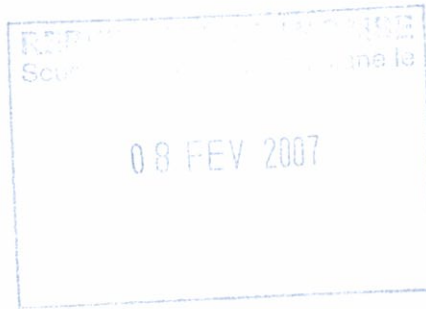




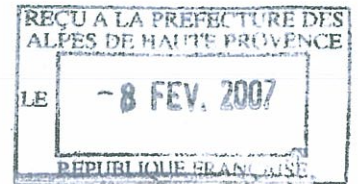
### Agence Sud Est

2 avenue Madeleine Bonnaud  
Parc d'Activité – Point Rencontres  
13 770 Venelles



### Commune de Méailles

« Porte d'or, à arbre de sapin de sinople, accosté de deux étoiles de gueules »



## COMMUNE DE MEAILLES DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

### CARTE COMMUNALE

### DOSSIER D'APPROBATION

Janvier 2007

27 AVR 2007

Délibération	Arrêt	Approbation
	27 AVR 2007	<i>Abollivier</i>

BENJAMIN ABOLLIVIER



## Agence Sud Est

2 avenue Madeleine Bonnaud  
Parc d'Activité – Point Rencontres  
13 770 Venelles



## Commune de Méailles

« Porte d'or, à arbre de sapin de sinople,  
accosté de deux étoiles de gueules »

# COMMUNE DE MEAILLES

## DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

### CARTE COMMUNALE

#### LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

Janvier 2007

Délibération	Arrêt	Approbation
	27 AVR 2007	

Béatrice ABOLLIVIER



**1/ Rapport de présentation**

**2/ Document graphique**

**3/ Annexes**



## Agence Sud Est

2 avenue Madeleine Bonnaud  
Parc d'Activité – Point Rencontres  
13 770 Venelles



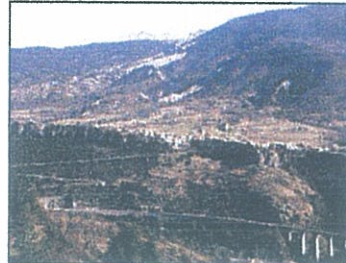
## Commune de Méailles

« Porte d'or, à arbre de sapin de sinople,  
accosté de deux étoiles de gueules »

# COMMUNE DE MEAILLES

## DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

### CARTE COMMUNALE



LE MAIRE  
Sous-Préfecture de Castellane

08 FEV 2007

## RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1/3

Janvier 2007

Délibération	Arrêt	Approbation
	27 AVR 2007	

Béatrice ABOLLIVIER



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>1. CONTEXTE INSTITUTIONNEL .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Analyse de l'environnement.....</b>	<b>8</b>
2.1.1. Le relief .....	8
2.1.2. Le climat .....	8
2.1.3. L'hydrographie .....	9
2.1.4. L'organisation de l'espace .....	10
2.1.5. Le paysage .....	12
2.1.6. Risques naturels et technologiques.....	14
2.1.7. Les espaces naturels remarquables.....	16
<b>2.2. Analyse de l'habitat .....</b>	<b>17</b>
2.2.1. Caractéristiques générales.....	17
2.2.2. Le village.....	17
2.2.3. La Condamine, Capitou, Champréon, La Ferrage .....	18
2.2.4. La Combe et Briel .....	18
2.2.5. Les campagnes en rive droite de la Vaire .....	19
<b>2.3. Analyse du logement .....</b>	<b>19</b>
2.3.1. Le parc existant .....	19
2.3.2. Evolution générale des logements .....	20
2.3.3. Evolution de la demande en logements .....	21
2.3.4. Les actions menées en faveur de l'amélioration de l'offre de logements.....	21
<b>2.4. Analyse socio-économique .....</b>	<b>22</b>
2.4.1. Evolution générale de la population .....	22
2.4.2. Evolution de la population active .....	23
<b>2.5. Analyse de l'agriculture et de l'activité forestière.....</b>	<b>23</b>
<b>2.6. Analyse des commerces, équipements et services.....</b>	<b>24</b>
<b>2.7. Analyse du tourisme .....</b>	<b>24</b>
<b>2.8. Analyse des infrastructures .....</b>	<b>25</b>
2.8.1. Réseau routier et ferroviaire .....	25
2.8.2. Réseau d'alimentation en eau potable .....	26
2.8.3. Réseau d'assainissement.....	28
2.8.4. Réseau d'évacuation des eaux pluviales .....	30
<b>3. DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES.....</b>	<b>31</b>
<b>3.1. Cadre, enjeux et objectifs .....</b>	<b>31</b>
<b>3.2. Contraintes et atouts à l'ouverture de zones .....</b>	<b>31</b>



<b>3.3. Capacités et caractéristiques des zones ouvertes .....</b>	<b>33</b>
<b>4. PRINCIPE GENERAUX APPLICABLES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES .....</b>	<b>35</b>
<b>4.1. Constructions autorisées .....</b>	<b>35</b>
4.1.1. A l'intérieur du périmètre ouvert à l'urbanisation .....	35
4.1.2. A l'extérieur du périmètre ouvert à l'urbanisation .....	35
<b>4.2. Constructions pouvant ne pas être autorisées .....</b>	<b>35</b>
<b>4.3. Droit de préemption (L.211-1 du CU) .....</b>	<b>36</b>
<b>5. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>37</b>



## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Extrait carte IGN de Meailles .....	7
Figure 2 : route départementale reliant le village et la gare du train des Pignes .....	8
Figure 3 : grands axes topographiques .....	8
Figure 4 : réseau hydrographique de la commune de Meailles .....	9
Figure 5 : localisation des forages et périmètres de protection.....	9
Figure 6 : extrait Orthophotoplan- organisation de l'espace .....	10
Figure 7 : le village depuis la Colle .....	11
Figure 8 : zone mixte habitat et agriculture .....	11
Figure 9 : analyse des contraintes de paysage .....	12
Figure 10 : zone ouverte entre cimetière et nouvelle mairie (VUE 1) .....	13
Figure 11 : vue sur le village depuis le Capitou (VUE 2).....	13
Figure 12 : zone ouverte à l'entrée du village (traversée du Guillaumasse) (VUE 3).....	13
Figure 13 : vue sur la chapelle depuis La Ferrage (VUE 4).....	13
Figure 14 : vue sur la chapelle depuis La Ferrage (VUE 5).....	13
Figure 15 : vue les Sauches depuis la route de la Chapelle (VUE 6).....	14
Figure 16 : vue sur les Sauches depuis La Condamine (VUE 7).....	14
Figure 17 : zone de servitude A1 .....	15
Figure 18 : répartition de l'habitat par rapport à la servitude forestière .....	15
Figure 19 : extrait Orthophotoplan – localisation des secteurs d'éboulis .....	15
Figure 20 : zones de protections réglementaires présentes sur le territoire de Meailles .....	16
Figure 21 : répartition de l'habitat sur le territoire communal .....	17
Figure 22 : secteurs d'habitat .....	17
Figure 23 : réhabilitation d'une grange en bâtiment d'habitation .....	17
Figure 24 : localisation du secteur de la Condamine .....	18
Figure 25 : localisation du hameau de la Combe .....	18
Figure 26 : localisation du hameau de la Combe .....	19
Figure 27 : répartition des logements par rapport à leur date d'achèvement (données INSEE) .....	19
Figure 28 : évolution du nombre de personne par logement permanent sur Meailles .....	20
Figure 29 : évolution du parc de logement entre 1968 et 1999.....	20
Figure 30 : évolution du nombre de permis de construire depuis 1994 (données Mairie) .....	21
Figure 31 : évolution du nombre de permis de construire depuis 1994 (données Mairie) .....	21
Figure 32 : composante du taux de variation de population sur Meailles (INSEE).....	22
Figure 33 : composante du taux de variation de population sur le canton d'Annot (INSEE) .....	22
Figure 34 : évolution de la population depuis 1960 sur Meailles (INSEE) .....	22
Figure 35 : évolution de la population depuis 1960 sur le canton d'Annot (INSEE).....	22
Figure 36 : évolution des classes d'âge entre 1990 et 1999 sur Meailles (données INSEE).....	22
Figure 37 : Caractéristiques de la population active en 1999 (données INSEE) .....	23



Figure 38 : évolution de la répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles (données INSEE).....	23
Figure 39 : évolution du lieu de travail par rapport au lieu de résidence (données INSEE) .....	23
Figure 40 : zones agricoles.....	23
Figure 41 : infrastructures routière et ferroviaire .....	25
Figure 42 :structure du réseau d'alimentation en eau potable .....	26
Figure 43 : Synthèse des données eau potable horaire .....	26
Figure 44 : Synthèse des données eau potable mensuelle .....	26
Figure 45 : zone d'influence du réseau d'eau potable et de la DFCL .....	27
Figure 46 : structure du réseau d'assainissement et zones de desserte actuelles et futures .....	28
Figure 47 : aptitude des sols sur La Ferrage et Les Sauches .....	28
Figure 48 : aptitude des sols sur La Condamine, Les Prés et Capitou .....	29
Figure 49 : bassin versant de collecte du ravin de Larra en amont du village .....	30
Figure 50 : le ravin de Larra dans le village de Meailles .....	30
Figure 51 : synthèse cartographique des contraintes à l'urbanisation .....	32
Figure 52 : Zone constructible de la carte communale de Méailles .....	33



## PREAMBULE

---

### Qu'est-ce qu'une carte communale ?

Une carte communale est un document d'urbanisme, au titre de l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme, opposable aux tiers et établie pour une durée indéterminée.

Elle délimite un périmètre de constructibilité et offre la possibilité du transfert à la commune de la compétence en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Dans les secteurs constructibles, il n'y a pas de règlement spécifique pour les constructions : c'est le **règlement national d'urbanisme (RNU)** qui s'applique.

Cette carte communale doit être compatible avec les lois d'aménagement et dans le cas de la commune de Meailles, compatible avec la **Loi Montagne**.

Elle comprend :

- **Un rapport de présentation,**
- **Les documents graphiques,** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension modérée des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

### Les grands principes de la Loi Montagne

Le territoire communal est soumis à la Loi Montagne, publiée le 9 janvier 1985. Ces dispositions sont codifiées aux articles L. 145-1 à L. 145-13 du Code de l'Urbanisme et ont valeur de prescriptions opposables aux utilisateurs du sol.

Les orientations générales prises par cette Loi Montagne et qui concernent particulièrement la commune de Meailles sont :

- L'extension de l'urbanisation en continuité des hameaux existants
- La préservation des activités traditionnelles

La notion de hameau a été précisée par la jurisprudence. Jusqu'à présent, le hameau était défini par l'arrêt Commune de St Gervais (Conseil d'Etat, 5 fev 2001). Selon cet arrêt, un hameau est « caractérisé par l'existence de plusieurs bâtiments suffisamment proches les uns des autres pour être regardés comme groupés ». Plus précisément, les constructions d'un hameau doivent être distantes de 30 mètres maximum. Ce critère était justifié dans le cas de la commune de St Gervais mais ne pouvait constituer une définition générale du hameau, ainsi dans certaines régions on considère traditionnellement qu'un hameau peut réunir des bâtiments distants de 150 mètres.

Les diverses dispositions relatives à l'urbanisme, l'habitat et la construction (DDUHC), ont précisé la loi SRU et ont introduit la notion de « groupe d'habitation ».

C'est donc dans cet esprit de continuité des hameaux ou groupes d'habitation que devra être envisagé le développement urbanistique de la commune de Meailles.



# 1. CONTEXTE INSTITUTIONNEL

## LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Meailles, située au sud est du département des Alpes de Haute Provence (04), appartient au Canton d'Annot et fait partie des structures intercommunales du Pays Asse, Var, Vaïre, Verdon et de la Communauté de Communes Terres de Lumière.

La commune de Meailles est limitée au nord par la commune de Thorame Haute appartenant au canton de Colmars, à l'est par la commune de Castellet les Sausses appartenant au canton d'Entrevaux, au sud par la commune du Fugeret et à l'ouest par la commune de Allons appartenant au canton de Saint André des Alpes.

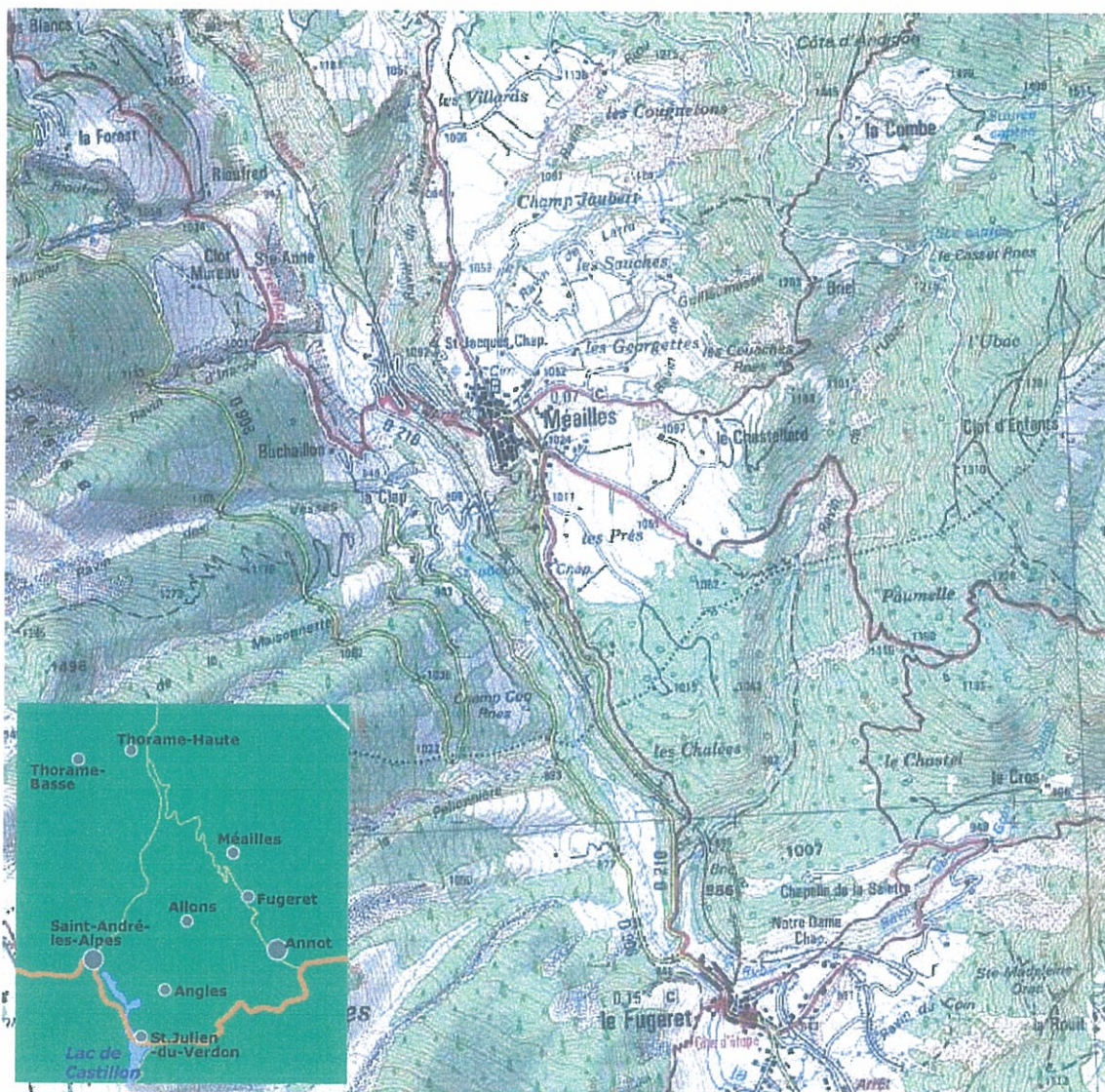


Figure 1 : Extrait carte IGN de Meailles

## LES REGLEMENTS D'URBANISME EXISTANTS

La commune ne dispose pas à l'heure actuelle de document d'urbanisme, elle est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et est concernée par la Loi Montagne.



## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1. Analyse de l'environnement

#### 2.1.1. Le relief

Située au nord ouest d'Annot, dans la vallée de la Vaire, la commune de Meailles est située en zone de montagne entre le massif du Puy de Rent et celui du Ruch.

Le village surplombe de plus de 140 mètres le fond de vallée de la Vaire, entre le point bas situé au pont de Le Fugeret (917 mNGF) et la place de l'église (1050 mNGF).

Le Gand Coyer culmine quant à lui à 2100 mNGF.

Seul le plateau intermédiaire où est implanté le village permet l'exploitation agricole des terres. En effet, le reste du territoire communal est constitué majoritairement de terrains en pente entaillés par le réseau hydrographique.



Figure 2 : route départementale reliant le village et la gare du train des Pignes

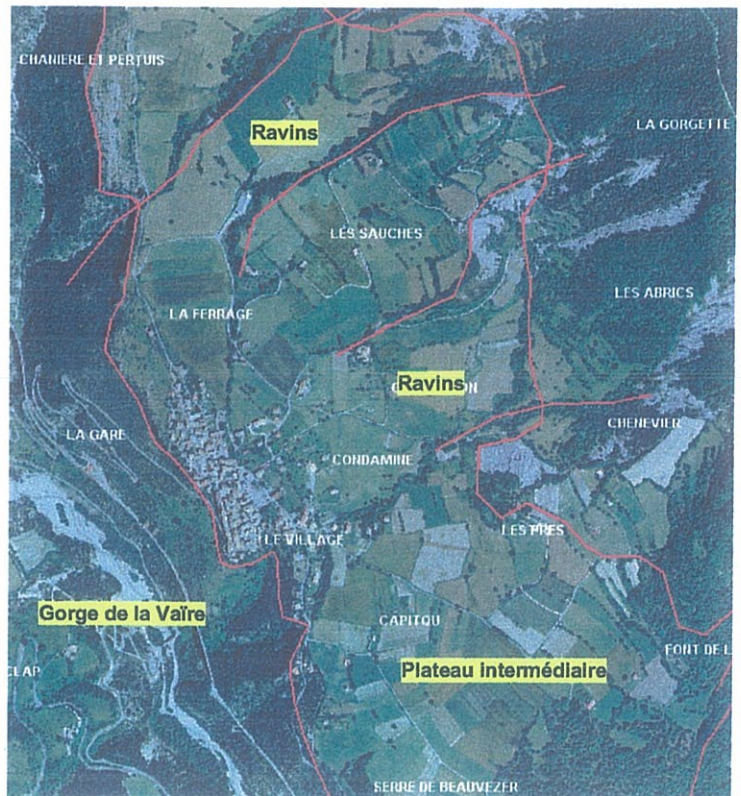


Figure 3 : grands axes topographiques

#### 2.1.2. Le climat

Le dénivelé de la commune rend difficile l'exploitation des moyennes départementales, en effet le climat de la commune oscille entre climat méditerranéen en basse vallée et climat montagnard en altitude.

D'après la carte de zonage des pluies de durée 24h établie par Météo France, la commune de Méailles doit être rattachée au régime pluviographique des Alpes Maritimes, toutefois le climat observé sur la commune de Meailles met en évidence des températures plus proches des composantes montagnardes favorisant les chutes de neiges en altitude.



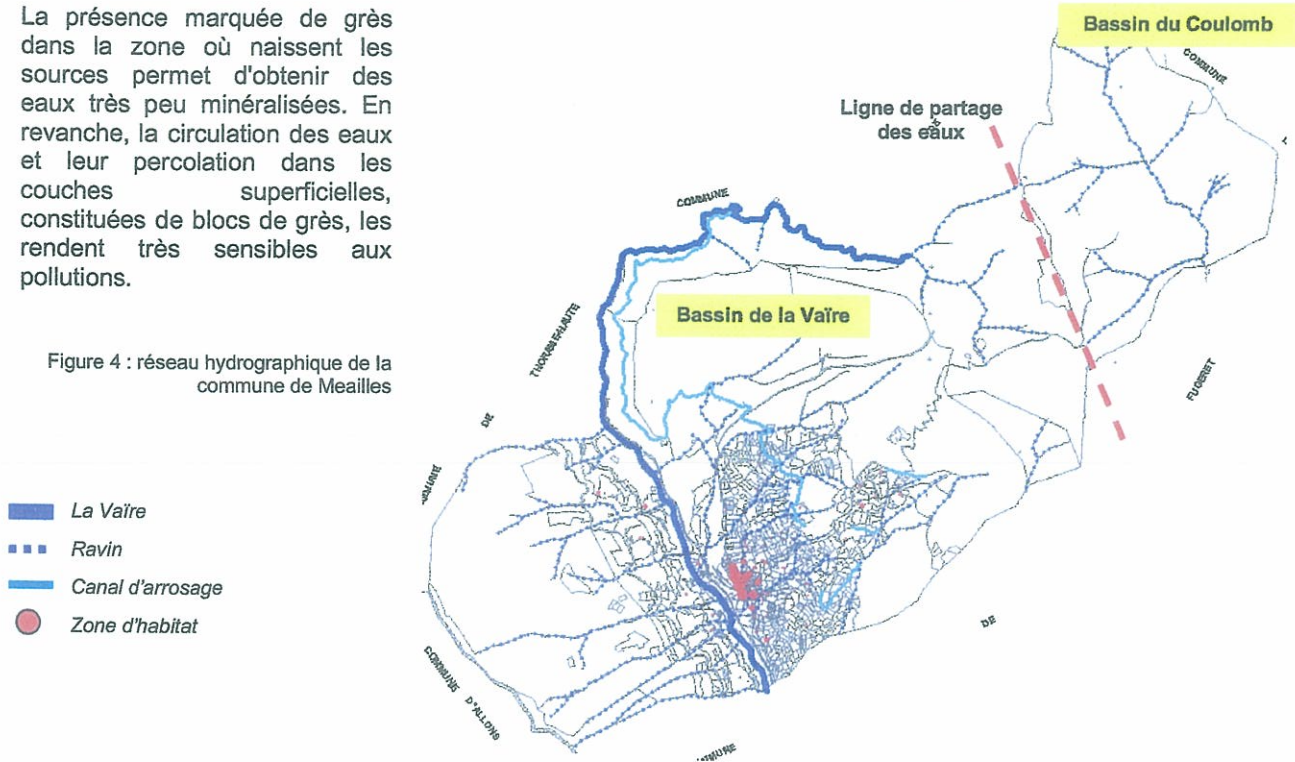
### 2.1.3. L'hydrographie

La commune est située sur le bassin versant de la Vaïre, qui la traverse du nord au sud avant de confluer avec le Coulomp, lui même affluent du Var, en aval d'Annot.

Le territoire communal est parcouru de valats intermittents, dont le principal est le vallon de Larra qui traverse le village et sert actuellement d'exutoire au réseau d'assainissement collectif du village.

La présence marquée de grès dans la zone où naissent les sources permet d'obtenir des eaux très peu minéralisées. En revanche, la circulation des eaux et leur percolation dans les couches superficielles, constituées de blocs de grès, les rendent très sensibles aux pollutions.

Figure 4 : réseau hydrographique de la commune de Meailles



#### LES USAGES ASSOCIES A LA RESSOURCE SOUTERRAINE

La ressource souterraine est mobilisée sur la commune de Meailles pour l'alimentation en eau potable de la commune, mais également pour l'alimentation de la commune située en aval : Le Fugeret.

Les eaux sont de bonne qualité, mais lors des épisodes pluvieux des problèmes de turbidité et de pollution bactériologique sont fréquents (pollution de la source du Casset par le hameau de la Combe).

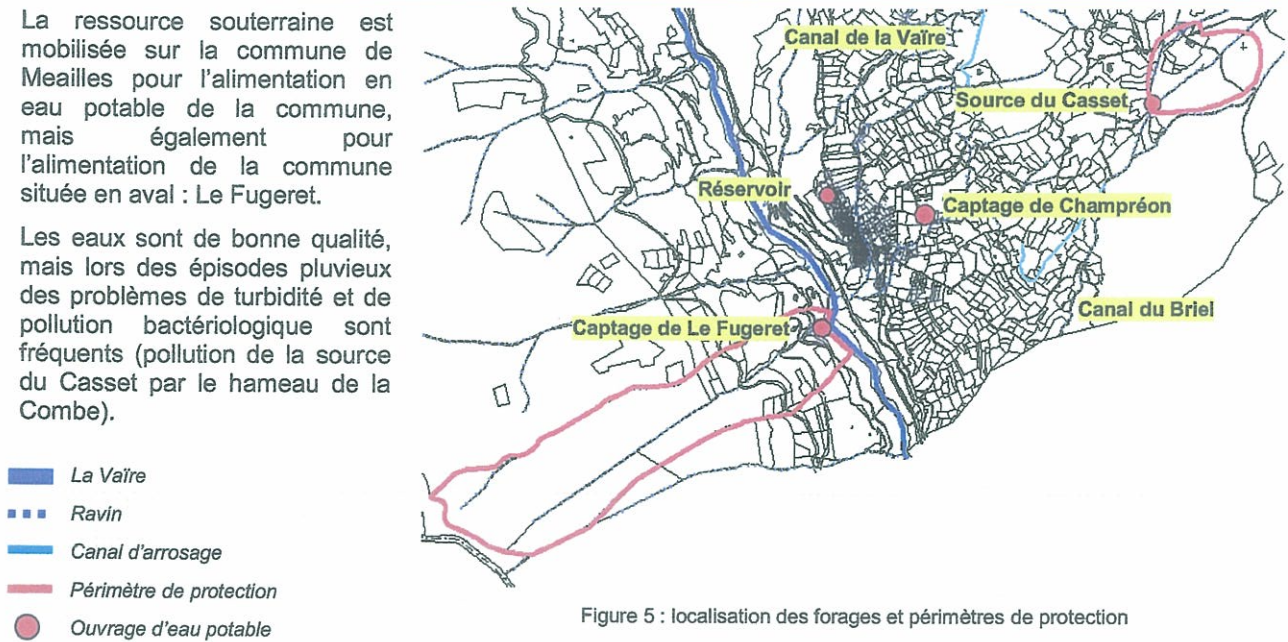


Figure 5 : localisation des forages et périmètres de protection



## LES USAGES ASSOCIES A LA RESSOURCE SUPERFICIELLE

Les usages associés sont minimes, puisqu'en dehors de la pêche, nécessitant un maintien de la qualité et de la biodiversité du milieu, aucun usage n'est recensé.

La commune est traversée par deux canaux d'irrigation en cours de réhabilitation et gérés par les **ASA** de la Vaïre et du Briel. L'usage de ce canal est désormais rendu problématique sur le village en raison des nombreuses coupures d'antennes lors des constructions de nouveaux logements. Il reste toutefois utilisé sur les secteurs agricoles.

### 2.1.4. L'organisation de l'espace

La commune de Meailles s'étend sur 3 274 hectares et se caractérise par une organisation de l'espace axée sur la Vaïre, qui constitue à la fois un axe de circulation Nord Sud et un obstacle aux flux Est-Ouest. On distingue une organisation de l'espace quasiment identique de part et d'autre de la Vaïre allant d'une zone ouverte à vocation agricole et d'habitat vers une zone fermée à vocation forestière.

Seul le hameau de la Combe perturbe cette organisation en créant une ouverture dans la zone fermée forestière.

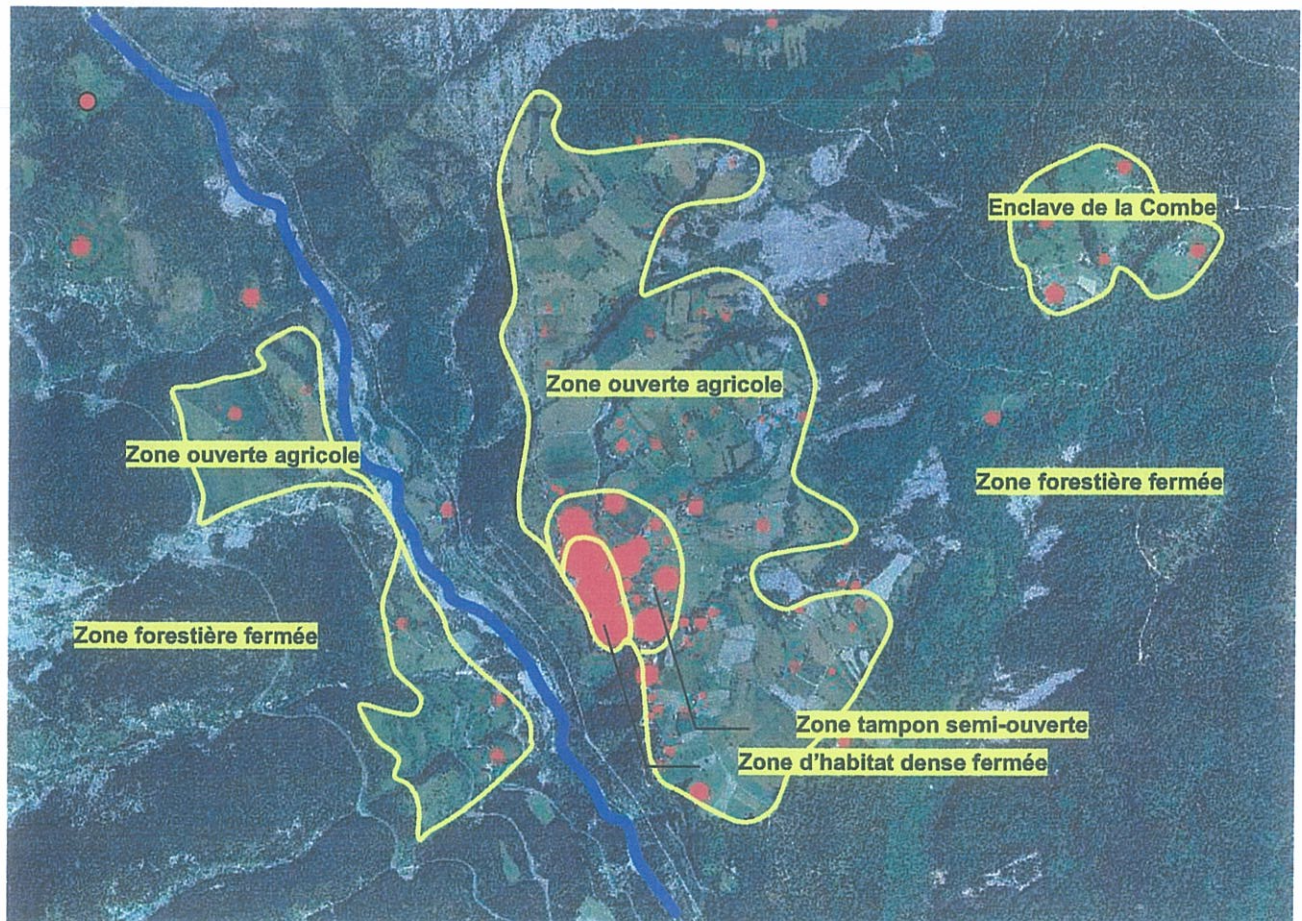


Figure 6 : extrait Orthophotoplan- organisation de l'espace



### **ZONE D'HABITAT**

Le village constitue une entité propre et fermée, qui tend à se relâcher en périphérie. Alors qu'en rive droite l'espace s'organise parallèlement à la berge de la Vaïre, en rive gauche le village constitue le centre de cette organisation. Le village correspond en fait à un prolongement de la Vaïre aussi bien en tant qu'axe de communication et de vie qu'en tant qu'obstacle infranchissable.

### **ZONE OUVERTE DE POLY CULTURE ET D'ELEVAGE**

Le long de ces axes, l'espace devient ouvert avec une zone de plateau consacrée à la culture et au pâturage, mitée çà et là de bâtiments à vocation agricole ou rénovés en habitation. Cet espace représente près de 6% du territoire de la commune de Meailles.

### **ZONE TAMPON SEMI-OUVERTE**

Entre ces deux zones, subsiste une zone tampon qui regroupe à la fois des habitats récents et des bâtiments agricoles entourés de zone de pâture ou de maraîchage créant des espaces verts dans le tissu urbain.

### **ZONE FERMEE DE BOISEMENT**

Vient ensuite un espace à nouveau fermé, constitué d'une zone de châtaigneraie en périphérie des zones agricoles puis de forêt dense. Cet espace boisé recouvre 25% du territoire communal, soit 815 ha.



Figure 7 : le village depuis la Colle



Figure 8 : zone mixte habitat et agriculture



## 2.1.5. Le paysage

Au regard de la topographie et de la répartition de l'habitat, il est possible de dégager des cônes de visibilité et des axes de vues à préserver, afin de conserver le caractère de « village perché » de Meailles, même à partir de point de vue situé en rive gauche de la Vaire, cela concerne notamment :

1. **L'entrée du village** : premier espace ouvert rencontré depuis Le Fugeret permettant d'apprécier le cadre paysager de Meailles avant de rentrer dans le village.
2. **La sortie du Village** : cet espace ouvert a vocation agricole renforce l'aspect sécurisant du village et le caractère sauvage et naturel du cadre de vie.
3. **La vue de la Chapelle** : la Chapelle, et le promontoire sur lequel elle est implantée, sont des éléments identitaires du village, qui doivent rester visuellement détachés du tissu urbain.
4. **La zone de transition entre le village et la zone d'habitat diffus** : la zone ouverte entre le canal d'irrigation et le village souligne la compacité et le caractère « perché » du village.
5. **Les axes de crête** : deux entités arrêtent le regard au niveau du plateau intermédiaire, les ravins qui l'absorbent et les crêtes qui l'arrêtent.

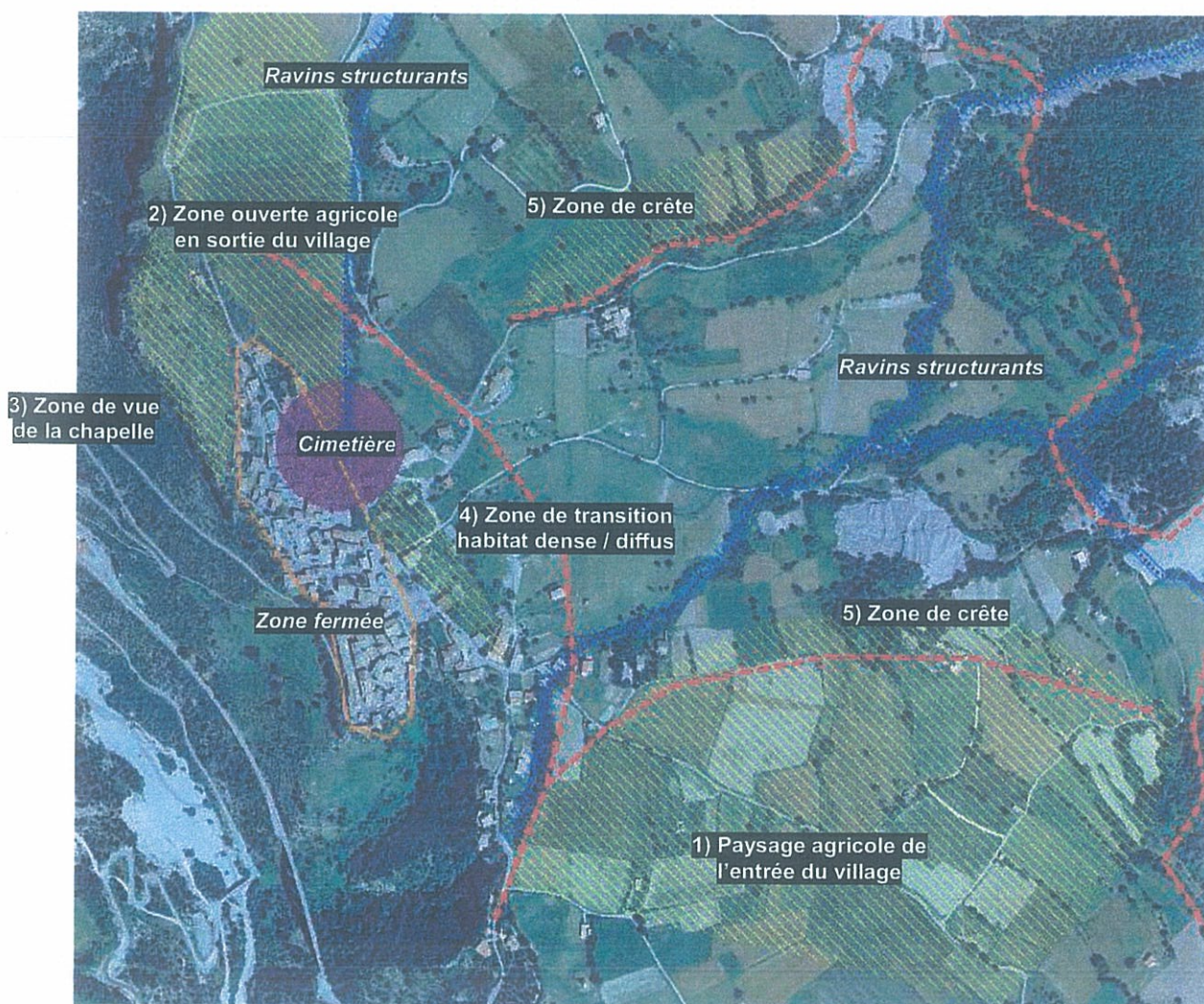


Figure 9 : analyse des contraintes de paysage



Figure 10 : zone ouverte entre cimetière et nouvelle mairie (VUE 1)



Figure 11 : vue sur le village depuis le Capitou (VUE 2)



Figure 12 : zone ouverte à l'entrée du village (traversée du Guillaumasse) (VUE 3)



Figure 13 : vue sur la chapelle depuis La Ferrage (VUE 4)



Figure 14 : vue sur la chapelle depuis La Ferrage (VUE 5)





Figure 15 : vue les Sauches depuis la route de la Chapelle (VUE 6)



Figure 16 : vue sur les Sauches depuis La Condamine (VUE 7)

## 2.1.6. Risques naturels et technologiques

### RISQUES NATURELS

---

La commune de Meailles est soumise aux risques listés ci-dessous, le document communal synthétique est en cours d'instruction par la préfecture.

**Séisme** : classe Ib (sismicité faible)

**Feux de forêt** : les enjeux humains reste à définir, mais compte tenu de l'organisation de l'espace sur le territoire communal, ce risque reste faible puisque les zones d'habitat sont distantes des zones forestières. Seul le hameau de la combe pourrait présenter un enjeu humain vis à vis de ce risque.



Les espaces forestiers font l'objet d'une zone de servitude (A1) relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier.

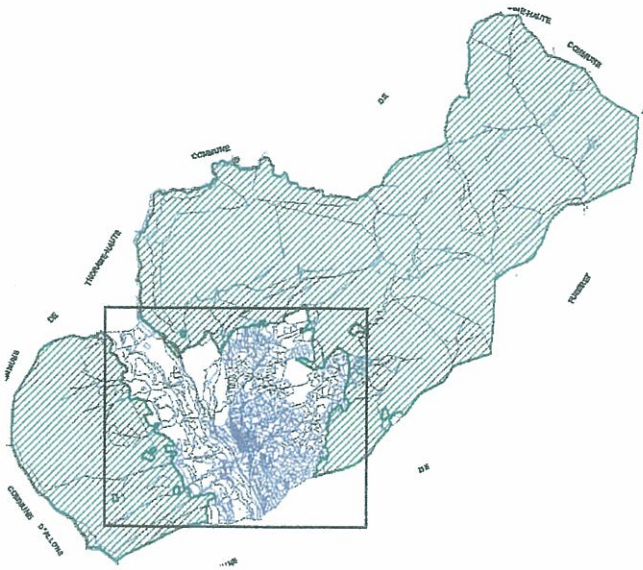


Figure 17 : zone de servitude A1

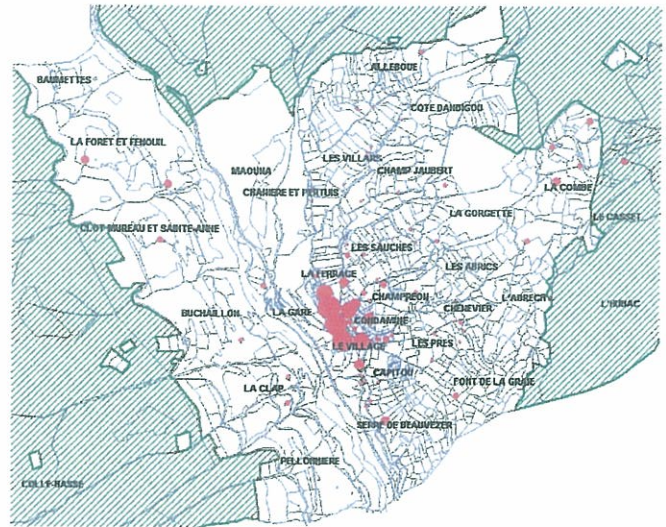


Figure 18 : répartition de l'habitat par rapport à la servitude forestière

**Mouvement de terrain :** une seule coulée de boues est à déplorer sur le territoire communal en 1994 sur le secteur du Casset. Ce risque reste toutefois marqué sur les secteurs d'habitat diffus implantés sur les contreforts du Ruch en aval des zones d'éboullis.

Figure 19 : extrait Orthophotoplan – localisation des secteurs d'éboullis



### RISQUES TECHNOLOGIQUES

Du point de vue des risques technologiques, la commune ne disposant d'aucune activité industrielle ou assimilée (en dehors des exploitations agricoles), seuls des accidents routiers mettant en cause des transports de matières dangereuses (TMD) sont susceptibles de se produire.

L'implantation de la ligne de chemin de fer, en aval des zones habitées, et l'absence de fret sur cette ligne limite le risque technologique ferroviaire.

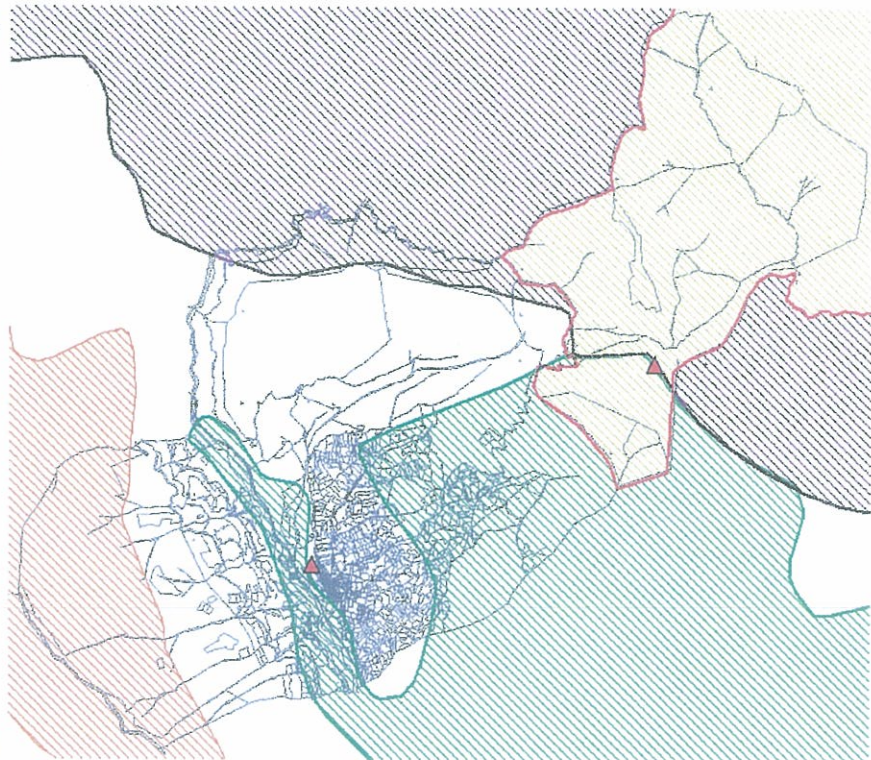


## 2.1.7. Les espaces naturels remarquables

La commune de Meailles est concernée par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et une proposition de Site d'Intérêt Communautaire (SIC).



Figure 20 : zones de protections réglementaires présentes sur le territoire de Meailles



Il existe également deux zones de protection autour des points géodésiques de l'IGN (triangle rouge), mais limités à leur parcelle d'implantation.

Le village et la zone d'habitat diffus à vocation agricole ne sont donc pas concernés par ces zones réglementaires, par contre le hameau de la Combe est inclus dans la ZNIEFF de type I (0466Z00) de Meailles, Annot.

Actuellement d'autres secteurs sont envisagés en tant que ZNIEFF :

- Le Grand et le Petit Coyer, Lacs de Lignin, Gorges de Saint Pierre, Forêt de l'Orgéas, Bois des Frousts, Montagne Mouriès et la Cougnasse
- Massif du Grand Coyer, Gorges de Saint Pierre, Forêt domaniale du haut Verdon, le Courradour
- Massif des Grès d'Annot, Tête de Ruch, la Plane, la Baussée, Bois de Fa, Crête du Clot Martin, le Ray
- Vallée d'Allons, Crête des Serres, Crête et Forêt domaniale de Chamatte, Crête des Traverses, Puy de Rent, Bois de la Colle Baudet
- Le haut Var entre Daluis et Puget-Théniers et ses principaux affluents

Ou en tant que futurs sites Natura 2000 :

- Montagne du Cheval Blanc, Montagne des Boules, Montagne de Coupe, Barre des Dourbes, Puy de Rent
- Haut Bachelard, Cayolle, Mont Pelat, Haut Verdon, Mont Saint Honorat, Grès d'Annot



## 2.2. Analyse de l'habitat

### 2.2.1. Caractéristiques générales

Sur la commune de Meailles, le bâti est implanté majoritairement en rive gauche de la Vaïre. La superficie concernée par les zones d'habitat représente moins de 1% du territoire communal.

Les principaux secteurs de concentration de logements sont le Village, la Condamine, Capitou, les Sauches, Champréon, Serre de Beauveser et la Ferrage. Un seul hameau remarquable est à signaler au niveau de la Combe. Les autres bâtiments sont répartis de manière diffuse autour des axes internes de communication structurés par le réseau hydrographique marqué de la commune.



Figure 21 : répartition de l'habitat sur le territoire communal



Figure 22 : secteurs d'habitat

### 2.2.2. Le village

Le village de Meailles est construit sur un plateau rocheux qui surplombe la Vaïre, 325 mètres plus bas.

Le village se caractérise par un habitat dense, souvent de niveau R+2, structuré autour de deux espaces ouverts (la place de la fontaine et celle de l'église) et desservi par des ruelles étroites pavées et parfois voutées.

Le passé agricole du village se traduit par la cohabitation encore à l'heure actuelle de structures d'hébergement et de stockage des foin ou d'abri du bétail.



Figure 23 : réhabilitation d'une grange en bâtiment d'habitation



### 2.2.3. La Condamine, Capitou, Champréon, La Ferrage

Ce secteur constitue une zone de transition entre l'habitat dense du village et les bâtiments agricoles diffus maintenus en l'état ou réhabilités en logements du plateau.

On y retrouve d'anciens corps de ferme et des habitations récentes, la plupart disposant d'un espace libre (cour ou jardin) en périphérie. C'est ce secteur, en dehors des réhabilitations de granges, qui a connu la plus forte extension ces dernières années.

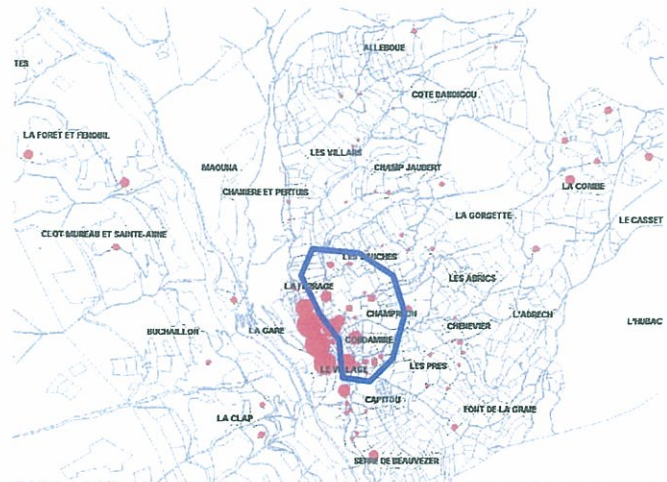


Figure 24 : localisation du secteur de la Condamine

### 2.2.4. La Combe et Briel

Ce regroupement d'habitation est le seul dont la densité peu faire penser à un hameau. Il reste cependant difficilement accessible et reculé sur les contreforts du Grand Coyer.

Ce hameau est constitué de 3 résidences principales, 3 résidences secondaires et 1 grange vacante.

En hiver, le hameau est inaccessible aux véhicules, ce qui a poussé les résidents à se doter de motos neiges.

En période estivale, le hameau présente des problèmes d'alimentation en eau.

**Malgré son caractère de hameau, les contraintes associées ne permettent pas d'envisager le développement urbain de ce secteur.**



Figure 25 : localisation du hameau de la Combe



## 2.2.5. Les campagnes en rive droite de la Vaire

Ces habitations diffuses comprennent 3 habitations principales, 2 secondaires et une vacante.

Elles sont alimentées en eau potable par des sources privées.

Le caractère diffus (Loi montagne) et la desserte de ces secteurs ne permettent pas d'envisager un développement de l'urbanisation sur ces terrains.

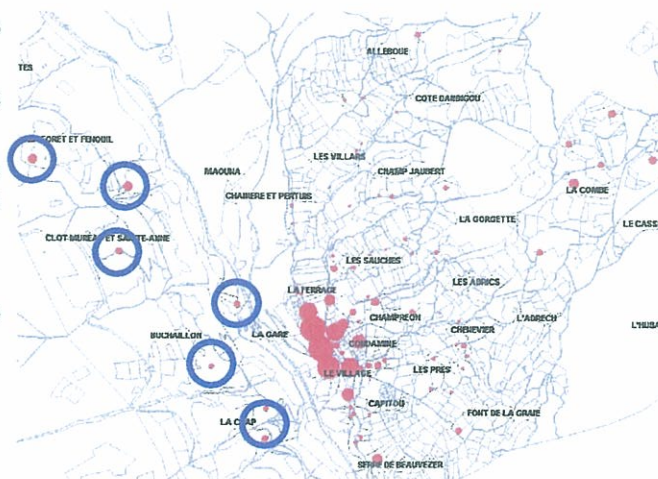


Figure 26 : localisation du hameau de la Combe

## 2.3. Analyse du logement

### 2.3.1. Le parc existant

Sur la commune de Méailles, le parc de logement est assez ancien puisque plus de 50% des logements datent d'avant les années 1950.

C'est également cette tranche de logements qui est touchée par l'inoccupation. Bien que ce phénomène de vacance touche également depuis 1999 les logements plus récents.

Cette augmentation des taux de vacances peut traduire une exigence de confort plus marquée par la nouvelle population, se traduisant par une augmentation des créations de nouveaux logements au détriment de la réhabilitation du parc existant.

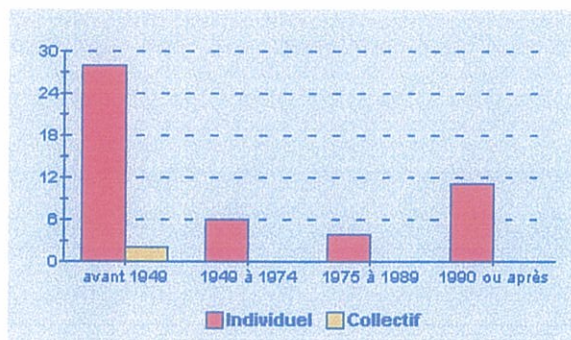


Figure 27 : répartition des logements par rapport à leur date d'achèvement (données INSEE)



## 2.3.2. Evolution générale des logements

Depuis les années 1970, le parc de logement est en constante augmentation, mais l'habitat tend à devenir de type secondaire. En effet le nombre de résidences principales n'a quasi pas évolué depuis les années 70 alors que le nombre total de logement a été multiplié par 1,5.

Le nombre de logements vacants, quant à lui reste stable, aux alentours de 20 habitations.

On constate également une importante diminution du nombre de personnes par logement permanent qui est en corrélation avec la forte diminution de la population entre les années 1960 et 1980 et la rémanence d'un solde naturel négatif sur la commune de Meailles.

Le solde migratoire semble donc limiter la diminution du nombre de personnes par ménage, mais semble plus correspondre à un retour de personne seule ou de couple qu'à une réelle dynamique de repeuplement de la commune.

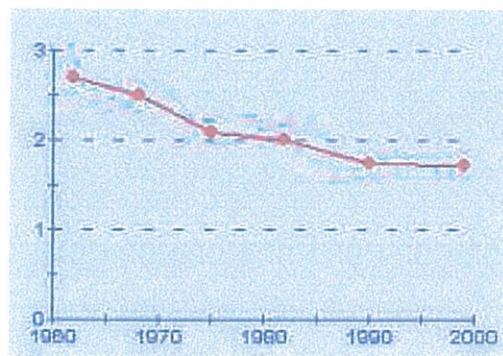


Figure 28 : évolution du nombre de personne par logement permanent sur Meailles

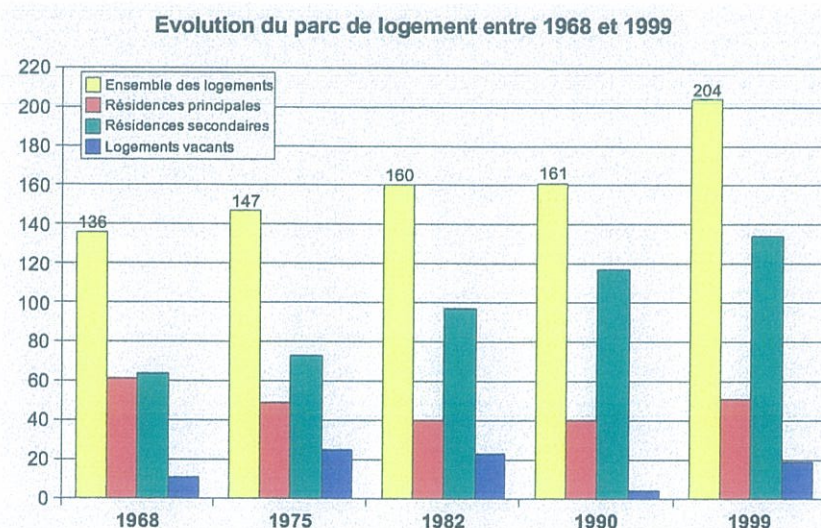


Figure 29 : évolution du parc de logement entre 1968 et 1999



## 2.3.3. Evolution de la demande en logements

Les données utilisées pour cette analyse sont celles fournies par la commune. Elle font apparaître une modification de la demande, qui jusqu'à ces dernières années avaient tendance à réhabiliter le bâti existant alors que pour l'année 2004 seules des demandes de constructions neuves ont été faites.

On note également une augmentation régulière de la superficie moyenne des constructions et réhabilitation, jusqu'à atteindre, en 2004, une superficie de 200 m<sup>2</sup> habitables sur des terrains de 3 600 à 10 000 m<sup>2</sup>.

En 2005, 7 permis de construire pour de l'habitat ont été déposés, pour 6 aboutis.

Cette analyse met également en exergue que la demande est essentiellement extérieure à Méailles et concerne des ménages de moins de 3 personnes.

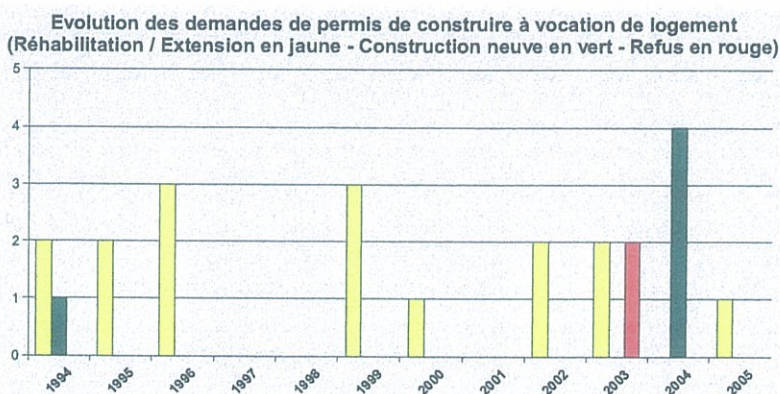


Figure 30 : évolution du nombre de permis de construire depuis 1994 (données Mairie)

- jaune : PC réhabilitation et extension accepté
- rouge : PC neuf refusé
- vert : PC neuf accepté

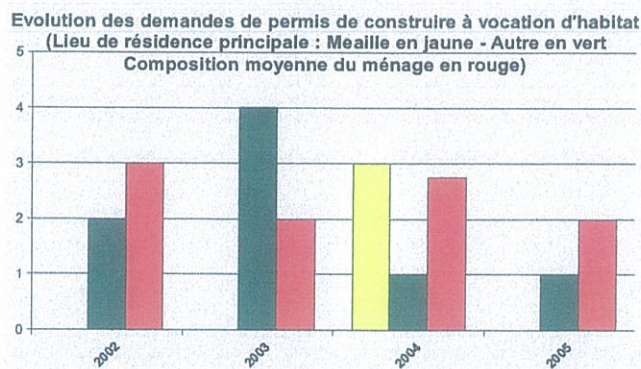


Figure 31 : évolution du nombre de permis de construire depuis 1994 (données Mairie)

## 2.3.4. Les actions menées en faveur de l'amélioration de l'offre de logements

### AMELIORATION DE LA QUALITE DE L'HABITAT

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat soutient financièrement les travaux de réhabilitation et de mise aux normes des installations de chauffage, mais en dehors de cela, le territoire communal ne fait l'objet d'aucune action en faveur de la réhabilitation ou de la mise en valeur de l'habitat.

### AMELIORATION DE L'OFFRE

La commune dispose de deux bâtiments communaux pour lesquels elle a des projets de réalisation de gîtes saisonniers et/ou de location à l'année, afin de diversifier l'offre actuellement disponible sur le territoire communal.

Ces projets sont actuellement en attente d'une définition plus précise du type de logement à mettre à disposition (hébergement à la nuit, à la semaine, à l'année...) et du financement des travaux de rénovation nécessaires à la mise en conformité des installations.



## 2.4. Analyse socio-économique

### 2.4.1. Evolution générale de la population

Lors du dernier recensement de population (2004), Meailles comptait 89 habitants permanents, ce qui compte tenu du solde naturel négatif sur cette période, indique une attractivité de la commune.

La population augmente donc légèrement, après une baisse significative entre les années 1980 et 1990, liée à un solde migratoire quasi nul, alors que le solde migratoire sur le canton était nettement supérieur au solde naturel.

La dynamique de peuplement semble s'inverser entre le canton et la commune depuis la fin des années 1990.

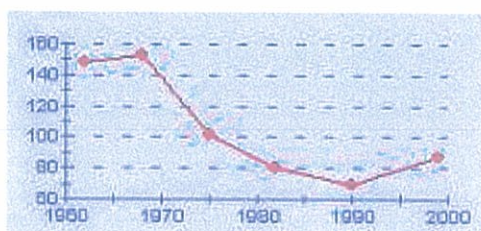


Figure 34 : évolution de la population depuis 1960 sur Meailles (INSEE)

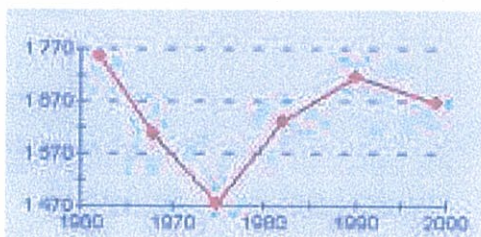


Figure 35 : évolution de la population depuis 1960 sur le canton d'Annot (INSEE)

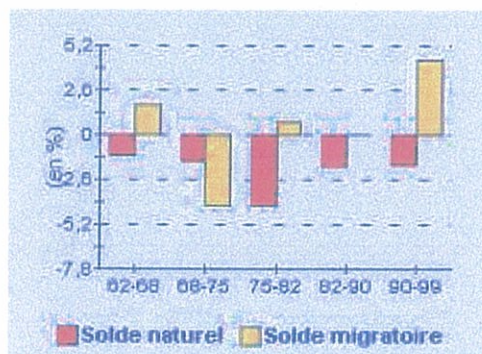


Figure 32 : composante du taux de variation de population sur Meailles (INSEE)

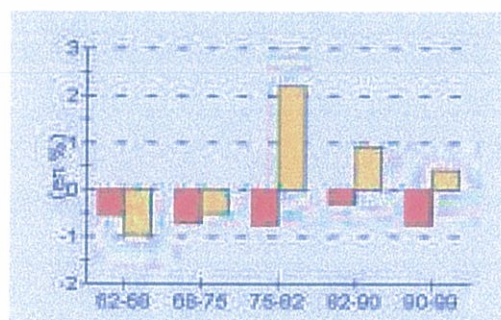


Figure 33 : composante du taux de variation de population sur le canton d'Annot (INSEE)

La répartition de la population par tranches d'âge entre 1990 et 1999 (graphique page suivante) fait apparaître une importante augmentation de la tranche d'âge 46 – 69 ans et un léger regain de la tranche d'âge 0-14 ans (4 naissances recensées entre 1990 et 1999).

Le solde migratoire correspond donc plus à une arrivée de population située entre 30 et 60 ans et sans enfant.

Ce vieillissement de la population est une tendance générale qui s'observe également sur le canton d'Annot.

Evolution de la répartition des tranches d'âge en 1990 (jaune) et 1999 (rouge)

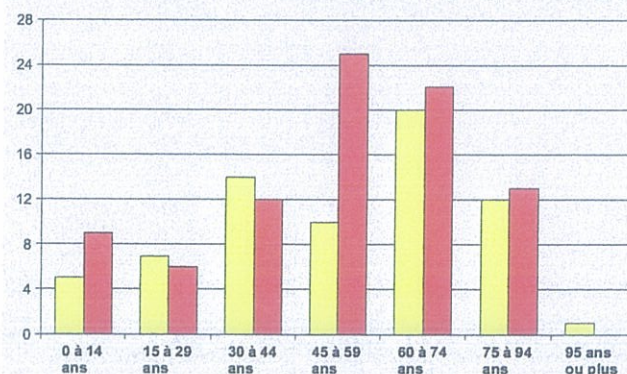


Figure 36 : évolution des classes d'âge entre 1990 et 1999 sur Meailles (données INSEE)



## 2.4.2. Evolution de la population active

La répartition de la population (15 ans et plus) traduit le vieillissement de la population avec une proportion de retraités qui frôle les 45% de la population totale.

On note une légère progression de la population active sans réelle modification de sa répartition socioprofessionnelle.

L'attraction de Nice et de sa périphérie semble se faire ressentir sur la commune de Meailles, puisque de plus en plus d'actifs travaillent dans le département des Alpes Maritimes. Le nombre de personnes travaillant sur la commune a quasiment diminué de moitié entre 1990 et 1999.

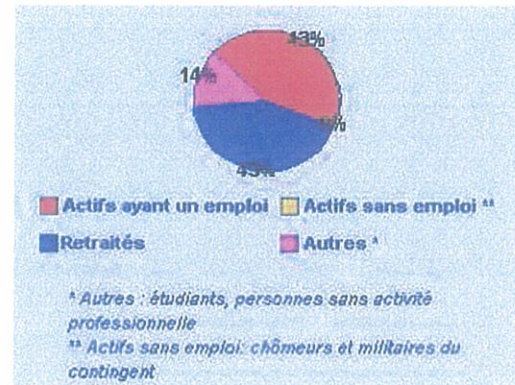


Figure 37 : Caractéristiques de la population active en 1999 (données INSEE)

Evolution de la population active entre 1990 (jaune) et 1999 (rouge)

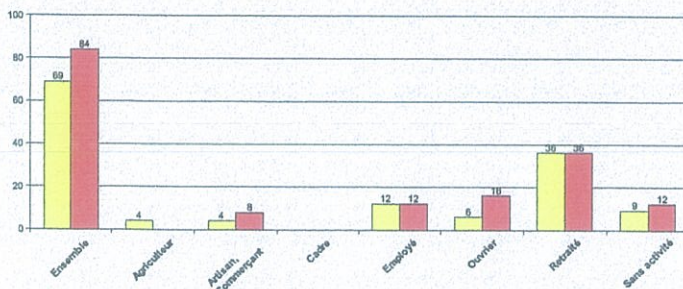


Figure 38 : évolution de la répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles (données INSEE)

Evolution de la population active entre 1990 (jaune) et 1999 (rouge)

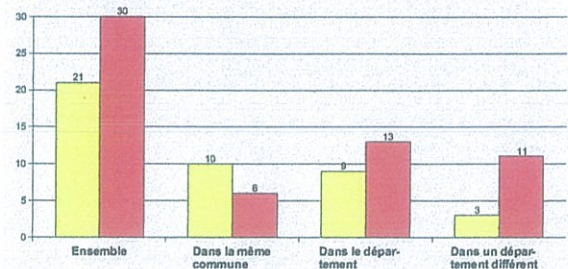


Figure 39 : évolution du lieu de travail par rapport au lieu de résidence (données INSEE)

## 2.5. Analyse de l'agriculture et de l'activité forestière

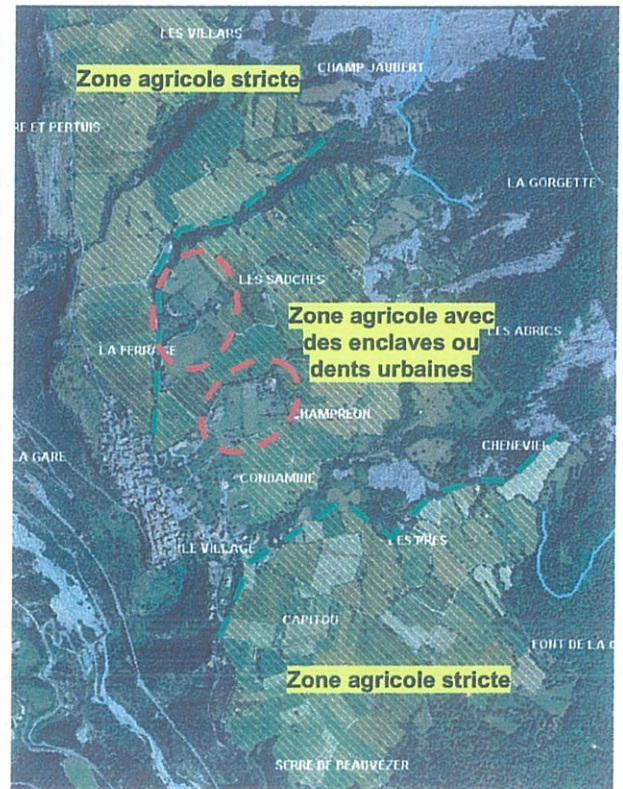
Le territoire de Meailles est à vocation agricole sur la zone de plateau intermédiaire. D'après le recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée s'étend sur 265 hectares, soit près de 8% du territoire communal. 97 hectares sont exploitées par des agriculteurs résidant de Meailles.

Le nombre total d'exploitation a diminué de plus de 50% entre 1988 et 2000. Sur les 5 exploitations agricoles encore en activité en 2000, 3 pratiquaient l'élevage sur les secteurs de la Combe (1 élevage d'ovin) et sur le Village (2 élevages de bovins), le reste de la SAU étant essentiellement destinée à la production de fourrages.

Sur le territoire de Meailles, la valeur des terres est plus liée à la taille des parcelles, leur accessibilité et à la proximité du canal d'irrigation et du réseau d'aspersion qu'à la valeur agronomique du sol.

Bien que la commune appartienne au territoire géographique de l'appellation contrôlée « huile essentielle de lavande de Haute Provence », aucune demande d'appellation n'a été formulée auprès de l'INAQ jusqu'à ce jour.

Figure 40 : zones agricoles





Ce maintien de l'activité agricole ne se retrouve pas au niveau de l'exploitation des ressources forestières, puisque l'exploitation des châtaigneraies a été abandonnée de puis longtemps, alors qu'elles représentent près de 60 hectares. Une association s'est créée pour sauver ce patrimoine « La Raboune ». Les actions de restauration sont prévues pour 2005-2006.

Sur les 31 vergers recensés dans la Charte de Territoire du Canton d'Annot, 6 seulement étaient entretenus, le reste étant peu à peu envahi par la zone fermée forestière de Pins Sylvestres.

Un frein au développement de ces activités reste les difficultés de desserte du village pour des engins agricoles ou de transport, au niveau du pont de chemin de fer. La résolution de ce problème début 2006 devrait permettre un regain des activités agricoles et sylvicoles.

## 2.6. Analyse des commerces, équipements et services

L'inventaire communal de 1998 classait la commune de Meailles en niveau d'équipement 2 sur 36 (6%), avec une distance d'éloignement moyenne des équipements et services de 8 km environ, correspondant approximativement à la distance entre Meailles et Annot. La première commune de plus de 10 000 habitants étant Digne les Bains, distante de plus de 80 km (1h30).

Toutefois, ce faible taux d'équipement est compensé par la présence à proximité des équipements minimum :

**Alimentation** : les plus proches commerces sont situés sur la commune d'Annot, dont un supermarché.

**Restauration** : il existe sur la commune un bar et un restaurant, tous deux saisonniers.

**Accueil** : la commune est en train de se doter de deux gîtes, qui viendront compléter les potentialités d'hébergement des bâtiments des Chemins de fer de Provence (location).

**Soins** : deux médecins et deux infirmières sont présents sur Annot. Il faut ensuite se rendre sur Digne pour des besoins plus lourds.

**Services publics** : les services de secours sont situés sur Annot.

**Scolarité** : les établissements scolaires les plus proches se répartissent entre Annot (maternelle, école primaire et collège), Digne les Bains (lycée). Il existe également une crèche sur Annot et une garderie est en cours de construction.

**Divers** : on recense également 5 micro-entreprise de travaux divers (électricité, bâtiment...).

## 2.7. Analyse du tourisme

### POINTS FORTS

---

La dynamique touristique de Meailles repose essentiellement sur la qualité du milieu naturel et des paysages, mis en valeur au travers du GR de grande traversée des Préalpes, le Train des Pignes et le chemin de randonnée longeant la crête de la Plane en surplomb de la source de la Vaïre et desservant la Grotte de Meailles.

### POINTS FAIBLES

---

Seuls la capacité d'accueil et les moyens d'approvisionnement limités sur le village freine le développement touristique de Meailles et la valorisation de l'arrêt du train des Pignes à Meailles.

### ACTIONS MISES EN VALEURS

---

En plus d'une recherche de diversification de l'offre par la commune, la suppression du goulot d'étranglement du pont SNCF sur la montée de Meailles, réalisé début 2006, va permettre un accès plus aisé du village à du tourisme itinérant (type camping-car)



## 2.8. Analyse des infrastructures

### 2.8.1. Réseau routier et ferroviaire

Le territoire communal est traversé par la départementale D908, qui dessert les communes de Le Fugeret et d'Annot au sud et la commune de la Colle Saint Michel au nord. Le village de Méailles n'est quand à lui accessible que par la D210 qui part du Pont de Le Fugeret et se termine à l'entrée du village.

Le reste des voiries est constitué des voies communales de l'Argenton, la Combe, Serre de Beauvezer, Chastelard, l'Alleboue et du Collet de Gorgette, représentant près de 10 km de voirie (y compris village).

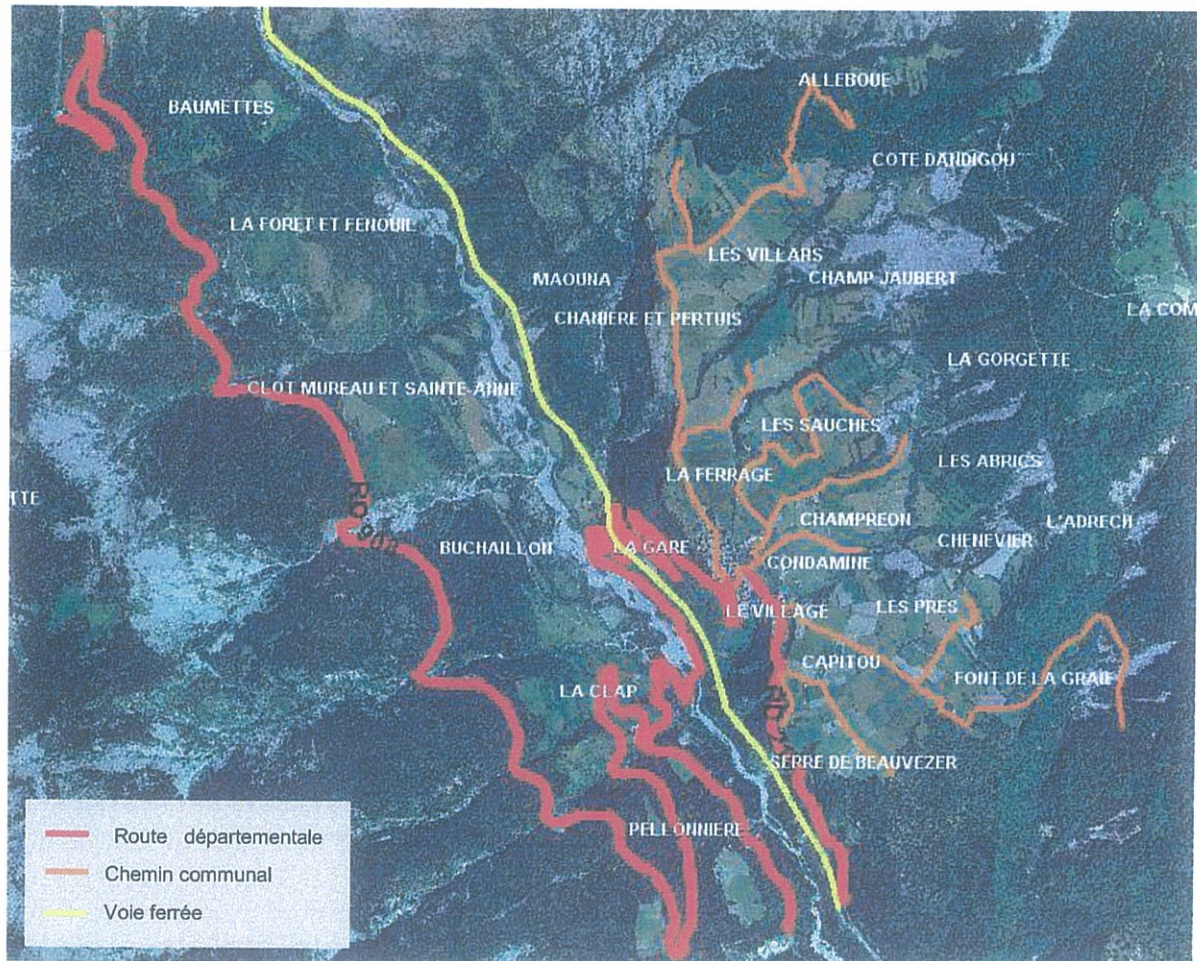


Figure 41 : infrastructures routière et ferroviaire

Une difficulté de circulation existe entre Méailles et le Fugeret au niveau du Pont SNCF dont le tracé en baïonnette bloque le passage aux poids lourds et freine ainsi le développement des activités agricoles et forestières qui nécessitent parfois d'importants engins ou moyens de transport.

Cette difficulté a été levée début 2006.



## 2.8.2. Réseau d'alimentation en eau potable

La commune est desservie par un réseau d'alimentation en eau potable communal et exploité par la commune.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable a été réalisé en 2002.

Le réseau dessert le village et sa périphérie, mais de nombreuses habitations sont alimentées par des sources et captages privés, notamment les secteurs d'habitat diffus en périphérie du village et les secteurs d'habitat en rive gauche de la Vaïre.

La commune dispose de deux ressources : le captage de la source du Casset et le forage de Champréon, qui présentent des problèmes de turbidité lors d'épisode pluvieux rendant la ressource non potable. Pour y remédier une station de traitement est l'étude.

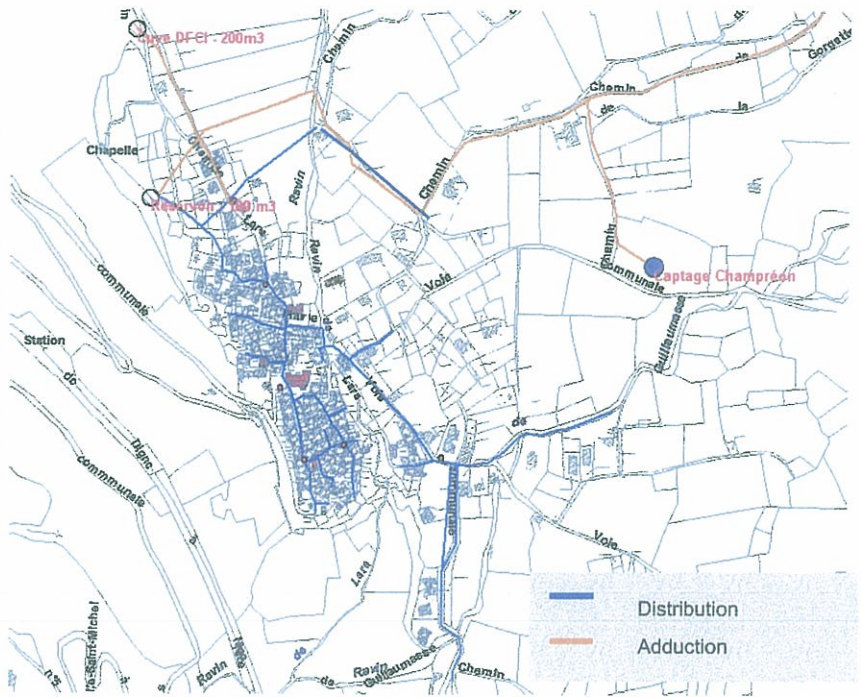


Figure 42 : structure du réseau d'alimentation en eau potable

Ces deux ressources peuvent fournir entre 4,5 et 30 m<sup>3</sup>/h. Mais le comportement de la ressource n'est connu que pour des temps de fonctionnement du forage limités.

MOIS	Données	ANNEE	
		2003	2004
1	PROD moyenne journalière	488	501
	CONSO moyenne journalière	65	87
	EXCEDENT moyen journalier	423	413
2	PROD moyenne journalière	367	447
	CONSO moyenne journalière	76	80
	EXCEDENT moyen journalier	281	367
3	PROD moyenne journalière	274	469
	CONSO moyenne journalière	76	80
	EXCEDENT moyen journalier	198	387
4	PROD moyenne journalière	257	410
	CONSO moyenne journalière	72	95
	EXCEDENT moyen journalier	185	315
5	PROD moyenne journalière	446	417
	CONSO moyenne journalière	91	91
	EXCEDENT moyen journalier	355	326
6	PROD moyenne journalière	470	387
	CONSO moyenne journalière	125	130
	EXCEDENT moyen journalier	345	258
7	PROD moyenne journalière	284	283
	CONSO moyenne journalière	156	159
	EXCEDENT moyen journalier	128	125
8	PROD moyenne journalière	268	290
	CONSO moyenne journalière	140	159
	EXCEDENT moyen journalier	117	131
9	PROD moyenne journalière	272	127
	CONSO moyenne journalière	128	67
	EXCEDENT moyen journalier	144	60
10	PROD moyenne journalière	251	279
	CONSO moyenne journalière	69	102
	EXCEDENT moyen journalier	162	177
11	PROD moyenne journalière	394	275
	CONSO moyenne journalière	83	83
	EXCEDENT moyen journalier	311	192
12	PROD moyenne journalière	490	151
	CONSO moyenne journalière	81	83
	EXCEDENT moyen journalier	409	68

Figure 43 : Synthèse des données eau potable mensuelle

### CAPACITES DE RACCORDEMENT ACTUELLES

Le bilan besoin ressource à l'échelle journalière met en évidence un surplus de production moyen en période estivale de 60 m<sup>3</sup>/j, soit 400 EH.

En 2005 en période de pointe, la population estivale étant estimée à 400 habitants, les besoins journaliers s'élèveraient à 191 m<sup>3</sup>.

Toutefois, la modification, au moyen de la mise en place de compteurs individuels, des comportements estivaux (arrosage des jardins à partir du canal d'arrosage) et hivernaux (maintien d'un filet d'eau pour éviter le gel des canalisations) pourrait faire gagner au moins 0,3 m<sup>3</sup>/h si l'on compare le débit minimal d'avril à celui de la période estivale, soit 7,2 m<sup>3</sup>/j soit 50 EH.

	Jan	Fev	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
Prod moyenne horaire	21	19	20	17	18	16	12	12	12	12	11	6
Prod max horaire	33	27	25	22	22	21	16	15	14	24	22	13
Prod min horaire	18.1	13.2	16.7	2.5	11.5	10.0	5.6	5.5	5.7	4.9	4.5	4.6
Conso moyenne horaire	3.6	3.3	3.3	4.0	3.9	5.5	6.7	6.7	6.4	4.2	3.5	3.7
Conso max horaire	11.4	7.1	8.0	9.3	8.0	14.3	13.3	13.3	14.6	9.9	6.4	7.8
Conso min horaire	2.5	2.5	2.2	2.2	1.9	2.1	2.3	2.2	2.7	2.4	2.2	2

Figure 44 : Synthèse des données eau potable horaire



## DEFENSE INCENDIE

Vis à vis de la réglementation, la lutte contre les incendies nécessite au minimum une capacité de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures. Actuellement la commune dispose de la capacité du réservoir de 200 m<sup>3</sup> et de 12 m<sup>3</sup>/h en provenance de la source et du forage, soit environ 62 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures, hors consommation et en l'absence de marnage du réservoir.

Le réseau DFCI est raccordé au réseau d'alimentation en eau potable dans le haut du village par une vanne fermée. Cette configuration pourra poser problème en cas de nécessité d'ouvrir les vannes pour éteindre l'incendie dans le village car l'eau dans le réservoir de 200 m<sup>3</sup> n'est pas renouvelée et polluerait probablement le réseau d'eau potable.

## EN SITUATION FUTURE – HORIZON 5 ANS

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable prévoit la création d'ici 5 ans d'un nouveau réservoir de 150 m<sup>3</sup>, amenant la capacité globale de stockage à 250 m<sup>3</sup> et d'une station de traitement de la turbidité.

La commune disposerait alors d'un stockage (hors DFCI) de 143 m<sup>3</sup> et d'une production moyenne de 12 m<sup>3</sup>/h. Les potentialités de raccordement peuvent donc être estimées de la manière suivante :

- Une production journalière de 12 m<sup>3</sup>/h, soit 288 m<sup>3</sup>/j
- Une consommation journalière maximale pendant 3 heures de 14,5 m<sup>3</sup>/h soit 73 m<sup>3</sup>, plus une consommation moyenne sur le reste de la journée de 6,7 m<sup>3</sup>/h soit une consommation totale journalière de 213 m<sup>3</sup>/j.
- Soit une surproduction moyenne mobilisable de 3 m<sup>3</sup>/h.

La capacité de raccordement supplémentaire sans que la capacité de stockage soit diminuée au bout de 24 heures est donc de 72 m<sup>3</sup>/j, soit 150 personnes (480 litre/jour/habitant), soit 60 logements (2,5 personnes/logement).

La carte ci-contre présente les secteurs situés à moins de 150 mètres du réseau d'eau potable et couvert par la DFCI. Nous signalons toutefois que la zone de couverture de la cuve DFCI est toute relative puisque celle-ci nécessite d'être mise en eau avant de pouvoir être utilisée.

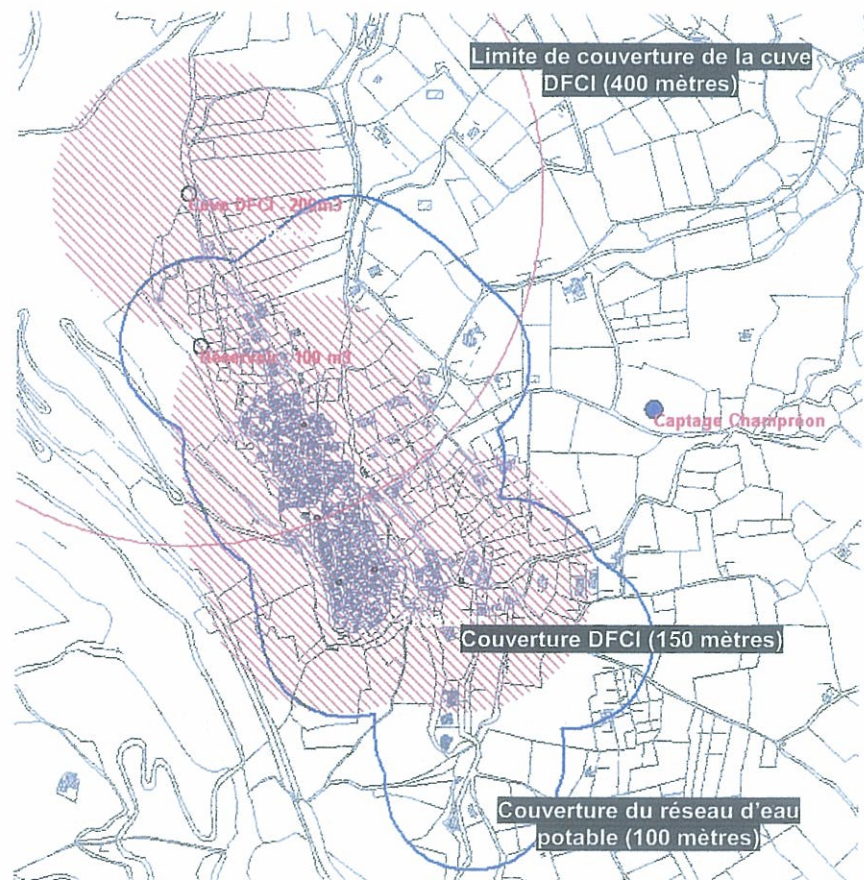


Figure 45 : zone d'influence du réseau d'eau potable et de la DFCI.



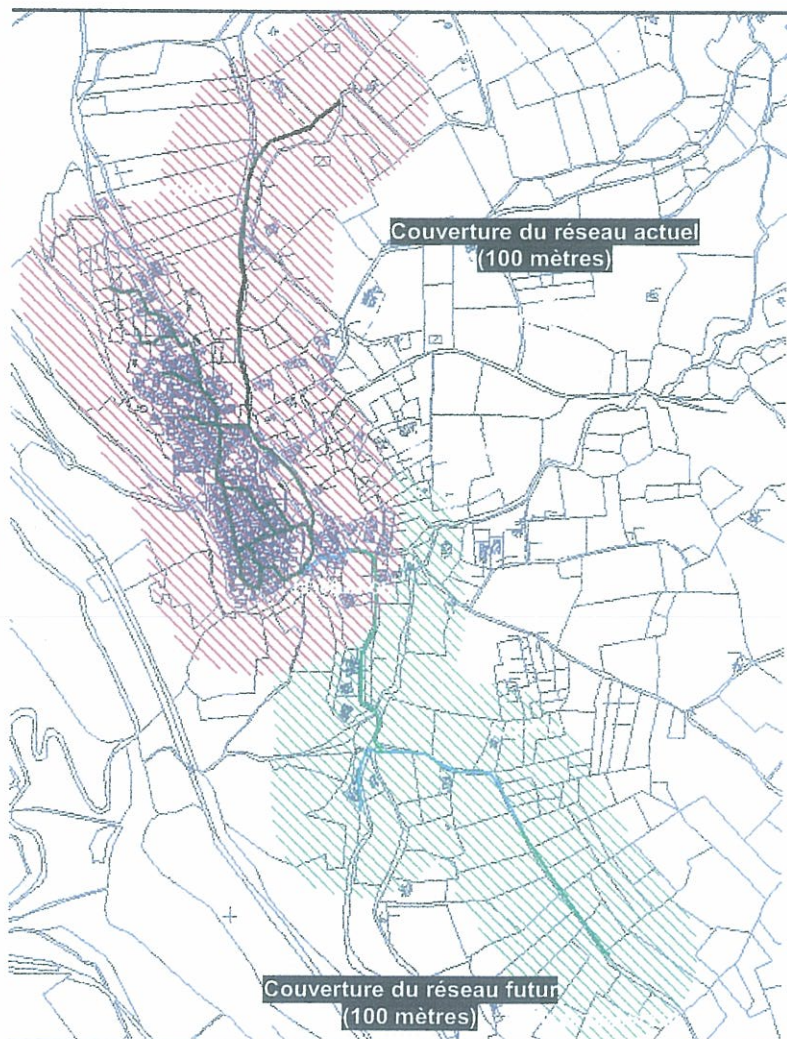
### 2.8.3. Réseau d'assainissement

La commune est desservie par un réseau d'assainissement communal, actuellement non raccordé à une station d'épuration.

Le schéma directeur d'assainissement qui a été mené en parallèle à cette carte communale a débouché sur le projet d'implantation d'une station d'épuration sur le secteur de Beauzezer.

Son dimensionnement a été établi sur la base des perspectives de développement définies dans le cadre de la carte communale.

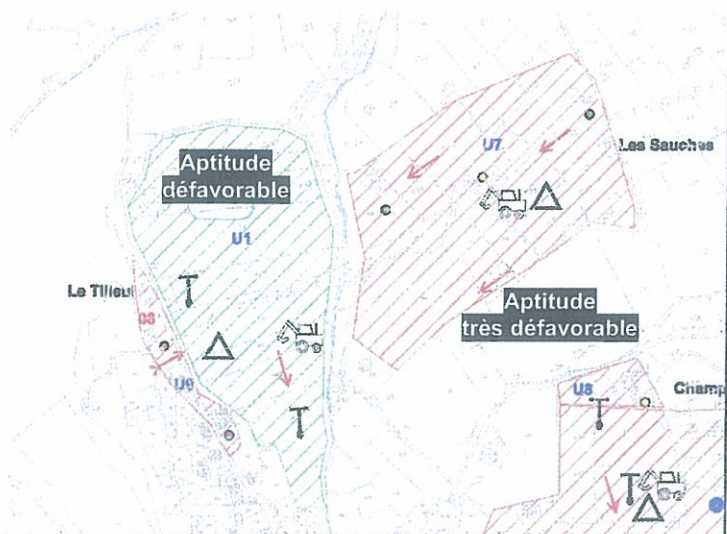
Figure 46 : structure du réseau d'assainissement et zones de desserte actuelles et futures



L'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif réalisée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement a mis en évidence une aptitude :

- **Favorable** à l'assainissement autonome sur le secteur de la Ferrage,
- **Peu Favorable** sur Capitou, les Prés et Serre de Beauzezer
- **Très Défavorable** sur la Condamine, les Sauches et Champréon.

Figure 47 : aptitude des sols sur La Ferrage et Les Sauches





Sur les secteurs d'aptitude Très Défavorable, un développement éventuel de l'urbanisme nécessiterait l'amenée d'un réseau d'assainissement collectif, sans quoi les filières à mettre en place seraient très coûteuses.

Sur les autres secteurs l'urbanisation peut être envisagée en assainissement non collectif sous réserve de conservation d'une superficie parcellaire en adéquation avec la mise en place de champ d'épandage dans le respect des distances réglementaires.

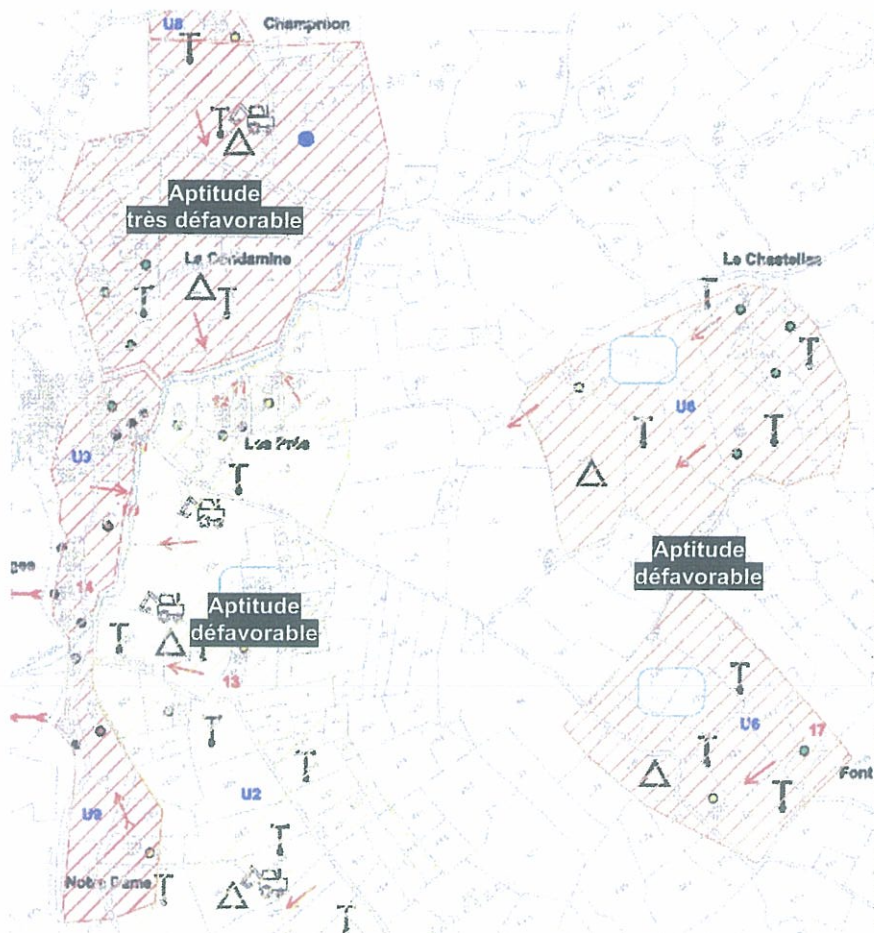


Figure 48 : aptitude des sols sur La Condamine, Les Prés et Capitou



## 2.8.4. Réseau d'évacuation des eaux pluviales

Aucun dysfonctionnement n'est signalé sur la commune, bien que celle-ci soit parcourue par de nombreux ravins.

Toutefois, le village est traversé par le ravin de Larra qui prend sa source en amont du village et dont les débits pourraient être influencés par une imperméabilisation de son bassin de collecte.

Un zonage d'assainissement a donc été établi, visant à limiter les rejets directs d'eaux pluviales dans le ravin de Larra en favorisant la gestion à la parcelle de ces eaux.

Figure 49 : bassin versant de collecte du ravin de Larra en amont du village

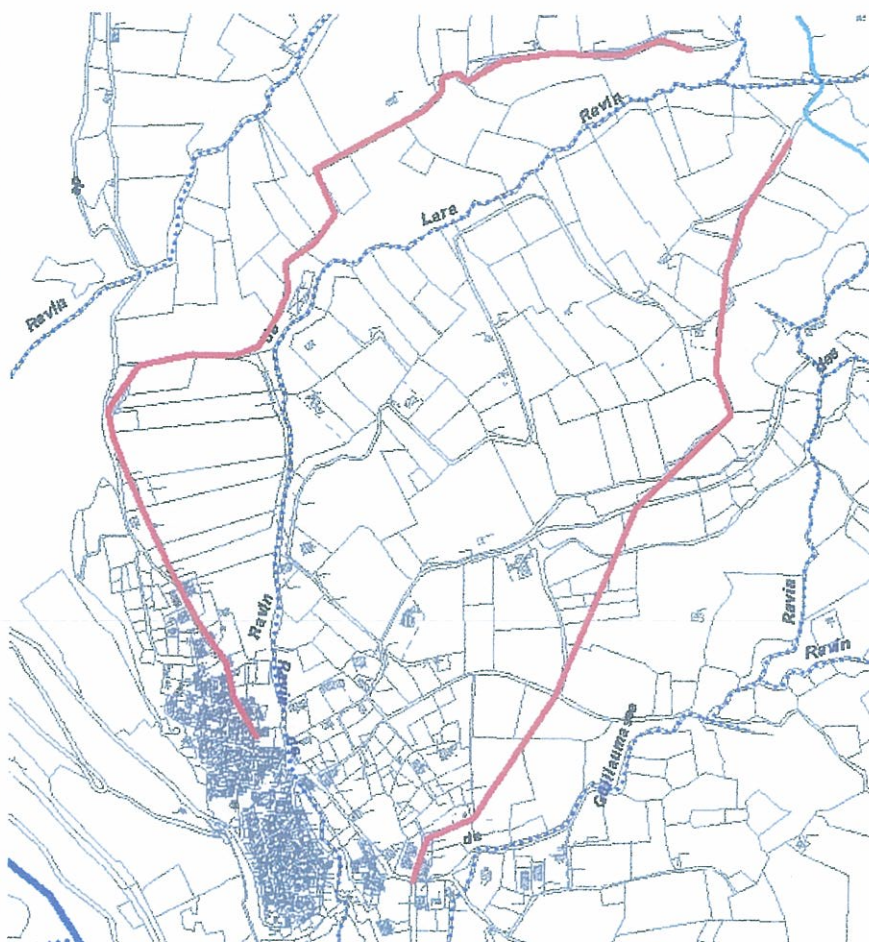


Figure 50 : le ravin de Larra dans le village de Méailles

- **ZONE BLEUE** : raccordement au réseau pluvial des eaux de voirie et de toiture sur les secteurs raccordables sans contraintes technique majeur. Un débit maximum par m<sup>2</sup> imperméabilisé pourra être proposé par le maître d'ouvrage.
- **ZONE VERTE** : gestion des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs situés en dehors de la zone de desserte du réseau pluvial. Tout rejet direct au ravin de Larra ou sur les voiries étant à proscrire. Un volume minimum de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé pourra être préconisé par la commune.



## 3. DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

---

### 3.1. Cadre, enjeux et objectifs

#### LE CADRE REGLEMENTAIRE GENERAL

---

La commune ne disposant pas à l'heure actuelle de document d'urbanisme, elle est donc encadré par le REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU), auquel vient s'ajouter la LOI MONTAGNE à laquelle elle est soumise, notamment vis à vis des points suivants :

- Extension de l'urbanisation dans la continuité des hameaux existants
- Préservation des activités traditionnelles et du paysage.

#### LES ENJEUX

---

Les enjeux concernent le vieillissement de la population et la transformation du village en « résidence secondaire » ou « village dortoir ». Il est donc nécessaire de sédentariser des jeunes en leur proposant des types d'habitat adaptés à leurs besoins.

Il faut favoriser la relance de l'économie locale en développant les capacités d'accueil de saisonniers et d'itinérants.

Il est donc nécessaire de diversifier l'offre de logement :

- Réhabiliter les quelques maisons et granges restant vacantes sur le village,
- Création de logements neufs de type pavillonnaires ou en petits collectifs,
- Création d'hébergements de tourisme et d'accueil de travailleurs saisonniers.

#### LES OBJECTIFS

---

La commune de Meailles compte en 2004, 89 habitants permanents et près de 420 saisonniers. La ressource en eau potable permettrait d'accueillir 140 personnes supplémentaires.

La superficie ouverte à l'urbanisation doit correspondre à cette capacité de croissance.

L'horizon retenu pour cette urbanisation est de 20 ans, horizon sur lequel a été calé le dimensionnement des ouvrages d'épuration.

### 3.2. Contraintes et atouts à l'ouverture de zones

La définition des secteurs permettant de répondre à ces objectifs doit être faite en tenant compte des éléments structurants mis en évidence dans le diagnostic :

- **Préservation des terrains agricoles ouverts** : l'activité agricole doit être maintenue, voir développée dans le cadre des actions définies dans la Charte de Territoire Forestier du Canton d'Annot et la Charte de Pays des Verdon, Vaire, Var.

Les espaces ouverts à vocation agricole situés entre le village et les espaces forestiers fermés doivent être préservés. Les langues vertes existantes sont des éléments structurants du paysage de Meailles. Seuls l'urbanisation des secteurs d'ores et déjà mités par l'habitat pavillonnaire pourra être ouvert à l'urbanisation.

- **Les espaces naturels remarquables** : plusieurs secteurs ont été identifiés sur la commune de Méailles en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique, et Faunistique. Ces espaces naturels remarquables doivent être préservés de l'urbanisation.



- **La gestion des réseaux hydrographiques** : la gestion des eaux pluviales et des ravins secs doit être prise en compte en amont du village dans le mode d'urbanisme envisagé. Une imperméabilisation trop importante des sols pourrait générer une augmentation des volumes et débits collectés en période de pluie.
- **L'alimentation en eau potable et DFCI** : les quantités supplémentaires disponibles sont actuellement nulles en l'absence de modification des comportements qui permettrait de raccorder 40 EH supplémentaires (16 logements) ou la création d'un réservoir pour stocker les 60 m<sup>3</sup>/j de surproduction, soit 400 EH supplémentaires (160 logements).  
La situation du hameau de la Combe par rapport au réseau d'eau potable, et des infrastructures en général exclue le développement de l'urbanisation sur ce secteur.  
Le secteur des Ferrages est alimenté par le réseau d'eau potable et pourrait être assaini de manière autonome, sans extension de réseau supplémentaire. Il en va de même du Capitou et de Champréon.
- **Les investissements d'assainissement collectif** : les zones actuellement desservies par le réseau d'assainissement collectif et disponible à l'urbanisation sont limitées. Le développement de la Condamine nécessiterait une extension des réseaux d'assainissement collectif existants.



Figure 51 : synthèse cartographique des contraintes à l'urbanisation

- |   |                                |   |  |
|---|--------------------------------|---|--|
|  | Cônes de visibilité à protéger |  | Zone d'emprise de 100 mètres autour du réseau d'assainissement |
|  | Zones agricoles                |  | Zone d'emprise de 150 mètres autour du réseau DFCI             |
|   |                                |  | Zone d'emprise de 150 mètres autour du réseau d'eau potable    |



### 3.3. Capacités et caractéristiques des zones ouvertes

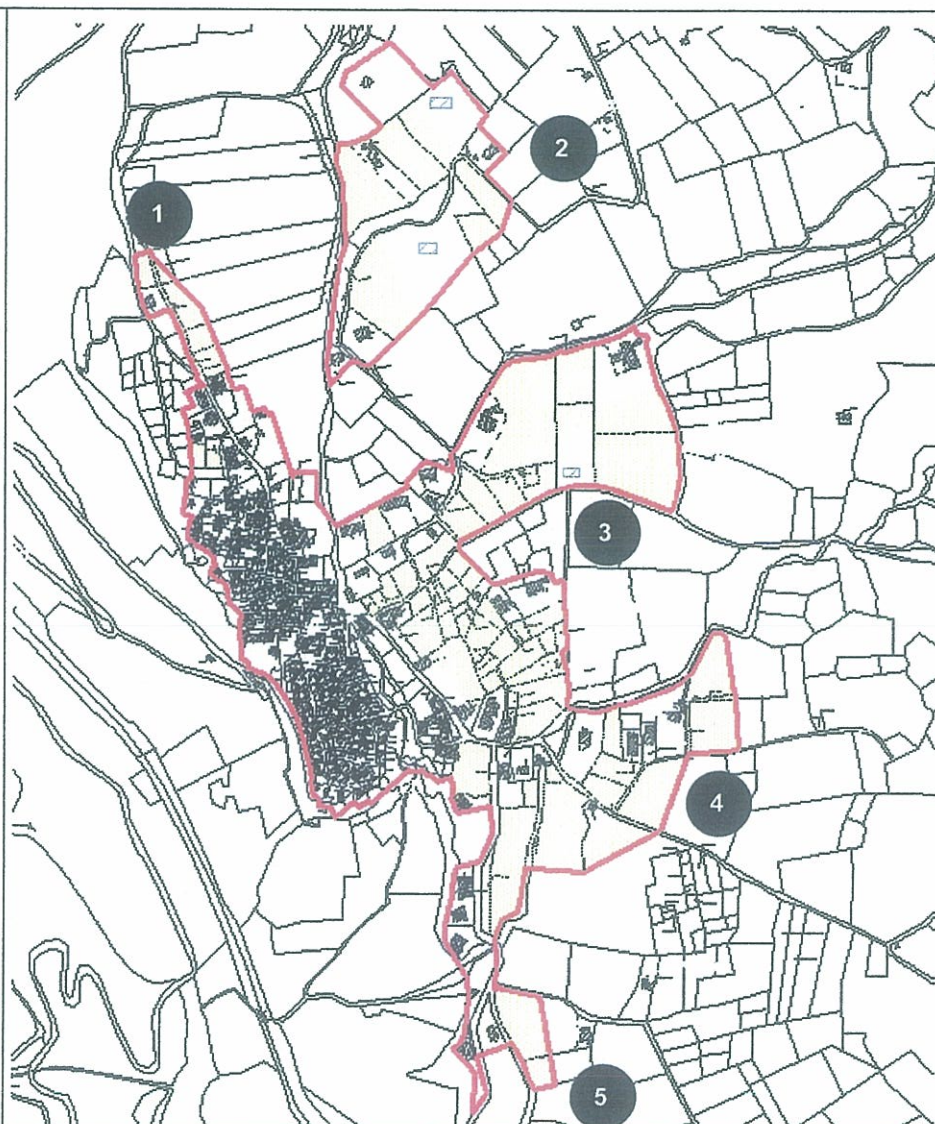
La cartographie de ces secteurs est présentée sur le document graphique (pièce 2/2).

Pour chaque secteur constructible sont reportés :

- la capacité totale (superficie totale de la zone),
- la justification du choix de ce zonage et de ces limites,
- les contraintes éventuelles pesant sur la zone.

Tous les critères ont été examinés pour chaque secteur, mais seuls les plus déterminants pour chacun d'entre eux sont repris dans la justification ci-après.

Figure 52 : Zone constructible de la carte communale de Méailles



Zone	Capacité	Justification	Contraintes / recommandations
1	0,3 ha	Continuité du tissu urbain jusqu'à l'habitation existante	Préserver le paysage par la limitation de l'habitat à du type R+1 Application de la carte de zonage pluviale.
2	1,1 ha	Densification du pôle l'habitat existant	Application de la carte de zonage pluviale.
3	3,1 ha	Densification de l'habitat existant dans le cadre de la mise en assainissement collectif du secteur	Application de la carte de zonage pluviale.
4	1,2 ha	Densification de l'habitat existant dans le cadre de la mise en assainissement collectif du secteur	Application de la carte de zonage pluviale.
5	0,3 ha	Extension de la langue urbaine dans le cadre de la réalisation de l'assainissement collectif	Application de la carte de zonage pluviale.



Ces zones représentent une superficie de 6 ha environ, qui devrait être urbanisée, compte tenu des travaux à réaliser sur le réseau d'eau potable et l'assainissement sur plusieurs secteurs, dans l'ordre chronologique suivant :

- 1 à 2 ans : SECTEUR 1 ET 2 (situés à proximité des réseaux existants)
- 3 à 4 ans : SECTEUR 5 (raccordé lors de la réalisation de la station d'épuration)
- 5 ans et plus : SECTEURS 3 ET 4 (dans le cadre des extensions des réseaux eaux usées)

Nota : la construction sur une zone encore non desservie par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées est envisageable, sous réserve mise en place d'une filière d'assainissement non collectif conforme définie dans le cadre d'une étude de définition de filière conforme aux préconisations technique de l'annexe III de la Circulaire n°99-49 du 22 mai 1997.

**La surface ouverte à l'urbanisation, compte tenu des hypothèses ci-dessous, permettrait d'accueillir 60 logements supplémentaires (dont 20 logements vacants à réhabiliter) soit 150 habitants supplémentaires sur 20 ans.**

- Coefficient d'utilisation de la superficie ouverte à l'urbanisation : 75%
- Superficie « moyenne » des parcelles urbanisées : 800 m<sup>2</sup>.



## 4. PRINCIPE GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES

---

### 4.1. Constructions autorisées

#### 4.1.1. A l'intérieur du périmètre ouvert à l'urbanisation

##### PRINCIPE GÉNÉRAL

---

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au Chapitre 1<sup>er</sup> du Titre 1<sup>er</sup> et du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

#### 4.1.2. A l'extérieur du périmètre ouvert à l'urbanisation

##### PRINCIPE GÉNÉRAL

---

Les constructions ne sont autorisées, à l'exception de :

- L'adaptation, le changement de destination,
- La réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (la station de traitement est prévue sur les parcelles cadastrées 317, 326, 329, 332, 444, et 1076)
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles

##### RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE (L.111-3 DU CU)

---

La carte communale autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.

##### RECONSTRUCTION DE RUINES (L.111-3 DU CU)

---

L'analyse architecturale et patrimoniale réalisée par la commune vis à vis des ruines dont il reste la majeure partie des murs porteurs l'a amené à autoriser la restauration de ces bâtiments.

### 4.2. Constructions pouvant ne pas être autorisées

##### REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE SUR DES TERRAINS EXPOSÉS À UN RISQUE (L.111-3 DU CU)

---

La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

##### REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE SUR DES TERRAINS MAL DESSERVIS (R.111-4 DU CU)

---

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès.



### **REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DOMMAGEABLE POUR L'ENVIRONNEMENT (R.111-14.1 DU CU)**

---

Le permis peut être refusé si les constructions imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### **REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DOMMAGEABLE POUR L'ENVIRONNEMENT (R111-14-2 DU CU)**

---

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DOMMAGEABLE POUR LE PAYSAGE (R.111-21 DU CU)**

---

Le permis de construire peut être refusé si les constructions « leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **4.3. Droit de préemption (L.211-1 du CU)**

Dans le cadre de projets spécifiques visant notamment à développer cette offre diversifiée, la commune pourra faire usage d'un **DROIT DE PREEMPTION**, conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme :

*« les conseils municipaux...dotés d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités de la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».*

### **ZONES RESERVEES A L'IMPLANTATION D'ACTIVITES**

---

Aucune zone réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales n'a été prévue sur la commune de Méailles.



## 5. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

L'élaboration de la Carte Communale de la commune de Méailles prend en compte les différents paramètres environnementaux caractéristiques du territoire, de façon à les préserver et à les concilier avec les objectifs de développement. Ces objectifs de développement restent mesurés et ont pour base le souhait de conserver l'identité du village tout en soutenant la vie locale.

- **Protection des espaces naturels remarquables** : Le village et la zone d'extension de l'urbanisation ne sont donc pas concernés par les ZNIEFF et la proposition de Site d'Intérêt Communautaire.
- **Protection des zones naturelles boisées** : (les cours d'eau, les boisements...) : Elles ne sont pas touchées par les zones d'extension de l'habitat. De plus, le zonage de la Carte Communale interdit le mitage. Toutes les zones retenues confortent la notion de densité ou comble des « dents creuses ».
- **Intégrité des zones naturelles et agricoles** : L'étendue limitée des zones d'extension de l'habitat n'induit qu'une consommation très anecdotique des espaces naturels et agricoles. D'autre part, l'examen précis des voies d'accès existantes permet d'éviter l'ouverture excessive de nouvelles voies pouvant porter atteinte à l'unité de zones non bâties. Les voies de desserte principales sont déjà existantes.
- **Adaptation du réseau d'assainissement collectif** : Les zones actuellement desservies par le réseau d'assainissement collectif et disponible à l'urbanisation sont limitées, le développement de l'urbanisation sur certains secteurs, tel que Condamine, nécessitera donc une extension des réseaux d'assainissement existants. D'autres secteurs ouverts à l'urbanisation pourront bénéficier d'un système d'assainissement autonome : la Ferrage, Champréon, Capitou...
- **Paysages** : L'extension de l'urbanisation se fera dans le prolongement du village et de l'urbanisation existante de façon à ne pas compromettre les vues et les paysages identitaires recensés sur la commune dans le cadre du diagnostic.
- **Patrimoine bâti** : La forme des constructions et la forme urbaine ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du village. L'utilisation de matériaux traditionnels devra être respectée. C'est lors de l'instruction des permis de construire qu'il faudra veiller à ce que les constructions respectent le caractère des lieux et du bâti environnant.

Ainsi, les zones naturelles, protégées ou non, les espaces agricoles, les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ont été traités dans un souhait général de conservation et de mise en valeur : le développement urbain est réservé à quelques zones adaptées et réfléchies, dont la taille, la capacité d'accueil et la localisation sont respectueuses de l'environnement. A proximité immédiate des zones agglomérées existantes, elles sont en accord avec des objectifs de développement raisonnés, et font l'objet de recommandations du point de vue de leur intégration aux espaces environnants (paysages, espaces agricoles, bâti d'intérêt, espaces naturels).