



VILLE DE SAINT-CYPRIEN – UDAP de DORDOGNE
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-CYPRIEN
REVISION DE LA ZPPAUP EN AVAP

Dossier **01**

RAPPORT DE PRESENTATION



Avril 2021

Bernard Wagon, architecte du patrimoine, urbaniste - Valérie Rousset, historienne de l'art, archéologue du bâti

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	5
LES PROTECTIONS EXISTANTES	7
Les protections en vigueur	8
Le patrimoine archéologique	11
La zone inondable	12
SYNTHESE HISTORIQUE ET TYPOLOGIE DU BATI	13
Synthèse historique.....	14
Synthèse architecturale.....	17
Synthèse de la typologie du bâti	18
ORGANISATION SPATIALE ET EVOLUTION URBAINES	25
LE PAYSAGE	35
Le Grand Paysage	37
Le paysage urbain du bourg	57
DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE, DU LOGEMENT ET SOCIOECONOMIQUE	68
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	75
EXPLICATIONS DU CHOIX DU PERIMETRE	79
Le maillage patrimonial	80
Le diagnostic patrimonial bâti	81
L'évaluation de périmètres potentiels	82
Le périmètre retenu pour l'AVAP	89
LES PRESCRIPTIONS POUR LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE LA QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET LA MISE EN œuvre DU SITE DE L'AVAP 91	
LES CHOIX REGLEMENTAIRES	92
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE	104
COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME	108
LES ANNEXES	109

Le rapport de présentation est fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan.

La qualité du rapport de présentation et **la pertinence des objectifs du PVAP** qu'il énonce doivent permettre de **justifier les prescriptions** qui seront énoncées dans le règlement. Il doit s'inscrire dans la logique de l'étude préalable et son **diagnostic** doit donc s'appuyer sur l'argumentaire qu'elle expose et en cohérence avec elle.

Outre les éléments développés habituellement dans un tel rapport (démonstrations, conclusion), son **diagnostic doit notamment être constitué :**

- **D'un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager ;**
- **D'une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles** présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux

11 juin 1997 création de la ZPPAUP, J.L. DAELE, chargé d'étude

28 janvier 2019 – compétence de la commune pour la procédure

7 novembre 2019 – arrêt du projet d'AVAP

3 décembre 2019 – dispense d'évaluation architecturale (MRAE)

11 décembre 2019 – avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture

L'étude a été accompagnée de deux réunions publiques, des informations presse et de deux réunions d'exploitants agricoles.

La commune postule à l'association des Petites Cités de Caractère

Le périmètre de l'AVAP correspond au périmètre validé en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture. Le SPR de Saint-Cyprien restera le témoignage de la version ZPPAUP/AVAP, suivant le dispositif antérieur à la loi LCAP, qui intègre l'espace paysager comme expression de l'architecture patrimoniale dans son contexte.

La présente version du rapport de présentation intègre des éléments du diagnostic pour le PLUi en cours d'étude (mars 2021).

Sources : photos et plans gheco, Bernard Wagon et Valérie Rousset

Support géoportail,

Apports de la commission municipale, et élément du diagnostic du projet de PLUi, Projet de Grand-Site de la vallée de la Vézère, ZPPAUP.

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE



La commune de Saint-Cyprien se situe au cœur du Périgord Noir, dans un écrin de verdure bordé par la vallée de la Dordogne.

Ce territoire s'étend sur des paysages variés composés de vallons, plateaux et coteaux verdoyants.

La commune est située à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Est de Périgueux, et, selon un axe Est-Ouest, entre Bergerac (environ 60 kms) et Sarlat-la-Canéda (30 kms), villes à laquelle elle est reliée par la « voie de la vallée », axe de circulation majeur.

Cité médiévale, elle forme une commune attractive au plan touristique, en position de carrefour entre vallée de la Dordogne et vallée de la Vézère (engagée dans une Opération Grand Site « Vallée de la Vézère »).

Caractérisée par un bourg étagé en flanc de coteau, elle présente un ensemble de grande qualité visuelle, à partir de la voie de la vallée.

L'habitat y est dispersé en une multitude de petits hameaux de caractère.

Bordée par la rivière au Sud, le territoire communal distingue deux entités majeures :

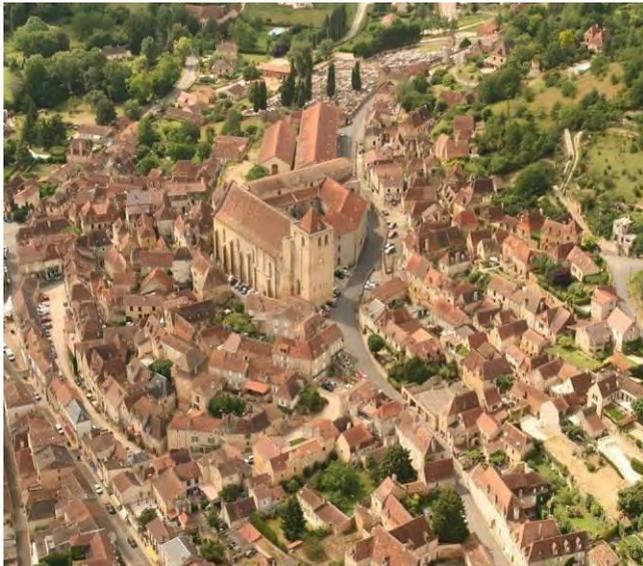
- la plaine inondable de la Dordogne
- l'ensemble formé par les coteaux et plateaux calcaires, marqué par des vallons secondaires, et présentant un dénivelé important avec la vallée de la Dordogne, en pied du versant de la vallée.

D'une superficie de 2150 hectares, la commune est chef-lieu de canton de 14 communes et présente une population de 1561 habitants en 2017.

La commune de Saint-Cyprien appartient à la Communauté de Communes Vallée Forêt Bessède depuis la fusion le 1^{er} Janvier 2014 des communautés de commune « Vallée de la Dordogne » et « Entre Nauze et Bessède ».

La commune et la communauté de communes font partie de l'ensemble plus large formé par le Pays du Périgord Noir (13 communautés pour un poids de population d'environ 80 000 habitants), qui a établi une charte de territoire, un contrat de Pays et un schéma de développement économique à l'échelle du territoire.

La commune est concernée par diverses protections, et en particulier un site Natura 2000, « La Dordogne ».

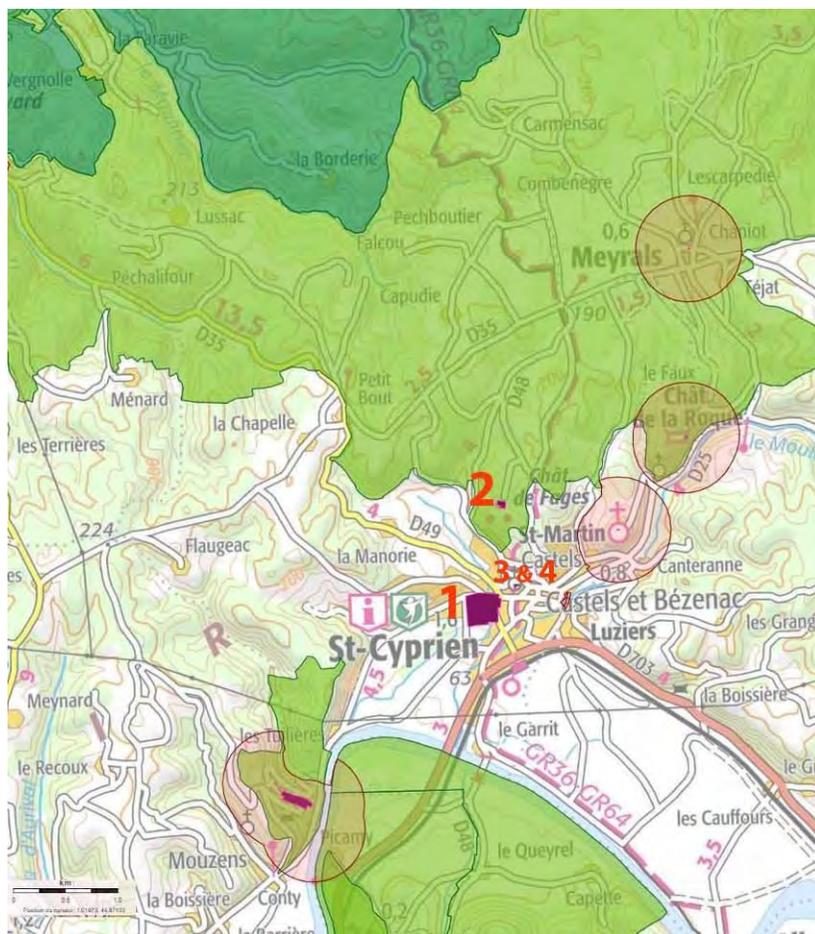


LES PROTECTIONS EXISTANTES

Les protections en vigueur

Les monuments historiques

Voir le dossier 01a (diagnostic historique)



Source : atlas du patrimoine (2020)

1 -Château à Saint-Cyprien

Epoque : 18e siècle ; 1er quart 20e siècle

Informations : Le château (anciennement appelé Maison) du 18e siècle : inscription par arrêté du 22 août 1949 - Le parc du château en totalité, avec ses terrasses et sa pièce d'eau (cad. AB 709, 535 à 537, 620, 616, 618 ; G 325) : inscription par arrêté du 20 décembre 2

Propriétaire : propriété d'une personne privée

Autre : André Edouard (architecte paysagiste)

2 -Château de Fages à Saint-cyprien

Epoque : 15e siècle ; 16e siècle

Informations : La chapelle et les ruines du château : inscription par arrêté du 13 avril 1933 ; Le pavillon Renaissance : classement par arrêté du 9 septembre 1965

Propriétaire : propriété d'une personne privée

3 -Eglise Saint-Cyprien à Saint-cyprien

Epoque : 13e siècle ; 14e siècle

Informations : Eglise : classement par arrêté du 22 mars 1923

Propriétaire : propriété de la commune

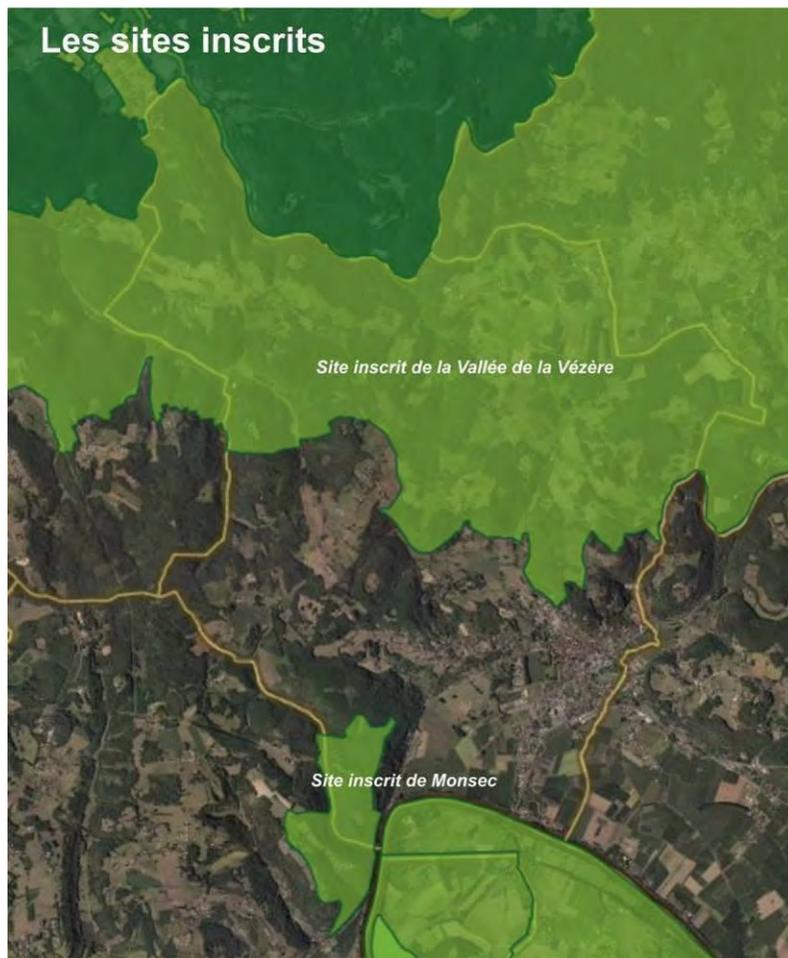
4 -Presbytère à Saint-cyprien

Epoque : 16e siècle

Informations : Les façades et les toitures (cad. AB 278) : inscription par arrêté du 16 juin 1965

Propriétaire : propriété de la commune

Les effets des protections (500 m) sont suspendus par l'existence de la ZPPAUP, dans le périmètre de celle-ci



Source : atlas du patrimoine (2020)
En vert clair les sites inscrits sur la commune

Les sites inscrits (avant création du Grand Site Vallée de la Vézère) :

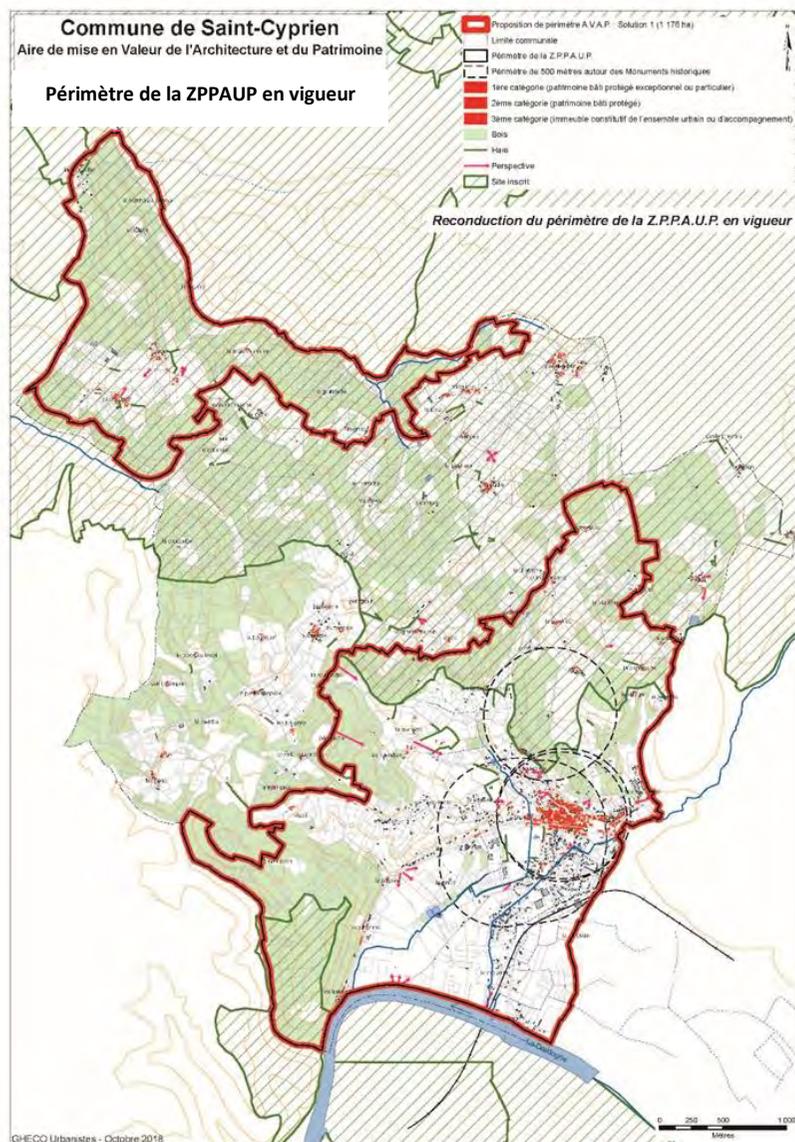
- Regroupés dans le Site de la Vallée de la Vézère :
 - Le Site inscrit du château de Fages : site des ruines du château et de leurs abords (arrêté du 07/01/1944) (*compris dans le site inscrit de la Vallée de la Vézère*).
 - Le site inscrit des vallées de la Beune, la Petite Beune et la Vézère : il couvre sur la commune de Saint-Cyprien, l'ensemble du secteur situé au Nord de la RD 35 (arrêté du 20/09/1966).
- Le site inscrit de Monsec, à Mouzens : le secteur Sud-Ouest de la commune de Saint-Cyprien est inclus dans les limites de protection du site inscrit entourant le château de Monsec (arrêté du 16/02/1982).

Le projet de Grand site

En 2014, le territoire du Grand Site Vallée de la Vézère a reçu l'avis favorable du Ministère en charge de l'Environnement pour lancer une Opération Grand Site. Cette première étape est obligatoire pour déposer un dossier de candidature pour l'obtention du label.

Le territoire, à travers cette Opération Grand Site, a su montrer son engagement et son efficacité à préserver les paysages exceptionnels qu'il abrite.

Ainsi, en juin 2019, un dossier de candidature a été déposé auprès des services de l'Etat pour une demande de labellisation. Ce dossier présente l'engagement du territoire autour de son projet stratégique pour les six prochaines années (durée du label, renouvelable). Le Grand Site Vallée de la Vézère a obtenu le label au début de l'année 2020.



Source : report gheco, urbanistes

La commune est concernée de longue date par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (La Z.P.P.A.U.P. établie en date du 11 Juin 1997, qui vaut servitude d'utilité publique).

L'étude de ZPPAUP sur la base d'une analyse paysagère de la commune (ensembles paysagers, perspectives paysagères, morphologie urbaine du bourg et des hameaux, caractéristiques du patrimoine, typologie architecturale de Saint-Cyprien) a conduit à définir deux zones de protection (l'une au Nord, hameau de Lussac, Péchalifour, abbaye de Reignac), l'autre au Sud (bourg de Saint-Cyprien, château des Farges, Bagnerole).

L'ensemble, qui couvre une superficie de 1187 hectares se décompose en 5 types de zones pour lesquelles un règlement spécifique a été établi :

- ZP1 : ensembles et immeubles d'intérêt architectural et urbain - 53 hectares.
- La zone couvre les hameaux de Lussac et de Péchalifour, l'abbaye de Reignac, le bourg ancien de Saint-Cyprien, le château de Fages, Bagnerole.
- ZP2 : zone de patrimoine naturel boisé - 394 hectares.
- ZP3 : zone de patrimoine naturel non boisé - 81 hectares. ZP4 : zone d'espace agricole protégé - 438 hectares.
- ZP5 : espace d'extension urbaine protégé - 221 hectares.

sur la carte ci-contre,

- La ZPPAUP est délimitée en rouge
- Le site inscrit est porté en hachures fines obliques
- Les périmètres des MH (effets suspendus dans la ZPPAUP) sont en tireté noir

Le patrimoine archéologique



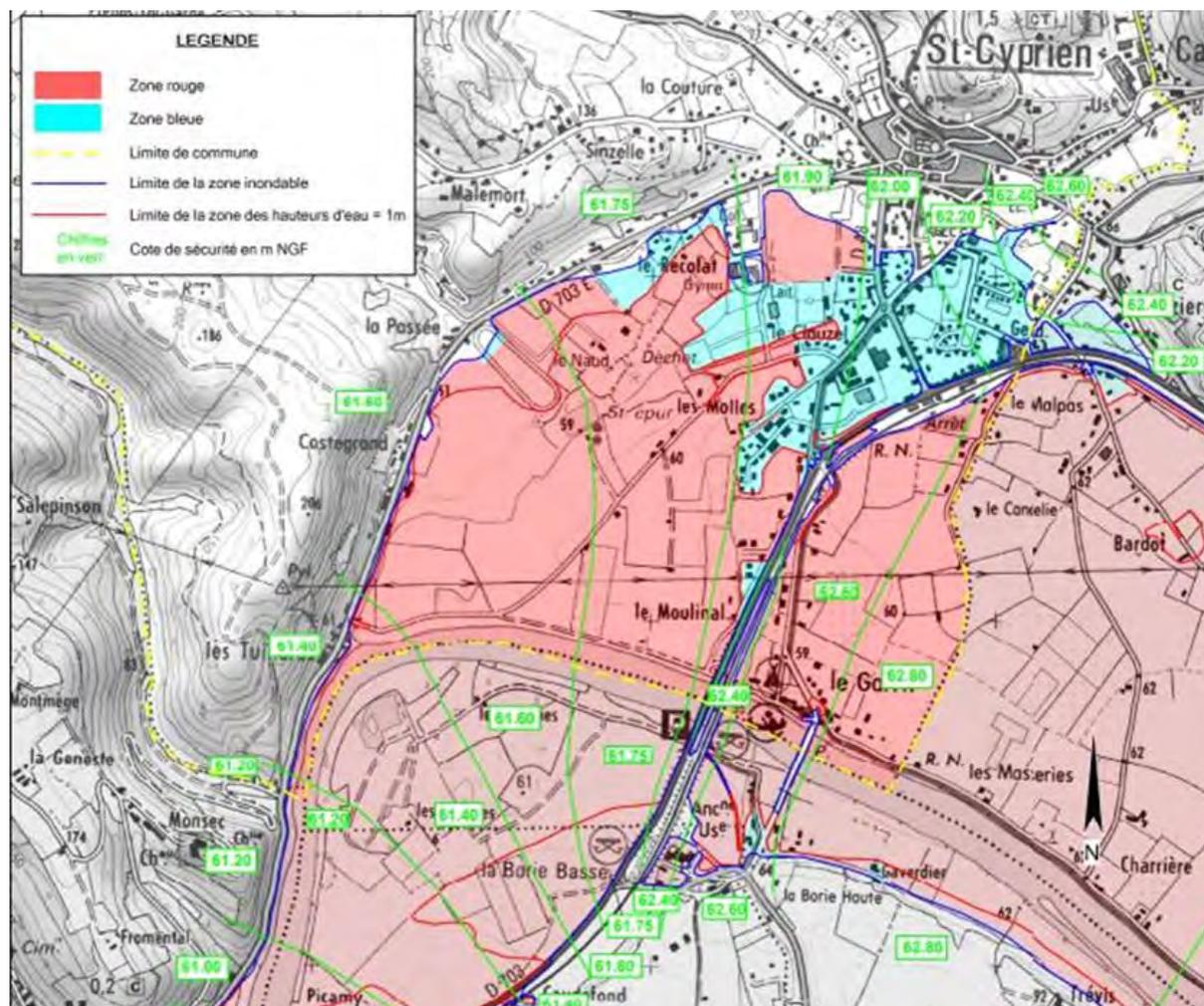
Source : Atlas du Patrimoine (2020)

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

La commune de Saint Cyprien est concernée par 25 sites archéologiques :

- 1 – Le bourg : Justice de Paix, presbytère, église, abbaye, vestiges médiévaux
- 2 – Le Château Roux (Cazelar) : château fort médiéval
- 3– Le Tourondel, Fages : grottes, vestiges préhistoriques
- 4– Château de Fages : vestiges médiévaux et gallo-romains
- 5 – Le Roc : habitat troglodytique
- 6– Le Roc : vestiges néolithiques
- 7– Le Grand Chemin (au Nord-est) : vestiges préhistoriques
- 8 – La Petite Chapelle : vestiges néolithiques
- 9– Le Bousquet : vestiges néolithiques
- 10– Le Petit Bout : vestiges paléolithiques
- 11– Grand Castang, la Chambre : vestiges préhistoriques
- 12– La Blancharde, le Queyrel, le Petit Faux : vestiges paléolithiques
- 13 – Le Faux : vestiges préhistoriques
- 14– La Chambre : vestiges paléolithiques
- 15– Les Caves : vestiges paléolithiques et néolithiques
- 16 – Bagnerole : vestiges préhistoriques
- 17 – Capudie : vestiges préhistoriques et probablement médiévaux
- 18 – Boredon : vestiges préhistoriques
- 19– Mendes : vestiges préhistoriques
- 20– Pechboutier : vestiges paléolithiques
- 21 – Falcou : vestiges préhistoriques
- 22 – Reignac : vestiges préhistoriques et médiévaux
- 23 – Montanset : vestiges préhistoriques
- 24 – Grotte du Trou Noir : peintures rupestres médiévales
- 25 – Péchalifour : vestiges paléolithiques

La zone inondable



Plan de Prévention du Risque Inondation sur la commune de Saint-Cyprien (source : Les services de l'Etat en Dordogne)

La zone inondable de la Dordogne a influencé et contraint le développement du bourg.

Les risques d'inondation constituent une contrainte importante à prendre en compte notamment dans la définition et le potentiel des zones constructibles ; mais cette contrainte participe à la protection paysagère en contenant l'urbanisation et préservant un vaste site de méandre agricole.

Saint-Cyprien n'est pas localisé sur un Territoire à Risque important d'inondation mais cette zone est recensée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Cette AZI a pour nom "La Dordogne du confluent du Céou au confluent de la Vézère" (diffusion le 02/12/2000).

Un Plan de prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) pour l'aléa Inondation, existe sur l'amont de la Dordogne et a été approuvé le 15/04/2011 (24DDT20090002 - PPRI DORDOGNE Amont).

Sur le PPRN Inondation, deux types de zonages sont cartographiés : les zones rouges et les zones bleues. Toutes les deux répondent à des différences de réglementation. Le règlement de la zone rouge a pour objectif d'interdire strictement toutes constructions neuves et de permettre toutefois le fonctionnement normal des activités ou utilisations du sol existantes. Concernant la zone bleue, les constructions nouvelles y sont autorisées sous réserve du respect de certaines mesures de prévention définies dans le règlement du PPR.

SYNTHESE HISTORIQUE ET TYPOLOGIE DU BATI

Synthèse historique

Voir le dossier 01a (diagnostic historique)

La création de Saint-Cyprien

Le village de Saint-Cyprien est implanté sur le flanc droit des coteaux de la Dordogne. Il doit son nom à un ermite, qui à la fin du VI^{ème} siècle, s'installa dans les grottes de Fages qui surplombent l'actuel bourg. Les nombreux miracles survenus en son tombeau favorisent la création d'une communauté monastique et la construction d'une abbaye de chanoines réguliers de Saint-Augustin.

La tradition veut que les moines aient maîtrisé très tôt la vallée alors marécageuse en assainissant les terres par des drainages rendant possible la mise en culture. Ils y possédaient un moulin et une exploitation agricole.

La principale voie de communication est la rivière Dordogne : le puissant archevêque de Bordeaux contrôle le péage de Saint-Cyprien, c'est-à-dire les droits d'établir et de percevoir le péage des gabarres sur la Dordogne.

Le bourg monastique

Le bourg se développe en contrebas du prieuré, en amphithéâtre matérialisé par les rues Bertrand de Got, de la Justice de Paix, des Remparts et du Lion qui en délimitent l'emprise.

De la vallée de la Dordogne, le village s'impose par une grande silhouette en gradins : l'église et sa tour dominant les étagements de maisons à couvertures de tuiles (autrefois de lauzes calcaires), dominant elles-mêmes la plaine.

Les portes de ville

Des portes de ville commandaient l'accès dans le bourg :

- les portes de Lavit (citée en 1492¹) et de Losse
- les portes de Lapeyre et de Salme
- la porte Neuve

L'enceinte urbaine

La ville était sans doute protégée par une enceinte dans laquelle ouvraient les portes nommées précédemment. La morphologie du parcellaire invite à penser que la muraille occupait le tracé du front des maisons sises le long de la rue du Rempart et qu'elle était doublée par un fossé correspondant aujourd'hui aux rues du Rempart et du Lion et à la place au Oies.

La façade de la maison parcelle AB217 présente un appareil de blocs régulier incluant une meurtrière à ébrasement extérieur du 12^e ou du début du 13^e siècle rappelant les baies de la tour-clocher romane de l'église. Sans doute faut-il voir ici les vestiges du rempart urbain qui protégeait la ville.

Le fossé qui devait enserrer le bourg était devenu obsolète en raison de la constitution de barris dès les 15^e – 16^e siècles au moins. Cet espace fut dédié à une place publique (place de Talabot, actuelle place de la Liberté) sur laquelle s'ouvrit dès 1673 une halle au grain dans laquelle se trouvaient les mesures en pierre de la ville.



Plan cadastral de 1832, détail sur le bourg.

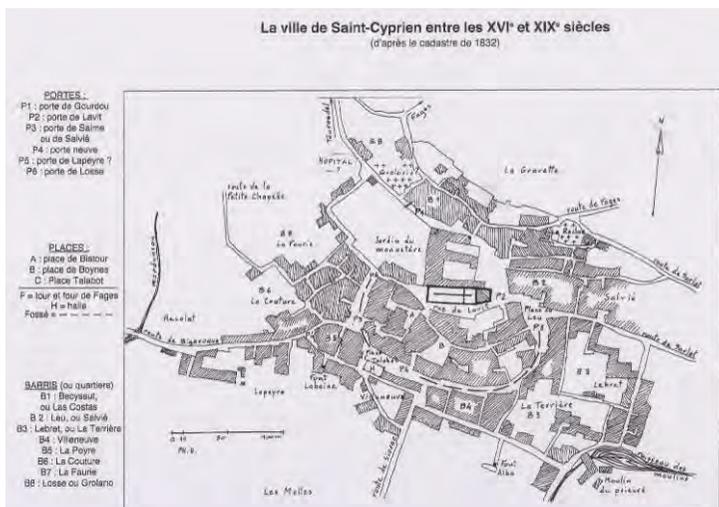


Maison, parcelle AB 217. Muraille?

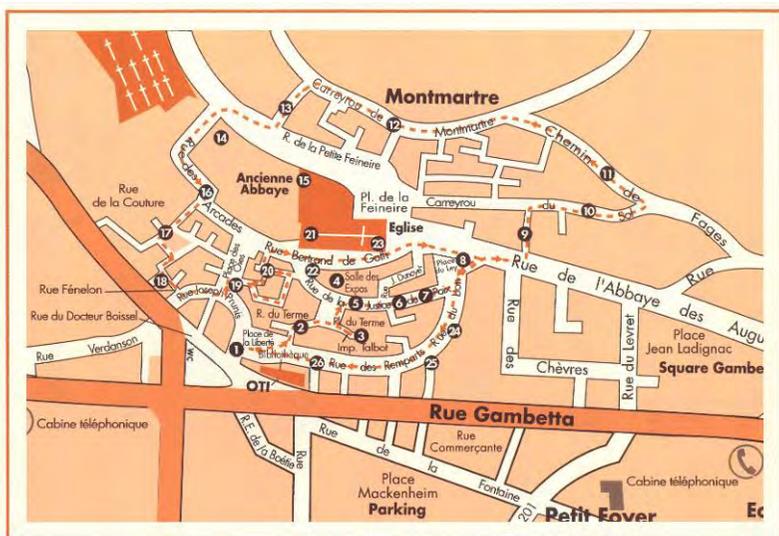


Maison, parcelle AB 217.

1 Brugière H., p. 156.



Plan du Groupe de travail sur le canton de Saint-Cyprien, Saint-Cyprien, Société d'Art et d'Histoire de Sarlat et du Périgord Noir, n°70, 1997.



Plan des quartiers et rues de la vieille ville (source communale)

La guerre de cent ans

Pendant la guerre de Cent ans, Saint-Cyprien va souffrir de sa position avancée sur la frontière entre l'Aquitaine d'Aliénor et le Royaume de France. Pendant les guerres de religions les calvinistes marquèrent le village par les pillages et les monuments incendiés.

Les guerres de religion

La ville est ensuite le théâtre des guerres de religions. En 1561, le culte protestant y est célébré. Puis en 1568, Le château de Fages est pris par les « Provençaux ». En 1585, il tombe dans les mains des Huguenots. En Novembre 1587, les armées protestantes du vicomte de Turenne, en route vers Sarlat, envahissent Saint-Cyprien et les alentours. L'église et le prieuré sont incendiés à nouveau, de même que le château de Fages. Le tombeau du saint Cyprien est détruit, les archives brûlées et le monastère ruiné. L'église devient alors une manufacture d'armes.

La reconstruction

Vers 1685, la paix est enfin revenue : l'église et les bâtiments conventuels sont reconstruits, la tour de guet, réunie à l'église, devient clocher. La population se compose de paysans, d'artisans, de commerçants, notaire, apothicaire, propriétaires terriens et familles de vieille noblesse périgourdine.

Le village au XIXème siècle

Autour de l'abbatiale, le vieux village nommé « Montmartre » est alors un quartier typique de Saint-Cyprien, très vivant et dense, il est composé de venelles appelées « carreiours ». Saint-Cyprien compte alors de nombreux petits commerces, échoppes et artisans ; les marchés et les foires sont importants.

Avec l'ère nouvelle, la ville, jusqu'alors installée au pied de Montmartre, va se développer dans la belle plaine de la Dordogne, en y créant routes, maisons, hôtels et restaurants, écoles, gare.

En 1825, Saint-Cyprien compte environ 2000 habitants, dont un juge de paix, un curé, deux notaires, un percepteur, un greffier. Il existe déjà, dès 1835, deux fours à chaux dans le village.

Puis en 1861, sur la route qui va du village à Mouzens, sur les sites de Malemort et de Costegrand, s'installent deux usines à chaux et ciment, propriétés l'une de la Française des Chaux et Ciments de Saint-Cyprien, et l'autre de la SA des Ciments Portland de Chanez en Isère. Une autre usine existe déjà au lieu-dit les Tuilières.

Pour faire face au phylloxera qui, dans les années 1870-1880, ravagea les vignobles, le monde agricole se tourna vers la production de tabacs. Des entrepôts étaient nécessaires. La commune cède à l'administration des Manufactures de l'Etat l'ancien monastère et ses dépendances. Deux grands entrepôts furent bâtis dans l'ancien enclos monastique.



La rue Gambetta - image d'archive carte postale

Pendant cent ans, à partir de 1880, l'industrie minière va augmenter et perdurer dans le bassin.

L'installation de la gare en 1882 par la Compagnie du Chemin de Fer de Paris à Orléans va participer à l'essor minier : la ligne ferroviaire relie Sarlat à Bergerac.



La gare et le pont métallique du Garrit
- image d'archive carte postale

En 1892, est construit le pont métallique du Garrit permettant de traverser la rivière sans passer par le bac du même nom, améliorant ainsi les livraisons des producteurs de tabacs aux entrepôts.

Le percement de la route départementale n°16 en 1860 incluant la traversée du bourg (la Traverse) fut aligné sur le Champ de Foire. Cette nouvelle voie est-ouest bouleversa la ville et ses usages commerciaux en les transférant de la place Talabot et des vieilles rues vers une artère à l'architecture classique pleinement dédiée aux commerces et aux établissements d'accueil.

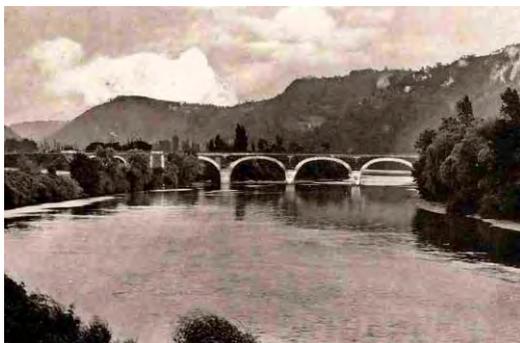
Le bourg connaît une nouvelle prospérité avec l'essor du tabac.

En 1884 on inaugure la construction de l'école communale.

Le XXème siècle

Dès le début du siècle, le rail va prendre le pas sur le transport fluvial. En 1903, l'usine à ciments d'Allas apporte ses marchandises à la gare de Saint-Cyprien.

En 1904, l'électricité publique parvient au village, et en 1930, il est approvisionné en eau potable par la captation de la source du « Roc rouge » : vingt bornes-fontaines sont installées dans Saint-Cyprien. En 1926, l'usine hydraulique du Prieuré est installée sur le ruisseau du Moulant.



Pont du chemin de fer

Synthèse architecturale

Voir le dossier 01a (diagnostic historique)



Vue de l'ancien barry de Becissut (appelé Montmartre) au nord de l'abbaye



Flaugeac. Repaire de la seconde moitié du 15^e siècle – début 16^e siècle

Le bourg médiéval

Le bourg médiéval de Saint-Cyprien présente une organisation caractérisée une enceinte qui a contenu la ville dotée d'un réseau de voies contraintes par les murs et le relief, formé de rampes et escaliers. Des faubourgs, les « barri » se sont développés au nord sur les hauteurs, au sud, puis aux entrées de ville est et ouest, guidé par le réseau hydraulique accompagné de moulins et de fabriques.

Le quartier haut de Montmartre, en face des anciens bâtiments conventuels de l'abbaye a ainsi conservé son organisation et ses constructions anciennes.

Autour de l'église, de l'abbaye et du presbytère, les maisons anciennes du bourg témoignent la variété des volumes traditionnels de couverture forte pente, toitures à deux ou quatre pans/

Le bâti des espaces ruraux

Les hameaux anciens du territoire de Saint-Cyprien, composés de corps de ferme, de petits bâtiments ou monuments religieux, de maisons bourgeoises, sont dans l'ensemble très bien conservés (concernant le bâti en lui-même et la structure urbaine dans son enveloppe) et constituent un patrimoine important à préserver.

Le petit patrimoine

Le territoire de la commune est ponctué de divers éléments de petit patrimoine typique de la région : calvaires en pierre et/ou en fer, cabanes de pierres sèches, pigeonniers, sources aménagées.

Bien qu'on ne puisse pas les apercevoir, les ruines du moulin à vent du Nau Pech (Sud-Est de la commune) et du moulin à vent de Lussac (Nord- Ouest) sont à signaler.

Synthèse de la typologie du bâti

Voir dossier 01b-diagnostic-typologie du bâti

La pierre et l'enduit

Les matériaux locaux couvrent l'ensemble du bâti, ce qui participe à son unité et à la beauté du paysage.



Capudie. Moellons calcaires. Pignon d'une dépendance agricole.



Avenue de la Gare. 19e siècle. Parement en moellons destiné à recevoir un enduit.

Le pan de bois

La ville conserve dans ses murs et ses faubourgs quelques constructions à pan de bois.



17, rue de la Justice de Paix.



Carreyrou de Montmartre.

La lauze et la tuile

Il existe encore des nombreux exemples de bâtiments, urbains et ruraux, conservant partiellement ou en totalité leur couvertures de lauzes calcaires. Ces dernières ont été progressivement remplacées par de la tuile plate.

. Les maisons médiévales du bourg et de ses faubourgs médiévaux

. Les andrones

Les maisons du bourg et des faubourgs sont soit séparées par des andrones, espaces étroits servant d'égouts et de coupe-feu.

. Les vestiges de phases de construction successives

Les immeubles composant le bourg monastique de Saint-Cyprien et ses faubourgs résultent pour la plupart de phases de constructions successives et de remaniements. Les façades, véritables archives et pour beaucoup inscrites dans l'espace urbain dès le Moyen Age, relatent l'histoire du lieu.

. Les maisons à composition aléatoire (M1)

Les façades à composition aléatoire sont rares et résultent de remaniements ou d'ajouts lors de phases de construction successives. Nombre de ces immeubles présentent un intérêt d'examen « archéologique ».



Impasse des Oies. Seconde moitié du 15e siècle – début 16e siècle.

. Les maisons à façade pignon (MP)

Les maisons à façade pignon sont l'une des caractéristiques du bourg monastique et de ses faubourgs. Une seule travée d'ouvertures agrémente le mur.



Carreyrou del Sol. 15e – 16e siècles (?), remaniée au 18e siècle.



Rue de la Justice de Paix. Maison médiévale remaniée au 19e siècle.



Rue de la Fontaine.



Rue des Remparts. 19e siècle.

La régularité et la juxtaposition des immeubles de type « bloc » de plan rectangulaire, alignés sur la rue constituent des fronts bâtis homogènes qualifiant l'espace public. Ces immeubles, à façade pour l'essentiel en pierre de taille, s'élèvent sur deux étages ou sur un étage complété d'un niveau d'étage-attique. Les façades soigneusement ordonnancées en travées sont dotées en rez-de-chaussée de devantures sous forme d'arcades ou de grandes baies sous linteau.

. Les maisons à façade à travées (Mo)

Il s'agit d'habitations de plan rectangulaire à façade composée en travées, pourvues généralement d'un ou de deux étages. Un niveau de combles en attique peut compléter – dans le cas de maisons à un seul étage – l'ensemble de l'immeuble ; ce niveau est alors doté de jours de combles à encadrement rectangulaire.

Les maisons à façade tripartite sont nombreuses dans le rural et dans l'urbain.

Les façades sont soit « plates » sans éléments de modénature en débord, soit à modénature forte déclinée en cordons d'appui de pierre soulignant les registres des baies d'étage et en encadrements de portes ou de fenêtres légèrement saillant du nu du mur.

Le premier ou le second étage des immeubles du 19^{ème} siècle s'ouvrent sur un balcon (bc) en ferronnerie filant sur toute la longueur de la façade et porté par de lourdes consoles de pierre moulurées.



Rue de la Gravette. 18e siècle.



Rue de l'Abbaye des Augustins.



Rue Gambetta.



Rue Gambetta.

. Les maisons urbaines avec bolet et/ou escalier extérieur (M – es)

Ces demeures au niveau habitable posé sur un niveau de soubassement sont desservies par des escaliers extérieurs en pierre adaptés au dénivelé de la rue.



Rue Fénelon.



Rue des Arcades.

. Les maisons à façades en pan de bois (MPB)

Les ossature bois ne concernent que quelques maisons du bourg et des faubourgs. Réservés aux étages, les pans de bois sont alignés sur le plan du mur du rez-de-chaussée.



17, rue de la Justice de Paix. Pan de bois du 15e siècle remanié au 18e siècle.



Carreyrou de Montmartre.



. Les repaires nobles (D)

Ces habitations nobles se composent le plus souvent d'un corps de logis de plan rectangulaire à un étage cantonné à un angle par une tour circulaire (Reynac, Pech de Laval, La Manorie). Certaines ne possèdent pas (ou plus) de tour.

Les bâtiments sont construits en calcaire gréseux traité en blocs réguliers disposés en assises réglées (partie initiale du logis de Reynac) soit en moellons (Flaugeac). Les couvertures à deux longs pans de forte pente étaient couvertes de lauzes calcaires comme en attente la couverture de la tour de la Manorie.

Les fenêtres possèdent des encadrements en pierre aux formes diverses en fonction des périodes de construction, simples jours chanfreinés, fenêtres géminées (Reynac), fenêtres à meneau (Le Village, La Chazelat), fenêtres à traverse (La Chazelat, Flaugeac), fenêtres à encadrement rectangulaire (Pech de Laval)



Flaugeac. Repaire de la seconde moitié du 15e siècle – début 16e siècle.



Le repaire de Reynac, 14e siècle.



Le Village. Repaire de la seconde moitié du 15e siècle – début 16e siècle.

La Manorie. 16e siècle ?

. Les maisons rurales avec tours-pigeonniers (MR)

La maison rurale avec pigeonnier-tourelle est caractéristique du territoire local. Elle constitue l'habitation de l'ancienne ferme dont les bâtiments d'exploitation, grange-étable, four à pain, soue à cochon sont dissociés. Les pigeonniers sont disposés à l'angle du bâtiment.



Les Caves.

Pigeonnier-tourelle d'angle en pan de bois.



Péchalifour

. Les maisons rurales avec bolet (MR)

Il s'agit d'habitations de plan rectangulaire à façade composée en travées, pourvues généralement d'un seul étage disposé sur un niveau de soubassement et desservi par un escalier en pierre (bolet) couvert.



Péchalifour. 18e siècle.



Le Meynet.

. Les maisons rurales élémentaires (MR)

Les maisons rurales dites « élémentaires » sont de modeste construction de plan rectangulaire à niveau unique couvertes d'une toiture aigüe à deux pans avec ou sans croupes. Certaines d'entre elles sont couplées avec une grange-étable qui leur est contigüe (Falcou).



La Mativie. 15e – 16e siècle ?



Vézat.

. Les fermes à cours fermées (MR – Pr)

Les bâtiments constitutifs des fermes à cour fermée close de murs s'ordonnent autour d'un grand espace accessible depuis l'espace public par de grands porches couverts de lauzes ou de charpentes.



Capudie. Arcade charretière du 19e siècle



La Blancharde.

. Les granges-étables (G)

Les annexes agricoles des fermes, granges-étable, soues, fours à pain, sont isolées de quelques mètres du corps de logis ou disposées en retour d'équerre. Bâties en moellons de calcaire gréseux, elles peuvent être dépourvues d'enduit de parement extérieur.



Péalifour. Grange-étable du 18e siècle



Pechboutier

. Les soues à cochon, les poulaillers

Ces dépendances sont isolées ou accolées aux granges-étables. Elles se composent d'une aire constituée de murets de pierre et d'un habitacle sous charpente.



Pechboutier. Soue à cochon.



Le Petit Bout. Soue à cochon et poulailler.

. Les fours à pain

Les fours à pain sont de plan rectangulaire sous charpente pour le fournil et de plan semi-circulaire voûtés en cul-de-four (Pech de Laval) ou carré (Péalifour) pour l'aire de cuisson. Isolés de la maison, ils étaient couverts de lauzes calcaires comme en témoignent les fours de Pech de Laval et de Reignac.



Pech de Laval.



Péalifour. Four de plan rectangulaire sous toiture à deux pans.

. Les puits

Les puits, à cuvelage circulaire, sont à margelle ronde en pierre.



Puits commun à Péalifour



*Fages, ferme.
Puits à margelle circulaire en pierre.*

. Les murs de clôture et les portails

Dans l'espace urbain comme dans l'espace rural, les murs hauts ou bas délimitent la propriété depuis le chemin ou la rue. Délimitant une cour ou un jardin, ils participent à l'organisation paysagère et architecturale du bourg, des hameaux et des écarts.



Pechboutier



Rue Jacques Dunoyer.



Carrou de Montmartre.



Rue du Terme. Jardin clos.

. Les pigeonniers

Les pigeonniers isolés des corps de ferme sont de plan barlong de grande superficie.



Capudie



La Chapelle.

. Les fontaines et les lavoirs

Dans la ville et dans la campagne, les fontaines et les lavoirs évoquent les pratiques anciennes liées à l'eau.



Le Calprenet. Fontaine.



Fontaine Alba. Rue de la Fontaine. 18e siècle ?



Route de Mouzens. Lavoir.



La Font Labaine, datée de 1790. Dans le jardin d'un immeuble, rue Gambetta.

. Les croix de chemin

Sises à la croisée des chemins, les croix sont plantées sur des socles hauts en pierre.



Capudie



Les Molles.

Les moulins

La commune recense aujourd'hui deux moulins à vent sis sur des points hauts dont les ailes et les couvertures ont été détruites.



Le moulin à vent de l'abbaye à Lussac. 17e siècle ?



Le moulin de Nau Pech. Cl. Anne Bécheau.

. Les équipements par nature : bâtiments institutionnels et publics (E)

Sont regroupés dans la catégorie les édifices religieux et les édifices institutionnels.

- constructions de formes variées issues de périodes d'édification et de partis divers (églises et chapelles).
- équipements nés des institutions administratives de la cité (halle) puis de la République, s'inspirent de la tradition classique avec des façades moellonnées et enduites ou en pierres de taille où s'affichent des frontons néo-classiques.



L'école. Place Jean Ladignac. 19e siècle.



La mairie. Place Jean Ladignac. 19e siècle.



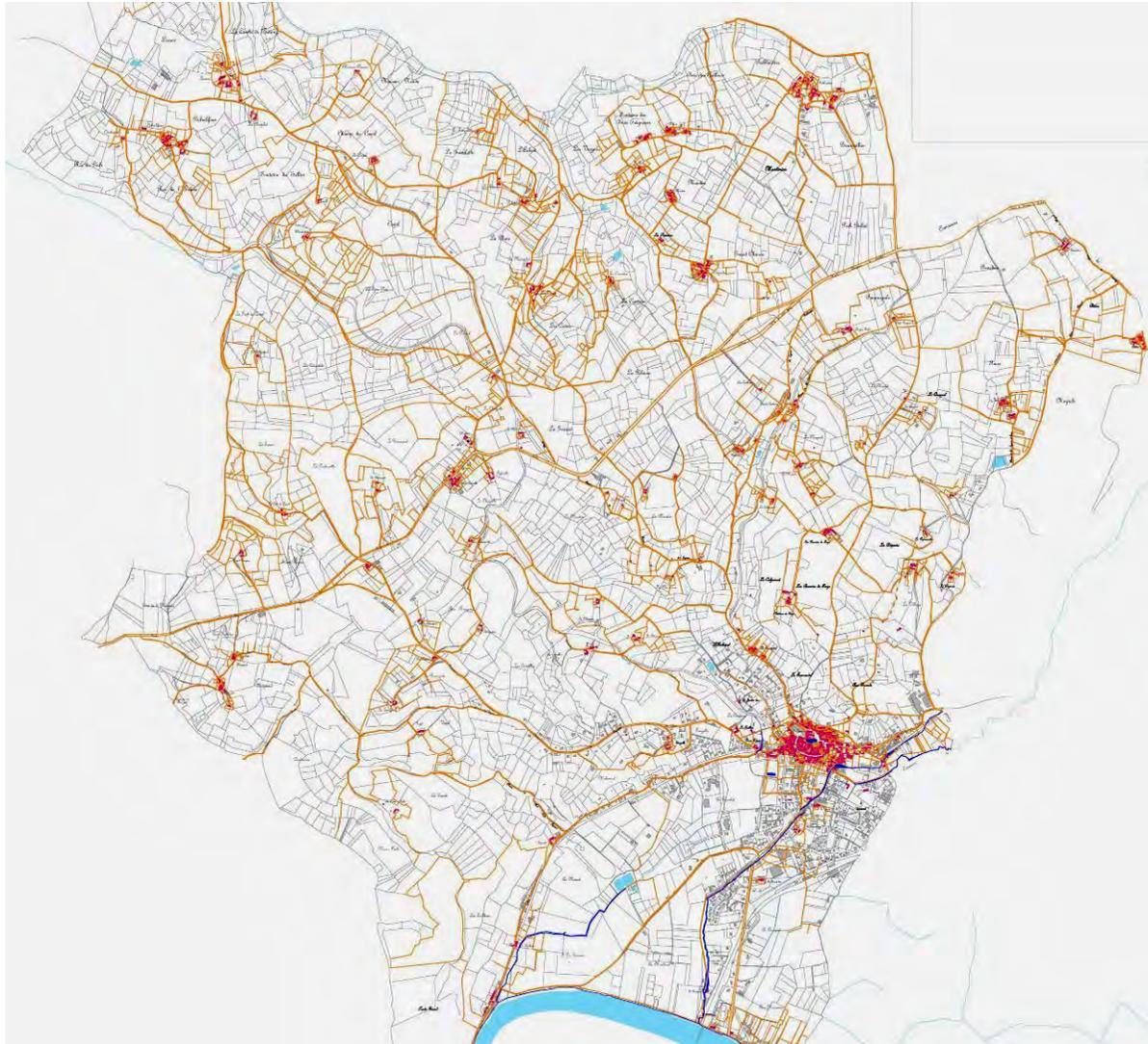
La halle. 17e siècle. Place de la Liberté

Les activités



Le four à chaux

ORGANISATION SPATIALE ET EVOLUTION URBAINES



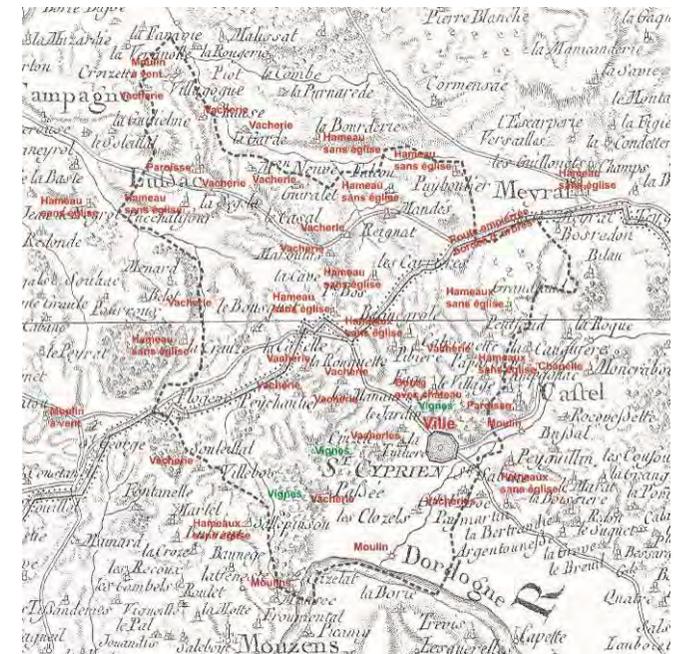
Report du cadastre napoléonien sur le cadastre actuel (source gheco urbanistes)

Une organisation spatiale ancrée dans le territoire

Le report du cadastre de 1832 sur le cadastre actuel montre les constances quant à la répartition des hameaux et des écarts sur le territoire.

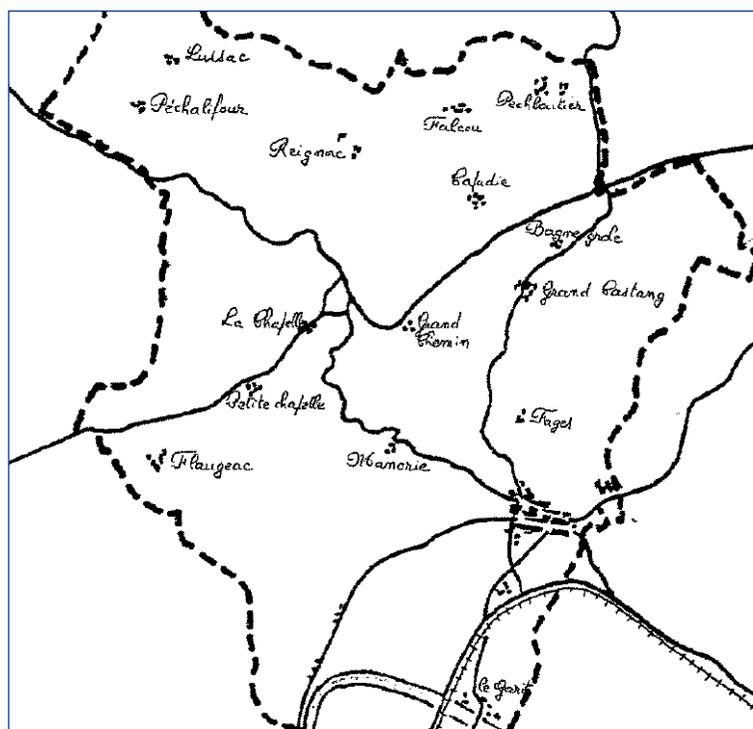
Les chemins et routes tracés en jaune constitue un maillage constant depuis près de deux siècles

Tous ces lieux sont mentionnés sur la carte de Cassini (hameau, vacherie, moulins. La voie de crête (du nord-est au sud-ouest) actuellement RD35 est mentionnée comme « route empierrée borde d'arbres ».



Carte de Cassini, localisation des symboles.

Carte des anciens hameaux de Saint Cyprien



Source : ZPPAUP Saint-Cyprien 1997

Le territoire s'étend sur des paysages variés composés de vallons, plateaux et coteaux verdoyants.

L'habitat y est dispersé en une multitude de petits hameaux de caractère

Sur le schéma de l'organisation urbaine, l'on observe une multitude de petits hameaux et d'habitats isolés sur l'ensemble du territoire communal. Ces secteurs d'habitats sont souvent issus d'anciennes fermes ou groupements de fermes, à l'image de Lussac, Pechalifour, Falcou, Pechboutier, Capudie, et bien d'autres.

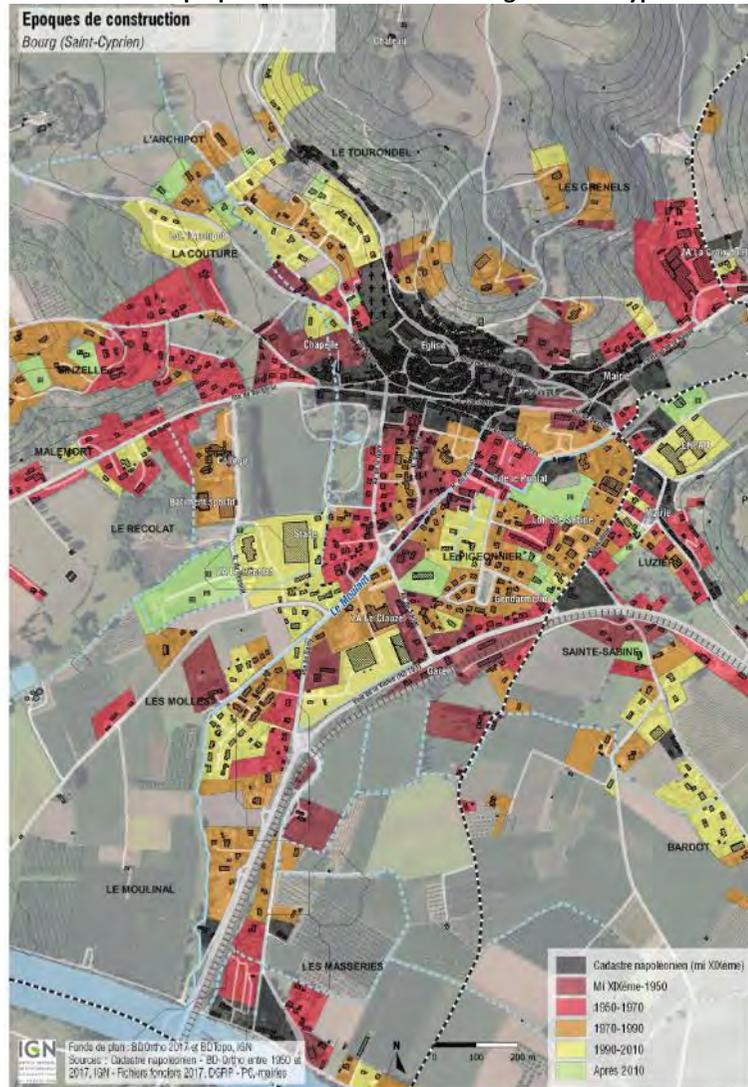
Au Nord-Ouest, le hameau Lussac attire l'attention avec son église Saint Barthélemy du XIIème siècle, rappelant l'époque où ce petit bourg était encore une Commune indépendante.

On observe que, sur une grande moitié sud, les hameaux se sont implantés pour la plupart le long des principaux axes de communication alors que, sur la moitié nord (au Nord de la RD35), ils sont situés sur les hauteurs au centre des exploitations agricoles.

Parmi les hameaux les plus importants :

- Pechboutier : situé au Nord-Est du territoire communal, il constitue le plus grand hameau de Saint-Cyprien. Si des constructions récentes sont venues s'y greffer, le cœur ancien a conservé son aspect et sa typologie traditionnels
- Pechalifour : remarquablement conservé, ce hameau organisé autour d'une place centrale abritait même une école (aujourd'hui désaffectée). Situé au Nord-Ouest du territoire de Saint-Cyprien, il domine un ensemble agricole toujours cultivé.
- Lussac : ce petit ensemble bâti fut un temps (jusqu'à 1791) une paroisse indépendante de Saint-Cyprien. Son église datant du XIIIe siècle (restaurée dans les années 1990).

Carte des époques de construction – bourg de Saint-Cyprien



Source : PLUi CdC Vallée Dordogne Forêt Bessède

Fonds de plan : BD Ortho 2017 et BD Topo, IGN

Sources : cadastre napoléonien, BD Ortho entre 1950 et 2017, IGN

Fichiers fonciers 2017, DGFIP, PC Mairie

Un important développement récent

Au cours du XIX^{ème} siècle, le tissu bâti s'est développé d'est en ouest, suivant les courbes du coteau.

L'arrivée de la ligne de chemin de fer et la construction de la gare ferroviaire à la fin du XIX^{ème} siècle a généré un développement urbain nord-sud, entre le centre bourg historique et la gare, constituant l'amorce d'un développement urbain important dans la plaine.

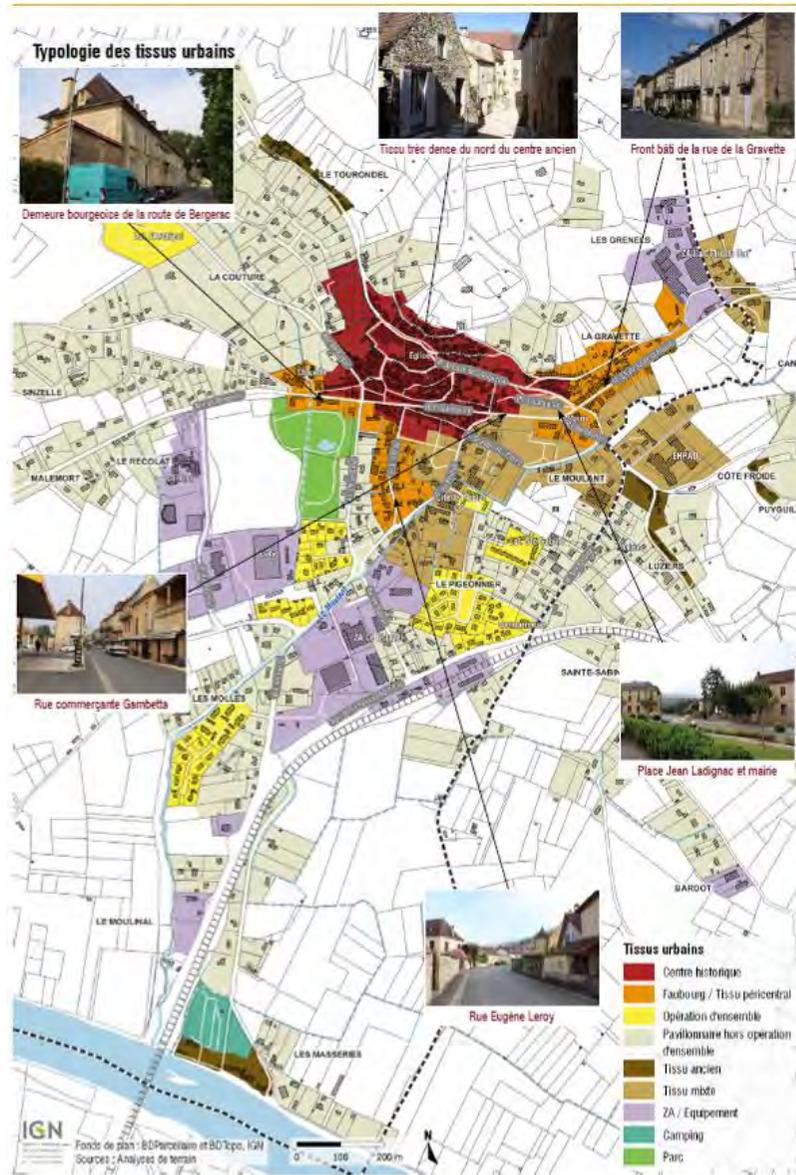
La période des années 1950 à 1990 s'est traduite par un étalement urbain le long des axes de communication (route de Beynac, rue de Bergerac, rue Château de la Roque-ZA de la Croix du Rat, RD703...), et une consommation foncière importante dans la plaine et sur le coteau.

Les tissus bâtis issus de cette période sont caractérisés par une faible densité, caractéristiques du modèle d'habitat individuel, privilégié (tissu de type « pavillonnaire »).

Les opérations d'urbanisations les plus récentes ont poursuivi la consommation d'espaces en permettant toutefois de relier des quartiers et de « densifier » le tissu urbain.

Le bourg de Saint-Cyprien a privilégié un développement vers le sud-est en englobant le lieu-dit Luziers, à Castels et Bézenac, dans lequel sont implantés des équipements structurants (mairie de la commune voisine, maison de retraite, maison de santé).

Carte de typologie des tissus urbains



Source : diagnostic du PLUi, rapporte de présentation, 2020

Le centre historique de Saint-Cyprien est implanté sur le flanc d'une colline, dont la pente le protège des vents du nord et des risques d'inondation de la plaine qui s'étend jusqu'à la Dordogne.

La partie basse du bourg est traversée par la rue Gambetta, elle-même prolongée de part et d'autre par la route du Château la Roque à l'est et la route de Bergerac à l'ouest.

Ces deux axes structurent fortement la partie ancienne du bourg et bordent son noyau.

La densité bâtie y est moyenne à importante, les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou espace public, majoritairement.

La presque totalité du bâti présente une valeur patrimoniale et forme un ensemble cohérent de grande qualité.

La rue Eugène Leroy, partant vers la plaine, comporte également des éléments urbains et patrimoniaux de qualité, bien qu'il y ait eu quelques altérations et transformations au fil du temps. Ce secteur est un tissu mixte accueillant des activités artisanales.

Les quartiers de l'école et du Moulant, sont moins homogènes car ils accueillent aussi bien des équipements que des activités artisanales, des commerces et de l'habitat. Ils forment un tissu urbain mixte et assez distendu, qui contraste fortement avec la densité du bourg ancien. Y sont aménagées les principales aires de stationnement du centre-bourg.

La partie la plus facilement accessible, principalement la rue Gambetta, constitue l'axe commerçant.

La pente est de plus en plus forte, jusqu'à l'église, où au-delà de la place de Ley, le tissu urbain est dense et les venelles ne sont praticables qu'à pied.

De nombreuses maisons traditionnelles sont de taille très réduite et n'ont pas de jardin.

Une tendance de développement résidentiel sur les pentes ensoleillées avec vues

Le développement urbain s'est traduit par un développement pavillonnaire le long de l'axe structurant de la RD 703, jusqu'à la Dordogne et jusqu'au hameau du Garrit. Néanmoins les constructions se sont principalement faites au nord de la voie ferrée, celle-ci ayant servi de limite permettant la préservation de la plaine agricole.

La commune comporte une zone d'activités commerciales, ainsi qu'une nouvelle zone industrielle dont les lots sont en cours de commercialisation.

Les tissus urbains résidentiels récents sont de formes urbaines variées :

- deux lotissements d'habitations collectives, Sainte- Sabine et les Molles, implantées autour d'un espace public central ; ces opérations d'ensemble intègrent quelques maisons individuelles,
- des lotissements construits dans les années 1960 à 1980 constitués de maisons isolées en milieu de parcelle, en retrait de l'alignement de la rue, aménagés et aux caractéristiques urbaines, notamment grâce aux séparations matérialisées par des mur-bahuts. L'architecture et la volumétrie du bâti sont très hétérogènes, (hauteur des bâtiments, types de toitures, tonalités utilisées, ...),
- de petites opérations urbaines plus récentes, sous forme de simples divisions parcellaires (sud du Stade). Le bâti est plus standardisé, toujours aligné en recul de l'espace public,
- des tissus pavillonnaires diffus, aux constructions d'époques variées, implantées de façon aléatoire. Ces quartiers sont principalement résidentiels mais leur situation en bordure d'axes de circulation en font également des secteurs opportuns pour l'accueil d'activités économiques.

Le développement urbain s'est étendu très rapidement sur les coteaux (voir la carte de 1959 ci-après), le long des routes secondaires notamment : route de Sinzelle, à l'ouest, route de Bergerac, route des Eyzies... et tout le sud du bourg, jusqu'à la voie de chemin de fer.

La continuité urbaine est relative : les bâtiments de deux propriétés contiguës peuvent être implantés à 50 ou 100 mètres de distances. Il n'y a pas de véritable continuité urbaine. Beaucoup de maisons ne sont pas visibles depuis l'espace public et le relief est tel que les implantations des bâtiments sont aléatoires



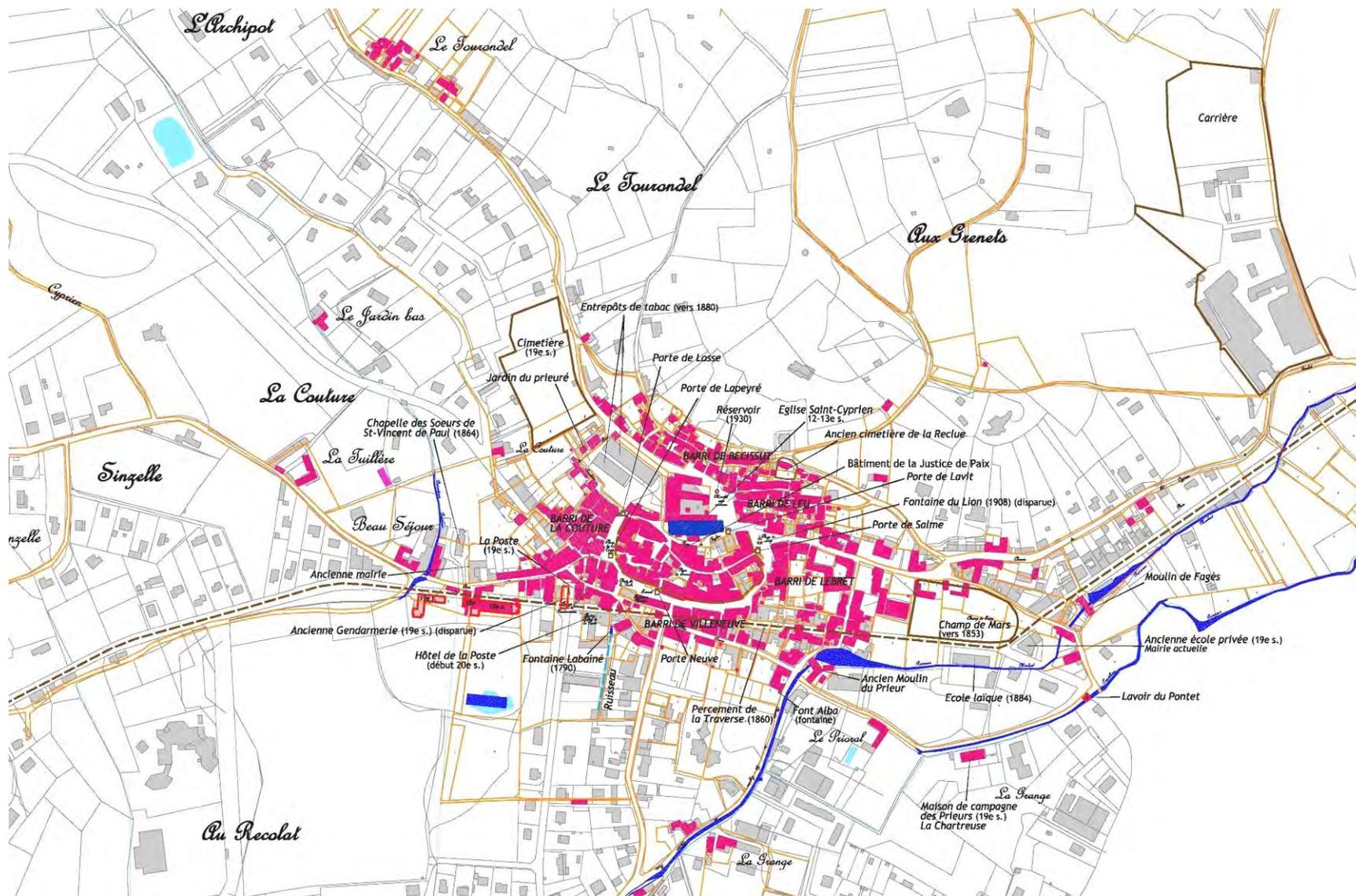
De larges espaces dotées de fortes co-visibilités avec le bourg

Il y a très peu d'enjeu patrimonial dans ces secteurs, hormis en sortie du centre historique où se trouvent quelques demeures bourgeoises et la rue de la gare ; mais les vues lointaines et les covisibilités avec le bourg sont importantes et justifient leur inscription dans l'AVAP.



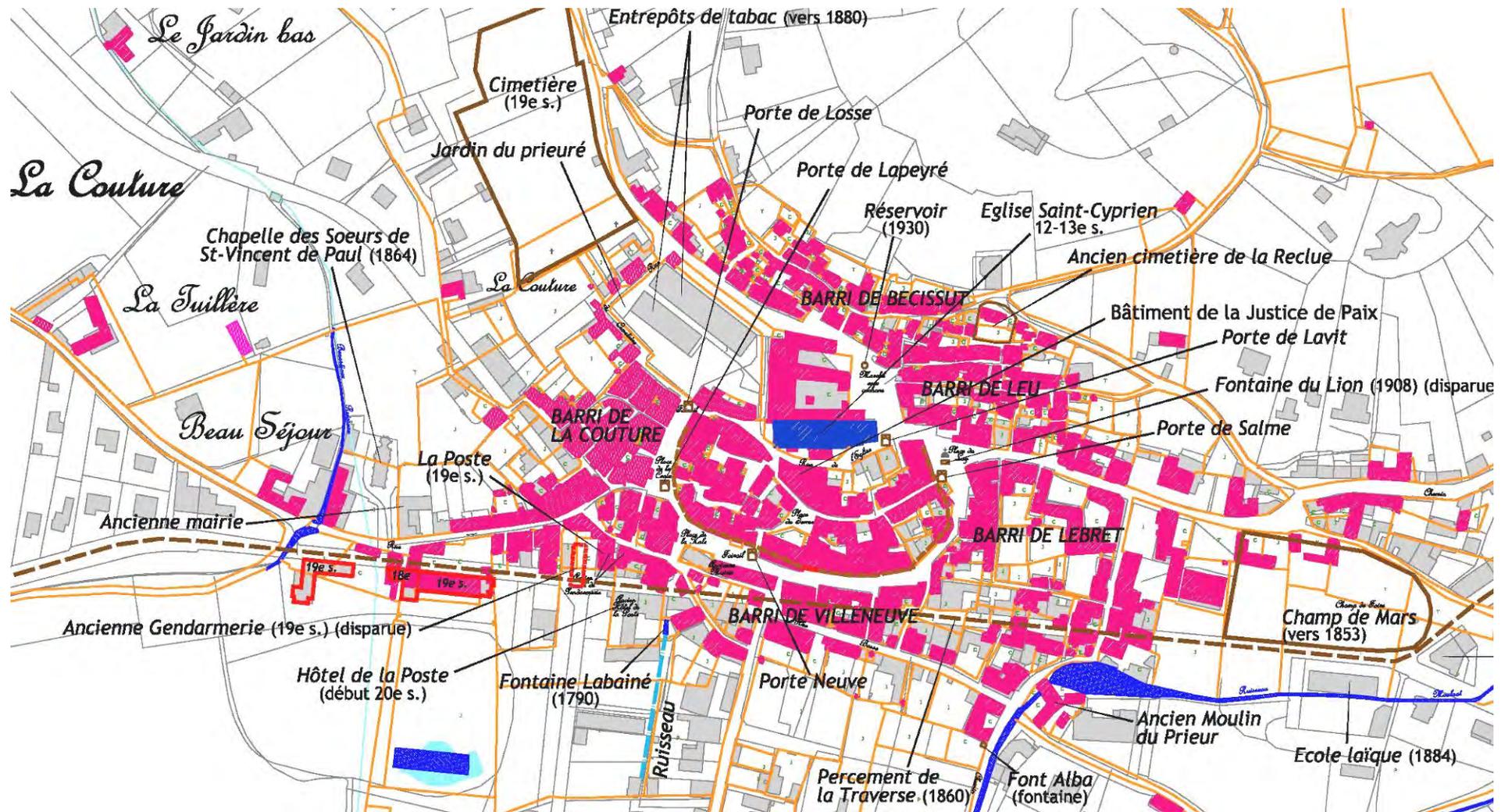
Vue plongeante depuis le bourg. La faible densité laisse place à un paysage végétal.

Principaux points d'intérêt historique et architectural du bourg et ses abords



En rouge le report du cadastre napoléonien de 1832 (Source V. Rousset)

Principaux points d'intérêt historique et architectural du bourg



En rouge le report du cadastre napoléonien de 1832 (Source V. Rousset)

Plan de datation (sans visites intérieurs)

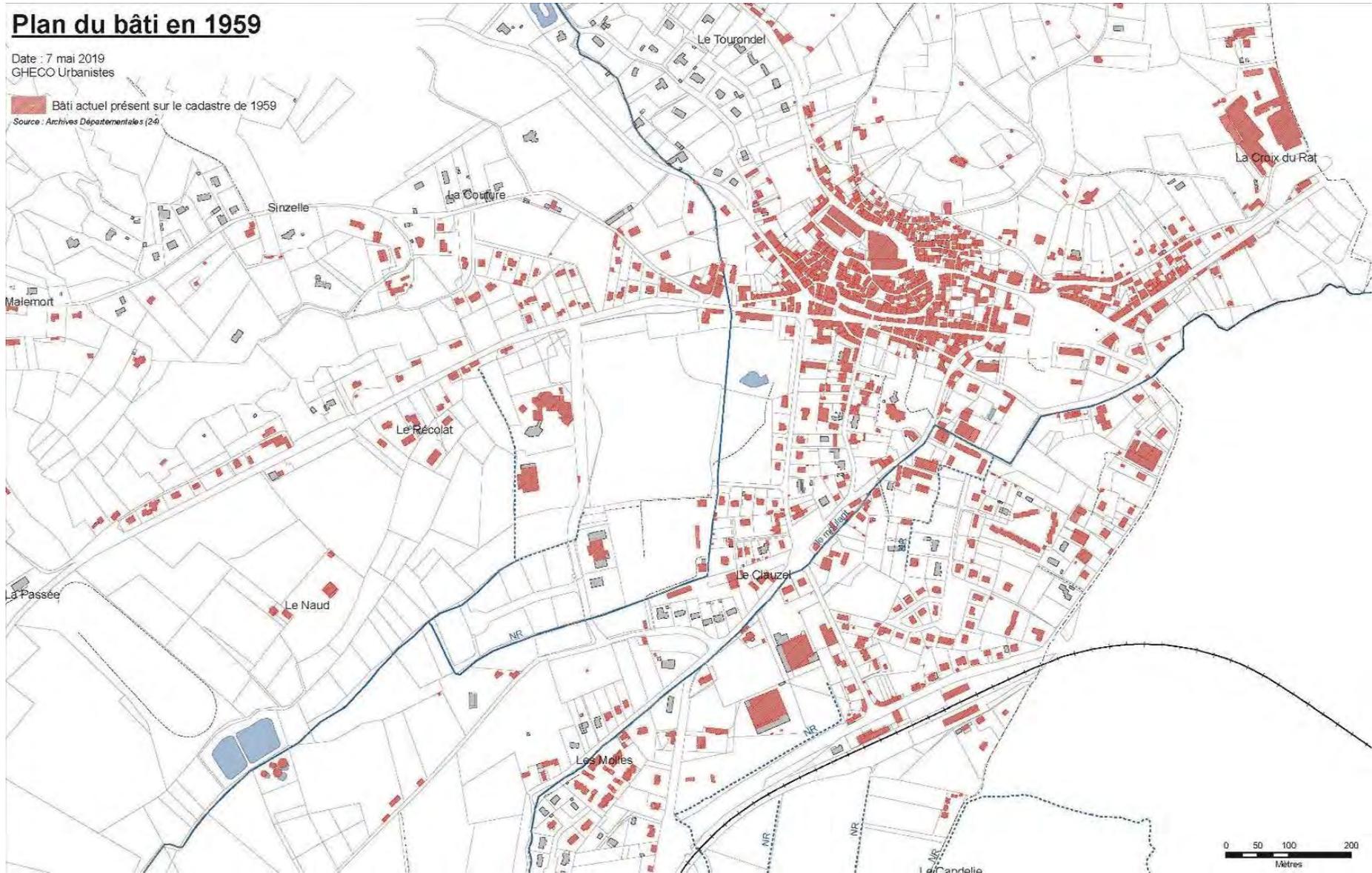


(Source V. Rousset)

Plan du bâti en 1959

Date : 7 mai 2019
GHECO Urbanistes

 Bâti actuel présent sur le cadastre de 1959
Source : Archives Départementales (24)



(source ghco 2020)

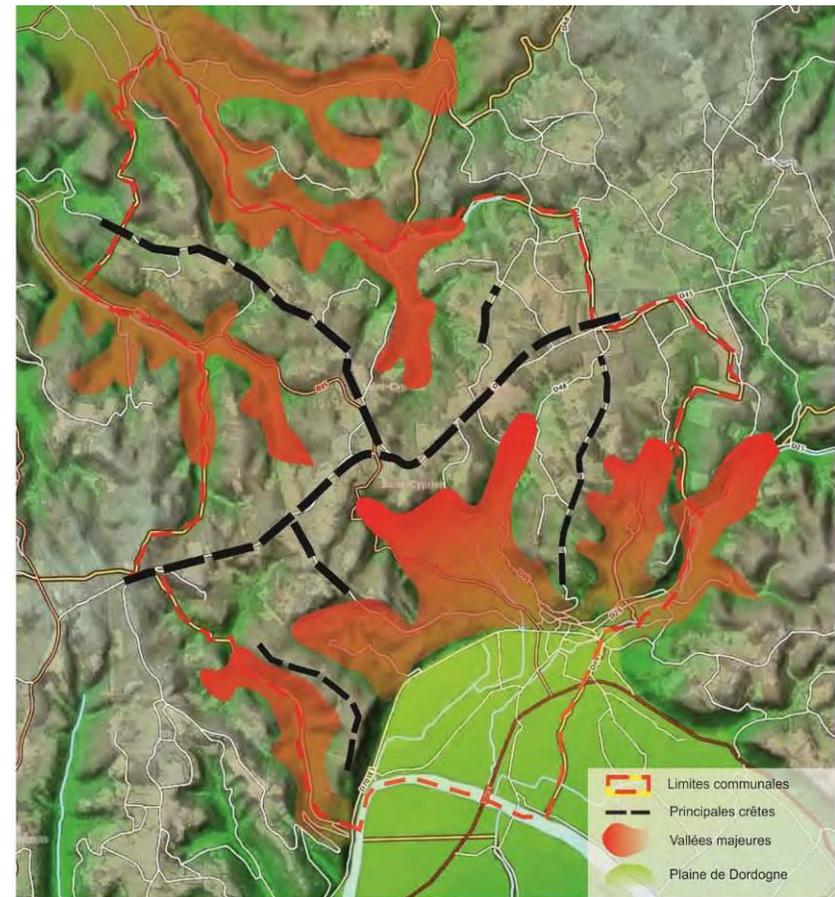
LE PAYSAGE



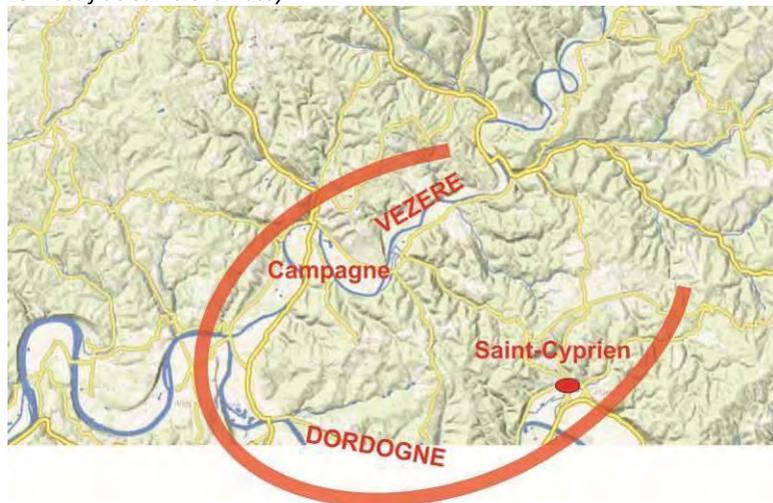
Un lien étroit entre le patrimoine et le grand paysage.

Au titre de la protection du patrimoine, l'organisation spatiale des hameaux, dont les repaires et les demeures, s'inscrit sur les reliefs avec un rapport aux bords de plateau, en crêtes apparentes au droit des divers vallons.

Le site est partagé en deux entre versants vers la Dordogne et le versant vers la Vézère, par une ligne de crête dont la RD 35, puis la route de la Chapelle traces les points hauts (environ altitude 200m)



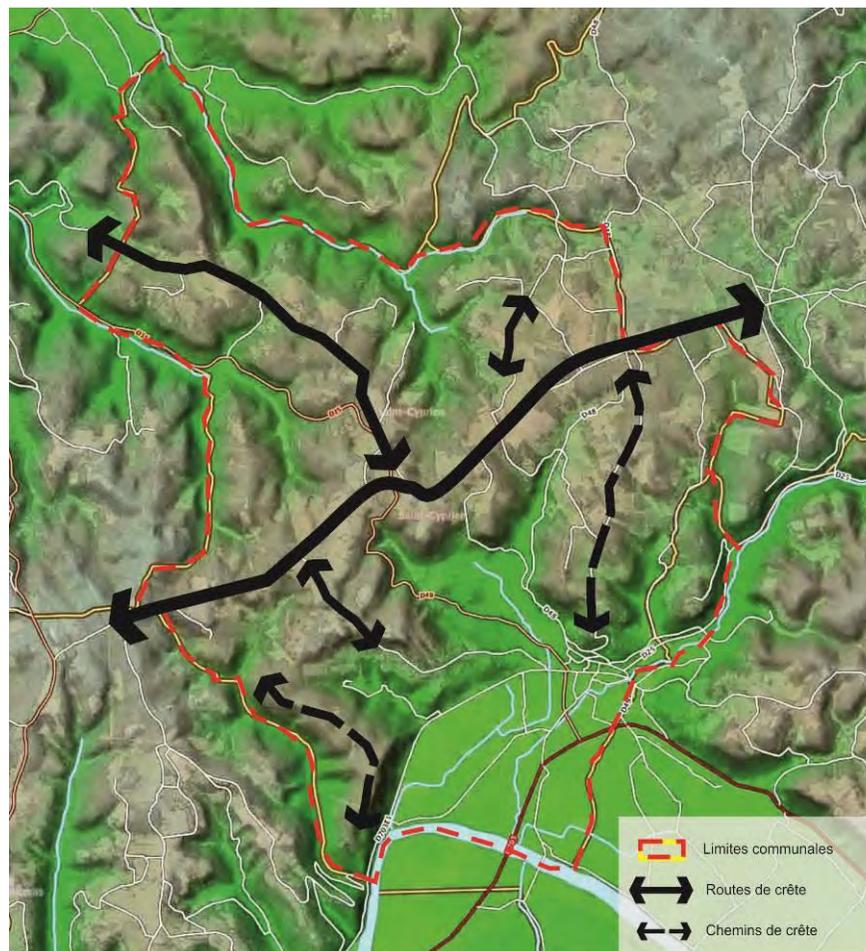
Le massif de Saint-Chamassy

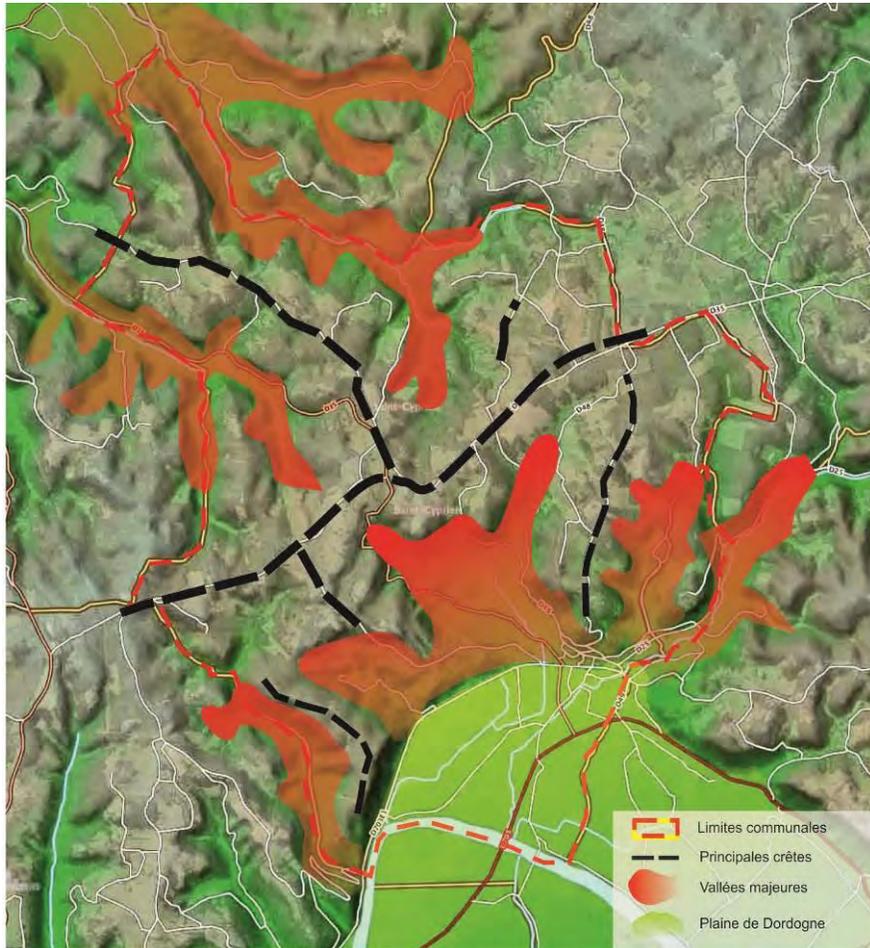


Saint-Cyprien est situé au creux d'un méandre de la Dordogne, juste avant la confluence de la Vézère.

L'important massif de Saint Chamassy constitue un verrou géographique et paysager. Le bourg s'est ainsi implanté en « creux » sur le bas du versant dominé par le château de Fages.

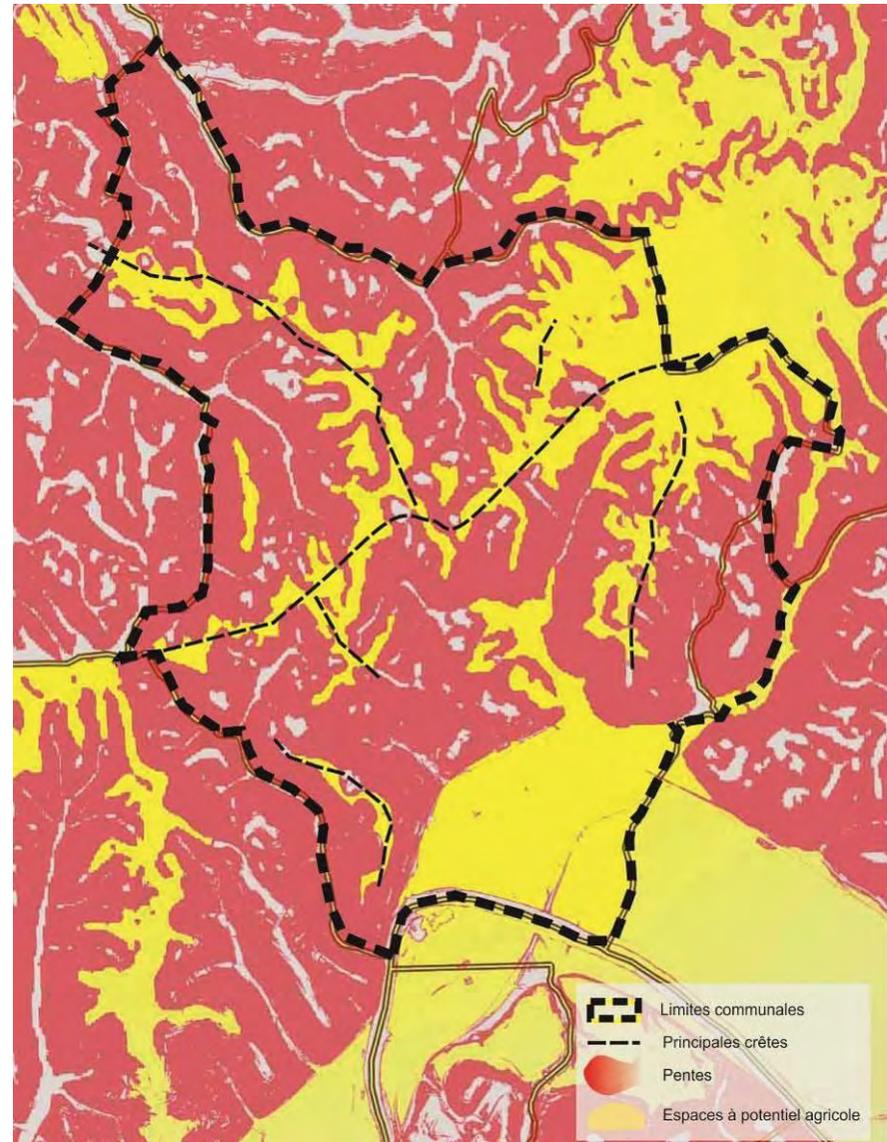
La commune se partage en deux versants majeurs d'écoulement des eaux qui ont dessiné d'importants vallons. Les massifs émergents ont été l'occasion d'une importante installation humaine ; notamment pour les demeures seigneuriales, dites « repaires ». La majorité des routes, s'est développée sur les lignes de crêtes.

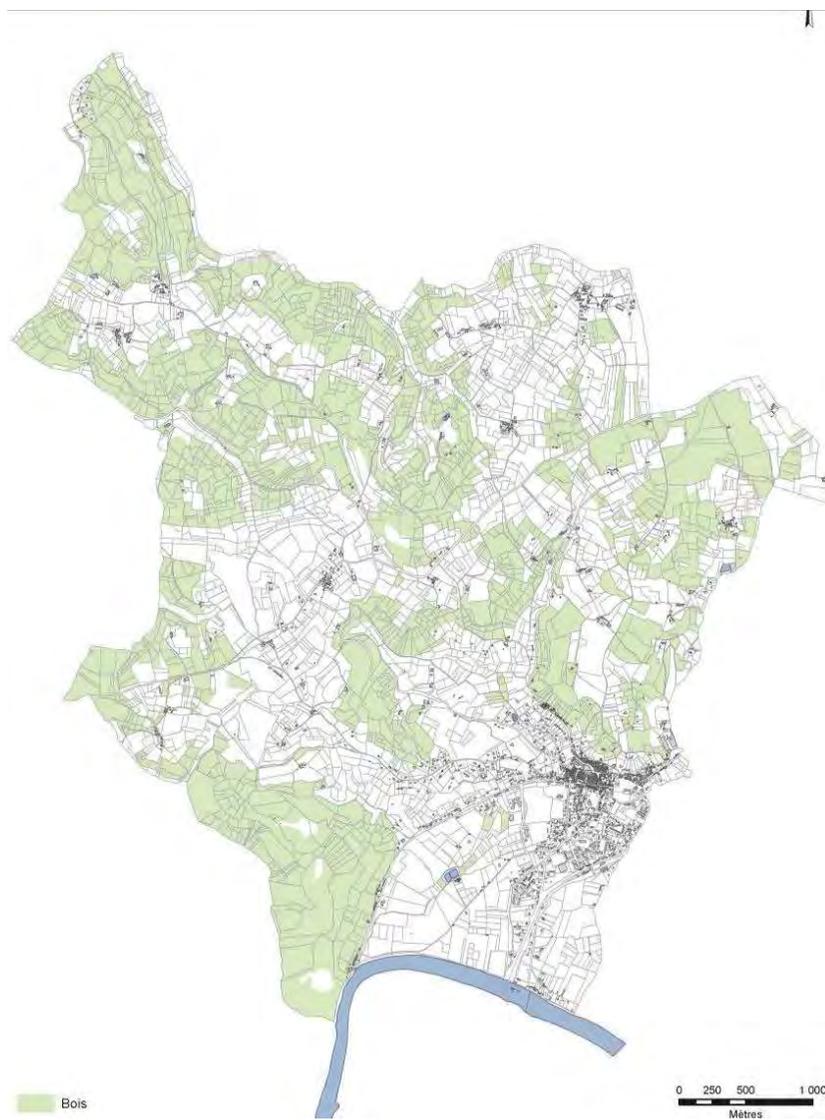




Le ruissellement et les sources ont créé de nombreuses vallées, parfois assez profondes. Le paysage est varié ; l'abandon des cultures et l'élevage ancestraux a laissé le paysage se refermer par de nombreux boisements sur les pentes.

La « carte des pentes » (source Géoportail) montre les espaces à potentiel agricole en fonction de la planimétrie des sols. Ainsi l'essentiel des paysages ouverts, de cultures et des pâturages, se trouvent en fond de vallée, et sur les à plats de coteaux.

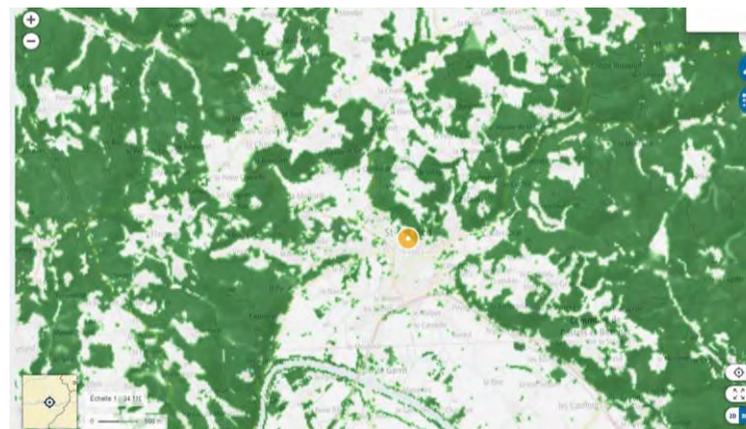




Les boisements portés à l'AVAP



Le boisement au 19^{ème} siècle (source géoportail)



Le boisement en 2015 (source géoportail)

Les boisements sur les versants se sont largement développés du fait de la mécanisation de l'agriculture et le nombre plus réduit d'animaux.

En dehors de la plaine du plateau supérieur, l'espace est ainsi très cloisonné.

Les perspectives paysagères

Les parties de paysage repérées présentent une valeur de site patrimonial

- Pour la vue des crêtes dégagées de tout construction
- Pour les vues directes sur les fortes pentes,
- Pour les abords proches de monuments (espaces ouverts, faisceaux de perspectives sur les hameaux, villages, écarts ou un monument, ou un ensemble de fermes anciennes,
- Pour les sites exceptionnels (Fages, masse boisée du Cazelat)

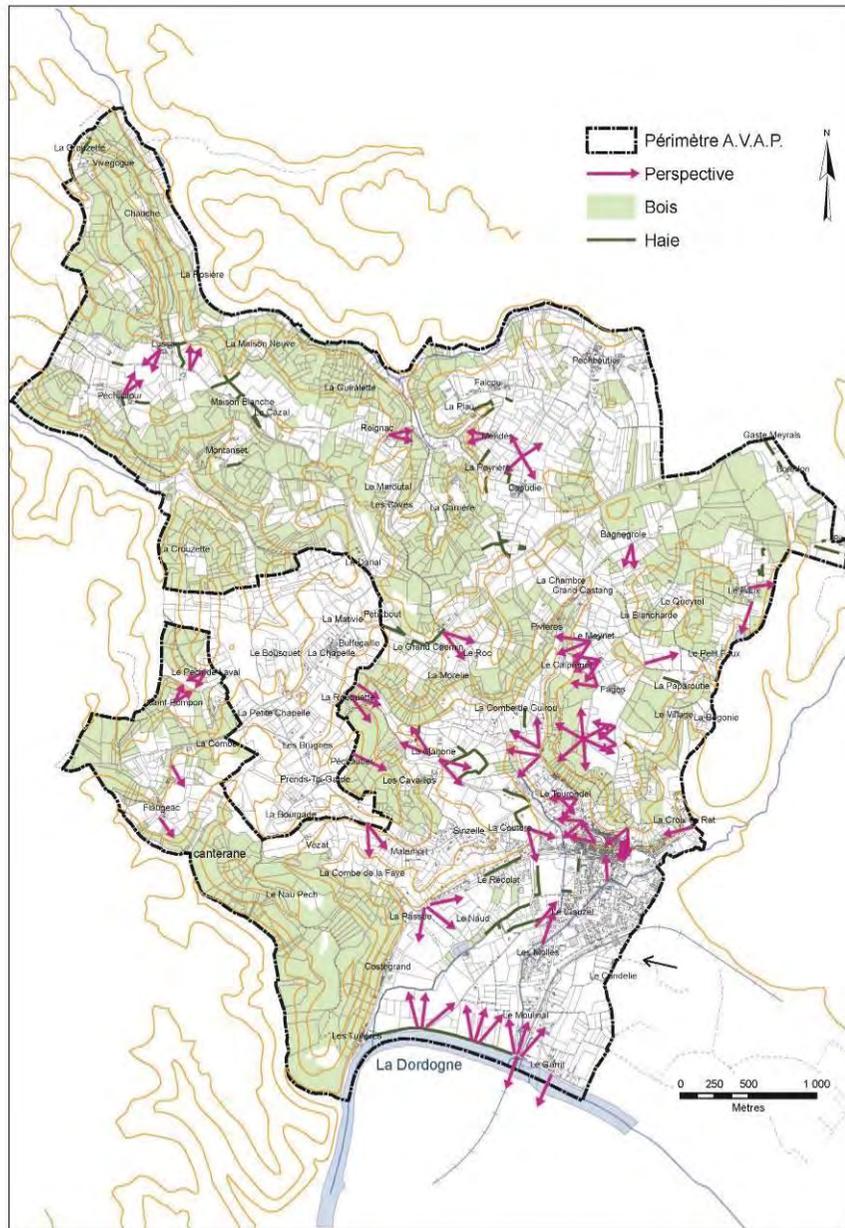
La protection des espaces boisés qui pourraient être mentionnés à l'AVAP n'exclut pas la déforestation localisée et mise au point par une vision d'ensemble, si elle est justifiée par une nouvelle gestion paysagère et agricole, mais vise à éviter les aménagements susceptibles de produire un paysage « en patchwork » sur les versants, ainsi que le mitage par le bâti.

La perspective principale : les vues sur le bourg historique :



Il y a quelque chose de parfait dans cette vue sur Saint-Cyprien : les toitures présentent un sens dominant Est-Ouest, comme des courbes de niveau et assoient ainsi l'horizontalité, comme le fait le socle que constitue la plaine.

Le bourg résulte d'une somme de petites unités, aucun large immeuble n'émerge, sauf le grand monastère qui contient le foisonnement bâti de sa masse, le tout dominé par un coteau abrupt qui amplifie la fragilité du lieu.



Principales perspectives repérées

Un grand paysage, des paysages



Le coteau qui accueille le bourg, au bas de son versant est exposé plein sud et offre de superbes vues. L'amphithéâtre formé par la boucle de la Dordogne et la plaine alluviale est encadré de massifs boisés, de manière très uniforme ; les falaises issues de carrières apparaissent ponctuellement.

Sauf aux abords du bourg et sur l'ouest notamment, aucun bâti n'impacte ce paysage.



En quittant le bourg au nord-ouest, le regard embrasse un large espace vallonné. Des petites buttes boisées sont dispersées sur un large espace agricole constitué de prairies, des cultures, de vergers. Quelques demeures se distinguent par leurs jardins ou leurs parcs « paysager » et la présence de conifères.

Les micro-reliefs dominés par les coteaux boisés très arrondis créent un paysage « modelé ».



Entre les ensembles boisés s'étendent des espaces ouverts plus ou moins grand.

En fond de vallée, contraintes par l'ombre, les espaces ouverts sont principalement des prairies, parfois de la céréale.

Sur les hauteurs ; ils ouvrent des perspectives cadrées sur de longues distances. Les pentes sont en général couvertes de prairies.



Sur le plateau les espaces sont en cultures (parfois en vignobles) ; le paysage est modelé par des jeux de pentes relativement faibles. Les points hauts ouvrent des vues sur le lointain.

Le haut du massif est traversé par l'ancienne route royale -la route RD 35.

L'unité paysagère du versant sur la Dordogne



Point de vue depuis les coteaux vers la plaine basse, partie sud de la commune



La plaine depuis la RD 703E1, en partie sud de la commune

La partie sud de la commune de Saint-Cyprien s'inscrit dans les entités paysagères « Vallée alluviale relativement ouverte » et « Paysages polycultureaux du Périgord Sarladais ».

La vallée de la Dordogne peut être divisée en 3 sous unités particulières :

- La vallée agraire entre la limite du département et Port Ste Foy
- La vallée suburbaine entre le Fleix et Lalinde
- La vallée remarquable aux paysages emblématiques à l'Est de Lalinde

La commune du Saint-Cyprien s'inscrit, pour sa partie sud, dans cette dernière unité.

Ce secteur de la vallée de la Dordogne se distingue par :

- les nombreux points de vue panoramiques sur la vallée, souvent spectaculaires grâce à leur position en bordure de falaises
- les falaises qui mettent en évidence dans le paysage une de ses composantes majeures, mais généralement peu visible, la pierre
- la qualité des paysages polycultureaux (maïs et prairies dominants, peupleraies) dont le parcellaire a encore conservé un rythme adapté à la taille de la vallée

La partie nord de la commune appartient à la vallée de la Vézère, sans atteindre la rivière.

Sur la photo à gauche, l'important massif de Saint Chamassy sur lequel était implanté le fort de Chazelat, domine la plaine et constitue un verrou géographique et paysager vers le sud-ouest de la ville.

Le paysage de la plaine alluviale



Des coteaux investis par l'urbanisation

L'urbanisation récente, s'est étalée dès l'après-guerre, aux abords de bourgs largement en plaine au sud et vers l'ouest sur le flanc des coteaux.

Les paysages de plaine et terrasse alluviale de la Dordogne sont principalement perçus à partir de la RD 703E1 qui longe la plaine alluviale ou de la route du Garrit qui la traverse du Nord au Sud.

Ces paysages présentent une continuité visuelle dans le sens de la Vallée et offrent un ensemble de vues ouvertes sur la plaine.

En arrivant par la RD 703E1 à partir de Mouzens, les espaces cultivés dominants (terres labourables) s'étendent au Sud de la voie jusqu'à la Dordogne.



Paysage de culture dans la plaine basse avec les coteaux en arrière-plan (route de Garrit)

Depuis Marnac et la RD 703, c'est un paysage cloisonné par les boisements à l'Ouest et par la voie ferrée à l'Est qui « emmène » notre regard vers les coteaux et bourg médiéval juché sur son promontoire.

Le quartier du Garrit rappelle la présence du port ; il est visible depuis les ponts qui traversent la Dordogne. L'absence de ripisylve dense sur cette portion permet un accès aisé et une visibilité dégagée.



La Dordogne et ses berges vues depuis le pont du Garrit.



Les paysages des versants vers la Vézère

Source : Diagnostic territorial du Périgord noir – Conseil du Développement - Janvier 2003



L'interaction entre l'habitat, l'agricole et le naturel au lieu-dit de Falcou, en partie nord de la commune



Prairie et culture au contact des boisements à l'Est du hameau de Lussac, en partie nord de la commune

La zone de coteaux se découvre en empruntant des routes départementales ou des voiries communales secondaires. Les paysages présentent une alternance de boisements imbriqués dans l'espace agricole où dominent les prairies.

Les boisements sur coteau et en flanc de vallon encadrent des clairières agricoles plus ou moins vastes. Un corps de ferme ou un hameau marquent régulièrement de sa présence les espaces cloisonnés dont les dimensions sont encore à l'échelle du promeneur à pied.

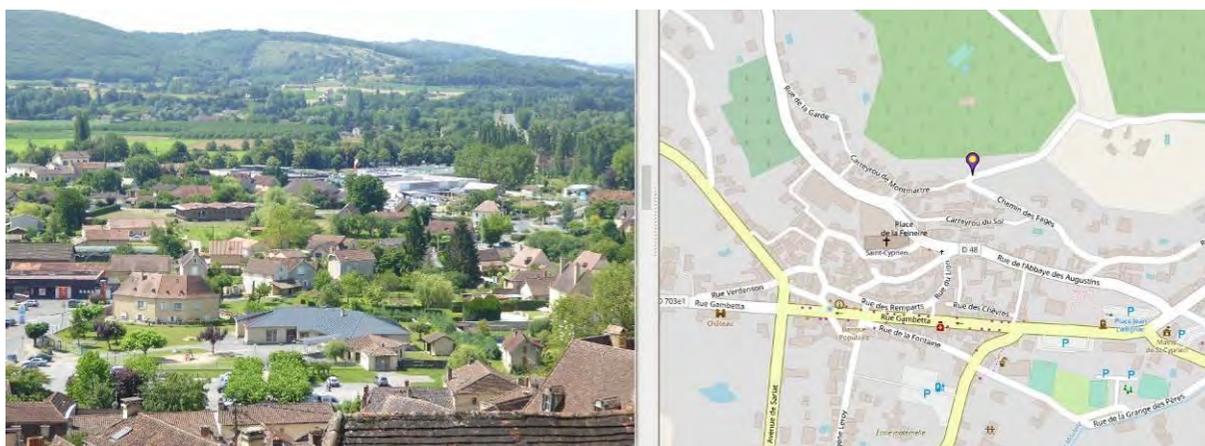
Mosaïque des modes d'occupation de l'espace, alternance de lieux ouverts au champ de vision lointain et d'espaces plus intimes en versant ou en fond de vallon : dans cet espace fortement marqué par des traditions agricoles ancestrales, les bâtiments d'exploitation et la maison ne sont jamais loin. Depuis les coteaux, les vues qui sont offertes sont celles d'un paysage rural et couronné de boisements, avec un habitat éparé ou sous la forme de hameaux anciens, où se sont greffées quelques constructions neuves.

Les points de vue peuvent être larges sur les plateaux des coteaux et profonds depuis leurs lignes de crête, vers les vallons et les perspectives lointaines sur la vallée de la Dordogne.

Les perspectives depuis le bourg



Vues depuis le Carreyrou de Montmartre, à l'angle avec le chemin des Fages.



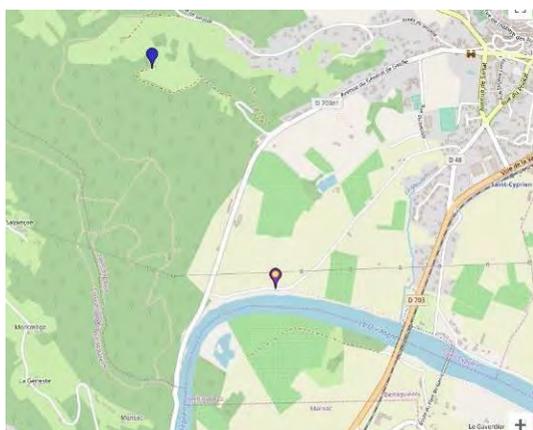
Position GPS du point de vue

On embrasse toute la plaine alluviale du sud du bourg.

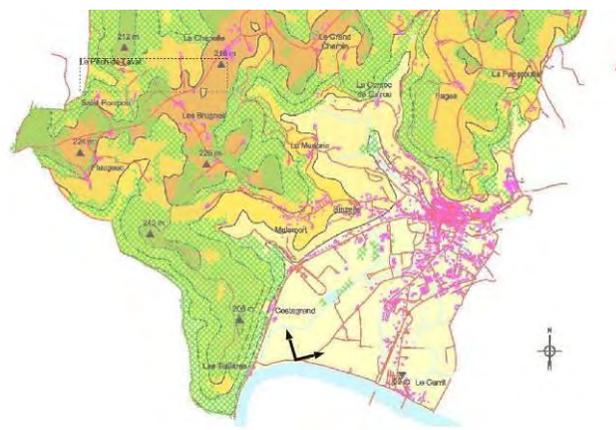
Cette « image » est essentielle quant à l'évolution paysagère du site. Les quartiers hauts de Saint-Cyprien bénéficient d'un dégagement visuel exceptionnel à peine clos sur les pentes adoucies du relief en rive gauche de la Dordogne. Réciproquement, il permet d'apprécier des vues sur le front bâti de la cité.

Le soin à apporter aux couvertures, à la teinte des façades et aux volumes du bâti, notamment pour les activités, justifie la prise en compte de ce paysage par le SPR.

Le développement végétal des jardins absorbe les altérations ponctuelles des volumes hors contexte.



Position GPS du point de vue



Direction du point de vue

La plaine offre de larges dégagements visuels sur le bourg.

Actuellement, le potentiel du développement de l'exploitation de peuplier peut menacer les perspectives.

On constate que le développement urbain, en majorité réalisé dans les « années 1950 » est resté cantonné à la ligne de niveau haute du bourg (sauf exception); cette évolution, accompagnée d'exigences qualitatives (grandes toitures à tuiles plates) a préservé l'image du site en confortant la population.



En franchissant la Dordogne par la RD 703



Vue depuis l'est



Le bourg de Saint Cyprien se présente par de larges perspectives. Il importe de les soigner et d'en améliorer la mise en valeur d'autant plus qu'elles contribuent à la meilleure compréhension de l'ensemble urbain et participe à l'attraction et à l'économie locale. Le massif boisé au-dessus du bourg cache le château de Fages ; ce couronnement valorise la silhouette urbaine. Il pourra toutefois être l'objet de coupes partielles, après études, pour restituer la vue sur le château et la terrasse ouverte de Fages.

Un paysage de résidences à la campagne – mise en scène de repaires et demeures

Les repaires

Les repaires, ou maisons-fortes lorsque les bâtiments sont munis de défense, sont des demeures de la société nobiliaire dépourvues de droits seigneuriaux.

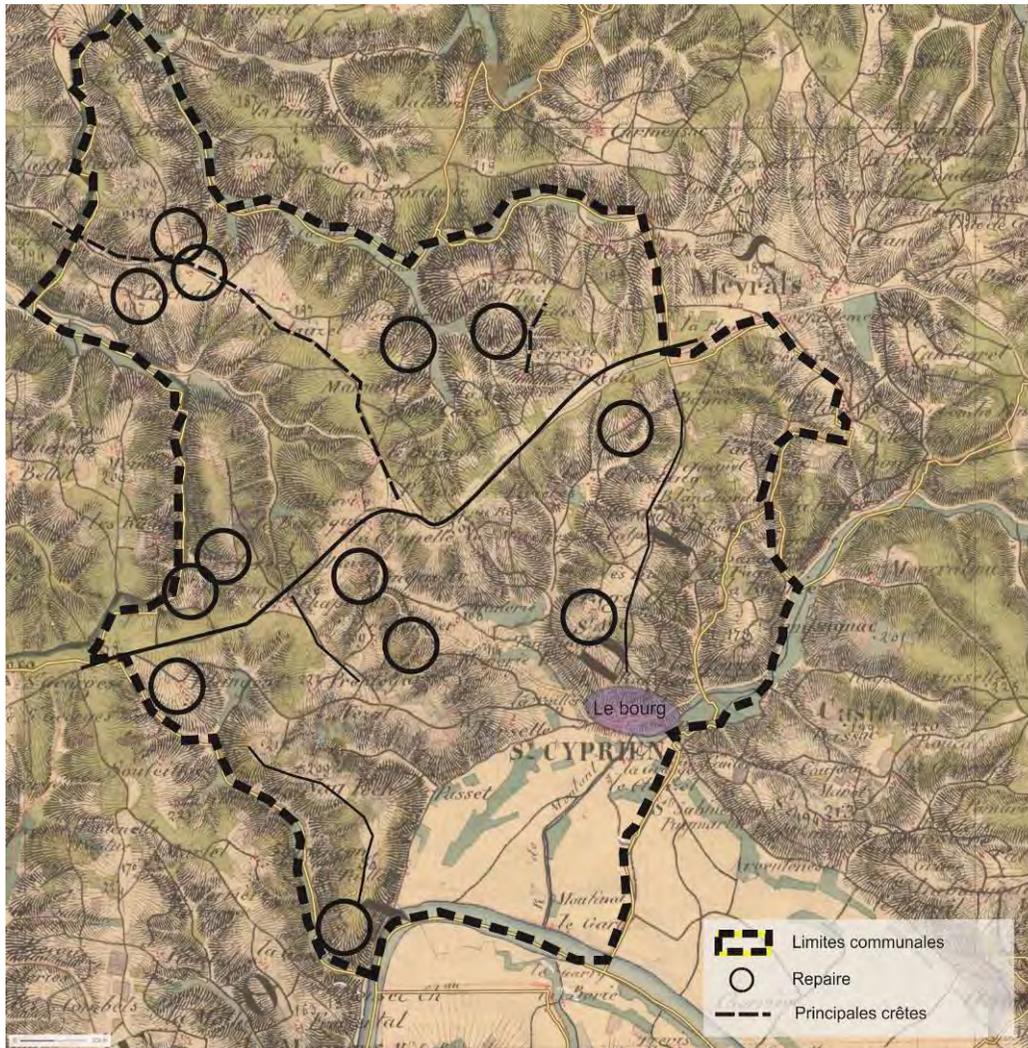
Différentes des châteaux, elles en ont pourtant calqué les dispositions symboliques principales, à savoir la tour et le logis lui étant accolés.

Elles appartenaient à des familles parentes ou alliées aux grandes familles seigneuriales, parfois à des bourgeois enrichis.

Le château de Fages domine le bourg ; aujourd'hui la végétation arborée s'est développée et lui a retiré son rôle de vigie.

Le repère de la Manorie, le premier à l'est du bourg est visible depuis celui-ci. A partir de cela devait s'établir des connexions visuelles entre demeures que les boisements ont occulté.

Tout au sud-ouest, le château-fort du Cazelat veillait sur la rivière...et le bourg.



Report, sur la carte d'Etat Major, des repaires et principales demeures repères in situ.



Le fort du Cazelat



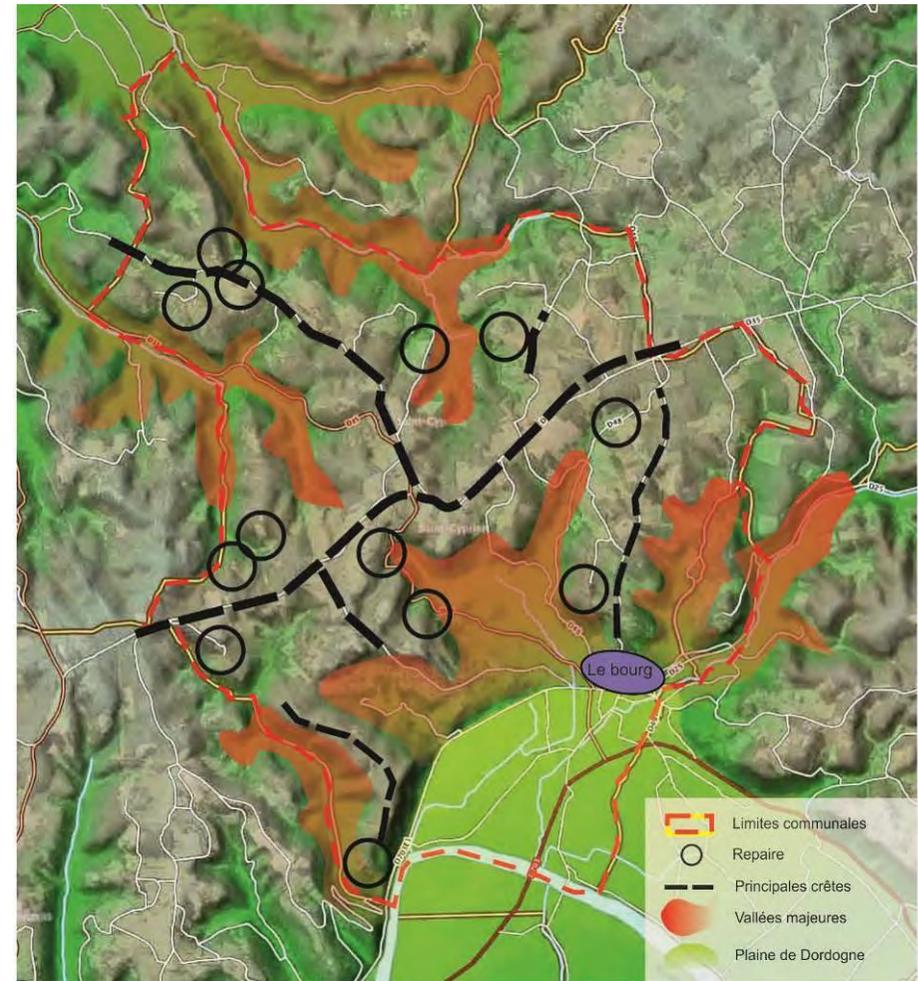
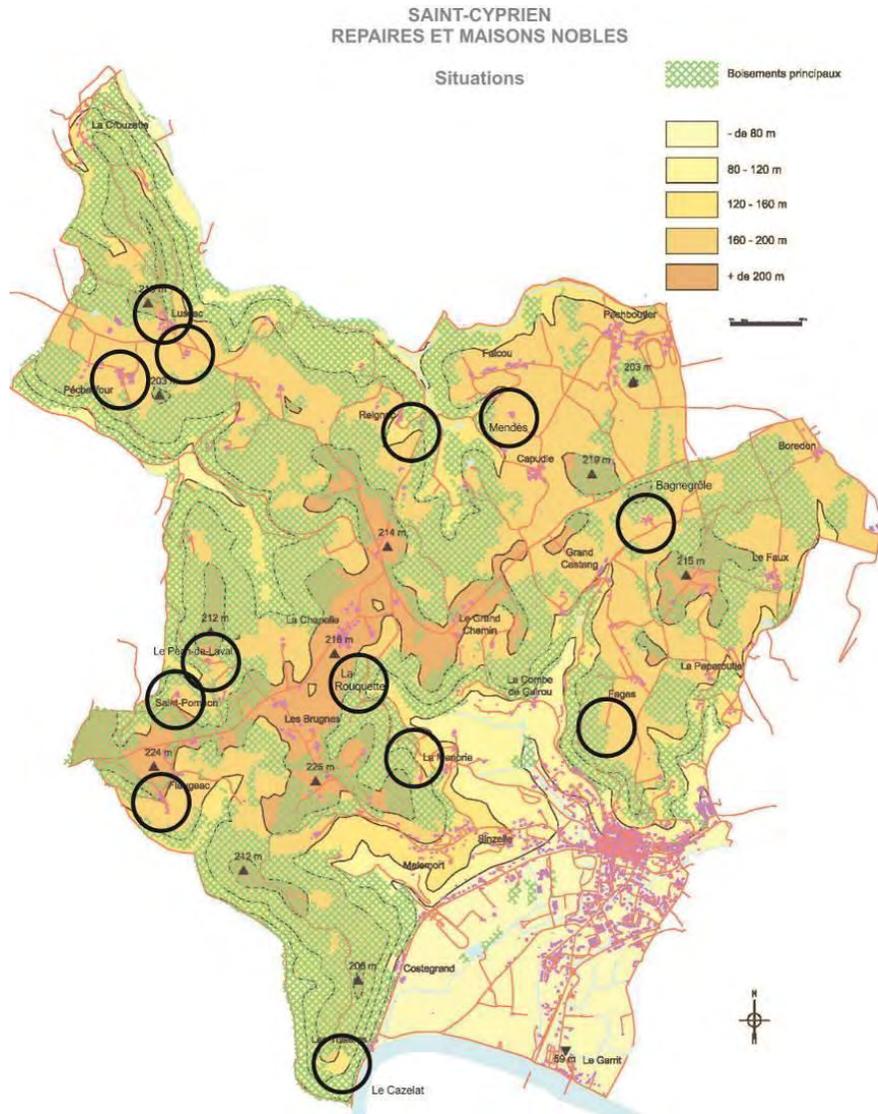
La Manorie



Le château de Fages

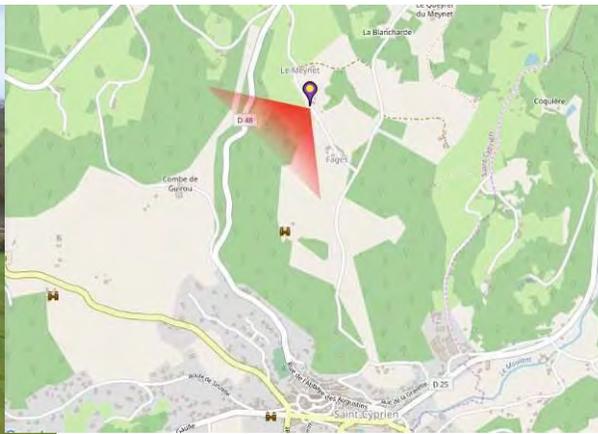
La position des repaires introduit une composante spatiale à prendre en compte en AVAP.

Des repaires, comme des bornes pour le paysage d'aujourd'hui

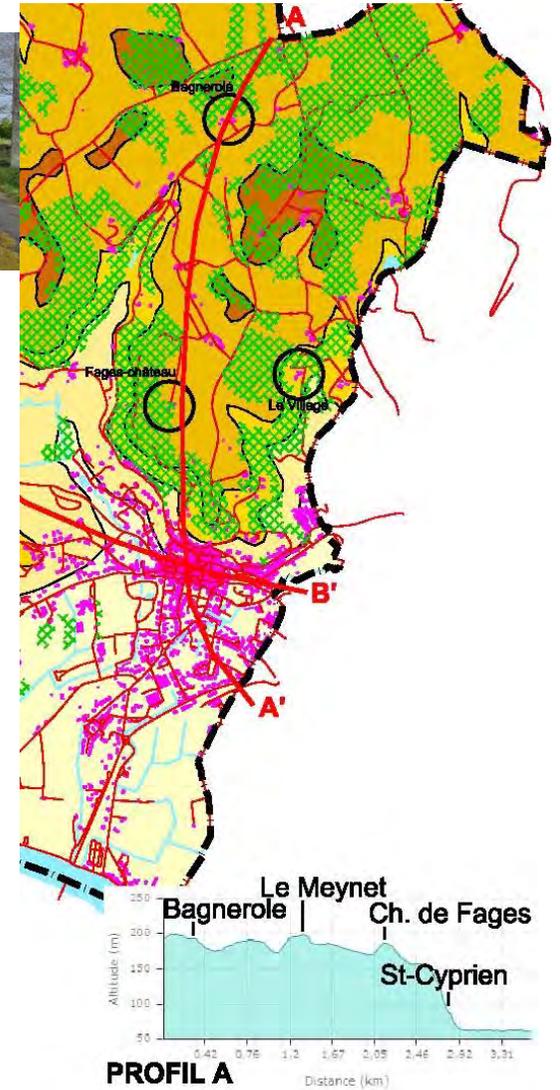


Les deux représentations du relief montrent l'ordonnement des repaires, positionnés en points hauts du site.

Quelques exemples de « mise en scène » des repaires et demeures



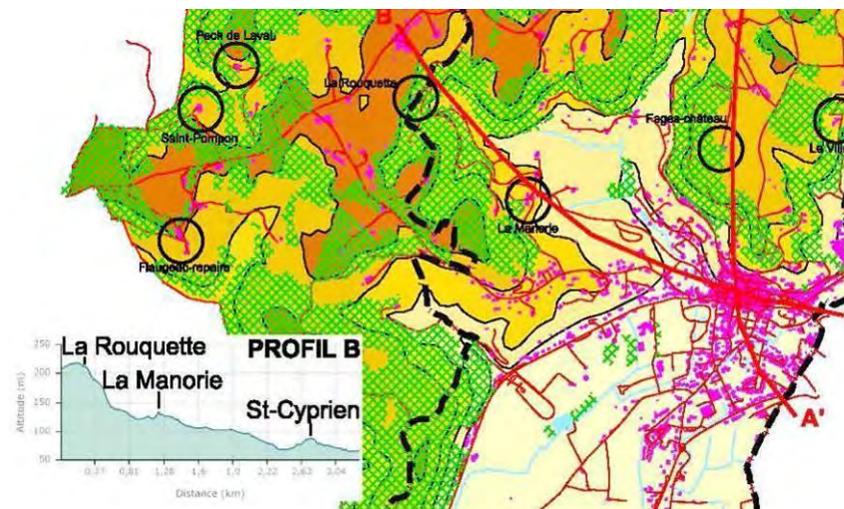
A - Le château de Fages



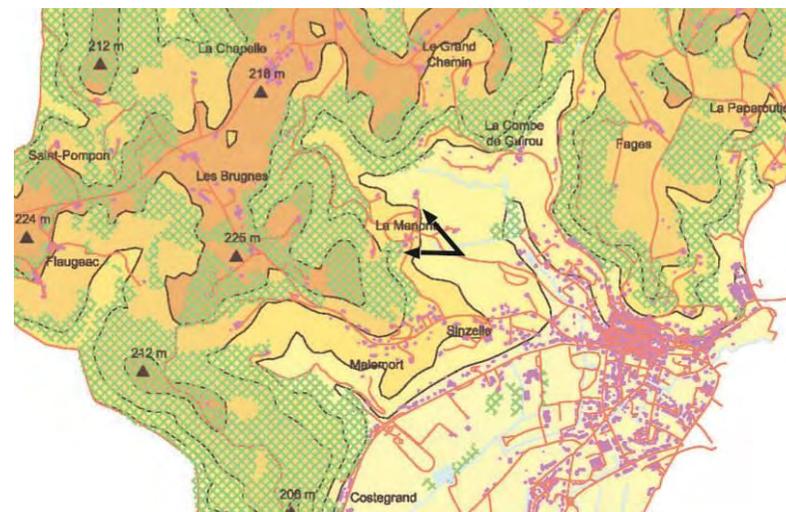
Par sa position au-dessus du bourg et de la vallée de la Dordogne, le château constituait le principal signal du site.

La protection des espaces boisés qui pourraient être mentionnés à l'AVAP n'exclue pas la déforestation si elle est justifiée par une nouvelle gestion paysagère et agricole.

B - La Manorie



Les repaires se positionnent en secteur de visibilité, bien souvent les uns par rapport aux autres, ici le vallon ouest du bourg est occupé successivement par La Manorie et La Rouquette.



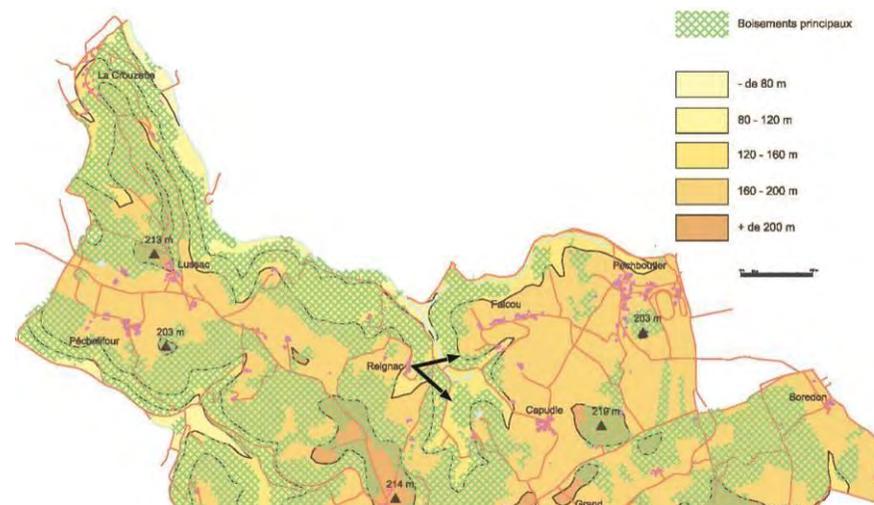
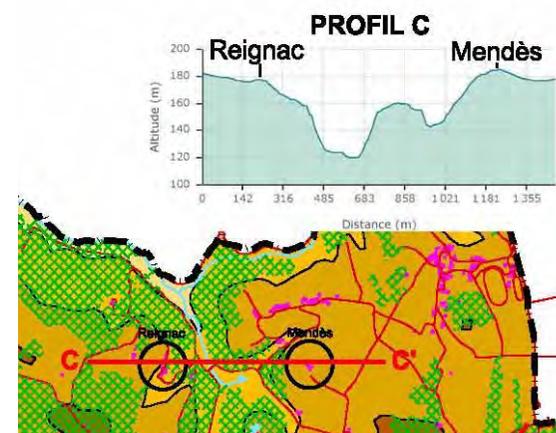
La Manorie

C – Le Reignac



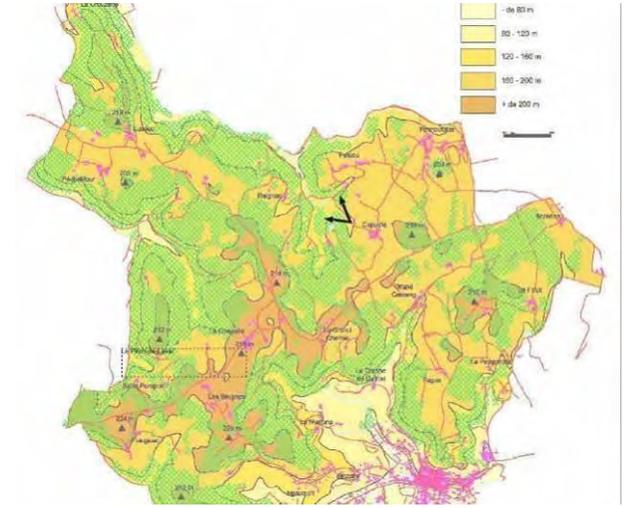
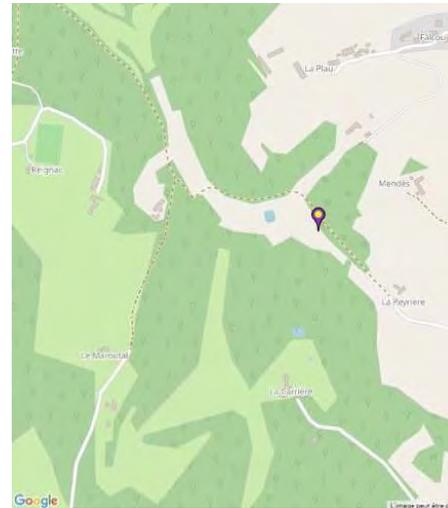
Ce repaire médiéval avec chapelle romane citée en 1330 domine un vallon. Il dépendait au 14e siècle du prieuré de Saint-Cyprien. En 1667, le prieur prélevait, du chef du château et du domaine de Reignac, la dîme dans les paroisses voisines (SHAP 1958, p. 53, 98 et 99). A la fin du 17e siècle, l'ancien château de Reignac est assimilé à une mazure (Brugière).

Le logis est implanté sur la falaise ; il s'ouvre sur le vallon par trois fenêtres géminées en arcs trilobés (14e siècle). L'ensemble fut restauré au cours du 20e siècle.



Vues depuis le hameau de Reignac

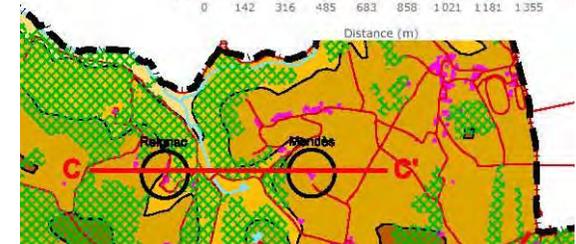
C – Le Mendès



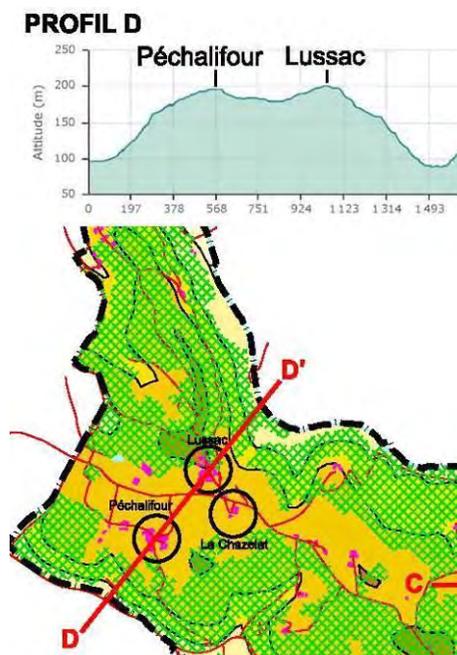
Ancien repaire (?) au sud de Falcou. Très remanié. D'après le plan cadastral de 1832, le site était constitué en véritable hameau implanté sur une butte, face à Reignac.



Plan cadastral de 1832.



D - Péchalifour



Plan cadastral de 1832.

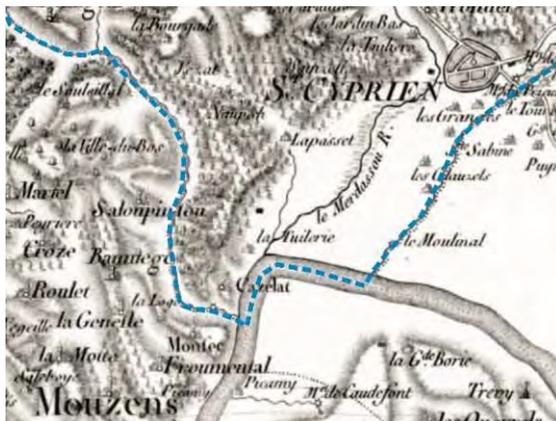
Hameau sans église de l'ancienne paroisse de Lussac rattaché en 1798 à Saint-Cyprien.

Le hameau s'est constitué autour d'un grand commun avec puits. Une grande demeure du 17e siècle avec cour fermée et tour-pigeonnier pourrait constituer le plus ancien ensemble bâti du hameau.

Plusieurs fermes avec cours fermées par des porches ainsi que des maisons avec lucarnes et escaliers extérieurs en pierre appuient la qualité patrimoniale du lieu.

E – le château de Cazelat – Coste-Grand

Ancien repaire noble aujourd'hui en ruine possession de Raymond de Blanquet en 1454. La demeure domine la Dordogne, au plus proche du méandre en aval.



Carte des Belleyme



Carte de Cassini

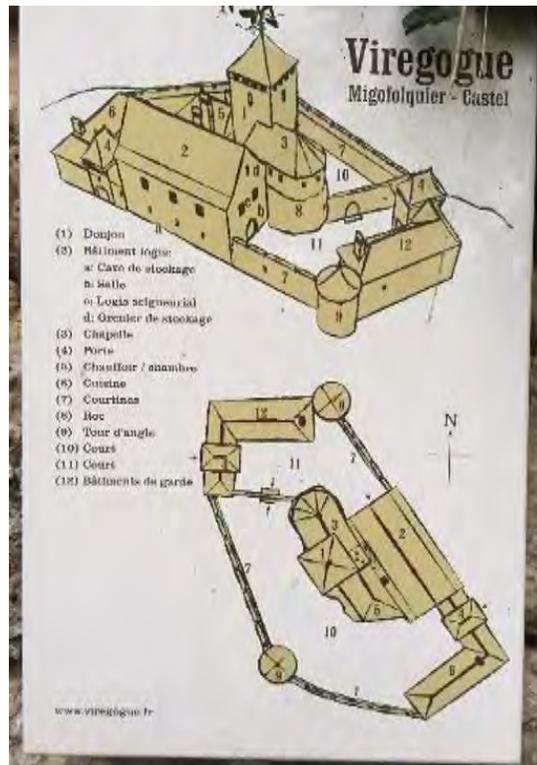


F – Le château de Viregogue

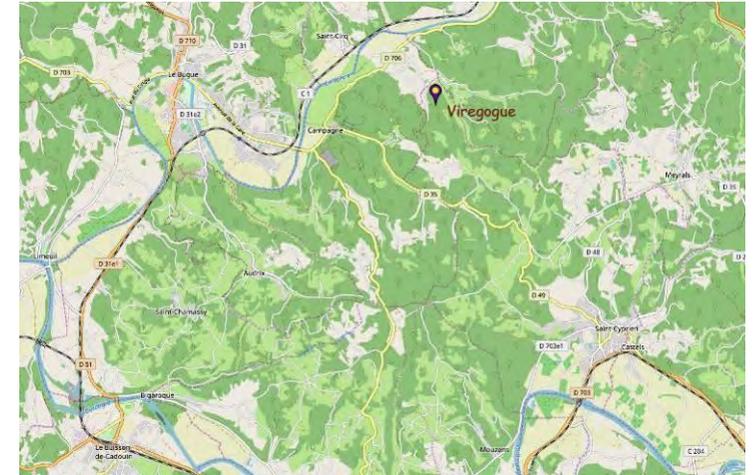
Ancien repaire de Migofolquier du 13e siècle situé au nord-ouest de la commune. Le repaire de la paroisse de Lussac appartient au 15e siècle à la famille de Folquier ; en 1534, il est dit « castel ». L'édifice, en ruine, possède encore les maçonneries de sa tour maîtresse, de sa chapelle, de son logis et de son enceinte qui défendait l'ensemble.



Ph BW – 28/10.2019



Panneau source : www.viregogue.fr



Situé au nord-ouest de la commune, le château de Viregogue veille sur un vallon orienté vers la Vézère



Le site : la plateforme du château au sommet d'une butte rocheuse



La qualité paysagère du bourg réside dans son unité de matières et de teintes. La conservation de l'architecture, la maîtrise d'aspect des constructions neuves ou des modifications sont des conditions de préservation de l'unité urbaine.

Le règlement du Site Patrimonial Remarquable développe en détail les points majeurs destinés à assurer cette conservation.

Outre la préservation du patrimoine bâti pour son intérêt historique, archéologique et architectural, c'est aussi « l'épaisseur » de ce patrimoine qui contribue à son intérêt : de puissantes maçonneries qui revèlent bien souvent des assises médiévales et une architecture d'adaptions aux pentes.

L'espace médiéval de Saint-Cyprien est riche de son urbanisme complexe, d'éléments d'architectures et de traces de structures très anciennes. Le bâti est éminemment d'intérêt archéologique.





Une rue neuve

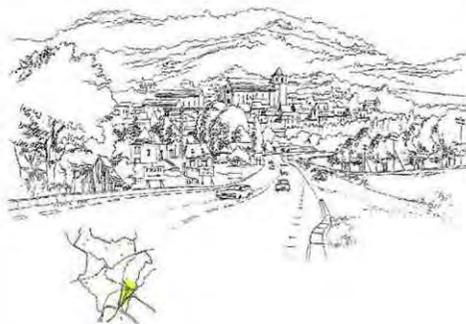
Rue « neuve », la rue Gambetta issue du percement de la route départementale n°16 en 1860, a introduit des immeubles de style « haussmannien » sur l'axe de transit en centre ville, devenu l'axe économique du bourg.

L'architecture y est élaborée et dotée de riches détails, notamment de grands balcons.

L'espace est fragilisé par la difficulté de maîtriser l'aspect des devantures, des enseignes et des terrasses, tout en préservant une forme d'attraction par le zeste de modernité nécessaire à la représentation de l'économie locale.



Rappel des éléments des « ambiances paysagères » développées dans la ZPPAUP de 1991, par les illustrations
Grand paysage et hameaux



Depuis "entre la Rotonde", perspective découverte de Bourg de Saint-Cyprien, en venant de Camptoroc.



Un peu en suivant la même route, l'impression de l'abbaye comme élément "fortifié" du Bourg se renforce évident.



Toujours en suivant la même route, après un dernier village, l'abbaye et l'église se voient, se dressent et s'élevaient, les silhouettes des maisons de Bourg s'élevaient en dessous des bâtiments abbayaux.



Depuis Mahomet et Ruelle



Point de Sud-Est de Saint-Cyprien depuis une plateforme située en contre-bas de la route venant de Meyrals par Camille.



Traverse Nord-Pas de Saint-Cyprien depuis la route venant des Ligères par Meyrals



Le Hameau de Péchalibout, vu depuis l'entrée de Lasserre



Le Hameau de Lasserre, vu depuis Péchalibout

J.L. DAELE, auteur de la ZPPAUP de 1991

Rappel des éléments des «ambiances paysagères» développées dans la ZPPAUP de 1995, par les illustrations
Paysage urbain



J.L. DAELE, auteur de la ZPPAUP de 1991

Les sites récents et les altérations de l'espace traditionnel



Vers Le Village



Les difficultés de l'urbanisme contemporain

Les constructions d'aujourd'hui, éparées, au gré du parcellaire, peinent à s'inscrire dans l'esprit « hameau » qui caractérise le Périgord (photos vers Le Village à gauche) ; le paysage est appauvri. De ce fait ce site a été sorti du projet de périmètre de l'AVAP.

Pourtant, dans chaque hameau, chacun dispose d'espaces, de jardins, mais l'agencement crée un espace chaleureux et humain (contre Capudie).



A l'entrée ouest de Saint-Cyprien le nouveau petit quartier témoigne d'une recherche de qualité architecturale par la simplicité des volumes et l'interprétation du vocabulaire local.

Mais l'implantation du bâti à distances égales, sans urbanité villageoise le rend un peu insolite ; La végétalisation des jardins pourra progressivement l'intégrer.

Quelques petits dommages au site qui, en s'accumulant, peuvent altérer sa grande qualité et affecter son attraction



Le développement en quantité de façades en bois va perturber l'univers maçonné du site



L'opacification des clôtures à la place de transparences et de végétaux...et de fleurs



L'altération du beau balcon dont les consoles en pierre sont l'œuvre d'un sculpteur



Les ajouts sur façades dont les climatiseurs

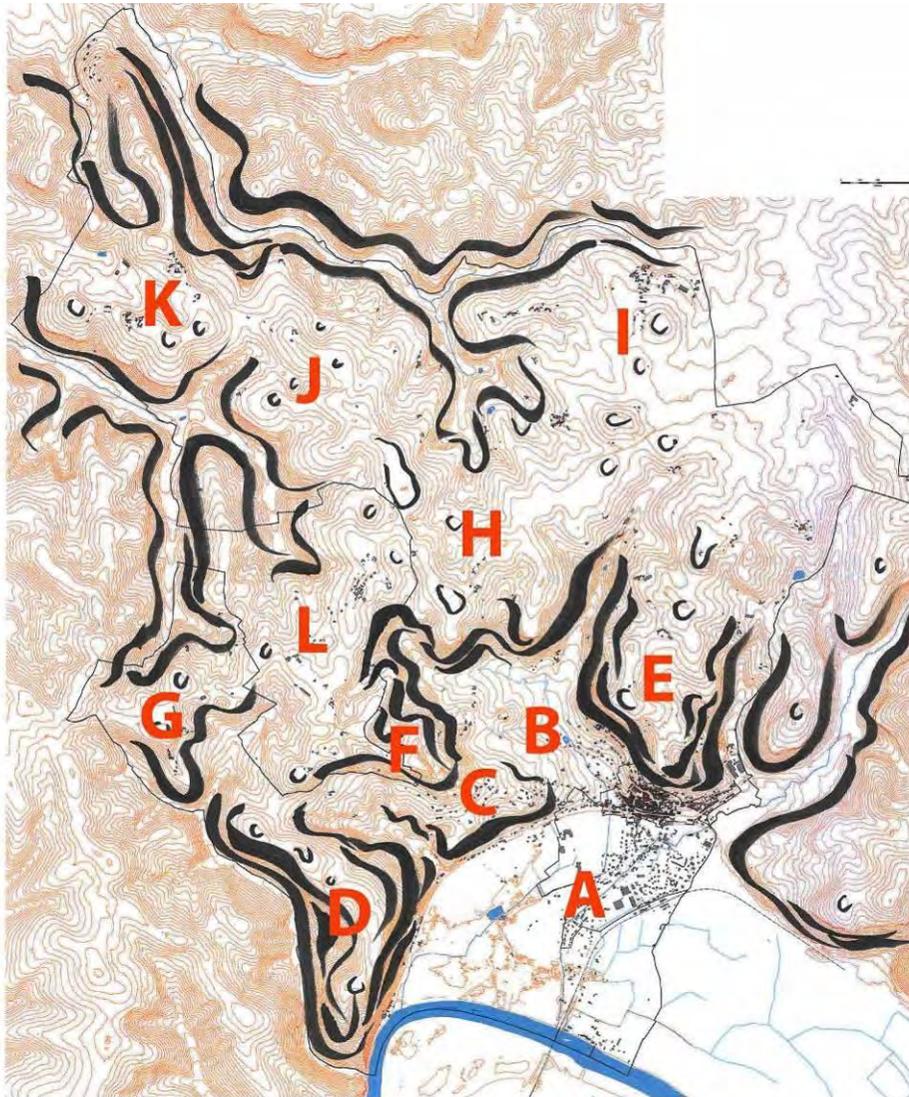


Les bâches et bannes commerciales plus importantes que l'immeuble qu'elles complètent



Le morcellement de l'unité visuelle des couvertures par la pose partielle d'installations techniques

Synthèse de la prise en compte du paysage



 Lignes du relief - crêtes apparentes
 Points hauts

A - La plaine

Espace à plat, traversée par le chemin de fer et la route départementale 703, elle reçoit le développement urbain récent (résidences, activités, commerce) dans sa partie non inondable. La partie sud et ouest est essentiellement agricole. En bord de Dordogne, se tient le port de Saint-Cyprien et un viaduc métallique d'intérêt patrimonial.

L'évolution du bâti est contrainte en règles de hauteur pour préserver les vues vers le bourg et depuis le bourg.

B - La combe de Guirou et de la Manorie

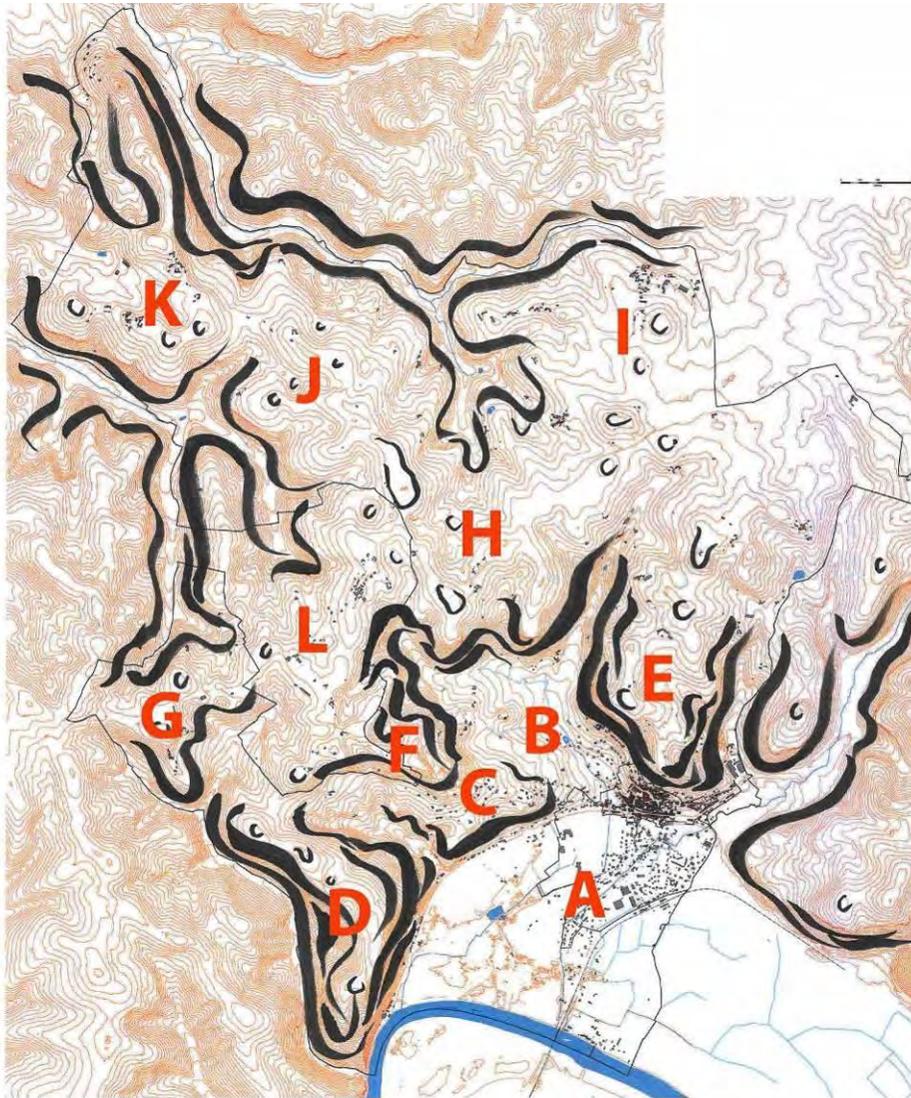
L'espace encadré par les versants des massifs qui l'entourent offre un large espace doté de nombreuses vues sur le bourg et depuis celui-ci. Il constitue un fond paysager majeur en rapport au bourg. Le repaire de la Manorie participe aux échanges visuels avec la ville. Les abords ouest du bourg reçoivent une urbanisation récente qui profite de l'orientation sud des versants. Le paysage est essentiellement agricole, partagé par quelques boisements.

C - Le massif de La Couture/ Sinzelle

Le massif contribue à la fermeture du paysage depuis la plaine « A », à l'effet d'amphithéâtre envers la Dordogne et à la mise en situation du bourg.

D - Le massif de Costegrand, le Nau-Pech et des Tuilières

C'est un éperon boisé majeur, très présent dans le paysage de la Dordogne ; il fut un « verrou » défensif par ses falaises et l'implantation d'un château aujourd'hui en ruine.



 Lignes du relief - crêtes apparentes
 Points hauts

E - L'éperon de Fages

Dominé par le château de Fages, le massif couronne le bourg. Autrefois dépouillé de toute végétation arborée, il laissait le château dominer sur la vallée ; se massif se développe vers le nord par un long plateau avec ses versants agricoles, entrecoupés de masses boisées sur les fortes pentes.

D'anciennes fermes et manoirs occupent la crête de ce massif.

A l'est se développe un étroit vallon, dont la partie sud reçoit des activités installées de longue date à la suite de la présence de carrières et d'un four à chaux.

F - Le massif boisé de la Morélie, Le Roc

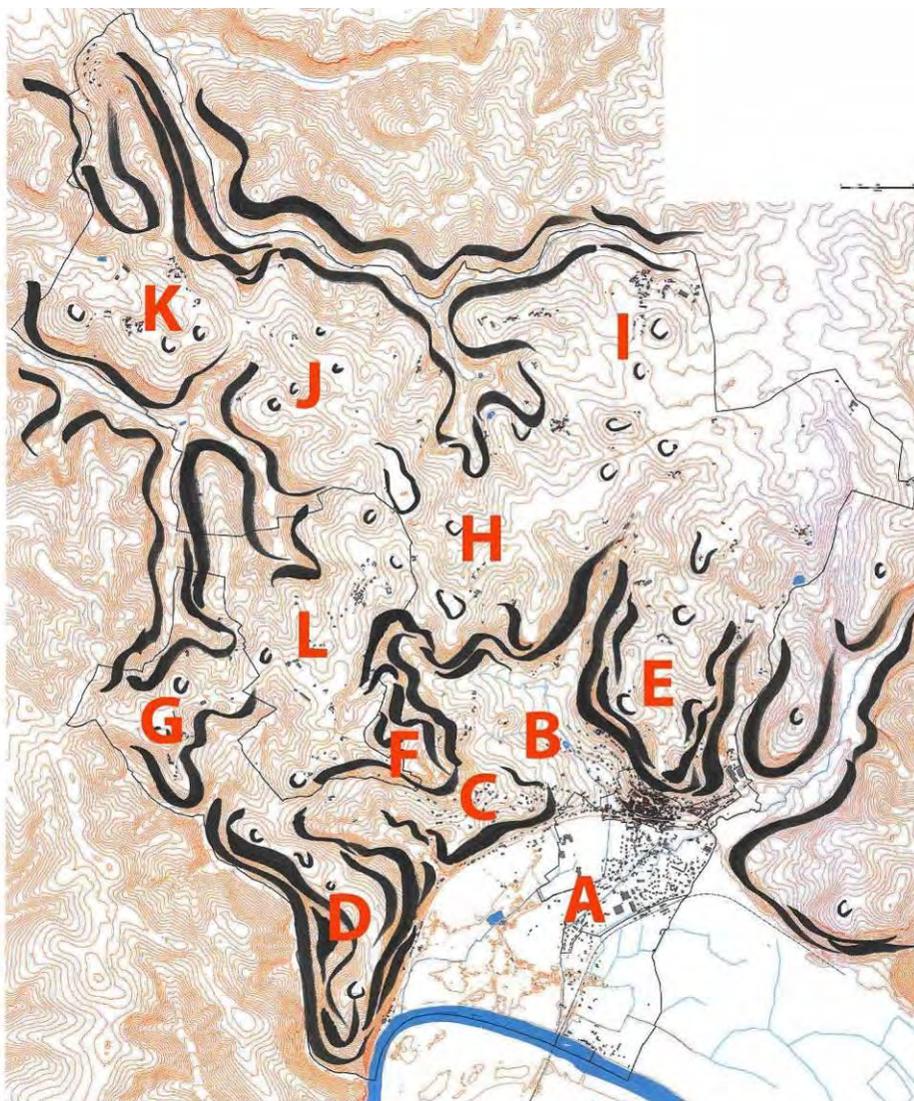
Le massif boisé de la Morélie, Le Roc forme un écran pour le fond paysager ouest du bourg et pour la combe de Guirou et de la Manorie.

G - L'éperon de Flaageac

Le site de Flaageac domine le paysage et offre des vues sur les boisements sur 360°. Il accueille un repaire d'intérêt architectural majeur

H - La ligne de crête

La ligne de crête entre Meyrals et La Chapelle est parcourues par une voie nord-est/ sud-ouest, dont la RD35. Elle partage les deux bassins versants entre Dordogne et Vézère. Des hameaux d'intérêt architectural avec repères sont connectés à cet axe (dont Capudie, Petit-Bout, Le Pech-Laval, Saint-Pompon).



 Lignes du relief - crêtes apparentes
 Points hauts

I - Le massif de Pechboutier

Le massif nord-est de la commune contient l'important hameau de Pechboutier ; ce dernier est accompagné d'un centre équestre. Falcou se situe en village-rue, en ligne de crête. Le paysage est partagé par des masses boisées.

J - Le massif de Reignac et Le Cazal

Sur ses hauteurs ce massif offre un paysage ouvert entre des versants boisés ; un bord de pente le hameau de Reignac présente un patrimoine d'intérêt avec un grand repaire médiéval.

K - le massif de Péchalifour

Le massif est dominé par le hameau de Péchalifour riche d'édifices d'intérêt architectural puis par Lussac (hameau doté d'une église).

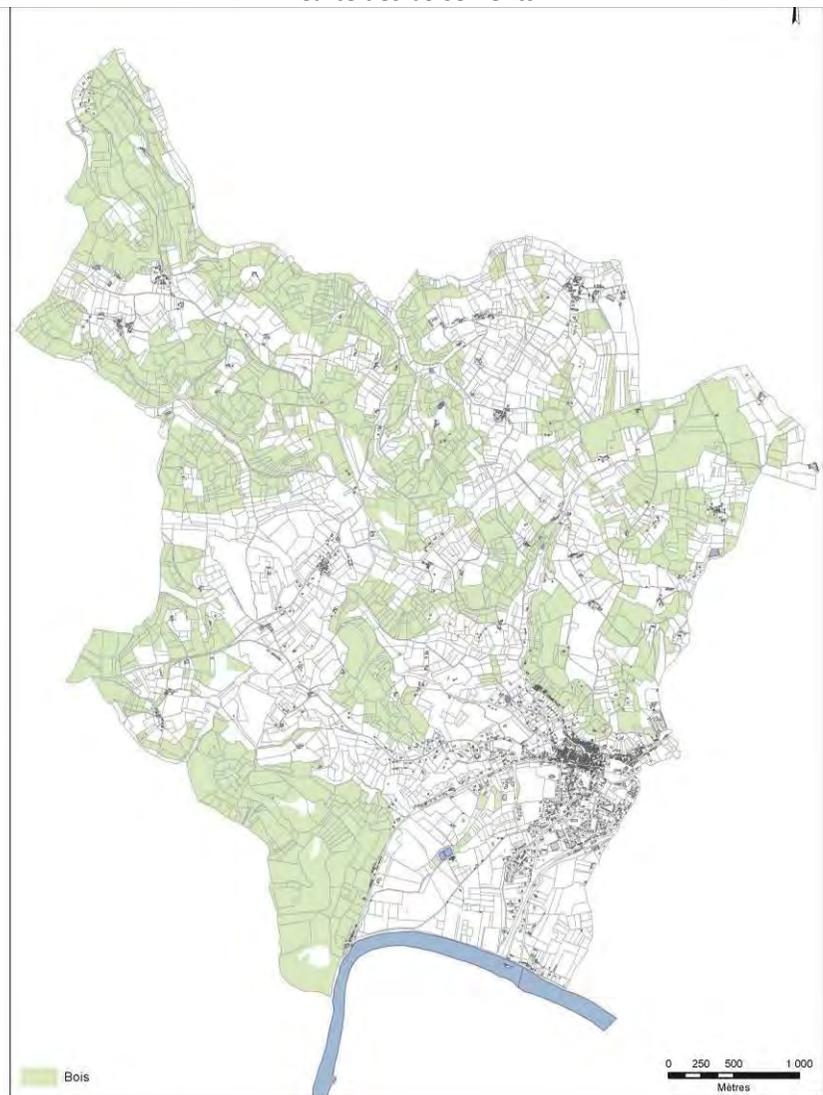
Le massif s'étend au nord, bordé par la combe de Faye. On y trouve les ruines du château médiéval de Viregogue qui ponctue le patrimoine de Saint-Cyprien vers la vallée de la Vézère.

L - Le site de La Chapelle

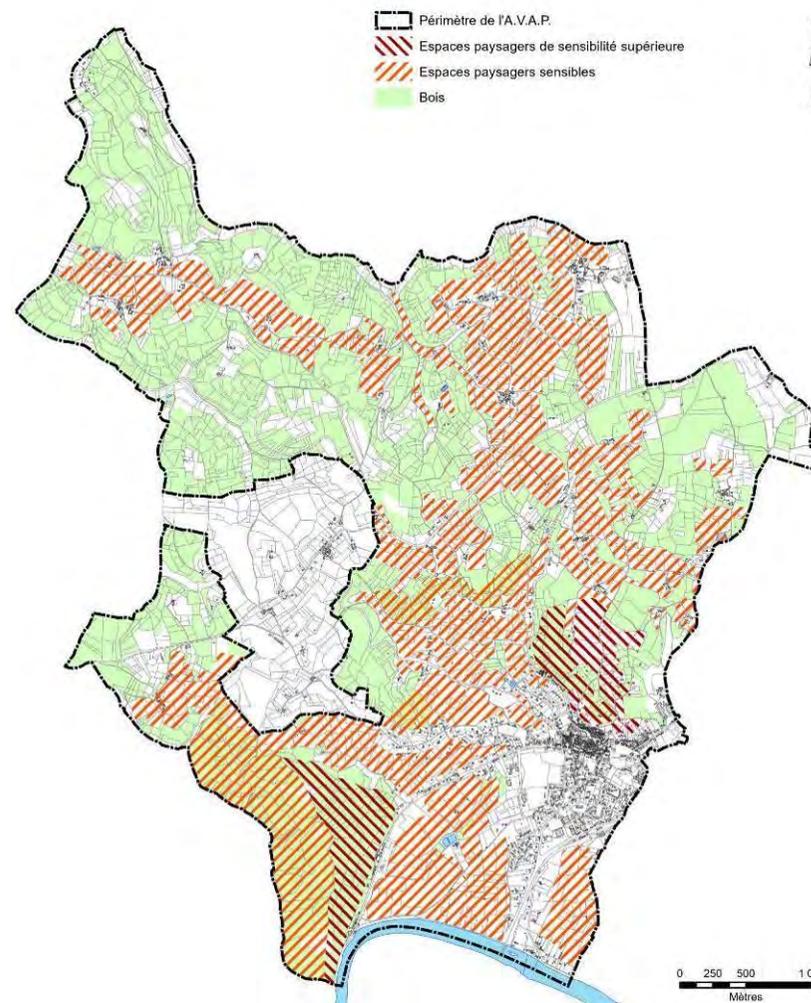
L'axe de la route de La Chapelle traverse un large paysage ouvert, agricole, progressivement urbanisé, entre La Chapelle et la Petite-Chapelle.

En raison de l'évolution paysagère vers un quartier bâti en cours de densification et de la possibilité de distinguer cet espace des vues majeures, le site noté « L » sur le plan est exclu du périmètre de l'AVAP.

Carte des boisements



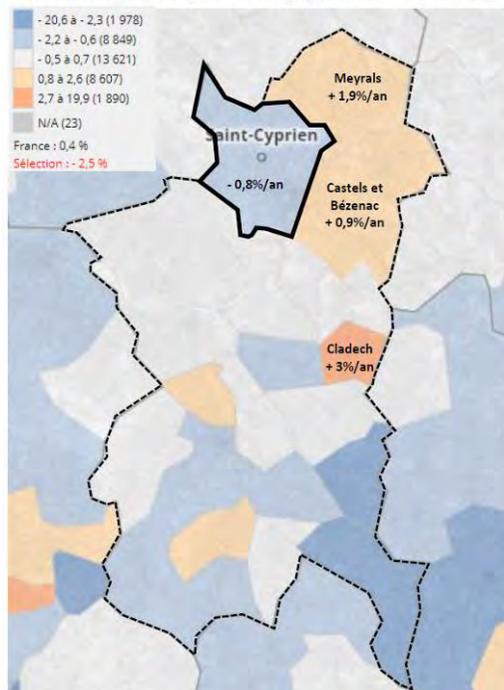
Carte de sensibilité paysagère (dans le périmètre d'AVAP)



- En hachuré rouge, les espaces sensibles en raison des perspectives et des espaces ouverts et du rapport au bâti à protéger
- En hachuré brun, les espaces extrêmement sensibles par leur situation et leur rôle d'écrin

DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE, DU LOGEMENT ET SOCIOECONOMIQUE

Evolution annuelle moyenne de la population 2013/2018 (%)



Saint Cyprien : un poids démographique dominant sur la CdC

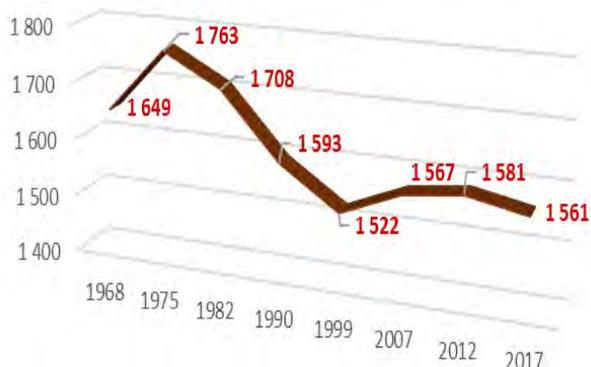
Saint-Cyprien est la commune la plus peuplée de la Communauté de Communes Vallée Dordogne Forêt Bessède. Avec 1561 habitants en 2017 (données Insee fournies 12/2020), et malgré la création de communes nouvelles sur le territoire intercommunal (Pays de Belvès, le Coux-et-Bigaroque-Mourens au 1^{er} janvier 2016), Saint-Cyprien conserve un poids démographique supérieur aux autres communes du territoire, devant la commune du Pays de Belvès (constituée des 2 communes déléguées de Belbès et Saint Amand de Belvès, 1419 habitants en 2017), Le Coux-et-Bigaroque-Mourens (1220 habitants) et Siorac-en-Périgord (1053 habitants). La majorité des communes de la Communauté de communes compte moins de 400 habitants.

Un nouveau cycle de baisse démographique depuis 2012, lié au vieillissement de la population

- 1999/2012 : variation annuelle démographique positive (entre 0,2% et 0,4 %/an), due aux arrivées de populations extérieures (solde migratoire positif qui compensait le solde naturel négatif)
- 2012/2017 : baisse de la population : moins 1,3 %/an
- 2012/2018 : stabilisation relative de la baisse démographique : moins 0,8 %/an

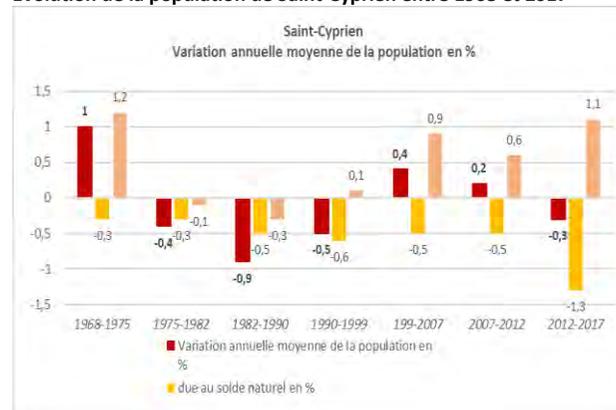
L'arrivée de nouveaux habitants se poursuit (+1,1 %/an) mais ne compense pas le solde naturel négatif qui s'accroît (moins 1,3 %/an).

Evolution de la population de Saint-Cyprien entre 1968 et 2017



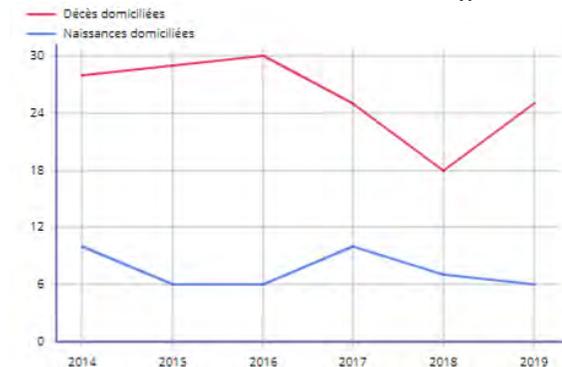
Source : insee, 09/12/2020, dénombrements RP1967 à 1999 exploitations principales RP2007 au RP2017

Evolution de la population de Saint-Cyprien entre 1968 et 2017



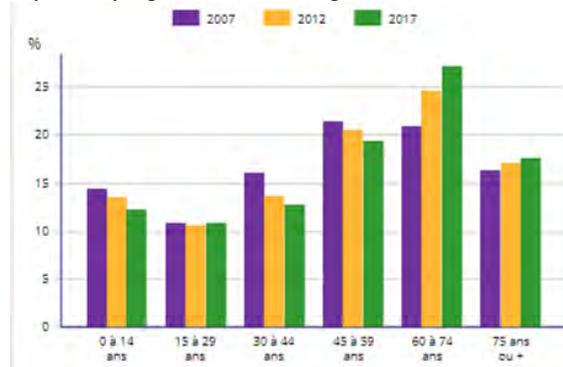
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017

Naissances et décès domiciliés 2014-2019 à Saint Cyprien



Source : insee, statistiques en l'état civil en géographie au 01/01/2020

Population par grandes tranches d'âges 2007/2017

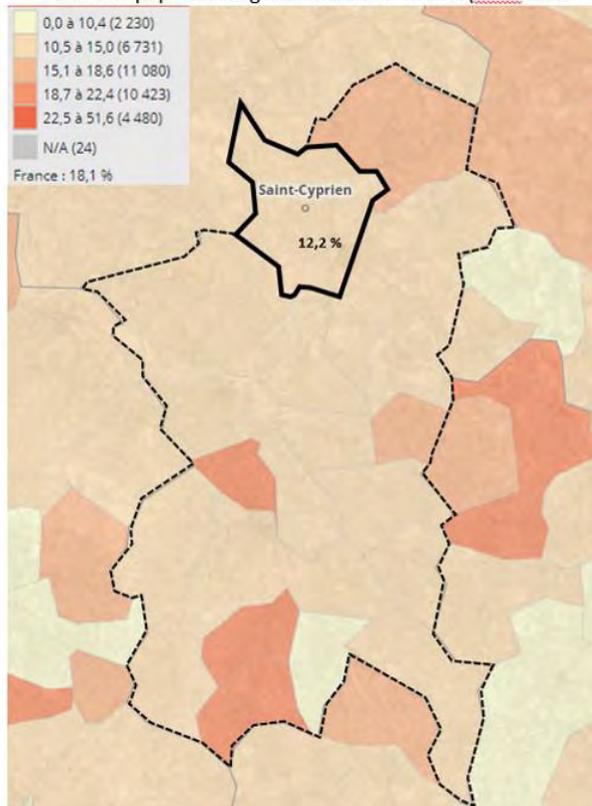


Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017

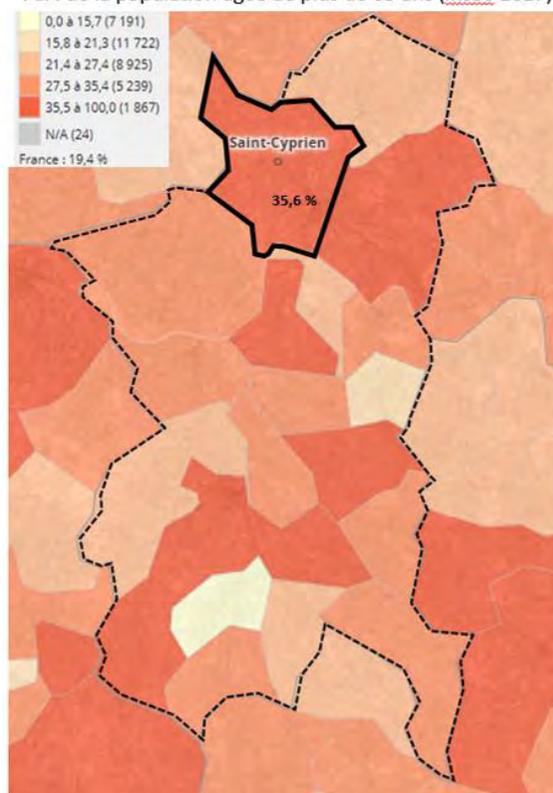
Le nombre de naissances est très inférieur au nombre de décès :

- en 2019 : 60 naissances contre 184 décès
- Baisse de la part des enfants (moins de 14 ans) : 12,2 % en 2017 contre 14,4 % en 2007
- Baisse de la part des populations en âge d'avoir des enfants et de renouveler la population (30/44 ans) : 12,8 % en 2017 contre 16,1 % en 2007.

Part de la population âgée de moins de 15 ans (insee 2017)



Part de la population âgée de plus de 65 ans (insee 2017)



- Augmentation de la part des populations plus âgées :
 - o la part des 60 ans et plus représentait près de 45 % de la population en 2017, contre 37,2 % en 2007 ;
 - o la part des plus de 65 ans représentaient 36,6 % de la population en 2017

Une baisse des ménages liée au vieillissement de la population

Suivant une tendance générale, le nombre d'occupants moyen par ménage a diminué sur les 40 dernières années.

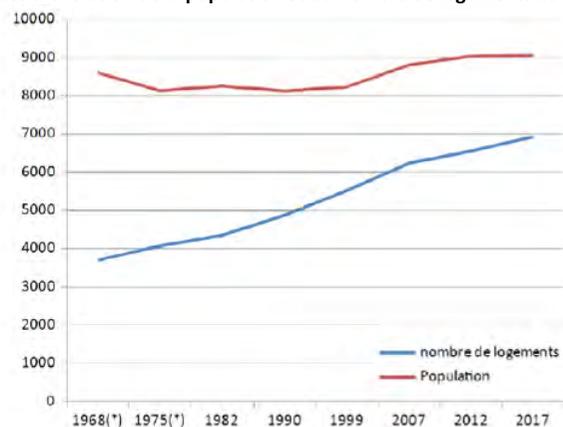
Saint-Cyprien, avec moins de 1,9 personne par ménage, présente une taille des ménages inférieure à celle de la communauté de communes et du département (environ 2).

Plus de 45 % des ménages sont composé d'une seule personne.

Cette situation traduit la part importante des personnes âgées et la faible représentation des familles avec enfants.

Carte gheco d'après insee 2020

Courbes d'évolution de la population et du nombre de logements 1968-2017



Source : insee, PLUi, rapport de présentation

Une progression du parc de logement plus rapide que la croissance démographique

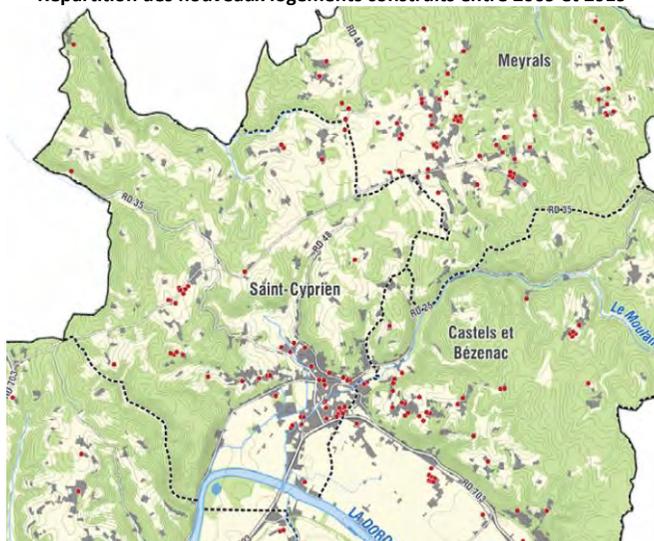
On comptabilise un peu moins de 7000 logements sur le territoire intercommunal en 2017, soit plus de 3000 de plus qu'en 1968 et plus du double qu'il y a cinquante ans.

On constate que la courbe de croissance des logements augmente presque trois fois plus rapidement que celle de la croissance des habitants sur la CdC : en 2007 et 2017 (insee) :

- croissance démographique +0,4%/an en moyenne
- croissance des logements + de 1% /an en moyenne

C'est sur la période 1982-2007 que l'augmentation du nombre de logements a été la plus forte, alors même que la courbe démographique demeurait relativement stable

Répartition des nouveaux logements construits entre 2009 et 2019



Source PLUi, rapport de présentation

Entre 2009 et 2019 :

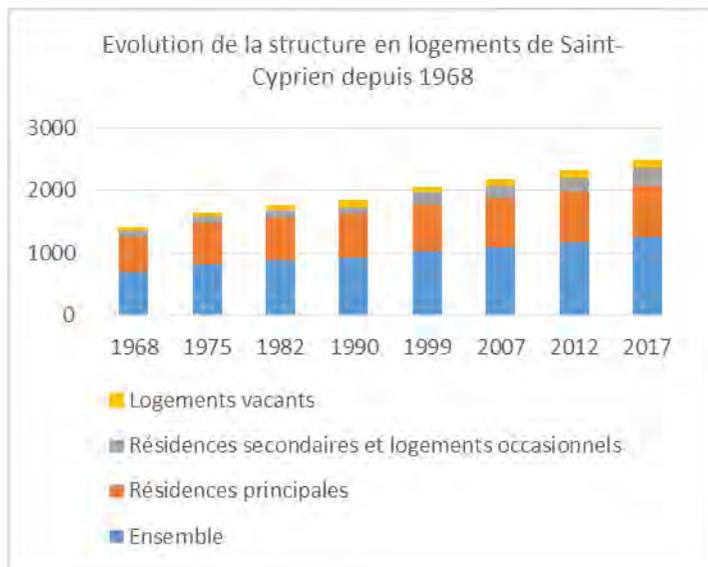
- 418 nouveaux logements ont été autorisés et construits
- en moyenne 40/an (source sitadel)

Les quatre communes localisées au nord du territoire sur la rive droite de la Dordogne concentrent à elles seules 65% de ces nouvelles constructions : Coux et Bigaroque Mouzens en premier lieu (20% des nouveaux logements), Saint Cyprien (17 %), Meyrals (15 %), Castels et Bézenac (13 %).

Sur Saint-Cyprien les nouveaux logements se sont principalement implantés dans le bourg et ses extensions proches, très ponctuellement sur des écarts bâtis.

14 logements sont issus de la réhabilitation d'anciens logements vacants.

Quelques logements ont été construits dans d'anciennes granges ou bâtiments d'activités



Carte Gheco, source insee

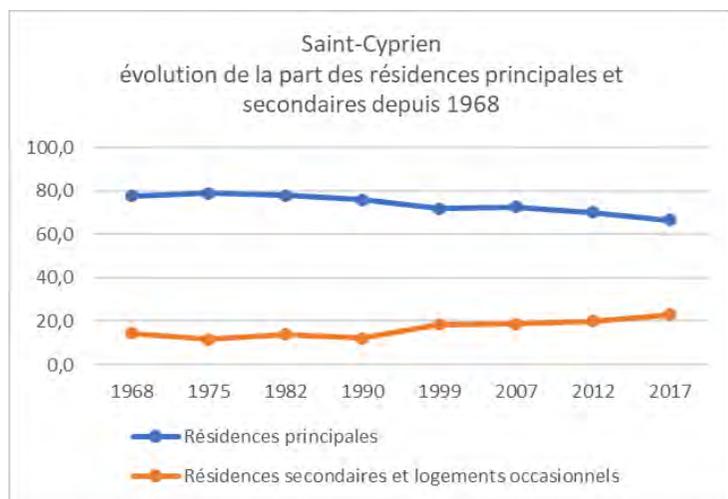
Saint-Cyprien : une augmentation régulière du parc de résidences principales face à une baisse démographique, pour répondre aux besoins en logement de ménages de plus en plus petits
 Entre 1982 et 2017, le parc de logement a augmenté de 41 % (1245 logements au total en 2017), alors que celui des résidences principales n'a progressé que de 20,5 %.

Le parc des résidences principales a augmenté alors que la population diminuait durant la même période (globalement de moins 8,6 % entre 1982 et 2017 ; avec toutefois une hausse démographique entre 1999 et 2012 : + 3,9% entre 1999 et 2012).

La production de logements « à l'année » s'explique par :

- le besoin en logements généré par le phénomène de "dessalement" des ménages (de 2,5 personnes par ménage en moyenne en 1982 à 1,9 personnes depuis 2010) : il faut plus de logements pour loger la même population répartie en plus de « petits » foyers (personnes âgées seules, petits ménages, familles monoparentales...)
- les opérations de « renouvellement » du parc (lié à la disparition ou la réaffectation d'une partie du parc ancien et vétuste).

Saint-Cyprien comporte un parc de logements locatifs sociaux réparti sur 5 sites : les Arénies, Le Parc, Le Priolat, les Molles, Sainte-Sabine.



Carte Gheco, source insee

Un parc de logements secondaires maîtrisé sur la commune par rapport au territoire intercommunal, mais dont la part augmente progressivement

En 50 ans, le nombre de résidences secondaires a été multiplié par quatre : 529 en 1968, plus de 2000 en 2017, soit presque le tiers du total du parc de logements (contre à peine 10% en France).

A Saint-Cyprien ce sont les résidences secondaires (288 en 2017) qui ont fait progresser fortement le parc de logements : + 132 % entre 1982 et 2017 (elles ont presque triplé depuis 1968).

Pourtant elles ne représentent en 2017 que 23 % du parc, contre 29 % à l'échelle intercommunale.

Des logements vacants concentrés dans le bourg ancien

Le nombre de logements vacants a progressé de manière significative depuis les années 1980, il atteint environ 10% en 2017 (soit 128 logements – chiffres INSEE). L'importance de la vacance est à mettre en relation avec un parc ancien fortement représenté.

Environ 183 logements sont recensés en 2017, très fortement concentrés sur le bourg ancien (les ¾ du parc vacant). La reconquête du parc vacant constitue un enjeu fort pour la commune.

Economie



La rue Gambetta, axe de vie



Le marché



Le centre commercial

A l'échelle de la communauté de communes, le réseau d'artisans et de commerçants est inégalement implanté sur le territoire, nombre de ces entreprises sont concentrées dans les 5 communes les plus peuplées (Saint Cyprien, Pays de Belvès, Coux et Bigaroque - Mouzens, Castels et Bézenac, Siorac en Périgord). Les deux zones commerciales du territoire où sont implantés les supermarchés du territoire sont localisées à Saint Cyprien et Siorac en Périgord.

Saint-Cyprien concentre 28% des commerçants et 14 % des artisans de la CDC.

Les deux plus grandes entreprises de l'industrie agro-alimentaire sont à Saint Cyprien (implantation historique) et Castels et Bézenac (le long de la RD 703, voie de circulation structurante et fréquentée).

Les activités économiques sont concentrées en bordure des voies départementales structurantes, notamment le long de la RD 703 entre Bézenac et l'entrée de l'agglomération de Saint Cyprien.

La commune de Saint-Cyprien, tout comme le Sarladais, présente une économie majoritairement de services, liés notamment au tourisme et à l'économie résidentielle.

Elle est caractérisée par une majorité d'entreprises de petites dimensions, avec une prépondérance du secteur des commerces et services, bien représentés dans le bourg, et dont l'influence s'étend sur un espace rural élargi, notamment :

- un supermarché
- 1 marché dominical qui accueille environ 80 commerçants en hiver et entre 150 à 180 commerçants entre juin et septembre
- 1 marché le mercredi, saisonnier (de juin à septembre)
- 4 médecins, 1 dentiste, 3 cabinets d'infirmiers
- 2 auto-écoles
- des artisans
- 4 restaurants
- 2 hôtels restaurant dont 1 hôtel de charme et de caractère
- 1 camping

La moitié des actifs de Saint-Cyprien résident et travaillent sur la commune : commerçants, employés des diverses structures et administrations : collège, écoles, mairie, CdC, ...

Outre la rue Gambetta, un second pôle, la zone commerciale de l'Espérance, s'est développé dans la plaine.

La commune dispose d'une Zone d'Activité Economique intercommunale "ZA du Récolat" à usage artisanal ou industriel qui offre encore des disponibilités (terrains/lots publics à vendre).

La commune a connu une déprise économique avec la fermeture de plusieurs établissements. Toutefois le secteur agro-alimentaire est encore présent et l'artisanat se maintient.

L'agriculture reste fortement implantée sur la commune de Saint-Cyprien, même si le territoire est concerné par une certaine déprise agricole. Elle est tournée vers la polyculture élevage (bovins, ovins et volailles ; maïs) et les cultures spécialisées (production de noix).

Equipements

La commune de Saint-Cyprien offre un grand nombre d'équipements destinés à ses habitants et à ceux du territoire élargi :

- Administrations : Mairie, CdC Vallée Dordogne Forêt Bessède, CIAS, Espace France services
- Equipements petite enfance et scolaires : crèche, écoles maternelle et élémentaire, collège
- Equipements sportifs et de loisirs : halle de sports, terrains de sports, bibliothèque, accueil de loisirs
- Gare, centre de secours
- Eglise et cimetière
- 4 salles municipales : Grand Foyer, Petit Foyer, Maison Pierre Delage, Mairie
- Déchèterie intercommunale

Les équipement et commerces sont bien concentrés près de la place du Champ de Foire et sur la rue Gambetta, ce qui participe à la dynamique de la vie locale.



La mairie. Place Jean Ladignac. 19e siècle.



L'école. Place Jean Ladignac. 19e siècle.



La gare et Centre de secours

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Source : SIMETHIS Environnement - Juin 2019

Dans le cadre de la révision de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) existante en AVAP avec une modification du périmètre, un diagnostic environnemental a été établi par le bureau d'études Simethis (2019). Cette approche environnementale a pour but de prendre en considération les facteurs environnementaux qui interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'AVAP.

Ainsi, les champs principaux appréhendés par cette approche sont :

- La géomorphologie (topographie et géologie) en tant que génératrice de paysage (notamment occupation végétale), de localisation et d'organisation des implantations humaines, d'organisation des voies de communication, de réseau et d'énergie hydrauliques, de risques naturels, etc.
- Le climat (température, pluviométrie, régime des vents) en tant que facteur de localisation et d'organisation des implantations humaines, de modes constructifs traditionnels (pentes de toiture, matériaux, etc.), de risques naturels, de pourvoyeur d'énergies renouvelables (solaire, éolien).
- La flore, essentiellement les occupations arborescentes, éventuellement arbustives telles que haies, en tant que facteur d'organisation du paysage (couverture et implantations végétales), d'habitat pour la faune ou plus largement de biotope, de diversité ou d'intérêt biologiques.

Milieus naturels et biodiversité

Périmètres d'inventaires et de protection de l'environnement

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

La commune de Saint-Cyprien est concernée par 2 ZNIEFF toutes deux recensées sur le périmètre de l'AVAP :

- ZNIEFF de type 1 : Coteaux Calcaires De La Vallée De La Dordogne
- ZNIEFF de type 2 : La Dordogne

Périmètre Natura 2000

Un site Natura 2000 relevant de la Directive « Habitat-Faune-Flore » est recensé

dans le périmètre de l'AVAP : ZSC n°FR7200660 « La Dordogne » ; il correspond au lit mineur du système fluvial de la Dordogne. La classe d'habitats majoritaire sur cette zone est "eaux douces intérieure (eaux stagnantes et eaux courantes)".

Ce cours d'eau est essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

Ce site est vulnérable quant à sa qualité des eaux et à la conservation des frayères.

Sites inscrits et classés pour l'environnement

Un site classé et deux sites inscrits pour au moins un critère environnemental sont recensés sur ou à proximité du périmètre de l'AVAP :

- Site classé de la vallée de la Vézère et de sa confluence avec les Beunes (11/12/2015) : en limite immédiate
- Site inscrit Vallée de la Vézère (28/07/201) : sur le périmètre AVAP
- Site inscrit Front de la Dordogne (28/11/1980) : sur le périmètre AVAP

Le site inscrit "Vallée de la Vézère" a été récemment défini, entre autres à partir d'anciens sites inscrits, dans le cadre d'une Opération Grand Site (OGS).

Grands types d'habitat et formations végétales

La trame végétale sur le périmètre de l'AVAP est composée d'espaces ouverts et fermés multiples, avec une mosaïque de forêts et d'espaces cultivés. En effet, il s'agit d'un territoire présentant un important couvert forestier associé à de la polyculture d'élevages, avec quelques pelouses de landes calcaires.

Les parcelles agricoles

Deux entités distinctes peuvent être différenciées :

- Les cultures céréalières et arboricoles dans la plaine alluviale de la Dordogne : la maïsiculture y est dominante, bénéficiant des facilités en termes d'irrigation et de l'humidité des terres. Des plantations de noyers y sont également présentes.
- Les prairies, dominantes dans les vallons et zones les moins pentues du nord du territoire. Pour l'essentiel, il s'agit de prairies de fauche et de pâture associés à de l'élevage bovin.

Les pelouses de landes calcaires

En dehors des végétations primaires encore présentes sur quelques corniches des falaises, la présence des pelouses calcaires en Dordogne est liée aux

pratiques agricoles sans lesquelles ces milieux évolueraient vers des milieux embroussaillés (landes à Genévrier) puis forestiers (bois de Chêne pubescent, Chêne vert). Les pelouses calcaires et leurs faciès d'embroussaillage s'observent également sur les coteaux exposés au sud / sud-ouest de Saint-Cyprien.

Des espèces des pelouses calcaires aujourd'hui d'intérêt patrimonial ont fortement régressé, voire disparu, suite à l'abandon des pratiques pastorales. Sur le territoire, ces milieux sont pratiquement tous en fermeture.

Les boisements :

Sur le périmètre de l'AVAP, il s'agit pour la plupart de forêts fermées à feuillus : chênes et châtaignier principalement. On trouve également une présence de peuplements de conifères purs. On retrouve les espaces boisés principalement à l'ouest du périmètre, au niveau des coteaux et des pentes, zones moins favorables aux usages agricoles.

Zones humides

Au sein du périmètre de l'AVAP, les zones humides sont en connexion directes avec les principaux cours d'eau du territoire. L'ensemble de la plaine alluviale de la Dordogne qui correspond à des prairies et parcelles agricoles dédiées à la maïsiculture ou arboriculture est ainsi caractéristique d'une zone humide. Elle joue un grand rôle dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.

Des zones humides sont également recensées le long des ruisseaux du Moulinet et du Moulant correspondant principalement à de prairies humides et à la ripisylve.

Trame verte et bleue

La commune de Saint-Cyprien est constituée d'une mosaïque dense de réservoirs (espaces boisés, cours d'eau) relayés par des espaces ouverts de cultures, haies et prairies qui créent une diversité de paysages et de milieux permettant l'installation d'un grand nombre d'espèces, dont plusieurs d'intérêt patrimonial.

Peu ou pas de zones de « conflit » entraînent une rupture dans ces trames écologiques : les infrastructures urbaines sont réduites (absence d'autoroute, ligne de chemin de fer, barrage, etc.). Les points d'attention se concentrent au niveau de la plaine alluviale de la Dordogne, où les espaces naturels sont soumis à une forte pression agricole.

Relief et hydrographie

La topographie très marquée du territoire de Saint-Cyprien constitue sans conteste l'un des éléments paysagers fondamentaux les plus marquants du paysage.

La ville s'est développée en limite de la plaine alluviale de la Dordogne, au relief plat, sur le versant sud d'une colline qui domine la vallée. A l'ouest du périmètre, se trouve le massif de Flaugeac/Canterane, point culminant du territoire, à 238 m NF. Le point le plus bas est situé au niveau de la Dordogne, à 61 m NF. Un plateau calcaire présentant une falaise à fort dénivelé est présent au sud-ouest du territoire, le long de la Dordogne. Le reste du territoire est constitué de coteaux et vallons plus ou moins encaissés.

St-Cyprien se situe à cheval sur deux zones hydrographiques :

- "La Vézère du confluent de la Beune au confluent du Ladouch" au Nord
- "La Dordogne du confluent du Béringot au confluent de la Nauze" au Sud.

La Dordogne, cours d'eau principal du territoire, longe la commune au sud. Reconnue réserve mondiale biosphère par l'UNESCO depuis 2012, la vallée de la Dordogne est un exemple en termes de développement et de préservation de l'environnement.

Plusieurs cours d'eau secondaires structurent également le territoire, à savoir :

- Le Verdenson,
- Le ruisseau du Moulant, affluent de la Dordogne,
- Le Moulinet, au nord, affluent de la Vézère

Géologie

La géologie a des conséquences sont perceptibles au niveau architectural, paysager mais aussi sociologique voire économique.

Le sol sur le périmètre de l'AVAP est constitué de substrats alluviaux des basses vallées, de "terres de groie" et de "causses".

Trois entités géologiques distinctes sont présentes :

- Le fond de vallée correspondant à des terrasses alluviales datant du Quaternaire,
 - La zone de coteau composée de calcaires hétérogènes datant du Crétacé,
- Le plateau du sud-ouest formé par des calcaires durs datant du Jurassique.

L'anticlinal de Saint Cyprien est la structure la plus importante du Périgord noir, sur 35 km parallèle à une faille. Dans le paysage, il prend la forme d'un pli convexe, très visible depuis Berbiguières.

Climat

Le climat de Saint-Cyprien est favorable à une diversité de milieux. Il se caractérise par des influences océaniques douces et humides aquitaines, et des influences montagnardes venant du Nord de la Dordogne. Sur l'année, les températures sont douces avec 12,8°C en moyenne. La période de froid avec gel est généralement longue, s'étalant d'octobre à mai. Les pluies sont relativement fréquentes et abondantes sur la commune. Les vents sont de faible intensité

Potentiel éolien

La délimitation des zones favorables à l'éolien est basée sur une méthodologie qui intègre les enjeux du territoire en matière de paysage, patrimoine, biodiversité, urbanisme et technique. Seuls les sites identifiés comme des Zone de Développement Eolien (ZDE) dans le SRE peuvent accueillir des éoliennes. Il apparaît qu'environ 41% de la commune (soit environ 908,5 ha) et environ 35,5% du périmètre de l'AVAP (soit environ 712,6 ha) sont cartographiés comme favorable à l'éolien. La quasi-totalité du périmètre communal hors AVAP est cartographié comme « zone favorable » selon le SRE (remplacé par le SRADDET approuvé en mars 2020).

Potentiel solaire

Le département de la Dordogne, bien que ne faisant pas partie des départements français les plus ensoleillés, possède un potentiel solaire intéressant avec une énergie solaire incidente suffisamment intense et régulière pour l'exploitation de parcs photovoltaïques.

Risques naturels

Douze arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelles ont été mis en œuvre depuis 1982 sur la commune de Saint-Cyprien. Ces arrêtés font ressortir la présence de catastrophes naturelles en majorité liées à des mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols mais aussi à des inondations et coulées de boues.

Incendie

Situé sur le Massif Périgourdin, mais séparé par la Dordogne du Massif Double-Landais, Saint-Cyprien se situe sur un massif à haut risque feux de forêt (le massif Double-Landais) et en limite d'un second (le massif Périgourdin). La présence de nombreux boisements (au moins 44,5 % de la surface de la commune) classe la commune comme soumise au risque de feux de forêt. Cependant, sur la période 2001-2006, le Massif Périgourdin est celui des trois massifs à haut risque en Aquitaine présentant les plus faibles chiffres représentatifs des dégâts.

Dans l'analyse spatiale du PFFCI en Aquitaine, Saint-Cyprien est répertorié comme ayant entre 0,6 et 1,25 nombres de feux moyen/an/1000 ha boisés et dans les conditions de référence les surfaces brûlées par les feux remarquables sont inférieures à 21 ha sur le massif Périgourdin.

Inondation

Les risques d'inondation constituent une contrainte importante à prendre en compte notamment dans la définition des zones constructibles.

Saint-Cyprien n'est pas localisé sur un Territoire à Risque important d'inondation mais cette zone est recensée dans un l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Cette AZI a pour nom "La Dordogne du confluent du Céou au confluent de la Vézère" (diffusion le 02/12/2000). Un Plan de prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) pour l'aléa Inondation, existe sur l'amont de la Dordogne et a été approuvé le 15/04/2011 (24DDT20090002 - PPRI DORDOGNE Amont).

Mouvement de terrain

La commune n'est pas soumise à un PPRN Mouvement de terrain, cependant, plusieurs manifestations ont eu lieu dans le secteur, tels des glissements, des éboulements ou encore des effondrements.

Rupture de barrage

Située à environ 130 km à vol d'oiseau au nord-est de Saint-Cyprien, dans le département de la Corrèze, la commune de Bort les Orgues, possède un barrage qui a été mis en eau en 1952. Si ce barrage venait à rompre, les conséquences du flux d'eau se ressentiraient jusqu'à Saint-Cyprien. D'après le DICRIM de la commune, l'onde de submersion arriverait entre 8h45 et 9h après la rupture du barrage et la hauteur d'eau prévue serait de 10 à 12 m dans la plaine.

Retrait gonflement des sols argileux

Saint-Cyprien présente quelques zones moyennement exposée (B2).

Séisme

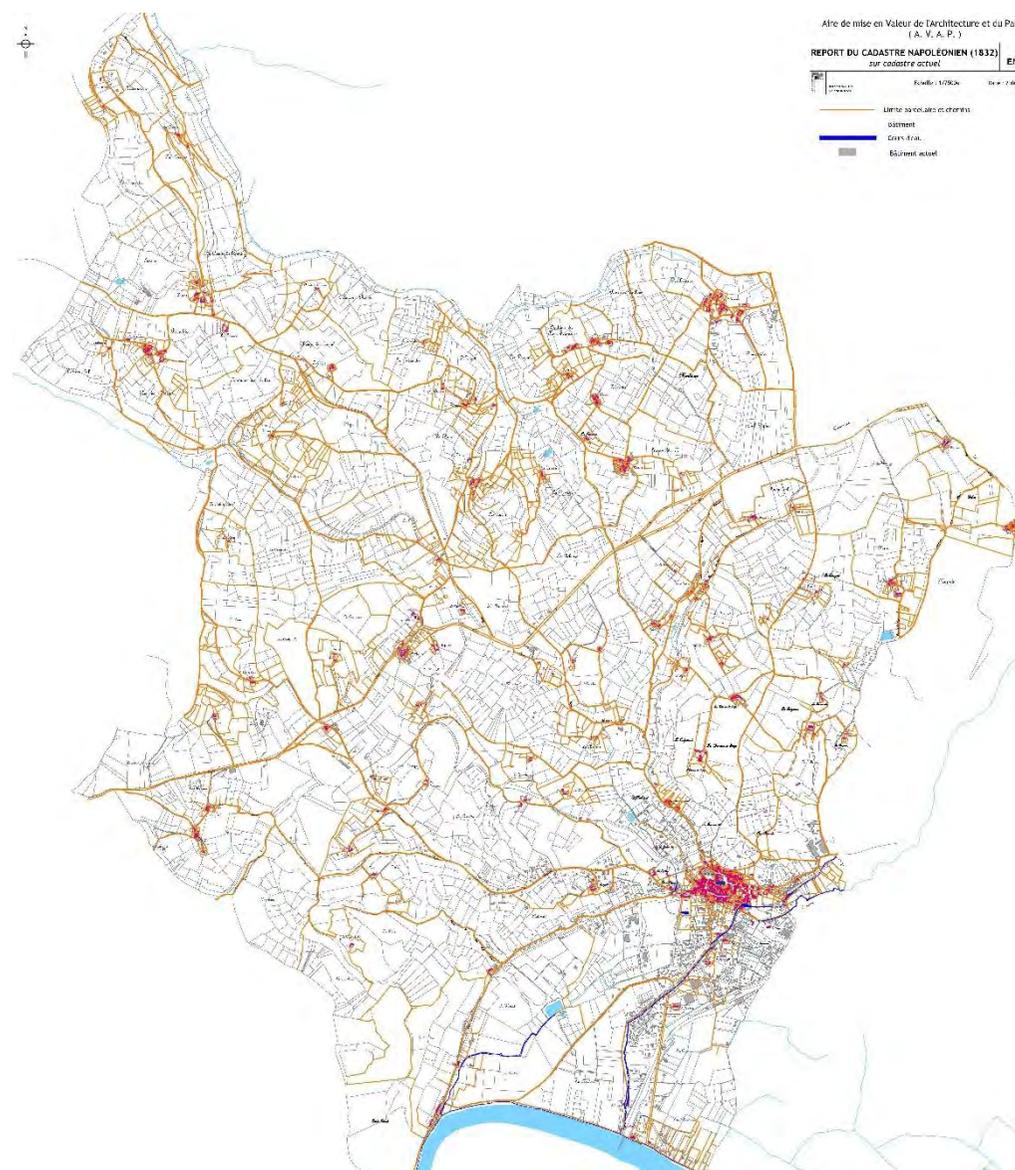
La commune est sur une zone de sismicité 1, soit très faible.

Pollution des sols, SIS (Secteurs d'information sur les sols) et anciens sites industriels

La commune ne semble pas être exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués et avoir un SIS. Toutefois, d'anciens sites industriels et activités de service sont présents.

EXPLICATIONS DU CHOIX DU PERIMETRE

Le maillage patrimonial



Report du plan cadastral de 1832, en rouge, sur le cadastre actuel.

L'élaboration d'une AVAP est « fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces » (Code du Patrimoine).

Au-delà du diagnostic général qui avait fondé la ZPPAUP, le diagnostic architectural et patrimonial a élargi le champ d'intérêt au profit de lieux qui n'étaient pas encore inscrits dans la ZPPAUP.

Les critères destinés à faire référents portent sur les domaines,
Patrimonial,
Architectural,
Urbain,
Paysager,
Historique,
Archéologique

D'autre part la gestion du territoire, à lieux identiques et espaces bâtis et non bâtis de même nature, suppose une démarche équitable.

Cette approche nécessite donc la révision du périmètre de la ZPPAUP lors de son passage en AVAP.

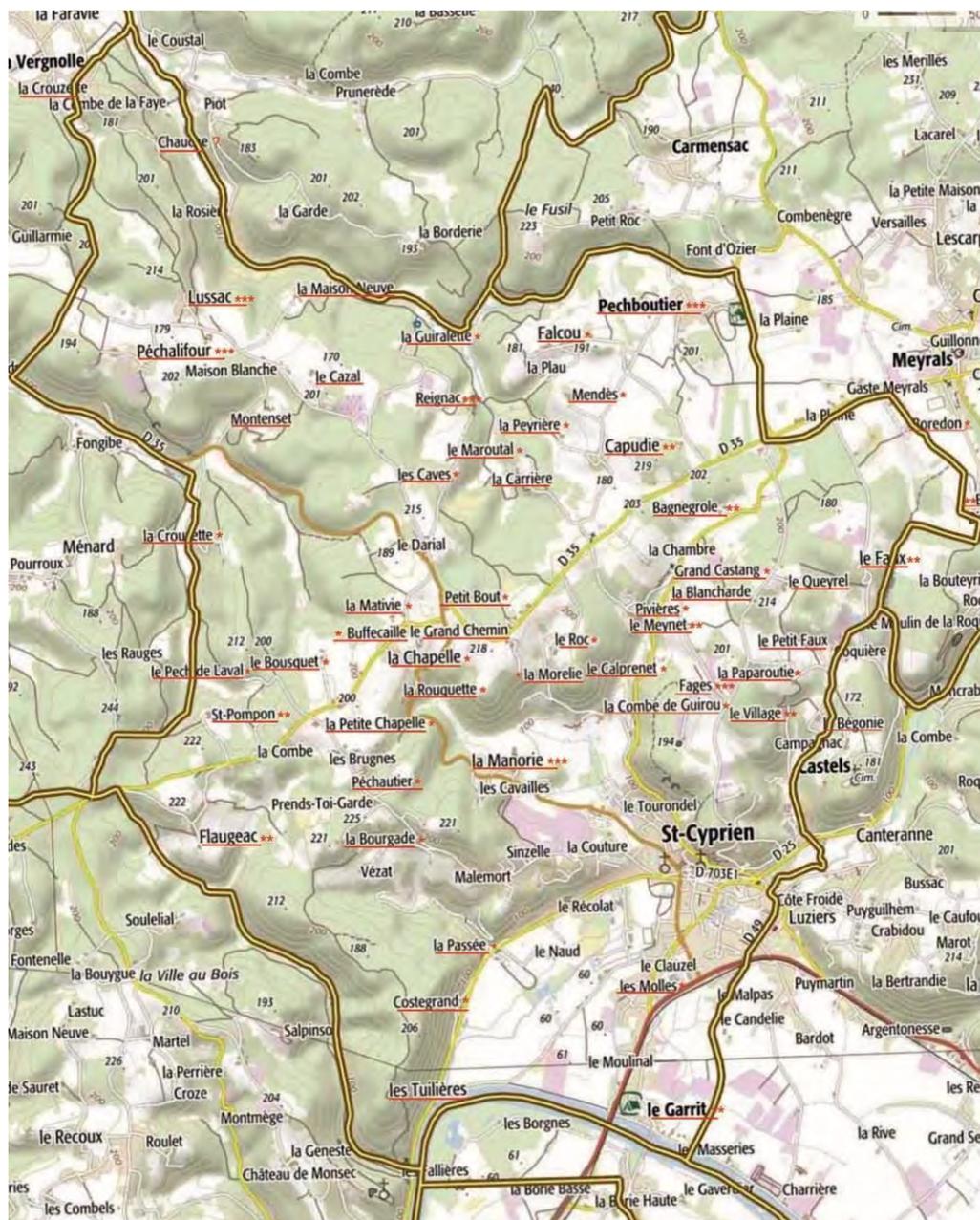
A cela s'ajoute le fait d'avoir à homogénéiser la gestion du site inscrit et aussi à tenir compte du périmètre de 500 mètres des abords des monuments historiques.

Le cadastre de 1832, dit cadastre napoléonien

Environ 170 lieux-dits (bourg, villages, hameaux et écarts) y sont mentionnés. Les emprises bâties du cadastre napoléonien sont toutes ou presque conservées, marquant ainsi l'ancienneté des lieux. Le patrimoine est donc considérable, tant au point de vue architectural que paysager.

Le diagnostic patrimonial bâti

Une, deux trois étoiles (*) : niveau d'intérêt architectural, urbain et paysager

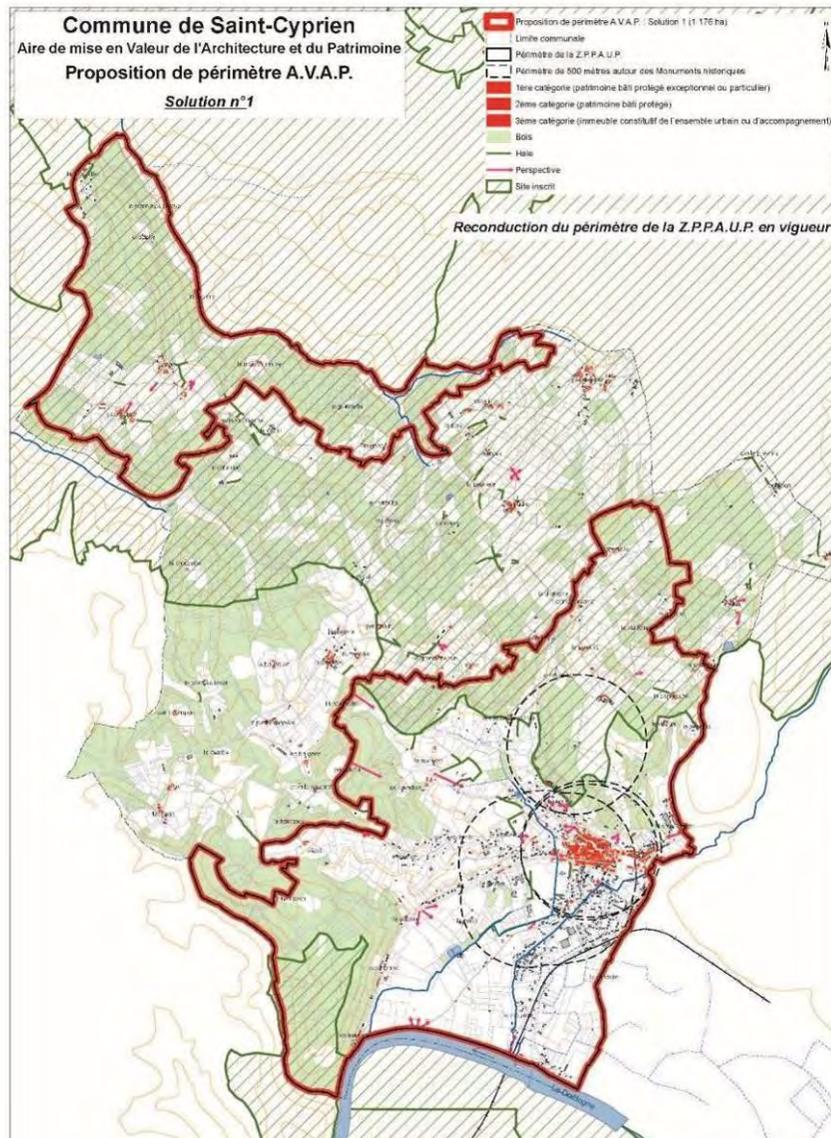


Bagnegrole **	La Guiralette *	Le Petit faux
Bitou **	La Maison neuve	Le Queyrel
Boredon *	La Manorie ***	Le Récolat
Buffecaille *	La Matvie *	Le Roc *
Capudie **	La Morelie *	Le Tourondel
Chauche	La Paparouti *e	Le Village **
Costegrand *	La passée *	Les Brugnès
Fages (communs) *	La Petite Chapelle **	Les Cavailles (demeure)
Falcou *	La Peyrière *	Les Caves *
Flaugeac **	La Plau	Les Molles *
Grand Castang *	La Rouquette *	Les tuilières
Grand-Chemin	Le Bousquet *	Lussac ***
La Bégonie	Le Calprenet *	Maison Blanche
La Blancharde	Le Cazal	Malemort
La Bourgade **	Le Clauzel	Mendès *
La Carrière	Le Darial	Montenset
La Chambre	Le Faux **	Péchalifour ***
La Chapelle *	Le Garrit (port) ***	Péchaudier *
La Chazelat **	Le Grand Chemin	Pechboutier **
La Combe	Le Maroutal *	Petit bout *
La Combe de Guirou *	Le Meynet **	Prends-toi-Garde
La Combe de la Faye	Le Moulinal	Pivières *
La Couture	Le Naud	Reignac ***
La Croix du rat	Le Nau Pech **	Saint-pompon **
La Crouzette (Nord)	Le Pech de laval **	Sinzelle
La Crouzette (sud) *		vézat

Carte ci-contre :

Chaque écart est qualifié d'une, deux ou trois étoiles rouges (*) en fonction de sa qualité patrimoniale.

Les ensembles d'intérêt qui n'ont pas été pris en compte dans le périmètre de l'AVAP seront pris en compte au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Le périmètre de la ZPPAUP, reconduit inchangé

La première partie, située au nord, comporte 3 zones ZP.1. (ensemble et immeubles d'intérêt architectural et urbain) : le hameau de Lussac, le hameau Péchalifour, le repaire de Reignac) ; des zones de patrimoine naturel boisé ou à boisement souhaitable ZP.2 ; une zone de patrimoine naturel non boisé ZP.3, entre Lussac et Péchalifour et autour de Péchalifour; et des zones d'espace agricole protégé ZI'.4.

La seconde partie, située au sud-est, comporte 3 zones ZP.1 (ensemble et immeubles d'intérêt architectural et urbain) : le bourg ancien de Saint Cyprien, le château de Fages, Bagnegrole), des zones de patrimoine naturel boisé O11, à boisement souhaitable ZP.2 ; des zones de patrimoine naturel non boisé ZP.3, à l'est du château de Fages, à proximité de Bagnegrole et près du bourg, et des zones d'espace agricole protégé ZP.4. Elle comporte également un vaste espace d'extension urbaine protégée ZP.5, au sud, et quelques petites zones du même type à l'est de la commune.

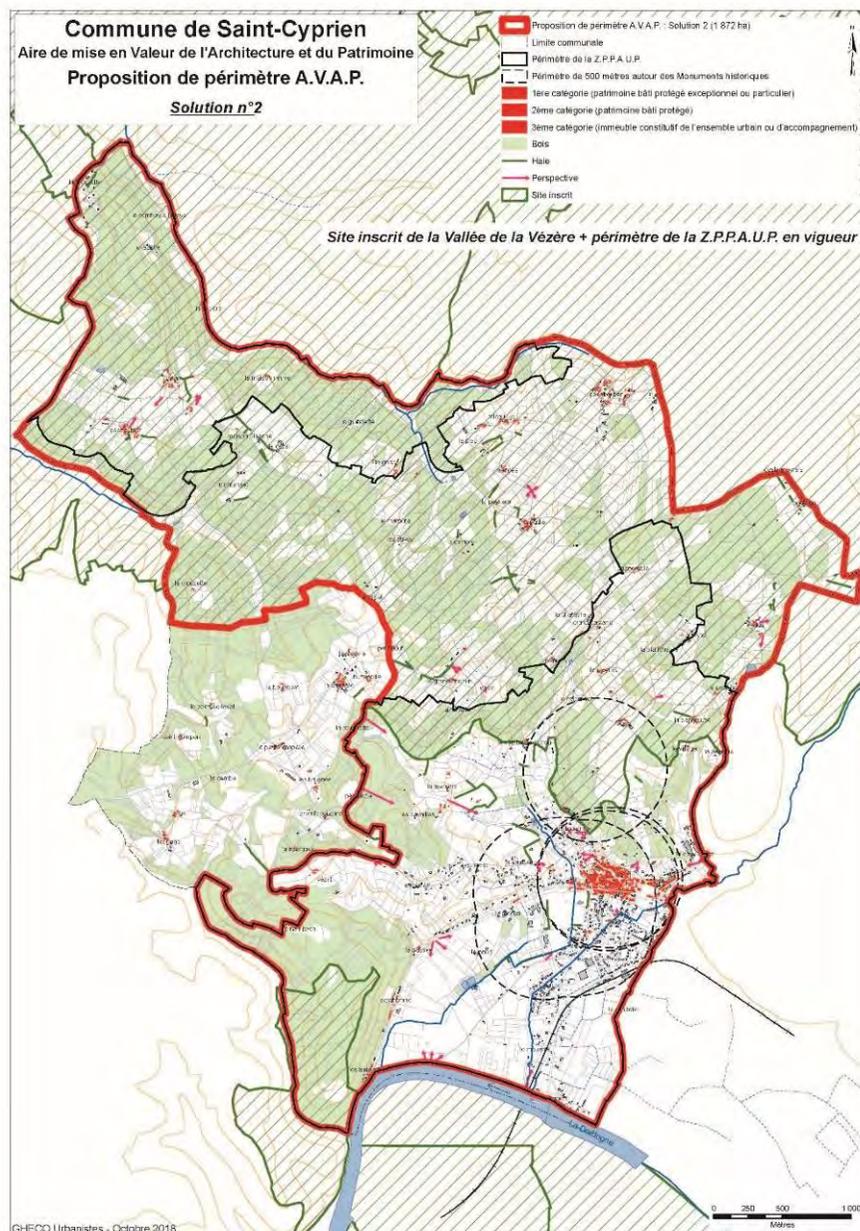
Inconvénient :

- . Une importante partie de site inscrit se trouve protégée sans bénéficier d'une instruction homogène.
- . En site inscrit, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis ; mais en l'absence de ZPPAUP ou d'AVAP, aucune prescription spécifique ne régle l'instruction des PA, PC et DP autres que le PLU.
- . Les analyses récentes introduisent de nouvelles composantes d'intérêt patrimonial.

Avantage :

- . La ZPPAUP s'inscrit dans l'histoire de la gestion territoriale communale.

Le périmètre de la ZPPAUP et la totalité du site inscrit



On retrouve le périmètre de l'actuelle ZPPAUP à laquelle s'ajoutent toute la partie du site inscrit qui n'est pas en ZPPAUP.

On y ajoute donc des sites majeurs comme Capudie, Pechboutier, Bagnegrole, etc.

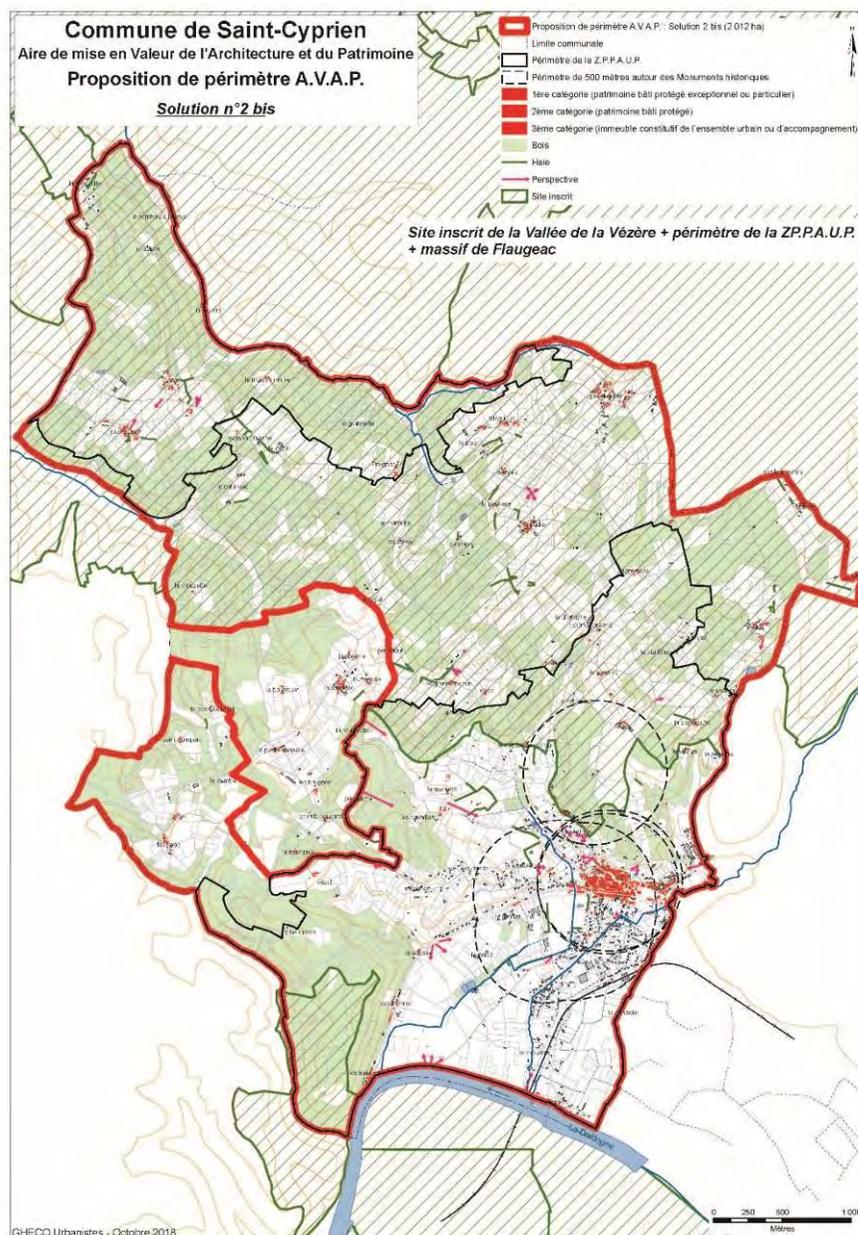
Inconvénient :

- . Le massif de Flaageac/Canterane n'est pas protégé.

Avantage :

- . La ZPPAUP et le site inscrits, inscrits dans l'histoire de la gestion territoriale communale, se trouvent traités sous le même régime d'instruction, appuyé par les mêmes règles.

Le périmètre de la ZPPAUP et la totalité du site inscrit et le massif de Flauegac/ Canterane



On retrouve le périmètre de l'actuelle ZPPAUP à laquelle s'ajoutent toute la partie du site inscrit qui n'est pas en ZPPAUP.

On y ajoute donc des sites majeurs comme Capudie, Pechboutier, Bagnegrole, Saint-Pompon et Fleuegac, etc. ainsi que l'ensemble paysager ouest.

C'est ce périmètre qui sera retenu après nombre d'examen et des débats en commissions.

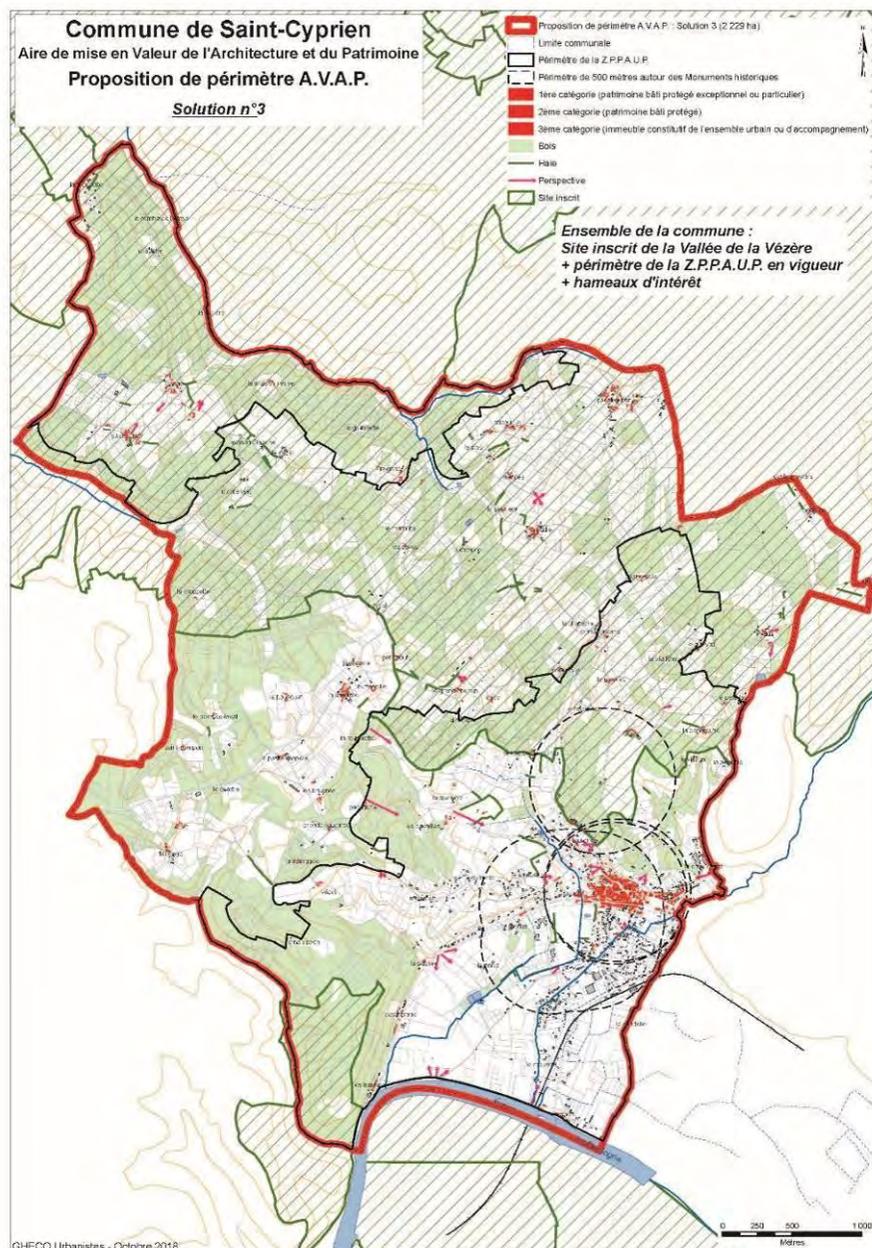
Inconvénient :

- . Quelques hameaux au nord-ouest du bourg ne sont pas intégrés au périmètre du SPR.

Avantage :

- . La ZPPAUP et le site inscrits, inscrits dans l'histoire de la gestion territoriale communale, se trouvent traités sous le même régime d'instruction, appuyé par les mêmes règles, à cela s'ajoutent le massif ouest important pour le paysage dont les hameaux de Fleuegac et Saint-Pompon sont riches en patrimoine bâti.

La totalité du territoire communal



Le but est d'intégrer la qualité paysagère et l'étoffe du paysage dans le SPR.

Il importe toutefois de noter que l'AVAP n'a pas pour objectif de réglementer le « droit à construire » qui relève du PLU, sauf prescriptions sur des perspectives particulières, abords immédiats de patrimoine exceptionnel et parcs ou jardins notoires.

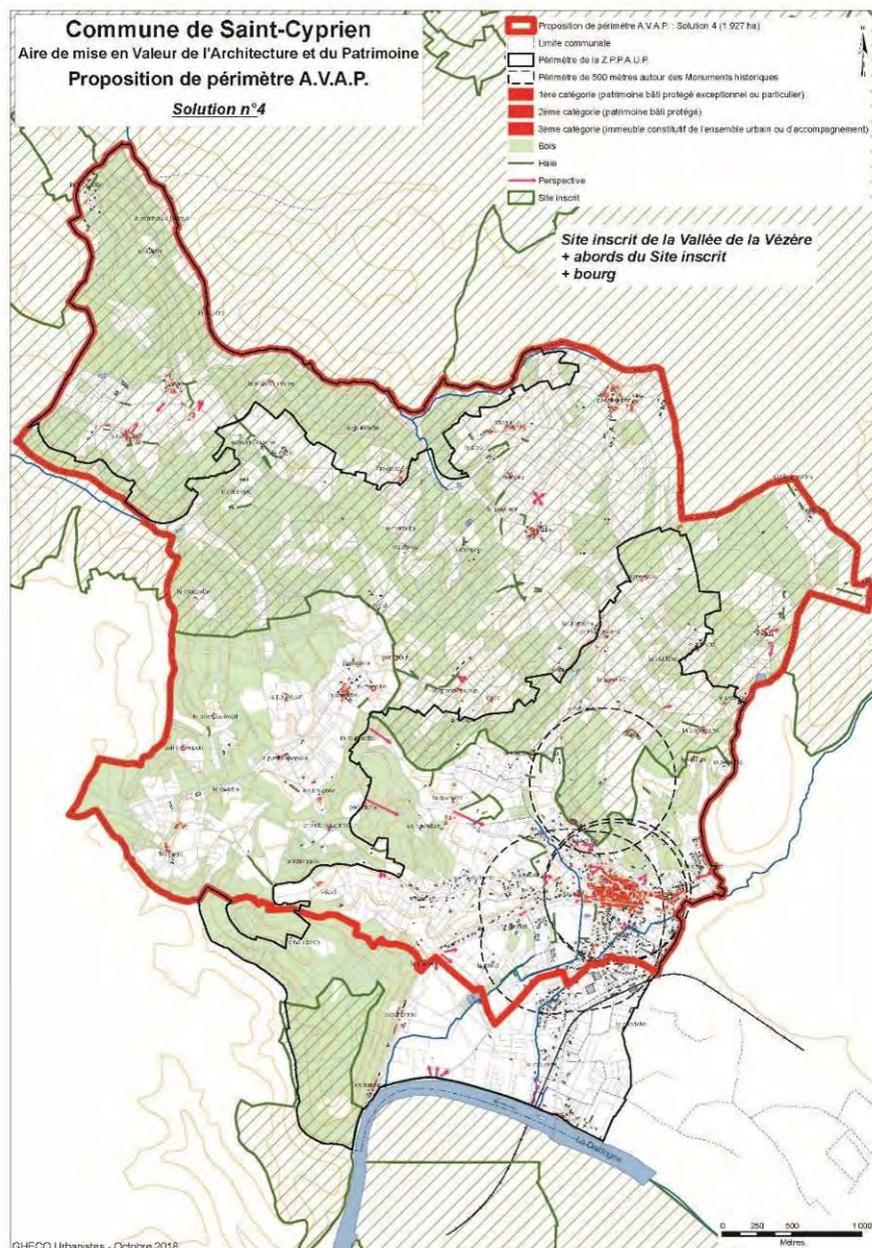
De même les fonctions (destinations au Code de l'Urbanisme) ne relèvent pas de l'AVAP. Le SPR porte un objectif de qualité qui justifie que la commune en porte l'attribut.

Inconvénient :

- . Toute la commune est protégée.

Avantage :

- . Egalité de traitement du citoyen et des espaces, sur l'ensemble du territoire communal et à valeurs patrimoniales équivalentes (des secteurs de l'AVAP nuancent les prescriptions).



Le périmètre de la ZPPAUP et la totalité du site inscrit à l'exception d'une partie sud du bourg et du massif de Nau Pech

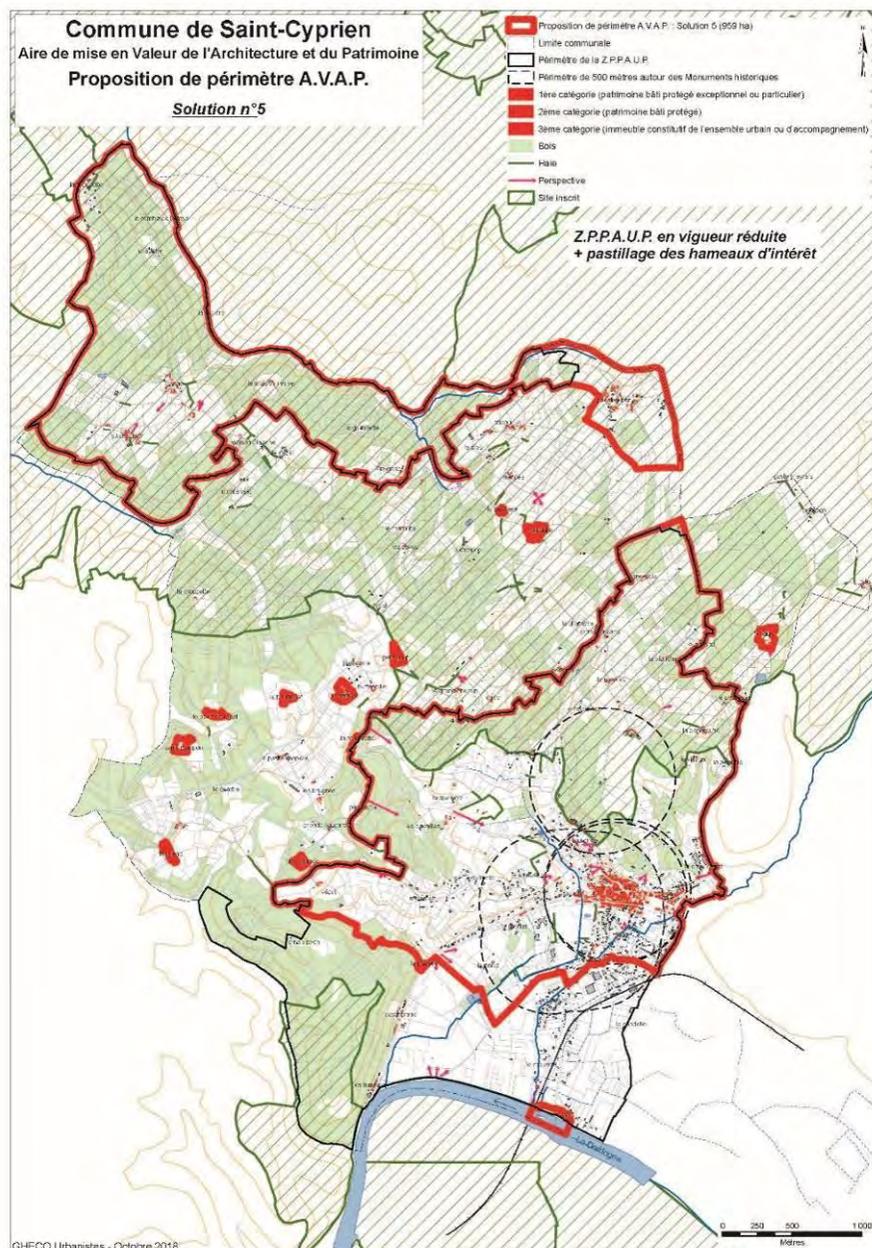
La partie sud de la commune présente un moindre intérêt patrimonial ; mais de larges champs de perspectives s'ouvrent sur le bourg et depuis le bourg. Toutefois, on ne peut « sortir » du patrimoine de l'AVAP le pont charretier du Garrit et le « village » du port, important lieu de mémoire...

Inconvénient :

- . Le massif de Canterane n'est pas protégé. Les perspectives lointaines du bourg ouvertes sur le « midi » ne sont pas protégées.
- . Les rives de la Dordogne ne sont pas inscrites dans le SPR.
- . Toutefois, il faut évaluer la pertinence et l'acceptabilité de
 - . Réduire le périmètre des MH
 - . De réduire la ZPPAUP

Avantage :

La partie moderne du bourg, au sud n'est pas intégrée au SPR.



Le périmètre de la ZPPAUP sans la totalité du site inscrit à l'exception d'une partie sud du bourg et du massif de Nau Pech Avec du « pastillage » pour les hameaux et écarts exceptionnels

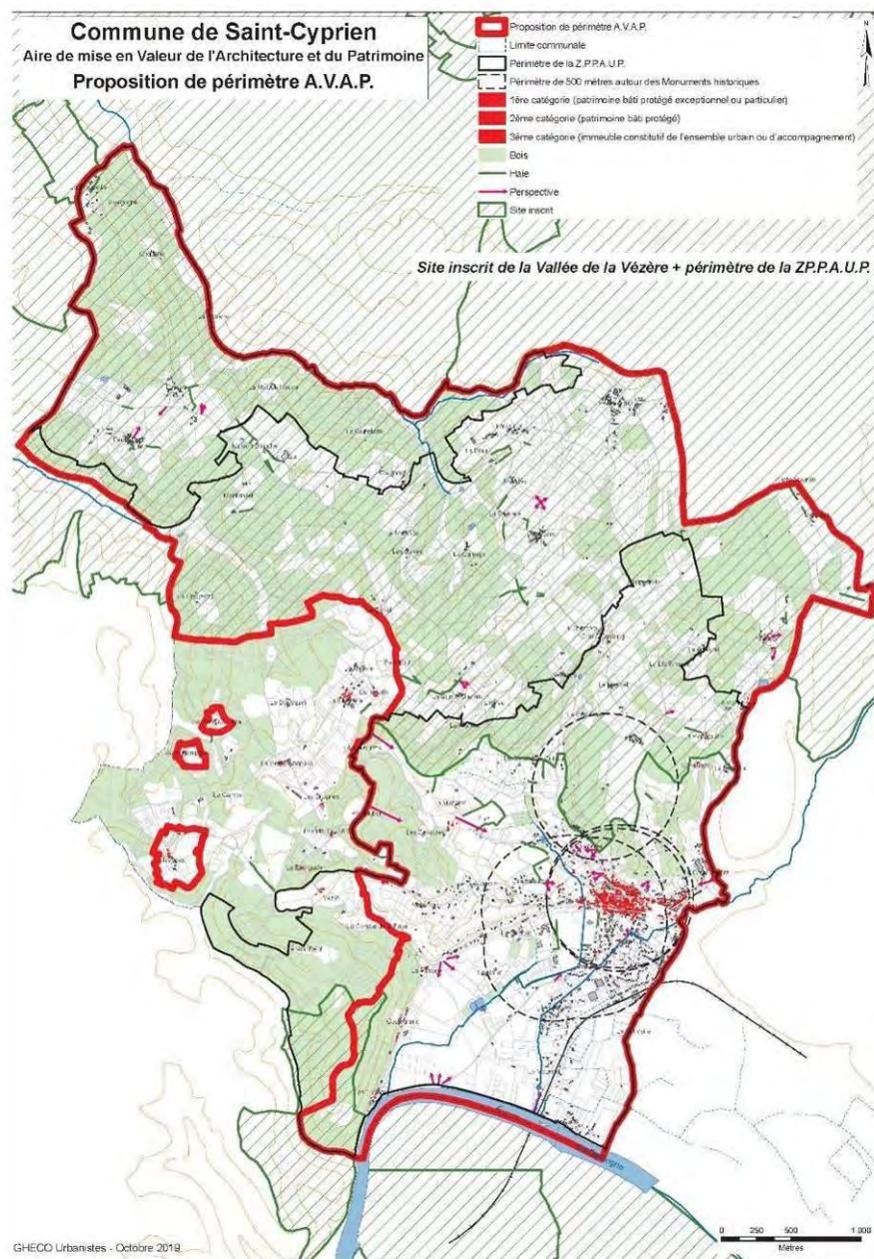
La partie sud de la commune présente un moindre intérêt patrimonial ; toutefois de larges champs de perspectives s'ouvrent sur le bourg et depuis le bourg. Cette solution règle des questions ponctuelles comme maintenir en AVAP le pont charretier du Garrit et le « village » du port et nombre de hameaux importants comme Saint-Pompon, Flaageac, Capudie, etc. Toutefois le mélange de Site Inscrit sans AVAP, d'AVAP en plein, et d'écarts en AVAP nuit à la lisibilité de mise en valeur et à la cohérence du titre « SPR ».

Inconvénient :

- . Le massif de Canterane n'est pas protégé. Les perspectives lointaines du bourg ouvertes sur le « midi » ne sont pas protégées.
- . Une grande partie du site inscrit est instruit sans disposer des avantages de l'AVAP.
- . Les rives de la Dordogne ne sont inscrites dans le SPR.
- . Toutefois, il faut évaluer la pertinence et l'acceptabilité de
 - . Réduire le périmètre des MH
 - . De réduire la ZPPAUP

Avantage :

- . La partie moderne du bourg, au sud n'est pas intégrée au SPR.
- . Le pastillage n'intègre pas la qualité des perspectives paysagère aux abords des hameaux et écarts.



Le périmètre de la ZPPAUP
Avec la partie du site inscrit de la vallée de la Vézère qui
n'est pas en ZPPAUP
Avec le versant tourné vers le bourg (promontoire château
du Chazelet
Sans les espaces ouest du bourg hors visibilité générale

Le périmètre comporte :

- Le périmètre de l'actuelle ZPPAUP
- La partie du site inscrit de la vallée de la Vézère qui n'est pas en ZPPAUP
- Les sites majeurs comme Capudie, Pechboutier, Bagnegrole
- Le versant tourné vers le bourg du massif boisé ouest (promontoire du château du Chazelet).

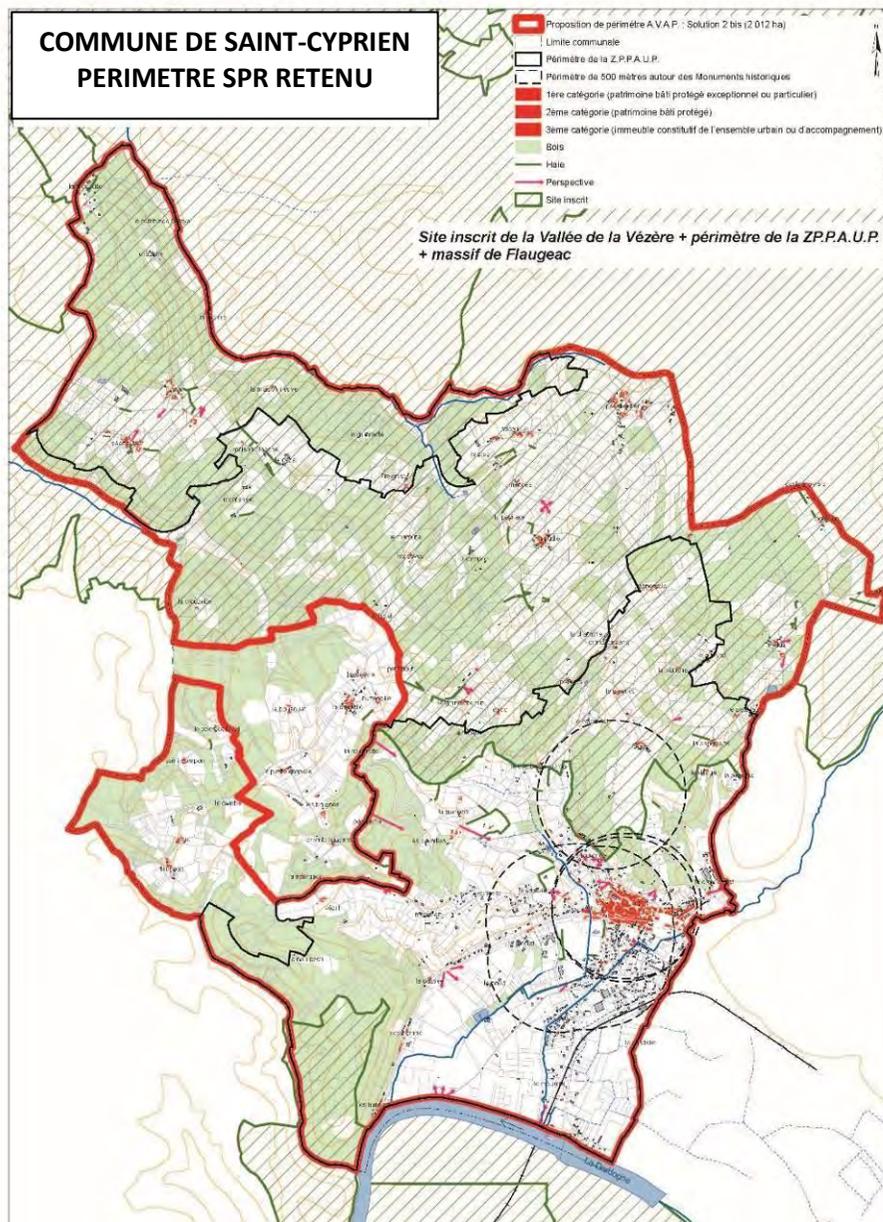
Les espaces situés à l'ouest du bourg et hors visibilité générale du site ne sont pas intégrés au périmètre du SPR, d'autant plus qu'un développement urbain en « mitage » s'est développé dans les perspectives paysagères entre Saint-Pompon et Le Village.

Inconvénient :

- Quelques hameaux au nord-ouest du bourg ne sont pas intégrés au périmètre du SPR.
- Le périmètre n'est pas d'un seul tenant

Avantage :

- Avec cette solution, seules les entités de Saint-Pompon, de Flaugéac et du Pech de Laval sont inscrites dans des « écarts » de périmètre de l'AVAP, et leurs abords immédiats, en raison de la présence des repaires et de leur intérêt historique, architectural et archéologique.



Le périmètre retenu pour l'AVAP

Le périmètre de la ZPPAUP la totalité du site inscrit et le massif de Flaugeac/ Canterane

Le périmètre de Site Patrimonial Remarquable SPR retenu comprend :

- le périmètre de l'actuelle ZPPAUP
- toute la partie du site inscrit qui n'est pas en ZPPAUP, incluant de fait des sites patrimoniaux majeurs tels que Capudie, Pechboutier, Bagnegrole, Saint-Pompon et Fleugeac, ainsi que l'ensemble paysager ouest.

Choix

. Quelques hameaux au nord-ouest du bourg ne sont pas intégrés au périmètre du SPR ; ce choix est motivé par le large secteur urbanisable inscrit dans la carte communale qui contribue à un développement pavillonnaire, actuellement épars, sans rapport avec les caractéristiques du site.

Avantage :

. La ZPPAUP et le site inscrits, inscrits dans l'histoire de la gestion territoriale communale, se trouvent traités sous le même régime d'instruction, appuyé par les mêmes règles, à cela s'ajoutent le massif ouest important pour le paysage dont les hameaux de Fleugeac et Saint-Pompon sont riches en patrimoine bâti.

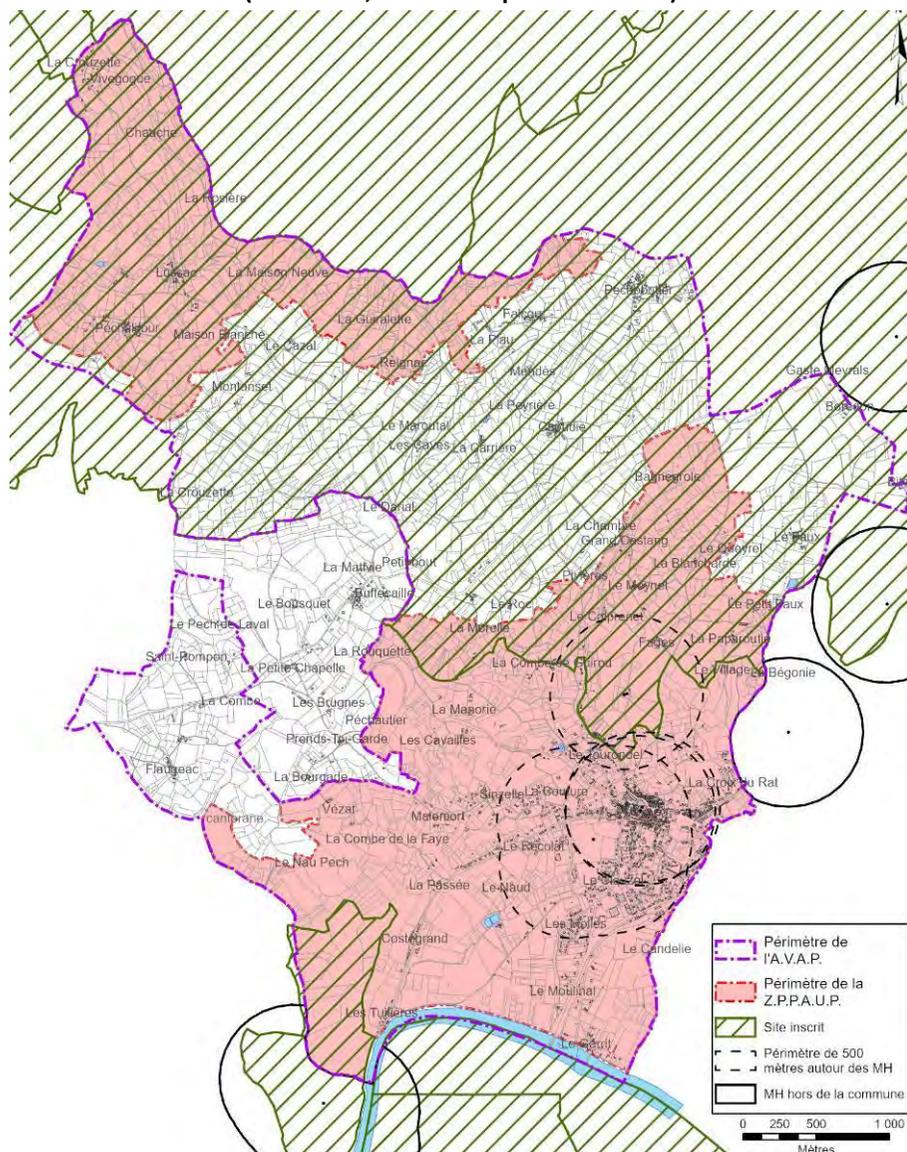
Le diagnostic architectural et urbain a permis de mettre en évidence les caractères et les éléments identitaires du de la commune, ainsi que les points faibles et les points forts. Il a permis de procéder au repérage patrimonial sur plan, au travers d'une typologie et des intérêts patrimoniaux de chaque bâti.

Le diagnostic environnemental et paysager a également permis d'évaluer les sensibilités du territoire et les interactions entre le grand paysage et les espaces urbains.

Ce diagnostic s'attache aux grands domaines : les éléments physiques et morphologiques du territoire, les qualités environnementales ...

Enfin, c'est le croisement des analyses architecturales, archéologiques, environnementales et paysagères qui ont permis de délimiter le périmètre de l'AVAP.

**Superposition du périmètre de l'AVAP avec les protections existantes
(site inscrit, ZPPAUP et périmètres MH)**



La carte ci-contre superpose les protections pour appréhender la délimitation de l'AVAP :

- Le périmètre de l'AVAP est indiqué par une ligne tiretée violette
- Les sites inscrits sont représentés par une trame hachurée verte
L'ensemble des parties en site inscrit est couvert par l'AVAP, ce qui suspend ses effets, comme mode de gestion, en totalité sur la commune.
- La ZPPAUP est portée en à plat rose :
L'ensemble de la ZPPAUP est intégré dans l'AVAP et assure une continuité du mode de gestion.
- Les abords de 500m des monuments historiques sont tous compris dans l'AVAP, y compris des parties des abords de monuments situés sur les communes riveraines :
L'ensemble des abords est couvert par l'AVAP, ce qui suspend leurs effets, comme mode de gestion, sur la commune.

La partie située entre La Chapelle et la Petite Chapelle est exclue de l'AVAP.

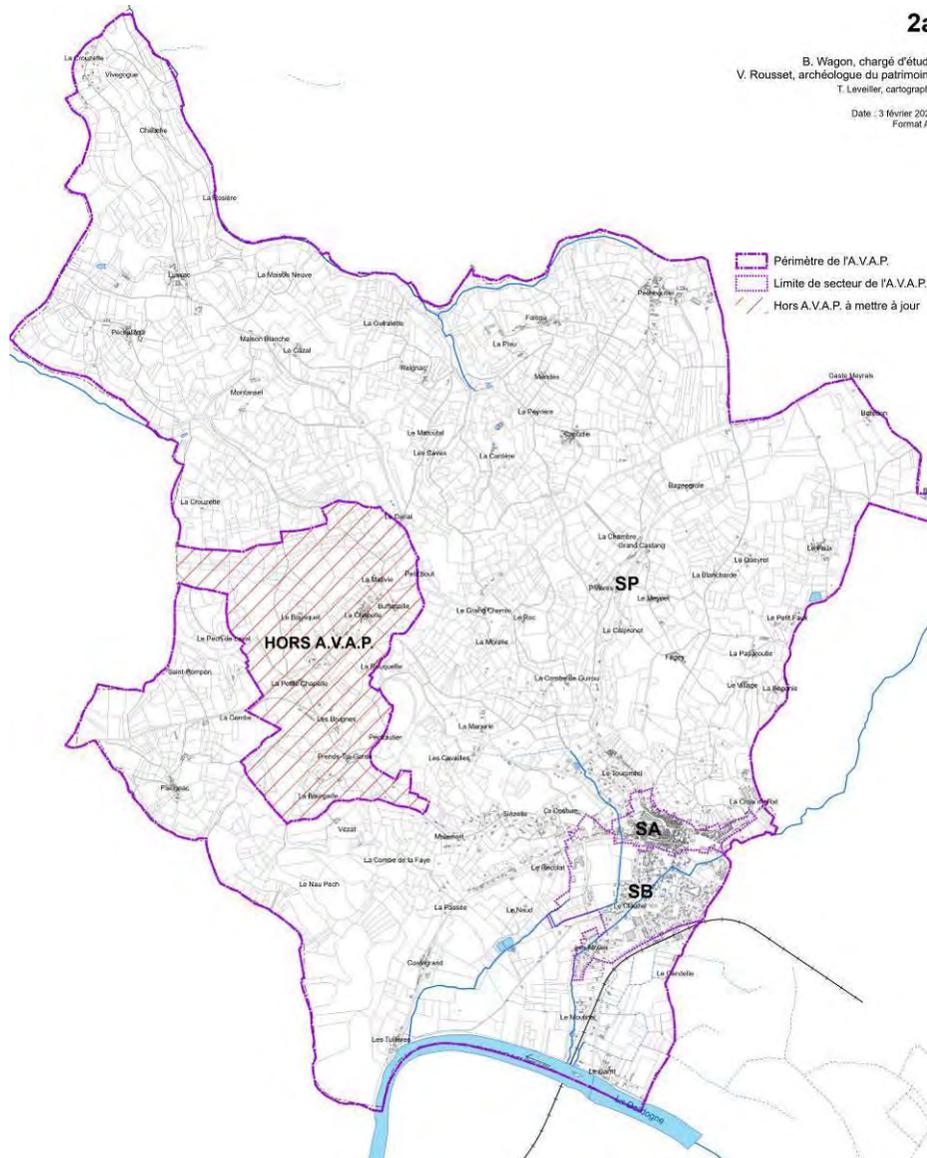
**LES PRESCRIPTIONS POUR LA PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE LA QUALITE DE
L'ARCHITECTURE ET LA MISE EN ŒUVRE DU SITE DE L'AVAP**

LES CHOIX REGLEMENTAIRES

Plan du périmètre et des secteurs de l'AVAP

2a

B. Wagon, chargé d'étude
V. Rousset, archéologue du patrimoine
T. Leveiller, cartographe
Date : 3 février 2021
Format A3



Les secteurs de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels :

- Le territoire est partagé en secteurs dont l'évolution du paysage et de l'aménagement de l'espace est assujettie à des prescriptions particulières.
- Les dispositions propres aux secteurs sont prescrites au règlement en fonction des objets concernés.

Centre ancien : secteur SA

L'extension du bourg ancien en plaine : secteur SB

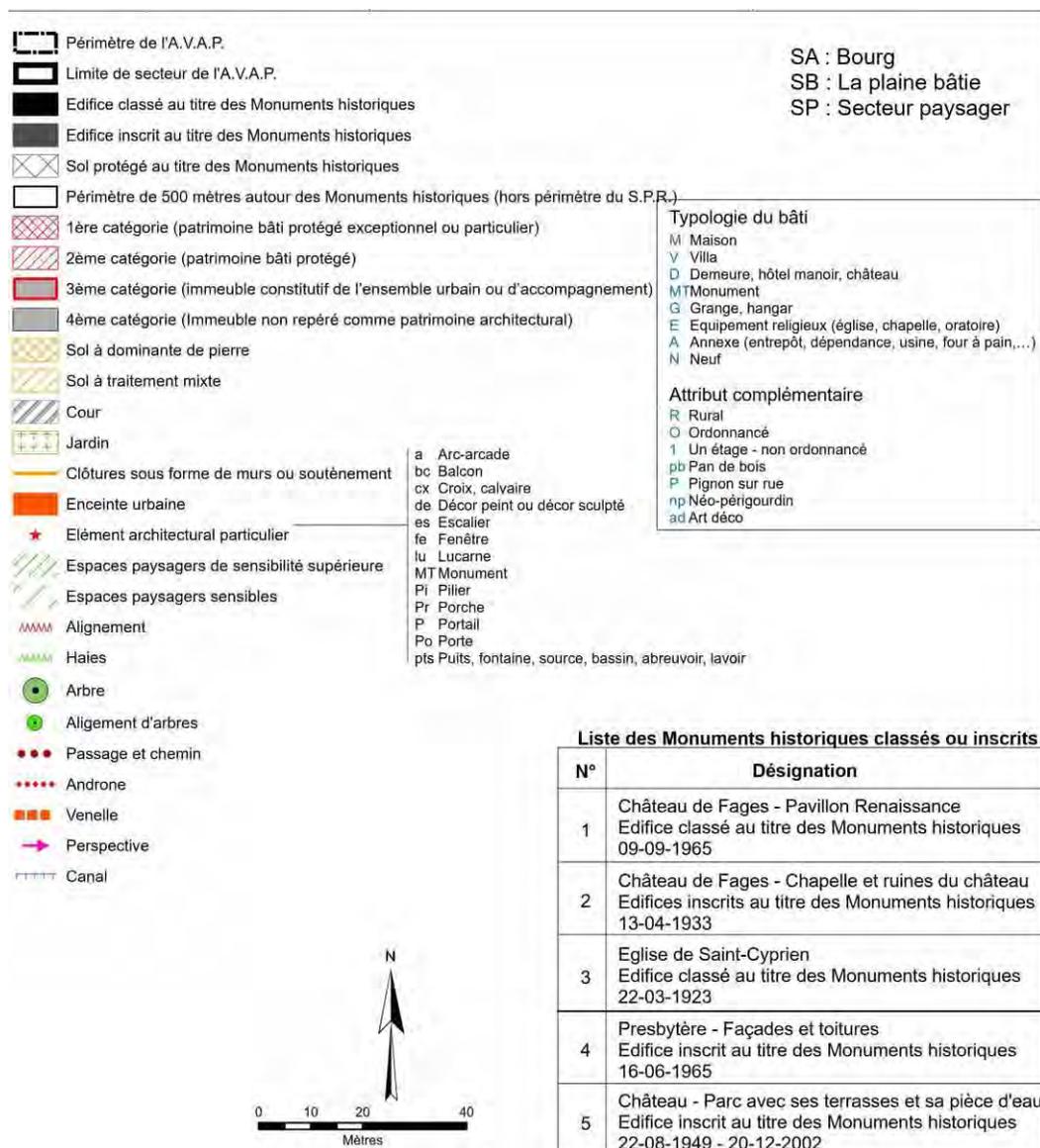
L'espace paysager et agricole, les hameaux, villages et écarts anciens et quartiers récents paysagers : secteur SP

L'AVAP n'est pas destinée à établir les règles du droit des sols (zones constructibles ou non), sauf atteinte manifeste à des éléments protégés ou leurs abords.

L'AVAP porte sur la qualité architecturale et paysagère

L'application du droit à construire relève du PLU (PLUi) et, en l'absence de PLU, du règlement national d'urbanisme inscrit au Code de l'Urbanisme.

La légende graphique



Le règlement écrit est très illustré et comprend les éléments explicatifs correspondant aux prescriptions en vis-à-vis de l'énoncé des prescriptions.

Ci-après présentation de points forts du règlement.



Reignac, le repaire.



Ferme de Petit-Bout.



Rue du Levret. Grande porche.

Les catégories de protection du bâti

Le bâti exceptionnel est repéré au plan par un quadrillage rouge

1ère catégorie



Ces immeubles ou parties d'immeubles présentent un aspect « fini » par leur composition, soit pour le volume complet, soit par une façade strictement ordonnancée. Certains de ces immeubles sont exceptionnels de par leur rareté, leur rôle dans l'histoire locale et les éléments issus de transformations successives. La protection porte sur l'ensemble murs extérieurs et toitures, avec les divers éléments qui les composent. Ces immeubles participent à l'originalité et la richesse de Saint-Cyprien, ce qui suppose le respect de leur identité et leur conservation dans leur intégrité ou dans la richesse du contenu issu des modifications d'intérêt archéologique ou historiques.

Le patrimoine bâti remarquable est repéré au plan par un hachurage rouge

2ème catégorie



Ces immeubles présentent un intérêt culturel, architectural, historique et/ou urbain. Ils relèvent de différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune.

La protection porte sur l'ensemble murs extérieurs et toitures, avec les divers éléments qui les composent. Ces immeubles doivent être maintenus. Les transformations éventuelles doivent s'inscrire dans le respect des formes originelles.

Les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain sont portés au plan par un encadré rouge autour du bâti

3e catégorie



Il s'agit d'immeubles récents, plus communs ou plus modestes, qui ne rentrent pas dans les deux premières catégories de protection. Leur modification, démolition ou remplacement est conditionné au respect de la continuité urbaine et architecturale actuelle.

Les éléments architecturaux particuliers sont représentés au plan réglementaire - par une étoile rouge



Les éléments particuliers

a	arc	MT	monument
bc	balcon	Pi	pilier
cx	croix	Pr	porche
de	décor	P	portail
es	escalier	Po	porte
fe	fenêtre	Pts	puits
lu	lucarne		

L'analyse patrimoniale historique et la déclinaison typologique apporte les références générales au classement du patrimoine : voir le diagnostic.



Deux types de protections des clôtures et divers murs

Les murs et clôtures à conserver de manière stricte

Les murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel. Ils sont constitués soit de murs pleins, soit de murs-bahuts surmontés de grilles. Le style de certaines clôtures s'identifie au style des immeubles auxquels ils correspondent. Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée) ; les clôtures prolongent l'effet d'urbanité.



La présence de clôtures comme cadre de la voirie

Les clôtures sont à maintenir ou compléter pour la continuité paysagère bâtie ou végétale ; les clôtures mentionnées à ce titre peuvent être modifiées sous conditions (voire remplacées), en maintenant une clôture et doivent s'inscrire dans la continuité formée par l'ensemble des clôtures existantes sur l'espace public correspondant.



Espaces publics protégés

La commune a déjà aménagé des espaces publics de manière qualitative. Les prescriptions visent à faire perdurer le style engagé et d'en poursuivre la réalisation à mesure de programmes à plus ou moins long terme.



Les jardins d'agrément

Les jardins accompagnent les maisons et participent à la présence du végétal en zones bâties ; leur succession, génère un paysage d'ensemble en espace vert.

Ils jouent un rôle d'écran pour l'architecture en milieu urbain ainsi que dans les espaces d'accompagnement du bâti rural des hameaux et dans les quartiers plus récents.

La protection des jardins n'exclue pas l'usage domestique traditionnel du jardin d'agrément (terrasse, allées, aires de jeu).

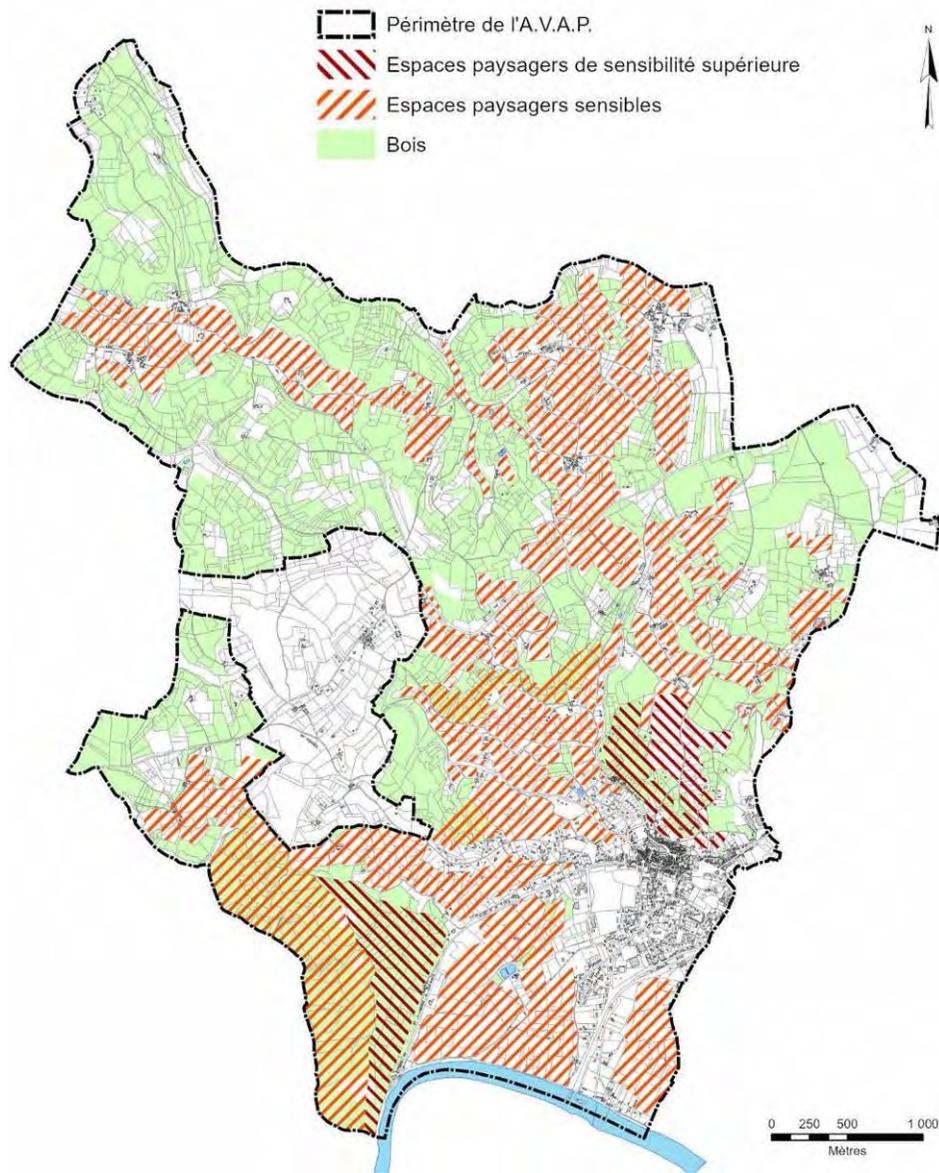


Les masses boisées

Espaces caractérisés par l'importance de la végétation arborée, les masses boisées sont reconnues pour leur rôle dans la qualité du paysage. Elles dessinent le relief et structurent le paysage ; elles valorisent l'aspect singulier des écarts.

Les emprises repérées au plan doivent être maintenues boisées, régénérées ou complétées en boisement.

La protection des espaces boisés qui pourraient être mentionnés à l'AVAP n'exclut pas la déforestation localisée et mise au point par une vision d'ensemble, si elle est justifiée par une nouvelle gestion paysagère et agricole, mais vise à éviter les aménagements susceptibles de produire un paysage « en patchwork » sur les versants, ainsi que le mitage par le bâti.



Les trames de protection du grand paysage et des espaces verts (à titre de directive)



Qualité paysagère du site, vue d'extrémité sud-ouest de la commune, dont les versants (ph 2019).



Ouverture paysagère sur le bourg, ses monuments et l'écrin boisé en arrière-plan



Les abords paysagers des « repaires » et autres bâti remarquables

Une trame de « sensibilité » du paysage est portée au document règlement, non pas à titre de zonage, mais à titre de directive pour une traduction adaptée au PLUi futur et pour qu'une attention particulière soit apportée lors de l'élaboration du PLUi et lors de l'instruction des autorisations en termes d'insertions paysagères.

Les abords du château de Fages sont ainsi précisément distingués.

La protection du patrimoine s'appuie sur le respect des structures du bâti

La pierre



Le mur est monté d'assises régulières de pierres de taille à arêtes vives et avec des joints fins. L'appareil est assisé et réglé. La pierre est dite dressée lorsqu'elle est taillée pour obtenir des surfaces planes.

Le travail est soigné, avec un appareil très régulièrement assisé. Les pierres sont réglées avec un calepinage en rangs horizontaux réguliers.

Les moellons de construction ne sont pas destinés à rester apparents, surtout dans le bourg. Lorsque le moellon apparaît, cela résulte, en général, de l'usure de l'enduit.

Pour les constructions réalisées en moellons non enduits, certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons. Lorsque le moellon est visible, l'entretien, les transformations doivent faire appel au même matériau et la même pose.

Les enduits



Les enduits participent à de nombreux vocabulaires architecturaux, expressions de différentes époques et de différents styles.

Localement, on trouve des architectures d'enduit depuis le 17^e siècle, mais elles trouvent leur pleine expression au 19^e siècle et dans la première moitié du 20^e siècle avec de multiples nuances selon qu'il s'agit de constructions urbaines ou rurales, bourgeoises ou populaires, monumentales, commerciales, etc.



Les menuiseries des fenêtres

La fenêtre est traditionnellement en bois, un matériau durable, car réparable et adaptable. Le découpage des vitrages en carreaux par des petits bois mortaisés participe du dessin de la façade.

Le dessin des menuiseries est important (épaisseur, largeur des bois), suivant une ligne traditionnelle intimement liée à l'histoire des bâtiments.

Les volets sont complémentaires des fenêtres. Véritable élément de composition de la façade, leurs dimensions, le matériau employé et leur aspect, sont liés à l'architecture, à l'époque et à la nature du bâti dans lequel ils s'inscrivent. Traditionnellement construits en bois, les volets sont toujours protégés par une peinture, constitués d'un ou deux battants en fonction de la largeur de la fenêtre.



Les portes et portails

Les portes jouent un rôle fort dans le paysage urbain, contrairement aux menuiseries et volets, les décors des portes présentent souvent des assemblages élaborés. Traditionnellement en bois, la porte d'entrée est souvent l'élément le plus ouvragé d'une façade, traduisant le goût d'une époque et la richesse du propriétaire.

Le style des portes anciennes et leur décor sont en rapport avec l'architecture et l'époque de construction de l'édifice.

Un grand soin était apporté aux éléments de serrurerie qui l'accompagnent : ferrures, pentures, gonds, serrures, boutons et heurtoirs de porte...

Au 19ème siècle se développe le vitrage partiel en partie haute de la porte d'entrée ou en imposte (comme ci-contre), protégé par une grille ouvragée en ferronnerie, pour permettre d'éclairer l'entrée.



Les couvertures

La tuile plate est mise en œuvre sur une toiture à forte pente (entre 100 et 150%). Elle est de petit format, d'où une grande quantité d'éléments par mètre carré (de 60 à 70).

Elle est reconnaissable dans le paysage non seulement par sa couleur brune mais aussi par les grandes lignes horizontales qu'elle dessine sur les toits. » Milieu Rural et villageois.

Les couvertures en lauzes de calcaire sont encore présentes en milieu rural, sur des habitations, des granges ou des annexes agricoles de fermes isolées ou de villages.



Les ferronneries

Décor en « dentelles » pour les façades, les serrureries en ferronnerie et en fonte sont des éléments précieux et fragiles.

Le percement de la r

Rue Gambetta, dans le tissu urbain, s'est accompagné de l'apparat qui sied à une voie majeure, notamment les balcons destinés à voir la rue, mais aussi à se montrer.

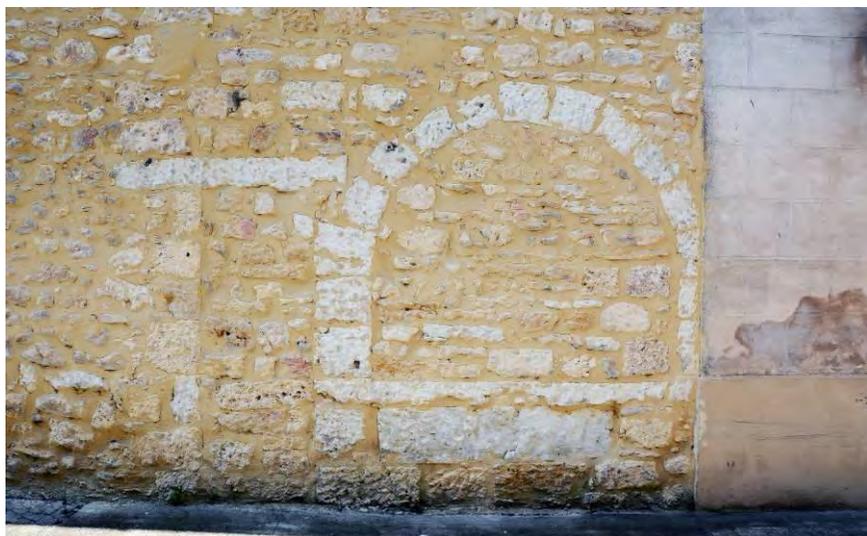
L'architecture commerciale



Les façades commerciales par devanture appliquée,

Les installations commerciales doivent s'insérer « en douceur » sur les immeubles.

A défaut de baies anciennes en « ouvroir » ou de percement spécifique, la devanture en bois peint, avec son encadrement et sa corniche



Les façades commerciales inscrites dans une baie existante,

L'analyse du bâti permet de découvrir des opportunités pour ouvrir des baies anciennes.

Cet ancien ouvroir, accompagné de sa porte est propice à la restitution d'une baie commerciale (ou, à défaut, d'habitation).

Le chapitre relatif aux constructions neuves s'appuie sur des principes destinés à assurer la continuité paysagère et l'harmonie de l'ensemble bâti.

Des points majeurs sont à prendre en compte tels,

- L'adaptation au terrain naturel,
- Les volumes
- La forme des façades et toitures
- L'insertion au rythme parcellaire,
- L'implantation par rapport à l'alignement,
- La hauteur,

Les prescriptions peuvent être l'objet de nuances, lors de leur application en tenant compte de la fonction du projet, notamment par l'application d'adaptations mineures.

Le règlement ne conduit pas au pastiche et n'interdit pas la création, toutefois pour éviter un développement « intermédiaire » médiocres, En cas de construction projetée dont l'aspect architectural est en référence directe ou en analogie avec un type architectural existant protégé, les règles architecturales relatives au bâti ancien (le bâti protégé par le SPR) s'appliquent.



L'importance des vues plongeantes sur les quartiers neufs et propices au développement justifie l'attention portée à couvrir les constructions de tuiles plates de ton terre-cuite, dont la teinte est complémentaire au vert de la végétation.

L'architecture des constructions neuves

Les secteurs sont institués pour distinguer les différentes morphologies des ensembles bâtis :

- Le secteur SA représente les espaces bâtis en ordre continu. Les constructions sont implantées en limites séparatives, en majorité,
- Le secteur SB représente les espaces bâtis en ordre discontinu. Les constructions sont plus ou moins distantes les unes des autres ; mais ce secteur permet la densification progressive,
- Le secteur SP porte sur le bâti en secteur rural comprenant des bâtiments en écarts, mais parfois formés de groupe bâtis et de villages et hameaux.

Pour les hauteurs maximales, en secteur SA (qui dispose de peu d'espaces disponibles pour le bâti neuf) la hauteur est appréciée par l'examen de l'harmonie entre constructions riveraines. En secteurs SB et SP, les constructions sont limitées à 7,00 m à l'égout des toitures, ce qui permet de réaliser trois niveaux pleins d'habitation (dont une partie en combles).

Pour les façades l'aspect maçonné est exigé à titre général afin ne pas « miter » le paysage et de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et urbaine.

L'importance de l'image des toitures, tant en ville qu'en milieu rural, justifie la prescription de création de toitures couvertes de tuiles, sauf pour les petits édifices (dont les annexes) et les programmes susceptibles d'avoir à créer des toitures de grande portée (dont des constructions d'intérêt collectifs).

Pour des raisons de cohérence d'aspect, les menuiseries des fenêtres, des portes et des volets doivent être en bois en secteur SA.

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE

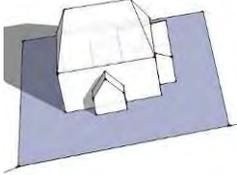
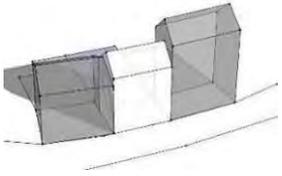
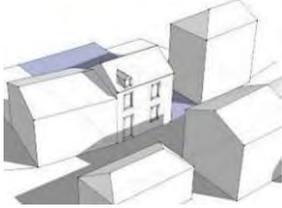
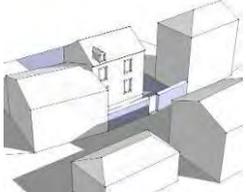
Etat des lieux

Typologie des formes urbaines et développement durable

Les formes	Définition	Caractéristiques patrimoniales
<p>« Le centre ancien » :</p> 	<p><i>Secteur urbanisé d'une taille importante avec une densité significative mixant à la fois de l'habitat, des commerces, des activités et des équipements et jouant un rôle de centralité principale sur le territoire.</i></p>	<p>Implantations, hauteurs, formes des îlots, aspects des constructions, détails architecturaux, matériaux : à dominante traditionnelle,</p> <p>Densités élevées ; bâti en ordre continu, des jardins en cœur d'îlot et sur les parties les plus en pente</p> <p>Hauteurs R+1+c à R+3</p> <p>Inscription dans les pentes.</p>
<p>Les faubourgs et les extensions du bourg :</p> 	<p><i>Secteur urbanisé d'une taille importante avec une densité significative mixant à la fois de l'habitat, des commerces, des activités et des équipements et jouant un rôle de centralité principale sur le territoire.</i></p>	<p>Ensemble assez homogène, constitué de maison de ville alignées à la voie, mais également ponctué de villas en retrait.</p> <p>Implantation en ordre continu, discontinu et en recul de l'alignement.</p> <p>Hauteurs R+1 à R+2</p>

Les formes	Définition	Caractéristiques patrimoniales
<p>Les lotissements récents</p> 	<p><i>Secteur urbanisé marqué par une densité moins élevée, une mono-fonctionnalité liée au caractère résidentiel de ces quartiers</i></p>	<p>Ensemble hétérogène dans la forme, l'implantation et les choix architecturaux.</p> <p>La densité est faible</p> <p>Hauteur R à R+1</p>
<p>Les anciens villages et principaux hameaux :</p> 	<p><i>Secteur moins important que l'agglomération mais regroupant un nombre important de constructions qui se sont développées autour d'un noyau ancien (avec ou sans activité/équipement)</i></p>	<p>Des différences importantes entre le noyau ancien et les extensions récentes. L'aspect des noyaux anciens est lié à l'implantation du bâti, des murs et murets, le réseau viaire, la hauteur des constructions, les anciens usages des constructions (passé agricole).</p> <p>R et R+1</p>
<p>Écarts et fermes isolées :</p> 	<p><i>Ce dernier groupe rassemble plusieurs catégories : constructions isolées, petits groupes de constructions, groupes de constructions formant une urbanisation linéaire ou filamenteuse peu dense...</i></p>	<p>La qualité patrimoniale de certains écarts/habitat diffus, est principalement liée au bâti et aux éléments d'accompagnement (petit patrimoine, végétal...)</p>

Des modes d'implantation plus ou moins « durables »

Mode d'implantation	Typologie concernée	Volet : urbain / paysager / architectural	Impact sur la performance énergétique
Immeuble isolé sur sa parcelle 	-Hôtel particulier -Habitat pavillonnaire de lotissement -Habitat pavillonnaire d'étagement	Volet urbain ■ Associé à une faible densité urbaine	- consommation liée aux déplacements - systèmes énergétiques difficilement partagés (coût ; performance)
		Volet Paysager ■ Grandes parcelles : présence de végétation importante ■ Recul des limites séparatives	+/- ombrage lié à la végétation : confort d'été, réduction des gains hivernaux + favorise la transparence vers le paysage depuis la voie, si la végétation ou les murs ne font pas masque
		Volet architectural ■ Bâtiment détaché	- 5 faces déperditives : 4 façades et la toiture (dans une moindre mesure, le sol) à isoler, protéger
Immeuble mitoyen, sur ses limites latérales 	-Habitat dense d'origine médiéval (maison avec grande aile, maison étroite sans jardin) -Parcelles en lanières -Habitat de faubourg (immeuble avec jardin à l'arrière, îlots avec des immeubles de chaque côté)	Volet Urbain ■ Associé à une moyenne / forte densité	+ déplacements moins consommateurs (doux, moindre distance, quartier centraux) + possibilité de partage d'équipements énergétiques (réseaux de chaleur urbaine, groupes ventilation, etc.)
		Volet paysager ■ Associé à une façade principale sur rue ■ Jardins profonds, privés	+/- selon l'orientation de la façade rue ou jardin : si la façade sud est sur l'espace public, intégration de dispositifs énergétique plus difficile + prise d'air frais, captage par le sol possible, ventilation naturelle favorisée (sécuriser les ouvrants pour la ventilation de nuit)
		Volet architectural ■ Mitoyen sur au moins une limite ■ Linéaire sur rue réduit	+ surface déperditive réduite : l'isolation peut être réduite si les bâtiments mitoyens sont occupés, +/- prise en compte des architectures voisines pour toute modification à la façade + isolation phonique facilitée
Immeuble à l'alignement sur rue 	-Habitat dense d'origine médiéval (« immeubles placard »)	Volet urbain : ■ Associé à une moyenne/forte densité urbaine ■ Passage direct privé/rue	+ déplacements moins consommateurs + possibilité de partage d'équipements énergétiques (réseaux de chaleur urbaine, groupes ventilation, etc.) + animation des rues, facilité de déplacements doux et sentiment de sécurité et d'appartenance
		Volet paysager : Jardins profonds, privés	+ Le jardin protégé de la rue devient privé : prise d'air frais, captage par le sol possible, ventilation naturelle favorisée (sécuriser les ouvrants pour la ventilation de nuit)
		Volet architectural : Front bâti continu avec les voisins Ne pas empiéter sur esp. public	+/- prise en compte des architectures voisines pour toute modification de la façade +/- : l'isolation par l'extérieur ne peut gêner le passage public
Immeuble en recul par rapport à la voie 	-Maisons bourgeoises	Volet urbain : Si faible recul :	+ faible recul souvent associé à moyenne-forte densité : déplacements courts facilités
		Volet paysager : Jardin « de devant »	+ si le jardin est paysagé : présence d'arbres crée de l'ombre et atténue le vent, participe à l'animation des espaces publics + ventilation plus agréable pour les occupants : bruits et odeurs de la voie diminués
		Volet architectural : Recul de voies étroites :	+ Si permet une façade mieux éclairée : gains gratuits par les fenêtres, incite à garder ses volets ouverts grâce à l'espace intime du recul.

Les enjeux de développement durable déterminés pour le territoire de l'Aire peuvent être résumés de la façon suivante :

<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière de densité et de morphologie urbaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces verts majeurs (squares, parcs arborés en accompagnement des grandes demeures) - Maintien alignements d'arbres structurants - Maintien des jardins structurants dans l'espace urbain
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE</p>	<p><i>Dans le centre ancien et les faubourgs, à l'intérieur du périmètre d'AVAP, l'implantation du bâti en contiguïté assure une bonne compacité et une réduction/maîtrise des déperditions, sur au moins 2 faces de volumes bâtis. Les surfaces latérales sont beaucoup moins déperditives, car accolées.</i></p> <p>ISOLATION DES CONSTRUCTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la mise en œuvre du doublage extérieur des façades sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti : autorisé uniquement sur le bâti non protégé) - Permettre la mise en œuvre des procédés d'isolation par l'intérieur pour toutes les catégories de bâtis (façades, combles...). - Permettre la mise en œuvre des techniques d'isolation des menuiseries (menuiseries « étanches ») sous réserve d'aspect compatible avec la typologie et l'époque de construction du bâti.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie solaire sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, que ce soit sous la forme de panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'Aire, à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, qu'il ne concerne pas un bâti d'intérêt patrimonial (repéré au plan). Interdit en secteur SA même sur le bâti neuf. - Interdire les fermes solaires, non compatibles avec les objectifs de préservation du paysage dans le territoire de l'Aire
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE EOLIENNE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie éolienne sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le grand éolien, non compatible avec les enjeux de préservation du site et des paysages, est interdit sur l'ensemble de l'Aire. - Interdiction des éoliennes domestiques non compatibles avec l'enjeu de qualité urbaine dans le bourg et les hameaux.
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie géothermique sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce type de dispositif n'est pas réglementé par l'AVAP
<p>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie hydraulique :</p> <p>Ce type de dispositif n'est pas réglementé par l'AVAP</p>
<p>USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'usage et de mise en œuvre des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien
<p>LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE</p>	<p>Les objectifs dégagés en matière de maintien de la faune et de la flore sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des habitats pour la faune - Préservation des corridors écologiques - Préservation des milieux naturels d'intérêt écologique <p>Notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces arborés majeurs - Maintien des parcs et jardins structurants - Maintien de haies, arbres et alignements d'arbres

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME

La commune dispose actuellement d'une carte communale en vigueur, un PLU intercommunal est en cours d'élaboration.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi n'a pas été débattu à ce jour (mars 2021), toutefois, les objectifs définis dans le cadre de l'élaboration du PLUi sont les suivants :

- Maîtriser l'espace et favoriser la mixité.
- Rechercher un équilibre entre habitat permanent, résidences secondaires, hébergements touristiques et besoins liés aux activités économiques.
- Renforcer l'attractivité du territoire notamment à travers la dynamique des filières agricoles, forestières, commerciales et artisanales.
- **Valoriser l'activité touristique**
- Organiser le territoire en prenant en compte les dynamiques locales.
- **Chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels.**
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable.
- Lutter contre les changements climatiques.
- Préserver la qualité de l'eau et de l'air.
- **Préserver et mettre en valeur un patrimoine riche.**
- **Conserver, restaurer et protéger les milieux naturels, la biodiversité, les paysages.**

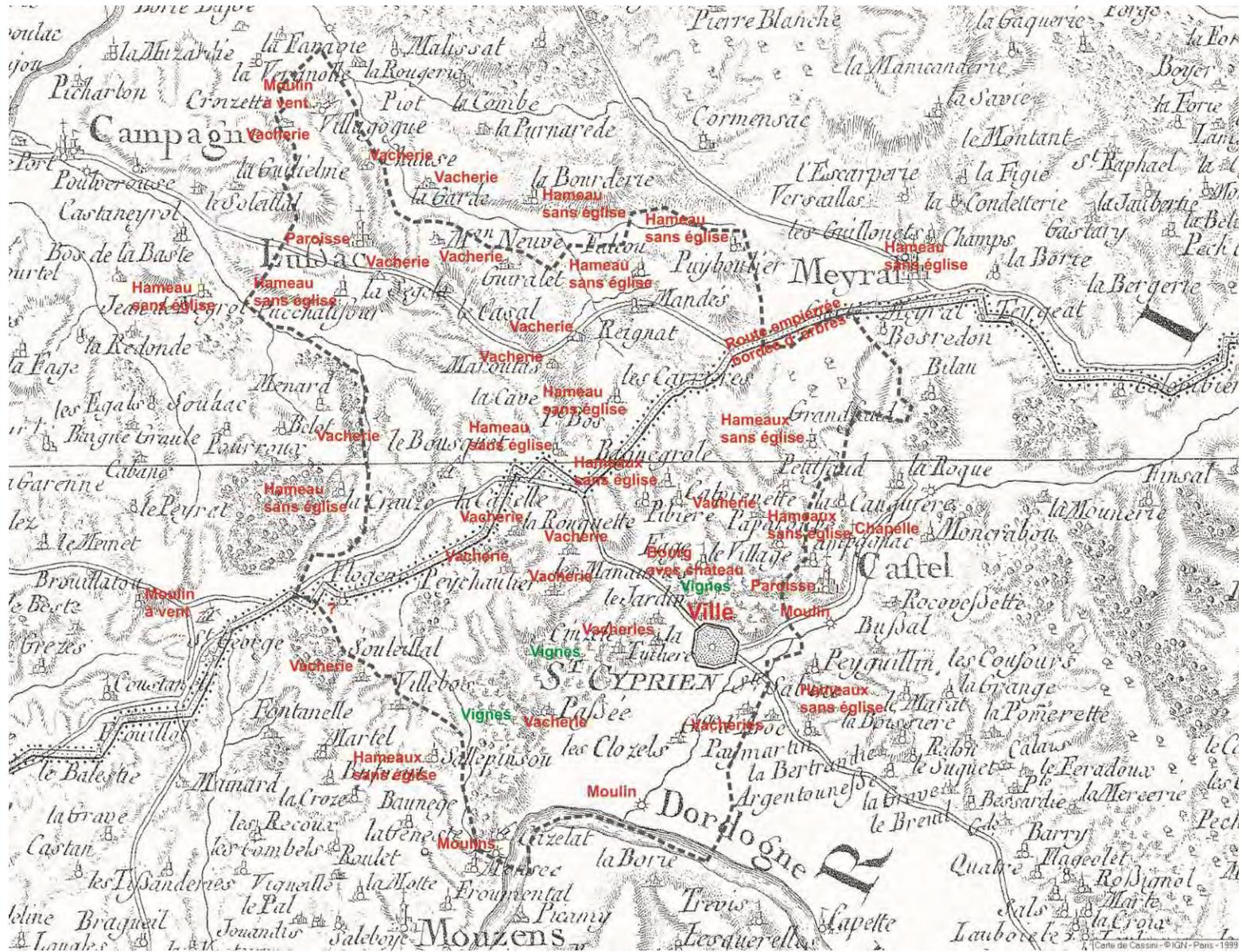
Les dispositions réglementaires de l'AVAP sont compatibles avec ses objectifs.

En particulier ils permettent de mettre en œuvre les actions de mise en valeur du patrimoine, de valorisation touristique, de préservation des espaces agricoles et naturels, de conservation et restauration des milieux naturels et des paysages.

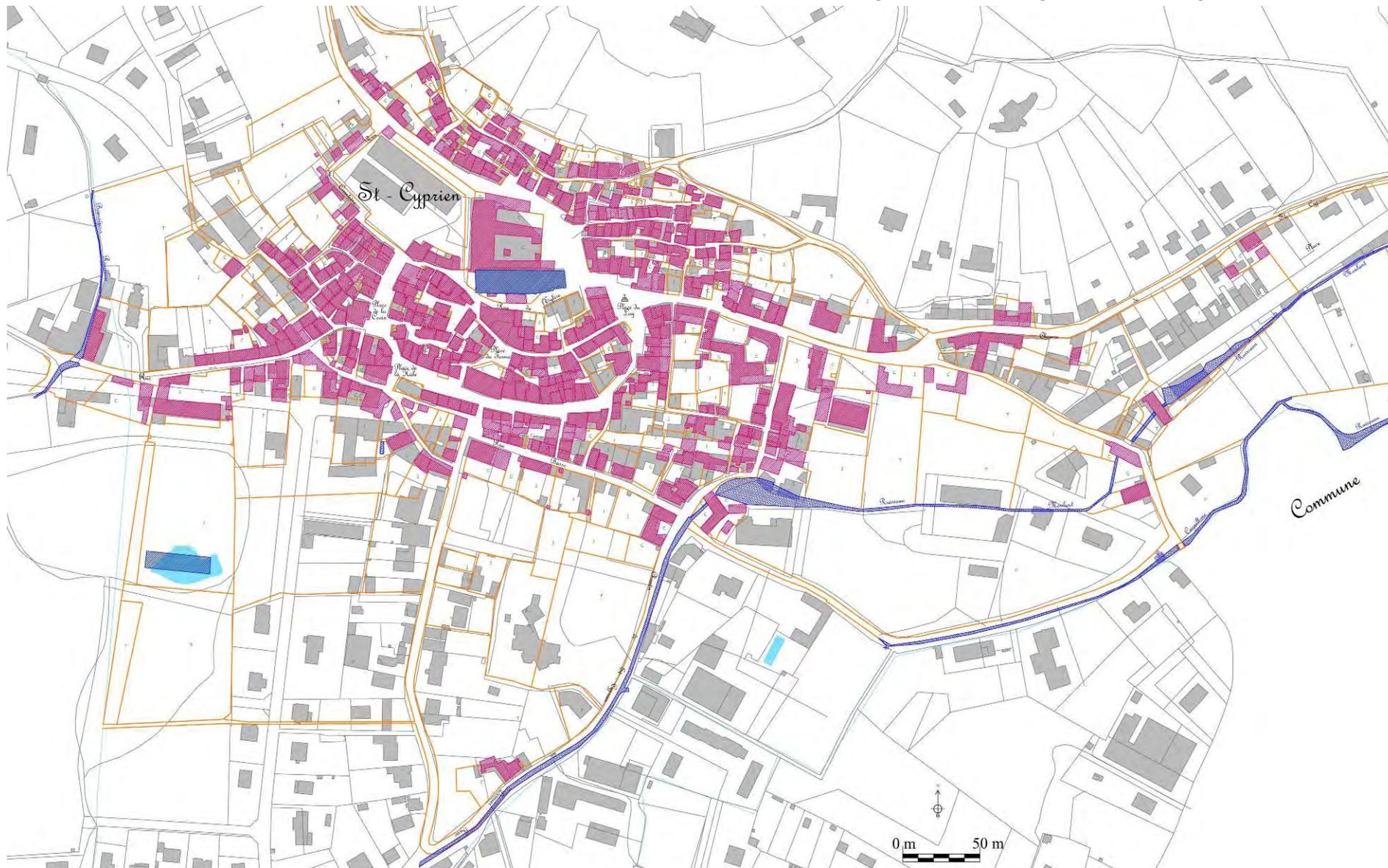
LES ANNEXES

Cartes historiques

Carte de Cassini et explicitation des symboles



REPORT DU PLAN NAPOLEONIEN DE 1822 SUR LE CADASTRE 2014 (source gheco – format original A0) - le bourg



REPORT DU PLAN NAPOLEONNIEN DE 1822 SUR LE CADASTRE 2014 (source gheco – format original A0) - nord

COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN

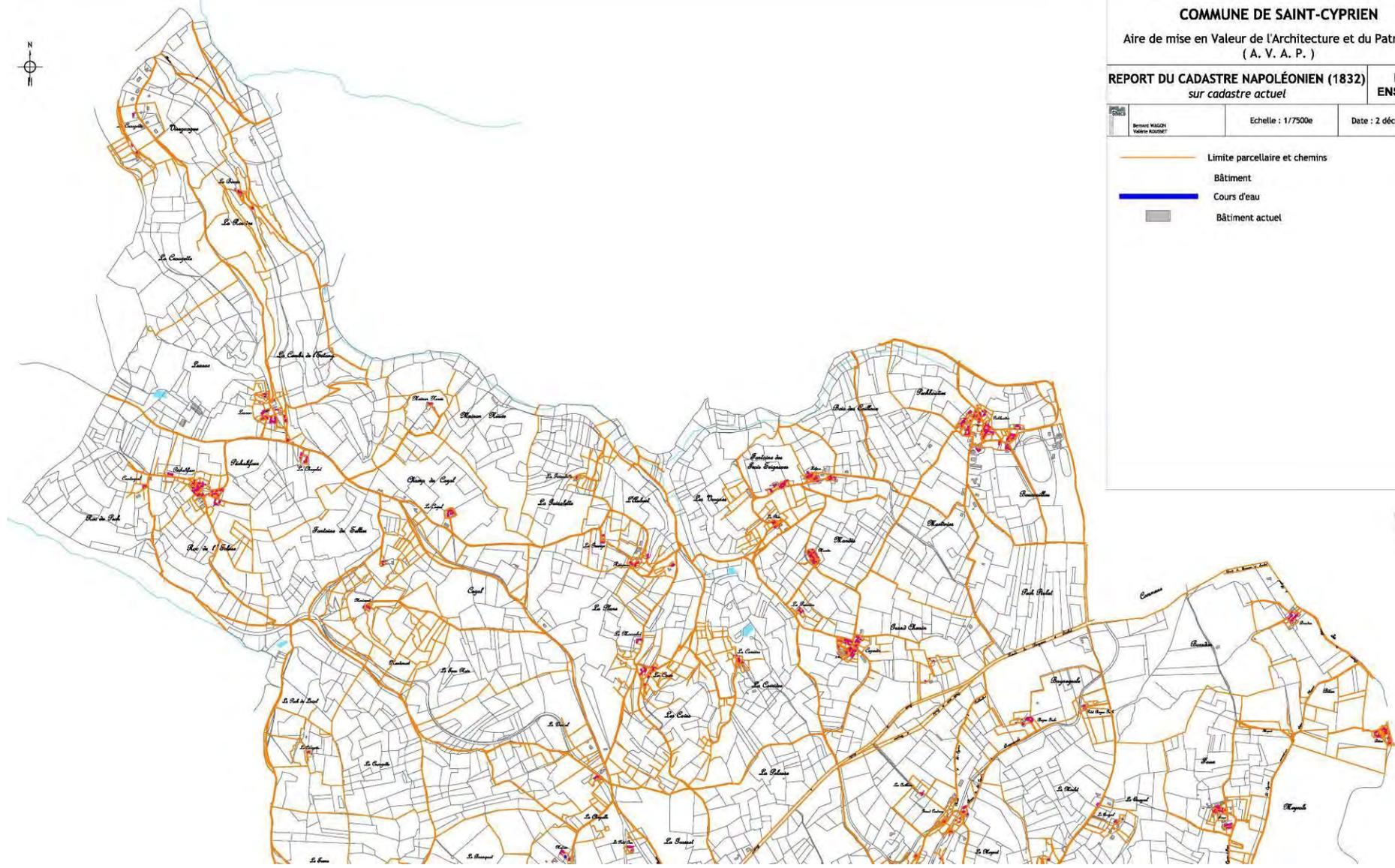
Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
(A. V. A. P.)

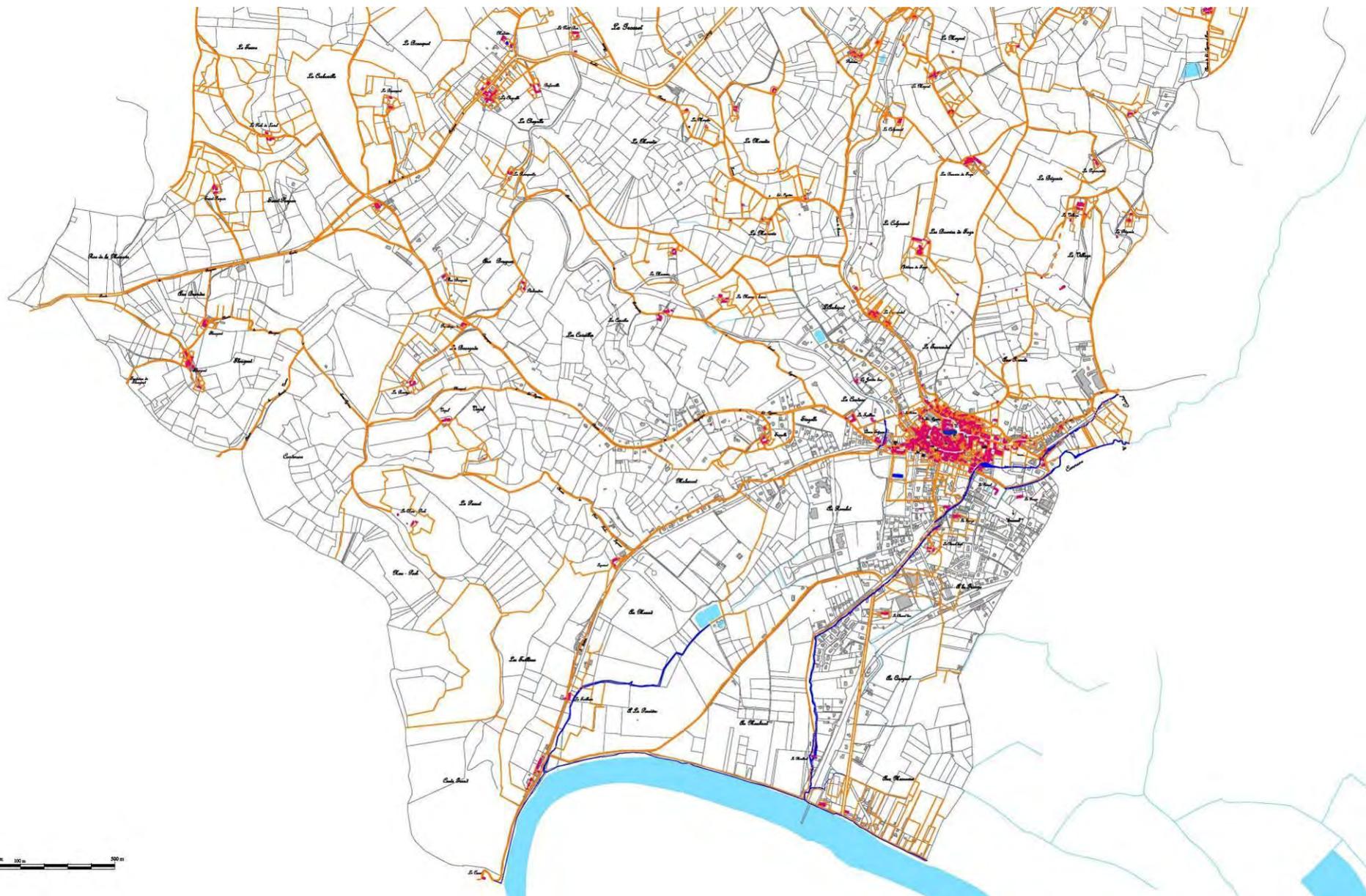
REPORT DU CADASTRE NAPOLEONNIEN (1832) sur cadastre actuel

PLAN ENSEMBLE

 BERNARD WAGCH Vice-Président	Echelle : 1/7500e	Date : 2 décembre 2016
---	-------------------	------------------------

-  Limite parcellaire et chemins
-  Bâtiment
-  Cours d'eau
-  Bâtiment actuel





REPORT DU PLAN NAPOLEONEN DE 1822 SUR LE CADASTRE 2014 (source gheco – format original A0) - sud



A.V.A.P. DE SAINT-CYPRIEN
GHECO urbanistes
V. Rousset, historienne de l'Art
2021