

2.5. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

2.5.1. REPERES HISTORIQUES

Le territoire est anciennement occupé. Des traces gallo-romaines et des monnaies mérovingiennes ont été trouvées à Saint-Sylvestre.



Chapelle de Grandmont

L'histoire communale est très liée à l'ordre de Grandmont, fondé par Etienne de Muret en 1076. Il s'est établi à Grandmont en 1124. Leurs membres devaient vivre dans un lieu retiré, selon une règle exigeante. L'ordre a eu un grand rayonnement jusqu'à la fin du 13^{ème} siècle. Il est alors très répandu en Europe.

Son influence s'est ensuite réduite, notamment suite à la guerre de Cent ans, le monastère ayant été ravagé. Son extinction a été prononcée par le pape Clément XVI en 1772. L'abbaye a été démolie au début du 19^{ème} siècle.

Une petite chapelle a été édifée avec les pierres de l'abbaye.

Le site qui recouvre les vestiges de l'ancienne abbaye et son environnement, est inscrit depuis un arrêté du 20 août 1976. Sa surface est de 20 ha.



Eglise Saint-Sylvestre

L'église Saint-Sylvestre située dans le bourg, construite en différentes époques à partir du 13^{ème} siècle, est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1971.

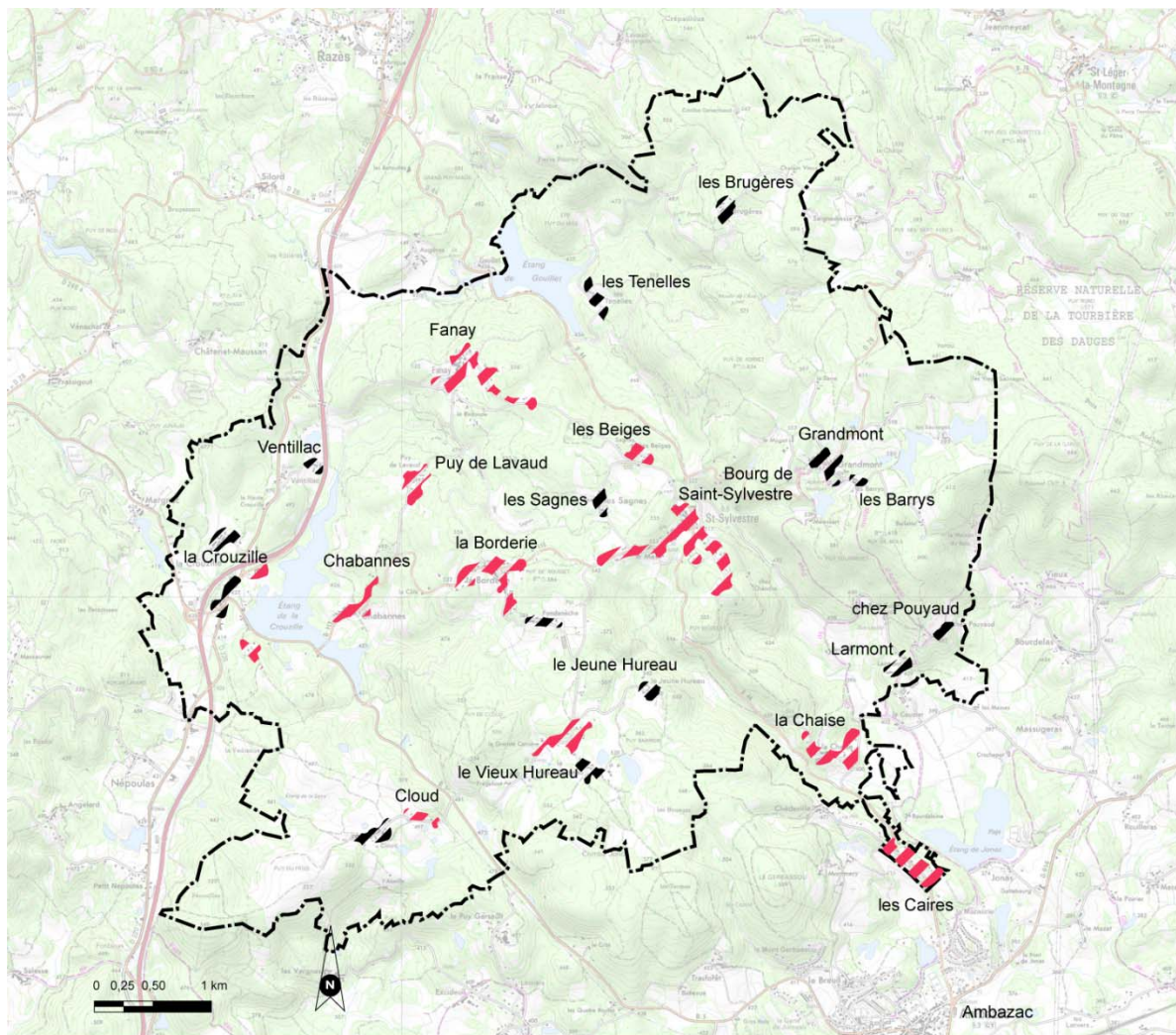
Elle a été restaurée au début du 20^{ème} siècle, grâce à l'action d'un comité pour les réparations de l'église, devenu ensuite la société des amis de Saint-Sylvestre et de l'abbaye de Grandmont.

Durant la deuxième guerre mondiale, un maquis s'est formé autour de Grandmont, en 1943. Il a été détruit en août 1944 par l'armée allemande. Une stèle a été érigée en souvenir, au nord du bourg.

De nombreuses carrières de granite étaient présentes. A la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle, les besoins en construction de la ville de Limoges ont conduit à un développement important de l'exploitation du granite. En 1886, on dénombrait plus de 120 carrières pour 1 700 habitants et, dans certains villages, tous les cultivateurs étaient aussi des tailleurs de pierre.

L'exploitation de l'uranium a pris la suite au milieu du XX^{ème} siècle. La division minière de la Crouzille a produit en 40 ans environ la moitié de la production française de l'époque. Dans les années 80, 1 500 personnes y travaillaient. Les sites sont fermés depuis 1992, à la suite de la décision de la Cogéma d'arrêter les exploitations minières.

2.5.2. UN DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION DANS LE BOURG ET CERTAINS HAMEAUX



 Secteur de développement urbain : habitat ancien / récent  Secteur d'habitat ancien

Secteurs de développement urbain et contexte

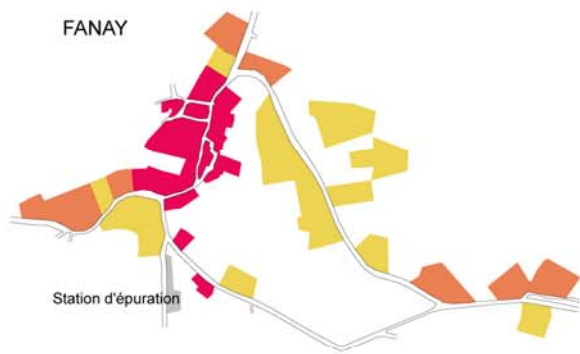
Le développement urbain de ces dernières décennies s’est fait surtout à proximité des voies départementales de transit local, entre le bourg et l’A20, et à proximité d’Ambazac. Les formes urbaines sont allongées. Les étirements se sont réalisés le long des routes.

Noyau urbain ancien	Environnement et patrimoine	Risques et nuisances	Assainissement collectif	Impact potentiel sur le paysage
Bourg, la Borderie, Chabannes, Fanay, la Chaise	ZNIEFF type 2 : tous secteurs sauf Cloud et la Crouzille (partie) ZNIEFF type 1 : bourg (partie), Chabannes, la Chaise, le Vieux Hureau (partie) Natura 2000 : néant Monument historique : bourg	Captage : le Vieux Hureau Bruit à proximité de l’A20 : la Crouzille Site SEVESO 2 : habitations les plus proches à Fanay, à 2,4 km Radioactivité naturelle sur tout le territoire	Bourg, la Borderie, Fanay	Bourg (principal secteur urbain), Chabannes (proximité de l’étang de la Crouzille), la Chaise (visibilité depuis la D44)

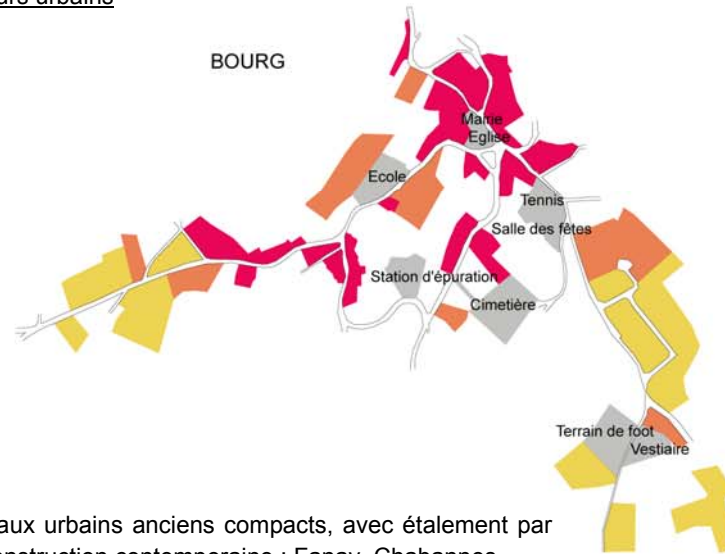
Secteurs d’habitat ancien

Des noyaux urbains anciens sont répartis dans le territoire, notamment en marge Est, plus éloignée de l’A20 et à plus faible densité bâtie, et le long de l’A20 et de la D220. Ils sont plus petits et plus compacts que les secteurs de développement urbain.

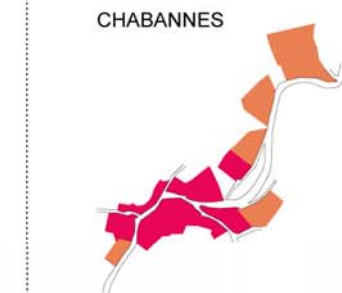
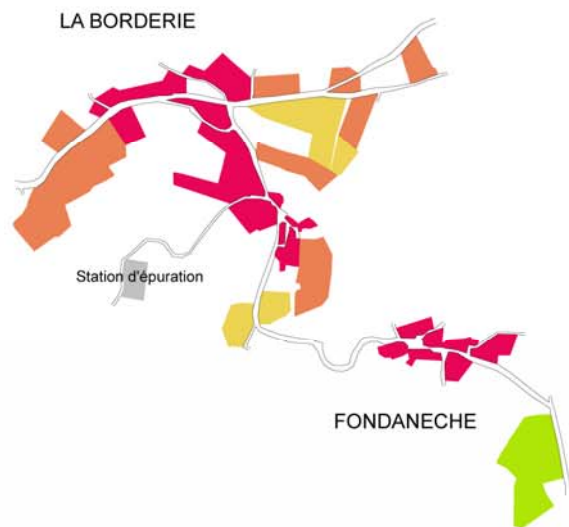
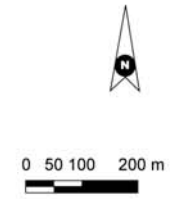
Evolution de l'urbanisation : Illustration sur les principaux secteurs urbains



Noyaux urbains anciennement étalés, avec confortement de l'étalement urbain linéaire par la construction contemporaine : bourg, la Borderie



Noyaux urbains anciens compacts, avec étalement par la construction contemporaine : Fanay, Chabannes



Noyau urbain compact et préservé : Fondanèche, Grandmont - les Barrys



Création urbaine : lotissement des Beiges



Les développements ont nettement tendance à être linéaires. Les possibilités de travailler sur les comblements et les épaisseurs sont à étudier.

2.5.3. UNE TYPOLOGIE DU BATI QUI SE DIVERSIFIE AVEC LES CONSTRUCTIONS DE L'EPOQUE CONTEMPORAINE : UNE HARMONIE BATI ANCIEN / BATI RECENT A FAVORISER

Typologie bâtie



Maison de bourg

- .Bâti rectangulaire, massif et sobre
- .Pignon droit
- .Tuile canal ou mécanique
- .R+1+C à R+1,5+C
- .Représentatif : alignement par la façade et mitoyenneté
- .15 constructions par ha



Maison rurale

- .Bâti allongé, habitat jouxtant une grange ou une étable
- .Pignon droit
- .Tuile canal ou mécanique
- .R+1+C à R+1,5+C
- .Alignement ou retrait
- .Représentatif : 7 à 8 constructions par ha



Maison de maître

- .Bâti rectangulaire et massif, mur d'enceinte (modèle très ponctuel)
- .Pignon avec croupe
- .Tuile canal (représentatif) ou ardoise
- .R+1,5+C
- .Alignement ou retrait
- .Densité : non représentatif



Pavillon récent

- .Bâti avec décrochement
- .Pignon droit (représentatif) ou croupe
- .Tuile canal ou mécanique
- .R+C (représentatif) à R+1+C
- .Retrait des voies et des limites séparatives
- .4 à 5 constructions par ha



Bâti contemporain

- .Variante du pavillon récent
- .Utilisation de matériaux de type bois, en bardage, parfois en couverture (bardeaux)
- .Recours aux énergies renouvelables



Autres constructions

- .Chalets en bois
- .Présence d'une entreprise de construction de chalets à la Haute-Crouzille

Matériaux de construction



Matériaux traditionnels : moellons de pierre apparents (granite, gneiss) ; chaînage en pierre de taille de granite - Couleurs : pierre de ton gris, brun, léger ocre ; joint couleur sable à gris ; couleur grise en cas d'enduit



Enduit d'une construction ancienne



Enduit d'une construction récente : ton beige à rosé (coquille d'œuf).
Visibilité lointaine en cas d'enduit clair



Source : géoportail

Toitures : tuile canal pour les constructions traditionnelles, de ton rouge à brun, parfois ardoise pour certaines maisons de bourg - Pente traditionnelle des toits en tuile canal de ≈ 33 à 58 % (18 à 30°) - peu de lucarnes (ponctuel : lucarne traditionnelle engagée dans la maçonnerie), quelques châssis de toit

Clôtures





Les clôtures sont homogènes dans les secteurs anciens : murs traditionnels en moellons de pierre, murets avec grille, grillage, plantation continue. Elles resserrent l'espace public.

Elles sont hétérogènes dans les secteurs d'habitat récent et elles intègrent plus fréquemment des essences non locales. Elles ouvrent l'espace public.

Deux points sont à souligner :

- un traitement homogène assure une unité urbaine (taille et couleur des murs et murets, orientation unique des lames de bois en cas de dispositif à claire-voie, ...)
- les essences locales vivent avec les saisons et participent à l'identité des paysages et des rues.

2.5.4. UN PATRIMOINE CULTUREL REMARQUABLE

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques vise à protéger les immeubles qui présentent un intérêt public du point de vue de l'histoire ou de l'art. Elle prévoit la protection des abords de chaque monument inscrit ou classé, dans un rayon de 500 mètres autour du monument. Aucune modification des immeubles dans ces abords ne peut être engagée sans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Monument historique

La commune compte un édifice classé. L'église Saint-Sylvestre, datant du 13^{ème}, 15^{ème} et 17^{ème} siècle, est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1971. Elle abrite un buste reliquaire de Saint-Etienne de Muret. A la suite de la dissolution de l'ordre de Grandmont, le reliquaire a été attribué à la paroisse de Saint-Sylvestre.

Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un périmètre de protection de 500 mètres, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable délivrée par l'architecte des bâtiments de France.

Toute publicité est interdite ou réglementée. L'installation de camping ou de caravaning, ainsi que leur pratique isolée, sont également interdites, sauf dérogations.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, soit une limitation administrative au droit de propriété, qui s'applique quelles que soient les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Périmètres de protection de monuments historiques

Monuments hors commune de Saint-Sylvestre mais périmètres de 500 mètres affectant la commune

Grange dimière du Coudier sur la commune d'Ambazac, inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 30 juin 1980. Le périmètre de protection de 500 mètres couvre le hameau de Larmont.

Domaine du château de Montméry sur la commune d'Ambazac, classé à l'inventaire des monuments historiques le 19 avril 1981. Le périmètre de protection de 500 mètres couvre le quartier des Caires.

Site inscrit Source : fiche du site inscrit

Le site inscrit de Grandmont, qui recouvre les vestiges de l'ancienne abbaye et son environnement, est inscrit par un arrêté du 20 août 1976. Sa surface est de 20 ha. Il ne reste aujourd'hui que des vestiges : fragments de murs visibles dans le village, tas de pierre des parties écroulées. On retrouve des matériaux dans diverses constructions. Les alignements d'arbres le long de la route de Saint-Léger et de la Barre sont intéressants, de même qu'une haute maison en entrée du village des Barrys, qui doit remonter au 15^{ème} siècle. Les traces sont à préserver.

Toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale de l'architecte des bâtiments de France. Sauf dérogation, toute publicité est interdite et l'installation d'enseignes est soumise à autorisation. L'installation de camping ou de caravaning, ainsi que leur pratique isolée, sont également interdites, sauf dérogations.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, soit une limitation administrative au droit de propriété, qui s'applique quelles que soient les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2.5.5. LE PATRIMOINE BATI LOCAL

D'autres constructions non classées mais présentant un grand intérêt architectural ou patrimonial, ont été identifiées à l'occasion des travaux sur la carte communale :

- croix en bois : chez Pouyaud ;
- croix en pierre : croisement de la D44 et de la D78, Saint-Sylvestre (D44), Grandmont (D78), Cloud (VC25), Fondanèche, Fanay ;
- maison de maître : Saint-Sylvestre (D44), Saint-Sylvestre (D44/D113) ;
- installation hydraulique : le Mogot ;
- borne : Barlette ;
- lavoir : Saint-Sylvestre (D113), les Sagnes, le Vieux Hureau, Chabannes, Puy de Lavaud ;
- puits, pompe à eau, glycine : Fondanèche ;
- allée de hêtres : Cloud (VC25) ;
- ancienne seigneurie : Cloud ;
- ancienne école : la Crouzille ;
- chemin bordé de pierres : les Sagnes ;
- pompe à eau : Saint-Sylvestre (VC5a) ;
- escalier extérieur : Saint-Sylvestre (VC5a).

2.5.6. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément au Titre II du livre V du Code du Patrimoine et au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les éléments archéologiques supposés seront transmis au Préfet de région qui pourra prescrire ou non, une prestation de diagnostic archéologique.

Un inventaire des sites et indices archéologiques dénombre 24 sites sur la commune.

- 1. Souterrain datant du moyen-âge classique à Fanay ;
- 2. Abbaye ruinée du village de Grandmont ;
- 3. Site gallo-romain (non localisé) ;
- 4. Mine d'époque indéterminée au Puy de Lavaud ;
- 5. Souterrain datant du moyen-âge à Brugères ;
- 6. Base de colonne du moyen-âge au bourg ;
- 7. L'église paroissiale de Saint-Sylvestre ;
- 8. Les étangs autour des Sauvages, des Barrys et la Malessard, du moyen-âge classique ;
- 9. Stèle commémorative gallo-romaine au Puy Fourmiget ;
- 10. Maison isolée ruinée, d'époque indéterminée, aux Sauvages ;
- 11. Fontaine de Muret, du moyen-âge classique ;
- 12. Chapelle 19^{ème} siècle de Grandmont ;
- 13. Moulin à eau à la Crouzille ;
- 14. Village ruiné du moyen-âge classique aux Sauvages ;
- 15. Ruines d'un moulin à eau d'époque moderne à l'étang de l'âne ;

- 16. Ruines d'église du moyen-âge classique à Grandmont ;
- 17. Habitat d'époque moderne à Grandmont ;
- 18. Chapiteau du moyen-âge à Saint-Sylvestre ;
- 19. Chapiteau du moyen-âge aux Barrys ;
- 20. Chapiteau du moyen-âge à Grandmont ;
- 21. Vestiges d'un moulin à eau à Grandmont (pierre à huile) ;
- 22. Souterrain du moyen-âge aux Barrys ;
- 23. Prieuré du moyen-âge à la Cruzille ;
- 24. Mine gallo-romaine au Jeune Hureau.

2.5.7. SYNTHÈSE - PROSPECTIVE

Synthèse	Enjeux - Perspectives
<p>Histoire - Grandmont : village d'un très grand intérêt historique et patrimonial, emblématique de l'histoire religieuse, couvert par un site inscrit</p> <p>Patrimoine et architecture - Bourg couvert par un périmètre de protection, autour de l'église Saint-Sylvestre inscrite à l'inventaire des monuments historiques</p> <p>Patrimoine bâti rural à fort intérêt architectural : habitat, bâti d'origine agricole, petit patrimoine bâti</p> <p>Construction - Développement urbain dans l'environnement du réseau départemental de transit local, entre le bourg et l'A20, et à proximité d'Ambazac</p> <p>Tendance à l'étirement des constructions le long des voies, dont certaines sont de transit local</p>	<p>Préserver le patrimoine, dans une commune où le tourisme vert et de découverte est un atout pour le développement local</p> <p>Harmoniser les constructions récentes avec les constructions anciennes (implantations, volumes, couleurs, clôtures, ...) : appuyer la réglementation d'urbanisme sur les caractéristiques traditionnelles</p> <p>Privilégier le développement urbain dans les villages bien situés et attractifs</p>

2.6. CONSOMMATION DE L'ESPACE

2.6.1. UNE CONSTRUCTION AU COUP PAR COUP, SUR GRANDES PARCELLES, ET UNE TENDANCE A SE DIFFUSER DANS LE TERRITOIRE : UNE TENDANCE NON REMISE EN CAUSE PAR LA CARTE COMMUNALE DE 2008

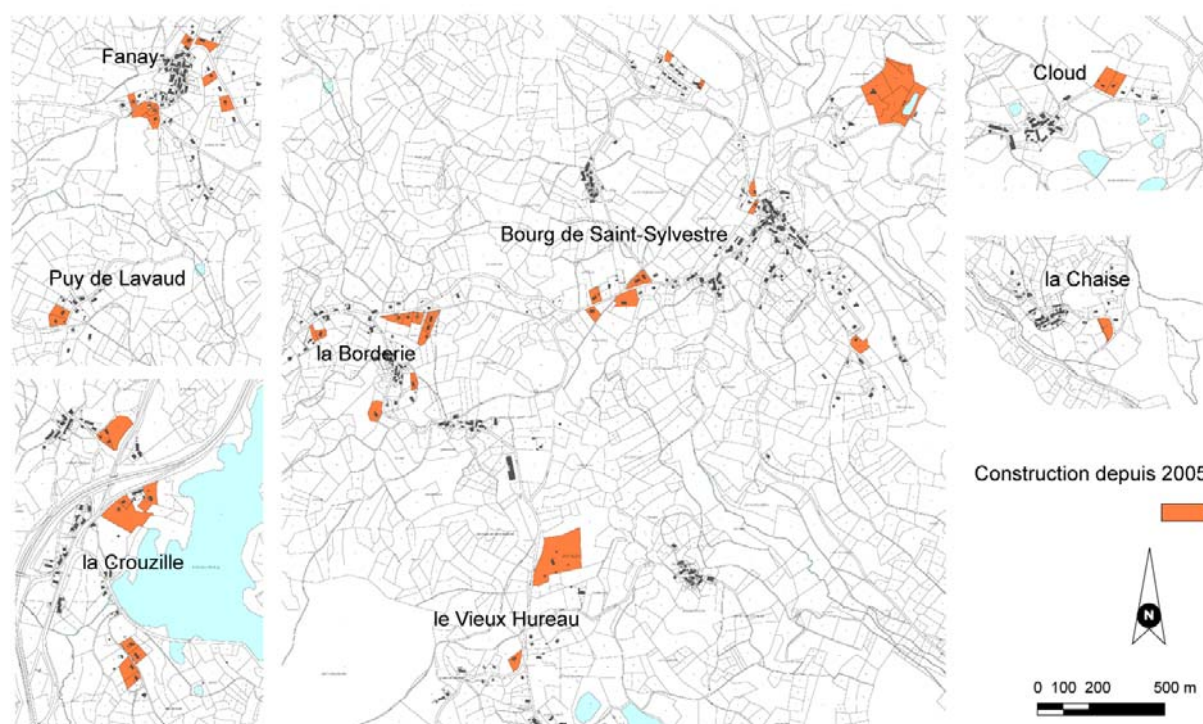
Permis de construire	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements individuels commencés	9	6	6	-	5	4	3	2	4	3	1	1
Moyenne de terrain en m ² par logement	4 040	12 970	5 110	-	4 520	3 470	3 200	7 500	3 030	4 110	1 370	960
Moyenne de terrain resserré en m ² /par logement (*)	2 990	2 950	2 930	-	2 500	2 800	1 980	3 925	2 480	2 070	1370	960
Terrain inf. à 2 500 m ²	3	3	3	-	2	1	1	1	2	1	1	1

(*) Terrain resserré : hors parties des parcelles restées agricoles, bois ou délaissés

Source : commune de Saint-Sylvestre

Sur un total de 44 habitations entre 2005 et 2016, la surface moyenne de terrain est de 5 290 m². Toutes les constructions sont en individuel pur. En enlevant les parties des parcelles restées agricoles, en bois ou en délaissés, soit les parties des terrains avec des valeurs qui font augmenter artificiellement les chiffres, la surface moyenne de terrain est de 2 680 m².

Sur 44 habitations, 19 sont situées sur des terrains dont la surface est inférieure à 2 500 m², soit un peu plus de 40 % du total des terrains.



Depuis 2005, la construction est diffuse dans le territoire. Le bourg, Fanay, la Borderie et la Crouzille restent les secteurs de plus fort développement. Dans l'espace rural, certaines constructions concernent des unités foncières très vastes. Les constructions se sont réalisées au coup par coup, en fonction des opportunités foncières.

Les dispositions du règlement national d'urbanisme s'appliquent dans le cadre des Cartes communales. Elles ne peuvent donc pas réglementer les modalités d'implantation sur les parcelles. A travers la délimitation des espaces constructibles, elles doivent respecter les principes généraux du code de l'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

L'approbation de la Carte communale date de 2008. Elle a accompagné le mouvement de diffusion du bâti dans l'espace rural, à défaut d'avoir défini des priorités fortes sur le territoire. **La maîtrise de la consommation de l'espace est un enjeu important pour la commune.**

2.6.2. GRANDS ENSEMBLES : STABILITE DE L'OCCUPATION DU SOL

Corine Land Cover La cartographie Corine Land Cover, établie à l'échelle nationale (1/100 000^{ème}), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée soit de 25 hectares (seuil de description).

Milieu	Code Corine LandCover - milieux	Description de l'habitat	Surface 1990 en ha	Surface 2012 en ha
Territoires artificialisés	112 Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments et les voies de communication. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes représentent plus de 80 % de la surface totale	47,07	47,07
	122. Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés		0,69	0,00
Territoires agricoles	231 Prairies	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminacées, non incluses dans un assolement.	339,44	404,15
	242 Systèmes cultureux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies ou de cultures permanentes	226,62	172,29
	243 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des zones naturelles ou semi-naturelles	47,11	47,11
Forêts et milieux semi-naturels	311 Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où dominant les espèces forestières feuillus	1 293,92	1 293,94
	312 Forêts de conifères	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où dominant les espèces forestières de conifères	473,22	440,07
	313 Forêts mélangées	Formations végétales principalement constituées par des arbres, où ni les feuillus ni les conifères ne dominant	578,36	544,65
	324 Forêt et végétation arbustive en mutation	Végétation arbustive et herbacée avec arbres épars. Formations pouvant résulter de la dégradation de la forêt ou d'une recolonisation / régénération de la forêt	52,62	109,77
Surfaces en eau	512 Plans d'eau	Etendues d'eau, naturelles ou artificielles, de plus de 25 ha	76,44	76,44

Le seuil de définition ne permet pas d'identifier d'évolution pour le tissu urbain en 22 années.

Les évolutions principales concernent :

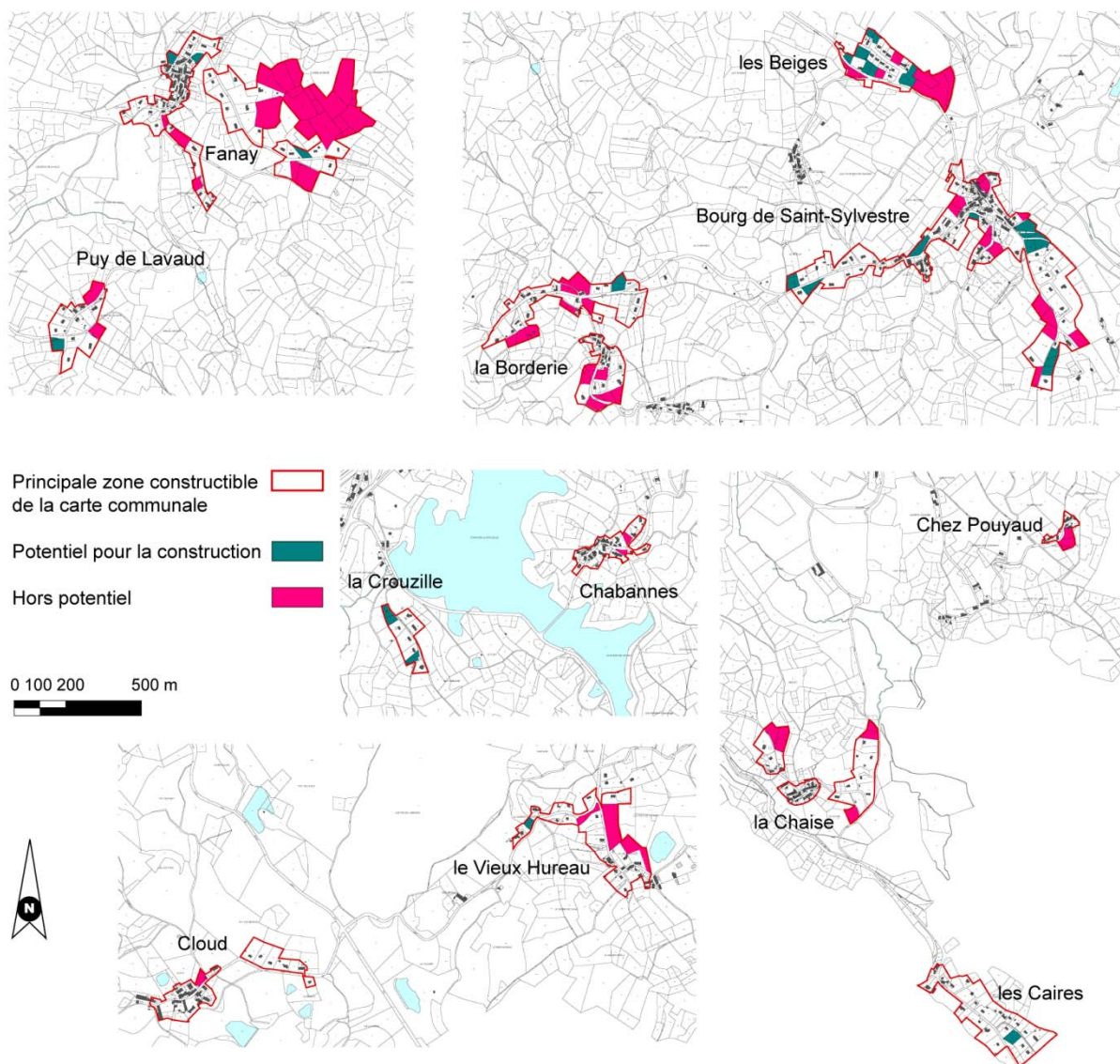
- l'augmentation des surfaces de prairies, d'environ 60 ha ;
- la baisse des espaces mixtes mélangeant prairies et différents types de cultures, d'environ 55 ha ;
- des évolutions à la marge des différents types de forêts (les conifères et les forêts mélangées baissent).

Recensement agricole	1988	2000	2010
Superficie SAU (ha)	317	305	315

Recensement agricole 2010 - Agreste

La surface agricole utilisée (SAU) est de 315 ha en 2010. Elle est stable par rapport aux recensements précédents.

2.6.3. CARTE COMMUNALE : LE POTENTIEL EN CONSTRUCTION RESTANT



Bourg et principaux villages et hameaux de la carte communale	Potentiel pour la construction (ha)	Hors potentiel (ha)
Bourg de Saint-Sylvestre	2,2	2,5
Les Beiges	1,2	2,2
La Borderie	0,3	2,8
Fanay	0,5	10,0
Puy de Lavaud	0,2	0,6
Chabannes	-	0,2
La Crouzille	0,4	-
Le Vieux Hureau	0,1	1,7
Cloud	-	0,2
La Chaise	-	1,2
Les Caires	0,2	-
Chez Pouyaud	-	0,4
TOTAL	5,1	21,8

Une analyse de la carte communale a été menée avec la commission communale PLU pour évaluer les disponibilités foncières restantes, dans le bourg et les principaux villages et hameaux qui avaient été définis en zone constructible.

Le foncier disponible pour la construction représente environ 5,1 ha. Il est situé principalement dans le bourg et aux Beiges.

La surface hors potentiel représente 21,8 ha. Ce chiffre élevé est principalement dû au classement en zone constructible du secteur de Combelpierre, près de Fanay, situé en sommet de colline, sans accès et en second rideau. Des surfaces importantes sont également identifiées dans le bourg, aux Beiges où une grande partie de l'extension prévue par la carte communale concerne des terrains bosselés et boisés, à la Borderie et au Vieux Hureau.

Il n'a pas été identifié de reliquats fonciers sur les autres secteurs en zone constructible de la carte communale.

La réservation foncière par la Carte communale est excédentaire par rapport aux besoins du territoire. Il est important de resserrer les zones constructibles dans le cadre de l'élaboration du PLU et de sélectionner des secteurs qui représentent un potentiel réel, dans le respect des objectifs de la réglementation, notamment de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2.6.4. COUT FONCIER

Actuellement, environ 8 demandes en terrain sont recensées en mairie chaque année (estimation communale). La pression foncière est modérée.

Le coût du foncier équipé est d'environ 15 € par ha.

2.6.5. SYNTHÈSE - PROSPECTIVE

Synthèse	Enjeux - Perspectives
<p>Construction - Construction au coup par coup, sur grandes parcelles, voire très grandes parcelles en dehors du bourg et des villages. La surface moyenne de terrain en individuel pur est de 5 290 m² entre 2005 et 2016, redressée à 2 680 m² après déduction de certains espaces : agricoles, bois, délaissés</p> <p>Secteurs en développement plus important : bourg, Fanay, la Borderie, la Crouzille</p>	<p>Elever les densités, en utilisant les références traditionnelles locales : maison de bourg, maison rurale</p> <p>Diversifier les tailles des parcelles, pour répondre à différents besoins selon les familles</p>
<p>Occupation du sol - Stabilité des surfaces agricoles et naturelles à l'échelle communale</p>	<p>Eviter le mitage et l'urbanisation linéaire dans les espaces ruraux</p>
<p>Carte communale - Potentiel constructible en carte communale de 5,1 ha environ</p>	<p>Réorienter une partie du développement de la construction sur la commune</p> <p>Engager une nouvelle tranche au lotissement des Beiges</p>