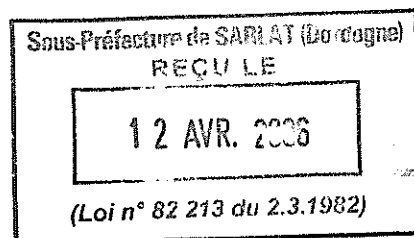


COMMUNE DE MEYRALS

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du

14 AVR. 2006

Pour le Préfet et par délégation,
la Directrice des Collectivités Locales



Pièce N°1

Conseiller de TRAVERSAY

Carte Communale

Rapport
de
Présentation

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal
Le 19 mars 2002

Carte communale arrêtée par délibération du Conseil Municipal
Le 26 août 2005

Carte communale mise à l'enquête publique par arrêté du Maire
Le 7 septembre 2005

Carte communale approuvée par délibérations du Conseil Municipal
Les 27 janvier et 11 avril 2006

SOMMAIRE

A – PRÉAMBULE	4
1 – Le régime juridique des cartes communales	5
2 – Objet des cartes communales.....	6
3 – La procédure d’élaboration.....	7
4 – Contenu matériel.....	8
5 – Le droit de préemption.....	9
6 – La révision de la carte communale	10
B – DIAGNOSTIC	11
1 – Présentation de la commune	12
1-1 – Situation géographique de la commune.....	12
1-2 – Description de la commune	12
1-3 – Etat de l’urbanisation de la commune	13
2 – Analyse de l’état et des prévisions de développement de la commune	15
2-1 – Evolution démographique de la commune	15
2-2 – Evolution de la population active de la commune.....	17
2-3 – Analyse de l’état des constructions et de l’habitat	18
2-4 – Situation de l’activité agricole et forestière.....	21
2-5 – Situation de l’activité touristique et de loisir.....	23
2-6 – Situation de l’activité artisanale et commerciale.....	23
3 – Analyse de l’état initial de l’environnement.....	24
3-1 – L’inscription à l’inventaire des sites et monuments naturels	24
3-2 - La ZNIEFF n° 2658 de type II « La petite Beune (Beune Sud), le Puymartin »	25
3-3 – La protection des monuments historiques	26
3-4 – Les autres sites et monuments remarquables.....	26
3-5 – Les plans d’épandage.....	28
3-6 – les bâtiments agricoles consacrés à l’élevage.....	28
3-7 – Les risques naturels	28
4 – Droit de préemption	29
C – LES CHOIX DE LA COMMUNE	30
1 – Les critères de la délimitation des zones constructibles	31
1-1 – Les critères liés à la viabilité	31
1-2 – Les critères liés à la protection des espaces.....	32
2 – Perspectives de développement des besoins en logements de la commune	34
2-1 – Renouvellement du parc immobilier	34
2-2 – Pression foncière	34
3 – Description détaillée du zonage retenu par la carte communale.....	35
3-1 – Zones constructibles réservées à l’habitation	35
3-2 – Zones constructibles réservées aux activités artisanales	38
3-3 – Zones constructibles réservées aux activités touristiques	38
4 – Droit de préemption.....	38
D – EVALUATION DE L’INCIDENCE DES CHOIX.....	40
1– L’activité économique : prévisions de développement.....	41
1-1 – L’agriculture	41
1-2 – Les activités touristiques	41
2 - Les équipements publics.....	41

2- 1 – La voirie.....	41
2-2 – L’adduction d’eau.....	423
2-3 – Mise en place d’une PVR.....	42
2-4 – La défense contre les incendies	43
2-5 – L’assainissement.....	43
2-6 – Les équipements de superstructure.....	44
2-7 – La collecte des ordures ménagères	45
2-8 – L’accueil d’urgence des gens du voyage.....	45
3 – Les espaces, sites et paysages naturels et agricoles	45
3-1 – Une utilisation économe des espaces naturels et ruraux	45
3-2 – Une protection des espaces naturels et des paysages	466
3-3 – La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains traditionnels	466
E – ANNEXES	477

A – PRÉAMBULE

La commune de MEYRALS disposait depuis 1993, avec un MARNU, d'un document lui permettant de contrôler son développement urbain. Ces Modalités d'Application des Règles Générales d'Urbanisme (MARNU), établies conjointement par les services de la préfecture et le conseil municipal ont permis la mise en œuvre par la commune d'une politique de maîtrise de l'urbanisation de son territoire. Le MARNU était un document temporaire d'une durée de quatre ans, au terme de ce délai le document devenant caduc, l'adoption d'un nouveau MARNU était nécessaire.

Cependant le MARNU a vu son régime profondément réformé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU). La dénomination de carte communale s'impose désormais et il devient un vrai document d'urbanisme, doté des effets juridiques de ce type d'acte. Cet instrument de planification souple qu'est devenu la carte communale a été complété par la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (loi UH).

Il s'agit pour la municipalité, d'adopter un document d'urbanisme conforme à ces nouvelles dispositions lui permettant de perpétuer une politique urbaine dont elle a désormais l'expérience. Les motivations principales du conseil municipal sont donc de deux ordres :

- Elaborer une carte communale conforme à l'état du droit positif,
- Se doter d'un outil de planification et de maîtrise de l'urbanisation de la commune efficace.

1 – Le régime juridique des cartes communales

L'objectif de loi SRU, en instituant les cartes communales, est de mettre en place un document d'urbanisme simplifié, au régime juridique souple, adapté à la situation des petites communes, notamment rurales, où une certaine pression foncière s'exerce, sans pour autant qu'elle ne justifie l'adoption d'un instrument plus lourd comme le Plan Local d'Urbanisme. La loi introduit en conséquent de nouveaux articles L. 124-1 à L. 124-4 au code de l'urbanisme qui constituent désormais les fondements légaux des cartes communales. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001, codifié aux articles R. 124-1 à R. 124-8 C.Urb, est venu préciser leur contenu et leurs règles d'élaboration et de révision. La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 est venue modifier cette procédure d'élaboration sur plusieurs points importants.

2 – Objet des cartes communales

Les cartes communales sont de vrais documents d'urbanisme soumises aux mêmes contraintes que ces derniers. Ils procèdent essentiellement à une délimitation des zones constructibles et non constructibles du territoire communal.

- *Un vrai document d'urbanisme pour la commune*

La loi fait de la carte communale un vrai document d'urbanisme. En effet son régime est prévu par le code de l'urbanisme dans le même titre que celui relatif aux schémas de cohérence territoriale (SCOT) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Elle est de plus soumise à enquête publique avant son approbation et sa durée de validité n'est plus limitée. Surtout elle produit les effets juridiques des documents d'urbanisme : ainsi les cartes communales approuvées sont d'une part opposables aux tiers et peuvent fonder un refus de permis de construire ; d'autre part elles entraînent le transfert aux communes qui le souhaitent des compétences en matière de délivrance des autorisations d'occupation du sol.

Vrai document d'urbanisme, les cartes communales sont soumises aux principes généraux du droit de l'urbanisme de l'article L.110 du code de l'urbanisme. Elles doivent également respecter les principes généraux des documents d'urbanisme définis par l'article L.121-1 du même code : principe d'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels, principe de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines, et principe d'utilisation économe de l'espace.

- *Une délimitation des zones constructibles et non constructibles de la commune*

L'article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme indique que les cartes communales « délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises » sauf exceptions. Ces exceptions ont été élargies par la loi UH du 2 juillet 2003. Ainsi dans les secteurs classés comme inconstructibles de la carte restent possibles l'adaptation, la réfection, l'extension et désormais *le changement de destination* des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Les cartes communales restent donc avant tout un zonage des secteurs constructibles et non constructibles du territoire communal. Ces zones sont définies par un ou plusieurs documents graphiques eux-mêmes éclairés par un rapport de présentation.

L'article L.124-1 précise que la carte communale vient préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, articles communément appelés Règles Générales d'Urbanisme (RGU) ou Règles Nationales d'Urbanisme (RNU).

Ainsi la carte communale a deux objets essentiels :

- Délimiter les zones constructibles et inconstructibles du territoire communal,
- Préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur ce même territoire.

3 – La procédure d'élaboration

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de MEYRALS par une délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2002. Il a dans ce but sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et a fait appel aux services d'un bureau d'études privé, pour l'établissement de cette carte. L'article R. 124-4 du code de l'urbanisme confie au maire la *conduite* de la procédure d'élaboration de la carte communale.

Toujours dans le but de mettre en place un document d'urbanisme souple le législateur a introduit une procédure d'élaboration des cartes communales beaucoup moins stricte que celle des autres documents d'urbanisme. En effet l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme exige seulement une enquête publique, l'approbation de la carte par une délibération du conseil municipal, sa transmission au préfet pour approbation, et enfin le respect des règles de publicité prévues par l'article R 124-8 du même code.

L'intervention du préfet est la caractéristique essentielle de la procédure d'élaboration des cartes communales, qualifiée à ce titre de conjointe. La loi UH du 2 juillet 2003 modifie cependant la procédure d'intervention du préfet. Initialement la loi SRU prévoyait que le préfet disposait d'un délai de quatre mois pour approuver le document. Au terme de ce délai et en cas de silence de l'administration, le préfet était présumé avoir refusé l'approbation de la carte communale. La loi UH modifie l'article L. 124-2 du Code de l'urbanisme et renverse la logique initiale du processus. Désormais le préfet dispose d'un délai de deux mois pour approuver un projet de carte communale transmis, et surtout en cas de silence au terme du délai il est présumé avoir approuvé le projet.

Enfin la dernière phase de la procédure est la publication de la délibération du conseil municipal approuvant le projet de carte communale soumise à enquête publique et de l'arrêté préfectoral approuvant ce dernier. Ces formalités de publicité sont essentielles car leur réalisation conditionne l'opposabilité de la carte communale aux demandes d'autorisation du sol. L'article R. 124-8 du Code de l'urbanisme développe longuement le contenu de ces formalités :

- La délibération et l'arrêté sont affichés pendant un mois à la mairie.
- Cet affichage doit être mentionné en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- L'arrêté préfectoral doit être publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Chacune de ces formalités de publicité doit indiquer le lieu où la carte communale peut être consultée.

La carte communale est réputée entrer en vigueur, une fois ces formalités accomplies, à partir du premier jour où l'affichage est effectué.

4 – Contenu matériel

L'article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme précise que « la carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques ».

4-1 - Le rapport de présentation

Ce document a pour objet d'éclairer les documents graphiques. Son contenu n'est pas opposable aux tiers. L'article R. 124-2 du code d'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation qui doit établir :

- Un diagnostic de l'état initial de l'environnement et des prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,
- Un exposé des motifs des choix retenus par la carte communale dans la délimitation des secteurs constructibles au regard notamment des principes généraux des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.
- Dans le cas d'une révision de la carte communale, le rapport de présentation doit aussi justifier les changements apportés à ces délimitations.
- Une évaluation des incidences des choix de la carte sur l'environnement et de la manière

dont elle prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

4-2 - Les documents graphiques

Ils constituent le cœur de la carte communale que le rapport de présentation ne fait qu'éclairer. L'article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme précise que seuls les documents graphiques de la carte communale sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, autorisations de lotir...). Ces documents ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension et les changements de destination 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.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (zones artisanales, industrielles...).

Le cas échéant, et sans que cela soit une obligation et nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers, un certain nombre d'éléments d'information utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol (les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols...).

5 – Le droit de préemption

La loi UH du 2 juillet 2003 vient mettre en place un droit de préemption au profit des communes dotées de cartes communales. L'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme instaure en effet dans son deuxième alinéa un droit de préemption spécifique aux communes couvertes par une carte communale, différent du droit de préemption urbain dont disposent les communes dotées d'un POS ou d'un PLU. Il présente trois caractéristiques majeures :

Il peut être d'abord institué par le conseil municipal « dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte ». Cela suppose que le droit de préemption soit territorialement délimité dans des périmètres précis et qu'il ne peut couvrir la totalité de la carte. Ce ou ces périmètres peuvent être prévus dès l'origine lors de l'approbation de la carte, ou bien postérieurement par une délibération séparée.

Ensuite ce droit de préemption ne peut être utilisé que dans le seul but de réaliser une opération d'aménagement ou un équipement. Il ne peut par exemple pas être utilisé pour éviter une atteinte à une protection.

Enfin ce droit de préemption est clairement individualisé puisque la délibération doit indiquer « pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ». Chaque périmètre doit donc correspondre à une opération ou un équipement déterminé.

6 – La révision de la carte communale

La procédure de révision d'une carte communale est similaire à celle d'élaboration comme l'indique l'article R.124-4 du Code de l'Urbanisme. Si une telle procédure est mise en œuvre, le rapport de présentation de la carte modifiée doit indiquer les motifs de cette révision.

B – DIAGNOSTIC

1 – Présentation de la commune

1-1 – Situation géographique de la commune

La commune de MEYRALS est une commune du Périgord Noir, située à l'est du triangle d'or de l'activité touristique périgourdine, limitée par les vallées de la Vézère et de la Dordogne et centrée sur Sarlat. La superficie de la commune est de 1816 ha dont 983 ha de bois et de forêts. La densité est de 26 habitants / km².

La commune de MEYRALS se situe à 17 kilomètres de SARLAT LA CANEDA, à 50 kilomètres de PERIGUEUX et à environ 55 kilomètres de BERGERAC. Elle fait partie du canton de SAINT-CYPRIEN et de l'arrondissement de SARLAT. Elle est membre de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne (CCVD) qui rassemble également les communes de SAINT-CYPRIEN, LE COUX ET BIGAROQUE, AUDRIX, ALLAS LES MINES, MOUZENS, SIORAC EN PERIGORD, MARNAC, BEZENAC, BERBIGUIERES et CASTELS.

La commune est bordée :

- au Sud par la commune de CASTELS
- au Nord et à l'Ouest par la commune des EYZIES DE TAYAC SIREUIL,
- au Sud-Ouest, par la commune de SAINT CYPRIEN,
- à l'Est, par la commune de SAINT ANDRE d'ALLAS.

1-2 – Description de la commune

MEYRALS est située sur le plateau qui s'étend entre la Dordogne et la Vézère. Le territoire communal est largement recouvert de bois et de forêts, notamment dans ses parties Nord et Est. Il accueille également d'importantes surfaces consacrées à l'agriculture, essentiellement au Sud-Ouest de la commune autour du bourg de MEYRALS.

La commune de MEYRALS est traversée au sud de son territoire par la route départementale n°35 qui relie d'est en ouest SARLAT à la commune du BUGUE. La route départementale n°48 relie du nord au sud LES EYZIES DE TAYAC à SAINT CYPRIEN en traversant l'est de la commune. Le bourg de MEYRALS se développe au nord et au sud de la route départementale n°35.

1-3 – Etat de l'urbanisation de la commune



Bourg de MEYRALS vue à partir de la RD n°35

L'habitat, la population et les activités sont essentiellement concentrés dans le tiers sud-ouest de la commune, les autres espaces étant consacrés à l'agriculture ou couverts par les forêts.

Les principaux développements urbains sur la commune s'ordonnent de la manière suivante :

A- Le bourg traditionnel de MEYRALS, ainsi que ses développements récents :

1. au sud, le long de la voie communale n°1, aux lieux-dits « Caste Meyrals » et « Prairie de Meyrals »,
2. à l'ouest, le long de la route départementale n°35, jusqu'au lieu-dit « La Plaine »,
3. à l'est du bourg de MEYRALS, le long de la voie communale n°3, aux lieux-dits de « La Borie », de « La Petite Borie » et de « La Bergerie »,
4. au nord, le long de la voie communale n°4, aux lieux-dits « Lescarpédie » et « La Figie ».

B- Le hameau de Carmensac à l'extrême ouest de la commune qui s'étend autour de la voie communale n°7,

C- Entre le bourg et le hameau de Carmensac, de part et d'autre de la voie communale n°5, notamment le hameau de « Combenègre » avec le développement du secteur de « La Plaine »,

D- Au sud du bourg de MEYRALS, aux lieux-dits « Téjat » et « Bitou »,

E- A l'est de la commune, le long de la voie communale aux lieux-dits de « La Jaubertie », de « Boyer » et de « La Faurie ».



Bourg de MEYRALS – photo prise depuis la RD n°35

2 – Analyse de l'état et des prévisions de développement de la commune

2-1 – Evolution démographique de la commune

La commune a connu, sur les vingt dernières années, une progression démographique importante d'environ 21.5 %, la population communale passant de 385 habitants en 1982 à près de 468 habitants en 1999. Cette progression a surtout été forte entre 1990 et 1999, période où la commune accueille plus de cinquante habitants supplémentaires. Elle semble se stabiliser entre 1999 et 2004.

POPULATION	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre d'habitants <i>Source : INSEE</i>	434	368	385	417	468	550

Il est à noter recensement effectué en 2005 au sein de la commune fait état pour ses premières estimations d'une population de 550 habitants.

L'évolution de la population est la résultante de deux indicateurs : le taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et le taux de variation lié au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune).

Entre 1975 et 1999, la progression de la population de MEYRALS est liée pour l'essentiel au solde migratoire, qui enregistre sa valeur la plus forte entre 1990 et 1999 avec un excédent des arrivées sur les départs de 51 personnes.

Variation	Période 1968-1975	Période 1975-1982	Période 1982-1990	Période 1990-1999
Variation Totale	- 66 habitants (- 15,21 %)	+ 17 habitants (+ 4,62 %)	+ 32 habitants (+ 8,31 %)	+ 51 habitants (+ 12,23 %)
Dû au solde naturel	- 23 habitants (- 5,30 %)	- 20 habitants (- 5,43 %)	- 15 habitants (- 3,89 %)	- 23 habitants (- 5,51 %)
Dû au solde migratoire	- 43 habitants (- 9,91 %)	+ 37 habitants (+ 10,05 %)	+ 47 habitants (+12,20 %)	+ 74 habitants (+17,74 %)

Source : INSEE

Avec une progression de la population, la structure des classes d'âge est stable. MEYRALS est de ce point de vue caractéristique du département où les plus de 60 ans représentent une part importante de la population. Cette situation est symptomatique d'un vieillissement de la population, que seul un important solde migratoire permet d'enrayer.

L'indice de "jeunesse", qui définit le rapport des «moins de 20 ans» sur les «plus de 60 ans» est de 0,53 en 1999. Il reste là, bien qu'inférieur, relativement proche de celui enregistré au plan départemental (0,66 en 1999).

Population	1982	1990	1999	Département en 1999 en %
0 - 19 ans	82 personnes, soit 21,3%	77 personnes, soit 18,5%	80 personnes, soit 17,1 %	20,20%
20 - 59 ans	188 personnes, soit 48,8 %	201 personnes, soit 48,2 %	238 personnes, soit 50,9 %	49,26%
60 - 74 ans	81 personnes, soit 21 %	87 personnes, soit 21 %	95 personnes, soit 20,3 %	18,70%
75 ans et plus	34 personnes, soit 8,8 %	50 personnes, soit 12 %	55 personnes, soit 11,8 %	11,80%
TOTAL	385 personnes	417 personnes	468 personnes	100%

Source : INSEE

2-2 – Evolution de la population active de la commune

La population active représente en 1999 : 204 personnes, soit 43,63 % de la population totale.

La part des actifs travaillant sur la commune même de MEYRALS est relativement faible dans la mesure où elle représente en 1999 moins de la moitié de la population.

Comme de nombreuses communes périgourdines, la diminution des activités agricoles sur le territoire communal est importante. Elle est cependant compensée par l'augmentation du nombre de salariés.

Habitants	Actifs ayant un emploi	Actifs ayant un emploi dans la commune
1999	174	61, soit 35 % des actifs ayant un emploi
1990	170	98, soit 57,7 % des actifs ayant un emploi
1982	153	117, soit 76,5 % des actifs ayant un emploi

Source : INSEE

2-3 – Analyse de l'état des constructions et de l'habitat

2-3-1 – Evolution du parc de logement

Logements	1990	1999
Parc total de logements	230 (100 %)	271 (100 %)
Résidences principales	163 (71 %)	206 (76 %)
Résidences secondaires	54 (23.5 %)	64 (23.6 %)
Logements vacants	13 (5.7 %)	1 (0.4 %)

Source: GEOKIT - INSEE - RGP

Avec 271 logements répertoriés par l'INSEE sur la commune en 1999, le parc de logements a progressé de près de 18 % sur 9 années.

La part du parc ancien, c'est-à-dire des logements construits avant 1949, représente 47,2 % des logements, soit une part comparable à la valeur départementale (44,60 %).

La presque totalité du parc de logement de la commune est constitué de résidences pavillonnaires ou de fermes isolées. La commune est en effet le siège d'une urbanisation diffuse, caractéristique de la région.

• Résidences principales

Durant la période 1990-1999, le parc de résidences principales a progressé aussi rapidement que la population. En effet on constate la construction de 43 logements nouveaux pour une croissance de la population de 51 habitants, soit 1,2 habitants par logement nouvellement créé.

Cette situation s'explique en partie par la croissance des besoins en logements générée par le

phénomène de «desserrement» des ménages, la taille des ménages passant de 3 personnes par ménage en 1982. Ce phénomène persiste mais de manière moins affirmée après 1982, la taille des ménages passant de 2,6 personnes par ménage en 1990 à 2,3 en 1999.

Pour information, au niveau départemental, la taille moyenne des ménages est de 2,31 en 1999.

- Résidences secondaires

Entre 1990 et 1999, la part de résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements de la commune se stabilise notablement passant de 54 logements soit 23,56 % du parc de logement, à 64 logements, soit 23,6 % du parc de logements.

Ce taux reste constant et n'est pas significatif des taux habituels rencontrés dans les communes limitrophes (Sarladais) où la construction de résidences secondaires est plus conséquente.

- Logements vacants

La part des logements vacants dans le parc de logement de la commune est désormais inexistante, passant de 13 logements en 1990, soit 5,7 % du parc, à 1 logement en 1999, soit 0.4 % des logements.

- Parc locatif social

La commune de MEYRALS dispose de 20 logements sociaux (soit 9 logements HLM pour 28 personnes et 11 logements à loyer modéré pour 22 personnes) situés dans le bourg.

Ils font l'objet d'une convention avec l'Etat.

- Hébergement touristique

Comme il l'a été signalé, la commune présente un parc de résidences secondaires estimé en 1999 à 64 logements. Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par divers hébergements collectifs sous forme hôtelière ou d'hébergements de plein air.

Le territoire communal rassemble l'Hôtel Coustaty / Ampoulange (ferme auberge), l'Hôtel de Lamy, le Restaurant La Mérande, Bar Restaurant « L'auberge de Meyrals ».

2-3-2 – Evaluation de la pression foncière

L'évolution de la pression foncière peut être estimée en analysant le nombre de certificats d'urbanisme et des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Année	Certificats d'urbanisme	Permis de construire (constructions à usage d'habitation neuves)	Arrêté de lotir
1998	17 (dont 1 négatif)	14	-
1999	7 (dont 1 annulé)	15	-
2000	12 (dont 1 négatif)	14	-
2001	14 (dont 4 négatifs)	22	-
2002	17 (dont 4 négatifs)	19	-
2003	22 (dont 6 négatifs)	15	-
2004	32 (dont 13 négatifs)	15	-
Moyenne	17 (4 négatifs)	16	-

Durant la période de 1990 à 1999, le nombre de logements autorisés a progressé de 41 logements, soit plus de 4 unités par an.

Ces dernières années la demande de permis de construire à fin de logements est légèrement en progression, 22 demandes de permis de construire ont ainsi été déposées en 2001, 19 en 2002, et 15 en 2003 et 2004.

Il est à noter que la construction neuve est exclusivement le fait de maisons individuelles.

Par ailleurs, les statistiques relatives aux certificats d'urbanisme et permis de construire font ressortir une surface moyenne des terrains pour la construction de **2 750 m²**.

2-4 – Situation de l'activité agricole et forestière

L'agriculture est significative dans la commune de MEYRALS, avec une superficie totale, utilisée qui reste importante, à savoir de 295 hectares, pour un faible nombre d'exploitation, à savoir :

- COUSTATY / AMPOULANGE
- SECRESTAT Patrick
- LABORDERIE (siège de l'exploitation sur la commune de Saint Cyprien)
- TASSAIN Yves

Ces exploitations sont ainsi en activité sur le territoire communal. L'activité agricole, à l'image de ce qu'elle est dans la région, est orientée vers la polyculture, autour de l'élevage notamment pour la production de foie gras, de la culture du tabac accompagnée des séchoirs soit traditionnels soit en brique rouge, soit les tunnels en plastique. Ponctuellement, il faut signaler la présence de quelques rangs de vigne qui relève plus de la consommation familiale que d'une véritable exploitation.



Parcelle viticole aux abords de Carmensac

Ces activités sont disséminées sur tout le territoire communal, bien que le quart sud-ouest de la commune, autour du bourg de MEYRALS, concentre la plus grande partie des terres cultivées. Les espaces agricoles s'étendent également à l'ouest autour du hameau de Carmensac, et à l'est autour des lieux-dits de « La Faurie », de « La Bergerie » et de « La Jaubertie ». On observe enfin de petits espaces consacrés à l'agriculture au nord de la commune autour des lieux-dits de « La Fuste » et de « Grand Lac ».



Paysage agricole typique de la commune

Les espaces actuellement exploités et les centres d'exploitation sont repérés sur *la carte de la répartition des espaces*.

Certains agriculteurs ont diversifié leur activité en proposant des chambres d'hôtes, gîtes ruraux ou des campings à la ferme.

Les zones boisées sont principalement constituées de bois de chênes verts et de châtaigniers. Ces espaces boisés ne font pas l'objet d'une exploitation suivie, les propriétaires privés procédant à des coupes de façon ponctuelle.

Les espaces boisés sont eux aussi portés sur *la carte de la répartition des espaces*.

2-5 – Situation de l'activité touristique et de loisir

2-5-1 – L'accueil touristique

Située à proximité immédiate des vallées de la Dordogne et de la Vézère, et à quelques kilomètres de la ville médiévale de SARLAT, MEYRALS profite de l'attractivité touristique exceptionnelle du Périgord Noir, sans pour autant que cette activité ne domine la vie de la commune.

2-5-2 – Les chemins de randonnée

Le territoire communal est traversé par de nombreux chemins de randonnée. Ceux-ci sillonnent le domaine communal.

Ces parcours sont localisés sur le *plan de la voirie et des réseaux*.

2-5-3 – Les autres activités de loisir

On retrouve également sur la commune :

- club de football
- club de pétanque
- une base ULM

2-6 – Situation de l'activité artisanale et commerciale

De nombreuses activités sont implantées sur le territoire communal. Ainsi le bourg de MEYRALS accueille un bar-tabac, une épicerie, une boulangerie, un restaurant, et un brocanteur. Plus largement la commune est le siège d'activités de services variées (cabinet de sophrologie, galerie d'exposition, office notarial, expert-comptable, garage, transport routier...).

La commune est aussi le siège d'entreprises développant des activités liées au bâtiment : travaux publics, charpenterie, maçonnerie, peinture, plomberie, et électricité.

La commune de MEYRALS est donc bien dotée en services collectifs relativement à petite taille ce qui fait d'elle une commune dynamique. Cette situation s'explique essentiellement en raison de son relatif éloignement des pôles urbains locaux.

3 – Analyse de l'état initial de l'environnement

La commune de MEYRALS présente un patrimoine et des paysages caractéristiques du Périgord Noir qui exigent une protection efficace. De nombreuses parties du territoire communal font en conséquence l'objet de protections de différents types.

Ces sites d'intérêt historique ou naturel bénéficient d'une servitude de Protection.



Habitat traditionnel – Commune de MEYRALS

La localisation de ces zones classées et inscrites est présentée par *le plan des servitudes d'utilité publique et des espaces protégés* ou en annexe du présent document.

3-1 – L'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels

- La vallée des Beunes et de la Vézère au Nord du bourg de MEYRALS, délimitée par la RD n°35, est inscrite par arrêté préfectoral du 20 septembre 1966.
- Le château de La Roque, en plus de sa protection au titre des Monuments Historiques, est inscrit au titre des sites et monuments naturel depuis le 28 janvier 1944.

Les effets de l'inscription sont les suivants : elle oblige les propriétaires ou les occupants qui entreprennent des travaux à en aviser l'administration quatre mois à l'avance. Les travaux liés à l'exploitation courante et, pour les fonds ruraux, à l'entretien normal sont dispensés de cette obligation (article L.341-1 du code de l'environnement).

Si des travaux importants sont entrepris, la préfecture, qui reçoit la déclaration préalable, doit recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France sur le projet (article 17bis §1 du décret n°70-288 du 31 mars 1970) et peut consulter la commission départementale des sites (article 2 §5 du décret n°70-288 du 31 mars 1970). Une négociation peut s'engager alors entre l'administration et le déclarant pour que celui-ci modifie éventuellement son projet pour tenir compte de la qualité du site sans toutefois que l'administration puisse juridiquement s'opposer aux travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux réalisés dans un site inscrit exigent un permis de construire, celui-ci ne peut être délivré qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Dans ce cas, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration exigée par l'article R.421-38-5 du code de l'urbanisme.

Le camping est interdit dans un site inscrit sauf dérogation accordée par le préfet après avis du représentant du ministre chargé de l'Environnement et s'il y a lieu de la commission départementale des sites (article 2-d du décret n°68-134 du 9 février 1968).

3-2 - La ZNIEFF n°2458 de type II « La petite Beune (Beune Sud), le Puymartin »

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des inventaires patrimoniaux permettant d'identifier sur l'ensemble du territoire national les ensembles de milieux dotés d'une flore et d'une faune riche ou dont les écosystèmes sont rares ou menacés.

La commune de MEYRALS est couverte par la ZNIEFF de type 2 n°2458. Elle couvre une superficie de 2 260 hectares, répartie sur quatre communes. La ZNIEFF de type 2 présente notamment une intéressante chênaie orientée au Nord.

La localisation de cette zone classée est présentée par *le plan des servitudes d'utilité publique et des espaces protégés*.

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe aux espaces couverts, mais contraint les collectivités locales à apporter une attention particulière aux projets de construction et d'aménagement envisagés dans le périmètre de cette zone afin d'éviter les destructions ou les dégradations des milieux inventoriés. Une ZNIEFF ne peut fonder à elle seule un refus d'autorisation d'occupation du sol, sa présence ne constituant qu'un élément d'appréciation parmi d'autres qui ne peut à lui seul être déterminant.

La qualité écologique du site a valu son inscription au pré Inventaire Natura 2000, identifié N° FR7200666 « Vallées des Beunes ».

3-3 – La protection des monuments historiques

La législation relative aux monuments historiques concerne les immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Elle prévoit deux modes de protection : le classement et l'inscription.

Les monuments historiques classés sont les suivants :

- Fresque décorant l'Oratoire du château de la Roque,
- Grotte de Bernifal.

Un monument est inscrit à l'inventaire :

- Grotte de Sou-Grand-Lac.

L'article R 421-38-4 précise que pour tout projet de construction situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

3-4 – Les autres sites et monuments remarquables

Ces sites, s'ils ne sont ni classés ni inscrits, présentent un intérêt patrimonial suffisant et doivent susciter une attention particulière lorsque des projets de construction ou d'aménagement sont envisagés dans leur périmètre. Ces sites ou monuments, parce qu'ils sont caractéristiques du Périgord Noir, de son architecture et de son mode de vie, méritent en effet une attention particulière.

Ces sites et monuments sont localisés sur *le plan des enjeux paysagers et environnementaux*.

3-4-1 – Les monuments remarquables

- La Chapelle Saint-Raphaël
- Fort de la Rhonie
- Filature de Beyssac
- Camp de César ou Le Verteil
- Eglise Saint Eutrope
- Le Prieuré



Le château de la Roque et sa Chapelle classée

3-4-1 – Les sites naturels remarquables

Il s'agit de :

- L'étang et ses abords à proximité du bourg
- La place de l'Eglise Saint Eutrope, cœur historique du bourg est avant tout un lieu de rassemblement bénéficiant des marchés du pays et des cérémonies. Cette place n'est actuellement pas valorisée.

3-5 – Les plans d'épandage

Les plans d'épandage localisent les parcelles sur lesquelles les agriculteurs sont autorisés à épandre les lisiers résultant de leurs différentes exploitations. De tels épandages ne sont pas autorisés à moins de 100 mètres des constructions à usage d'habitation.

3-6 – les bâtiments agricoles consacrés à l'élevage

Une exploitation agricole de la commune développe une activité d'élevage. Il n'est pas possible de procéder à des constructions à usage d'habitation dans une zone de 100 mètres autour des bâtiments agricoles consacrés à ces élevages.

3-7 – Les risques naturels

La commune est concernée par le risque Termites. La totalité du territoire du Périgord est considérée comme une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites. Toute transaction immobilière devra nécessairement présenter un état parasitaire n'excédant pas 3 mois à la date de signature de l'acte authentique.

MEYRALS n'est pas exempt des particularités souterraines du Périgord Noir. La commune comprend notamment :

- 1 puits
- 7 gouffres
- une carrière souterraine
- 21 cluzeaux et souterrains
- 57 grottes
- et 19 trous.

Source : données issues de l'Inventaire des phénomènes souterrains du Département de la Dordogne de Charles SANCHEZ.

3-7-1 – Le risque incendie

Le risque feux de forêt existe sur la commune. La forêt couvre environ 45 % de la commune. Afin de palier à ces risques, la commune est dotée d'un réseau de défense incendie

Compte tenu que la population a doublé dans les cinquante dernières années, la mise en conformité du réseau de défense incendie nécessite une attention particulière conformément à la réglementation.

3-7-2 – Le risque sécheresse

La commune est concernée par les sinistres liés au risque sécheresse.

3-7-3 – Le risque inondation

Le territoire de la commune n'est pas catalogué en zone inondable.

4 – Droit de préemption

A l'heure actuelle, il n'existe pas de droit de préemption instauré sur le territoire de la commune.

Une Zone d'Aménagement Différé est en cours d'établissement.

C – LES CHOIX DE LA COMMUNE

Comme cela est exposé dans le diagnostic, la commune de MEYRALS enregistre une augmentation du nombre de demande de permis de construire qui s'explique essentiellement par une croissance modérée mais continue de la population communale.

La commune souhaite, dans les années à venir, poursuivre son développement en accueillant une nouvelle population afin de maintenir son école et ses activités économiques, tout en permettant à des familles étrangères à la région la possibilité d'y installer une résidence secondaire (soit pour y résider aux vacances, soit pour s'y installer définitivement lors de leur passage à la retraite).

Le plan de zonage de la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, sauf exceptions. L'article R.124-2 2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation explique les choix retenus.

Il s'agit donc ici d'expliquer et de justifier le zonage retenu en indiquant d'abord les critères choisis pour délimiter les zones constructibles et inconstructibles, puis en exposant les perspectives de développement des besoins en logement de la commune qui fondent ces choix.

1 – Les critères de la délimitation des zones constructibles

1-1 – Les critères liés à la viabilité

Les secteurs urbanisables de la commune doivent d'abord répondre à des critères liés à la présence des réseaux et équipements d'infrastructures existants. Ils doivent présenter un niveau de desserte suffisant, notamment eau et électricité, pour permettre l'accueil de constructions nouvelles.

Une attention particulière a donc été portée sur l'étude des réseaux existants :

- desserte viaire,
- situation et capacité des réseaux d'eau et d'électricité,
- possibilités d'assainissement.

1-2 – Les critères liés à la protection des espaces

1-2-1 – Préservation des zones naturelles

Compte tenu de l'intérêt du milieu naturel marqué par l'existence sur le territoire communal de deux périmètres de protection de l'espace naturel (une partie du territoire communal appartient au site des vallées des Beunes et de la Vézère) et de la richesse du patrimoine historique (fresque décorant l'Oratoire du château de la Roque, Grotte de Bernifal, Grotte de Sous-Grand-Lac), une attention toute particulière est apportée à la préservation des paysages, de la faune et la flore.

La zone de protection naturelle concerne les espaces agricoles et les zones boisées. Ces zones, outre leur caractère paysager, jouent un rôle important de maintien des sols dans les zones de forte pente.

A l'intérieur de ces zones, les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière.

1-2-2 – Préservation de l'activité et des espaces agricoles

Les surfaces consacrées à l'agriculture sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal, mais se concentrent dans le quart sud-ouest de la commune qui est aussi celui le plus urbanisé.

La commune souhaite assurer la protection du territoire agricole qui, outre l'enjeu économique, est essentielle au maintien d'un espace rural vivant et entretenu qui contribue à la richesse du patrimoine paysager caractéristique du Périgord Noir.

Il s'agit donc pour la carte communale de respecter un principe d'équilibre (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme) entre zones ouvertes à l'urbanisation et zones réservées aux activités agricoles.

1-3 – Les critères liés à la situation géographique

Quelques principes peuvent être retenus pour la définition des zones susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Les quartiers urbanisables doivent tout d'abord répondre à des critères liés aux infrastructures existantes. Ils doivent présenter un niveau de desserte en réseaux (notamment eau et électricité) suffisant pour admettre ces constructions nouvelles.

Une attention particulière a donc été portée sur l'étude des réseaux existants :

- desserte viaire,
- situation des réseaux d'eau et d'électricité,
- possibilités d'assainissement notamment au regard du schéma d'assainissement.

En outre, compte tenu de l'existence et de la richesse du milieu naturel (sites classés et inscrits, ZNIEFF, Natura 2000), du patrimoine historique, une attention toute particulière est apportée pour préserver les paysages, la faune et la flore.

Ainsi les objectifs majeurs d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et le maintien des espaces ruraux et naturels, d'utilisation économe de l'espace et de densification de l'existant posés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont respectés.

1-4 – Les critères liés à l'activité économique

Outre l'habitat, la constructibilité est étendue aux zones réservées aux activités économiques ou artisanales. Dans de telles zones, seules les constructions liées à ces activités sont autorisées.

Une ZAE dénommée « La Croix Blanche » et créée en 1999 et implantée à un kilomètre à l'est du bourg, en bordure de la Route Départementale n°35.

Deux entreprises sont déjà installées : un menuisier et une usine en cours de rachat.

2 – Perspectives de développement des besoins en logements de la commune

La commune souhaite pouvoir répondre aux demandes de terrains à bâtir qu'elle enregistre et permettre ainsi l'accueil d'une population nouvelle.

Afin de connaître les besoins en logements dans les dix prochaines années, nous verrons deux types de calculs nous permettant de les évaluer. Le premier tient compte des données INSEE ; le deuxième sera fait au regard des permis de construire délivrés sur la commune depuis les dernières années.

2-1 – Renouvellement du parc immobilier

Afin d'estimer le besoin en logements, les taux annuels suivants correspondent aux valeurs respectivement la plus forte et la plus faible, déterminées entre les années 1975 et 1999.

- Sur la base d'un taux de renouvellement de 3,9 % par an (moyenne entre 1982 et 1990), le besoin en logements serait d'environ 229 logements.
- Sur la base d'un taux de renouvellement de 1,8 % par an (moyenne entre 1990 et 1999), le besoin en logements serait d'environ 90 logements.

2-2 – Pression foncière

Sur la base d'un taux de renouvellement de 16,5 permis par an (moyenne entre 1998 et 2004, entre le nombre moyen de certificats d'urbanisme demandés (17) et le nombre moyen de permis réellement obtenus (16), le besoin en logements serait d'environ 181 logements à l'horizon 2015.

Conclusion :

Les deux types de calculs laissent apparaître que, globalement, les besoins en logements dans les dix ans à venir s'établiraient entre 90 et 229 logements, qu'il s'agisse de constructions neuves ou issues de la réhabilitation du parc ancien existant.

Il est à remarquer que la moyenne de logements trouvée dans le premier calcul (160) est du même ordre de grandeur que le chiffre trouvé dans le deuxième : 181 logements.

3 – Description détaillée du zonage retenu par la carte communale

3-1 – Zones constructibles réservées à l'habitation

Les parcelles ouvertes à l'urbanisation prennent en compte la densification du bâti existant afin de conforter la possibilité de raccordements aux réseaux existants dans un souci de rentabilité de gestion des réseaux pour la commune, la volonté d'une urbanisation cohérente sur le territoire de MEYRALS au regard des contraintes précédemment citées (naturelles, historiques, etc...).

SECTEURS	ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	Surface
Carmensac Ouest de la RD48	Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.	- Zone constructible : 14 ha 78 a 62 ca - Surface construite : 5 ha 69 a 89 ca - Capacité résiduelle : 9 ha 08 a 73 ca
Secteur de Combenègre La Plaine	Les dessertes en voies (notamment D48 & D35) et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.	- Zone constructible : 17 ha 49 a 61 ca - Surface construite : 8 ha 77 a 86 ca - Capacité résiduelle : 8 ha 71 a 75 ca
Secteur du Bourg de MEYRALS – Téjat Bitou	Les dessertes en voies et tous les réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.	- Zone constructible : 24 ha 89 a 59 ca - Surface construite : 11 ha 62 a 82 ca - Capacité résiduelle : 13 ha 26 a 77 ca

<i>Secteur de La carpedie La figie</i>	Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire	<u>- Zone constructible :</u> 40 ha 86 a 44 ca <u>- Surface construite :</u> 14 ha 16 a 07 ca <u>- Capacité résiduelle :</u> 26 ha 70 a 37 ca
<i>Secteur des La Borie Combe de la Borie</i>	Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire	<u>- Zone constructible :</u> 28 ha 63 a 59 ca <u>- Surface construite :</u> 10 ha 00 a 70 ca <u>- Capacité résiduelle :</u> 18 ha 62 a 89 ca
<i>Secteur de Pechnoir</i>	Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire	<u>- Zone constructible :</u> 91 a 10 ca <u>- Surface construite :</u> 43 a 73 ca <u>- Capacité résiduelle :</u> 47 a 37 ca
<i>Secteur de la Cassagne</i>	Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire	<u>- Zone constructible :</u> 3 ha 95 a 97 ca <u>- Surface construite :</u> 1 ha 17 a 68 ca <u>- Capacité résiduelle :</u> 2 ha 78 a 29 ca

<i>Secteur de la Jaubertie la Faurie</i>	Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire	<u>- Zone constructible :</u> 14 ha 84 a 59 ca <u>- Surface construite :</u> 3 ha 85 a 79 ca <u>- Capacité résiduelle :</u> 10 ha 98 a 80 ca
<i>Secteur de La forêt Jusqu'au Nord de la Cassagne</i>	Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes. Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire	<u>- Zone constructible :</u> 3 ha 29 a 53 ca <u>- Surface construite :</u> 0 ha 82 a 78 ca <u>- Capacité résiduelle :</u> 2 ha 46 a 75 ca
TOTAL	<u>- Surface construite :</u> 56 ha 57 a 32 ca	<u>- Capacité résiduelle :</u> 93 ha 11 a 72 ca

Dans ce contexte, en dehors des zones urbaines, les zones constructibles de la carte communale présentent une capacité résiduelle d'environ 93 hectares. Cette estimation est établie à partir des parcelles disponibles, pouvant admettre des constructions.

En prenant une surface de terrain à bâtir de 2 750 m², 339 terrains sont donc ainsi ouverts à la construction.

Compte tenu d'un coefficient de rétention foncière situé entre 2.5 et 3 à prendre en compte, correspondant aux terrains qui ne sont ni vendus, ni à vendre, ni achetés, les capacités en surfaces ouvertes à l'urbanisation permettent la réalisation d'environ 134 logements, ce qui est conforme aux besoins estimés (estimation moyenne) et du développement souhaité par la commune.

La capacité théorique des zones apparaît ainsi conforme aux besoins prévus.

3-2 – Zones constructibles réservées aux activités artisanales

SECTEURS	SITUATION	Surface en hectare
La Croix Blanche	Au sud de la RD35, à 1 km du bourg	10 ha 18 a 73ca

Les aménagements et les équipements propres à ces activités sont autorisés dans le secteur.

3-3 – Zones constructibles réservées aux activités touristiques

SECTEURS	SITUATION	Surface en hectare
La Bergerie	Ancien corps de ferme à vocation touristique	1 ha 68 a 43ca

Les aménagements et les équipements propres à ces activités sont autorisés dans le secteur.

4 – Droit de préemption

Il est de 2 types :

- D'une part, la commune affiche la volonté d'instaurer un Zone d'Aménagement Différé d'une superficie de 40 ha 98 a 68 ca. Il est à noter que cette zone n'est indiquée qu'à titre indicatif
- D'autre part, la législation du code de l'Urbanisme permet de prévoir des zones de préemption lors de l'élaboration de cartes communales. La commune souhaite profiter de cette opportunité dans le cadre du développement de la ZAE actuelle.

Zone de préemption	Description	Projet envisagé	Surface
La Croix Blanche		Développement de la ZAE	10 ha 18 a 73 ca

Ces zones de préemption sont localisées sur *le plan de zonage*.

D – EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

1– L’activité économique : prévisions de développement

1-1 – L’agriculture

Les zones actuellement exploitées sont pour l’essentiel préservées. De même, une attention particulière a été portée aux zones d’épandage afin de ne pas les réduire par une urbanisation trop proche. Ces activités sont préservées.

Il en va ainsi du hameau de « La Faurie », siège d’exploitation d’une ferme possédant une soixantaine de vaches allaitantes, domaine préservé par le recul de la zone constructible adjacente.

1-2 – Les activités touristiques

Les activités de camping et de gîte sont présentes sur la commune. Les aménagements et les équipements propres à ces activités sont autorisés dans la mesure où ils garantissent leur pérennité et la mise à niveau des services proposés.

2 - Les équipements publics

2- 1 – La voirie

La commune est traversée par deux axes de voirie principaux, du nord au sud et d’est en ouest : les routes départementales n°35 et n°48.

L’ensemble du territoire communal est également desservi par un réseau important de voies communales et chemins ruraux. En ce sens, on pourra se référer à *la carte de voirie et réseaux* qui présentent l’état physique du réseau routier :

- les routes départementales,
- les routes communales* goudronnées,
- les routes communales* non goudronnées circulables.

* Nota : les routes communales comprennent les voies communales qui relèvent du domaine public communal et les chemins ruraux qui relèvent du domaine privé de la commune.

2-2 – L'adduction d'eau

MEYRALS gère de manière autonome son réseau d'eau potable. Le suivi technique est assuré par les services de la Direction Départementale de l'Agriculture.

La constructibilité est réservée aux secteurs dont la desserte en eau potable est d'ores et déjà assurée par le réseau existant.

Cependant, la commune doit s'assurer de pouvoir répondre à la demande rendue nécessaire par l'arrivée de nouvelles familles sur la commune dans les dix prochaines années.

Actuellement, l'alimentation en eau potable est suffisante pour satisfaire aux besoins journaliers des 550 habitants via la source de Saint-Raphaël qui est alimentée par deux pompes de 40 m³/h alimentant le réservoir de 360 m³.

La prévision de 134 habitations sur dix ans à raison de 2,3 personnes par foyer nécessitera d'assurer l'approvisionnement d'environ 300 personnes supplémentaires, ce qui amènera la population de MEYRALS à 850 âmes.

Consciente de ce problème, la commune a commencé prospecter et a retenue 2 pistes :

- celle d'un captage supplémentaire,
- celle d'une interconnexion avec la commune de SAINT-CYPRIEN, sachant qu'il n'y a pas de problème de ressource en eau sur cette commune.

La première piste permettrait de capter via un puits à réaliser aux abords de la source existante un débit de 6 m³/h.

La deuxième piste permettrait de relier le forage de Malpa (100 m³/h) en partant de Pechboutier en allant sur Versailles avec une canalisation de gros diamètre (100 mm au minimum). On pourrait alors atteindre une capacité de 450 m³/jour.

Les constructions sont impossibles dans un rayon de 30 mètres autour des sources non captées de la commune.

Ainsi, les parcelles n°1381, 1382, 1385, 1485 sises au Lieudit « La Bouyquette » devront être soumises à des contraintes liées à la protection de la source Saint-Raphaël.

MEYRALS appartient également à un syndicat intercommunal d'irrigation sur SAINT CYPRIEN.

Ces équipements sont localisés sur le *plan de la voirie et des réseaux*.

2-3 – Mise en place d'une PVR

Le secteur de « La Figie » a été ouvert à l'urbanisation. Ce secteur (parcelles n°572 et suivantes) nécessitera un renforcement de réseaux et de voirie. Une PVR (Participation pour Voirie et Réseaux) devra être mise en place par la commune avant la délivrance de toute autorisation de bâtir.

2-4 – La défense contre les incendies

La commune souhaite renforcer les moyens de défense contre les incendies.

Ces équipements sont localisés sur le *plan de la voirie et des réseaux*.

2-5 – L'assainissement

La commune dispose d'un schéma communal d'assainissement, qui permet de préciser l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les zones relevant de l'assainissement collectif, celles où un assainissement non collectif est admis et le type de filière d'assainissement à mettre en œuvre.

Le schéma délimite les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, ainsi que le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux usées.

Il indique également les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle

des dispositifs d'assainissement et leur entretien. Le schéma communal d'assainissement rappelle en outre quelles sont les différentes filières d'assainissement à adopter en fonction de la nature des terrains. Il sert de base d'orientation à la définition de la filière en mettre en place dans ces secteurs non collectifs.

Une distance minimale de 100 mètres entre l'équipement des stations et les nouvelles constructions doit être respectée.

Dans le cadre de l'étude du schéma communal d'assainissement, les zones où l'assainissement individuel est défavorable ou très défavorable ont été définies au regard notamment de la géologie des sols, elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.

Deux techniciens employés par la Communauté de Communes surveillent la bonne installation des systèmes autonomes des nouvelles constructions et font un bilan des anciens systèmes individuels.

Concernant son réseau collectif, la commune a ouvert depuis le 7 décembre 2005 sa nouvelle station d'épuration (filtre à sable planté de roseaux) de « Carmensac ». Une quarantaine de branchements particuliers ont déjà été connectés sur ce réseau.

En ce qui concerne « Le Bourg », un système expérimental (les billons) va être mis en place et suivi par les services concernés.

Une localisation prévisionnelle des zones et des équipements liés à l'assainissement est reportée sur le *plan de la voirie et des réseaux*.

2-6 – Les équipements de superstructure

La commune est dotée d'une école primaire rassemblant près de soixante-dix élèves dans des classes de cours primaire et élémentaire. Le site de MEYRALS accueille une cinquantaine d'élèves dans des classes de cours préparatoire et de cours élémentaire. Son personnel est composé de trois enseignants.

La commune dispose également d'un stade municipal et de vestiaires afférents.

Aucun autre équipement spécifique n'est rendu actuellement nécessaire par la définition actuelle des zones constructibles.

2-7 – La collecte des ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le SICTOM du Périgord Noir, garantissant depuis deux ans le ramassage des ordures ménagères.

La définition de zones constructibles par la carte communale n'engendre pas de modification dans l'actuel système de collecte et de traitement.

2-8 – L'accueil d'urgence des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit que chaque commune doit assurer leur accueil d'urgence. Pour cela elles doivent désigner un terrain équipé susceptible de faire stationner ces populations pendant une durée de 48 heures.

La commune de MEYRALS a délégué la compétence à la CCVD. Les aires d'accueil pour les gens du voyage sont situées à SIORAC en Périgord.

3 – Les espaces, sites et paysages naturels et agricoles

3-1 – Une utilisation économe des espaces naturels et ruraux

Les espaces naturels et ruraux ne sont concernés que ponctuellement par l'ouverture à l'urbanisation. La carte communale respecte les objectifs d'utilisation économe des espaces naturels et ruraux fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme relatif aux principes généraux des documents d'urbanisme.

En ce sens elle s'inscrit dans la logique introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000 confirmée par la loi UH du 2 juillet 2003.

3-2 – Une protection des espaces naturels et des paysages

La commune souhaite conserver ces espaces naturels et élabore la carte communale dans ce sens. L'essentiel des massifs boisés sont conservés et l'ouverture à l'urbanisation des espaces se limite à la densification des hameaux et regroupements de construction existants.

3-3 – La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains traditionnels

3-3-1 – Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

Les ensembles bâtis de caractère ont été repérés sur les documents graphiques. Qu'ils soient inscrits, classés, ou non la commune souhaite les protéger et conserver ce patrimoine immobilier.

Dans les zones constructibles intéressées, les constructions nouvelles doivent en conséquent appliquer la réglementation relative à la protection des sites et monuments historiques s'il y lieu, et respecter le caractère des sites et monuments remarquables.

3-3-2 – Développement des secteurs urbanisables

Pour l'essentiel, les zones constructibles ont été définies dans la continuité des zones déjà construites dans l'objectif de rentabiliser les équipements en réseaux et d'urbaniser les « dents creuses ». Ici aussi l'objectif d'utilisation économe et raisonné de l'espace est pleinement mis en œuvre par la commune.