

COMMUNE DE SAINT LAURENT LA VALLEE

Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE

07 MARS 2007

(Loi n° 82 213 du 2.3.1982)

SAINT LAURENT LA VALLEE



2003 - Sancti Laurentis - 2003

Carte Communale

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du

03 MAI 2007

Pour le Préfet, par délégation,
La Chancelière des Relations,
Urbanisme, Aménagements Publics

Sandrine DIAS

Pièce N°1

Rapport
de
Présentation

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal
Le 16 octobre 2003

Carte communale arrêtée par délibération du Conseil Municipal
Le 4 octobre 2006

Carte communale mise à l'enquête publique par arrêté du Maire
Le 13 novembre 2006

Carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal et par arrêté préfectoral
Le 17 janvier 2007

SOMMAIRE

A – PRÉAMBULE	4
1 – Le régime juridique des cartes communales	5
2 – Objet des cartes communales	6
3 – La procédure d'élaboration	8
4 – Contenu matériel	9
5 – Le droit de préemption	10
6 – La révision de la carte communale	11
B – DIAGNOSTIC	12
1 – Présentation de la commune	13
1-1 – Situation géographique de la commune	13
1-2 – Description de la commune	13
1-3 – Etat de l'urbanisation de la commune	14
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	16
2-3 – Analyse de l'état des constructions et de l'habitat	17
2-3-1 – Evolution du parc de logement	17
2-3-2 – Evaluation de la pression foncière	18
2-4 – Situation de l'activité agricole et forestière	19
2-5 – Situation de l'activité touristique et de loisir	21
2-5-1 – L'accueil touristique	21
2-5-2 – Les chemins de randonnée	21
2-5-3 – Les autres activités de loisir	21
2-6 – Situation de l'activité artisanale et commerciale	22
3 – Analyse de l'état initial de l'environnement	23
3-1 – L'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels	23
3-2 – Les Z.N.I.E.F.F. recensées sur la commune	24
3-3 – La protection des monuments historiques	25
3-4 – Les autres sites et monuments remarquables	26
3-5 – Installation classée	27

3-6 – Les plans d'épandage.....	27
3-7 – les bâtiments agricoles consacrés à l'élevage.....	28
3-8 – Les risques naturels	28
3-8-1 – Le risque incendie	29
3-8-2 – Le risque sécheresse	29
3-8-3 – Le risque inondation.....	29
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
1-2-1 – Préservation des zones naturelles.....	32
1-2-2 – Préservation de l'activité et des espaces agricoles.....	32
1-3 – Les critères liés à l'activité économique.....	33
2 – Perspectives de développement des besoins en logements de la commune	34
2-1 – Accueil de la population nouvelle	35
2-2 – Renouvellement du parc immobilier	35
2-3 – Pression foncière	35
3 – Description détaillée du zonage retenu par la carte communale.....	37
3-1 – Zones constructibles réservées à l'habitation	37
3-2 –Zones constructibles réservées aux activités touristiques.....	41
3-3 –Zones constructibles réservées aux activités artisanales	41
4 – Droit de préemption	41
 D – EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX.....	42
1– L'activité économique : prévisions de développement.....	43
1-1 – L'agriculture	43
1-2 – Les activités touristiques	43
2 - Les équipements publics.....	43
2- 1 – La voirie.....	43
2-2 – L'adduction d'eau.....	44
2-3 – La défense contre les incendies	44
2-4 – L'assainissement.....	44
2-5 – Les équipements de superstructure.....	45

2-6 – La collecte des ordures ménagères	45
2-7 – L'accueil d'urgence des gens du voyage.....	46
3 – Les espaces, sites et paysages naturels et agricoles	46
3-1 – Une utilisation économe des espaces naturels et ruraux	46
3-2 – Une protection des espaces naturels et des paysages	47
3-3 – La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains traditionnels.....	47
3-3-1 – Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.....	47
3-3-2 – Développement des secteurs urbanisables	48
E – ANNEXES	49

A – PRÉAMBULE

La commune de SAINT LAURENT LA VALLEE ne dispose actuellement pas de document d'urbanisme. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'impose et par delà, la règle de la constructibilité limitée. La commune n'avait pas opté avec un MARNU, d'un document lui permettant de contrôler son développement urbain. 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, leur 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). La carte communale, dont la durée de validité n'est plus limitée, est soumise à une enquête publique avant son approbation. Elle produit en outre, 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 C.Urb 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, 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.

La DDE 24 précise plus particulièrement les principes du zonage pour une carte communale. La carte communale permet ainsi de délimiter, selon les besoins de chaque territoire, les secteurs suivants :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

- Zones non constructibles « N » :

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, 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 ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

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 SAINT LAURENT LA VALLEE par une délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2003 conformément à la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000. 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 de la commune.
- 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 C.Urb 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. L'article R. 124-1 C.Urb 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 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 dispose 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 prévu dès l'origine lors de l'approbation de la carte, ou bien postérieurement par une délibération séparée, sans que cela impose de procéder à une révision de la carte communale.
- Ce droit de préemption ne peut être utilisé que dans le seul but de réaliser une opération d'aménagement ou un équipement public.
- 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 indiquée par l'article R.124-4 du code de l'urbanisme. Si une telle procédure est mise en oeuvre, 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 superficie de la commune est de 1507 ha dont 967 ha de bois et de forêts. La densité en 1999 est de 18 habitants / km² (donnée INSEE).

La commune de SAINT LAURENT LA VALLEE se situe à 21 kilomètres de SARLAT LA CANEDA, à 73 kilomètres de PERIGUEUX et à environ 59 kilomètres de Bergerac.

La commune appartient à la Communauté de communes du Canton de DOMME sous la présidence de M. Germinal Peiro, maire de Castelnaud La Chapelle.

La Communauté de Communes regroupent 14 communes adhérentes, à savoir Cénac-Saint-Julien, Domme, Grolejac, Nabirat, Saint Martial de Nabirat, Saint Aubin de Nabirat, Florimont Gaumier, Bouzic, Daglan, Saint Cybranet, Castelnaud La Chapelle, Saint Pompon et Veyrines-de-Domme.

La commune est bordée :

- au Nord par les communes de SAINT CYBRANET & CASTELNAUD LA CHAPELLE,
- à l'Ouest, par les communes de GRIVES ,
- au Sud, par la commune de DOISSAT,
- à l'Est, par les communes de DAGLAN & SAINT-POMPON.

1-2 – Description de la commune

SAINT LAURENT LA VALLEE est située au cœur du Périgord noir. Le territoire communal est largement recouvert de bois et de forêts, notamment dans sa partie Est et Sud. Il accueille d'importantes surfaces consacrées à l'agriculture avec plus d'une vingtaine d'exploitations disséminées sur l'espace communal. Une enquête effectuée en 1835 mettait notamment en exergue, l'importante production de truffes (une récolte annuelle de dix quintaux de truffes était avancée).

La commune est traversée de l'Ouest à l'Est par la route départementale RD52 et au Nord par la RD51 et RD53e.

A titre d'information, la commune comptait en 1365 environ 250 habitants.



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

L'habitat, la population et les activités sont essentiellement concentrés dans le nord de la commune, les autres espaces étant consacrés à l'agriculture. La majeure partie du territoire forestier se situe dans le sud de la commune.

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

- Le bourg traditionnel de SAINT LAURENT LA VALLEE,
- Le hameau de « La Gardelle » desservi par la route départementale n°51
- Celui de « Boissac », desservi par la route départementale n°53
- Celui de « Juillac », desservi par la voie communale n°201,
- Celui de « Bouyssou Bas », desservi par la route départementale n°52.

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 augmentation démographique d'environ 13 %, la population communale passant de 239 habitants en 1982 à près de 270 habitants en 1999.

POPULATION	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	316	280	239	258	270

Source : INSEE

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).

Variation	Période 1962-1968	Période 1968-1975	Période 1975-1982	Période 1982-1990	Période 1990-1999
Variation Totale	-28 habitants (-1,41%)	- 36 habitants (- 1,72 %)	- 42 habitants (-2,28 %)	+ 20 habitants (1,01 %)	+ 12 habitants (0,51 %)
Dû au solde naturel	+ 3 habitants (0,15 %)	- 5 habitants (- 0,24 %)	- 21 habitants (- 1,14 %)	- 13 habitants (- 0,66 %)	- 12 habitants (- 0,51 %)
Dû au solde migratoire	-31 habitants (-1,56 %)	-31 habitants (- 1,48 %)	-21 habitants (- 1,14 %)	+ 33 habitants (1,67 %)	+ 24 habitants (1,01 %)

Source : INSEE

En dépit d'une progression de la population, la structure des classes d'âge est stable. SAINT LAURENT LA VALLEE 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» était de 0,5 en 1999. Il reste relativement proche de celui enregistré au plan départemental (0,66 en 1999).

Population	1982	1990	1999	Département en 1999 en %
0 - 19 ans	40 personnes, soit 16,7%	47 personnes, soit 18,2 %	51 personnes, soit 18,9 %	20,20%
20 - 59 ans	122 personnes, soit 51,1 %	123 personnes, soit 47,7 %	117 personnes, soit 43,3 %	49,26%
60 - 74 ans	48 personnes, soit 20,1 %	55 personnes, soit 21,3 %	65 personnes, soit 24,1 %	18,70%
75 ans et plus	29 personnes, soit 12,1 %	33 personnes, soit 12,8 %	37 personnes, soit 13,7 %	11,80%
TOTAL	239 personnes	258 personnes	270 personnes	100%

Source : INSEE

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

La population active qui s'élevait à 96 personnes en 1999 représente 36 % de la population totale. La part des actifs travaillant sur la commune même de SAINT LAURENT LA VALLEE est faible dans la mesure où elle représentait en 1999, 20 % 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 s'élevant à 60 personnes en 1999.

Habitants	Actifs ayant un emploi	Actifs ayant un emploi dans la commune
1999	96	54 , soit 56,3 % des actifs ayant un emploi
1990	106	77 , soit 72,6 % des actifs ayant un emploi
1982	109	91 , soit 83,5 % 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	143 (100%)	163 (100%)
Résidences principales	86 (60%)	106 (65%)
Résidences secondaires	47 (33%)	51 (31%)
Logements vacants	10 (7%)	6 (4%)

Source: RGP / INSEE – Porter à connaissance

Avec 163 logements répertoriés par l'INSEE sur la commune en 1999, le parc de logements a progressé de près de 14 % sur 9 années.

La part du parc ancien pour les résidences principales, c'est à dire des logements construits avant 1949, représente 59,4 % des logements (soit 63 logements pour 106 en 1999), soit une part supérieure à la valeur départementale (44,60 %).

Le parc de logement de la commune est constitué principalement de résidences pavillonnaires ou de fermes isolés.

• Résidences principales

Durant la période 1990-1999, le parc de résidences principales a progressé. On constate une augmentation de 20 logements pour une croissance de la population de 12 habitants, soit 0,6 habitants par logement nouvellement créé.

Cette situation peut s'expliquer en partie par la progression des besoins en logements générée par le phénomène de «dessalement» des ménages. La taille des ménages passant de 3 personnes par ménage en 1990 à 2,6 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 passant de 47 logements soit 33 % du parc de logement, à 51 logements, soit 31 % du parc de logements.

- Logements vacants

La part des logements vacants dans le parc de logement de la commune est faible, passant de 10 logements en 1990, soit 7% du parc, à 6 logements en 1999, soit 4% des logements.

- Parc locatif social

La commune de SAINT LAURENT LA VALLEE dispose d'un logement social situé dans le bourg à proximité de la salle des fêtes.

- Hébergement touristique

Comme il l'a été signalé, la commune présente un parc de résidences secondaires estimé en 1999 à 51 logements. Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est relativement importante dans la mesure où elle concerne le camping dénommé « Le Daguet » auquel il faut adjoindre plus de 30 chambres d'hôtes et gîtes loués.

2-3-2 – Evaluation de la pression foncière

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

Durant la période de 1990 à 1999, le nombre de logements autorisés a progressé de 20 logements, soit plus de 2 unités par an.

Année	Certificats d'urbanisme (habitations neuves & locaux commerciaux)	Permis de construire (constructions à usage d'habitation neuves)	Permis de construire (locaux administratifs & commerciaux)
1999	1	1	0
2000	2 (dont 1 refusé)	3	3
2001	1 refusé	2	0
2002	4 (dont 2 refusés)	3	0
2003	4 (dont 2 refusés)	2	0
2004	14 (dont 5 refusés)	2	1
Moyenne	4 (2 refusés)	2	1

Source : Registre des Permis de Construire - Mairie de Saint Laurent la Vallée

Ces dernières années la demande de permis de construire à fin de logements est constante avec une moyenne de 2 demandes de permis de construire de 1999 à 2004.

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

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

L'agriculture est significative dans la commune de SAINT LAURENT LA VALLEE, avec une superficie utilisée qui demeure importante. On recense un total de 20 exploitations sur le territoire, à savoir :

- Mme ARNAUD Alice
- Mme BARNAGAUD Valérie
- Mme BARRIERE Martine
- M. BASSET Christian
- Mme BOIS Jocelyne

- Mme BOIS Sylvie
- Mme BOISSY Gisèle épouse LAPOUGE
- M. BUFFAROT Jean Marius
- M. CARRIER Christian
- Mme CHASSERIAUD Sylvie
- M. COUDERT Laurent
- M. DELRIEUX Jean-Pierre
- M. DELRIEUX Jean-Yves
- M. ESCOUBEYROU Christian
- Mme FRANC Marie
- M. GARRIGOU Didier
- M. GILET Daniel
- M. GINTRAND Jacques
- M. GRENDENE Mario
- M. LACOMBE Bernard
- LAFON Georges
- LAFON Marie José
- MANIERE Yvette
- MERCIER Christine
- MONDY Raymond Régis
- PASQUET Bernard
- ROSSIGNOL Fernand
- VERGNOLLES Andrée
- CHARBONNEL Luc
- SAPHARY Pascal
- SAPHARY Philippe

L'activité agricole, à l'image de ce qu'elle est dans la région, est orientée vers la polyculture. L'élevage, et plus particulièrement l'élevage bovin, occupe une place importante dans l'activité agricole communale.

Ces activités sont dispersées sur tout le territoire communal.

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, de châtaigniers et de pins maritimes. Ces espaces boisés commencent à faire l'objet d'une exploitation suivie, les propriétaires privés procédant à des coupes de façon ponctuelle.

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, SAINT LAURENT LA VALLEE 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 un chemin de randonnée dénommé « Les Tours Anglaises » d'une distance de 16 km environ. Celui-ci sillonne le domaine communal et fait parti du P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées). La gestion des chemins est sous la responsabilité du canton de DOMME.

2-5-3 – Les autres activités de loisir

On retrouve également sur la commune :

- Un club de pétanque
- Un club de football
- Un club d'agriculteurs Civan
- Une société de chasse

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

Quelques activités sont implantées sur le territoire communal.

SAINT LAURENT LA VALLEE comporte notamment :

- 2 salons de coiffure,
- une épicerie,
- une café restaurant,
- une scierie,
- une parqueterie,
- une menuiserie,
- un plombier,
- un peintre
- 3 docteurs
- un marchand de noix,
- un marchand de truffe.

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

La commune de SAINT LAURENT LA VALLEE 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.

La localisation de ces zones classées et inscrites sont présentées par la pièce n°2 « *Plan de zonage et des servitudes d'utilité publique* ».

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

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).

Tous les travaux soumis au régime de la déclaration préalable doivent recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (article 17 bis §1 du décret n° 70-288 du 31 mars 1970). La commission départementale des sites peut également être consultée (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.

D'une manière générale, les maisons à usage d'habitation respecteront le type d'habitat traditionnel de la commune avec des couvertures à forte pente (90 à 120 %) et des matériaux foncés avec coyaux en bas de pente. Les enduits des façades seront peu colorés. Les essences plantées seront choisies parmi les végétaux locaux : noisetier, frêne, chenaie, châtaignier,... en prohibant les haies de thuyas ou de lauriers.

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 – Les Z.N.I.E.F.F. recensées sur la commune

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 SAINT LAURENT LA VALLEE est couverte par les zones suivantes :

- ❑ la ZNIEFF de type 1 numéro 26210001 dénommée « Coteau calcaire de Saint Pompon ». Elle couvre une superficie de 373 hectares, répartie sur deux autres communes, à savoir DAGLAN & SAINT POMPON. Cette ZNIEFF de type 1 présente notamment un coteau calcaire riche en espèces végétales à affinités méditerranéennes qui sont très localisées au niveau régional.
- ❑ La ZNIEFF de type 1 numéro 2713 0000 dénommée « Coteaux calcaires du pays de Belvès » couvre une superficie totale de 1710 hectares. Elle couvre une superficie de 1710 hectares répartie sur seize communes. Son intérêt majeur repose sur les formations végétales situées en parti sur des calcaires durs du jurassique et présentant des espèces à affinité méditerranéenne.
- ❑ La ZNIEFF de type II numéro 2621 dénommée « Causse de Daglan » couvre une superficie de 7940 hectares répartie sur douze communes.

Il est à noter toutefois que les ZNIEFF décrite ci-dessus ont une emprise très faible sur le territoire communal (cf. *Annexe 1 ; 2 et 3*).

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° FR7200672 « Coteaux calcaires du Causse de Daglan et de la Vallée de Céou ».

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. Le portail de l'église est à ce titre inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis le 21/10/1970.



Eglise de SAINT LAURENT LA VALLEE



L'article R 421-38-4 précise que pour tout projet de construction situé dans le périmètre 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.

Ces monuments, ainsi que leur zone de protection respective, sont localisés sur la pièce n°2 « *plan de zonage et de servitudes d'utilité publique* ».

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.

La commune de SAINT LAURENT LA VALLEE dispose d'éléments patrimoniaux non protégés mais de grande qualité. L'inventaire de ce patrimoine bâti est assez exhaustif sur le territoire communal puisque l'on retrouve :

- La Tour de la Maison du Diable
- La Tour des Anglais
- La Pierre Longue

Par ailleurs, des zones sensibles ont été désignées par le Ministère de la Culture sur la commune avec :

- L'Eglise : vestiges médiévaux
- Moulin à Vent : vestiges paléolithiques, néolithiques, Age de Bronze
- Vestiges néolithiques sans précisions de localisation dans les lieux-dits de Boisac & Laumède

3-5 – Installation classée

La commune ne comprend pas d'installation classée sur son territoire.

3-6 – 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.

On retrouve une forte densité de ces plans d'épandages à proximité du bourg centre et à l'Est du territoire (« Les puits de Juillac).

3-7 – les bâtiments agricoles consacrés à l'élevage

Dix exploitations agricoles de la commune développent 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.

Les exploitations concernées sont les suivantes:

- CARRIER Christian au lieudit Cassadoul
- DELRIEUX Jean-Pierre au lieudit la Paillole
- GILET Daniel au lieudit Rodecin
- LAFON Georges au lieudit Les Mazades
- MONDY Raymond Régis au lieudit Juillac
- PASQUET Bernard au lieudit Montcuq
- ROSSIGNOL Fernand au lieudit Les Barthes
- CHARBONNEL Luc au lieudit Le Tau
- SAPHARY Pascal
- SAPHARY Philippe

3-8 – 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.

D'autre part, SAINT LAURENT LA VALLEE est soumis à des phénomènes souterrains comme tend à le prouver la présence de :

- Sources aux lieudits Fonbounou, Labeuradon et les Douges
- Grottes aux lieudits Boissac et le Bouyssou

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

3-8-1 – Le risque incendie

Le risque feux de forêt existe sur la commune. La forêt couvre environ 65 % de la commune. Afin de palier ces risques, la commune est dotée d'un réseau de défense incendie.

La mise en conformité du réseau de défense incendie nécessite une attention particulière conformément à la réglementation.

3-8-2 – Le risque sécheresse

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

3-8-3 – Le risque inondation

Le territoire de la commune n'est pas concerné par le risque Inondation.

A titre d'information, le périmètre de risque d'inondation vise à soumettre des spécifications techniques particulières pour la création de bâti. Ces prescriptions peuvent aller jusqu'à l'interdiction totale de construire.

4 – Droit de préemption

La commune émet le souhait d'user de son droit de préemption en vue de l'extension du réseau d'assainissement collectif. Cette zone de préemption concerne plus particulièrement la parcelle 104 située dans le bourg centre.

C – LES CHOIX DE LA COMMUNE

Comme cela est exposé dans le diagnostic, la commune de SAINT LAURENT LA VALLEE enregistre une forte augmentation du nombre de certificat d'urbanisme. Le souhait de la commune est de répondre aux attentes des personnes désireuses de s'installer sur la commune et surtout, de permettre aux membres des familles de SAINT-LAURENT LA VALLEE de rester sur le territoire communal.

La commune s'est donc évertuée à mettre en œuvre une urbanisation équilibrée ou satisfaction des demandes d'installation et préservation des caractéristiques physiques et naturelles du territoire sont alliées. Le plan de zonage de la carte communale délimite des lors, les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, sauf exceptions. L'article R.124-1 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, une attention toute particulière est apportée à la préservation des paysages, de la faune et la flore. En effet, la qualité de l'environnement et des paysages communaux, symbolisée par l'existence de deux périmètres de protection, a été prise en compte dans la délimitation des secteurs constructibles.

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.

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. En effet, l'agriculture contribue largement à la mise en valeur de l'espace communal et permet en outre de promouvoir le paysage communal.

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

1-3 – 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.

Le territoire de SAINT LAURENT LA VALLEE ne présente pas de zonage à cet effet.

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. Par ailleurs, SAINT LAURENT LA VALLEE espère enrayer « l'exode » des membres des familles de la commune en âge de s'installer.

Ainsi, si l'on se base sur un taux d'évolution conforme aux évolutions antérieures, une fourchette de progression de l'ordre de +0.5% à +1% peut être envisagée. Les périodes 1982-1990 et 1990-1999 sont marquées par une progression du solde migratoire de + 1% et +0.5%.

Population	1999	2010	2015
Taux moyen annuel d'évolution de 0,5 % par an	270 habitants	285 habitants	292 habitants
Taux moyen annuel d'évolution de 1 % par an	270 habitants	301 habitants	317 habitants

L'approche des besoins en logements pour les années à venir s'appuie sur les prévisions de population telles que précédemment estimées.

L'approche des besoins en logements futurs doit également prendre en compte les besoins liés au renouvellement du parc, disparition du parc ancien vétuste, et au desserrement des ménages.

Sur cette base l'évaluation des besoins en logements pour les dix ans à venir sur le territoire de la commune peut s'établir de la manière suivante.

2-1 – Accueil de la population nouvelle

On peut envisager les besoins futurs de la commune en logement sur la base des hypothèses de la progression de la population communale suivante :

- Taux de progression de 0.5% par an : Pour une population située aux environs de 292 habitants en 2015, les besoins en logements s'établissent aux environs de 10 logements sur la base de 2 ,6 personnes par ménage.
- Taux de progression de 1% par an : Pour une population située aux environs de 317 habitants en 2015, les besoins en logements s'établissent aux environs de 21 logements sur la base de 2 ,6 personnes par ménage.

A l'horizon 2015, les besoins de la commune en terme de logement devrait donc s'élever entre 10 et 21 logements compte tenu des progressions de la population des 20 dernières années.

Il faut toutefois remarquer que ces chiffres ne prennent pas en compte les résidences secondaires. Il s'agit donc d'une hypothèse basse.

2-2 – Renouvellement du parc immobilier

- Sur la base d'un taux de renouvellement de 1,47% par an (moyenne entre 1990 et 1999), le besoin en logements serait d'environ 43 logements.

2-3 – Pression foncière

Sur la base d'un taux de renouvellement de 3 permis pour des constructions à usages d'habitations neuves par an (moyenne entre 1999 et 2004, entre le nombre moyen de certificat d'urbanisme demandés (4) et le nombre moyen de permis réellement obtenu (2), le besoin en logements serait d'environ 30 logements à l'horizon 2015.

Ainsi, globalement, les besoins en logements à l'horizon de dix ans s'établiraient d'environ 10 à 43 logements, qu'il s'agisse de constructions neuves ou issues de la réhabilitation du parc ancien existant.

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 les équipements et réseaux existants dans un souci de rentabilité de gestion des réseaux pour la commune. De plus, ce zonage retranscrit la volonté d'une urbanisation cohérente au regard des contraintes précédemment citées (naturelles, historiques, etc...).

SECTEURS	ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	Surface
LE CLOS LE PARADIS	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes Ces deux zones sont desservies notamment par le chemin départemental reliant Castelnaud à Lacapelle-Biron.</p> <p>Cette zone ouverte à l'urbanisation s'appuie sur un ensemble bâti existant.</p> <p>L'assainissement est de type individuel</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>1 ha 53 a 85 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>44 a 12 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>1 ha 09 a 73 ca</p>
JUILLAC	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a pour objectif de densifier et de compléter la structure urbaine existante.</p> <p>Il convient de souligner la prise en compte de l'activité agricole dans la délimitation de cette zone (bâtiment d'élevage).</p> <p>L'assainissement est de type individuel.</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>4 ha 12 a 64 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>1 ha 24 a 41 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>2 ha 88 a 23 ca</p>
BOISSAC	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.</p> <p>Cette zone reprend un ensemble d'habitation et participe de fait à la densification du hameau existant.</p> <p>L'assainissement est de type individuel</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>5 ha 05 a 13 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>1 ha 96 a 26 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>3 ha 08 a 87 ca</p>

LA GARDELLE	<p>Les dessertes en voies et tous les réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces tend à densifier le hameau existant. L'activité agricole a notamment été prise en compte pour sa délimitation.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>3 ha 57 a 06 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>1 ha 30 a 37 ca</p> <p><u>Capacité résiduelle :</u></p> <p>2 ha 26 a 69 ca</p>
LAFAGE	<p>Les dessertes en voies et tous les réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes. La route départementale n°51 passe notamment à proximité de cette zone.</p> <p>Cet espace ouvert à l'urbanisation s'accommode parfaitement de l'article L. 121.1 du code de l'urbanisme concernant l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels. En effet, la délimitation de la zone a tenu compte des caractéristiques naturelles de l'espace et la présence d'une noyeraie.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>3 ha 40 a 58 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>70 a 46 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>2 ha 70 a 12 ca</p>
<p>LE BOURG</p> <p>LES CHAMPS DU BOURG</p> <p>LE ROCHER</p>	<p>Les dessertes en voies et tous les réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.</p> <p>Il est à noter que la quasi totalité de la zone bénéficie de l'Assainissement collectif. En outre, l'ouverture à l'urbanisation de cet espace permet d'une part de densifier le bourg centre de Saint Laurent et d'autre part de rentabiliser les travaux d'assainissement collectif.</p> <p>De plus, cet espace prend en considération l'activité agricole (présence de bâtiments agricoles, noyeraies...)</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>10 ha 68 a 23 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>5 ha 21 a 63 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>5 ha 46 a 60 ca</p>
LE BOUYSSOU BAS	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes</p> <p>La mise en constructible de cet espace permet le développement d'un ensemble bâti homogène. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone tient compte de la proximité d'un bâtiment d'élevage et des espaces agricoles existants (noyeraie).</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>5 ha 09 a 37 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>31 a 89 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>4 ha 77 a 48 ca</p>

LE CANSADOUL	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes. L'espace placé en constructible s'appuie sur une concentration d'habitation existante. Il s'agit de développer ce hameau sans porter atteinte à l'activité agricole présente.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>1 ha 13 a 94 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>36 a 65 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>77 a 29 ca</p>
LE MONTEL	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes.</p> <p>La mise en place de cette zone prend en compte la truffière localisée à proximité. On remarque donc la volonté communale d'associer développement de l'urbanisation et protection des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Par ailleurs, il convient de noter la nécessité de l'Assainissement autonome.</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>6 ha 91 a 84 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>2 ha 79 a 76 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>4 ha 12 a 08 ca</p>
LA BOULDOUYRE	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes.</p> <p>L'urbanisation de cet espace se justifie de par la présence de quelques habitations. L'objectif consiste à densifier le bâti existant tout en préservant les espaces agricoles existants (noyeraies). De fait, il convient de mettre en valeur la pérennisation des noyeraies sur cette zone.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>2 ha 39 a 51 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>33 a 10 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>2 ha 06 a 41 ca</p>

LE THAU	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cet espace permet de relier deux ensembles bâtis distincts. La préservation des espaces agricoles est assurée avec la prise en compte des noyeraies existantes dans la délimitation de la zone.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>2 ha 60 a 52 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>81 a 44 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>1 ha 79 a 08 ca</p>
MONCUT	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes. Cette zone est notamment desservie par la voie communale n° 205.</p> <p>On retrouve un hameau relativement dense qui peut être densifié. Dans cette optique, un espace a été ouvert à l'urbanisation tout en tenant compte de l'activité agricole présente.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>1 ha 15 a 74 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>43 a 54 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>72 a 20 ca</p>
TOTAL	<p><u>- Surface constructible :</u></p> <p>47 ha 68 a 41 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>15 ha 93 a 63 ca</p>	<p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>31 ha 74 a 78 ca</p>

Dans ce contexte, en dehors des zones urbaines, les zones constructibles de la carte communale présentent une capacité résiduelle d'environ 31 hectares. Cette estimation est établie à partir des parcelles disponibles, pouvant admettre des constructions.

En prenant une surface de terrain à bâtir de 2 500 m², 124 terrains sont donc ainsi ouverts à la construction.

Compte tenu d'un coefficient de rétention foncière à prendre en compte (3), les capacités en surfaces ouvertes à l'urbanisation permettent la réalisation d'environ 41 logements, ce qui est conforme aux besoins estimés (estimation moyenne).

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

3-2 –Zones constructibles réservées aux activités touristiques

SAINT LAURENT LA VALLEE prévoit une zone à vocation touristique dans l'extrême Ouest au lieu dit « Le Roc de la Brugue ». Cet espace d'une superficie totale de 4ha 94a 46ca est destiné à répondre aux besoins de la commune en matière touristique. La proximité de l'agglomération sarladaise et la diversité des richesses présentes sur le territoire justifient la mise en œuvre d'une zone à vocation touristique.

3-3 –Zones constructibles réservées aux activités artisanales

La commune ne présente pas de zones constructibles réservées aux activités artisanales et n'en formule pas le souhait.

4 – Droit de préemption

La législation du code de l'Urbanisme permet de prévoir des zones de préemption lors de l'élaboration de carte communale. La commune émet le souhait de se porter acquéreur pour la parcelle 104, située le long de la route communale 52 à la sortie Est du bourg centre.

En effet, elle souhaite instaurer un droit de préemption en vue de la réalisation d'un poste de refoulement. La mise en place de l'assainissement collectif sur ce secteur nécessite un tel équipement et incite de fait la municipalité à instituer un droit de préemption.

Le périmètre de cette zone sera indiqué sur la pièce n°2 « *plan de zonage et des servitudes d'utilité publique* ».

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.

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 trois axes de voirie principal (les routes départementales n°51, n°52 et n°53°), du Nord au Sud et d'Est en Ouest.

Un réseau important de voies communales et chemins ruraux vient compléter le réseau viaire communal. A cet effet, les zones ouvertes à l'urbanisation sont convenablement desservies par les équipements routiers. Les secteurs constructibles n'engageront pas de lourds investissements pour la commune au vu du maillage cohérent du réseau routier.

2-2 – L'adduction d'eau

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable (SIAEP) assure de manière autonome la gestion de l'eau potable de la commune de SAINT LAURENT LA VALLEE. La station est située à DAGLAN.

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

Par ailleurs, les constructions sont impossibles dans un rayon de 30 mètres autour des sources non captées de la commune.

2-3 – La défense contre les incendies

Elle dispose actuellement de points d'eau artificiels ou naturels pouvant être pris en compte. Elle a été saisie par courrier réceptionné en date du 25 Mai 2004 en provenance du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Préfecture de la Dordogne, lui proposant des possibilités d'aménagement et la mise en place d'une signalisation afin d'améliorer les moyens de Défense Incendie que la commune se propose de réaliser.

2-4 – L'assainissement

La commune dispose d'un schéma communal d'assainissement approuvé durant l'été 2004, 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 oeuvre.

Seul le bourg de la commune dispose d'un assainissement collectif. Les autres zones du territoire relèvent 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.

A titre d'information, 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.

2-5 – Les équipements de superstructure

La commune n'est pas dotée de bâtiments scolaires sur son territoire.

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

2-6 – La collecte des ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le SICTOM du Périgord Noir.

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

2-7 – 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 prévoir 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 SAINT LAURENT LA VALLEE appartient à la Communauté de communes du canton de DOMME qui n'a pas arrêté pour l'heure un emplacement pour l'accueil d'urgence des gens du voyage.

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 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 pour l'essentiel, 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 oeuvre par la commune.

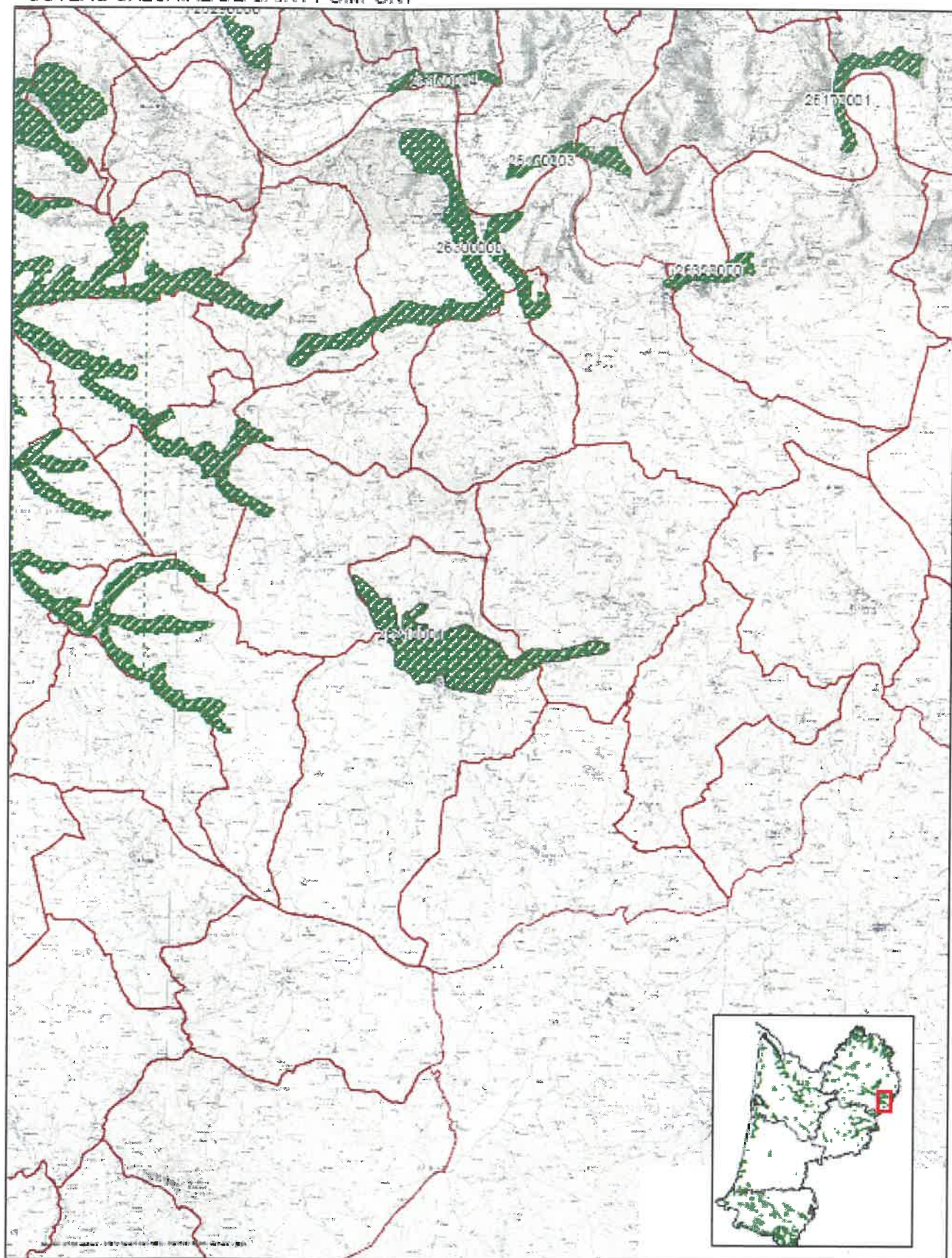
E – ANNEXES

Annexe 1:

ZNIEFF de type 1 n°25210001

Intitulé de la ZNIEFF1 :
COTEAU CALCAIRE DE SAINT POMPONT

Numéro de zone: 26210001



DIREN Aquitaine

Date d'impression : 14/01/2005

Numéro de la planche : 1 sur 1

0 2.5 5 km

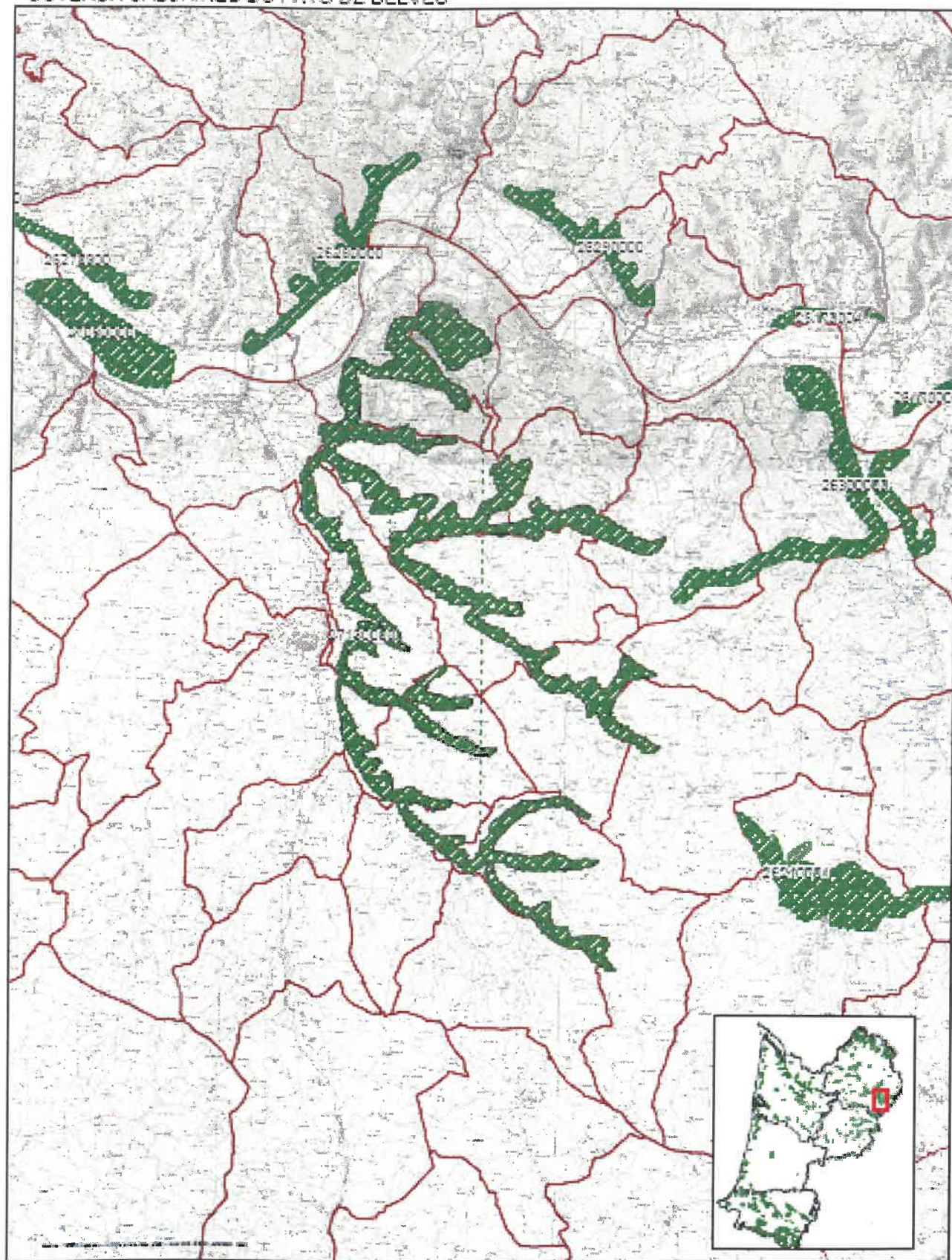
Annexe 2:

ZNIEFF de type 1 n°2713 0000

Intitulé de la ZNIEFF1 :

COTEAUX CALCAIRES DU PAYS DE BELVES

Numéro de zone: 27130000



DIREN Aquitaine

Date d'impression : 14/01/2005

0

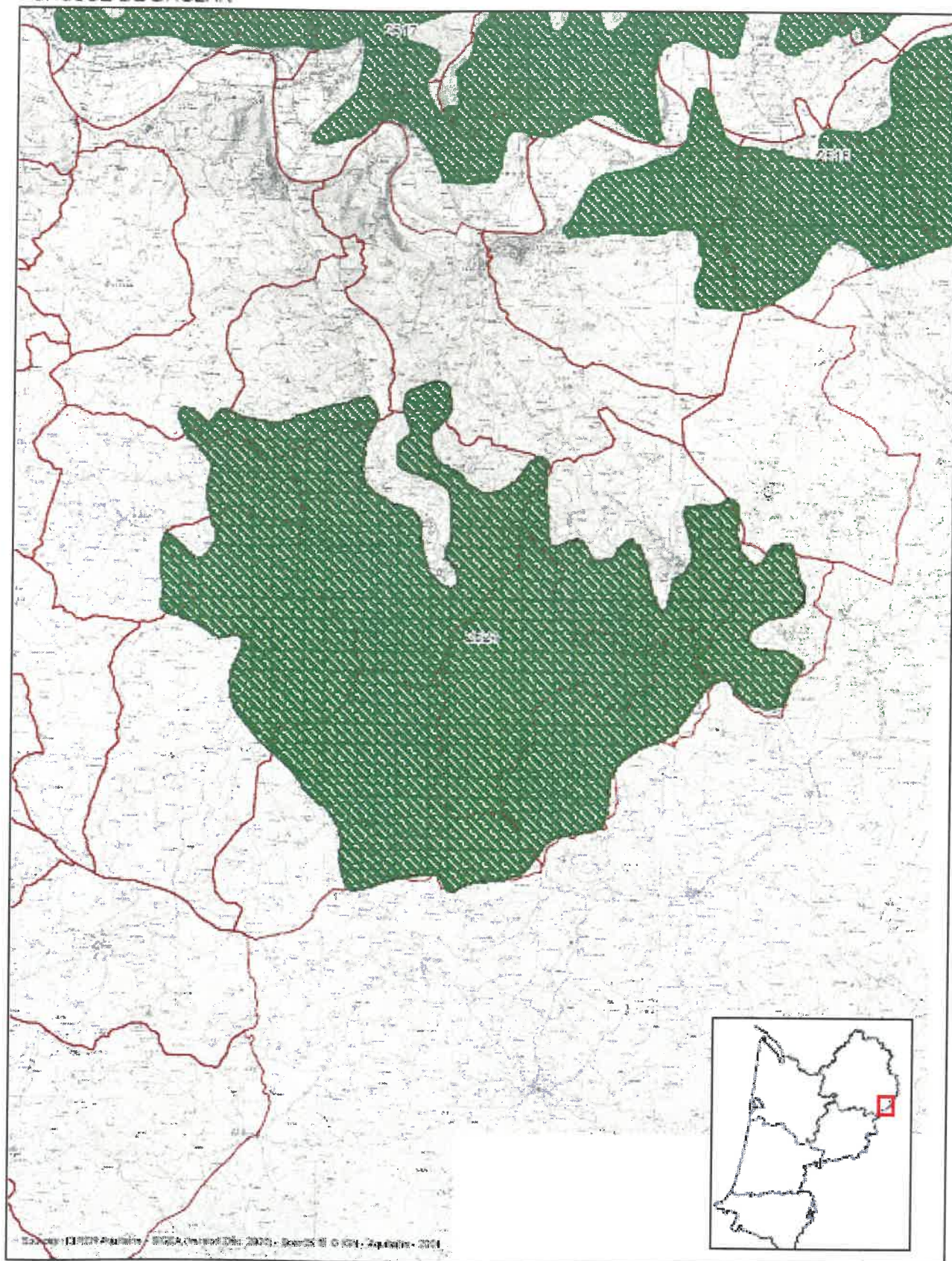
2.5

5 km

Numéro de la planche : 1 sur 1

Annexe 3:

ZNIEFF de type II n°2624



DIREN Aquitaine

Date d'impression : 14/01/2005

Numéro de la planche : 1 sur 1

0 2.5 5 km

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE LA CARTE COMMUNALE :

- Pièce N°1 : Rapport de présentation et ses annexes
- Pièce N°2 : Carte de Zonage et des servitudes d'utilité publiques

ERRATA ET ADDENDA

A LA COMMUNALE SAINT LAURENT LA VALLEE

1. LES OPTIONS DE DEVELOPPEMENT : RECAPITULATIF DES SURFACES

SECTEURS	ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	Surface
LE PARADIS P 37	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes. Ces deux zones sont desservies notamment par le chemin départemental reliant Castelnaud à Lacapelle- Biron (RD 53).</p> <p>Cette zone ouverte à l'urbanisation s'appuie sur un ensemble bâti existant. Les espaces initialement prévus dans le zonage U localisé au Clos et entre les deux voies routières ont été supprimés. De fait, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne s'est pas effectuée au détriment du milieu naturel. De plus, une réflexion approfondie s'est portée sur les conditions d'accueil de la population puisque les zones enclavées n'ont pas été retenues (notamment la zone du Clos qui ne pouvait supporter le passage des pompiers). Ce secteur présente donc toutes les qualités pour l'installation de population. Les principes fondateurs définis aux articles L 110 et L 121-1 sont respectés.</p> <p>Par ailleurs, l'assainissement est de type individuel</p>	<p>- <u>Zone constructible</u> :</p> <p>1 ha 05 a 48 ca</p> <p>- <u>Surface construite</u> :</p> <p>31 a 32 ca</p> <p>- <u>Capacité résiduelle</u> :</p> <p>74 a 16 ca</p>
BOISSAC P 37	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes. La RD n° 53 traverse notamment le petit hameau et garanti en outre une ouverture vers l'extérieur de qualité.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone participe à la densification du hameau existant. Une attention toute particulière a été portée sur les conditions de sécurité liées à la présence de la RD n° 53. D'autre part, une réflexion approfondie fut entreprise sur ce secteur afin d'orienter l'urbanisation future de ce hameau en accord avec les caractéristiques du site. Ainsi, le secteur constructible développée sur Boussac évitera le piège du mitage et de développement linéaire.</p> <p>L'assainissement est de type individuel.</p>	<p>- <u>Zone constructible</u> :</p> <p>4 ha 89a 02 ca</p> <p>- <u>Surface construite</u> :</p> <p>1 ha 67 a 09 ca</p> <p>- <u>Capacité résiduelle</u> :</p> <p>3 ha 21 a 93 ca</p>

<p>LE BOURG</p> <p>LES CHAMPS DU BOURG</p> <p>LE ROCHER</p> <p>P 38</p>	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont majoritairement suffisantes. Le Bourg de Saint Laurent la Vallée constitue plus particulièrement le point nodal des routes départementales (RD 51, 52 et 53).</p> <p>Il s'agit ici de développer de manière cohérente le « centre urbain » de la commune. A cet égard, 3 espaces au préalable inclus dans le projet de zonage ont été rectifiés. La prise en compte des caractéristiques naturelles et environnementales assure un développement plus harmonieux du bourg centre.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ainsi à l'Ouest du Bourg, une partie de la zone U a été retirée au profit d'un secteur plus adapté, localisé le long d'un chemin rural. Cet espace (parcelles 256, 26, 27, 28, 30) devra obligatoirement avoir ses chemins de desserte sur le chemin rural existant afin de ne pas multiplier les accès sur la route départementale (vecteur d'accidents). A cet effet, une PVR (Participation Voirie et Réseau) sera instaurée par la commune de Saint Laurent La Vallée dans l'optique d'une réhabilitation du chemin rural. ▪ Dans la même optique, à la sortie Nord Ouest du Bourg, le long de la RD 51, il sera nécessaire pour les parcelles 210, 22, 21 de prévoir la desserte sur la RD 51 à partir du chemin rural existant. ▪ Dans le cadre d'une urbanisation plus cohérente il a été décidé de réduire la zone U à la sortie Est du Bourg (au lieu « Le Meynissou »). Monsieur le Maire, sur les conseils des personnes publiques associées, décide de réduire le secteur constructible dans cette zone pour privilégier le maintien de l'activité agricole et s'adapter aux conditions topographiques du site. La parcelle n°186 a donc été pour partie retirée. Néanmoins, l'accès de cette parcelle et de la parcelle n° 190 s'opérera obligatoirement sur le chemin rural existant. Les caractéristiques de la RD 52 ne permettent pas une desserte sécurisée (proximité d'une courbe, haut de côte...) pour cet espace. <p>La commune de Saint Laurent la Vallée souhaite donc éviter une urbanisation trop linéaire qui porte atteinte aux paysages communaux. L'accent a également été porté sur la sécurité avec une réflexion approfondie sur les accès aux zones constructibles. La desserte se fera dans la mesure du possible sur les chemins ruraux existants. La commune renforce la morphologie urbaine locale avec la densification bâtie du cœur dans le strict respect des servitudes liées à l'activité agricole (plans d'épandage, bâtiment d'élevage). Par ailleurs ce développement urbain permet d'amortir les travaux réalisés pour l'assainissement collectif.</p> <p>Enfin la présence d'un édifice inscrit à l'inventaire des monuments historiques (le portail de l'église) induit que tout permis de construire dans le secteur du bourg sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	<p>- <u>Zone constructible :</u></p> <p>10 ha 07 a 90 ca</p> <p>- <u>Surface construite :</u></p> <p>4 ha 62 a 57 ca</p> <p>- <u>Capacité résiduelle :</u></p> <p>5 ha 45 a 33 ca</p>
---	---	---

<p>LE MONTEL</p> <p>P 39</p>	<p>Les dessertes en voies et tous les réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur tend à densifier les éléments bâtis existants. L'activité agricole ainsi que le milieu naturel ont été pris en compte pour sa délimitation. La parcelle n° 241 a ainsi été retirée en raison de la présence d'un boisement. On remarque donc la volonté communale d'assurer développement communal et protection des espaces naturels.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>6 ha 61 a 87 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>2 ha 79 a 76 ca</p> <p><u>Capacité résiduelle :</u></p> <p>3 ha 82 a 11ca</p>
<p>MONCUT</p> <p>P 40</p>	<p>Les dessertes en voies et tous les réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes. Il s'agit ici de densifier cette zone dans le respect du milieu naturel.</p> <p>A cet égard la commune de Saint Laurent la Vallée supprime les parcelles n°373 et 184 de la zone U afin de préserver un boisement.</p> <p>Cet espace ouvert à l'urbanisation s'accommode parfaitement de l'article L. 121.1 du code de l'urbanisme concernant l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>79 a 40 ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>43 a 28 ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>36 a 12 ca</p>

<p>TOTAL</p> <p>SURFACE</p> <p>P 40</p>	<p><u>- Zone constructible :</u></p> <p>45 ha 77 a 29ca</p>
	<p><u>- Surface construite :</u></p> <p>14 ha 92 a 34 ca</p>
	<p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>30ha 84 a 95 ca</p>

Les autorisations actuelles de Permis de Construire se portant plus fréquemment sur des surfaces moyennes de 2500 m², cette hypothèse porte le nombre de terrains ouverts à la construction à 124.

Compte tenu du coefficient de rétention foncière (de 3), les capacités en surfaces ouvertes à l'urbanisation permettent la réalisation de 41 logements. Cette estimation est établie à partir des parcelles disponibles, pouvant admettre des constructions.

2. Incidences de ces choix : Mise en place d'outil adapté

Pour permettre de nouvelles constructions sur certaines parcelles ouvertes à l'urbanisation, la commune de Saint Laurent la Vallée devra créer ou aménager de nouvelles voies publiques, mettre en place ou prolonger des réseaux. C'est le cas notamment sur le site à la sortie Ouest du Bourg au lieu dit « Les Spoucots ». L'intégration de ce secteur en zone U fut assujettie à la mise en place d'une PVR.

La Participation Voirie & Réseaux, outil créé par la loi Urbanisme et Habitat (2003), est institué sur le territoire de la commune par une simple délibération du Conseil Municipal. Ensuite, une délibération propre à chaque voie, précise les travaux qui sont prévus et le montant de la participation par mètre carré de terrain, qui sera mise à la charge des propriétaires.

La PVR permet de percevoir de propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaire. La participation que paye chaque propriétaire est calculée au prorata de la surface de son terrain. Sont pris en compte pour ce calcul les terrains ou parties de terrain situés dans une bande de 80m de part et d'autres de la voie. Cette limite fixée par la loi, peut être adaptée par la délibération propre à chaque voie et en fonction des circonstances locales, dans une fourchette comprise entre 60 et 100m. Le paiement de la PVR est généré par la délivrance d'une autorisation de lotir ou d'un permis de construire.

Les sommes correspondantes aux terrains déjà construits ou non constructibles demeurent à la charge du budget communal.