

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

Le FEL

ATELIER
DE DEVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES

3, Rue du Château St Etienne
15 000 - AURILLAC

CARTE COMMUNALE

REVISION
N° 1

Délibération conseil
municipal du :

Arrêté
préfectoral du :

RÉVISÉ par délibération
du Conseil Municipal
du 24 SEP. 2004

EXÉCUTOIRE à compter
du

Dossier conforme au dossier annexé
à l'arrêté préfectoral du 10 NOV. 2004
Pour ampliation,
le Chef du Service
des Politiques Publiques

Bernard MARTIN

Rapport de présentation

2

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION N° 1

- 1 - Le présent Rapport de Présentation est modifié du fait de l'extension des zones "U", à savoir :
 - L'extension de la zone "U" au village de CASSOS, jusqu'à la R.D. n° 573,
 - la création d'une zone "U" autour des constructions du village de CRESTES,
 - l'extension de la zone "U" entre le village de ROUSSY et le bourg du FEL, cette zone ayant été classée en zone "N" par erreur,
 - la création d'une zone "U" autour du village de NOUSSOLS;

- 2 - Ces modifications ont pour effet de changer les superficies des zones urbaines qui figurent au chapitre V du présent rapport de présentation.

- 3 - Compte tenu de la qualité architecturale et paysagère de la commune du FEL, et en particulier de la partie Sud de la commune située sur le versant du LOT, la commune du FEL a fait réaliser en juin 2003 une CHARTE ARCHITECTURALE qui porte sur la réalisation des clôtures, des ouvertures, des toitures et des enduits.

Cette CHARTE PAYSAGERE est annexée au présent Rapport de Présentation à titre d'information.

S O M M A I R E

- I - Les objectifs de la carte communale**
- II - Présentation de la commune**
- III - Caractéristiques principales du mode d'urbanisation**
- IV - Perspectives de développement des bourgs et des hameaux**
- V - Superficie des zones urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation**
- VI - Les règles d'urbanisme applicables aux différents secteurs de la commune du FEL.**
- VII - Servitudes applicables au territoire communal et réseaux divers**

I - LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

En matière d'urbanisme et de construction, les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme sont soumises aux dispositions du règlement national d'urbanisme constitué par les articles R 111-1 à R 111-24, L 111-1-2 et L 145-3 du code de l'urbanisme.

Le présent document a pour objet de définir les modalités d'application de ce règlement national d'urbanisme sur le territoire de la commune du FEL conformément aux articles L 124-1 à L 124-4 du code de l'urbanisme.

Il a été établi pour répondre principalement à deux objectifs qui sont :

- 1°) Prévoir les zones où pourront être édifiées les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec le voisinage des zones habitées, non liées à l'activité agricole de manière à permettre le développement de la commune d'une part ;
- 2°) Assurer d'autre part la protection des espaces naturels et des espaces agricoles.

II - PRESENTATION DE LA COMMUNE

Situation

La commune du Fel, d'une superficie de 2489 ha, est délimitée par le département du Cantal à l'ouest et par la vallée du Lot au sud. A l'ouest, elle jouxte la commune d'Entraygues sur sa partie Est.

Créée en 1851, lorsque l'on détacha Ginolhac, Roussy et Le Fel d'Entraygues, la Commune s'étend sur les pentes de la rive droite du Lot, jadis aménagées en terrasses superposées pour la culture de la vigne. Le chef lieu est bâti sur une crête étroite qui domine la vallée. Le village du Fel est le plus peuplé et le mieux équipé de la commune. Du château, il ne reste qu'une tour. Au niveau équipement on compte un garage, un café, un bureau de tabac et deux restaurants.

Agriculture

En 30 ans, 42 structures soit plus de 70 % des exploitations de la commune ont disparu. Cette tendance est largement supérieure à celle enregistrée par le département qui durant la même période a vu disparaître près de la moitié de ses exploitations.

Les plus touchées ont été les petites structures dont la surface était inférieure à 20ha : disparition de 39 exploitations de moins de 20 ha de 1970 à 2002 soit près de 93 %.

En outre sur les 18 exploitations présentes en 2002 et ayant leur siège sur la commune, on compte 6 GAEC ou EARL ; ces 18 structures regroupent 25 chefs d'exploitations.

Malgré le renouvellement des exploitations agricoles, la diminution du nombre de structures risque de se poursuivre. La tendance enregistrée depuis 1970, à savoir la disparition de près de 1,5 exploitations par an devrait donc se poursuivre pour passer dans le pire des cas à une perte de 4 exploitations supplémentaires d'ici 5 ans.

La surface agricole utile couvre, en 2000, près de 30 % du territoire communal.

En 20 ans, celle-ci a diminué de 44 ha ; cette diminution est plus importante que celle enregistrée sur le canton et sur le département. En revanche la SAU par exploitation a plus que doublé entre 1988 et 2002 passant de 24 à 50ha. Elle se situe désormais au niveau de la moyenne du département.

La production agricole est diversifiée : bovins, caprins, porcins, ovins et viticoles.

La moitié sud du territoire communal se caractérise par de fortes pentes descendant vers la rivière Lot.

Sur les 19 hameaux répertoriés sur la commune, 11 se situent sur cette moitié sud. La topographie tourmentée a généré l'abandon par l'agriculture de ces secteurs de pentes et sur les 11 hameaux répertoriés il n'existe plus d'activité d'élevage.

Les parcelles contiguës aux hameaux évoluent majoritairement vers la friche malgré la présence de quelques vignes dans la zone VDQS (cf carte).

Les hameaux situés sur la partie nord de la commune se sont implantés dans des sites plus favorables ce qui a permis à l'agriculture de se développer en contiguïté des espaces urbanisés. Les parcelles en continuité de ces hameaux sont essentiellement constituées de terres labourables et de prairies naturelles parfois pentues.

La faible importance des terres agricoles, 30 % du territoire communal s'explique donc par une topographie défavorable.

L'étude agricole de la commune révèle :

- une chute importante du nombre d'exploitations depuis une trentaine d'année : (70 % des exploitations ont disparu),
- une bonne représentativité de la tranche d'âge des moins de 35 ans supérieure de 1 point à la moyenne départementale,
- une SAU par exploitation correspondant à la moyenne départementale,
- des systèmes d'exploitation axés sur la production bovine en particulier sur la production viande.

Malgré la baisse du nombre d'exploitations, les 18 structures présentes en 2002 sur la commune maintiennent le potentiel agricole. De plus ces exploitations ont des tailles économiques qui permettent d'envisager une relative stabilité pour les années à venir.

En outre, le territoire de la commune présente la particularité d'avoir une zone classée VDQS ce qui pourrait permettre à certains exploitants de conforter, voire de développer leur activité grâce à une production viticole.

Population

Années	1968	1975	1982	1990	1999
Population	315	295	219	186	146
Variation en %/an	- 0.90	- 3.68	- 1.88	- 2.38	

On ne peut que constater une baisse constante est assez importante de la population.

Logement :

Années	1968	1975	1982	1990	1999
Parc de logements	116	125	137	153	148
Résidences principales	88	82	82	78	61
Résidences secondaires	15	21	40	59	69
Logements vacants	13	22	15	16	18

Logements autorisés :

Année	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Logements autorisés	3	1	2	0	0	1	2	3	1	3

Depuis 1992, le rythme moyen de construction est de l'ordre de 1 à 2 logements par an.

III - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU MODE D'URBANISATION

A l'heure actuelle, les besoins en logements non liés à l'agriculture ainsi qu'en locaux à usage d'activités diverses se porteront essentiellement sur le bourg du Fel-Roussy et ses environs, mais aussi sur les hameaux de la Concristie, Cassos, Le Serre et Enguiales.

IV - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DU BOURG ET DES HAMEAUX

Le territoire communal comporte le village principal : Le Fel ainsi qu'un certain nombre de hameaux et exploitations agricoles.

Le projet communal prévoit :

- d'une part de conforter l'urbanisation du bourg : Le Fel et Roussy,
- une extension des 4 seuls hameaux : La Concristie, Cassos, Le Serre et Enguiales où l'activité agricole est inexistante ou non dominante.
- la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement situé au dessous du Fel. La protection de l'activité agricole et surtout viticole, la préservation des espaces naturels et la topographie du terrain rend impossible la construction aux abords des autres parties actuellement urbanisées que celles citées précédemment. Sur ce secteur, une amorce d'urbanisation et la présence des réseaux permettent d'envisager la création d'un hameau nouveau offrant un minimum de potentiel constructible sans porter atteinte à l'activité agricole et aux espaces naturels.

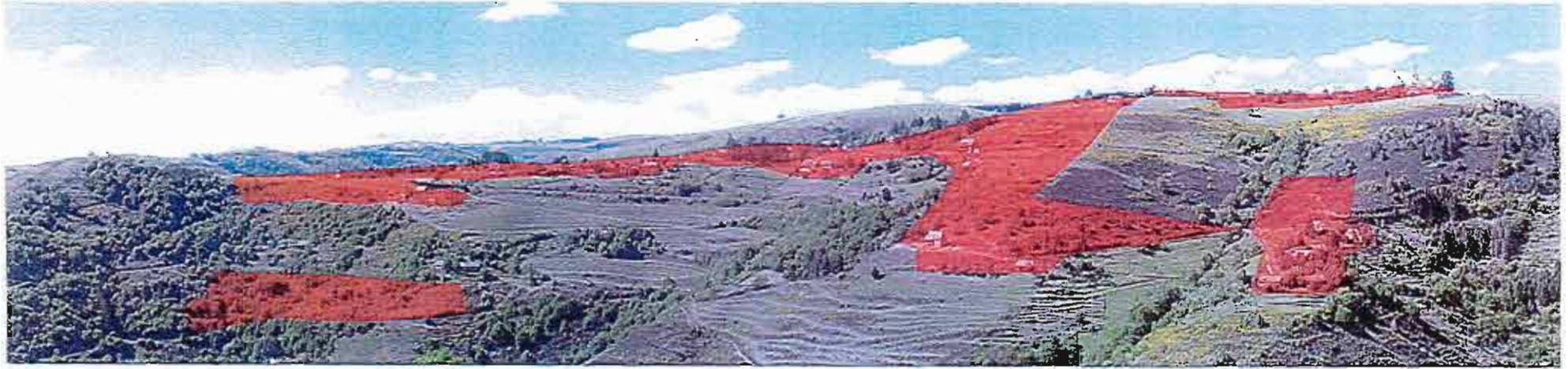
A – Les bourgs :

Le Fel - Roussy

Le village du Fel, construit en ligne de crête, est un village-rue. Il est constitué principalement des constructions anciennes de caractère, en grande partie restaurées. Des constructions plus récentes ont été érigées dans le village, mais surtout sur les coteaux qui dominent la vallée du Lot, au-dessous du Fel. Leur qualité architecturale et leur intégration paysagère, pour la plupart, n'ont pas dénaturé le site.



Après une coupure d'urbanisation qui correspond à un cône de vue sur la vallée du Lot, on trouve le hameau de Roussy qui vient en prolongement du village du Fel. Roussy est un hameau juché sur un piton, au-dessus de la vallée, l'église possède un clocher d'une hauteur de 30m environ. Les possibilités d'urbanisation autour de ce dernier restent très limitées.



L'extension de l'urbanisation sur les coteaux situés entre le Fel et Roussy a été délimitée en tenant compte de différents éléments :

- continuité avec les parties actuellement urbanisées
- desserte par les réseaux
- présence d'un habitat dispersé.



Le hameau de La Serre constitué d'un habitat ancien, parfaitement restauré, est disposé en terrasse. La délimitation de la zone constructible tient compte de cette caractéristique et permet de reproduire ce type d'urbanisation sur la partie située au-dessus de la route.

Le Serre



Un autre secteur situé à mi-pente entre la vallée et le Fel est ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en application de l'article L 145-3-III du code de l'urbanisme. Cette zone comportant actuellement une habitation ainsi qu'une possibilité de réhabilitation a été délimité en tenant compte de la topographie, de la viabilité et des possibilités d'intégration des futures constructions au paysage.

Le Fel vu de Roussy



B - Les hameaux :

En dehors du secteur du Fel, trois zones ont été délimitées en vue de recevoir soit des constructions non liées à l'agriculture, soit des locaux à usage d'activités compatibles avec le voisinage des lieux habités. Il s'agit de La Concristie, Cassos et Enguiales.

La zone U de la Concristie concerne le hameau situé le plus au nord de la commune, en bordure du département du Cantal, en bordure de la RD 920 classée à grande circulation. Il existe une amorce d'urbanisation constituée à la fois d'habitations et de petits bâtiments d'activité.

Dans cette zone, les dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas dans la mesure où il existe une PAU, la topographie du terrain ne permet pas de co-visibilité avec la RD et la desserte se fera obligatoirement par la voie communale, parallèle à la RD.

La Concristie



Les zones U de Cassos et Enguialès sont délimitées afin de permettre l'implantation de quelques nouvelles constructions qui viendraient conforter le bâti existant.

Cassos



Enguialès



V – SUPERFICIE DES ZONES URBAINES OU OUVERTES A L'URBANISATION

APRES REVISION N° 1

ZONES U	
Secteur	Superficie
Secteur du Fel	22ha 00a 95ca
La Concristie	6ha 91a 35ca
Cassos	9ha 89a 01ca
Enguiales	4ha 20a 94ca
TOTAL ZONE U	43ha 02a 25ca

ZONES U	
Secteur	Superficie
Secteur du Fel	22 h 55 00
La Concristie	6 h 91 35
Cassos	12 h 40 00
Enguiales	4 h 20 94
Crestes	1 ha 50 00
Noussols	0 ha 95 00
TOTAL ZONE U	48 ha 52 29
TOTAL ZONE N	2 440 ha 47 71
SUPERFICIE TOTALE	2 489 ha 00 00

TOTAL ZONE N
2 445 ha 97a 75ca

SUPERFICIE COMMUNALE
2 489 ha

VI – LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE DU FEL

VI – LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE DU FEL

Rappel :

Les règles applicables sur le territoire de la commune du Fel sont les règles générales du code de l'urbanisme, soit les articles R 111-1 à R 111-24.

A - Dans le bourg et ses abords :

Les zones constructibles de la commune représentées en U sur les documents graphiques correspondent aux bourgs, hameau et à leurs abords immédiats. En conséquence, les demandes d'autorisation ou d'occupation des sols ne seront pas refusées au titre de l'article R 111-14-1 relatif à la localisation et à la destination des constructions, ni au titre de l'article L 111-1-2 relatif à "la constructibilité limitée" et L 145-3 relatif à la loi Montagne. Les constructions à usage d'activités non nuisantes y seront également autorisées.

Toutefois, les autres articles du règlement national d'urbanisme continueront à s'appliquer dans ces zones (sécurité, salubrité, nuisance, équipement, implantation, aspect des constructions, etc ...).

B - Hors des bourgs :

Le secteur N des documents graphiques correspond aux secteurs à protéger :

- soit parce que les constructions favoriseraient une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, et contraire aux dispositions de la loi montagne (article L145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- soit parce que les constructions compromettraient les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles.

Dans ce secteur ne seront autorisées que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

VII - SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL ET RESEAUX DIVERS

En outre, toute demande d'autorisation sera instruite en tenant compte de la servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. A ce titre, la commune est concernée par la servitude d'utilité publique ci-après :

1. Servitude de type PT1 relative à la zone de protection du centre radioélectrique St Hippolyte - Enguialès,
2. Servitude de type PT2 relative à la zone secondaire de dégagement du centre radioélectrique St Hippolyte - Enguialès.