assainissement autonome qui distingue 4 catégories d'aptitude.

Le classement en zone urbaine concerne ainsi une quinzaine de hameaux et quartiers.

A l'exception des hameaux de Pechboutier et la Chapelle, et, dans une moindre mesure, de la Paparoutie, Bosredon, les zones ainsi délimitées dans le cadre de la carte communale, présentent des capacités d'accueil modérées (souvent de l'ordre de quelques habitations).

Le tableau ci-après annexé reprend les différentes zones concernées, leur principales caractéristiques et la délimitation du zonage retenu.

LIEUX-DITS	SIGNALETIQUE DU SITE	DESSERTE VIAIRE ET RESEAUX	DELIMITATION DU ZONAGE
La Crouzette	En limite Nord-Ouest de la commune, le quartier se situe dans la continuité du hameau bâti localisé sur la commune de Campagne. Il présente une dizaine de constructions. Le secteur est inclus dans la ZPPAUP en ZP4 (espace agricole protégé).	Desserte : à partir de la commune de Campagne Réseau d'eau : quartier rattaché pour la desserte à Campagne. Electricité : présent sur chemin rural de la Vergnolle.	Classement en zone urbaine des parcelles bâties, avec extension à quelques parcelles en vis à vis (3). A noter que le caractère agricole du secteur n'est pas effectif à ce jour. Constructions soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
Hameau de Lussac	Ancien chef-lieu de province, Lussac forme un ensemble patrimonial ancien et homogène (une dizaine de constructions). Inclus dans la ZPPAUP, il fait l'objet d'un classement en ZP1 (intérêt architectural et urbain).	Au Nord-Ouest du territoire, desservi par la VC n°4. Présence des réseaux d'eau (diamètre 42/50) et d'électricité. Assainissement autonome (sols de classe 2 ou 4).	La zone urbaine est strictement circonscrite au hameau ancien.
Hameau de Péchalifour	Hameau ancien (une quinzaine de constructions), qui a conservé son aspect traditionnel. Restauration du bâti ancien de bonne qualité. Inclus dans la ZPPAUP (classement en ZP1).	Desserte par VC n°4. Desserte par réseaux d'eau (diamètre 53/63) et d'électricité. Assainissement autonome (filtre à sable vertical drainé ou terre drainé - sol de classe 4).	Délimitation d'une petite zone urbaine resserrée sur le hameau.
Les Cazals	Quartier en bordure de voie communale n°4 (4 constructions)	Au Nord-Ouest du territoire, desservi par la VC n°4. Réseau d'eau sur VC n°4, bien dimensionné (diamètre 80/90). Electricité : réseau présent sur voie. Assainissement autonome (sol de classe 4).	Délimitation d'une petite zone urbaine bornée au Nord par une parcelle bâtie, au Sud par un chemin. Les quelques parcelles non bâties sont en prairie.
Les Caves	Quartier localisé au Sud des Cazals. Ancienne école, des terrains en friche ou pré.	Au Nord-Ouest du territoire, à l'intersection VC n°4 et RD 35. Réseau d'eau : desserte des constructions existantes (réseau sur VC n°4). Electricité : réseau sur VC n°4. Assainissement autonome (filtre à sable vertical non drainé - terrains favorables de classe 2).	Délimitation d'une petite zone urbaine de part et d'autre de la VC n°4, visant à conforter le noyau bâti existant.
Falcou	Hameau ancien, composé de constructions à usage d'habitations et bâtiments d'exploitation.	Au Nord-Est de la commune, desservi par VC n°8. Réseau d'eau (diamètre 53/63) Electricité sur secteur construit. Assainissement autonome (sols de classe 4).	Délimitation d'une zone urbaine de part et d'autre de la VC n°8, resserrée sur le hameau.

LIEUX-DITS	SIGNALETIQUE DU SITE	DESSERTE VIAIRE ET RESEAUX	DELIMITATION DU ZONAGE
Pechboutier	L'un des hameaux anciens les plus importants de la commune, présentant quelques constructions neuves. Une vingtaine de constructions au total.	A l'extrémité Nord-Est de la commune desservi par RD 48. Réseau d'eau (diamètre 53/63 et antennes diamètre 42/50). Réseau d'électricité. Assainissement autonome (terrains favorables de classe 2). Assainissement collectif envisagé à terme.	Création d'une zone urbaine qui englobe le hameau bâti et quelques extensions sur parcelles desservies par les réseaux.
Capudie-Ouest	Petit hameau ancien au bâti dense (5 habitations).	Au sud de Falcou, desservi par chemin rural, qui rejoint le RD 35. Réseau d'eau (53/63 et antennes 42/50). Electricité : pour partie. Assainissement autonome (sols favorables de classe 2).	Délimitation d'une petite zone urbaine resserrée autour du noyau ancien.
Boredon	Secteur Nord-Est, limitrophe avec la commune de Meyrals. La commune de Meyrals présente une dizaine de constructions, en limite de commune avec St Cyprien, desservies par la RD 35.	Limite Est de la commune, en bordure de la RD 35. Desserte à partir de la commune de Meyrals. Assainissement : raccordement acquis sur réseau collectif de Meyrals.	La création d'un quartier sur St Cyprien, secteur Boredon, permet l'implantation de quelques constructions en vis à vis de celles existantes sur Meyrals. La zone ne figure pas en secteur sensible au plan paysager.
La Chapelle	Hameau traditionnel qui englobe bâti ancien et constructions récentes. Une quinzaine d'habitations.	Au Nord-Ouest du bourg, en bordure de VC n°2. Réseau d'eau : sur voie, largement dimensionné (diamètre 125/140). Electricité sur voie. Prolongement nécessaire à partir de l'intersection de Buffécaille. Assainissement autonome (sols de classe 2, favorables avec contraintes mineures).	Délimitation d'une zone urbaine, avec extension de part et d'autre du hameau de la Chapelle (zone bornée à l'Est par la voie RD 35, et qui rejoint à l'Est le noyau bâti de la petite Chapelle).
Grand Chemin	Quartier formé autour d'un siège d'exploitation	A l'est de la Chapelle, desservi par le RD 35. Réseau d'eau : largement dimensionné (diamètre 125/140). Electricité : sur RD 35. Assainissement autonome (tertre d'infiltration non drainé - sol de classe 3).	Création d'une petite zone urbaine de part et d'autre du RD 35, qui exclut en partie Sud les zones de pente.
Les Brugnes/ La Bourgade	Noyau bâti ancien, lieux-dits les Brugnes, la Bourgade, au Sud de la Chapelle.	Desservi par RD 49 et chemin rural (la Bourgade). Présence réseau eau et électricité (sur voie RD et antennes). Assainissement autonome.	Création de deux petites zones urbaines autour des noyaux bâtis existants.
Grand Pivière	Quartier regroupant quelques constructions anciennes et récentes dans un environnement paysager de qualité.	Au Nord du bourg, desservi par VC n°5, à partir du RD 48. Réseau d'eau (diamètre 125/140) et électricité sur VC n°5. Assainissement autonome.	Création d'une petite zone urbaine permettant d'accueillir quelques constructions complémentaires en appui à l'existant (environ 4 constructions, superficie disponible inférieure à 2 ha).

LIEUX-DITS	SIGNALETIQUE DU SITE	DESSERTE VIAIRE ET RESEAUX	DELIMITATION DU ZONAGE
Grand Castang	Le lieu-dit Grand Castang présente des noyaux bâtis anciens et quelques constructions récentes. Classement en ZPPAUP en ZP5 (zone d'extension urbaine), et ponctuellement en ZP4 (espace agricole).	Desservi à partir du RD 48 par chemin rural. Réseau d'eau et électricité sur RD et chemin rural, à compléter ponctuellement. Assainissement autonome (filtre à sable vertical drainé ou tertiaire drainé).	Délimitation d'une petite zone urbaine resserrée sur le bâti existant permettant quelques constructions en complément du bâti existant de Meynet. Les constructions seront soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
La Blancharde	Quartier au Nord du bourg, qui présente quelques constructions récentes et peut être conforté (desserte par chemin rural). Occupation Petit hameau ancien au bâti dense (5 habitations). Classement en ZPPAUP, en ZP5 (zone d'extension urbaine).	Desservi par chemin rural, à partir du RD 48. Réseau d'eau (diamètre 53/63) et électricité sur chemin rural. Assainissement autonome (sols de classe 1 très favorable ou présentant des caractéristiques hétérogènes).	Délimitation d'une petite zone urbaine de part et d'autre du chemin rural, qui englobe le bâti, lieu-dit Queyrel du Meynet. Les constructions seront soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
La Paparoutie	Quartier en bordure Est de la commune. Bâti ancien (exploitation agricole) et quelques constructions récentes. Situé en ZPPAUP en ZP5 (espace d'extension urbaine).	Desservi par chemin rural. Réseau eau (42/50) et électricité. Assainissement autonome (filtre à sable vertical drainé ou tertiaire drainé).	Délimitation d'une petite zone urbaine en limite avec la commune de Castels, qui présente un vis à vis bâti.

3 - LES OPTIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Les enjeux de protection concernent pour la commune deux axes essentiels :

3.1 - PRESERVATION DE L'ACTIVITE ET DES ESPACES AGRICOLES

La superficie agricole utilisée communale représente 737 hectares, soit un peu plus du tiers de la superficie communale.

Les surfaces consacrées à l'agriculture sont localisées dans la plaine alluviale de la Dordogne (terres labourables essentiellement) et sur les plateaux en unités groupées (prairies dominantes, terres labourables et cultures spécialisées).

La commune souhaite assurer la protection du territoire agricole, protection qui, outre l'enjeu économique, est essentielle au maintien d'un espace rural vivant et entretenu.

Le territoire agricole fait l'objet d'un classement en zone N de protection.

3.2 - PRESERVATION DES ZONES NATURELLES SENSIBLES

La protection des zones naturelles sensibles constitue un enjeu important de la carte communale.

Les études conduites dans le cadre de la ZPPAUP ont permis de mettre en évidence la richesse du patrimoine naturel et bâti de la commune.

Elles ont permis de caractériser :

- les ensembles de patrimoine naturel boisé, zone ZP2, soit 394 hectares,
- les ensembles de patrimoine naturel non boisé, zone ZP3, soit 81 hectares,
- les zones d'espaces agricoles protégées, ZP4, soit 438 hectares.

Ces zones, qui méritent protection et prescriptions paysagères font l'objet, dans le cadre de la carte communale, d'un classement en zone N.

Ainsi, sur la totalité de la commune, la zone de protection N concerne, outre l'espace agricole, l'ensemble des zones boisées, soit environ 40% de la superficie communale totale.

Ces zones boisées, outre leur caractère paysager, jouent en effet un rôle important de maintien des sols dans les zones de forte pente.

La zone de protection N concerne par ailleurs sur la commune :

- La Z.N.I.E.F.F. du coteau de Saint-Cyprien
- Le site inscrit du château de Fage
- Le site inscrit de Monsec au Sud-Ouest de la commune.

A l'intérieur des zones N, telles que délimitées au plan de zonage, les constructions ne sont pas admises, à l'exception des aménagements de constructions existantes ou de constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.

A noter en outre que les zones N localisées à l'intérieur de la zone inondable font l'objet d'un classement particulier en zone naturelle de protection N indicée i .

C - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE - MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1 - MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune préserve le caractère naturel de la plus grande part du territoire communal, avec un ensemble de zones naturelles de protection N, qui représentent 1863 hectares, soit près de 87% du territoire communal.

Elle privilégie le développement du bourg et favorise ainsi un habitat regroupé.

Le développement urbain du bourg s'inscrit dans un souci de préservation et de valorisation de l'identité du bourg, en complément aux aménagements urbains déjà réalisés.

Le parti d'aménagement prend en compte les caractéristiques de l'habitat et la présence de nombreux petits hameaux d'implantation ancienne.

La commune a ainsi retenu de consolider un certain nombre de ces hameaux, dans le respect des préconisations de la ZPPAUP.

La définition des zones urbaines s'inscrit dans les objectifs et perspectives démographiques de la commune.

2 - PROTECTION DU TERRITOIRE NATUREL ET DU RISQUE INONDATION

Le territoire naturel et paysager de la commune bénéficie d'une protection par le biais d'un classement en zone N de l'espace agricole et boisé.

La zone N intègre la zone ZNIEFF « du coteau de Saint-Cyprien et Mouzens ».

La zone inondable fait l'objet d'un classement en zone de protection indicée « i », soumise à des prescriptions particulières.

3 - PROTECTION DES PAYSAGES

Le document de carte communale est établi dans le respect de la Z.P.P.A.U.P. de la commune, qui s'inscrit dans une démarche communale de réflexion et de protection du paysage local.

4 - PROTECTION DE LA RESSOURCE - RESPECT DES NORMES D'ASSAINISSEMENT

Au plan de la ressource en eau, la commune dispose d'une station de pompage, localisée lieu-dit le Malpas, concernée par l'établissement d'un périmètre de protection. Elle est concernée par deux servitudes de protection AS1 des sources de Redonespic (commune de Castels) et « la Font qui bout » (commune de Campagne).

Au plan de l'assainissement, la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert une grande partie de la zone urbanisée du bourg. Un programme d'extension du réseau est programmé par tranches d'assainissement successives.

La commune a procédé à l'élaboration d'un Schéma communal d'Assainissement. Ce dernier a permis d'établir une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, de préciser les zones relevant d'un assainissement collectif, celles où un assainissement non collectif est possible et les filières d'assainissement à mettre en oeuvre.

A noter que les propositions en matière d'assainissement collectif concernent pour l'essentiel des projets de raccordement sur le réseau du bourg de zones proches du bourg.

Sur la plus grande part de la commune, l'assainissement autonome reste la solution la mieux adaptée.

D - CAPACITE DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

Le tableau ci-après fait apparaître, à l'intérieur des zones urbaines, telles que délimitées dans le cadre de la carte communale, les capacités en terme d'accueil de constructions nouvelles.

Zones urbaines	Surface totale	Surface disponible pour la construction	Capacités résiduelles en constructions (estimation)*
Zones urbaines des quartiers et hameaux	107 ha	50 ha	145
Zone urbaine du bourg	180 ha	37 ha	200
TOTAL zones urbaines	287 ha	87 ha	345

* Capacités approchées en fonction de l'organisation du foncier et de la nature du parcellaire .

La capacité résiduelle d'accueil des zones urbaines U représente environ 345 logements, dont 200 dans la zone urbaine du bourg. .

Sur la base des évolutions projetées, les besoins en logements ont été estimés aux alentours de 125 logements pour les dix ans à venir.

Cette approche est établie sur la base d'un taux moyen annuel d'évolution de la population situé à 1 % par an, c'est-à-dire dans la continuité des cinq dernières années (1999-2003) .

Compte tenu d'un coefficient de rétention foncière à prendre en compte, il apparaît ainsi que la capacité des zones ouvertes à l'urbanisation apparaît en cohérence avec les évolutions projetées.

Elle est également correctement dimensionnée pour éviter une tension sur le marché liée à une offre en terrains trop limitée.

Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale permettent ainsi en conclusion de répondre à la demande, dans le respect des évolutions souhaitées par la commune.

EN CONCLUSION

La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'Urbanisme, qui visent à assurer « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

La carte communale est compatible avec les Servitudes d'Utilité Publique applicables au territoire communal.