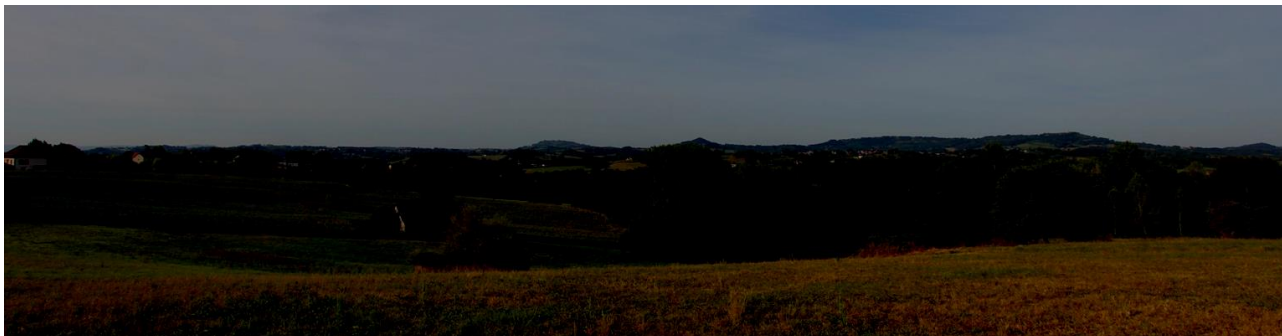


RAPPORT d'ENQÊTE PUBLIQUE concernant le projet
d'ELABORATION du PLAN LOCAL d'URBANISME de la Commune de
Saint CYR la ROCHE (19)



Rapport établi par Lucien Brousse Commissaire Enquêteur demeurant 32 rue du Capitaine Desvignes 19000 Tulle. (05 55 26 85 18 – 06 44 85 03 61)

janvier 2020

I. OBJET et CARACTERISTIQUE de L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

La commune de Saint-Cyr-La-Roche est une commune rurale de 503 habitants au recensement de 2016 située à proximité d'Objat sur la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, régie par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Sud Corrèze. Elle est actuellement couverte par une carte communale approuvée en février 2007.

Afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, mais également des nouvelles dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la commune et plus généralement sur le territoire de l'Yssandonnais, l'équipe municipale a engagé, dans le cadre un groupement de commande, l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme.

Dans le but de disposer d'une vision partagée de leurs territoires, les communes du canton de l'Yssandonnais souhaitant s'engager dans une démarche d'élaboration ou de révision de PLU se sont associées au travers d'un groupement de commande. Ce groupement visait à réaliser un diagnostic partagé à l'échelle du groupement afin d'établir par la suite des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) cohérents au regard des enjeux appréhendés à l'échelle du groupement.

Sur la base du diagnostic mutualisé, les orientations générales du PADD ont été débattues en conseil municipal en mars 2017. En parallèle, la commune s'est engagée dans la phase de traduction réglementaire des orientations générales du PADD, avec des dispositions relatives au zonage suffisamment avancées pour évaluer les incidences potentielles prévisibles du document d'urbanisme sur l'environnement.

A noter que le Plan local d'urbanisme (PLU) est élaboré sur un territoire ne comportant pas de site Natura 2000, ne correspondant ni à une commune littorale, ni à une zone de Montagne. (*A ce titre, il est soumis à la procédure d'examen au cas par cas en vue de la réalisation d'une évaluation environnementale en application des articles R.104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme*).

1.2 Cadre juridique de l'enquête

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12/07/2012 dites loi Grenelle I et II
- Loi pour l'accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- Délibération du Conseil Municipal en date du 7/07/2014 sur le projet de PLU.(pièceVIII)
- Délibération du Conseil Municipal 2018/35 en date du 17/12/2018 projet de PADD.(pièceVIII)
- Arrêté Municipal 2019-14 du 29 novembre 2019 concernant l'organisation de l'Enquête Publique relative au projet de PLU de la commune de St Cyr la Roche.(Pièce VIII)
- Décision du Tribunal Administratif de Limoges en date du 07/11/2019 désignant Lucien Brousse Commissaire Enquêteur concernant l'enquête relative au projet de PLU de la commune de St Cyr la Roche.
- Code de l'Environnement art L123.1 et suivant
- Code de l'Urbanisme R104-28 à R104-3, art L.101.1 et 2, L.143-27 et suivants.
- Schéma Régional de Cohérence Écologique du Limousin (Trame verte et Bleue)
- Schéma de Cohérence Territorial Sud Corrèze (SCOT) de 2012

1.3 Composition du dossier mis en consultation

- Un Registre d'Enquête Publique (*pièce jointe*)
- Rapport de présentation - Explication des Choix (Bureau d'études ALTEREO) (*Pièce I*)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (*Pièce II*)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (*Pièce III*)
- Règlement Écrit (Pièce IV.1) avec Liste des Éléments du Patrimoine Bâti à protéger (*pièce IV.2*) et Liste des Bâtiments pouvant changer de destination (*Pièce IV. 3*)
- Annexes Sanitaires (pièce V.1) avec Réseau d'Assainissement des Eaux Usées (*pièce pièce V.1.1*), Réseau d'alimentation en eau potable (*pièce V.1.2*), Traitement des déchets (*Pièce V.1.3*), Exposition au plomb (*pièce V.1.4*)
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique (*pièce V.2*)
- Règlement Graphique (*pièce VI*)
- Avis des Personnes Publiques Associées (*pièce VII*)

II. Le Projet de PLU

II.1 Le Rapport de présentation

C'est un document de 140 pages qui décrit dans un premier temps les caractéristiques de la commune à travers un **diagnostic** (milieu physique, paysages, milieux naturels , les risques, pollution et nuisances et le milieu humain.

Dans une deuxième partie sont expliqués les choix du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) avec leur traduction réglementaire , et enfin les incidences sur l'environnement et la prise en compte de sa préservation , les **Indicateurs de suivi** terminent la présentation.

II.1.1 Le Diagnostic

- ⑩ **Une commune vallonnée** établie sur des sols favorable à l'agriculture.
- ⑩ **Un climat** relativement doux et favorable à la production d'énergies renouvelables.
- ⑩ **L'eau un élément structurant** (Saint Cyr la Roche appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne , elle donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 et par le SAGE Vézère-Corrèze; plusieurs ruisseaux sont rattachés au Mayne affluent du Roseix avec risque d'inondations pouvant exposer quelques constructions de fond de vallée;

A noter que l'analyse fait apparaître un chimique satisfaisant alors que son état écologique semble quant à lui médiocre.

La commune connaît également des écoulements souterrains en eaux libres à travers les grès du bassin de Brive et eaux captives « alluvions de la Vézère et de la Corrèze » ; le SDAGE 2016-2021 fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs pour chacune d'elles.

- ⑩ **La caractéristique des paysages** fait apparaître 4 composantes : les espaces cultivés, les prairies , les boisements et les espaces urbanisés.

Les composantes boisées et prairiales sont majoritaires et équivalentes, **au vu de leur intérêt paysager et de leur fonctionnalité écologique , la préservation des boisements, bosquets ou linéaire boisés paraît être un enjeu.**

La commune ne comprend pas d'espace Natura 2000, ni de ZNIEFF, le manoir et l'église représente un édifice historique magnifique et classé, qui fait l'objet d'une servitude AC1.

⑩ **Supports au déplacement de la faune et de la flore**

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

Selon le SRCE du Limousin , le territoire de l'Yssandonnais est lié à plusieurs continuités écologiques terrestres identifiées au SCOT.

Les éléments structurant de la Trame Verte et Bleue mettent en évidence trois grands ensembles :

- La vallée du Mayne , les ramifications du Roseix et les zones humides
- Les espaces agricoles ouverts composés de cultures, de prairies naturelles offrant une matrice favorable au déplacement des espèces
- Les espaces boisés en lien avec les cours d'eau ou disséminés au sein des collines agricoles pouvant former des zones de refuge pour des espèces appréciant les milieux forestiers.

Afin de préserver et de conserver l'organisation fonctionnelle des continuités écologiques, il convient de pérenniser le schéma de mobilité actuel de la faune et de la flore. Il semble ainsi indispensable d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques et terrestres **instaurés aux abords des cours d'eau.**

Il s'agira en ce sens, de préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et la structure des milieux aquatiques en exemptant dans les secteurs les plus sensibles, **toute intervention susceptible de porter atteinte à leur structure.** Il s'agit également de participer au maintien des ripisylves des cours d'eau.

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

⑩ Caractéristiques des Risques, Pollutions et Nuisances

Une sensibilité faible aux mouvements de terrain et à l'inondation par remontée de nappe (l'aléa est situé le long du Mayne mais ce secteur appartient à l'agriculture ainsi il n'impacte pas les constructions).

Le territoire de Saint Cyr la Roche est faiblement exposé aux glissements de terrain.

La commune est peu exposée au risque technologique et nuisances (aucune ICPE, seule l'activité agricole peut conduire à l'émission de nuisances occasionnelles (élevage notamment) dont il faudra tenir compte dans le développement de l'urbanisation.

⑩ Caractéristiques du milieu humain

une démographie positive qui est passée de 290 habitants en 1968 à 503 en 2016 avec un solde migratoire positif ; le type de logement est à 94,4 % représenté par des maisons, 80 % des actifs travaillent dans une autre commune, 54,6 % du territoire de la commune soit 461 ha représente la surface agricole utilisée.

L'armature urbaine « rurale » repose principalement sur un bourg de plus de 20 constructions avec un noyau ancien, des espaces collectifs et des équipements et services de proximités.. les hameaux sont constitués d'habitations pouvant regroupées de 5 à 20 habitations ; quant aux écarts ils se caractérisent par des habitations groupées isolées de 5 habitations maximum.

Le bâti est implanté de façon linéaire, prenant appui sur la voirie existante. Il n'y a pas de trame urbaine définie avec une urbanisation qui s'effectue au fil de l'eau. Les maisons s'implantent le plus souvent sur les hauteurs, offrant des points de vue imprenables sur le paysage. Les parcelles sont généralement de très grande taille induisant des faibles densités, de l'ordre de quelques maisons à l'hectare.

Il est important de souligner que ce type d'urbanisation consomme de nombreuses terres agricoles ou naturelles et ne permet pas de maîtriser l'urbanisation engendrant des coûts pour la collectivité (déplacements – réseaux).

Concernant l'implantation pavillonnaire, elle se situe au lieu-dit le Cluzel sous forme d'un lotissement.

Une consommation d'espace qui s'élève sur la commune à **12 ha entre 2005 et 2014** aux fins d'habitats, impactant les espaces agricoles (9,8 ha de prairies et 1 ha de terres cultivées).

Desserte en eau et assainissement

C'est l'agglomération de Brive qui exerce la compétence sur l'eau .

Le réseau d'eau de la commune dessert l'intégralité des tissus bâtis ; la commune comptait en 2016, 234 abonnés consommant en moyenne 84m³.

Concernant l'assainissement, C'est également la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB) qui assure la gestion de l'assainissement collectif et non collectif ; la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif de 3,4 km, collectant les effluents générés au niveau du bourg et de ses extensions périphériques. Elle dispose de deux stations de traitement (STEP) qui assurent un bon fonctionnement mais dont il faudra la mise en capacité pour l'avenir. Un renouvellement du réseau sera à prévoir et une mise en capacité selon les besoins , la commune recense 132 installations autonomes (48 tranchées d'infiltration, 8 tranchées d'épandage et 7 filtres à sable non drainé, 11 constructions ne possèdent aucun dispositifs d'assainissement ; 40 % des installations sont jugées conformes sous réserve de travaux d'entretien.

II.1.2 Explications des Choix retenus au sein du PADD

Les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 10 décembre 2018 autour des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme , de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de continuités écologiques ; les transports, habitat, développement du numérique , loisirs font partie également de la réflexion d'ensemble.

Les perspectives démographiques et économiques ont été le point de départ pour assurer un développement durable et peu impactant sur l'environnement.

⑩ Les perspectives démographiques et économiques

L'analyse démographique a mis en évidence une croissance démographique positive sur la période récente et sur les 9 dernières années, la commune a accueilli 40 constructions neuves, environ 3,3 ha ont été consommés à des fins d'habitat. Aussi le choix de la commune fait état , en cohérence avec le SCOT Sud Corrèze et le PLH de la CABB **d'un maintien de la croissance démographique** .

Le PLU permettra la réalisation d'environ 55 logements .**Le foncier à mobiliser est estimé à 8,57 ha** ; les terrains pouvant se situer à l'intérieur des tissus bâtis , en densification de l'existant mais aussi en extensions de tissus bâtis à hauteur de 3,5 ha.

A noter que le SCOT Sud Corrèze fixe une densité de 6 logements par ha pour la période 2019-2024 et 7 logements par ha sur la période 2025-2030.

Repérage et caractérisation des espaces bâtis en fonction de l'hypothèse retenue

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

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

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

- des infrastructures routières et ferroviaires ;

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

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

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

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

Une stratégie privilégiant la densification de l'existant

La stratégie de la commune, en vue de traduire les orientations générales du PADD, repose d'abord sur la mobilisation de terrains situés à l'intérieur des zones urbaines, mises en évidence dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Ainsi, dans le cadre de cette analyse, la superficie mobilisable a été évaluée à 6,36 hectares à vocation d'habitat. **Ce chiffre est en cohérence avec la prévision du PADD. Le projet de PLU permet ainsi de moins consommer de foncier que ce que les perspectives le prévoyaient.**

Le potentiel mobilisable en intensification est d'environ 3,9 hectares.

La configuration des parcelles en question et la densité des constructions prévues par le SCOT (6/7 logements à l'hectare) permet d'envisager la réalisation d'environ 25 constructions neuves.

Près de 50 % des logements à construire pourront être réalisés en densification.

Le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, 3,5 ha supplémentaire seront ouverts à l'urbanisation dans la continuité du centre-bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements, soit environ 25 constructions.

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

En zone A, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises. Les nouvelles constructions relevant d'autres destinations ne seront ainsi pas admises.

L'évolution des constructions existantes pourra être autorisée (extensions et annexes) dans les conditions prévues par la CDPENAF19 et environ 16 constructions pourront faire l'objet d'un changement de destination.

II.1.3 Les Axes du PADD

Les orientations définies pour le développement traduisent la volonté communale de maintenir le dynamisme et de garantir une qualité du cadre de vie reposant sur la qualité des paysages de la commune. Cette volonté se retrouve dans les choix de

développement et les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace inscrits dans le PADD.

Afin de ne pas remettre en cause l'identité du territoire, les perspectives démographiques s'inscrivent dans la continuité des objectifs fixés au SCOT et au PLH en permettant un développement raisonné de la commune.

Ce choix d'un scénario d'accueil de population alternatif doit permettre à la commune de promouvoir un développement conservant ce qui fait son caractère et son identité.

Dans ce contexte, il a été essentiel de formuler un projet de territoire misant sur chacun des éléments fondant l'identité rurale de Saint-Cyr-la-Roche : le bourg animé, des hameaux identitaires, une campagne naturelle et agricole.

La commune de Saint-Cyr-le-Roche bénéficie d'un cadre territorial plaisant à travers notamment la qualité de ses paysages, de son bourg et de ses hameaux, ainsi que sa proximité avec le bassin d'emploi d'Objat, principal bassin de vie dans lequel elle s'inscrit.

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

En ce sens, le projet communal a pour ambition de **répondre aux besoins de la population tout en organisant et en maîtrisant son développement afin de préserver la qualité de son cadre de vie.**

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

De ce souhait découlent trois orientations majeures :

- Axe 1 | Un bourg et des hameaux réinvestis par un développement urbain maîtrisé**
- Axe 2 | Saint-Cyr-la-Roche : un village accueillant et dynamique**
- Axe 3 | Une campagne préservée et valorisée**

II.2. Le PLAN de DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD).

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini principalement par les lois SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU), ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (dite loi Grenelle II) et ALUR, et sont nécessairement liés aux principes de développement durable.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des

espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Saint-Cyr-la-Roche est une commune rurale, située à proximité d'Objat, pôle majeur limitrophe à la commune, offrant services, commerces et équipements de proximité.

L'attractivité de Saint-Cyr-la-Roche est essentiellement résidentielle avec des habitants qui viennent chercher sur le territoire l'opportunité de construire leur maison individuelle, si bien que la commune connaît une croissance démographique depuis une dizaine d'années. Brive participe également à cette attractivité de part sa situation à moins de 30 minutes de Saint-Cyr-la-Roche.

La commune a connu un développement au coup par coup, impactant progressivement le paysage comme c'est le cas sur la majeure partie du territoire de l'Yssandonnais. En effet, le développement au cours des dernières décennies s'est effectué sur des espaces plus ou moins déconnectés du centre bourg, parfois sur les crêtes le long des axes de circulation.

Un des enjeux est de répondre aux besoins des nouveaux arrivants tout en s'inscrivant dans une logique de développement urbain maîtrisé.

Le PADD, véritable clé de voûte du Plan Local de l'Urbanisme, a pour enjeu de permettre à Saint-Cyr-la-Roche de poursuivre son développement, tout en veillant à préserver les espaces naturels et agricoles du territoire.

Les grands constats :

Un territoire à dominante rurale

Un développement de l'urbanisation au fil de l'eau au cours des dernières décennies

Une commune qui connaît une croissance de sa population liée à la proximité du bassin de Brive

Trois grands axes :

Un bourg et des hameaux réinvestis par un développement urbain maîtrisé

Saint-Cyr-la-Roche : un village accueillant et dynamique

Une campagne préservée et valorisée

Axe 1 : Un bourg et des hameaux réinvestis par un développement urbain maîtrisé

Un bourg consolidé et des hameaux habités

- Conforter le bourg de Saint-Cyr-la-Roche en urbanisant les parcelles localisées à l'ouest du bourg, parcelles desservies par l'assainissement collectif

- Organiser l'urbanisation par la mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation sur les parcelles attenantes au bourg

- Travailler sur des densités différentes au sein des secteurs de développement

- Permettre la densification et une extension mesurée du hameau du Cluzel

- Permettre l'évolution des logements existant sur l'ensemble des hameaux habités de la commune

- Favoriser la réhabilitation des anciennes bâtisses

S'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

- Projeter la construction d'environ 50 logements à l'horizon 2030 pour accueillir les nouveaux habitants (environ 60 habitants supplémentaires)
- Respecter une enveloppe foncière à urbaniser d'environ 7,4 ha pour les 10 prochaines années se voulant inférieure à la consommation foncière observée au cours de la dernière décennie (11 hectares consommés en 10 ans)
- Définir une densité moyenne de 6 logements par hectare, afin de respecter les objectifs du SCOT.

Un patrimoine bâti à valoriser

- Identifier et protéger le petit patrimoine bâti- les fours à pain, les chapelles et les croix - en tant que témoins historiques
- Valoriser le patrimoine bâti du cœur de bourg et des hameaux représentatifs de l'architecture locale
- Adopter un traitement de qualité pour les nouvelles opérations en lisière pour garantir l'insertion paysagère des futures constructions

Axe 2 : Saint-Cyr-la-Roche : un village accueillant et dynamique **Pérenniser l'offre en service du quotidien**

- Assurer le maintien de l'école et de la garderie par l'accueil de nouveaux habitants
- Maintenir les services publics de proximité présents sur la commune
- Créer des lieux de rencontre complémentaires en particulier une aire de jeux
- Œuvrer aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique

Faciliter les conditions de déplacements

- Inscrire le tracé des nouvelles voies assurant la desserte des nouveaux quartiers dans une réflexion globale des circulations communales, afin de connecter les futurs quartiers au centre
- Sécuriser les déplacements doux dans le centre
- Préserver les chemins de randonnée existants à l'échelle du territoire

Des espaces publics de qualité permettant la mise en valeur du bourg

- Sécuriser la traversée du bourg aux abords des équipements par des aménagements adaptés afin de favoriser les déplacements doux
- Organiser le stationnement dans le bourg
- Aménager les espaces centraux du bourg - la place des ormeaux et la place de l'église - pour une mise en valeur du village et de son édifice religieux classé.

Conforter l'activité économique

- Assurer le développement de l'activité artisanale dans la mesure où elle reste compatible avec la proximité de l'habitat
- Autoriser la diversité des fonctions au sein de zones habitées: commerces, services, bureaux, etc.
- Permettre le maintien et la diversification de l'activité agricole sur le territoire

Axe 3 : Une campagne préservée et valorisée **Conserver la richesse écologique du territoire**

- Protéger le Mayne et ses affluents, les espaces de nature présents à ses abords, véritable corridor écologique du territoire
- Préserver les espaces naturels faisant la liaison entre le réseau écologique du territoire et les continuités écologiques régionales
- Protéger les ruisseaux qui maillent le territoire communal et leur ripisylve

Révéler les qualités paysagères du Pays des buttes calcaires et ses terres lie-de-vin

- Préserver les vues offertes sur le grand paysage notamment depuis la forêt du Burg et de point haut situé au Nord-Ouest du bourg
- Faciliter la découverte des sites, du patrimoine et des espaces naturels en confortant les cheminements doux existants
- Limiter l'impact paysager des futures constructions

Préserver les espaces agricoles

- Identifier les espaces agricoles afin d'affirmer leur vocation
- Permettre la diversification des activités des exploitations agricoles dans la mesure où elles restent complémentaires à l'activité principale (activité touristique, hébergement)
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles, notamment nécessaire à la diversification des activités des exploitants, assurant également la préservation de patrimoine bâti

II.3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (OAP)

II.3.1 LE PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été dessinée sur le secteur d'urbanisation nouvelle situé en continuité du bourg (zonage AU), de part et d'autre de la D1 et le long de la route des crêtes.

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

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

II.3.2 LES PRINCIPES DE COMPOSITION ET OBJECTIFS POURSUIVIS

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

La présence de la route départementale nécessite l'implantation du bâti en recul de la voie.

Les espaces verts existants le long de la route départementale seront conservés afin de créer un écran de verdure entre la route et les nouvelles constructions.

Un traitement paysager est prévu autour des nouvelles constructions situées en lisière de champ, afin de les intégrer au mieux dans le paysage.

L'aménagement de ce nouveau quartier, en continuité du bâti existant, va permettre de densifier le bourg : deux gradients de densité sont prévus dans cette OAP.

Un espace public qualitatif sera proposé, avec notamment la création d'une placette et d'une aire de jeux.

La création d'un parking permettra de limiter les problèmes de stationnement dans ce nouveau quartier.

De nouvelles voiries seront créées, dont certaines seront partagées entre plusieurs modes de déplacement.

Une réflexion autour de la mise en place de voies douces a été menée, afin de faciliter la circulation au sein des nouveaux espaces bâtis et de favoriser les modes de déplacement doux.



II.4 Le RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Il est présenté sous forme d'un plan à l'échelle 1/4000 ; il fait apparaître les différents zonages (**Centre historique**, secteurs **UB**, tissus mixtes, **UE** secteur réservés aux équipements publics, **AU** zone à urbaniser, **A** zone agricole, **N** zone naturelle, les bâtiments admis à changer de destination et les éléments du patrimoine bâti à protéger, les espaces boisés classés, les éléments de paysage à préserver ainsi que différents périmètres de protection.

II.5 Le RÈGLEMENT ÉCRIT

C'est un document de 62 pages qui décrit dans le détail les prescriptions réglementaires spécifiques à chaque zone (UA, UB, UE, AU, A, N) ; Les prescriptions portent par exemple sur la hauteur des bâtiments, leur recul, couleur, toiture , clôtures, eaux potables et usées, énergie.....

II.6 Liste des Éléments du Patrimoine Bâti à protéger

elle concerne l'église et la Chapelle

II.7 Liste des bâtiments pouvant changer de destination

elle concerne 18 bâtiments avec photo (répertoriés sur le règlement écrit)

II.8 Annexes Sanitaires

Elles concernent le Réseau d'assainissement des eaux usées avec sa carte, le réseau d'alimentation en eau potable avec sa carte, le traitement des déchets avec le règlement sirtom de Brive, l'exposition au plomb à travers l'état des risques prévu par l'arrêté préfectoral ad hoc.

Les servitudes d'utilité Publique au nombre de trois : l'église , la liaison hertzienne , la ligne SNCF Brive/Nexon.

III. DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE

Dés ma nomination par le Tribunal Administratif de Limoges en date du 7 novembre 2019, j'ai pris contact avec le Maire de St CYR la Roche pour un rendez vous qui a eu lieu le mercredi 19 novembre en présence du bureau d'études ; nous avons examiné le projet de PLU et arrêté ensemble les modalités pratiques de l'Enquête Publique (dates, affichage, avis dans la presse, sites internet...).

L'arrêté du Maire de Saint Cyr la Roche N° 2019-14 en date du 29/11/2019 portant organisation de l'Enquête Publique sur le projet de PLU prévoit le déroulement de l'enquête du 30 décembre 2019 au 30 janvier 2020 inclus.

Le dossier d'enquête et le registre ont été mis à disposition du public à la mairie ; le dossier d'enquête a été diffusé et donc consultable sur le site internet (www.agglobrive.fr) .

les observations du public ont pu être déposées sur le Registre papier à disposition à la mairie, par correspondance adressée au Commissaire Enquêteur mais aussi par courrier électronique à l'adresse : plusaintcyrlaroche@orange.fr.

Je suis tenu à la disposition du public à la mairie lors de permanences suivantes :

- lundi 30 décembre 2019 de 8h00 à 12h00
- samedi 4 janvier 2020 de 9h00 à 11h00
- jeudi 16 janvier 2020 de 15h00 à 17h30
- jeudi 30 janvier 2020 de 15h00 à 17h30

La publicité de l'enquête a été réalisée à deux reprises conformément à la réglementation dans deux journaux locaux : La Montagne et La Vie Corrézienne. (pièces jointes n° XI)

L'affichage a été effectué sur les panneaux d'affichage de la mairie et en divers points de la commune. (Certificat d'affichage pièce XI)

Au cours de l'élaboration du projet de PLU, le maire a fait connaître l'avancée du projet et invité la population à deux réunions publiques ; bulletin municipal pièce XI (octobre 2018)

De même à l'ouverture de l'enquête, le maire a distribué une lettre à l'ensemble de la population indiquant l'ouverture de l'enquête

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions sans aucun incident à déplorer.

IV. ANALYSES des CONTRIBUTIONS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

⑩ Centre Régional de la Propriété Foncière Nouvelle Aquitaine

Avis Favorable

⑩ Chambre d'Agriculture de la Corrèze

Avis Favorable

⑩ S.E.B.B (syndicat d'études du Pays de Brive)

Avis Favorable

⑩ Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

Avis Favorable avec Remarques (*précisions sur la pente des toitures dans le règlement écrit, protection du petit patrimoine à compléter et à préciser, secteur UA et UB mal définis, teintes à expliciter*).

⑩ Agglo de Brive

Avis Favorable, le projet de PLU est compatible avec les documents supra-communaux mais il convient de retravailler certains points, à titre d'exemple:
*précisions sur la consommation d'espace à des fins d'habitat et croissance population, cohérence avec le Plan de déplacement urbain de l'agglo ;
Argumenter le scénario démographique ;
OAP à préciser concernant l'objectif de densification ;
Différentes précisions à apporter sur le règlement littéral de la zone UA, A et N ;
Nombreuses précisions et corrections à prévoir sur le règlement graphique.*

⑩ **DDT / CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**

Avis DÉFAVORABLE : le projet n'a pas pris en compte les points de la fiche doctrine suivants :

en zone **A et N**, la **condition de ne pas compromettre L'activité agricole ou la qualité paysagère** du site pour les annexes n'est pas mentionnée ;

en zone A et N, la limite d'emprise au sol de chaque annexe est fixée à 70 m² au lieu des 50 m² spécifiés dans la doctrine et la limite de 20 m², pour les abris de jardin n'est pas mentionnée ;

en zone A et N, la limitation à un seul niveau pour chaque annexe n'est pas mentionnée ;

en zone N, la condition de ne pas transformer les annexes en nouveaux logements n'est pas mentionnée ;

en zone A et N, la précision « les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent » n'est pas mentionnée ; . la hauteur maximale des extensions n'est pas réglementée.

⑩ **Préfet de la Corrèze**

Avis Favorable sous réserve de remarques, prescriptions et recommandations :

⑩ bien expliquer que le projet de PLU est compatible avec le SCOT Sud Corrèze et le PLH de la CABB 2016-2022;

⑩ compléter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAp) avec les informations de densité et de diversité des logements exigées par le SCOT Sud Corrèze ;

⑩ reprendre les règles concernant les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants validées par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Corrèze.

En outre, la note technique des services de la Préfecture fait état d'un certain nombre de points à clarifier, à préciser ou à reprendre :

- **Le rapport de présentation** présente la consommation de foncier sur les neuf dernières années en expliquant que 40 logements neufs ont été construits et qu'environ 3,3 ha ont été consommés à des fins d'habitat. Il poursuit en indiquant que cette consommation foncière s'est réalisée sous des formes peu denses en citant le chiffre de 3,6 logements à l'hectare.

Le lien entre le dernier chiffre et les deux précédents est impossible à établir sans plus d'explication.

Page 35 du rapport de présentation : corriger le chiffre erroné de 3,3 ha de foncier consommés à des fins d'habitat. Le bon chiffre (11 ha) est fourni page 37 du même document

- Mentionner dans le rapport de présentation, l'appartenance du territoire de Saint Cyr-La-Roche à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne. L'ensemble du bassin de la Dordogne a été classé réserve de biosphère par l'UNESCO le 11 juillet 2012.

Produire une cartographie plus lisible de la trame verte et bleue du territoire

communal que celle fournie à la page 19 du rapport de présentation

- Mentionner dans le rapport de présentation que la commune de Saint-Cyr-La-Roche est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Noix du Périgord » et dans l'aire géographique des indications géographiques protégées (Igp) « Agneau du Périgord », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « porcs du Limousin », « Jambon de Bayonne », « Veau du Limousin » et « Volaille du Périgord ».

Contenu du rapport de présentation

Les remarques ci dessous concernant les corrections à apporter ne sont pas reprises ici in extenso, il conviendra d'effectuer une relecture complète des documents du dossier de PLU.

Prescriptions:

Pages 7, 8, 10, 12, 24,,26,29,38, 39, 51, 59, 95, 106, 115 : Mettre un titre à la carte ;

Page 18: Mettre une légende sur la carte « synthèse des enjeux supra-territoriaux concernant la commune » ;

Page 19 : Retirer le rectangle blanc qui masque une partie de la légende de la carte « Synthèse des continuités écologiques communales » en fin du paragraphe « 1.3 Principales caractéristiques des milieux naturels » ;

Page 22 : Mettre des titres aux cartes et améliorer la lisibilité de la carte du classement sonore des infrastructures :

Page 37 : Corriger l'« Objectif de production sur 11 ans pour prolongation du PLH (nombre de logements) » qui est de 55 logements, non de 60 ;

Pages 63, 79, 89, 100, 109: Retirer la forme en « U » des exemples de volumes simples ;

Pages 120 et 121 : Retirer l'église de Saint-Cyr-La-Roche des éléments à protéger, car celle-ci est un monument historique classé qui fait l'objet d'une servitude AC 1 .

Page 124: Corriger le numéro de la pièce du dossier par « 4.3 » dans « 4.5 - Liste des bâtiments pouvant changer de destination ».

- Projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2)

prescriptions :

Page 3, paragraphe « S'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels » :

Corriger le nombre d'habitants supplémentaires. Avec 50 logements, il est de 90 habitants supplémentaires (c'est d'ailleurs le chiffre repris à la page 36 du rapport de présentation), non 60.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation

prescription :

Page 3, paragraphe « S'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels » :

Préciser que la densité moyenne sera de 6 logements par hectare dans un premier temps, puis passe à 7 logements par hectare en compatibilité avec le SCOT Sud Corrèze.

prescriptions:

Préciser les densités attendues en nombre de logements à L'hectare. L' OAP mentionne un gradient de densité sans valeur chiffrée associée.

Le SCOT Sud Corrèze impose : « Les extensions urbaines (par exemple : les zones AU d'un PLU) seront accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation comportant des objectifs de densité (nombre de logements par hectare) » (page 32 du document d'orientation et d'objectifs du SCOT).

- Règlement graphique

prescription:

Remplacer le symbole « éléments du patrimoine bâti à protéger » de l'église de Saint-Cyr-La-Roche, par le périmètre monument historique correspondant à ce monument classé (cf pièce « 5.2 Servitudes d'utilité publique »).

Supprimer l'étiquette N sur la zone A au sud du lieu-dit « Tabal » ;
Supprimer les triangles de couleur grise matérialisant les permis de construire délivrés, car ceux-ci n'ont pas à figurer sur le règlement graphique.

Recommandations :

Enlever les parenthèses autour des mots « sites et secteurs » sur l'item « Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique » ;
Indiquer sur le plan le nom des communes limitrophes de Saint-Cyr-La-Roche ;
Mettre une étiquette sur chaque zone. Quelques zones N ne comportent pas d'étiquette;

- Règlement littéral

La lecture a été faite du point de vue de l'instruction d'autorisations d'urbanisme et de la ligne de conduite à fixer du point de vue architectural.

prescriptions:

Pour toutes les zones, fixer une pente minimale de 35° pour les toitures des habitations pour éviter les constructions ne faisant pas référence à l'architecture locale ;

Pour les zones A et N, reprendre les règles concernant les annexes et ou extensions des bâtiments d'habitation existants validées par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Corrèze en annexe à la présente note technique; Ces règles répondent aux exigences réglementaires exprimées à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, sont adaptées au contexte corrézien et permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Pour les zones A et N, supprimer l'item « Extension et annexes » et la mention « non réglementées » en fin de paragraphe «2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis », car des règles sont exprimées plus haut dans le règlement ;

Pour la zone Ua, corriger la définition de la zone, car il s'agit du « noyau historique du bourg et des villages » ;

Pour la zone Ub, corriger la définition de la zone, car il s'agit des « secteurs résidentiels situés aux abords du bourg et de certains villages, ainsi qu'au Cluzel » ;
Pages 5, 13, 21, 29, 38, 46 : Retirer l'illustration « exemple d'implantation à privilégier », car elle illustre mal l'objectif recherché d'éviter les remblais et déblais ;
Pages 6, 14, 22, 30, 38, 46 : Retirer la forme en « U » des exemples de volumes simples et préciser qu'il s'agit de « quelques » exemples de volumes simples ;

Recommandations:

Pages 7, 15, 23, 31, 39, 47 : Préciser « de couleur ardoise » pour les couvertures d'aspect bac-acier autorisées pour les constructions à usage industriel, artisanal et agricole ;

Page 7: Interdire l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour les façades en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée ;

Page 8 : Limiter les dimensions autorisées de rampants en ouvertures de toits.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le projet de PLU est compatible avec le SCOT Sud Corrèze et le PLH de la CABB 2016-2022.

Recommandations :

Rédiger un paragraphe pour expliquer que le projet de PLU est compatible avec le SCOT Sud Corrèze et le PLH de la CABB 2016-2022.

V. ANALYSE des Observations et Requêtes du Public

1. Observations mentionnées sur le Registre (8 + dépôt d'un plan Mr Chambaret)

Mr Bernard Ponthier souhaite intégrer les parcelles 931 et 401 en zone UB.

Mme Marinette Grenier souhaite l'intégration des parcelles 729 et 727 en zone constructible.

Mr Desmason Bruno souhaite voire intégrer une partie de la parcelle 1030 en zone à urbaniser. (a joint un plan).

Mr André Veyrieras exprime le désir de voir en zone à urbaniser la parcelle 851.

Mme Chapelle Martine souhaite avoir l'autorisation de construire une piscine dans le haut de la parcelle 968 classée A.

Mr et Mme Alibert propriétaires des parcelles 1117, 1118 et 1119 constructibles demande l'autorisation d'une sortie sur la route départementale D148 et le classement en zone constructible des parcelles 1121 et 282.

Mme Golfier demande le classement en zone constructible des parcelles 1078 et 657.

Mr Roumégiéras Henri demande que la parcelle 601 soit constructible.

Dépôt d'un plan par **Mr Chambaret** concernant l'assainissement , à rapprocher de l'intervention de Mr Vialle Dominique .

2 - Observation reçue par courrier (1)

Mr Peyramaure souhaite obtenir le classement en constructible d'une partie de la parcelle 1088 dans le prolongement de la parcelle 1062 en compensation de la partie de la parcelle 1088 désormais classée A. (a joint un plan).

3 - Observations faisant l'objet d'un courriel (8)

Mr Jean Marc Ugolini : « en position d'acheter la parcelle 325 constructible pour le moment , afin d'y construire une maison particulière, dans le projet de PLU celle ci deviendrait inconstructible », quelles sont les raisons techniques du déclassement unilatéral...(courriel en date du 26/12/2019).

Mme Pascale Roussel Baleix Saint Cyr la Roche (16/01/2020) demande « l'intégration des parcelles B135 et B 856 sises à Baleix d'une contenance de 29.00 et 3.35 soit un total de 32.35 actuellement en paysage de landes » .

Mme Michèle Malbouriane (7/01/2020) (réclamation en date du 7/01/2020 transmise à l'agglomération de Brive concernant le règlement graphique du document général qui n'est pas mis en ligne sur le site Internet ?)

Cédric Perez (20/01/2020) service urbanisme entreprise Advercity : Demande concernant la parcelle OB 0325, motif projet d'achat.

Mme Claudine Morille (26/01/2020) conteste le classement de la parcelle 325 et d'une partie de la parcelle 324 prévues dans le projet non constructibles alors qu'elles sont contiguës de la parcelle 293 prévue constructible ; demande le classement de la parcelle 325 dans son intégralité et d'une partie de la parcelle 324 en zone AU.

Mme Claudine Morille (29/01/2020) (même demande) concernant les parcelles 324 et 325 à classer en zone AU ,ces parcelles étant desservies par les réseaux d'eau, électricité et l'assainissement à proximité.

Mme Michèle Malbouriane (29/01/2020) indique ne pas avoir trouvé le règlement graphique sur le site internet qu'elle a ouvert le 6/01/2020.

Par ailleurs le document graphique ignore leur construction sur la parcelle B80 (déjà signalé lors en réunion de concertation), construction du XIX^e siècle assujettie aux taxes foncières et d'habitation ;

Propose d'étendre au lieu dit « Balleix » la zone N aux parcelles boisées 74, 82, 81 (partie ripisylve) avec une fontaine ; ce secteur pentu parcouru au fond par un ruisseau aux berges boisées crée depuis le bourg un ensemble formant une coulée verte propice à la faune, avec sur le flanc ouest une source captée et plusieurs « mouillères » ;

« Le hameau sans nom, tantôt Baleix, tantôt l'Escabillou nous paraît classé de manière inappropriée en zone agricole » ; une dizaine de constructions y ont été autorisées et aucun habitant n'est agriculteur. L'ignorance de cette zone urbanisée est ainsi une incohérence avec le PADD; Demande un classement en zone Ay , Uz ...)

Mr Dominique Vialle (Directeur protection de la Ressource en eau à CABB) concerne **Mr Chambaret** : les parcelles B330, B329, B807, B871 et B870 appartenant à Mr Chambaret n'apparaissent pas dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif ; Mr Chambaret est facturé de l'assainissement collectif pour le bâtiment situé sur la parcelle B 329.

4 - Personnes reçues pour ordre (7)

Le 30 décembre 2019

- Mr Bouilhac Yvon 26 route des crêtes pour information
- Mr Peyramaure Alain 531 route de juillac à objat pour information

Le 4 janvier 2020

- Mme Michelle Genier épouse Malbourianne pour information dans un premier temps.

Le jeudi 16 janvier 2020

- Mr Romain Jean Claude 6 route d'Objat St Cyr pour information
- Mr Roumegieras Henri 12 place des Ormeaux Saint Cyr pour information
- Mr Cubaynes Jean Pierre La Roche St Cyr pour information
- Mr et Mme Delage 4 impasse Colette Objat pour information

VI . Procès Verbal de synthèse

Conformément à l'art R123-18 j'ai transmis à Mr le maire de Saint Cyr la Roche un procès verbal relatif aux observations du public, en date du 3/02/2020 (pièce N°VIII)

VII. Mémoire en Réponse

Mr le Maire m'a transmis en retour un mémoire en réponse le 11/02/2020 (pièce N°IX)

Les Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sur le présent rapport sont présentées séparément en pages suivantes.