

Pour le Préfet de la Dordogne
et par délégation
la Sous-Préfète de Sarlat

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet


Dominique CHRISTIAN

COMMUNE DE SAINT CYBRANET



Révision Carte Communale

RAPPORT DE PRESENTATION



Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal
Le 12/07/2010
Carte communale mise à l'enquête publique par arrêté du Maire
Le 16/12/2010
Carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal
Le 05 AVR. 2012

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	4
1.1	LE REGIME JURIDIQUE DES CARTES COMMUNALES.....	4
1.2	OBJET DES CARTES COMMUNALES	4
1.2.1	<i>Un vrai document d'urbanisme pour la commune.....</i>	4
1.2.2	<i>Une délimitation des zones constructibles et non constructibles de la commune.....</i>	5
1.2.3	<i>Les principes du zonage d'une carte communale</i>	5
1.3	LA PROCEDURE DE REVISION	6
1.3.1	<i>Le rapport de présentation.....</i>	6
1.3.2	<i>Les documents graphiques</i>	7
1.4	LE DROIT DE PREEMPTION	7
2	DIAGNOSTIC	7
2.1	PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	7
2.1.1	<i>Situation géographique de la commune.....</i>	7
2.1.2	<i>Description de la commune.....</i>	8
2.1.3	<i>Etat de l'urbanisation de la commune</i>	8
2.2	ANALYSE DE L'ETAT ET DES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	9
2.2.1	<i>Evolution démographique de la commune.....</i>	9
2.2.2	<i>Evolution de la population active de la commune</i>	10
2.3	ANALYSE DE L'ETAT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'HABITAT.....	11
2.3.1	<i>. Evolution du parc de logement.....</i>	11
2.3.2	<i>. Evaluation de la pression foncière.....</i>	12
2.4	SITUATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE	13
2.5	SITUATION DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS.....	14
2.5.1	<i>L'accueil touristique</i>	14
2.5.2	<i>Les autres activités de loisirs</i>	14
2.6	SITUATION DE L'ACTIVITE ARTISANALE ET COMMERCIALE	14
2.7	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	15
2.7.1	<i>L'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels.....</i>	15
2.7.2	<i>Le patrimoine naturel protégé (source DIREN)</i>	15
2.8	. LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	17
2.9	LES AUTRES SITES ET MONUMENTS REMARQUABLES	17
2.9.1	<i>. Les monuments remarquables.....</i>	17
2.9.2	<i>Les espaces construits</i>	18
2.10	INSTALLATION CLASSEE	18
2.11	LES PLANS D'EPANDAGE.....	19
2.12	LES BATIMENTS AGRICOLES CONSACRES A L'ELEVAGE.....	19
2.13	LES RISQUES NATURELS.....	19
2.14	LE RISQUE TERMITE	20
2.15	LE RISQUE SECHERESSE ET LES PHENOMENES SOUTERRAINS	20
2.16	LE RISQUE INONDATION	20
2.17	DROIT DE PREEMPTION	20
3	LES CHOIX DE LA COMMUNE.....	21

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

3.1	LES OBJECTIFS COMMUNAUX	21
3.2	LES CRITERES DE DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES	22
3.2.1	<i>Protection des espaces et servitudes</i>	22
3.2.1.1	Préservation des zones naturelles	22
3.2.1.2	Préservation du patrimoine historique	23
3.2.1.3	Préservation de l'activité et des espaces agricoles	23
3.2.1.4	Conservation du patrimoine sportif et équipements	23
3.3	LES CRITERES LIES A LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	24
3.4	BILAN DE LA CARTE COMMUNALE	25
3.5	LE ZONAGE RETENU	26
4	EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX	31
4.1	L'ACTIVITE ECONOMIQUE : PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	31
4.1.1	<i>L'agriculture</i>	31
4.1.2	<i>Les activités touristiques</i>	31
4.1.3	<i>Les équipements publics</i>	31
4.1.3.1	La voirie	31
4.1.3.2	L'adduction d'eau	31
4.1.3.3	La défense contre les incendies	32
4.1.3.4	L'assainissement	32
4.1.4	<i>Les équipements de superstructure</i>	32
4.1.5	<i>La collecte des ordures ménagères</i>	33
4.2	L'ACCUEIL D'URGENCE DES GENS DU VOYAGE	33
4.3	LES ESPACES, SITES ET PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES	33
4.3.1	<i>Une utilisation économe des espaces naturels et ruraux</i>	33
4.3.2	<i>Une protection des espaces naturels et des paysages</i>	33
4.3.3	<i>Impact du projet sur les espaces naturels</i>	34
4.4	LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BATI ET DES ENSEMBLES URBAINS TRADITIONNELS	34
4.4.1	<i>Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti Remarquables</i>	34
4.4.2	<i>Développement des secteurs urbanisables</i>	35
5	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	35
5.1	IMPACT SUR LES MILIEUX	36

1 PRÉAMBULE

La commune de SAINT-CYBRANET dispose d'une carte communale approuvée par délibérations du conseil municipal en date des 2 juin 2007 et 13 septembre 2007 et par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2007.

La motivation principale de la nouvelle équipe municipale mise en place depuis mars 2008 pour réviser la carte communale existante est de favoriser et de pérenniser le développement économique et touristique.

La création d'entreprises dans un village rural permet la création d'emplois. Le développement touristique et économique doit faire l'objet d'une réflexion globale pour le long terme, en tant que valeur ajoutée qui prend en compte la préservation de certains espaces et l'exigence des habitants de la commune.

1.1 Le régime juridique des cartes communales

L'objectif de loi SRU, en instituant les cartes communales, est de mettre en place un document d'urbanisme simplifié, au régime juridique souple, adapté à la situation des petites communes, notamment rurales, où une certaine pression foncière s'exerce, sans pour autant qu'elle ne justifie l'adoption d'un instrument plus lourd comme le Plan Local d'Urbanisme.

La loi introduit en conséquent de nouveaux articles L. 124-1 à L. 124-4 au code de l'urbanisme qui constituent désormais les fondements légaux des cartes communales. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001, codifié aux articles R. 124-1 à R. 124-8 C.Urb, est venu préciser leur contenu et leurs règles d'élaboration et de révision. La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 est venue modifier cette procédure d'élaboration sur plusieurs points importants.

1.2 Objet des cartes communales

Les cartes communales sont de vrais documents d'urbanisme soumis aux mêmes contraintes que ces derniers. Ils procèdent essentiellement à une délimitation des zones constructibles et non constructibles du territoire communal.

1.2.1 Un vrai document d'urbanisme pour la commune

La loi fait de la carte communale un vrai document d'urbanisme. En effet son régime est prévu par le code de l'urbanisme dans le même titre que celui qui relatif aux schémas de cohérence territoriale (SCOT) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Elles sont de plus soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.

Surtout elles produisent les effets juridiques des documents d'urbanisme : ainsi les cartes communales approuvées sont d'une part opposables aux tiers et peuvent fonder un refus de permis de construire ; d'autre part elles entraînent le transfert aux communes qui le souhaitent des compétences en matière de délivrance des autorisations d'occupation du sol.

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Les cartes communales sont soumises aux principes généraux du droit de l'urbanisme de l'article L.110 du code de l'urbanisme. Elles doivent également respecter les principes généraux des documents d'urbanisme définis par l'article L.121-1 du même code : principe d'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels, principe de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines, et principe d'utilisation économe de l'espace.

1.2.2 Une délimitation des zones constructibles et non constructibles de la commune

L'article L. 124-2 du C.Urb indique que les cartes communales « délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises » sauf exceptions. Ces exceptions ont été élargies par la loi UH du 2 juillet 2003. Ainsi dans les secteurs classés comme inconstructibles de la carte restent possibles l'adaptation, la réfection, l'extension et désormais *le changement de destination* des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Les cartes communales restent donc avant tout un zonage des secteurs constructibles et non constructibles du territoire communal.

1.2.3 Les principes du zonage d'une carte communale

La carte communale permet ainsi de délimiter, selon les besoins de chaque territoire, les secteurs suivants :

Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

Zones non constructibles « N » :

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

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

Ces zones sont définies par un ou plusieurs documents graphiques eux-mêmes éclairés par un rapport de présentation. L'article L.124-1 indique que la carte communale vient préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, articles communément appelés Règles Générales d'Urbanisme (RGU) ou Règles Nationales d'Urbanisme (RNU).

Ainsi la carte communale a deux objets essentiels :

Délimiter les zones constructibles et inconstructibles du territoire communal, Préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur ce même territoire.

1.3 La procédure de révision

La procédure de révision d'une carte communale est la même que celle de l'élaboration. Elle est à l'initiative de la commune, qui la prescrit par délibération de son conseil municipal. Le rapport de présentation doit faire le bilan de la carte communale initiale et expliciter les raisons de sa révision. Elle est soumise à enquête publique et son approbation reste double : délibération du conseil municipal et arrêté préfectoral.

Le dossier de révision de la carte communale comprend :

1.3.1 Le rapport de présentation

Ce document a pour objet d'éclairer les documents graphiques. Son contenu n'est pas opposable aux tiers. L'article R. 124-2 du code d'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation qui doit établir :

Un diagnostic de l'état initial de l'environnement et des prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,

Un exposé des motifs des choix retenus par la carte communale dans la délimitation des secteurs constructibles au regard notamment des principes généraux des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Un bilan de la carte communale initiale,

Une évaluation des incidences des choix de la carte sur l'environnement et de la manière dont elle prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1.3.2 Les documents graphiques

Ils constituent le cœur de la carte communale que le rapport de présentation ne fait qu'éclaircir. L'article R. 124-1 C.Urb précise que seuls les documents graphiques de la carte communale sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, autorisations de lotir...). Ces documents ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune, telles que décrites supra.

1.4 Le droit de préemption

La loi UH du 2 juillet 2003 vient mettre en place un droit de préemption au profit des communes dotées de cartes communales. L'article L 211-1 du Code de l'urbanisme instaure en effet dans son deuxième alinéa un droit de préemption spécifique aux communes couvertes par une carte communale, différent du droit de préemption urbain dont dispose les communes dotées d'un POS ou d'un PLU. Il présente trois caractéristiques majeures :

Il peut être d'abord institué par le conseil municipal « dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte ». Cela suppose que le droit de préemption soit territorialement délimité dans des périmètres précis et qu'il ne peut couvrir la totalité de la carte. Ce ou ces périmètres peuvent être prévu dès l'origine lors de l'approbation de la carte, ou bien postérieurement par une délibération séparée.

Ensuite ce droit de préemption ne peut être utilisé que dans le seul but de réaliser une opération d'aménagement ou un équipement. Il ne peut par exemple pas être utilisé pour éviter une atteinte à une protection.

Enfin ce droit de préemption est clairement individualisé puisque la délibération doit indiquer « pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ». Chaque périmètre doit donc correspondre à une opération ou un équipement déterminé.

2 DIAGNOSTIC

2.1 Présentation de la commune

2.1.1 Situation géographique de la commune

La superficie de la commune est de 1033 ha dont 371 ha de bois et de forêts pour une densité en de 34 habitants / km² (donnée RGP 1999 INSEE).

SAINT CYBRANET (Sent Cibranet en occitan) se situe à 17 kilomètres de SARLAT LA CANEDA, à 72 kilomètres de PERIGUEUX et à environ 73 kilomètres de Bergerac. Ce territoire est parcouru par la rivière du « Céou », principal affluent rive gauche de la Dordogne.

Elle est administrativement rattachée au canton de DOMME, au sein de l'arrondissement de SARLAT dans le Périgord Noir. Par ailleurs, la commune de SAINTCYBRANET appartient à la Communauté de Communes du canton de DOMME qui regroupe 14 communes, à savoir Cénac-Saint-Julien, Domme, Grolejac, Nabirat, Saint-Martial de Nabirat, Saint-Aubin-de Nabirat, Florimont-Gaumier, Bouzic, Daglan, Castelnau-La Chapelle, Saint-Pompon, Saint-Laurent-La-Vallée, Veyrines de Domme. La commune est bordée : au Nord par les communes de CASTELNAUD LA CHAPELLE et CENAC SAINT-JULIEN, à l'Ouest, par

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

la commune de CASTELNAUD LA CHAPELLE, à l'est, par la commune de CENAC SAINT-JULIEN au Sud, par la commune de DAGLAN.

2.1.2 Description de la commune

Dans les textes, la commune apparaît tardivement, à la fin du XV^e siècle sous le vocable « Saint Cyprianet ». Elle porte le nom d'un saint qui d'après la légende aurait été le compagnon de Saint Amand et de Saint Sour, au VI^e siècle, et se serait établi dans une grotte dominant la vallée de la Dordogne.

En 1709, il y avait environ 570 habitants. A cette date, les cultures présentes sont celles du châtaignier, du blé, de la vigne. La commune perdra régulièrement dès la fin du XIX^e siècle jusqu'aux années trente une partie de ses habitants, suite à la crise du phylloxera, du mouvement migratoire vers les villes, de la guerre 14-18 pour atteindre aujourd'hui 374 habitants.

SAINT CYBRANET, située au coeur du Périgord noir, est un territoire de contrastes entre des fonds de vallée fertiles destinés à l'agriculture, des coteaux boisés et des plateaux secs. Au milieu de cette mosaïque écologique, on découvre des hameaux accessibles par de nombreuses petites routes sinueuses qui s'élancent vers le plateau.

La commune de SAINT CYBRANET est traversée par la route départementale RD50 desservant la commune de Cénac Saint Julien à l'Est et de Sarlat la Canéda au Nord rattachée à la RD57. La RD 57 relie quant à elle le bourg centre de la commune à Daglan au Sud.

2.1.3 Etat de l'urbanisation de la commune

Le territoire communal se caractérise par une structure urbaine lâche. En effet, la répartition des habitations est diffuse sur l'ensemble de l'espace communal. On constate ainsi, un centre bourg traditionnel autour duquel s'organise une dizaine de petits villages ou hameaux, disséminés sur l'ensemble du territoire.

Les principaux développements urbains sur SAINT CYBRANET s'ordonnent de la manière suivante :

Le bourg placé à l'Est, se structure le long des voies de communication et notamment de la route RD 50.

Des petits hameaux (groupement de quelques habitations) localisés à proximité des terres agricoles tels que :

Au Nord de la commune, au lieu dit « Pont de Cause » desservi par une route communale n°3 et l'intersection de la R.D. 50 avec la R.D. 57,

A l'Est, au lieu dit « La Guigne », desservi par la voie communale n°2.

Au Sud / Sud Ouest, au lieu dit « Grézelle » à proximité de routes communales,

Au Sud du territoire communal, au lieu dit « Valade » desservi par une route communale,

2.2 Analyse de l'état et des prévisions de développement de la commune

2.2.1 Evolution démographique de la commune

Les données sont celles résultant du dernier recensement de l'INSEE en 2006. La commune a connu, sur les trente dernières années, une augmentation démographique importante, la population communale passant de 273 habitants en 1975 à près de 350 habitants en 1999, pour atteindre 375 habitants en 2006, soit une progression de plus de 37% en 30 ans, dont 7% environ sur les 6 dernières années.

POPULATION	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	277	273	280	310	350	375

L'évolution de la population est la résultante de deux indicateurs : le taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et le taux de variation lié au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune).

Variation	Période 1962-1968	Période 1968-1975	Période 1975-1982	Période 1982-1990	Période 1990-1999	Période 1999-2006
Variation Totale	- 11 habitants (- 0,65%)	- 4 habitants (- 0,21 %)	7 habitants (+ 0,36 %)	30 habitants (+ 1,28 %)	40 habitants (+ 1,36 %)	25 habitants (+ 0,7%)
Dû au solde naturel	- 5 habitants (- 0,29 %)	- 3 habitants (- 0,16 %)	- 12 habitants (- 0,62 %)	-14 habitants (- 0,60 %)	- 2 habitants (- 0,07 %)	(-0.6%)
Dû au solde migratoire	- 6 habitants (- 0,35 %)	- 1 habitants (- 0,05 %)	+19 habitants (+ 0,98 %)	+ 44 habitants (+ 1,88 %)	+ 42 habitants (+ 1,42 %)	+(1.2%)

Source : INSEE

La progression de la population de SAINT CYBRANET est liée pour l'essentiel au solde migratoire dont la progression semble constante depuis 1982.

Par ailleurs, l'indice de « jeunesse », qui définit le rapport des « moins de 20 ans » sur les « plus de 60 ans » est de 3.89 en 2006. Il est supérieur à celui enregistré au plan départemental (0,66 en 1999).

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Population	1982	1990	1999	2006	Département en 1999 en %
0 - 19 ans	63 personnes, soit 22,4 %	60 personnes, soit 19,3 %	78 personnes, soit 22,2 %	74 personnes soit 39.8%	20,20%
20 - 59 ans	147 personnes, soit 52,3 %	162 personnes, soit 52,1 %	180 personnes, soit 51,3 %	190 personnes soit 78.8%	49,26%
60 - 74 ans	43 personnes, soit 15,3 %	55 personnes, soit 17,7 %	61 personnes, soit 17,4 %	66 personnes soit 35.6%	18,70%
75 ans et plus	28 personnes, soit 10 %	34 personnes, soit 10,9 %	32 personnes, soit 9,1 %	38 personnes soit 20.5%	11,80%
TOTAL	281 personnes	311 personnes	351 personnes	368 personnes	100%

2.2.2 Evolution de la population active de la commune

La population active représentait en 1999 158 personnes, soit 45 % de la population totale. Le taux de chômage s'élevait à 5.7 % soit 9 personnes, contre 149 personnes ayant un emploi. La part des actifs travaillant sur la commune même de SAINT CYBRANET est relativement faible dans la mesure où elle représentait en 1999, 40.3 % de la population. Comme de nombreuses communes périgourdines, la diminution des activités agricoles sur le territoire communal est importante. Elle est cependant compensée par l'augmentation du nombre de salariés s'élevant à 103 personnes en 1999 (soit une hausse de 68.9% sur la période 1990-1999).

Source : INSEE

Habitants	Actifs ayant un emploi	Actifs ayant un emploi dans la commune
2006	156	38, soit 24.7% des actifs ayant un emploi
1999	149	60, soit 40,3 % des actifs ayant un emploi
1990	121	61, soit 50,4 % des actifs ayant un emploi
1982	119	78, soit 65,5 % des actifs ayant un emploi

La mobilité accrue (lieu de travail situé dans une autre commune que la résidence) et la transformation du statut de la population active sont les principales modifications observées sur la population active de SAINT CYBRANET.

2.3 Analyse de l'état des constructions et de l'habitat

2.3.1 . Evolution du parc de logement

Logements	1990	1999	2006
Parc total de logements	199 (100%)	263 (100%)	282 (100%)
Résidences principales	113 (56,8%)	136 (51,7%)	164 (58.1%)
Résidences secondaires	83 (41,7%)	107 (40.7%)	113 (40%)
Logements vacants	3 (1.5%)	20 (7,6%)	5 (1.9%)

Source: INSEE – RGP

Avec 282 logements répertoriés par l'INSEE sur la commune en 2006, le parc de logements a progressé de près de 19 sur 7 années. La part du parc ancien pour les résidences principales, c'est à dire des logements construits avant 1949, représente des logements (soit logements pour 136 en 1999), soit une part inférieure à la valeur départementale (44,60 %). Le parc de logement de la commune est constitué uniquement de logements individuels de type pavillonnaire ou de fermes isolées.

Résidences principales

Durant la période 1999-2006, le parc de résidences principales a augmenté de 20.5%. On constate une augmentation de 28 logements pour une croissance de la population de 25 habitants, soit 0.90 habitants par logement nouvellement créé. Le nombre moyen d'occupants des résidences principales s'élevait en 1999 à 2.6 contre 2.7 en 1990. Pour information, au niveau départemental, la moyenne de personnes par résidences principales est de 2,3 en 1999. SAINT CYBRANET est sensiblement en dessous des tendances observées au niveau départemental.

Résidences secondaires

Entre 1999 et 2006, la part de résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements de la commune a sensiblement régressé passant de 107 logements, soit 40.7 % du parc de logements, à 113 logements, soit 40% du parc de logements.

Logements vacants

La part des logements vacants dans le parc de logement de la commune est redescendue de 20 , soit 7.6% du parc à 5 logements en 2006, soit 1.9% du parc. On retrouve à peu près le même pourcentage qu'en 1990.

Parc locatif social

La commune de SAINT CYBRANET dispose d'un parc locatif social de 6 logements sur son territoire.

Hébergement touristique

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Comme il l'a été signalé, la commune présente un parc de résidences secondaires estimé en 2006 à 113 logements. Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par divers hébergements collectifs.

- des chalets de vacances, au lieu dit « Le Bouscot »,
- des hébergements de plein air avec les campings (« Les Cascades » ; « Bel Ombrage » ; « Le Céou »),
- de chambres d'hôtes (« La Belle Demeure », « Les Trois Collines », M.CALMON à « Montaliou Haut »),
- de gîtes (domaine de Fraysse).

2.3.2 . Evaluation de la pression foncière

L'évolution de la pression foncière peut être évaluée en analysant le nombre de certificats d'urbanisme et des demandes d'autorisation d'occupation du sol. Durant la période de 2008 à 2010, le nombre de logements autorisés s'est élevé à 8 logements, avec un pic de demandes sur l'année 2008 avec 6 permis de construire accordés.

Parallèlement, le nombre de demandes de certificats d'urbanisme s'élevait 13 à sur la même période. Il existe un dynamisme certain en matière d'urbanisme sur la commune de SAINT CYBRANET.

Il est à noter que la construction neuve est exclusivement le fait de maisons individuelles.

Année	Certificats d'urbanisme (habitations neuves & locaux commerciaux)	Permis de construire (constructions à usage d'habitation neuves)	Permis de construire (locaux administratifs & commerciaux)
2000	10 (dont 6 refusés)	3	1
2001	15 (dont 4 refusés)	6	
2002	12 (dont 3 refusés)	6	1
2003	20 (dont 5 refusés)	5	
2004	18 (dont 10 refusés)	6	1
2005	6 (dont 0 refusés)	11	
2006	13 (dont 7 refusés) et 1 droit applicable au terrain	8	
2007	15 : 5 Cua 4 CU b positifs 6 CU b refusés	4	
2008	21	10 (dont 4 refus)	
2009	4	1	
2010	1	1	

2.4 Situation de l'activité agricole et forestière

L'activité agricole est significative dans la commune de SAINT CYBRANET, avec une superficie agricole utilisée communale de 308 ha. Il existait encore 20 exploitations en 2000 dont 9 exploitations professionnelles (Source : Recensement Agricole 2000 / DDAF). Néanmoins, d'après les informations recueillies auprès de la Mairie de SAINT CYBRANET, on recense actuellement les exploitations agricoles suivantes :

- M. AGRAFFEL Thierry
- M. ARUNDELLI Michel
- M. CALMON Jean Luc
- M. DOUMEYROU Nadine
- Mme FOUILLIS Marie Claire
- M. JEANTE Fabien
- M. LACOSTE Xavier
- Mme MARTEGOUTE Francine
- M. PECAL Jérôme
- M. ROULLAND Françoise

L'agriculture, à l'image de ce qu'elle est dans le département, est orientée vers la polyculture, autour de l'élevage avec la production de bovins (un effectif qui s'élevait en 2000 à 85 / RA 2000 – DDAF 24). En effet, les caractéristiques physiques du Périgord Sarladais, à savoir des plateaux massifs calcaires, plus tendres que ceux des Causses souvent couverts par des sables, graviers ou autres argiles ont favorisé la diversité polyculturelle.

La présence du ruisseau « Le Céou » a également induit une activité agricole forte sur ses rives. La vallée du Céou est ainsi le support préférentiel de l'agriculture comme tend à le montrer la bande agricole localisée le long du ruisseau.

Ce type de topographie a fortement influencé l'agriculture. Cette activité autrefois tournée vers la vigne, s'est orientée vers l'élevage, la production nucicole et quelques cultures céréalières (une superficie de 100 ha recensée en 2000).

La production nucicole est intégrée dans la délimitation AOC « NOIX DU PERIGORD », une appellation reconnue en noix fraîches, noix sèches et cerneaux de noix par un décret du 2 mai 2002. Les principaux secteurs de production AOC se localisent dans les hameaux de Grezelle, Valade, Le Bourg et Montalieu, pour une superficie en production AOC de la commune de 23 ha. SAINT - CYBRANET se trouve également dans les aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) Agneau du Quercy, IGP Canard à foie gras du Sud Ouest, IGP Fraise du Périgord, IGP Jambon de Bayonne, IGP Porc Fermier du Limousin et IGP Veau du Limousin.

D'autre part, l'activité touristique complémentaire à l'agriculture, l'agrotourisme, est en progression (route de la noix, vente de produits à la ferme). L'activité agricole communale possède donc une identité largement reconnue. Les productions agricoles communales se distinguent de par leur qualité mais également de par leur diversité. A cet égard, on peut noter une production de truffes qui subsiste sur le territoire. En 1835, la commune était un gros producteur de truffes puisque le chiffre de 1200 kilos était alors avancé.

Par ailleurs, les zones boisées sont en augmentation constante sur la commune de SAINT CYBRANET et se trouvent principalement constituées de feuillus avec notamment des noyers, des chênes et des châtaigniers. L'exploitation des noyers constitue une partie de l'activité agricole communale (38 ha consacrée au noyer en 2000 - RA 2000).

2.5 Situation de l'activité touristique et de loisirs

2.5.1 L'accueil touristique

Située au coeur du Périgord Noir, à proximité immédiate de la vallée de la Dordogne et à quelques kilomètres de la ville médiévale de SARLAT, le territoire communal bénéficie de l'attractivité touristique exceptionnelle du Périgord Noir. La qualité et la densité du patrimoine, sont autant de facteurs qui font du Périgord Noir un territoire connu et reconnu. De fait, la commune peut s'appuyer sur un fort potentiel de développement. SAINT CYBRANET possède une prédisposition géographique (le ruisseau « Céou »), naturelle et historique pour développer l'activité touristique.

Afin d'assurer le développement de cette activité touristique, la capacité d'accueil est diverse et relativement complète. On retrouve différentes structures d'hébergements dont 3 campings (Les Cascades, Bel Ombrage, Le Céou), 5 chambres d'hôtes et loueurs de meublés et des chalets vacances. L'offre proposée accompagne les nouvelles tendances du marché en matière d'équipements avec une diversité des structures d'hébergement touristique (chalets, chambres d'hôte).

2.5.2 Les autres activités de loisirs

On retrouve également sur la commune :

Une salle polyvalente, culturelle et sportive,

Un circuit de moto cross,

Un stade Jean Barde, qui n'est plus utilisé d'un point de vue sportif mais reste un espace vert près de la salle des fêtes

Un terrain de tennis,

Une aire aménagée au bord du Céou pour les visiteurs

2.6 Situation de l'activité artisanale et commerciale

Les activités de la commune de SAINT CYBRANET sont des petits commerces et petites entreprises de moins de 10 employés. Il n'existe pas de grandes surfaces ou autres entreprises de plus de 50 salariés. L'activité est donc centrée sur l'activité artisanale et une activité commerciale de portée locale.

SAINT CYBRANET comporte notamment :

1 superette BIO

1 traiteur

1 médecin

un kinésithérapeute

14 artisans / commerçants (1 menuisier, 1 couvreur, 2 plombiers 1 garage poids lourds, 1 garage / station service, 3 maçons 1 paysagiste, , 1 électricien, 1 marbrier, 1 pisciculteur, 1 distributeur de boissons, 1 commerce de carrelage et 1 entreprise d'extraction)

2 restaurants dont 1 fait également bar tabac (« L'Eole » et « Beau Rivage »),

3 campings ; « Les Cascades » ; « Bel Ombrage » ; « Le Céou »)

1 ferme auberge

5 loueurs de chambres d'hôtes et meublés

2.7 Analyse de l'état initial de l'environnement

La commune de SAINT CYBRANET présente un patrimoine et des paysages caractéristiques du Périgord Noir, « les paysages polycultureaux du Périgord Sarladais », qui exigent une protection efficace. De nombreuses parties du territoire communal font en conséquence l'objet de protections de différents types.

Ces sites d'intérêt historique ou naturel bénéficient d'une servitude de Protection.

2.7.1 L'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels

Les effets de l'inscription sont les suivants. Elle oblige les propriétaires ou les occupants qui entreprennent des travaux à en aviser l'administration quatre mois à l'avance. Les travaux liés à l'exploitation courante et, pour les fonds ruraux, à l'entretien normal sont dispensés de cette obligation (article L.341-1 du code de l'environnement). Si des travaux importants sont entrepris, la préfecture, qui reçoit la déclaration préalable, doit recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France sur le projet (article 17 bis §1 du décret n° 70-288 du 31 mars 1970) et peut consulter la commission départementale des sites (article 2§5 du décret n°70-288 du 31 mars 1970). Une négociation peut s'engager alors entre l'administration et le déclarant pour que celui-ci modifie éventuellement son projet pour tenir compte de la qualité du site sans toutefois que l'administration puisse juridiquement s'opposer aux travaux. Dans l'hypothèse où les travaux réalisés dans un site inscrit exigent un permis de construire, celui-ci ne peut être délivré qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Dans ce cas, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration exigée par l'article R.421-38-5 du code de l'urbanisme. Le camping est interdit dans un site inscrit sauf dérogation accordée par le préfet après avis du représentant du ministre chargé de l'Environnement et s'il y a lieu de la commission départementale des sites (article 2-d du décret n° 68-134 du 9 février 1968).

2.7.2 Le patrimoine naturel protégé (source DIREN)

Amorcée en 1982, la délimitation sur le territoire français de « **zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique** » (ZNIEFF) est progressivement devenue un élément majeur de notre connaissance du patrimoine naturel et, plus largement, une base pour la politique de protection de la nature. Ce zonage avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs, un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. On peut distinguer deux types de zones. Les zones de type I constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

Les zones de type II constituent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

La commune de SAINT CYBRANET est couverte par les zones suivantes :

La ZNIEFF de type 1 numéro 2631 0000 dénommée « Coteaux de Castelnaud et Saint Cybranet-Versant Oriental ». Elle concerne les communes de CASTELNAUD LA CHAPELLE, CENAC SAINT JULIEN, SAINT CYBRANET et VEZAC pour une superficie totale de 80 hectares. C'est une ZNIEFF présentant notamment des espèces végétales à

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

affinités méditerranéennes et des espèces à affinités médioeuropéennes ou montagnardes. (Cf. Annexe – Pièce n°2).

La ZNIEFF de type 1 numéro 2630 0000 d'une superficie de 321 ha baptisée « Coteaux de Castelnaud et Saint Cybranet – Versant Occidental ». Celle-ci concerne les 4 communes précitées pour la ZNIEFF numéro 2631 0000 et présente un intérêt certain. (Cf. Annexe – Pièce n°1).

La ZNIEFF de type 2 numéro 2621 nommée « Causse de DAGLAN » concerne 11 communes à savoir BOUZIC, CAMPAGNAC LES QUERCY, CASTELNAUD LACHAPELLE, CENAC ET SAINT JULIEN, DAGLAN, FLORIMONT GAUMIER, SAINT CYBRANET, SAINT LAURENT LA VALLEE, SAINT MARTIAL ET SAINT AUBIN DE NABIRAT et SAINT POMPONT. Cette zone de calcaires jurassiques très compacts, d'une superficie de 7940 ha, permet le maintien d'une végétation à affinités méditerranéennes. (Cf. Annexe – Pièce n°3).

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe aux espaces couverts, mais contraint les collectivités locales à apporter une attention particulière aux projets de construction et d'aménagement envisagés dans le périmètre de cette zone afin d'éviter les destructions ou les dégradations des milieux inventoriés.

Le site NATURA 2000

On retrouve également un site relevant de la directive Habitats, Faune, Flore intégré au réseau Natura 2000 (Cf. Annexe – Pièce n°4). Le réseau Natura 2000 est constitué de sites désignés pour assurer la conservation de certaines espèces d'oiseaux (Directive « Oiseaux » de 1979) et de sites permettant la conservation de milieux naturels et d'autres espèces (Directives « Habitat » de 1992).

Le site répertorié sur la commune de SAINT CYBRANET d'une superficie de 874 ha et d'appellation « Coteaux calcaires du Causse de Daglan et de la Vallée du Céou », se présente comme un vaste ensemble éclaté sur plusieurs communes aux multiples faciès calcicoles et thermophiles de pelouses aux boisements. On retrouve une espèce remarquable avec le damier de la Sucisse ainsi que plusieurs types d'habitats avec :

Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia

Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'emboisement sur calcaires (sites d'orchidées remarquables)

Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires

Pentes rocheuses calcaires avec végétations chasmophytiques

Le territoire communal est également touché par le site inscrit « Vallée de la Dordogne et vallée du Céou » s'étendant de Beynac à Vitrac d'une superficie de 3173 hectares. Ce site, inscrit le 12/08/1969, concerne 9 communes dont SAINT CYBRANET.

Enfin, le Conseil général de la Dordogne dans le cadre de sa politique d'espaces naturels sensibles souhaite mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des « falaises et coteaux du Conte et d'Esparoutis » (Cf. Pièce n°5). Ce site réparti sur les communes de CASTELNAUD LA CHAPELLE, CENAC SAINT JULIEN et SAINT CYBRANET présente un intérêt majeur de par ses richesses patrimoniales, naturelles, archéologiques et paysagères.

L'objectif de cette démarche est :

La préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ;

La sauvegarde des habitats naturels ;

La création d'itinéraires de promenade et de randonnée.

La localisation de cette zone classée est présentée par le plan de zonage et des servitudes d'utilité publique.

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Le territoire de SAINT CYBRANET recèle donc de nombreuses richesses écologiques, biologiques, géologiques, climatiques...

La prise en compte de ces caractéristiques naturelles est un enjeu important pour SAINT CYBRANET dans l'optique d'un aménagement et développement communal durable.

2.8 . La protection des monuments historiques

SAINT CYBRANET possède un site archéologique dont la protection est assurée dans certaines procédures d'urbanismes. En effet, les vestiges de sépultures gallo-romaines localisés à Peyretailade font l'objet d'une protection particulière en vertu de Décret n°86 - 192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

Art. 1^{er} : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités. »

De plus, la commune est touchée par le périmètre de protection du château de Lacoste placé sur la commune de CASTELNAUD LA CHAPELLE. En effet, ce château construit au 18^e/19^e siècle a été inscrit au titre des monuments historiques le 22-12-1970 et sous entend en conséquence un périmètre de protection de 500 mètres autour de celui-ci.

Le territoire communal concerné par ce périmètre est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cependant, une nouvelle circulaire explicite l'article 40 de la loi SRU, repris à l'article L 621- 2 du code du patrimoine, et permet de modifier, sous certaines conditions, le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques.

2.9 Les autres sites et monuments remarquables

Ces sites, s'ils ne sont ni classés ni inscrits, présentent un intérêt patrimonial suffisant et doivent susciter une attention particulière lorsque des projets de construction ou d'aménagements sont envisagés dans leur périmètre. Ces sites ou monuments, parce qu'ils sont caractéristiques du Périgord Noir, de son architecture et de son mode de vie, méritent en effet une attention particulière.

2.9.1 . Les monuments remarquables

La commune de SAINT CYBRANET dispose d'éléments patrimoniaux non protégés mais de grande qualité. L'inventaire de ce patrimoine bâti est assez exhaustif sur le territoire communal puisque l'on retrouve :

- Le Château de Goursac,
- Les Jardins de Lalbarède,
- Le Manoir Bardot Canal,
- Le Domaine du Fraysse,
- Une Église du XIV^e siècle,
- Le Dolmen du Pech d'Esparoutis, calvaires,
- Des cabanes en pierre sèche,

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

- Des fours,
- Des fontaines,
- Des lavoirs,
- Des puits.

Le jardin de l'Albarède s'est vu par ailleurs accordé le label « Jardin Remarquable » en date du 27 Avril 2005. Ce label a été mis en place grâce aux propositions du Conseil national des Parcs et Jardins, nouvelle institution au sein du Ministère de la Culture et de la Communication depuis mai 2003. Il signale au grand public les jardins dont le dessin, les plantes et l'entretien sont d'un niveau remarquable, qu'ils soient privés ou publics, protégés ou non au titre des monuments ou des sites. Ce label national est attribué pour une durée de 5 ans sur proposition des commissions régionales formées sous l'égide des Directions régionales des affaires culturelles (D.R.A.C.).

Il convient aussi de noter la présence d'une ancienne voie romaine. Cette voie secondaire se détache de la grande route Sarlat-Gourdon et oblique vers la Vallée du Céou. Elle suit la crête des coteaux d'où son nom « cami de la serra », monte au But, descend vers le Pech de Cayre pour traverser la rivière au gué de la serre « ga de la serra ». Elle arrive à Peyretailade (borne militaire). L'endroit stratégique, gué « de la serre », était le point de rencontre des trois seigneuries. De ce fait, il avait été établi un péage exigé par le Roi (Source : Syndicat d'initiative de Daglan).

2.9.2 Les espaces construits

La commune de SAINT CYBRANET compte plusieurs petits villages dispersés sur l'ensemble du territoire. Les hameaux, petites agglomérations paysannes, sont les vestiges de l'ancienne organisation agricole. C'est un habitat regroupé, entouré de chemins et de prairies. Cet habitat caractéristique présente un intérêt architectural indéniable. La préservation ou du moins la prise en compte de cet ensemble harmonieux est fortement recommandée.

A ce titre, certains hameaux nécessitent une attention particulière en matière d'architecture. Les ensembles bâtis de « La Madeleine », de « Grézelle » et du « Fraysse » notamment, sont des éléments typiques et peuvent être considéré comme une caractéristique identitaire. Les nouvelles constructions dans ces secteurs devront susciter une réflexion approfondie en matière architecturale afin de ne pas dénaturer ces sites et préserver l'homogénéité des espaces construits. De même, il s'agira d'être vigilant et de protéger les secteurs placés en entrée de ville (Article L. 111-1-4 – applicable au 1.1.1997 – sur les entrées de ville) avec plus particulièrement la zone au lieu dit « La Martine ».

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme sur l'aspect des constructions permettra aux instructeurs de permis de construire de saisir le STAP. Cet aspect réglementaire est un moyen de contrôler l'insertion des constructions dans le paysage et de préserver l'harmonie architecturale des espaces précités.

2.10 Installation classée

La commune de SAINT CYBRANET abrite une installation soumise à autorisation. En effet, la carrière exploitée par la société FOUCOEUR au lieu dit « La Madeleine », peut présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Ce site d'extraction se particularise par les caractéristiques suivantes:

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Source : *DRIRE 24*

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. Ainsi, les installations **classées soumises à autorisation préfectorale** doivent respecter des prescriptions particulières définies dans un arrêté préfectoral d'autorisation. Cet arrêté est établi spécifiquement pour cette installation.

2.11 Les plans d'épandage

Aucun plan d'épandage n'est à signaler sur le territoire communal.

2.12 Les bâtiments agricoles consacrés à l'élevage

Les installations agricoles doivent respecter certaines règles qui soumettent leur implantation à des conditions d'éloignement de toute construction à usage d'habitation ou à usage professionnel. Dans le cadre du respect des droits des tiers et notamment, de la règle de réciprocité (Article L 111-3 CR modifié par l'Article 79 de la loi du 23/02/05), la construction dans une zone de 100 mètres autour des bâtiments agricoles est interdite.

Néanmoins, une autorisation exceptionnelle de l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, peut être accordée pour tenir compte des spécificités locales. Les exploitations concernées sont les suivantes :

- M. PECAL Jérôme au lieu dit « Le Carlat »,
- M. DOUMEYROU Jean Michel au lieu dit « Le Fraysse ».

2.13 Les risques naturels

La commune est concernée par des zones soumises à des risques reconnus. Les périmètres concernés sont soumis à des conditions spéciales en matière de construction.

2.14 Le risque termites

La totalité du territoire du Périgord est considérée comme une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites. Toute transaction immobilière devra nécessairement présenter un état parasitaire n'excédant pas 3 mois à la date de signature de l'acte authentique.

2.15 Le risque sécheresse et les phénomènes souterrains

La commune est concernée par les sinistres liés au risque sécheresse. Il s'agit du problème du retrait – gonflement des sols argileux en période de sécheresse. Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

De plus, le territoire communal est soumis à des phénomènes souterrains comme tend à le prouver la présence de :

- 5 trous
- 2 sources
- 2 grottes (« La Fraysse », « Pech d'Esparoutis »)

(Source : Inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne – Charles SANCHEZ. Préface du Dr G. DELLUC).

2.16 Le risque inondation

Le territoire communal est touché par le risque Inondation. SAINT CYBRANET est susceptible d'être recouverte par les eaux du « Céou ». Le bourg centre est notamment exposé à ce risque avec une montée de crue rapide (à savoir comprise entre 0 – 6 h / Données DDE 24). L'emprise des zones concernées pourra être soumise à des spécifications techniques particulières pour la création de bâti. Ces prescriptions peuvent aller jusqu'à l'interdiction totale de construire dans le cas de secteur non urbanisés servant de champ d'expansion des crues.

Le Plan de Prévention du Risque Inondations est approuvé depuis avril 2011. il fait apparaître que la zone du Bourg se situe en zone rouge avec un aléa fort (hauteur supérieure à 1 mètre. Cela impacte notamment les deux projets d'installations de commerce, ainsi que des zones classées urbanisables dans la carte initiale..

Cependant, une zone bleue a pu être délimitée, dans laquelle des constructions seront possibles, avec des prescriptions (voir le règlement du PPRI).

2.17 Droit de préemption

La commune lors de l'élaboration de sa carte initiale a créé une Zone d'Aménagement Différé par l'arrêté préfectoral du 17-12- 1998 au lieu dit l'école, pour les parcelles 181, 1466 et 1464 en vue de l'agrandissement de l'école (mise en place d'un parking notamment), du cimetière et du terrain de sport. A l'intérieur de cette zone, placée au lieu dit « L'école », la commune de SAINT -CYBRANET conformément à l'article L. 212 – 2 du code de l'urbanisme, est titulaire d'un droit de préemption. Ce droit de préemption peut être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone. Après

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

réflexion et dans le cadre de sa révision, la commune envisage de faire retirer l'arrêté de ZAD et plutôt souhaite instaurer par délibération un droit de préemption urbain (DPU).

D'autre part, le site de la falaise du Conte fait l'objet d'un projet de zone de préemption. Le Conseil général, dans le cadre de sa politique départementale des Espaces Naturels Sensibles, souhaite protéger, gérer et ouvrir au public ce site à fort intérêt écologique ou paysager. A ce titre, le département désire mettre en place une zone de préemption.

La Plaine d'Albarède : la commune a l'intention de créer une ZAD sur une partie de la parcelle 170 d'une superficie de 2290 m². Elle se situe en prolongement de la route départementale 50. Depuis quelques années, de nombreuses constructions ont vu le jour aux bords de celles-ci et des problèmes d'évacuation d'eaux pluviales sont apparues. En devenant propriétaire de cette parcelle, la commune envisagerait la création d'un bassin de récupération des eaux. Par ailleurs, elle pourrait aussi envisager la création d'un lieu de rencontre, type jardin public, qui ferait le lien entre les différentes zones U du secteur, constituant ainsi un véritable centre bourg. Ces projets de la commune ne nécessitent pas l'ouverture en zone constructible des parcelles concernées, qui se trouvent par ailleurs en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Nota : La commune après réflexion souhaite créer un droit de préemption urbain au lieu d'une Z.A.D

3 LES CHOIX DE LA COMMUNE

A travers les différents éléments que nous avons évoqués au cours de ce diagnostic, il convient de déterminer les secteurs où les constructions seront autorisées dans le cadre de la révision de la carte communale. En effet, en vertu de l'article R 124-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1.

La délimitation de ces secteurs fait donc l'objet d'une réflexion approfondie, où objectifs communaux et caractéristiques territoriales sont pris en compte. Il s'agit donc ici d'expliquer et de justifier le zonage retenu en indiquant d'abord les objectifs poursuivis par la commune, avant de présenter les critères choisis pour délimiter les zones constructibles et inconstructibles, puis en exposant les perspectives de développement des besoins en logement de la commune qui fondent ces choix.

3.1 Les objectifs communaux

Rappel

SAINT CYBRANET, commune rurale du Périgord Noir, bénéficie d'une situation géographique privilégiée. En effet, la commune est située dans la vallée du Céou à proximité de quelques hauts lieux touristiques tels que SARLAT ou encore CASTELNAUD LA CHAPELLE. Ce territoire bénéficie d'un paysage et d'un environnement de qualité qui prédispose SAINT CYBRANET à l'activité touristique. D'autre part, la topographie issue du ruisseau (vallée du Céou et coteaux) a permis le développement et la pérennisation de l'activité agricole communale. Une activité agricole qui a par ailleurs participé à la localisation de l'habitat avec la constitution de hameaux. La commune est donc marquée par une diversité paysagère et une certaine densité de sites naturels à l'intérêt fort. Cette qualité de vie a fortement influé sur l'évolution démographique communale comme le démontre le solde migratoire largement positif sur la période 1999/2006 .

La révision porte sur un nombre de secteurs limités (3) ayant pour objectif principal de favoriser voire pérenniser le développement économique et touristique.

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Face à cela la commune de SAINT CYBRANET s'est fixée les objectifs suivants :

- permettre l'installation de constructions nouvelles liées aux activités de commerce ou d'artisanat dans la mesure où ces réalisations ne portent pas atteinte à leur environnement immédiat,
- permettre le développement touristique
- sécuriser les abords de son école primaire

tout en protégeant les espaces naturels afin de conserver ce milieu, vecteur essentiel de la qualité de vie en zone rurale et d'un développement touristique.

Par ailleurs, le zonage général de la carte a été revu en fonction du nouveau PPRI. Ainsi, il a été décidé de retirer de la zone constructible toutes les parcelles se situant en zone rouge du PPRI.

3.2 Les critères de délimitation des zones constructibles

3.2.1 Protection des espaces et servitudes

3.2.1.1 Préservation des zones naturelles

La qualité du milieu naturel communal est matérialisée par l'existence sur le territoire de SAINT CYBRANET de plusieurs zones répertoriées à l'inventaire de la DIREN. Compte tenu de l'intérêt du milieu naturel, une attention toute particulière est apportée à la préservation des paysages, de la faune et la flore.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristiques de la commune (au nombre de 3) doivent en conséquence être, dans la mesure du possible, protégées. Une ZNIEFF ne peut fonder à elle seule un refus d'autorisation d'occupation du sol, sa présence ne constituant qu'un élément d'appréciation parmi d'autres qui ne peut à lui seul être déterminant. Le principe général est toutefois d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF dont l'intérêt écologique est avéré. La prise en compte de l'enjeu environnemental constitué par la ZNIEFF est importante pour réaliser un aménagement durable.

Le territoire communal est également touché par le site inscrit « Vallée de la Dordogne et vallée du Céou » et doit de ce fait, en vertu de l'Article R421-38-5 du Code de l'Urbanisme, être pris en compte. *« Lorsque la construction se trouve dans un site inscrit, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration exigée par l'article 4 (alinéa 4) de la loi du 2 mai 1930. Le dépôt de la demande fait courir le délai de quatre mois pendant lequel le propriétaire ne peut procéder à certains travaux en application de l'article 4 de cette loi. Le permis de construire est délivré après consultation de l'architecte des bâtiments de France. ».*

Le site inscrit constitue une garantie minimale de protection en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable. Tous les sites inscrits bénéficient d'une protection contre la destruction, la mutilation et la dégradation volontaire qui sont punies dans les conditions prévues par le Code pénal (amende voire emprisonnement). D'autre part, le site des falaises et coteaux du Conte et d'Esparoutis représente un intérêt majeur de part ses richesses patrimoniales, naturelles, archéologiques et paysagères. Le département de la Dordogne dans le cadre de sa politique Espaces Naturels Sensibles souhaite protéger et gérer ce site. Ainsi, conformément à l'Article L142-1 « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. ».

SAINT CYBRANET se trouve aussi concernée par un site du pré inventaire Natura 2000 : « Coteaux calcaires du causse de DAGLAN et de la vallée du Céou ». La qualité écologique de ce site présente un grand intérêt et doit à ce titre être prise en compte. La directive « Habitats » cherche à concilier les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur les territoires et avec les particularités régionales et locales. L'objectif n'est donc pas de faire de ces sites des « sanctuaires de nature » où un règlement fixerait une fois pour toutes des interdictions et où toute activité humaine serait proscrite. Il s'agit donc de promouvoir une gestion concertée et assumée par tous les acteurs intervenant sur ces espaces naturels.

3.2.1.2 Préservation du patrimoine historique

Le périmètre de protection du château de Lacoste placé sur la commune de CASTELNAUD LA CHAPELLE touche la commune. SAINT CYBRANET se retrouve donc concernée par la servitude instituée aux abords de ce monument historique au lieu dit « Pont de Cause ». Toute construction, restauration, destruction effectuée dans le champ de visibilité de l'édifice classé monument historique (c'est-à-dire en règle générale dans un périmètre d'un rayon de 500 m autour du monument) doit obtenir l'accord de l'architecte départemental des bâtiments de France. Les vestiges de sépultures gallo-romaines localisés à Peyretailade font également l'objet d'une protection particulière en vertu du Décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers une autorisation est délivrée après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités.

3.2.1.3 Préservation de l'activité et des espaces agricoles

Les surfaces consacrées à l'agriculture sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit donc pour la carte communale de respecter un principe d'équilibre (article L.121-1 du C.Urb) entre zones ouvertes à l'urbanisation et zones réservées aux activités agricoles.

3.2.1.4 Conservation du patrimoine sportif et équipements

SAINT CYBRANET est concernée par deux servitudes concernant les équipements :

- Installations sportives
- Diverses lignes Moyenne Tension et Basse Tension

3.3 Les critères liés à la situation géographique

Quelques principes peuvent être retenus pour la définition des zones susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

- Les quartiers urbanisables doivent tout d'abord répondre à des critères liés aux infrastructures existantes. Ils doivent présenter un niveau de desserte en réseaux (notamment eau et électricité) suffisant pour admettre ces constructions nouvelles. Une attention particulière a donc été portée sur l'étude des réseaux existants :

desserte viaire,

situation et capacité des réseaux d'eau et d'électricité,

possibilités d'assainissement.

- Les zones urbanisables doivent également respecter les objectifs majeurs d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et le maintien des espaces ruraux et naturels, d'utilisation économe de l'espace et de densification de l'existant posés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

- Préservation des zones inondables

La rivière « Le Céou » est un cours d'eau qui est sujet aux inondations. Les zones inondables de la vallée du Céou correspondant à la crue historique (voir PPRI) seront exclues des zones à vocation de constructibilité.

3.4 Bilan de la carte communale

Tableau des surfaces initiales et consommées

Lieu-Dit	Surfaces constructibles à la carte initiale En ha	Surfaces déjà construites En ha	Surfaces résiduelles En ha	Surfaces consommées depuis la carte initiale En ha	Surfaces résiduelles En ha
Le Carlat-Les Brugettes	39,08	11,17	27,91	22,29	5,62
Grezzelle	75,88	28,04	47,84	9,18	38,66
VALADE	164,84	50,21	114,63	3,89	110,74
Montalieu Haut	8,75	4,49	4,26	0	4,26
Montalieu bas	21,42	15,29	6,13	0	6,13
La Guigne	174,72	70,39	104,33	6,44	97,89
Peyretille	11,05	5,45	5,60	0	5,60
Maisonnette	35,20	12,01	23,19	0	23,19
Valadat	35,63	24,96	10,67	0	10,67
L'école - devant l'école	42,37	9,84	32,53	0	32,53
Le Coudert	19,55	11,02	8,53	0	8,53
Le Fraysse	14,58	0	14,58	0	14,58
Croix du Fraysse	13,99	10,59	3,40	0	3,40
Lalbarède	25,24	6,69	18,55	0	18,44
La Tuilerie	5,27	2	3,27	0	3,27
Champs d'Eparoutis	3,80	1,94	1,86	0	1,86
TOTAL	692,37 ha	264,09 ha	428,28 ha	41,80 ha	386,48 ha

3.5 . Le zonage retenu

L'école :

Comme indiqué supra, les parcelles 181, 1465 et 1464 ont fait l'objet d'une ZAD, aujourd'hui la commune envisage plutôt d'instaurer un droit de préemption urbain . Cette zone située derrière l'école primaire a été achetée en partie par la commune. En mars 2008, les propriétaires ont procédé à une division parcellaire et la commune s'est portée acquéreur des parcelles 1694 et 1692 L'objectif de la commune est double :

sécuriser l'école primaire située en bordure de la route départementale 50, ce qui présente un grand danger pour les enfants. La création d'un accès sur l'arrière de l'école et d'un parking permettra aux cars de ramassage scolaire et aux parents d'élèves de déposer les enfants en toute sécurité. L'accès à l'école se fera le long de la parcelle 1438.

Aménager et agrandir le cimetière : création d'un jardin du souvenir et d'un columbarium.



L'autre partie de la zone serait réservée à des activités commerciales :

Les parcelles 181 et 1695 et 1691 initialement prévues pour l'installation de deux commerces, l'un destiné à la location de vélos, l'autre à un traiteur se situent en zone rouge du PPRI.

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Les projets ont été déplacés pour se situer en zone bleue du dit PPRI, à partir du terrain de tennis jusqu'à la limite de la parcelle 1692, ce qui correspond à une bande d'environ 50 mètres.

La zone constructible de la carte initiale est modifiée pour prendre en compte le risque inondations.



Le Fraysse :

Sur cette zone, existe déjà un complexe touristique qui souhaite se développer. En accord avec l'ancienne municipalité et les propriétaires du site, il a été procédé à un changement d'assiette du chemin rural. En conséquence, il est demandé une ouverture en zone constructible, après un travail entre l'Architecte des Bâtiments de France et l'architecte du projet, de la parcelle 1452 sur une profondeur de 15 m depuis le chemin, et la suppression des parcelles 633, 639 et 638. Une partie du projet est en cours de réalisation : 3 logements sont terminés.

La suite consiste à restaurer et agrandir la chartreuse en lui rendant son caractère monumental ainsi que l'environnement correspondant. Dans ce but, le séchoir à tabac et les étables qui occupent l'espace chartreuse et la petite maison très typique, seront déplacés de façon à créer

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

un espace ouvert paysagé. L'implantation des bâtiments déplacés et des bâtiments neufs renforcera cette notion de parc inférieur.

Les Martines :



Entrée St Cybranet venant de Daglan côté de Badoures

Le long de la RD allant vers Daglan, deux activités sont déjà implantées : le dépôt de l'entreprise Badoures et l'entreprise de Céramiques Import. Entre les deux il existe un dépôt de l'entreprise Foucoeur. L'objectif de la commune est de créer une zone artisanale permettant l'installation d'activités sur les parcelles comprises entre la zone Ua existante (parcelles 1359, 1360, 600 et 602) et la parcelle 1392. Cette zone, sensible puisque située dans la vallée du Céou, fera l'objet d'un examen attentif lors de l'implantation de nouvelles activités, notamment par un aménagement paysager (clôture végétale par exemple).



Sortie St Cybranet après Badoures

Les campings :

Lors de l'enquête publique, les propriétaires des campings avaient demandé des extensions. Or ces installations des trouvant en zone rouge du PPRI, aucune extension ne pourra être accordée : seules la modernisation et l'extension sans augmentation de capacité pourront être accordées. En conséquence, aucune extension des zones UT où sont implantés les campings n'a été retenue.

L'albarède :

Dans le dossier soumis à l'enquête publique, une zone U avait été maintenue. Or, il s'avère qu'elle est en grande partie en zone rouge du PPRI. Cette zone a donc été retirée après enquête, en ne laissant en zone U qu'une partie de la parcelle 212.

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

Tableau des surfaces après révision

Lieu-Dit	Surfaces constructibles à la carte initiale En ha	Surfaces consommées en ha	Surfaces résiduelles En ha	Surfaces modifiées par la révision (en plus ou en moins) en ha	Surfaces résiduelles En ha
Le Carlat- Les Brugettes	39,08	33,46	5,62	0	5,62
Grezeille	75,88	37,22	38,66	0	38,66
VALADE	164,84	54,10	110,74	0	110,74
Montalieu Haut	8,75	4,49	4,26	0	4,26
Montalieu bas	21,42	15,29	6,13	0	6,13
La Guigne	174,72	76,83	97,89	0	97,89
Peyretailade	11,05	5,45	5,60	0	5,60
Maisonneuve	35,20	12,01	23,19	0	23,19
Valadat	35,63	24,96	10,67	0	10,67
L'école - devant l'école	43,37	9,84	33,53	4,71	38,24
Le Coudert	19,55	11,02	8,53	0	8,53
Le Fraysse	14,58	0	14,58	0,15	14,73
Croix du Fraysse	13,99	10,59	3,40	0	3,40
Lalbarède	25,24	6,69	18,55	- 1,809	16,74
La Tuilerie	5,27	2	3,27	0	3,27
Champs d'Eparoutis	3,80	1,94	1,86	- 0,157	1,70
TOTAL	692,37 ha	305,89 ha	386,48 ha	2,89 ha	389,37 ha

Surface initiale des zones UT : 11,143 ha

Surface des zones UT après révision : 11,143 ha

Surface initiale des zones Ua : 0,963 ha

Surface des zones Ua après révision : 2,302 ha

4 EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

4.1 L'activité économique : prévisions de développement

4.1.1 L'agriculture

Les zones actuellement exploitées sont pour l'essentiel préservées. De même, une attention particulière a été portée aux bâtiments d'élevage afin de ne pas les réduire par une urbanisation trop proche. Ces activités sont préservées.

4.1.2 Les activités touristiques

Les activités de camping et de gîte sont présentes sur la commune. Les aménagements et les équipements propres à ces activités sont autorisés dans la mesure où ils garantissent leur pérennité et la mise à niveau des services proposés. Des secteurs constructibles liés à une activité de loisir (en l'occurrence de campings) ont notamment été délimités sur les rives du Céou. La commune a tenu compte du risque d'inondation auquel sont asservis ces secteurs. Cependant, dans un souci de pérennisation et de développement de ces activités, la commune a décidé d'inscrire les campings existants dans ces zones. En outre, il convient de préciser, que tout projet de constructions dans les secteurs Ut sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.1.3 Les équipements publics

4.1.3.1 La voirie

Le territoire communal est traversé du nord au sud par la route départementale RD 50 et la RD 57. L'ensemble du territoire communal est également desservi par un réseau important de voies communales et chemins ruraux. De fait, SAINT CYBRANET est relativement bien maillée par les voies routières.

4.1.3.2 L'adduction d'eau

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de VITRAC LA CANEDA assure de manière autonome la gestion de l'eau potable de la commune de SAINT CYBRANET. On retrouve sur le territoire un réservoir au lieu dit « Pech de Grézelle » et un captage, avec un périmètre de protection immédiat (cf arrêté préfectoral du 27/08/1969), sur le site du « Puits de Braguet » La constructibilité est réservée aux secteurs dont la desserte en eau potable est d'ores et déjà assurée par le réseau existant. Les constructions sont impossibles dans un rayon de 30 mètres autour des sources non captées de la commune.

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

4.1.3.3 La défense contre les incendies

Selon les relevés effectués par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne, la commune de SAINT CYBRANET est actuellement équipée de 11 poteaux et bouches incendie. Deux poteaux incendies, placés au lieu dit « Pont de Cause » et à la sortie du bourg, sont sujet à des anomalies (signalisation inexistante selon le compte rendu d'intervention du SDIS en date du 5 octobre 2009.. Ces équipements qui se répartissent sur l'ensemble du territoire apparaissent en bon état mais en quantité insuffisante. Le renforcement de la défense contre les incendies est souhaitable sur la commune. En effet, sur certains sites en fonction du potentiel humain, ou des risques technologiques, industriels, économique, il apparaît nécessaire d'implanter un poteau incendie. Les lieux dits suivants sont concernés par un aménagement de la défense incendies :

- « GREZELLE »
- « LA GUIGNE »
- « LE FRAYSSE »

La région Aquitaine, dont fait parti le département de la Dordogne, boisée sur 1,8 hectares, est classée à haut risque feu de forêt depuis 1992, par la commission Européenne.

L'une des mesures obligatoires est le débroussaillage dont les dispositions sont définies par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 et les règlements départementaux de protection de la forêt .

Le débroussaillage consiste à diminuer l'intensité et à limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, d'une part, en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et d'autre part, en procédant à l'élagage des sujets maintenus, ainsi que l'élimination des rémanents de coupes (art L.321-5-3 du code forestier).

4.1.3.4 L'assainissement

La commune dispose d'un schéma communal d'assainissement. Le territoire de SAINT CYBRANET relève pour partie de l'assainissement non collectif, à l'exception d'une partie du hameau « Le Bouscot » et du secteur de « Pont de Cause » (cf. plans G2C ci-après). Ces deux sites sont envisagés en assainissement collectif et concernent un total de 36 habitations. Ils présentent des contraintes quant à la mise en place de l'assainissement autonome.

Projet d'assainissement collectif – Le Bouscot

Projet d'assainissement collectif – Pont de Cause-Ouest

4.1.4 **Les équipements de superstructure**

▪ Les équipements scolaires

La commune est intégrée au Regroupement Pédagogique Intercommunal CASTELNAUD - SAINT CYBRANET – DAGLAN regroupant 141 élèves. SAINT CYBRANET est dotée d'une école primaire rassemblant 45 élèves.

▪ Les équipements sportifs

Plusieurs équipements sont présents sur le territoire avec un terrain de tennis, un circuit de moto cross et un terrain de football.

▪ Les équipements divers

Une salle polyvalente culturelle et sportive placée à proximité du stade de football peut accueillir diverses manifestations. Cette salle accueille le club de judo (130 licenciés). Le projet d'une salle spécifique au judo est en voie de réalisation (2010-2011-2012), attenante à la salle déjà existante et qui servirait à d'autres activités (gymnastique, scolaires, 3^{ème} âge et autres).

4.1.5 La collecte des ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le SICTOM du Périgord Noir.

La définition de zones constructibles par la carte communale n'engendre pas de modification dans l'actuel système de collecte et de traitement.

4.2 . L'accueil d'urgence des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit que chaque commune doit prévoir leur accueil d'urgence. Pour les communes de moins de 5 000 habitants, les obligations d'accueil des gens du voyage ont été fixées par la jurisprudence (décision du Conseil d'État, Ville de Lille, du 2 décembre 1983). Les communes qui n'ont pas d'aire permanente d'accueil ou qui n'en financent pas, ont l'obligation de permettre la halte des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une période minimum de 48/ 65 heures. La commune de SAINT CYBRANET n'a pas désigné un terrain pour l'accueil des gens du voyage.

Par ailleurs, la commune n'est pas mentionnée au schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Dordogne. Les aires permanentes d'accueil les plus proches sont situées à SARLAT LA CANEDA et à SIORAC DU PERIGORD.

4.3 . Les espaces, sites et paysages naturels et agricoles

4.3.1 Une utilisation économe des espaces naturels et ruraux

Les espaces naturels et ruraux ne sont concernés que ponctuellement par l'ouverture à l'urbanisation. La carte communale respecte les objectifs d'utilisation économe des espaces naturels et ruraux fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme relatif aux principes généraux des documents d'urbanisme.

En ce sens elle s'inscrit dans la logique introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000 confirmée par la loi UH du 2 juillet 2003.

4.3.2 .Une protection des espaces naturels et des paysages

La commune souhaite conserver ces espaces naturels et a élaboré la carte communale dans ce sens. L'essentiel des massifs boisés sont conservés et l'ouverture à l'urbanisation des espaces se limite à la densification des hameaux et regroupements de construction existants. La protection des Combes de la Guigne matérialise cet objectif communal. Cette combe, dominée par deux collines, est humide et ne peut soutenir de constructions. Malgré une desserte en réseaux suffisante et la proximité d'éléments bâtis, les parcelles 574 et 474 n'ont

pas été intégrées au zone constructible. La commune a privilégié une urbanisation cohérente et respectueuse du milieu naturel pour entretenir un développement urbanistique durable.

4.3.3 Impact du projet sur les espaces naturels – Sites NATURA 2000

La commune est impactée par des zones naturelles FR 7200672 - coteaux calcaires du causse de DAGLAN et de la VALLEE DU CEOU (site NATURA 2000).

Ces zones sont composées de landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, Phrygana. Elles sont aussi constituées de pelouses sèches, steppes, forêts caducifoliées, résineux, de rochers intérieurs, éboulis rocheux et dunes intérieures.

Deux secteurs classés milieux naturels sensibles figurent sur la commune. Ils ont été préservés de toute urbanisation lors de l'élaboration de la carte communale initiale. Un premier site s'étend des coteaux du hameau de "Grézelle" jusqu'au hameau de "Le Pech de Croze", en passant par "Montallieu-Haut". Le second site s'étend au-dessus de la vallée du Céou, sur le plateau de "Pech d'Espatouris".

La commune ayant choisi de préserver ces deux sites classés dans Natura 2000, les zones urbanisables, objet de la révision, sont situées "l'Ecole" dans le bourg, au "Fraysses" et "Les Martines", le long de la RD 57 allant vers Daglan.

La vallée du Céou, impactée par la zone inondable du PPRI de la rivière Dordogne Céou, sera préservée de toute urbanisation nouvelle par le retrait des zones urbanisables de ce secteur dans la carte communale initiale.

Ce zonage permet aussi la conservation des continuités biologiques à travers la constitution d'une trame bleue représentée par le Céou et ses berges, la vallée du Céou.

L'ensemble de ces mesures permet de dire que le nouveau zonage de la carte communale de Saint Cybranet n'aura pas d'incidence prévisible notable sur les habitats d'espèces, les espèces identifiées dans les deux sites d'intérêts communautaires présents sur le territoire.

4.4 La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains traditionnels

4.4.1 Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti Remarquables

Les ensembles bâtis de caractère ont été repérés sur les documents graphiques. Qu'ils soient inscrits, classés, ou non la commune souhaite les protéger et conserver ce patrimoine immobilier.

Dans les zones constructibles intéressées, les constructions nouvelles doivent appliquer la réglementation relative à la protection des sites et monuments historiques s'il y a lieu, et respecter le caractère des sites et monuments remarquables. D'autre part, les zones constructibles délimitées à proximité des hameaux à fort enjeu architectural, doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie en vue d'une préservation des caractéristiques

Rapport de présentation carte communale de Saint Cybranet

architecturales, morphologique et paysagère de ces ensembles. Les hameaux précités doivent sous entendre une étude poussée quant à l'intégration des terrains constructibles et constructions afférentes (positionnement du terrain, intégration paysagère, homogénéité du bâti....).

4.4.2 Développement des secteurs urbanisables

Pour l'essentiel, les zones constructibles ont été définies dans la continuité des zones déjà construites dans l'objectif de rentabiliser les équipements en réseaux et d'urbaniser les « dents creuses ». Ici aussi l'objectif d'utilisation économe et raisonné de l'espace est pleinement mis en oeuvre par la commune.

5 Incidences sur l'environnement

Les potentialités de développement de l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision de la carte communale ne vont pas bouleverser le fonctionnement de ce territoire. Il est à noter que la révision est modérée et ne concerne que des zones UT déjà existantes avec une très faible extension au Fraysse, et des zones artisanales ou commerciales. Aucune zone constructible n'a été ouverte ou étendue pour de l'habitat. Au contraire ces zones ont été réduites pour tenir compte du PPRI .

5.1 Impact sur les milieux

Incidences : nature et origine		Mesures et compensation
Sur le milieu naturel	<p>Les parcelles nouvelles ouvertes dans le cadre de la révision, sont toutes en limite de zones déjà urbanisées .</p> <p>Les zones existantes situées en zone rouge du PPRI ont été retirées</p>	<p>Il n'y a aucun problème de déboisement, ou d'incidence sur le milieu naturel</p> <p>Aucune zone constructible ne figure dans les zones impactées par Natura 2000</p>
Sur le paysage	Les parcelles ouvertes à la construction sont dans des zones déjà bâties	Les projets situés au Coudert et Lauzel seront obligatoirement soumis à l'avis du STAP en raison de l'impact visuel éventuel au bord du Céou qu'il convient de préserver de toute atteinte au paysage
Sur les réseaux	<p>Tous les réseaux sont présents</p> <p>Une majorité de secteur est déjà protégé contre l'incendie.</p> <p>Les autres font actuellement à l'étude avec le SDIS</p>	<p>Un renforcement est à prévoir sur les secteurs suivants :« GREZELLE »</p> <p>« LA GUIGNE »« LE FRAYSSE »</p>
Sur les déplacements	Les extensions sont très limitées,	Les accès sont bons. Pas besoin de renforcement, d'élargissement. Néanmoins pour la nouvelle zone Ua des Martines, l'accès se fera obligatoirement par le chemin rural situé contre les bâtiments de l'entreprise Badoures.
Sur l'hydrologie	Très peu d'incidence	<p>L'imperméabilisation des sols par des constructions nouvelles ainsi que l'augmentation des rejets restent modérés du fait de l'ouverture de quelques parcelles seulement.</p> <p>Cependant tout rejet d'eaux usées dans les dépendances de la RD est interdit.</p> <p>En ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des nouvelles zones ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la RD</p>
Sur l'activité agricole	Emprise sur le domaine agricole	Les parcelles ouvertes étant déjà dans un secteur urbanisé ou en limite, elles ne touchent pas de manière conséquente les espaces agricoles
Sur la vie sociale	La révision mesurée n'aura pas d'incidence notable sur la vie	La révision notamment dans le secteur de l'Ecole est une nette amélioration pour la sécurité des enfants. Les zones artisanales et commerciales sont des améliorations des services proposés à la population



ST CYBRANET - CARRIERE Entreprise FOUCOEUR "La Madeleine"

