



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis reçu	Observations émises	Commentaires et/ou propositions de suite à donner au dossier de modification de PLU
<p>CABB – Avis favorable.</p>	<p>Rapport de présentation - EIE :</p> <p><u>Concernant le SCOT :</u></p> <p>La date de création du Syndicat d'Etude du Bassin de Brive n'est pas correcte.</p> <p>Le syndicat regroupe 2 intercommunalités : la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et la Communauté de communes du Midi Corrézien.</p> <p>Préciser que le SCOT a fait l'objet du bilan obligatoire à six ans et que son maintien en vigueur en l'état a été acté par délibération du comité syndical en date du 4 décembre 2018.</p> <p>Schéma des Carrières</p> <p>L'article 129 de la loi ALUR et le décret d'application du 15 décembre 2015 fixent le contenu des nouveaux schémas régionaux de carrières qui devront être approuvés au plus tard le 1^{er} janvier 2020.</p> <p>PCET – Plan Climat Energie Territorial</p> <p>La CABB a approuvé son PCET volet territoire le 29 juin 2015 et s'est engagée dans sa révision en Plan Climat Air Energie Territorial le 18 décembre 2018, laquelle sera accompagnée de la démarche Cut'ergie.</p> <p><u>Diagnostic territorial</u></p> <p>PLH</p> <p>Revoir l'historique du PLH qui est erroné et incomplet et rappeler les objectifs de densité pour ST Cyprien : 5,5 logts/ha pour 2016-2021.</p> <p>PDU</p> <p>PDU à l'échelle des 49 communes a été prescrit par délibération du 28 avril 2014 et a été approuvé le 24 juin 2019.</p> <p>Revoir les éléments concernant les documents supra-communaux qui ont évolué.</p>	<p>Le document pourra être complété pour intégrer ces éléments.</p> <p>Le document pourra être complété pour intégrer ces éléments.</p>

	<p>Explication des choix</p> <p>Le document ne précise pas la taille des ménages actuellement</p> <p>Le nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation évolue dans le document et aurait mérité des précisions pour comprendre précisément le cheminement (p31-34-40).</p> <p>Rectifier la mention « zone naturelle protégée » en zone naturelle dans toutes les pièces</p> <p>PADD – Projet d'Aménagement et de développement durable</p> <p>Le PADD n'appelle pas d'observations.</p> <p>OAP – Orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>Rappeler l'objectif de densification dans l'OAP.</p> <p>Cette zone (en AU) jouxte une zone UB1. Le règlement est identique pour les 2 secteurs, la seule différence étant la possibilité d'extension des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et l'autorisation d'installation d'une ICPE. Est-ce bien la volonté de la commune ? Quelle est la justification du zonage en UB1 ?</p> <p>Le règlement littéral</p> <p>Le document manque de clarté ce qui pourrait après approbation engendrer de nombreuses difficultés pour la mise en œuvre. Nous vous conseillons de revoir le document dans son intégralité.</p> <p>Pour chaque zone crée un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations interdites, autorisées, autorisée sous-conditions.</p> <p>Reformulation des phrases sujettes à interprétation.</p> <p>Harmoniser les distances minimum entre les habitations et les vergers</p> <p>Préciser que les constructions typiques d'autres régions sont proscrites</p> <p>Faire référence à la plaquette du CAUE sur les haies à la place de la liste des essences des plantations</p>	<p>La taille des ménages est précisée dans la fiche de synthèse communale.</p> <p>Le document pourra être complété et l'évolution du nombre d'hectares sera explicitée.</p> <p>Le document pourra être modifié pour modifier le nom de la zone naturelle.</p> <p>Les objectifs de densités pourront être rappelés dans l'OAP.</p> <p>Ce classement différencié permet de ne pas bloquer l'opération. En zone AU, les constructions devront être intégrées dans une opération d'ensemble. La zone AU peut ainsi être aménagée de façon autonome dans le cas où la parcelle UB1 fait l'objet de rétention foncière.</p> <p>Le document sera entièrement retravailler pour intégrer les demandes liées au règlement.</p> <p>Les distances minimum entre les habitations et les vergers seront remplacée par la mention « Prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin ». »</p> <p>Le document précisera que les constructions typiques d'autres régions sont proscrites.</p> <p>Le document fera référence à la plaquette du CAUE sur les haies à la place de la liste des essences des plantations.</p>
--	---	---

	<p>La volumétrie des constructions n'est pas abordée</p> <p>Pour chaque zone l'implantation des constructions doit être envisagée par rapport aux voies ouvertes à la circulation et également par rapport aux limites séparatives</p> <p>La hauteur des constructions est différente pour les zones UA, UB, A et N</p> <p>Les ouvertures des toitures ne sont pas abordées.</p> <p>En zone UA vous interdisez le blanc pur mais vous ne mentionnez aucune prescription concernant le matériau des menuiseries.</p> <p>Faire figurer au sein de chaque zone la liste des bâtiments concernés par un changement de destination.</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Fusionner sur un même plan le plan de zonage et le plan des prescriptions</p> <p>Certaines informations n'ont pas à figurer (autorisation d'urbanisme)</p> <p>Le règlement graphique doit être concordant avec le règlement littéral</p> <p>Il serait préférable d'utiliser des couleurs pour chaque zone</p> <p>L'OAP n'est pas mentionnée.</p>	<p>La volumétrie des constructions sera abordée.</p> <p>Pour chaque zone l'implantation des constructions sera envisagée par rapport aux voies ouvertes à la circulation et également par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La hauteur des constructions de la zone UB pourra être harmonisée avec les hauteurs des zones UA et AU.</p> <p>Des prescriptions et des schémas sur les ouvertures de toit seront intégrés au règlement.</p> <p>L'aspect des matériaux concernant les menuiseries pourra faire l'objet de prescriptions.</p> <p>Le document intitulé « Liste des bâtiments admis à changer de destination » présente les bâtiments identifiés pour un changement de destination.</p> <p>Le plan de zonage et le plan des prescriptions seront fusionnés sur un même plan.</p> <p>La localisation des autorisations d'urbanisme récentes permettent de comprendre la cohérence des limites des zones urbaines qui prennent en compte les constructions récentes qui ne sont pas encore reportées au sein du cadastre.</p> <p>Le règlement graphique sera mis en cohérence avec le règlement littéral.</p> <p>Des couleurs seront utilisées pour chaque zone.</p> <p>Le secteur d'OAP sera délimité au plan de zonage..</p> <p>Les pièces constitutives du dossier pourront être amendées.</p>
--	--	--

<p>DDT 19 – Avis favorable</p>	<p>Remarques générales</p> <p>Chaque dossier de PLU doit comporter un diagnostic et un état initial de l'environnement permettant de comprendre les caractéristiques et les spécificités du territoire communal.</p> <p>L'Etat a exprimé un ensemble de recommandations sur le contenu et le rendu du diagnostic et de l'état initial de l'environnement par un courrier du 18 avril 2017.</p> <p>Développement urbain et consommation foncière</p> <p>L'hypothèse d'accueil de population est compatible avec le SCoT Sud Corrèze. Le rapport de présentation devra être complété pour clairement afficher la compatibilité du PLU avec le SCoT.</p> <p>L'OAP des Mazories doit indiquer l'objectif de densité souhaité à terme.</p> <p>Le besoin de 30 à 35 logements supplémentaires nécessaire en 2030 n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Le calcul n'est pas fourni. Le nombre de logements vacants est relativement faible. Une étude de la vacance aurait permis d'établir de façon précise, les logements susceptibles d'être remis sur le marché.</p> <p>Environnement –Biodiversité –Eau</p> <p>Le document prend en compte les thématiques liées à l'environnement et traduit bien leur intégration dans le projet communal.</p> <p>Le rapport de présentation pourrait mentionner l'appartenance du territoire de Saint-Cyprien à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne.</p> <p>Risques et nuisances</p> <p>Les zones de risque rapportées dans l'atlas des mouvements de terrain doivent être mentionnées dans le rapport de présentation même s'il semble qu'aucune d'elles ne soient destinées à accueillir des habitations.</p> <p>Les zones de glissement profond repérées devront être classées dans une zone ou un sous-secteur n'autorisant pas les constructions de quelques natures qu'elles soient.</p>	<p>Le rapport de présentation comprend un diagnostic territorial, un état initial de l'environnement ainsi qu'une synthèse orientée propre à la commune du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement au début du document « Explication des choix ». Cet ensemble permet de comprendre les caractéristiques et les spécificités du territoire communal.</p> <p>Ces recommandations pourront être prises en compte, notamment en fonction d'éléments nouveaux portés à la connaissance de la commune.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour clairement afficher la compatibilité du PLU avec le SCoT.</p> <p>L'objectif de densité souhaité à terme sera ajouté sur l'OAP des Mazories.</p> <p>Le rapport de présentation pourra être étayé concernant les besoins en logement.</p> <p>Le rapport de présentation pourra faire mention de l'appartenance du territoire de Saint-Cyprien à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne.</p> <p>Les zones de risques seront mentionnées dans le rapport de présentation.</p> <p>Les zones de glissement profond repérées pourront être classées dans une zone ou un sous-secteur n'autorisant pas</p>
---------------------------------------	---	--

	<p>Espaces agricoles et forestiers</p> <p>Concernant les EBC dans un objectif de souplesse et de non superposition des réglementations il serait préférable de déclasser les massifs de plus de 4 hectares et de limiter ce classement aux boisements jusqu'à 4 ha, à moins que d'autres considérations notamment paysagères ou patrimoniales ne justifient un tel classement.</p> <p>Déplacements et bruits des transports terrestres</p> <p>Aucun maillage de cheminement piétonnier et/ou cyclable n'est mentionné sur le document graphique. Il faut veiller à mentionner ces circulations si elles existent sur le territoire communal.</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Faire figurer sur un document unique le plan de prescription et le plan du règlement.</p> <p>De plus, les permis de construire délivrés matérialisés par un triangle de couleur grise, n'ont pas à figurer sur le règlement graphique.</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Le règlement est à compléter ou préciser sur plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il convient de traiter distinctement le cas des constructions neuves (hors usage agricole) de celui des constructions anciennes (hors usage agricole) - Préciser l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <p>Palier les faibles portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La volumétrie des constructions et annexes - L'aspect extérieur des façades - L'implantation dans la parcelle - Les murs de soutènement - L'adaptation au terrain des nouvelles constructions - La nature et couleur des matériaux de toiture, des menuiseries 	<p>les constructions de quelque nature qu'elles soient.</p> <p>Les EBC pourront être modifiés selon les recommandations de l'Etat.</p> <p>Le document graphique pourra être amendé concernant les cheminements piétonniers et/ou cycles en fonction des documents transmis par la commune.</p> <p>Le plan de zonage et le plan des prescriptions seront fusionnés sur un même plan.</p> <p>La localisation des autorisations d'urbanisme permettent de comprendre la cohérence des limites des zones urbaines qui prennent en compte les constructions récente qui ne sont pas encore reportées au sein du cadastre.</p> <p>Le règlement sera complété et précisé..</p>
--	--	---

	<p>- Les plantations à créer</p> <p>Il convient d'assurer que les hauteurs prescrites correspondent bien au souhait de la commune</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sans condition. Cette disposition doit être appréciée au regard de son impact sur les ensemble bâtis existants dans les différentes zones du règlement.</p>	
<p>Chambre d'Agriculture – Avis favorable</p>	<p>Pas de remarques formulées</p>	<p>La collectivité prend acte de l'avis émis par la Chambre d'Agriculture.</p>
<p>Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine – CNPF Avis défavorable</p>	<p>Rapport de présentation Etat initial de l'environnement</p> <p>Reprendre le paragraphe : « <i>La présence du Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) est parfois si importante qu'elle forme des populations monospécifiques, c'est-à-dire présentant une biodiversité très réduite. Le développement de cette espèce ne doit absolument pas être facilité par les incidences du projet communal.</i> ». Il y a différents niveaux de biodiversité, la biodiversité génétique, la diversité spécifique et la diversité écosystémique. Le robinier ayant une reproduction sexuée, il est possible que dans un boisement constitué uniquement de robinier, la diversité génétique soit importante.</p> <p>Vous indiquez que le robinier est une espèce envahissante. Le lien joint (cf. détail dans l'avis), décrit les caractéristiques du robinier.</p> <p>Le rapport de présentation indique :</p> <p>« <i>L'identification d'EBC sur les ripisylves et ensembles boisés qui marquent fortement le paysage, le classement des espaces non cultivés ou ayant une fonctionnalité écologique en zone naturelle ...sont autant de choix qui contribuent à la sauvegarder de la richesse écologique du territoire, à éviter la destruction des corridors écologiques et à préserver les vues offertes sur le grand paysage depuis le Bourg, Le Maine, La Ressendie, Les Chaumareix et La Gerbeaudie.</i> »</p> <p>« <i>Les bosquets dispersés au sein des espaces naturels et agricoles de plus de 5000 m² dès lors qu'ils étaient susceptibles de participer au déplacement des espèces. En effet, ces espaces boisés constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages agricoles, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils entretiennent un lien indirect avec les ripisylves de bords de cours d'eau, et jouent à ce titre un rôle de relais dans le fonctionnement de la trame verte locale.</i> »</p> <p>Un classement en zone N pour les massifs boisés de plus de 4ha est suffisant pour les protéger. En Corrèze tout défrichement dans un massif de plus de 4ha est soumis à autorisation. En revanche il n'y a pas de demande à réaliser pour un défrichement</p>	<p>Ce paragraphe pourra être être modifié.</p> <p>La description du robinier pourra évoluer en fonction des caractéristiques évoquées dans le lien joint.</p> <p>Les EBC pourront être modifiés selon les recommandations de l'Etat.</p>

	<p>dans un massif de moins de 4ha. Or dans le règlement graphique vous avez choisi de classer en EBC les principaux massifs et quelques boisements de faible superficie. La grande majorité des boisements de moins de 4 ha peut donc être défrichée dans autorisation de l'Etat. Nous préconisons de déclasser des EBC les massifs de plus de 4Ha.</p>	
--	---	--