

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de
ce jour.

TULLE, le 19 NOV. 2009

Le Préfet,

Pour le préfet,
et par délégation,
le secrétaire général

Eric CLUZEAU

Commune de **SAINTE-FEREOLE**

Révision de la Carte Communale

Dossier approuvé

1 – Rapport de Présentation



Département de La Corrèze
Commune de Sainte-Féréole

Septembre 2009

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE	7
PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	8
1.1 La situation	8
1.2 Le site.....	9
1.3 Le contexte intercommunal.....	9
ETUDE THEMATIQUE DE LA COMMUNE	12
2.1 La démographie.....	12
2.1.1 La population actuelle de la commune.....	12
2.1.2 Sainte-Féréole et les communes avoisinantes.....	12
2.1.3 Perspectives d'évolution	13
2.1.3.1 Hypothèses communales.....	13
2.1.3.2 Autre hypothèse élaborée par la Communauté d'Agglomération de Brive....	13
2.2 Le logement.....	13
2.2.1 Evolution de la construction sur la période 2006-2008.....	13
2.2.2 Perspectives d'évolution et incidences spatiales.....	14
2.3 Les équipements de superstructure	15
2.3.1 Liste des équipements.....	15
2.3.2 Localisation et incidences spatiales des équipements	15
2.4 Caractéristiques socio-économiques	15
2.4.1 La population active	15
2.4.2 Le tissu économique sur le territoire communal	15
2.4.3 L'attraction de Sainte Féréole	16
2.5 L'agriculture	17
2.5.1 Caractéristiques.....	17
2.5.1.1 Les actifs.....	17
2.5.1.2 Les superficies et activités agricoles	18
2.5.1.3 Les plans d'épandage	18
2.5.1.4 Les bâtiments d'élevage.....	18
2.5.1.5 Remarques	19
2.6 La voirie et les réseaux divers	19
2.6.1 La voirie	19
2.6.1.1 La localisation	19
2.6.1.2 Les incidences réglementaires	20
2.6.2 L'eau potable	22
2.6.2.1 Les caractéristiques	22
2.6.2.2 Les incidences réglementaires.....	22
2.6.3 L'assainissement	22

2.6.4	Les autres réseaux	23
2.7	Le Patrimoine	23
2.7.1	Le patrimoine naturel	23
2.7.2	Le patrimoine archéologique	23
2.7.3	Le patrimoine bâti	26
2.8	Le foncier	26

ANALYSE SPATIALE ET DU PAYAGE COMMUNAL27

3.1	Les enjeux liés aux espaces naturels	27
3.1.1	Le relief	27
3.1.2	L'hydrologie et les zones humides	28
3.1.3	Le couvert végétal	29
3.2	Les espaces bâtis	31
3.2.1	La zone urbaine	31
3.2.2	Le reste du territoire	32

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET LE PARTI D'AMENAGEMENT.....34

LES OBJECTIFS COMMUNAUX INITIAUX36

LES AJUSTEMENTS LIES A LA REVISION35

2.1	Identification et localisation des différents secteurs retenus	35
2.2	Secteur n°1 : La Vacherie Basse	37
2.3	Secteur n°2 : Larmandie	39
2.4	Secteur n°3 : Moussours	42
2.5	Secteur n°4 : Costenègre-Tirelignol	44
2.6	Secteur n°5 : Noyer	47
2.7	Secteur n°6 : Le Colombier	49
2.8	Secteur n°7 : Puy Labaudie	51
2.9	Secteur n° 8 : Lespinasse	53
2.10	Secteur n°9 : Cros	55
2.11	Secteur n°10 : La Chapelle	58
2.12	Secteur n°11 : Cars	60
2.13	Secteur n°12 : Sauvagnac	62
2.14	Secteur n°13 : Le Chemin Grand	65

2.15 Secteur n°14 : Berchat.....	68
2.16 Secteur n°15 : Le Pontal.....	72
2.17 Secteur n°16 : Lauradour-Goursat.....	74
2.18 Secteur n°17 : Laubeyrie.....	78
2.19 Secteur n°18 : Guillemy.....	80
 LE PLAN DE ZONAGE	82
3.1 Les données quantitatives.....	82
3.2 Les incidences spatiales et les évolutions par rapport au précédent document d'urbanisme	83
3.3 La cohérence avec les équipements publics	83
3.4 La compatibilité avec les documents supracommunaux de portée normative supérieure	83
3.5 Les ajustements du zonage du territoire communal à l'issue de l'enquête publique	84
 LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	85
 LE RESPECT DES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE COMMUNAL	85
 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES DE TOUT ORDRE	87
2.1 La préservation de l'environnement.....	88
2.2 La prise en compte des risques et contraintes de tout ordre.....	89
 ANNEXES	91

PREAMBULE

La **commune de Sainte-Féréole**, exposée à une pression urbaine connaît aujourd'hui un dynamisme démographique certain.

Pour répondre au mieux aux enjeux liés à cette situation tout en restant dans l'esprit de la Carte Communale préalablement arrêtée, la commune a prescrit une révision de sa Carte Communale.

Conformément aux dispositions des articles **R121-1 et R124-2 du Code de l'Urbanisme**, le **présent rapport de présentation comprend :**

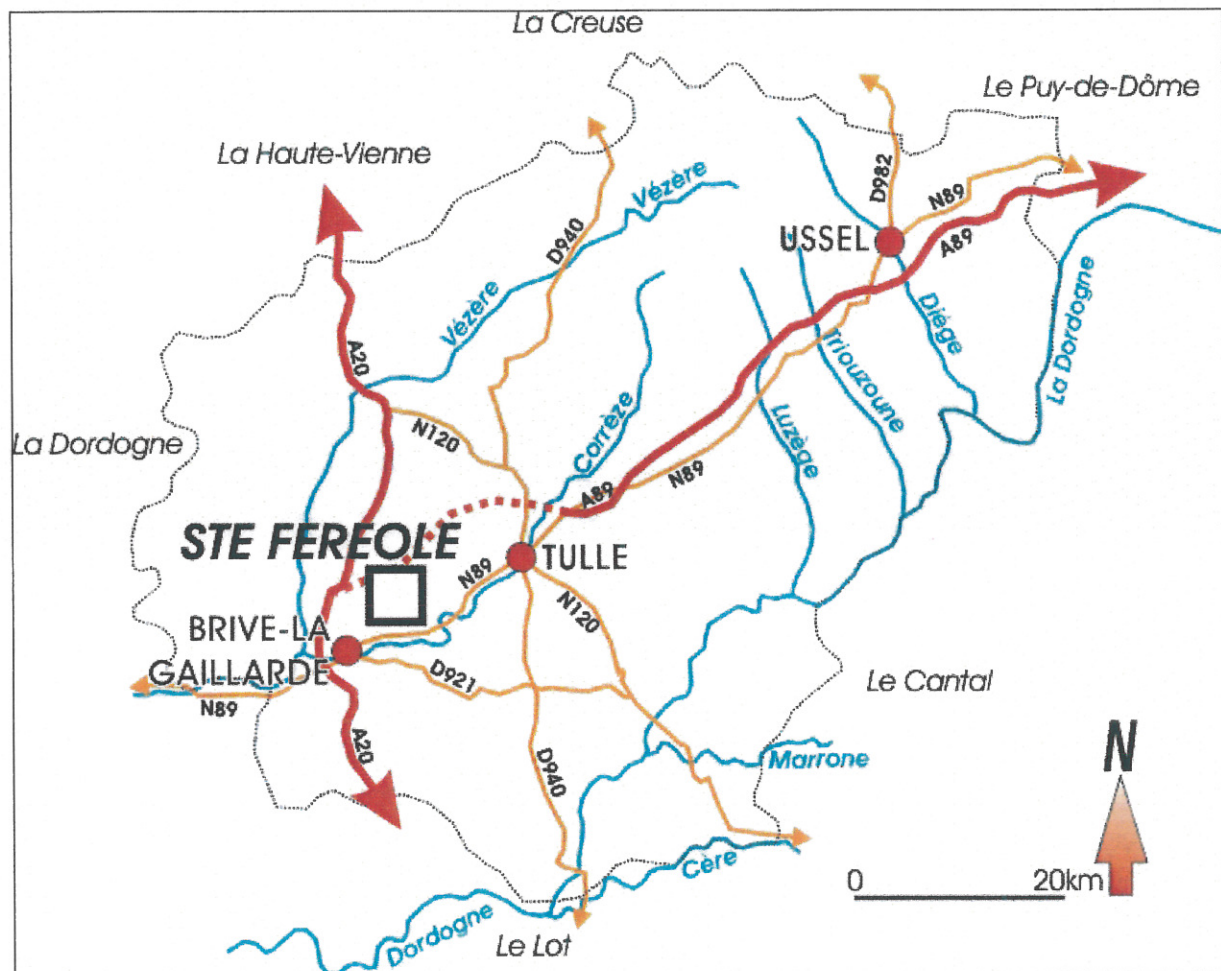
- 1) une **analyse** de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique
- 2) une **explication** des choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes de développement durable définis aux articles L 110 et L 121-1 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisés et justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations,
- 3) une **évaluation** des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,
- 4) ainsi que un ou plusieurs **documents graphiques**.

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1 LA SITUATION

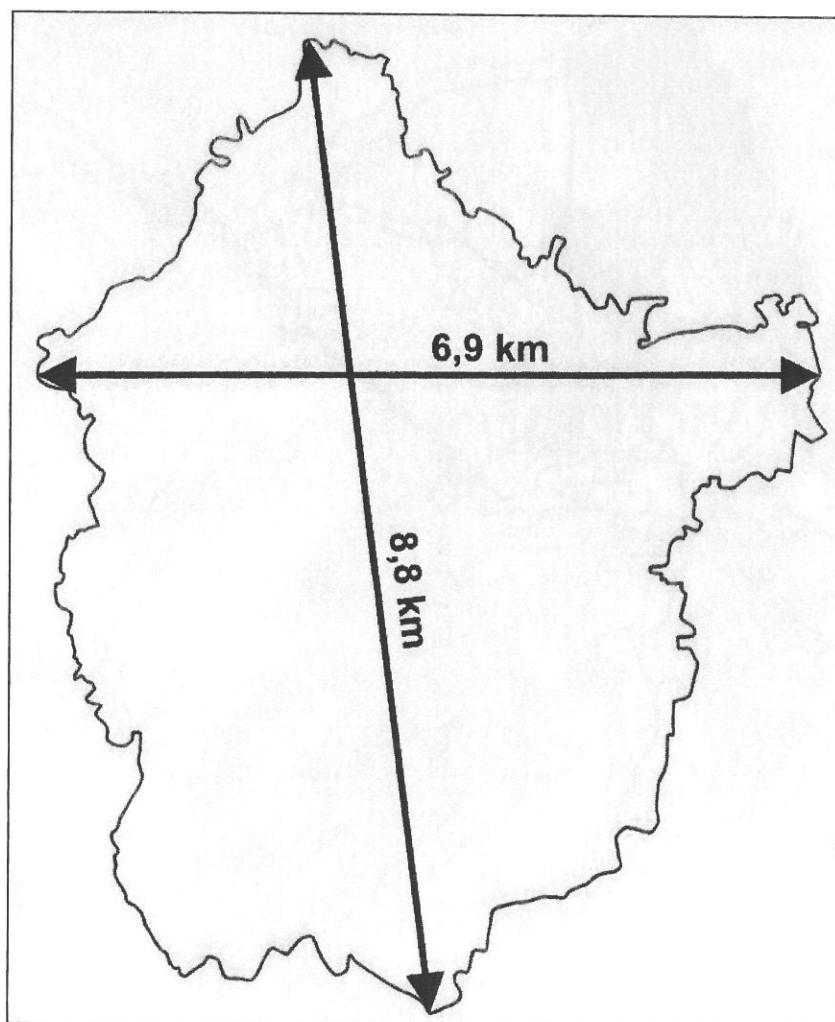
La commune de Sainte Féréole se situe au Nord-Est de Brive-la-Gaillarde dont elle est distante d'une dizaine de minutes, elle fait partie du canton de Donzenac, bourg distant d'environ 7 km, et elle est traversée par le projet d'autoroute A89.



1.2 LE SITE

La commune s'étend sur 3558 hectares, soit plus de 8 km dans le sens Nord-sud et près de 7 km dans le sens Est-Ouest.

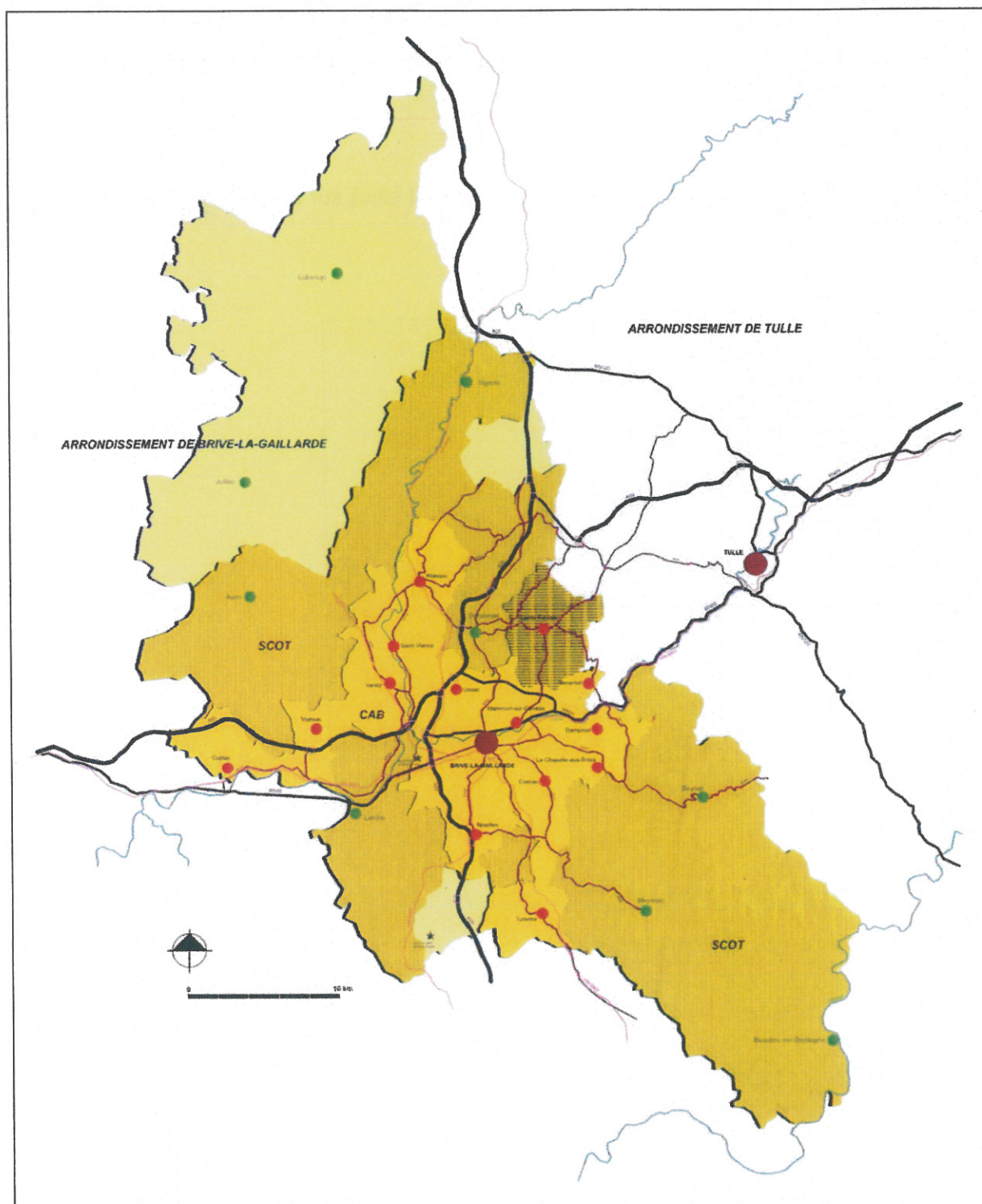
Le bourg se situe vers le centre de la commune, il est situé sur un plateau ce qui lui donne une position dominante.



1.3 LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune est couverte par le **Schéma Directeur du Pays de Brive** approuvé en **Novembre 2000¹** et membre de la **Communauté d'agglomération de Brive**.

¹ Voir en annexe, l'extrait du plan du schéma directeur concernant Sainte-Féréole



Cartographie du contexte intercommunal

Comme l'indique l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale de Sainte Féréole devra être compatible avec ce document supra communal, dont les grandes orientations et objectifs sont détaillés ci-après :

1. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

- 1- Développer les réseaux de communication

- 2- Conforter le développement économique du Pays de Brive en valorisant l'existant
- 3- Assurer un développement territorial harmonieux
- 4- Valoriser le patrimoine pour développer le tourisme
- 5- Mettre en place les conditions d'un développement durable
- 6- Développer l'intercommunalité

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET LEUR TRADUCTION SPATIALE

1- asseoir son rayonnement interdépartemental

- structurer et renforcer l'armature urbaine
- tisser des liens avec les territoires limitrophes : développer des complémentarités avec la capitale régionale, rapprocher les bassins de vie Tulle-Brive-Terrasson, une position touristique vers le Lot et la Dordogne

2- le développement économique : point d'ancrage de la révision du SDAU

3- favoriser les échanges et faciliter les déplacements

- assurer une liaison rapide entre Brive et les centres décisionnels
- améliorer les liaisons est-ouest
- prévoir le bouclage de l'agglomération
- déplacements urbains : favoriser l'intermodalité

4- maîtriser l'extension de l'urbanisation

5- habitat et cohésion sociale

- requalification des quartiers d'habitat social
- mettre en place une politique d'accueil pour les plus défavorisés

6- préserver le patrimoine naturel et paysager

- la ressource en eau : une priorité : des ressources vulnérables, des systèmes d'assainissement à mettre aux normes
- préserver les espaces naturels : les espaces d'intérêt écologique, les espaces agricoles
- protéger et valoriser le paysage : préserver la diversité paysagère, favoriser une lecture paysagère du site de Brive

7- prendre en compte les risques naturels

- le risque inondations
- le risque glissement de terrain

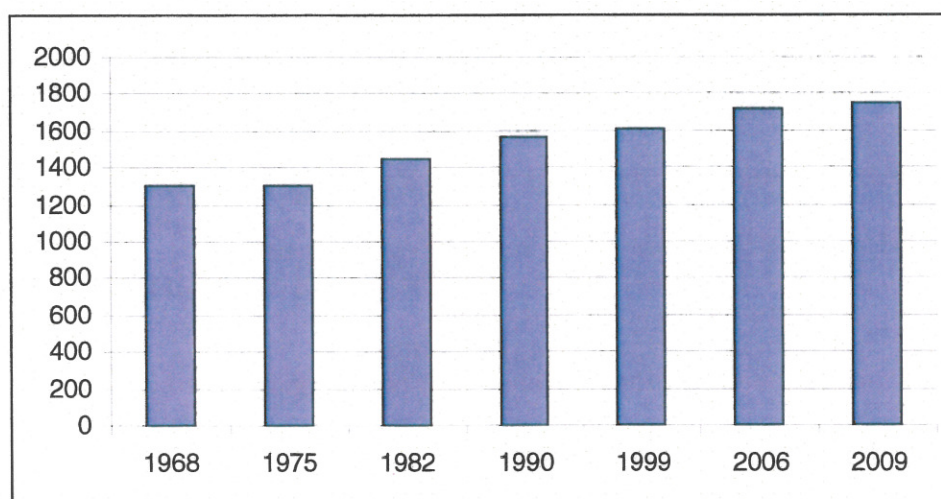
2 ETUDE THEMATIQUE DE LA COMMUNE

2.1 LA DEMOGRAPHIE

2.1.1 La population actuelle de la commune

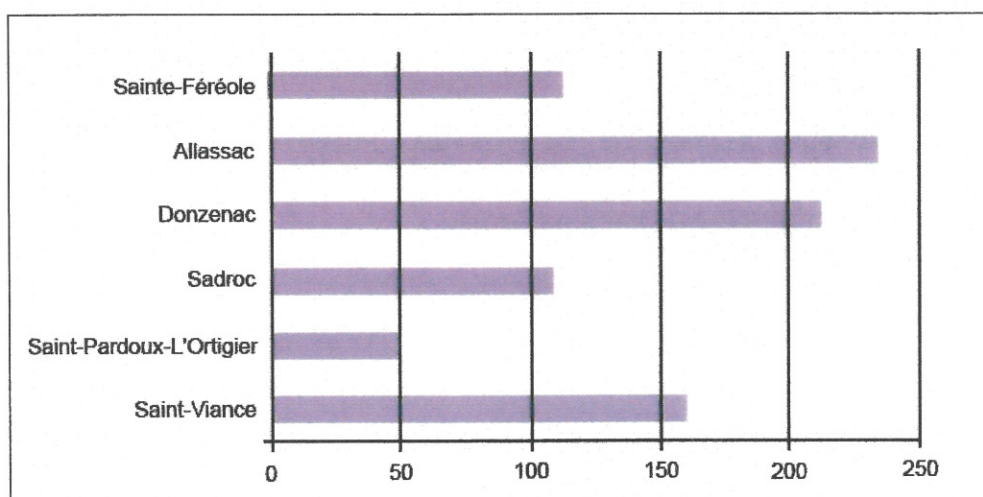
En 2006, la population de la commune de Sainte-Féréole s'élevait à 1717 personnes (sans double compte). Elle n'a cessé d'augmenter jusqu'en 2009 avec 1749 habitants (sans double compte).

EVOLUTION DE LA POPULATION depuis 1968



2.1.2 Sainte-Féréole et les communes avoisinantes

EVOLUTION DE LA POPULATION DU CANTON DE DONZENAC entre 1999 et 2006



Toutes les communes du canton de Donzenac ont connu une croissance démographique positive durant la période 1999-2006. L'évolution globale du canton entre 1999 et 2006 est de 8.4%, ce qui montre que le territoire canton a une bonne dynamique et est attractif.

Cette croissance cantonale est très importante par rapport à la croissance départementale. En effet le département de la Corrèze a eu une croissance démographique de 0,7% environ.

Néanmoins ce chiffre est positif pour le département car durant la période 1990 – 1999, il avait perdu de la population (-1.6%).

2.1.3 Perspectives d'évolution

2.1.3.1 Hypothèses communales

	2009	2019
Hypothèse n°1 1% par an	1749	1924
Hypothèse n°2 (forte) 1,25% par an	1749	1967
Hypothèse n°3 (faible) 0,75% par an	1749	1880

A noter que l'Hypothèse n°1 est celle souhaitée par la commune de Sainte-Féréole. Ces différentes hypothèses, qui doivent être interprétées avec une grande prudence, indiquent que la population de la commune devrait très certainement progresser de 100 à 200 personnes lors de la prochaine décennie si le développement démographique s'inscrit dans une logique tendancielle.

2.1.3.2 Autre hypothèse élaborée par la Communauté d'Agglomération de Brive

Une autre hypothèse de développement démographique élaborée et retenue par la Communauté d'Agglomération de Brive et son bureau d'étude fait état « *d'un gain de 255 habitants sur la commune de Sainte-Féréole, sur la période 2009-2015 compte tenu de l'intensification des évolutions démographiques observées sur la période précédente (1999-2006), du contexte, des évolutions pressenties et des projets recensés au niveau communal* » - Données CAB transmises par la Commune de Sainte-Féréole 13/03/2009 -.

2.2 LE LOGEMENT

2.2.1 Evolution de la construction sur la période 2006-2008

Données transmises par la commune de Sainte-Féréole

ANNEE	Nombre de Permis de Construire délivrés pour des constructions neuves
2005	16
2006	28 (+ 1 PC pour une résidence de tourisme)
2007	15
2008	8

Le rythme moyen de la construction était de 9 logements sur la période 1999-2003. Sur cette nouvelle période 2006-2008, le rythme moyen annuel de la construction est de 18 logements neufs sur le territoire communal. Une telle évolution met en évidence un dynamisme urbain sur la commune permettant de justifier une adaptation des limites des zones constructibles.

ACTIVITES	Nombre de personnes salariées ⁴
Boulangerie, pâtisserie, épicerie et tournée	3
Maçonnerie, travaux béton armé	9
Café restaurant	0
Réparation véhicule automobile	2
Couverture, zinguerie, étanchéité, isolation	7
Location hélicoptère	0
Chaudronnerie, tuyauterie	1
Réparation et ventes auto	1
Commerce de gros produits pour les plantes	0
Scierie, exploitation forestière, sciage à façon	3
Fournitures pour fleuriste, décoration en clientèle	0
Déménagement	1
Electricité générale, installation électrique	1
Vente, réparation de machines agricoles, autos, camions	2
Inspection canalisation, test étanchéité, recherche fuites	0
Boucherie, charcuterie, bar, tabac AMB	0
Travaux agricoles, travaux publics	5
Ambulant en fromages	0
ACTIVITES	Nombre de personnes salariées
Centre équestre, restauration, hébergement	0
Fleurs, graines	1
Aménagements et entretiens d'espaces forestiers	0
Exploitation forestière, transport mécanique	7
Vente machines agricoles, carburant, gaz, serrurerie	6
Pharmacie	1
Plomberie, installations, maintenance, ramonage	3
Café restaurant	0
Exploitation forestière, scierie	0
Taxi, transport de colis, prestataire de services	0
Scierie, fabrication de palettes, exploitation forestière	7
Café restaurant	1
Menuiserie, serrurerie	0
Menuiserie, charpente, escaliers, cuisines	8
Alimentation générale, dépôt de gaz, graines, plantes, livraison	0

Il est à précisé qu'une part non négligeable de ces activités se situe dans le bourg. Les activités annexes au monde agricole, comme la fromagerie et la vente d'engins agricoles, sont localisées dans les écarts. Il est à noter que la commune dispose d'une zone d'activités, localisée à l'intersection des R.D.44 et 70⁵.

2.4.3 L'attraction de Sainte Féréole

N'étant pas un chef-lieu de canton et étant située à proximité de Brive, Sainte-Féréole n'exerce pas une attraction majeure sur les communes environnantes. Ainsi, les

⁴ Lorsque l'effectif est de 0, il s'agit de gérant salarié.

⁵ La superficie de la zone est de 3.6 hectares. La gestion de la zone d'activités est assurée par la communauté d'Agglomération de Brive (taxe professionnelle unique mise en place sur l'agglomération de Brive). Par ailleurs, la frange boisée contre la RD44 est appelée à être maintenue.

équipements et les services présents sur le territoire communal ne peuvent pas être considérés comme des atouts décisifs pour favoriser l'arrivée de nouveaux habitants, néanmoins ils constituent un plus indéniable pour les futurs résidents.

2.5 L'AGRICULTURE

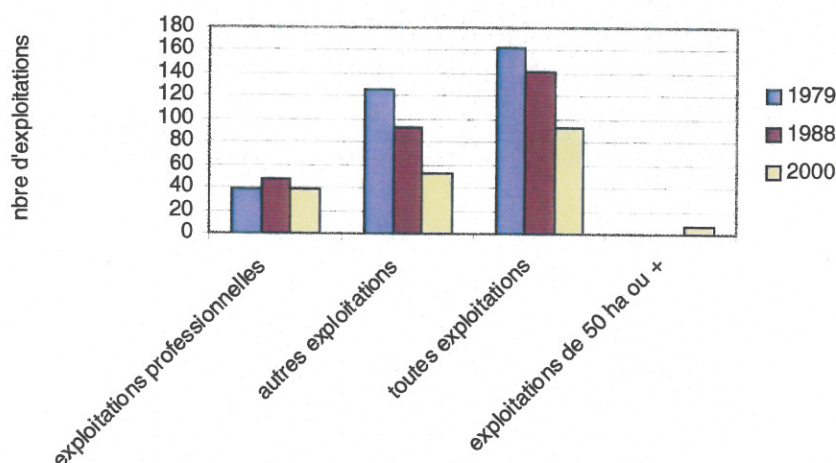
2.5.1 Caractéristiques

2.5.1.1 Les actifs

Lors de l'analyse agricole effectuée en Juin 2005 pour l'élaboration de la Carte Communale, plusieurs éléments avaient été mis en évidence à savoir :

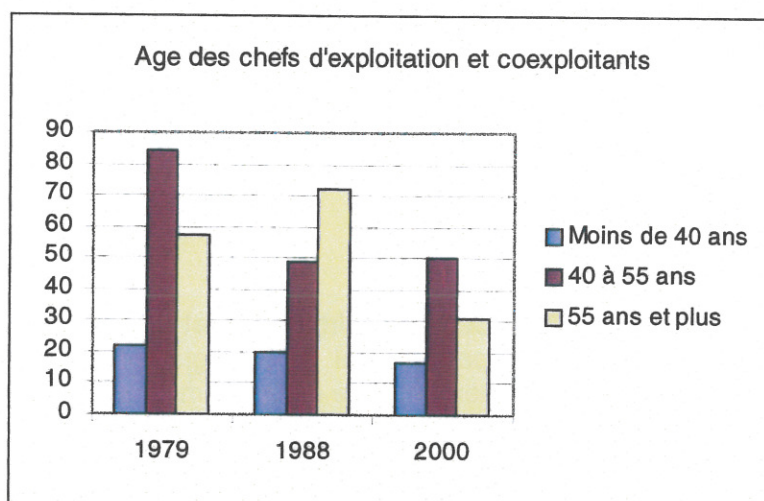
- Au dernier recensement agricole effectué en 2000, la commune comptabilisait 92 exploitations agricoles, dont 39 professionnelles. En 1988, il y avait 141 exploitations dont 48 professionnelles.

Typologie des exploitations (selon recensement agricole)



Alors que le total des exploitations n'a pas cessé de diminuer depuis 1979, le nombre d'exploitation de 50 ha et plus augmente depuis 1979.

- Les actifs à la tête des exploitations agricoles ont également changé. 163 en 1979, ils n'étaient plus que 98 en 2000, dont une majorité d'exploitants âgés de plus de 40 ans.

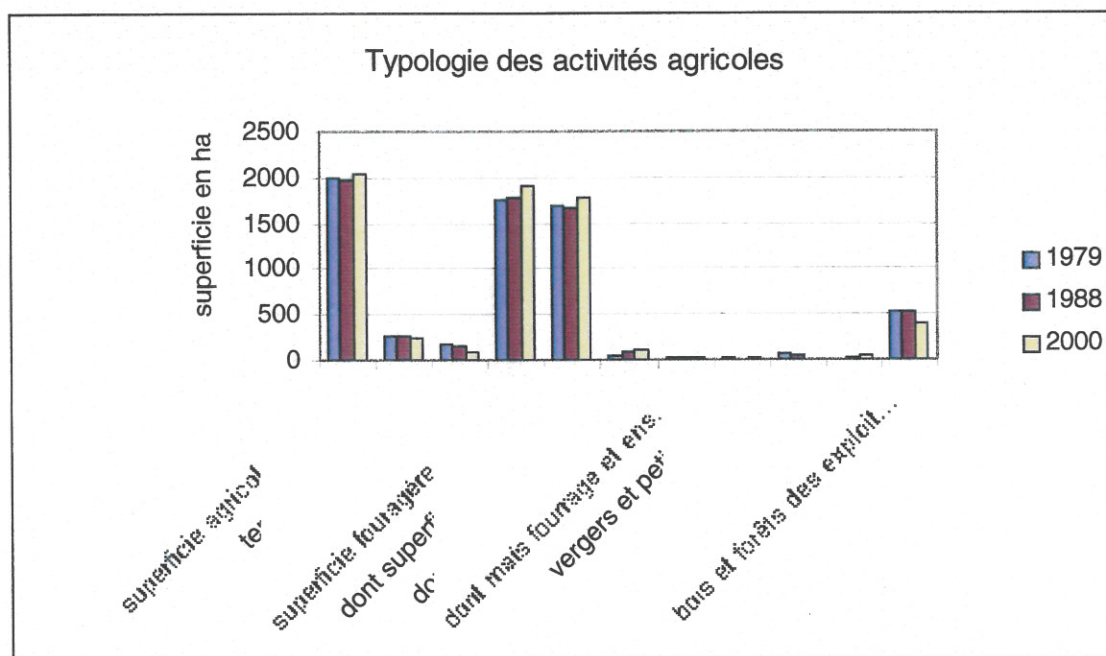


2.5.1.2 Les superficies et activités agricoles

En 2000, la superficie agricole utilisée communale était de 1900 hectares, pour une superficie agricole utilisée de 2045 hectares pour l'ensemble des exploitations agricoles de la commune. Malgré une diminution observée depuis 1979, l'essentiel de la superficie agricole utilisée est toujours en herbe afin de produire du fourrage pour l'important cheptel de la commune. Ces changements en matière de pratique agricole nécessitent de s'interroger, à plus ou moins long terme, sur les incidences probables sur les paysages (fermeture des paysages, extension des boisements, etc...)

Il est à noter que la commune est concernée par deux AOC-AOP : la Noix du Périgord et la Pomme du Limousin.

Selon les éléments donnés par la Chambre d'agriculture, 85 exploitations possèdent des bovins avec un effectif total de 3147 têtes.



2.5.1.3 Les plans d'épandage

Quatre exploitations possèdent un plan d'épandage connu pour une superficie totale de plus de 170 ha.

Ces plans d'épandage concernent plus particulièrement les secteurs ci-après :

- l'est de Laubeyrie
- l'ouest d'Aujol
- Mons
- la Combe
- le Triste
- l'Espinasse
- l'est de Martignac
- Lauvinerie / la Vacherie Haute

2.5.1.4 Les bâtiments d'élevage

Conformément aux articles R.111.2 du Code de l'Urbanisme et L.111.3 du Code Rural, mais aussi selon le règlement sanitaire départemental et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, une distance minimale comprise entre 50 et 100 m, selon le type d'élevage, doit être respectée entre les bâtiments agricoles, leurs annexes et les constructions occupées par des tiers. Ces dispositions s'appliquent lors de l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ou d'autres constructions occupées par des tiers.

Le territoire communal est couvert par plus d'une centaine de bâtiments agricoles, dont plusieurs installations classées :

Lieu d'implantation	Activités
Mons – Fage – Lacombe	Vaches allaitantes
La Sourderie	Veaux de boucherie
La Grandie	Veaux de boucherie
La Maisonneuve – Martignac – Coulié – La Coussette	Vaches allaitantes
Le Mons – La Treste	Vaches allaitantes
La Salesse – Lajoinie	Vaches allaitantes
Poujol	Vaches allaitantes + porcherie
Sarget	Vaches allaitantes
Sauvagnac	Vaches allaitantes
Le Noyer	Vaches allaitantes
Le Bourg	Vaches allaitantes
Lauvinerie	Porcherie
La Vacherie Haute	Vaches allaitantes
Tribier	Vaches allaitantes
La Rebeyrotte	Vaches allaitantes
Berchat	Vaches allaitantes

Il est à noter que les périmètres de protection autour de ces bâtiments agricoles limitent fortement les possibilités d'urbanisation future dans certains hameaux, comme à Berchat, la Boudrierie, le Triste, la Combe, Sauvagnac, Coulié, Sicard, Laubeyrie, ou encore Mons.

2.5.1.5 Remarques

Aujourd'hui, la commune ne dispose pas de statistiques plus récentes. Néanmoins, le monde agricole reste une des composantes majeures du territoire de Sainte Féréole, tant sur le plan économique que sur les plans identitaires et paysagers. Il est à noter que suite aux recommandations de la Chambre d'Agriculture, tous les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles ont été portés de 50 à 100 mètres, en règle générale. Ce qui se traduit par la réduction des espaces potentiellement constructibles d'environ presque 85 hectares par ajustement des périmètres de protection⁶.

2.6 LA VOIRIE ET LES RESEAUX DIVERS

2.6.1 La voirie

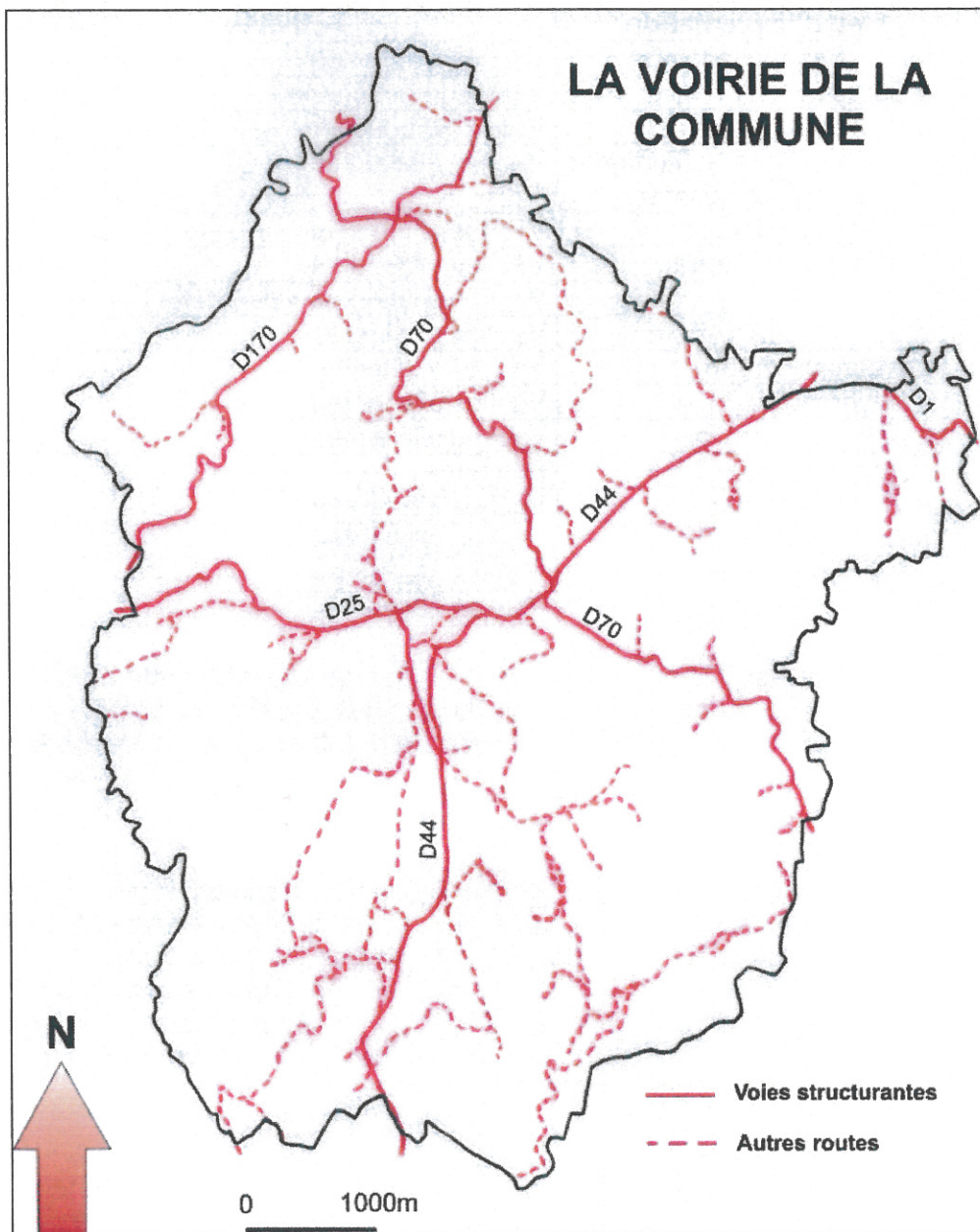
2.6.1.1 La localisation

Le territoire communal est irrigué par un important réseau routier, les principales voies sont :

- la RD44
- la RD 170
- la RD 70
- la RD 25

⁶ Après actualisation effectuée par la commune, les périmètres des différents bâtiments agricoles ont été portés sur le document graphique de zonage

La RD 44 est une voie à grande circulation et la RD25 est une voie de seconde catégorie, les autres routes départementales sont de troisième catégorie.



2.6.1.2 Les incidences réglementaires

Les incidences réglementaires de cette typologie des voies sont de plusieurs ordres. La R.D.44 est une voie à grande circulation. A ce titre, elle est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme⁷.

Cet article stipule « qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation.

⁷ Il est précisé que le présent dossier ne prend pas en compte le décret du 3 juin 2009 n°2009-615 fixant la liste des routes à grande circulation. En effet, ce décret a été publié après l'arrêté municipal de la mise à l'enquête publique du dossier.

Cependant, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « plan local d'urbanisme », ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »

Les autres voies départementales sont concernées par les dispositions suivantes du règlement de la voirie départementale.

Catégorie de la voie	Avis du département	Règles d'implantation et recul minimal	Conditions d'accès	Aménagements demandés
2 ^{ème} catégorie	Obligation sur tous les dossiers A.D.S. hors agglomération	Recul de 10m/axe quel que soit le type de construction	-aucune interdiction de caractère général sauf application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme -autorisation d'accès sauf en cas d'urbanisation linéaire	Aménagement d'un carrefour adapté au trafic généré
3 ^{ème} catégorie	Non obligatoire sauf dossier particulier (problème de sécurité ou importance de l'opération) entrant dans le cadre de l'article R111-4 du code de l'urbanisme	Recul de 10m/axe quel que soit le type de construction	Aucune interdiction de caractère général sauf application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme	Aménagement d'un carrefour adapté au trafic généré

D'autre part, la partie basse de la RD44 (de la limite sud de la commune jusqu'à l'entrée du bourg) est classée axe sonore. La largeur maximale du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Tous les bâtiments construits dans cette zone doivent respecter les normes d'isolation phonique définies dans l'arrêté du 30/05/96 pour les habitations et dans l'arrêté du 09/01/95 pour les bâtiments d'enseignement.

2.6.2 L'eau potable (8)

2.6.2.1 Les caractéristiques

On dénombre 3 zones de captage sur la commune :

- le captage de Lacour qui alimente une partie du SIAEP du Maumont. Ce captage a fait l'objet d'un avis hydrogéologique définissant les périmètres de protection.
- Le captage de « Laubeyrie ou La Besse » qui alimente une partie du SIAEP de l'Yssandonnais (pas de mise en place de périmètre de protection)
- La prise d'eau du barrage de la Couze qui alimente une partie de Brive (arrêté de DUP en date du 25/10/2000).

Si l'essentiel de la zone urbaine est desservi par des canalisations d'un diamètre correct (90mm et plus), de nombreux hameaux disposent de canalisations d'un diamètre limité (60mm ou moins).

Les caractéristiques du réseau, en zone rurale, peuvent être contraignantes que ce soit en terme de capacité, mais aussi de lutte contre les incendies⁸.

2.6.2.2 Les incidences réglementaires

Les différents captages précités font l'objet de servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine. Pour la commune de Sainte Féréole, ces périmètres de protection sont les suivants :

-périmètre de protection rapprochée

Un grand nombre d'activités est interdit au sein de périmètre, notamment l'établissement de toute construction sans dispositif d'assainissement collectif.

-périmètre de protection immédiate

Ce périmètre correspond au captage et aux installations liées à la prise d'eau. Toutes les activités autres que l'entretien normal des installations du captage sont interdites.

Il est à noter qu'une vaste zone sensible autour des captages concerne un grand quart sud-est du territoire communal. Au sein de cette zone et hors des périmètres de protection des captages, toute urbanisation future et les modalités de cette urbanisation devront être mûrement réfléchies.

Il existe également une petite zone sensible autour du captage de Laubeyrie, situé au sud-est du hameau du même nom.

2.6.3 L'assainissement

⁸ Si le fonctionnement du réseau d'eau est globalement satisfaisant, les services du syndicat des eaux considèrent que certains secteurs à la périphérie des zones bâties peuvent présenter des problèmes de capacité de la desserte.

⁹ Pour information, le bourg est couvert par huit poteaux incendie.

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement récemment actualisé. Outre le bourg traité en assainissement collectif, quatre écarts disposent du même type de traitement :

- Laubeyrie : zone bâtie et quelques parcelles environnantes au nord et au sud du hameau
- Coulié : uniquement le hameau
- Berchat : zone bâtie étendue et des parcelles environnantes non construites au nord et à l'est du hameau
- Sauvagnac : zone bâtie étendue intégrant des parcelles environnantes non bâties, principalement à l'ouest

La station d'épuration du bourg est d'une capacité maximale de 700 Eq.hab, sa charge actuelle est de 400 Eq.hab.

2.6.4 Les autres réseaux

- La collecte des ordures ménagères :

La commune est membre du SYRTOM qui assure la collecte et le traitement des ordures ménagères sur l'ensemble des communes du canton.

Actuellement, ce mode de gestion des ordures ménagères ne connaît pas de problème de capacité.

- Les réseaux électricité et gaz.

Pour le réseau électrique, la commune est concernée par :

- la ligne 225 KV Breuil – Chastang 1
- la ligne 225 KV Donzenac – Ferouge
- la ligne 90 KV Donzenac –Le Saillant

Une canalisation de transport de gaz traverse le territoire communal.

Ces différents réseaux impliquent l'existence de servitudes spécifiques d'utilité publique I3 et I4.

- Les transports en commun :

La ligne de bus n°2 du département (Tulle, Brive) dessert la commune¹⁰

2.7 LE PATRIMOINE

2.7.1 Le patrimoine naturel

Les 21 étangs recensés et les différents espaces boisés constituent un véritable patrimoine naturel qui doit être protégé. Il est à préciser que la commune ne comprend pas de site naturel classé ou inscrit, ni de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

2.7.2 Le patrimoine archéologique

¹⁰ Des projets, à long terme, de transport en commun sont envisagés à l'échelle de l'agglomération de Brive.

22 sites archéologiques ont été répertoriés sur la commune. Ces sites couvrent plusieurs périodes historiques ; de la préhistoire à la période moderne.

Parmi ces sites, 11 sont des moulins à eau de l'époque moderne à contemporaine.

Ces sites sont inégalement répartis sur le territoire (voir carte à la page suivante¹¹) :

Trois sites d'intérêt archéologique sont situés dans le bourg,

3 sont à proximité de la Graffouillère

1 site concerne Martignac,

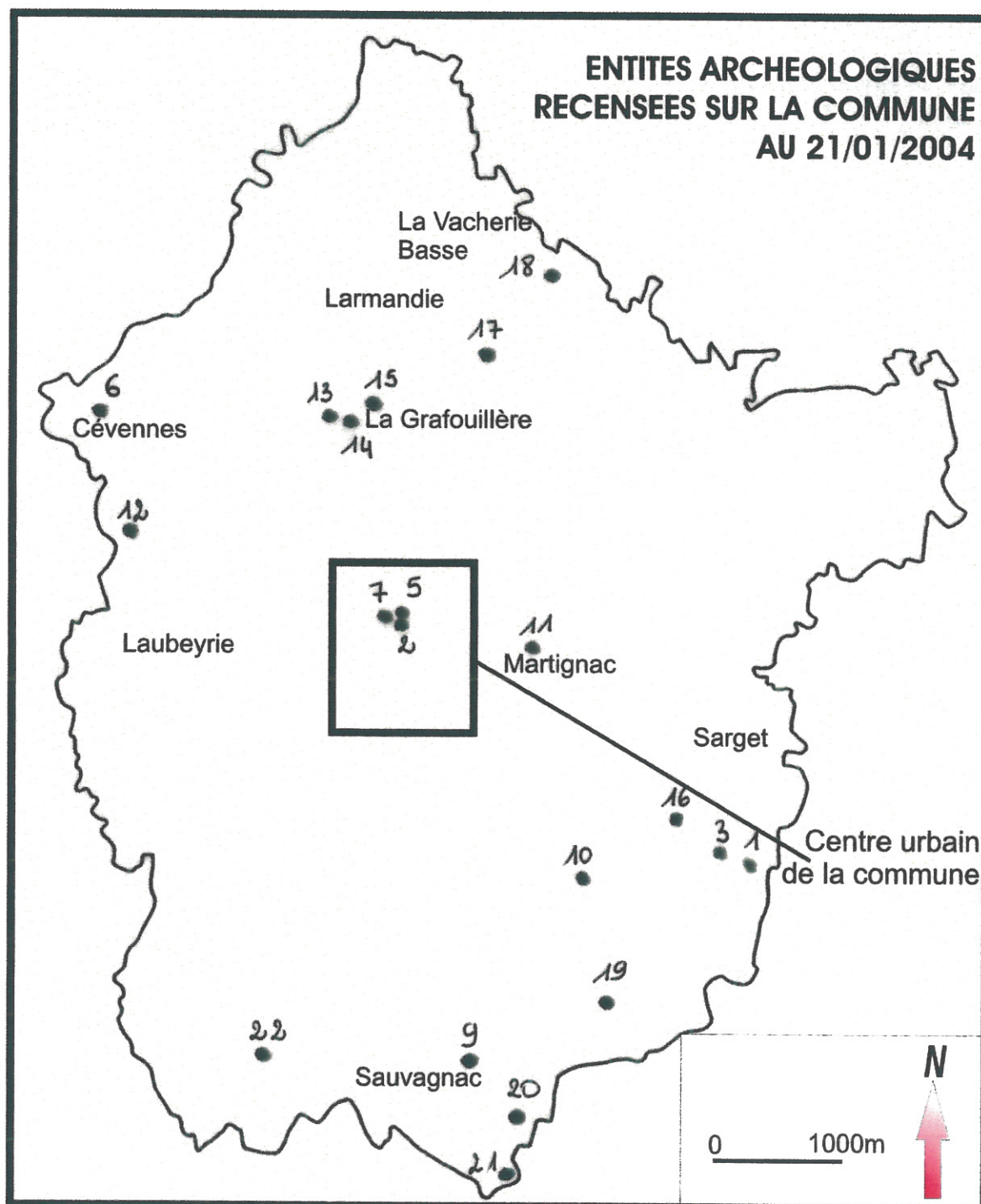
le hameau de Sauvagnac est également concerné par un site

Les sites répertoriés sont :

- 1- BOS BLANC- coffre funéraire, sépulture, gallo-romain
- 2- CHATEAU DU PREVOT- LE BOURG- Château non fortifié, bas Moyen-Age- époque moderne
- 3- LABORIE BASSE- Atelier de terre cuite architecturale, gallo-romain
- 4- LA BOURG- age du Bronze- age du Fer, statère gaulois (tête d'Apollon laurée à droite, aurige dans un bige au galop à gauche avec légende)
- 5- LE BOURG – Eglise St Martin, Moyen-Age
- 6- CEVENNES- Chapelle et prieuré Ste Catherine, Moyen-âge
- 7- LE BOURG – Moyen-âge, souterrain
- 8- STE FEREOLE (non localisé)- Denier de la République romaine
- 9- SAUVAGNAC- Château non fortifié, bas Moyen-âge- époque moderne
- 10- LA CHARTROUILLE – Château non fortifié, bas Moyen-âge- époque moderne
- 11- MARTIGNAC - Château non fortifié, bas Moyen-âge- époque moderne
- 12- MOULIN DU NEGRE – moulin à eau, époque moderne
- 13- MOULIN DES MAILLERIES – moulin à eau, époque moderne- époque contemporaine
- 14- LA GRAFFOUILLE - MOULIN DE LA GRAFOUILLADE - moulin à eau, époque moderne- époque contemporaine
- 15- LES MOUILNOTTES- moulin à eau, époque moderne- époque contemporaine
- 16- L'ESTANG – MOULIN DE L'ESTANG - moulin à eau, époque moderne- époque contemporaine
- 17- MOULIN DE TRIBIER - moulin à eau, époque contemporaine
- 18- LARGUAY – MOILIN DE LA PLANCHE - moulin à eau, époque contemporaine

¹¹ Faute d'éléments précis sur leur localisation, certains sites n'apparaissent pas sur la carte à la page suivante.

- 19- MOULIN BAS - moulin à eau, époque contemporaine
- 20- MOULIN DE TREILLARD - moulin à eau, époque moderne- époque contemporaine
- 21- PROCHEFOUX – MOULIN DE LA MAUMINE - moulin à eau, époque moderne- époque contemporaine
- 22- MOULIN DE BIGEARDEL - moulin à eau, époque contemporaine



Il convient de préserver ces différents espaces. Ainsi, selon l'article R.111.3.2. du Code de l'Urbanisme, « **un permis de construire pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur**

localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

2.7.3 Le patrimoine bâti

Malgré les nombreux bâtiments d'un réel attrait architectural, la commune ne comprend aucun édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

2.8 LE FONCIER

Les réserves foncières de la commune sont limitées, situées entre le bourg, et la zone économique, elles s'étendent sur une superficie de 4.5 hectares. A ce jour, la commune, qui souhaite garder cette réserve foncière, ne dispose pas de projet particulier pour ces terrains.

3 ANALYSE SPATIALE DU PAYSAGE COMMUNAL

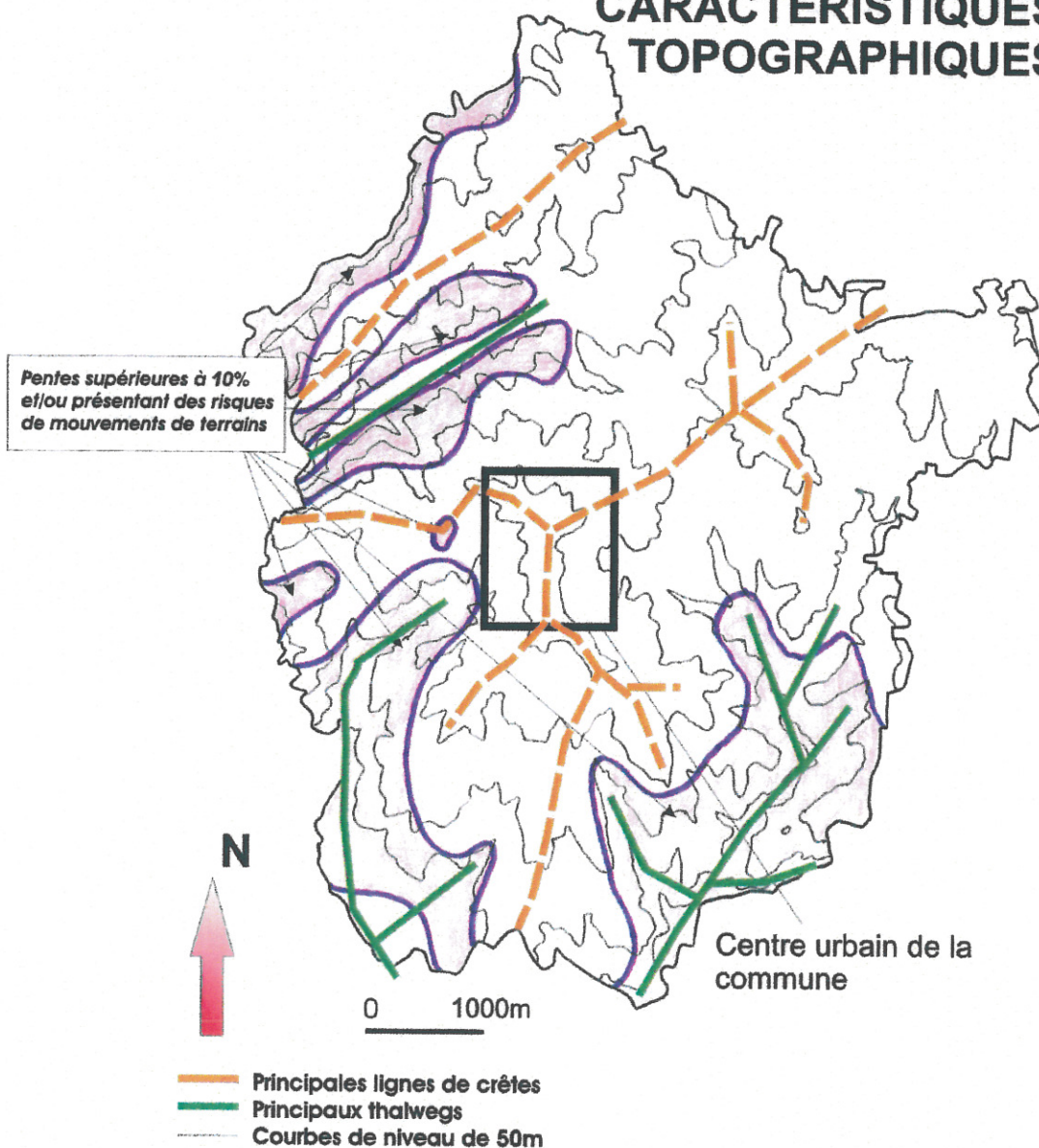
Plusieurs composantes façonnent le paysage communal :

- les espaces naturels : les contraintes topographiques, les lignes de crêtes, les cônes de visibilité, le réseau hydrographique et le couvert végétal.
- les espaces bâtis : le bourg et les écarts

3.1 LES ENJEUX LIES AUX ESPACES NATURELS

3.1.1 Le relief

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES TOPOGRAPHIQUES



Le territoire communal, marqué par un relief vallonné, est composé de plusieurs ensembles :

- une vaste partie centrale (point culminant de la commune) où se situe le bourg de Sainte-Féréole. Plusieurs lignes de crêtes, plus ou moins prononcées, partent de cet espace (vers le sud –route de Brive, l'ouest et le nord-est) et ponctuent le paysage.
- un second ensemble, au nord du territoire, se distingue par une ligne de crête plus accentuée et orientée nord-est / sud-ouest.
- le vallon du Noir et ses coteaux boisés assurent la liaison entre les deux espaces précités.
- deux autres thalwegs marquent le relief au sud-ouest et au sud-est du territoire communal. Il est à noter que les coteaux de ces différents thalwegs présentent des pentes peu propices pour l'urbanisation.

Si le paysage reste relativement ouvert sur les points hauts du territoire, celui tend à se fermer ou à se cloisonner dans les différents thalwegs où les contraintes topographiques et le couvert végétal limitent les vues lointaines.

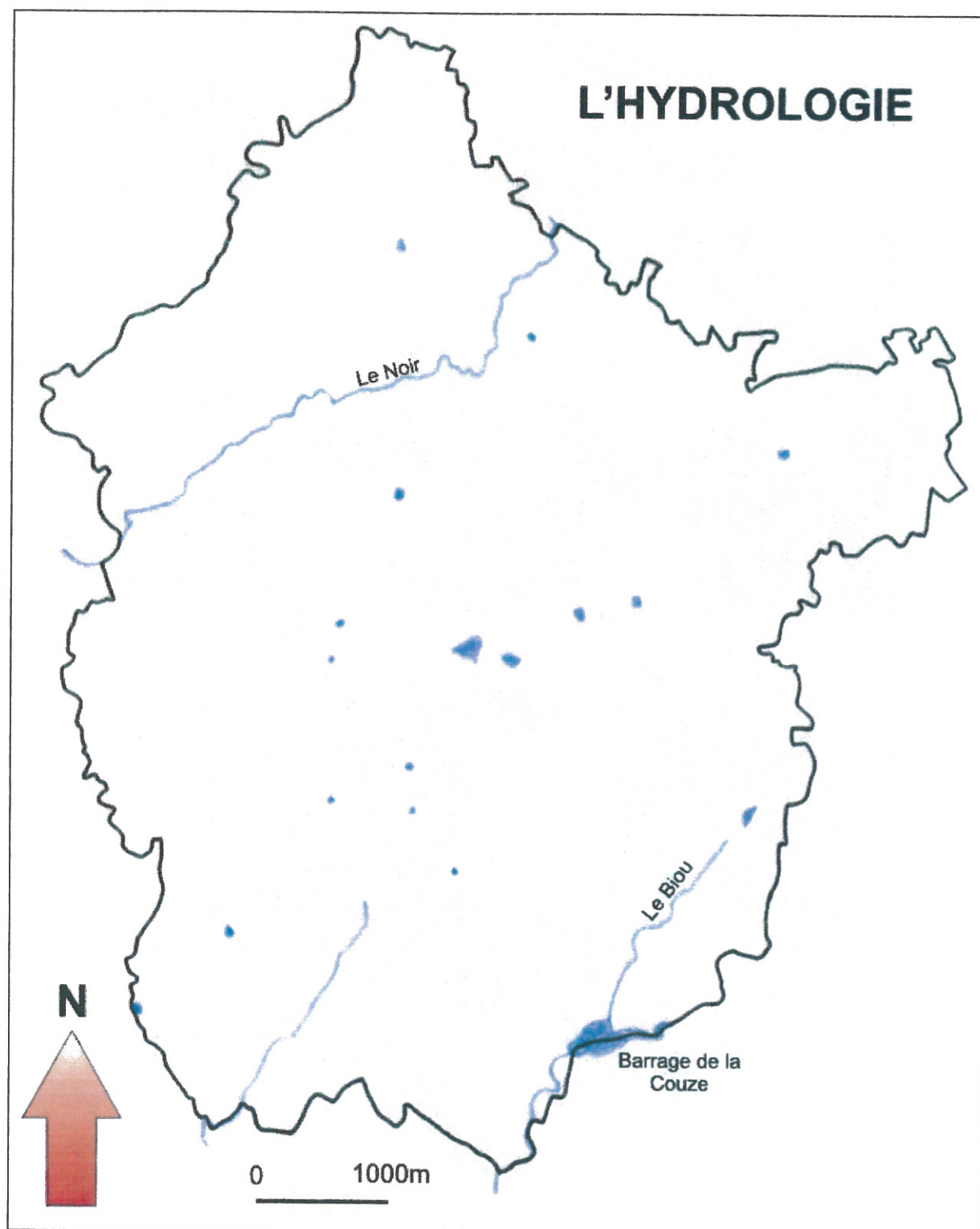
Les différentes caractéristiques précitées mettent en évidence de réels enjeux en matière de covisibilité. C'est pourquoi, afin de ne pas dénaturer le site de Sainte-Féréole, il convient de prendre en considération ce principe de covisibilité et d'éviter d'urbaniser en priorité les espaces visuellement trop sensibles (zones non bâties sur ligne de crête, coteaux des vallées,...)

3.1.2 L'hydrologie et les zones humides (12)

Le réseau hydrographique est avant tout composé du barrage de la Couze et de 3 cours d'eau d'importance secondaire. D'autre part, la commune est parsemée de 21 plans d'eau.

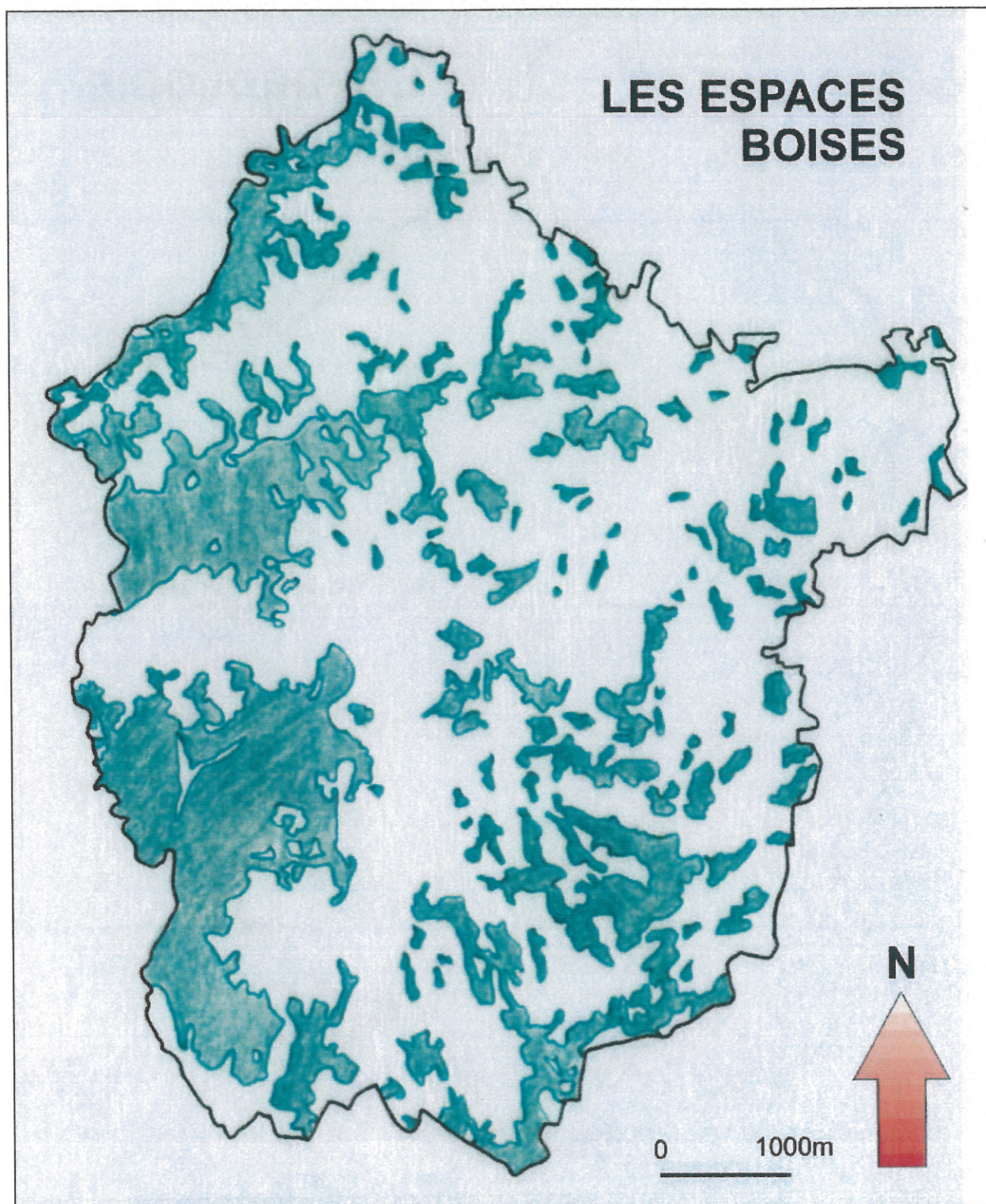
Par ailleurs, la commune n'est concernée par aucun risque d'inondation.

¹² Voir en annexe n°3 les principes du SDAGE Adour-Garonne



3.1.3 Le couvert végétal

La commune dispose d'une réglementation des boisements ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 13/05/2001. Ce règlement interdit la plantation de nouveaux boisements sur l'essentiel des zones agricoles et urbaines. Les possibilités de plantation sont limitées à quelques secteurs, comme le dessous de Vertougie, Pré Saulière, à l'est de Peuch Loule et à proximité des Renardières.



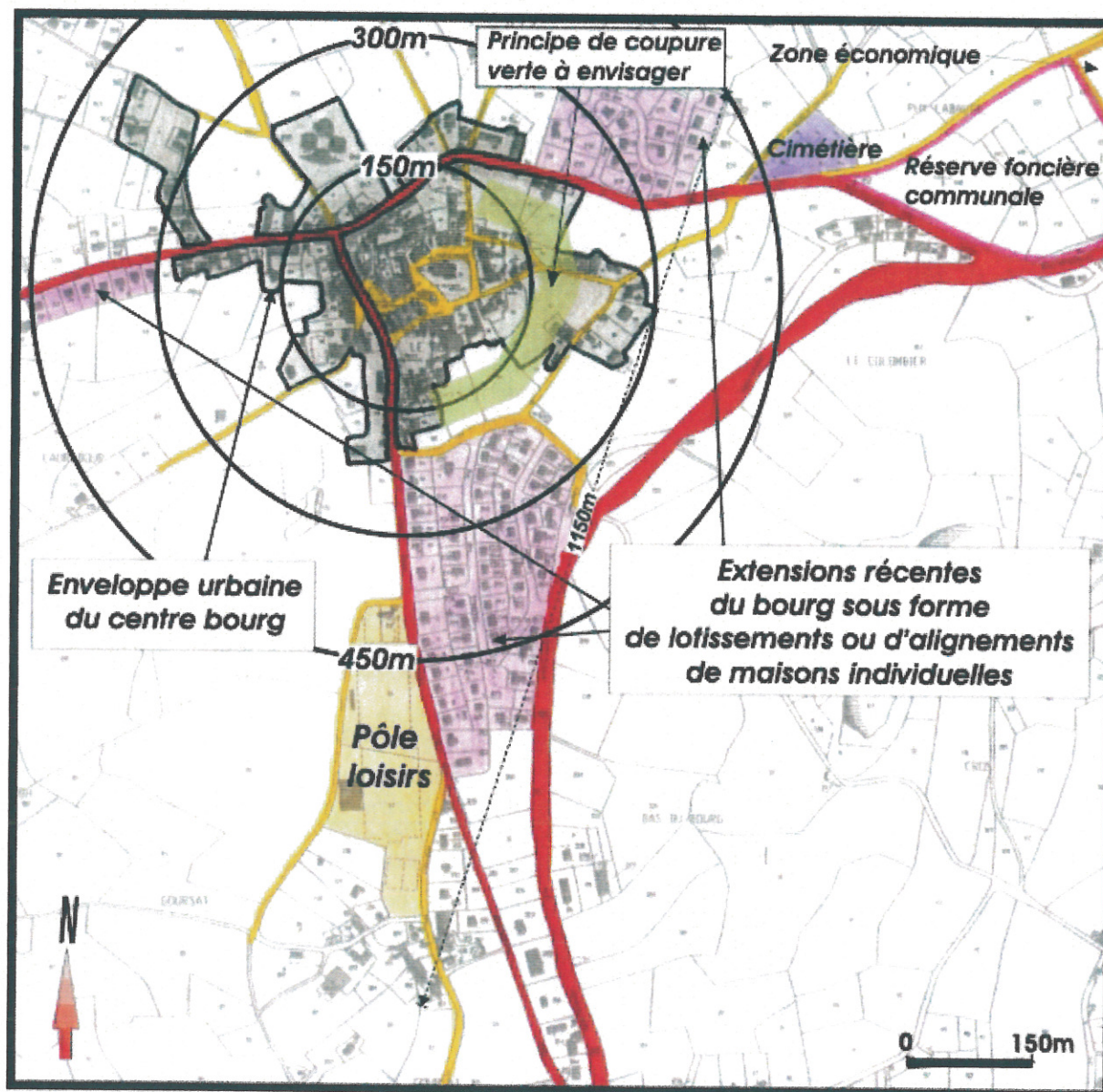
Une superposition de la carte des contraintes topographiques et des espaces boisés indiquerait que ces derniers sont principalement localisés dans les vallées et sur les coteaux de ces espaces.

Cependant, plusieurs zones boisées de moindre importance sont éparpillées sur le reste du territoire communal et notamment à la périphérie du bourg. Conformément aux principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui préconise, entre autres choses une gestion économe des espaces, il convient de préserver la totalité des espaces boisés

3.2 LES ESPACES BATIS

3.2.1 La zone urbaine

PLAN SCHEMATIQUE DU BOURG



Principales composantes de la trame viaire

D'une forme initialement très ramassée (comme l'indique le cadastre napoléonien), les différentes phases d'urbanisation ont contribué à un étirement progressif du bourg. Celui-ci atteint près de 1.2 km dans sa plus grande longueur.

Ainsi, les zones résidentielles récentes se situent pour la plupart à plus de 300m du centre bourg. Une telle distance devient contraignante pour des déplacements piétons et illustre un manque réel de fonctionnalité pour favoriser une certaine qualité du cadre de vie. Cet handicap est d'autant plus renforcé par la localisation des services. Ces derniers sont situés pour la plupart dans le centre bourg.

Le plan schématique du bourg met également en exergue un front urbain irrégulier,

notamment au nord et au sud-ouest.

En raison des caractéristiques topographiques, il est possible d'identifier dans une certaine mesure deux bourgs :

- une ville « haute »
- une ville « basse »

Cette spécificité, qui est l'une des composantes de l'identité du village, mérite d'être valoriser et prise en compte ultérieurement dans la définition du zonage.

Du bourg, il serait alors possible de créer un certain nombre de fenêtres sur le paysage environnant. La coexistence de ces 2 bourgs se retrouve également sur le plan architectural (prédominance d'un bâti plus traditionnel dans le centre bourg : toiture en ardoise traditionnelle, petits murets en pierre, murs en grès ou composé de moellons de tout-venant), mais aussi en terme de tissu urbain (où celui-ci est beaucoup plus aéré dans les zones d'extension récentes du bourg : alignement régulier des maisons aux formes plus cubiques et ramassées, murs recouverts de crépis à l'inverse des murs de pierres apparentes dans le centre bourg,...)

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, le nouveau document d'urbanisme doit prendre en considération, dans la mesure du possible, de ce nécessaire rééquilibrage de la zone urbaine par rapport au centre bourg, mais aussi contribuer à améliorer la lisibilité des paysages et la transition entre les espaces bâtis et les zones naturelles.

3.2.2 Le reste du territoire

Les deux tiers de la population résident dans les différents écarts de la commune. Comme le précise la carte, à la page suivante, ces hameaux se répartissent sur la totalité du territoire. Cependant, une grande majorité se situe dans une grande moitié nord-ouest / sud-est.

De nombreux hameaux, concernés par une activité agricole très prégnante, se distinguent par une forme urbaine très resserrée et un bâti traditionnel.

Cette spécificité est confortée par l'examen du cadastre napoléonien. Celui-ci indique l'existence de plusieurs cœurs de hameaux dont la forme urbaine a très peu évolué depuis le XIX siècle. Certains hameaux ont connu une densification très limitée.

Ainsi, les hameaux de Laubeyrie, Sauvagnac, Sicard, Cros, mais aussi dans une certaine mesure Berchat, Le Mas, Lajoinie ou Martignac ont gardé une part de leur authenticité et de leur caractère d'origine. C'est pourquoi, le renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs ne peut être envisagé en priorité ou sans un minimum de recommandations architecturales et paysagères.

Il est nécessaire de rappeler que la carte communale ne comprend pas de règlement local d'urbanisme, c'est pourquoi des prescriptions architecturales ou paysagères ne peuvent pas être imposés à un projet de construction. Seules les dispositions de l'article R.111-21¹³, qui peuvent faire l'objet de diverses interprétations, pourront être mises en avant. C'est pourquoi, à défaut de règlement local d'urbanisme, le classement en zone non constructible de terrains peut être une réponse pour préserver la qualité de certains espaces.

¹³ Le permis de construire peut être refusés ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'un des enjeux de la future carte communale est de ne pas dénaturer la forme urbaine initiale de ces hameaux. Ainsi, toutes les zones de développement de l'urbanisation doivent être raisonnablement proportionnées par rapport aux espaces bâtis existants.

Par ailleurs, le bourg et les hameaux ne rassemblent pas la totalité des habitations. En effet, plusieurs habitations se répartissent de façon diffuse sur le territoire communal, plus particulièrement le long de la RD44, notamment au sud du bourg en direction de Brive (voir zones en grisé sur la carte).



Cet éparpillement d'habitations tend à restreindre réellement la qualité et la lisibilité des paysages. Par ailleurs, cette situation n'est pas sans incidences en terme de sécurité routière.

Aussi, dans un souci de préservation des paysages, mais aussi de gestion économe des espaces, il semble approprié d'interdire toutes les constructions nouvelles aux abords immédiats de cette route départementale¹⁴.

¹⁴ Il est à noter que cette route départementale est une voie à grande circulation. Par conséquent, elle est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET LE PARTI D'AMENAGEMENT

1 LES OBJECTIFS COMMUNAUX INITIAUX

Vu les contraintes et les potentialités de la commune, Sainte-Féréole, forte de sa proximité géographique avec Brive, mais aussi d'un territoire vallonné marqué par des pratiques agricoles encore très présentes, souhaite inscrire son urbanisation future dans les logiques suivantes :

- un **renforcement des zones constructibles à la périphérie du bourg, espace central et moteur dans la vie quotidienne de Sainte-Féréole**, qui bénéficie d'un niveau d'équipements très satisfaisant.
- le **maintien d'une vie sociale dans les principaux hameaux** qui ponctuent le territoire communal.
- une **pérennisation des espaces à forte vocation agricole**.
- une **gestion économe de l'espace** se traduisant par l'absence de zones constructibles dans les secteurs bénéficiant d'une mauvaise desserte en voirie (largeur des voies insuffisante ou terrain enclavé) et réseau et/ou pouvant être soumis à des risques naturels.

Il est souligné que ces objectifs s'inscrivent dans une démarche pragmatique et mesurée du développement urbain. Ainsi, les pratiques foncières, notamment la rétention, mais aussi le principe de la Participation pour Voirie et Réseaux sont pris en considération dans la formalisation du projet communal¹⁵.

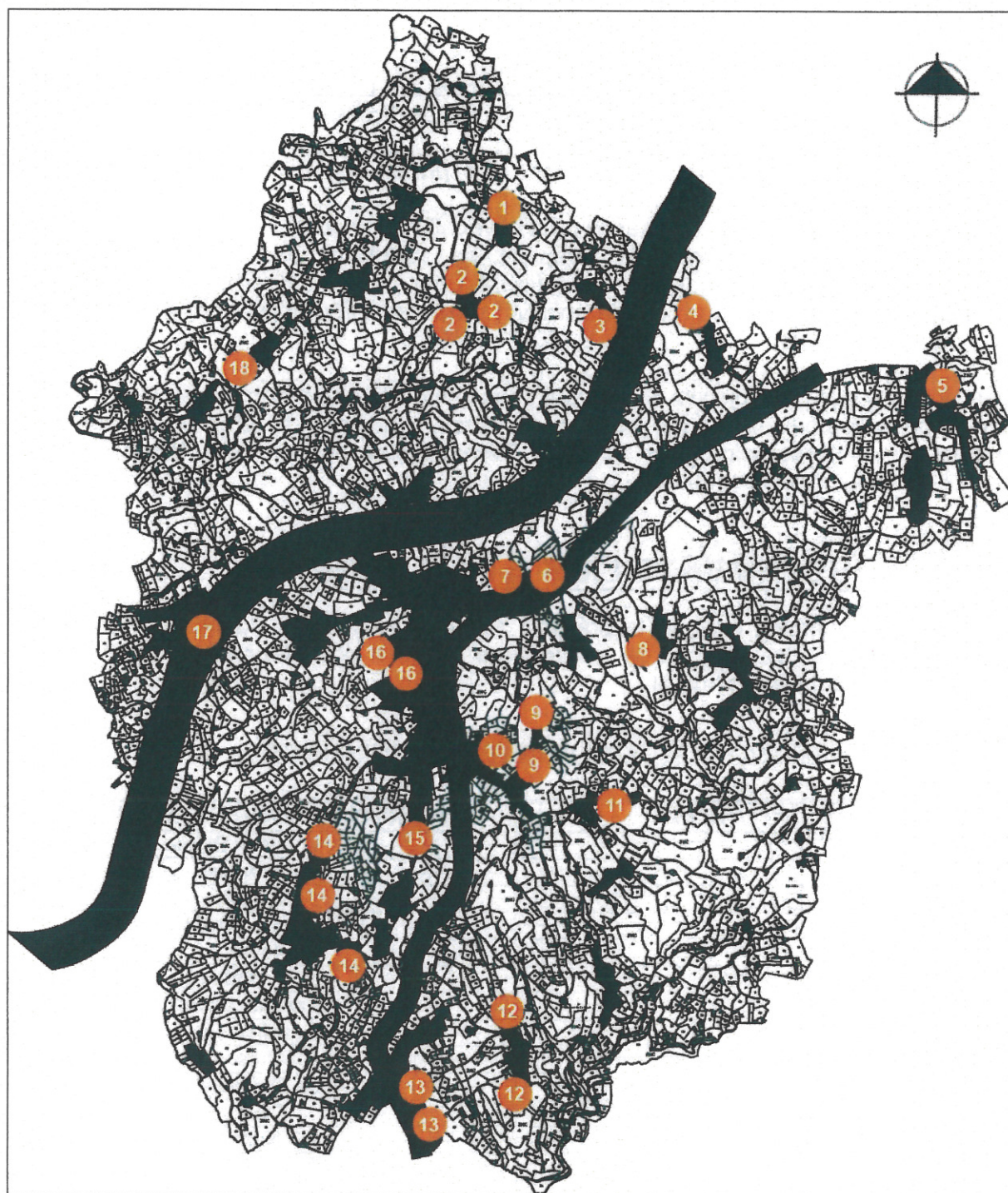
2 LES AJUSTEMENTS LIES A LA REVISION

Comme précédemment évoqué, la présente révision de la Carte Communale de Sainte-Féréole répond à des **projets de particuliers retenus pour leur cohérence avec le document d'urbanisme originel**.

2.1 IDENTIFICATION ET LOCALISATION DES DIFFERENTS SECTEURS RETENUS

NUMEROTATION	SECTEUR D'ETUDE – LIEU-DIT
1	La Vacherie Basse
2	Larmandie
3	Moussours
4	Costenègre-Tirelignol
5	Noyer
6	Le Colombier
7	Puy Labaudie
8	Lepinasse
9	Cros
10	La Chapelle
11	Cars
12	Sauvagnac
13	Le Chemin Grand
14	Berchat
15	Le Pontal
16	Lauradour-Goursat
17	Laubeyrie
18	Guillemy

¹⁵ Les articles L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme indiquent que cette participation vise à demander, à chaque personne intéressée et sous certaines conditions techniques, un montant pour financer l'extension et/ou le renforcement des réseaux nécessaires pour la réalisation d'une ou plusieurs constructions.

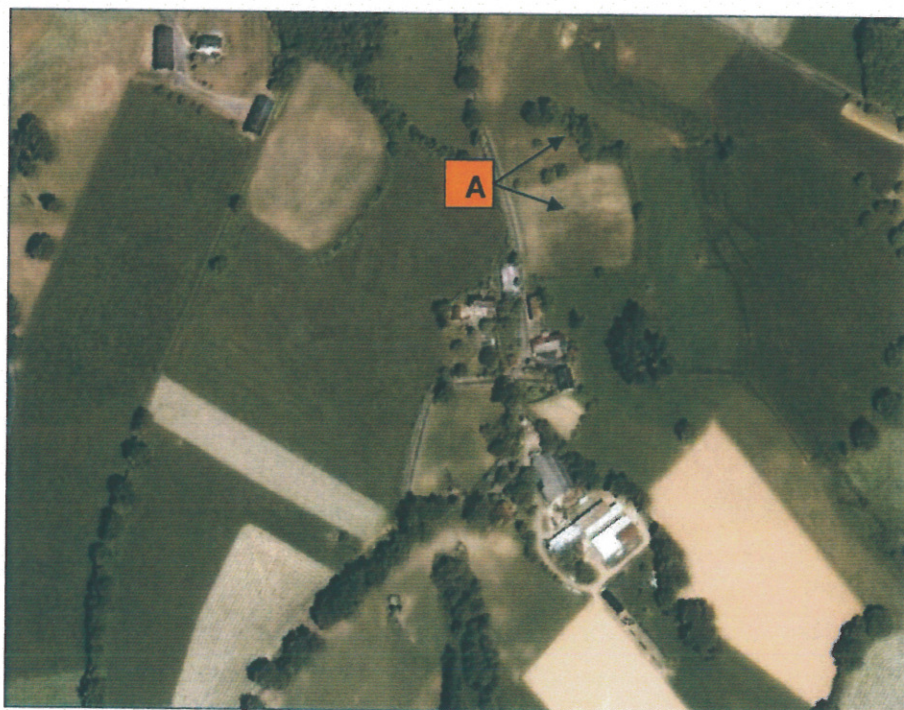


Plan de Zonage de la Carte Communale de Sainte-Féréole
Echelle 1/40 000ème

2.2 SECTEUR N°1 : LA VACHERIE BASSE**2.2.1 Etat des lieux**

La parcelle concernée est une parcelle agricole en lisière du hameau de La Vacherie Basse et le long du chemin rural de La Vacherie Basse. Ce site classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole est soumis à ajustement et classement en zone constructible C pour permettre la réalisation d'un projet particulier.

LIEU-DIT	La Vacherie Basse	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelle n°126	
ZONE ACTUELLE	Zone Non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelle agricole	
RISQUES / CONTRAINTES	Néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

2.2.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



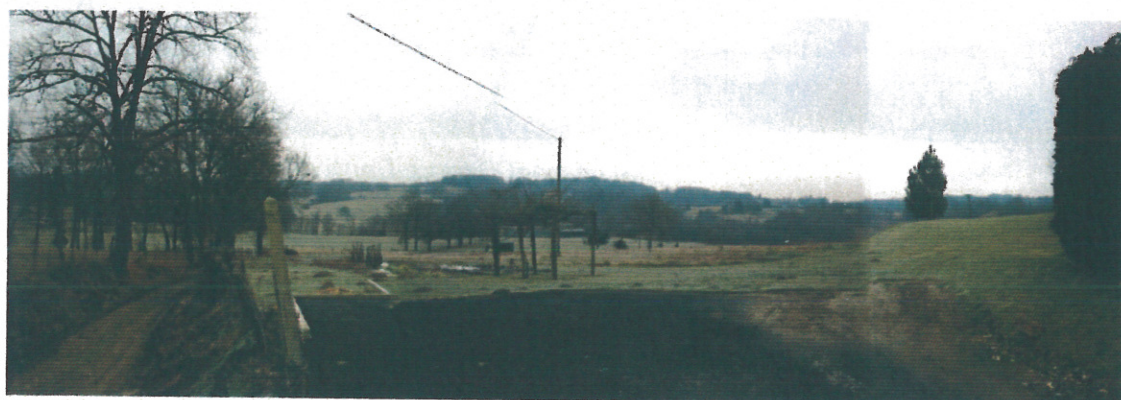
Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.3 SECTEUR N°2 : LARMANDIE**2.3.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées (3 sites distincts) sont des parcelles agricoles en lisière du hameau de Larmandie et le long de ses axes principaux de desserte. Ces trois sites classés en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole sont soumis à ajustement et classement en zone constructible C pour permettre la réalisation de projets particuliers.

LIEU-DIT	Larmandie	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°215, 11, 12, 25 et 23	
ZONE ACTUELLE	Zone Non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles	
RISQUES / CONTRAINTES	Néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant

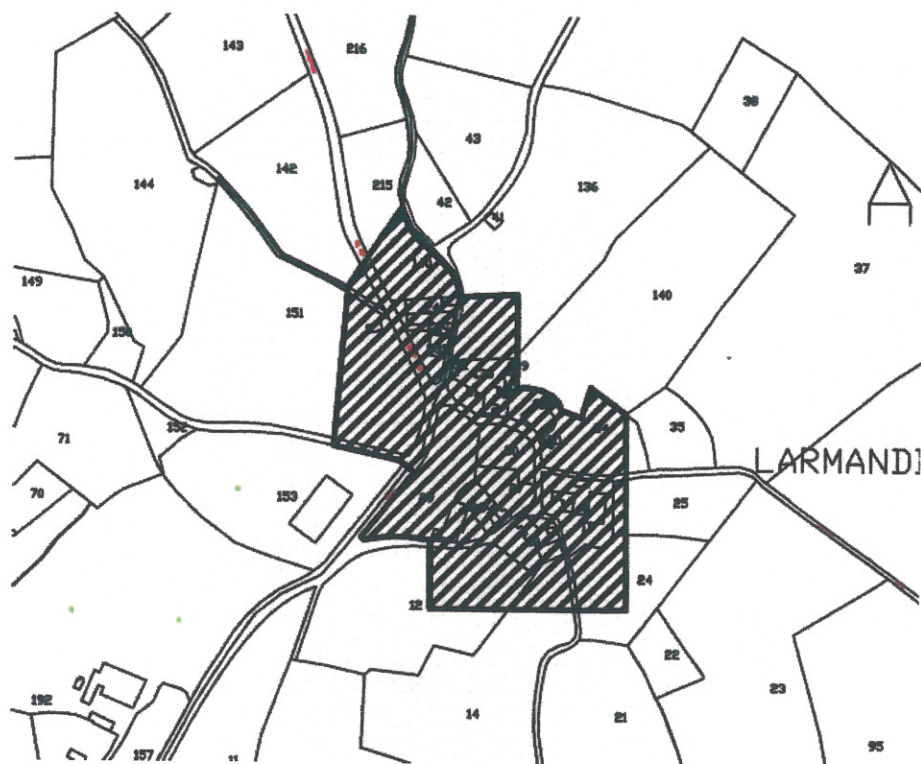
**A****B**



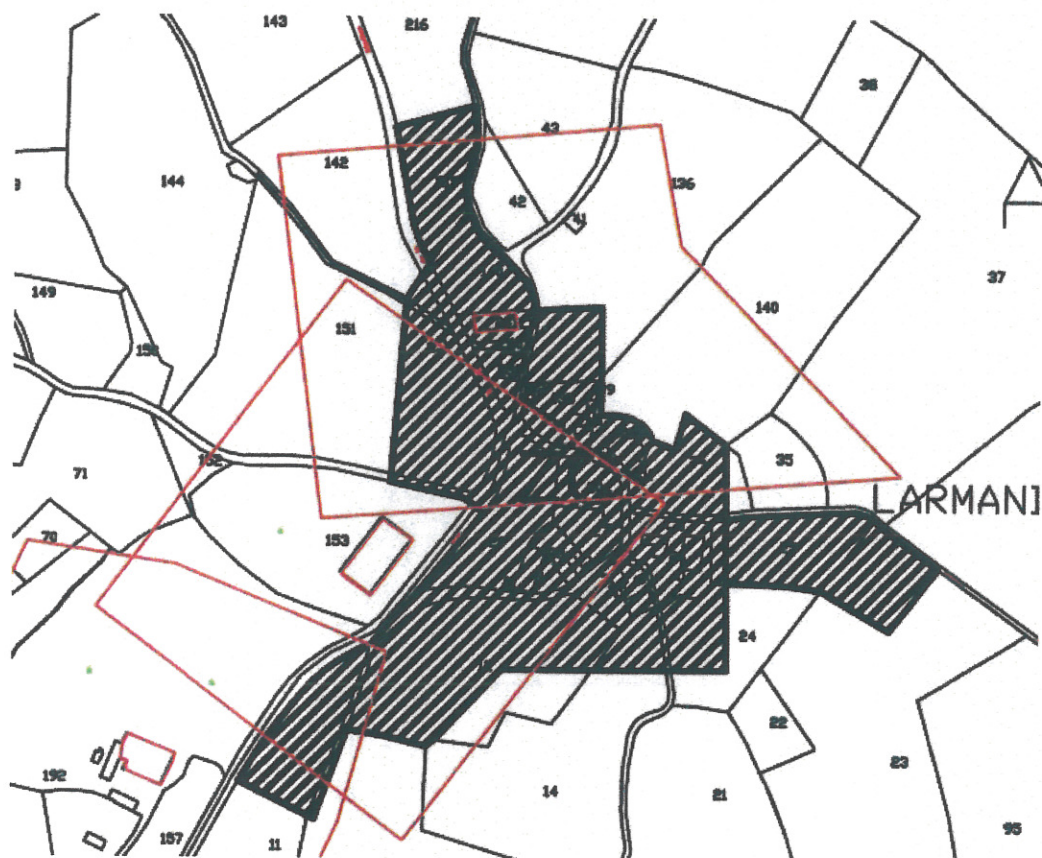
Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

2.3.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.4 SECTEUR N°3 : MOUSSOURS**2.4.1 Etat des lieux**

La parcelle concernée est une parcelle agricole en lisière du hameau de Moussours et le long de la VC n°4. Ce site classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole est soumis à ajustement et classement en zone constructible C pour permettre la réalisation d'un projet particulier.

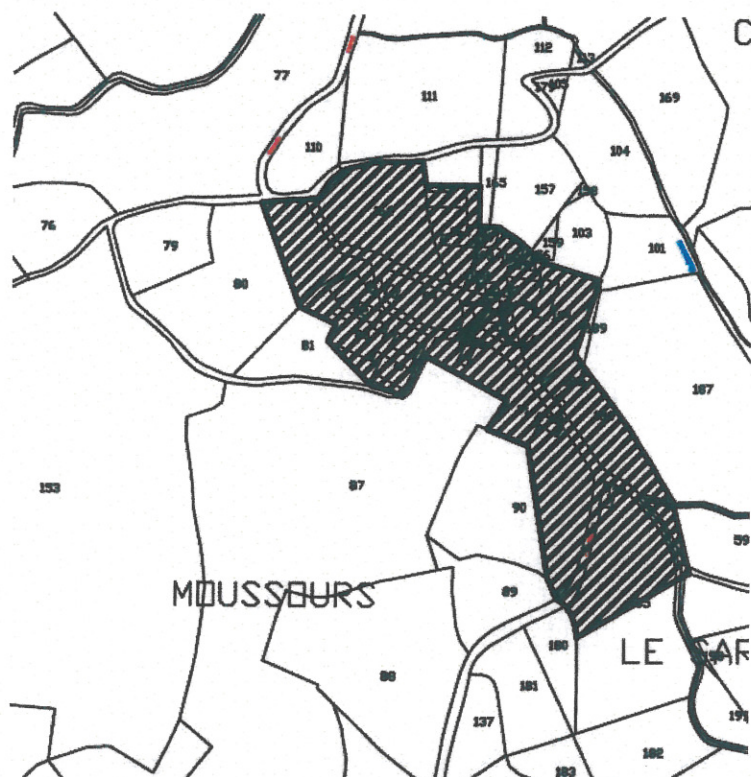
LIEU-DIT	Moussours	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelle n°180	
ZONE ACTUELLE	Zone Non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelle agricole	
RISQUES / CONTRAINTES	Néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



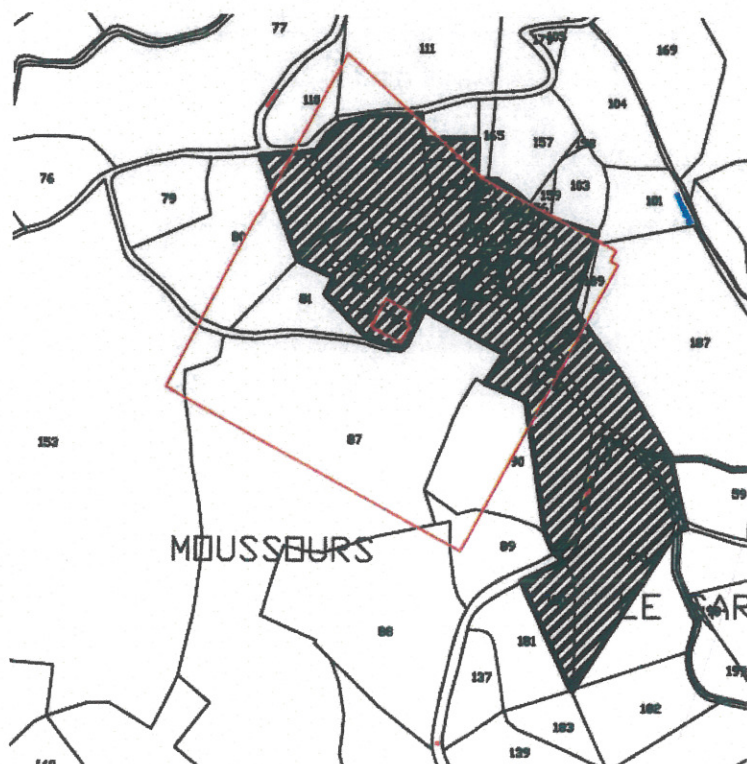
Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

2.4.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.5 SECTEUR N°4 : COSTENEGRE-TIRELIGNOL**2.5.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles situées entre le hameau de Costenègre et le hameau de Tirelignol et en limite du territoire communal (Saint Germain les Vergnes Zone Constructible). Ce site classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole est soumis à ajustement et classement en zone Constructible pour permettre la réalisation d'un projet particulier.

LIEU-DIT	Costenègre-Tirelignol	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°280,72 et 71	
ZONE ACTUELLE	Zone Non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles	
RISQUES / CONTRAINTES	Néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



A



B

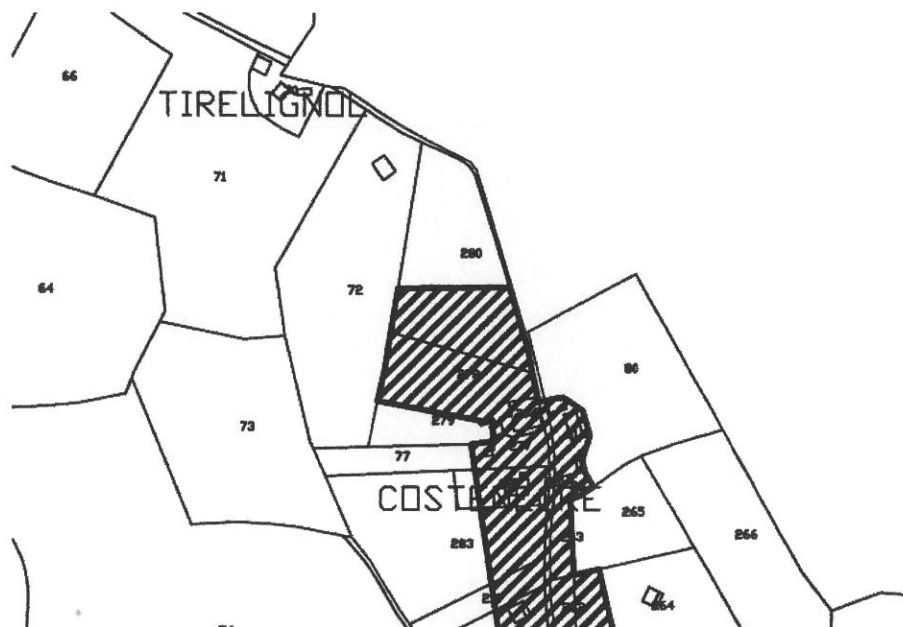


Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

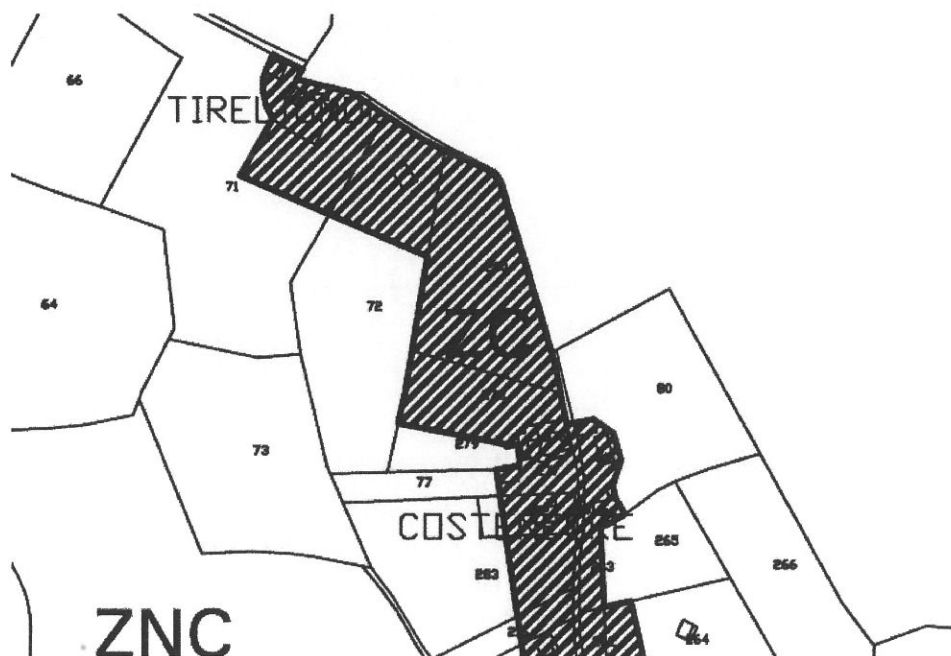
2.5.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien

Echelle 1/5000^{ème}



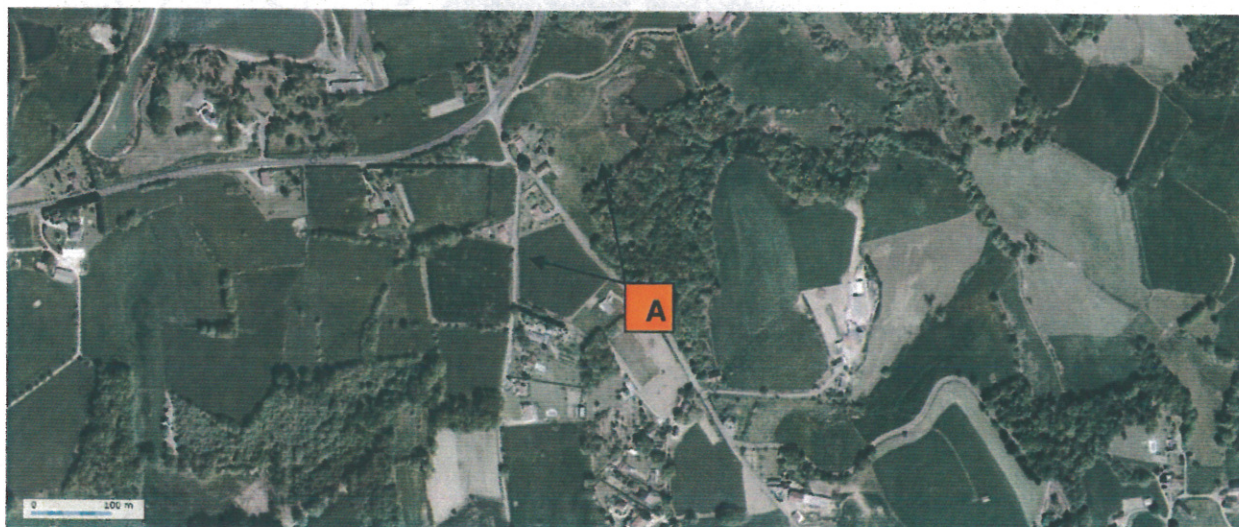
Document graphique actualisé

Echelle 1/5000^{ème}

2.6 SECTEUR N°5 : NOYER**2.6.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont essentiellement des parcelles agricoles constituant l'assise de constructions vernaculaires formant une unité architecturale au niveau de l'intersection entre la RD 44 et la RD 1. Ce site classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole est soumis à ajustement et classement en zone Constructible permettant la réalisation d'un projet particulier.

LIEU-DIT	Noyer	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°31, 32, 30, 82 et 81	
ZONE ACTUELLE	Zone Non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles	
RISQUES / CONTRAINTES	La RD1 n'est pas une route de première catégorie et ne se traduit pas par des contraintes particulières en matière de sécurité routière.	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



Source : Site internet Geoportail

2.6.2 Ajustement retenu

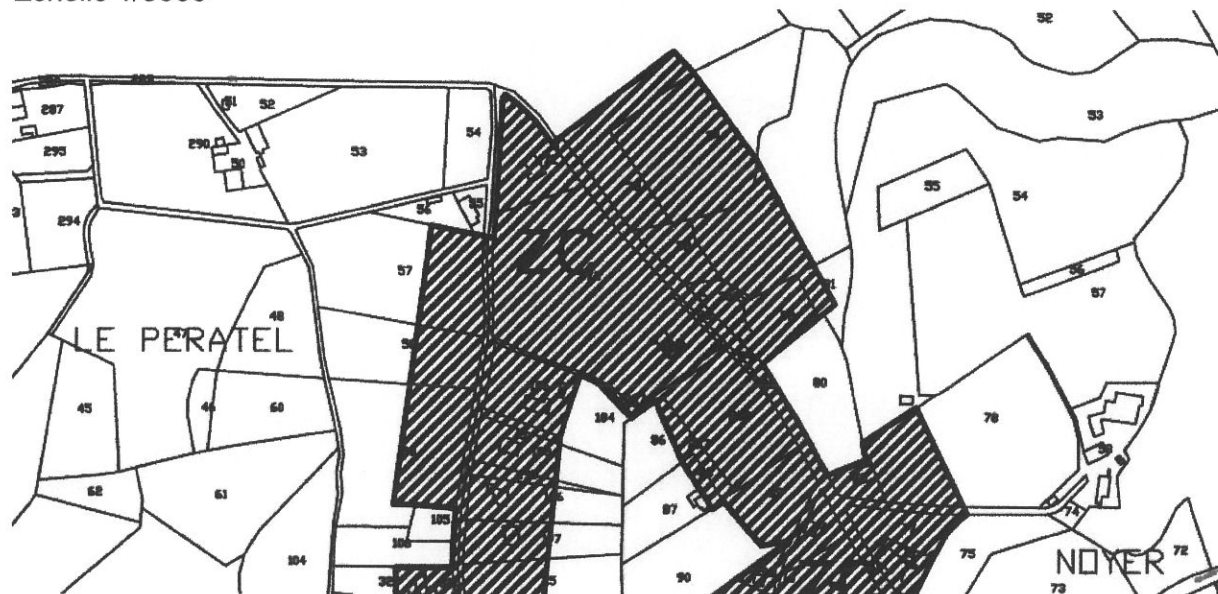
Document graphique ancien

Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé

Echelle 1/5000^{ème}



2.7 SECTEUR N°6 : LE COLOMBIER**2.7.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles (terrains sous maîtrise publique) en lisière urbaine de la ville de Sainte-Féréole et à proximité de l'intersection entre la Route Départementale 25 et la Route Départementale 44. Ce site classé en zone Constructible à vocation Economique Ceco de la Carte Communale de Sainte Féréole est soumis à ajustement et classement en zone constructible C (Cf Rapport en date du 24/01/2007 intitulé « Requalification du lotissement du Colombier à Sainte Féréole »).

LIEU-DIT	Le Colombier	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°166, 133, 134 et 135	
ZONE ACTUELLE	Zone Constructible à vocation Economique	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles (propriété de la CAB)	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	collectif
	Electricité	Néant
	Servitudes	RD44 application de l'article L 111-1-4 (recul de 75 m et accès non autorisés)
	Risques/Contraintes	Néant



A

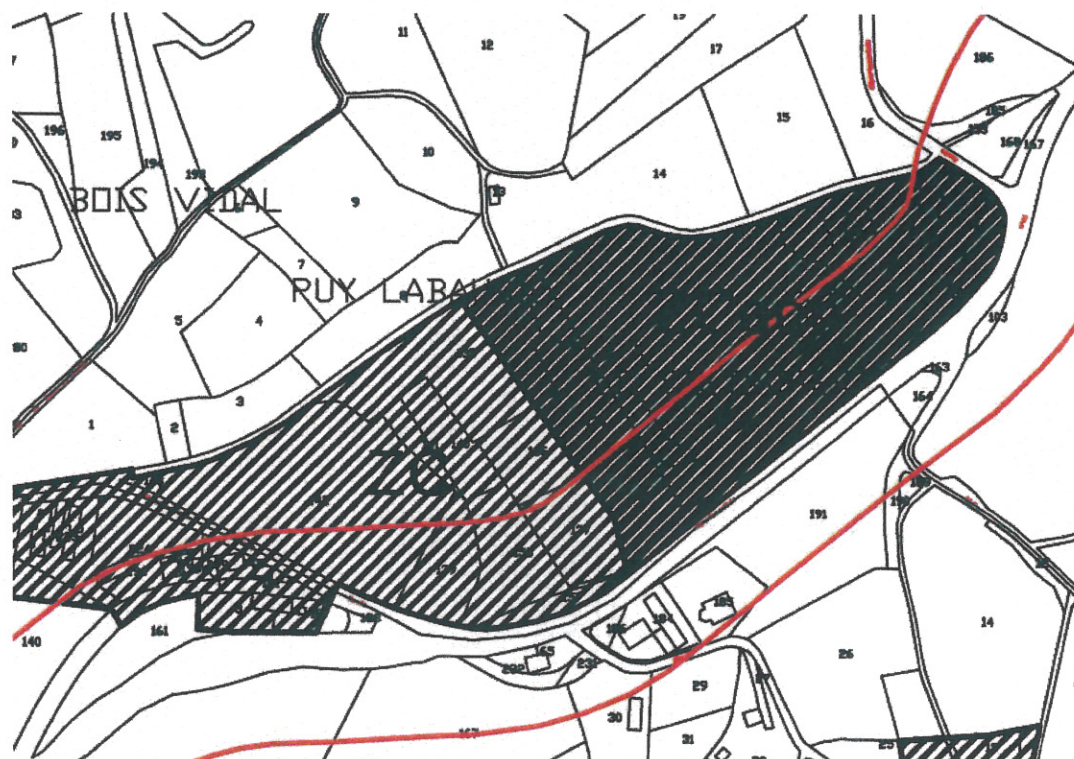


Source : Site internet Google Earth

2.7.2 Ajustement retenu

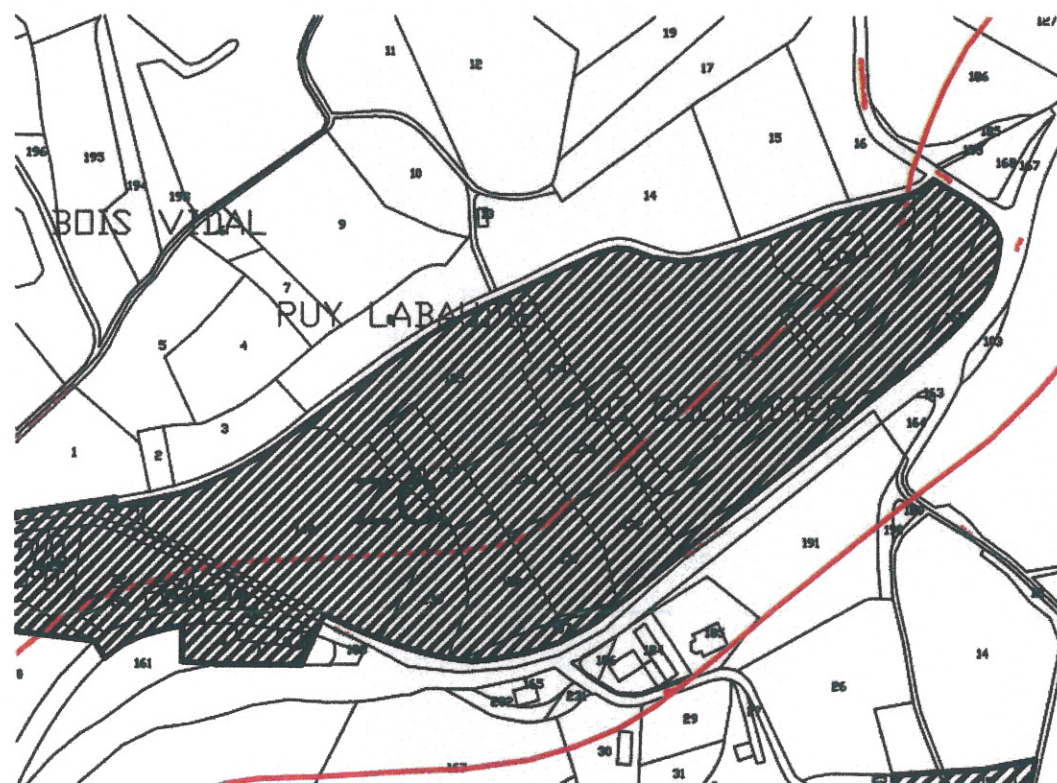
Document graphique ancien

Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé

Echelle 1/5000^{ème}



2.8 SECTEUR N°7 : PUY LABAUDIE**2.8.1 Etat des lieux**

La parcelle concernée est une parcelle boisée à proximité du cimetière et de l'entrée dans le bourg de Sainte-Féréole. Ce site classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole accessible par un chemin difficilement carrossable est soumis à ajustement et classement en zone constructible C pour accueillir un bâtiment destiné à l'Association des Chasseurs au coeur d'un espace boisé.

LIEU-DIT	Puy Labaudie	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelle n°9	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	Parcelle boisée	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	collectif
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



A



2.8.2 Ajustement retenu

Remarques :

Article R*124-3

Modifié par Décret n°2006-1683 du 22 décembre 2006 - art. 1 JORF 28 décembre 2006 en vigueur le 1er février 2007

*Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où 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.***

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Au vu de l'article R 124-3 du Code de l'Urbanisme, l'ajustement du document de zonage n'est pas nécessaire pour la construction de cet équipement public.

2.9 SECTEUR N°8 : LESPINASSE**2.9.1 Etat des lieux**

La parcelle concernée est une parcelle agricole à proximité du hameau de Lespinasse et le long du chemin départemental n°70. Ce site classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole est soumis à ajustement et classement en zone constructible C pour permettre la réalisation d'un projet particulier.

LIEU-DIT	Lespinasse	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelle n°77	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelle cultivée	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



A



Source : Site internet Google Earth

2.9.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.10 SECTEUR N°9 : CROS**2.10.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles le long de la voie communale n°15 et situées entre le hameau de Cros et le hameau de La Chapelle.

Les parcelles 115, 116, 82, 83 et 76 sont actuellement en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole et soumises à ajustement et classement en zone constructible C. Les parcelles 113 et 46 sont actuellement en zone Constructible de Carte Communale de Sainte Féréole et soumises à ajustement et classement en zone Non Constructible pour permettre la réalisation d'un projet particulier.

LIEU-DIT	Cros	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°115, 116, 113, 46, 82, 83 et 76	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles	
RAISON DE LA DEMANDE	Ajustement du zonage classement en Zone C et NC	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant





Source : Site internet Google Earth

2.10.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien

Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.11 SECTEUR N°10 : LA CHAPELLE**2.11.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles et des parcelles bâties situées sur le hameau de La Chapelle et non loin de la RD 44 marquant l'entrée dans le bourg de Sainte Féréole. Ces parcelles sont actuellement accessibles par une voie carrossable étroite et en impasse. Elles donnent à voir le hameau de Cros situé en contre-bas. Elles sont situées en Zone Non Constructibles et soumises à ajustement et classement en zone constructible.

LIEU-DIT	La Chapelle	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°63, 59, 356, 67	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles et parcelles bâties	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



Source : Site internet Google Earth

2.11.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



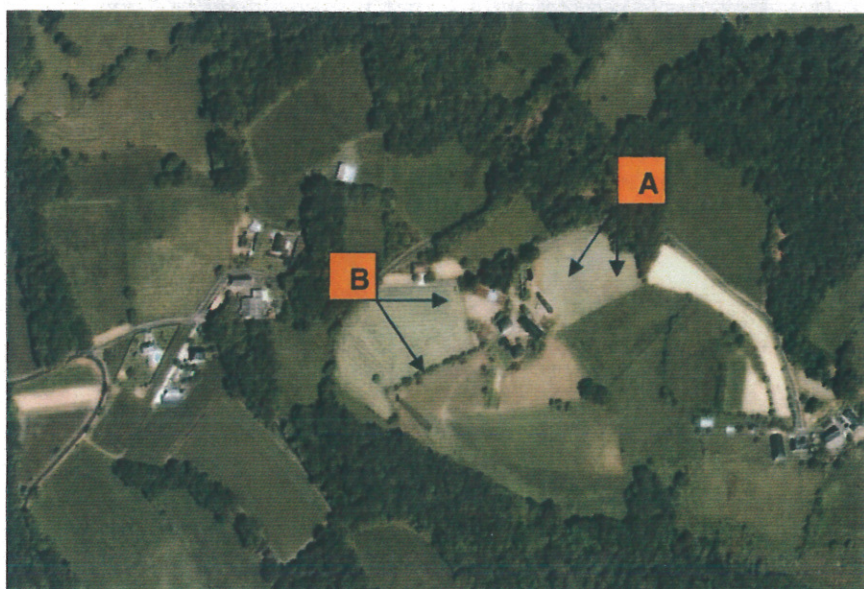
Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.12 SECTEUR N°11 : CARS**2.12.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles et des parcelles boisées situées à proximité de bâtiments d'exploitation composant le hameau de Cars implanté le long de la Voie Communale n°18. Ce site est actuellement classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte-Féréole pour permettre la réalisation de projets particuliers.

LIEU-DIT	Cars	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°92, 94, 100, 98, 99, 97	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles, bâties et boisées	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant

**A****B**

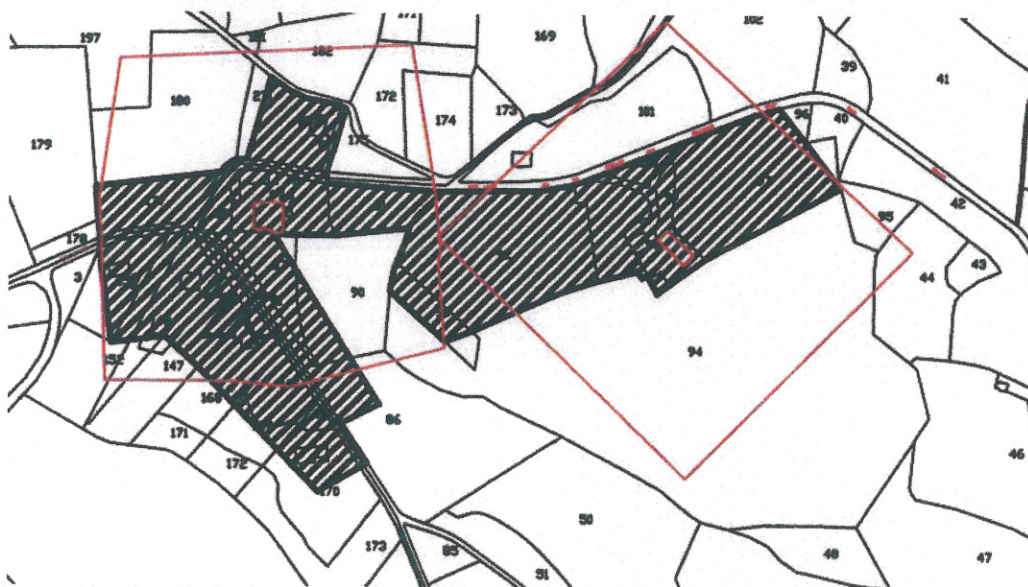
Source : Site internet Google Earth

2.12.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.13 SECTEUR N°12 : SAUVAGNAC**2.13.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles et une parcelle bâtie situées à la lisière du hameau de Sauvagnac. Ces parcelles sont actuellement classées en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte-Féréole et soumises à un ajustement pour un classement en zone Constructible pour permettre la réalisation de projets particuliers.

LIEU-DIT	Sauvagnac	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°45, 47, 48, 49, 35 et 160	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles et parcelles bâties	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	collectif
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



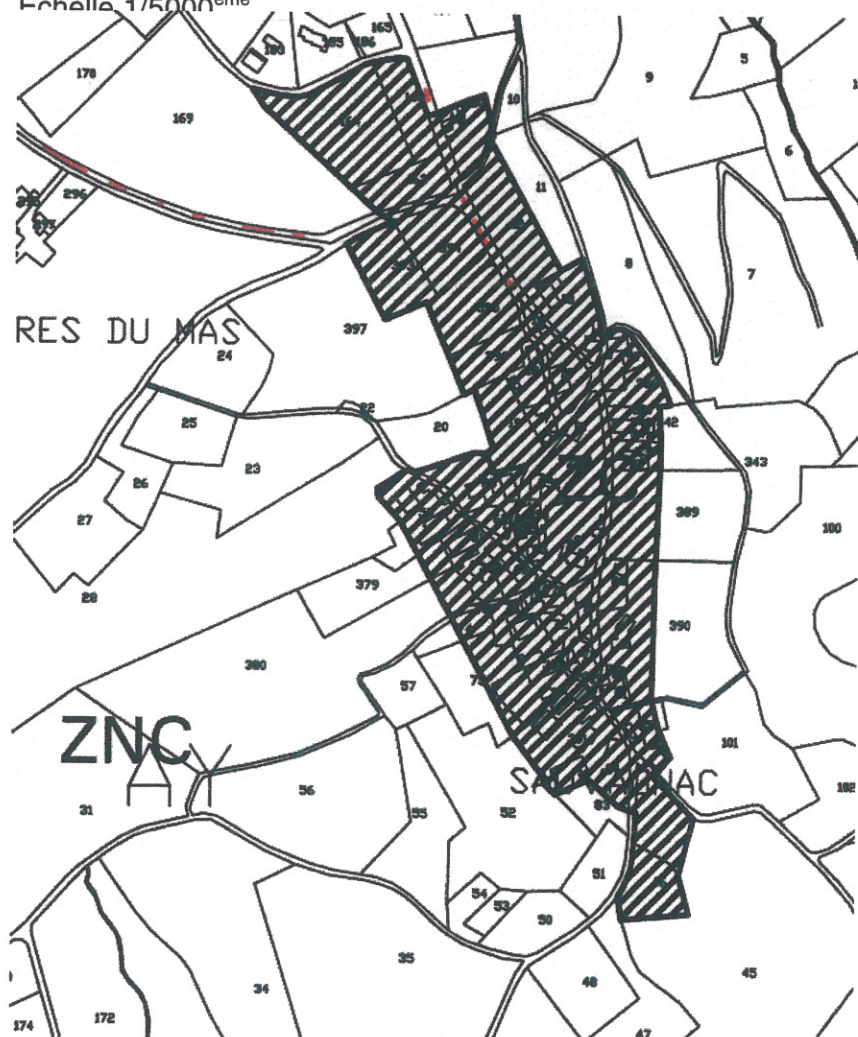


Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

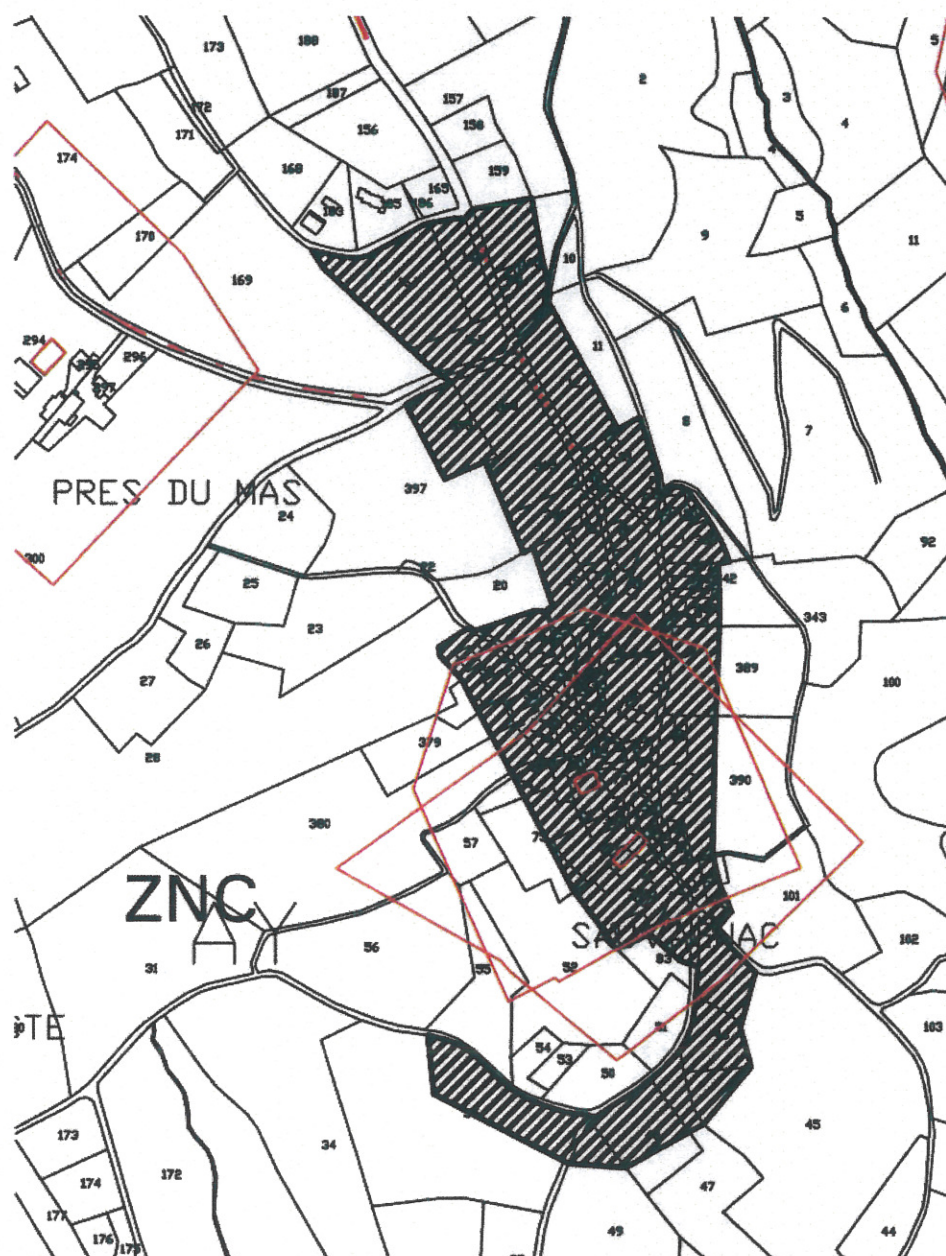
2.13.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien

Echelle 1/5000^{ème}



Documents graphiques actualisés
Echelle 1/5000^{ème}



2.14 SECTEUR N°13 : LE CHEMIN GRAND**2.14.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles et des parcelles bâties situées à proximité de la RD 44. L'accessibilité à ces parcelles est difficile de part la proximité de cette voie à grande circulation et de la multiplicité des voies privées en impasse. La trame urbaine est ici très linéaire et suit l'axe de circulation. L'arrière est occupé par de vastes parcelles agricoles. Ces dernières sont par endroit enclavées dans la trame urbaine linéaire.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte-Féréole et soumises à un ajustement pour un classement en zone Constructible afin de permettre la réalisation de projets particuliers.

LIEU-DIT	Le Chemin Grand	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°368 et 189	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant

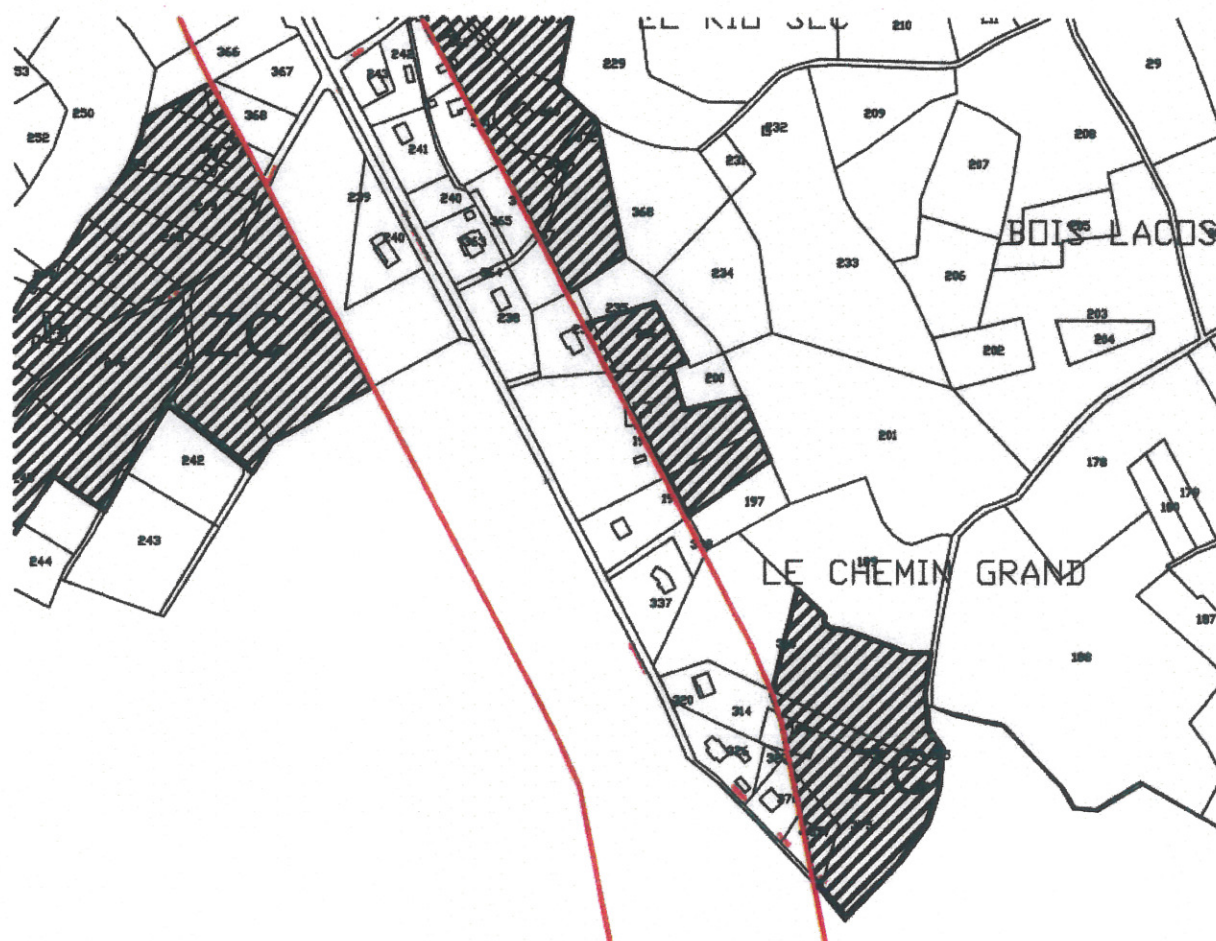
**A****B**



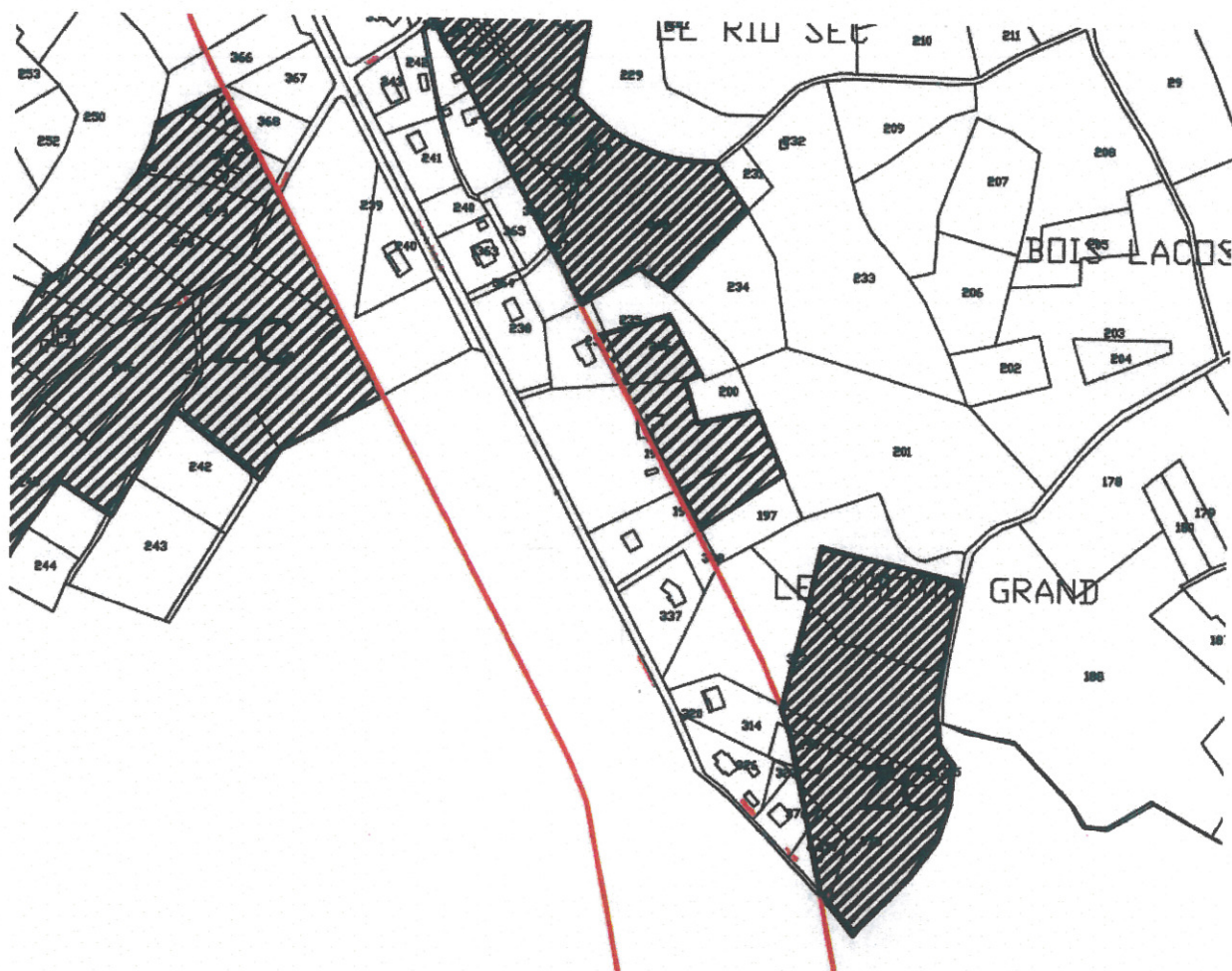
Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

2.14.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



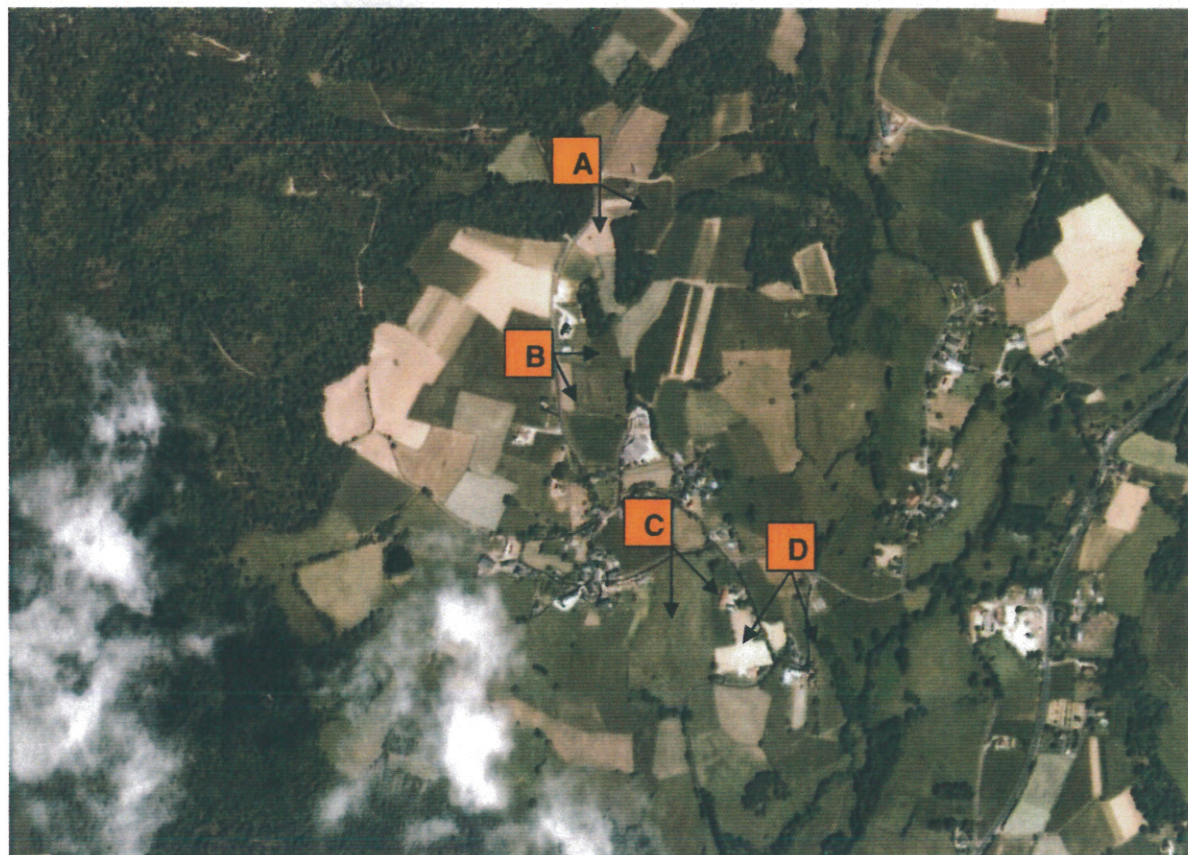
Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.15 SECTEUR N°14 : BERCHAT**2.15.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles situées en lisière du hameau de Berchat et accessibles depuis la voie communale n°5. Ces parcelles sont actuellement classées en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte-Féréole et soumises à un ajustement pour un classement en zone Constructible afin de permettre la réalisation de projets particuliers.

LIEU-DIT	Berchat	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°250, 24, 326, 327, 2, 155, 157, 156, 163, 160, 161, 162 et 159	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	collectif
	Electricité	Néant
	Servitudes	2 servitudes d'accès existantes pour desservir les parcelles n°327 et n°2
	Risques/Contraintes	Néant



Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

A



B



C



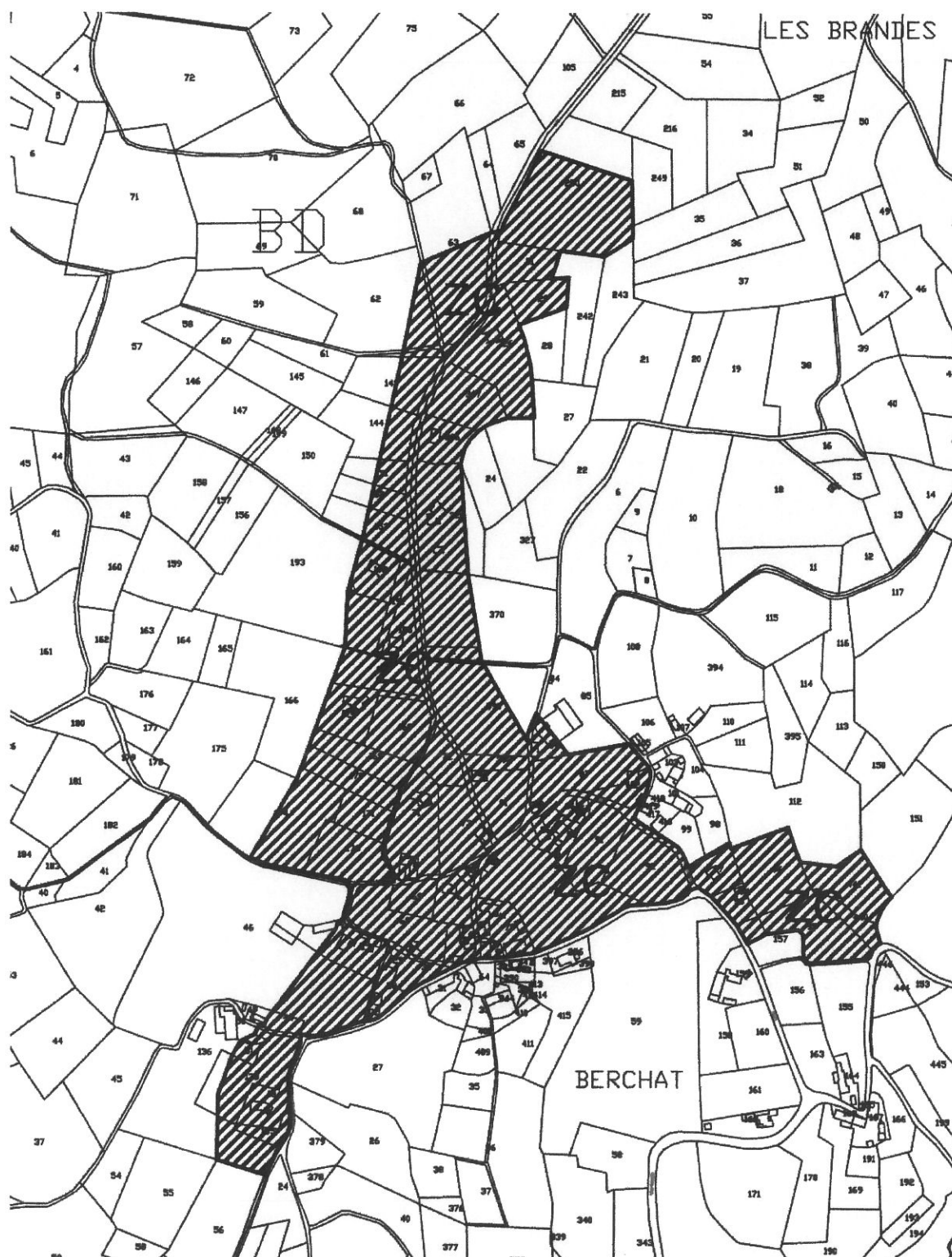
D



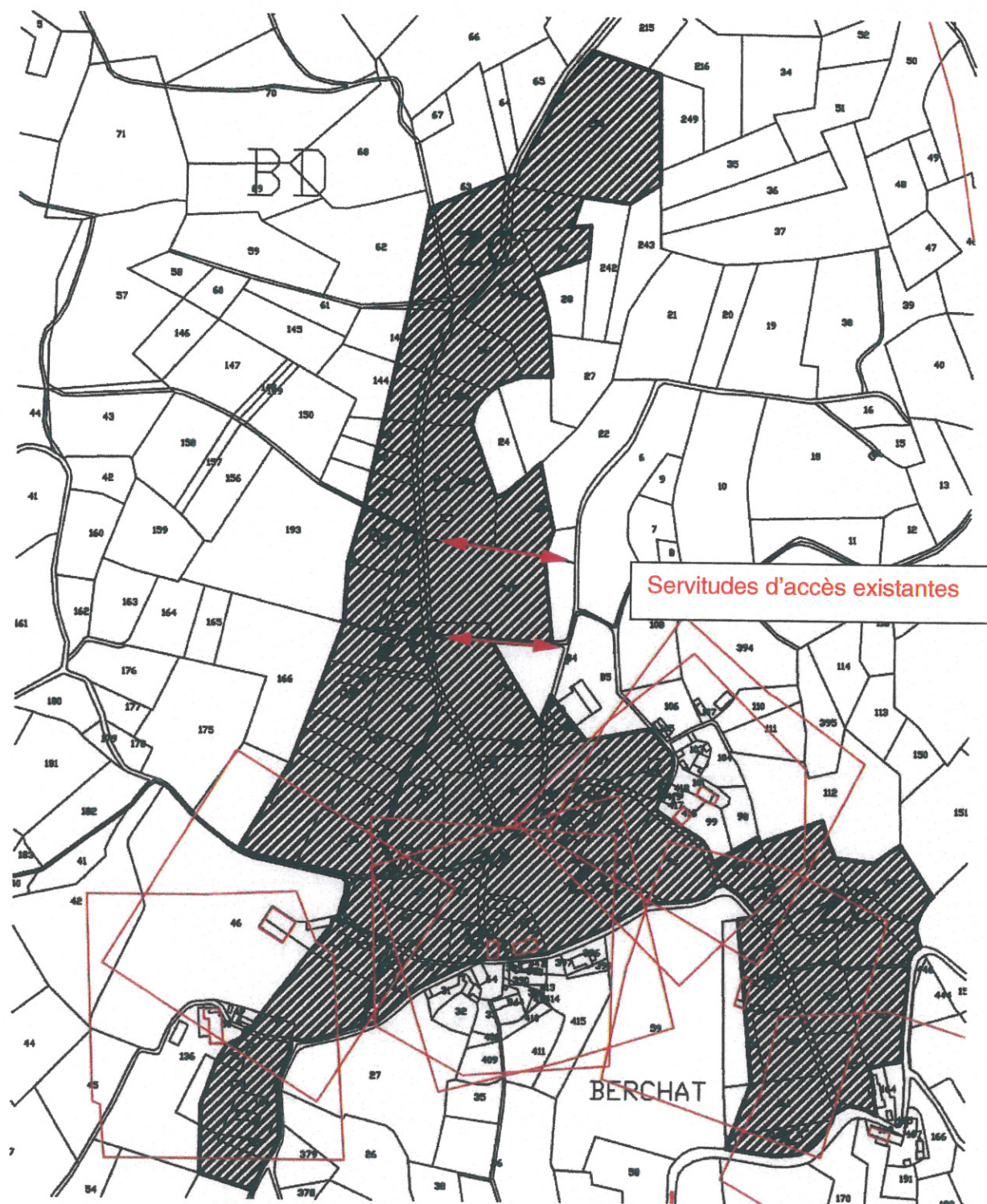
2.15.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien

Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.15 SECTEUR N°15 : LE PONTAL**2.15.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles situées entre deux secteurs urbanisés distincts : Le Pontal (entrée Sud de la ville de Sainte-Féréole) et La Grandie. Ce site marqué par un léger dénivelé et en retrait par rapport à la RD 44, offre un large panorama sur le grand Paysage et le bassin de Brive-La Gaillarde. Ce site est actuellement classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole et est soumis à ajustement pour classement en zone Constructible afin de permettre la réalisation de projets particuliers.

LIEU-DIT	Le Pontal	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°154, 149, 151, 153, 152, 187, 188 et 189	
ZONE ACTUELLE	Zone non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant

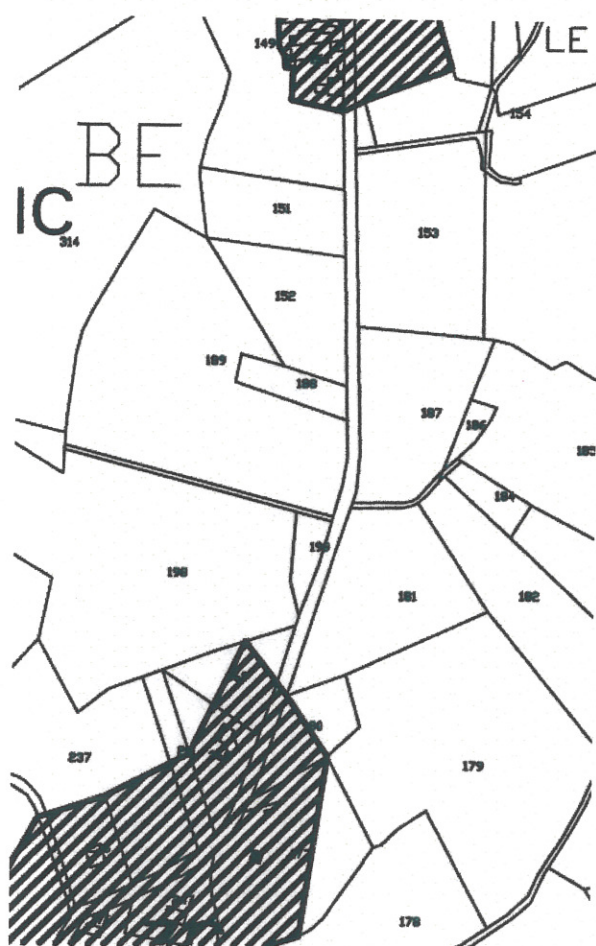


Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

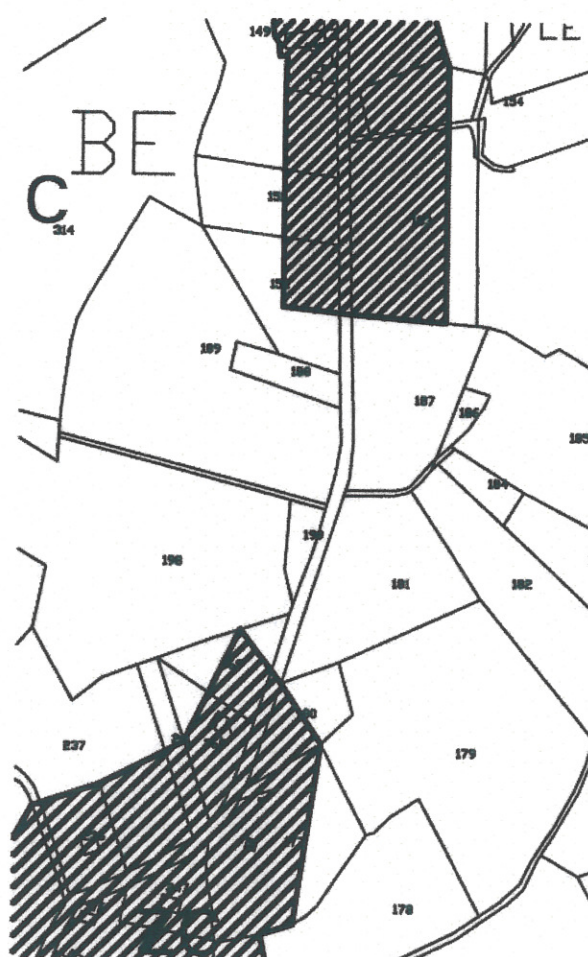


2.15.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.16 SECTEUR N°16 : LAURADOUR-GOURSAT**2.16.1 Etat des lieux**

Les parcelles concernées sont des parcelles agricoles (ancien verger) située le long de l'avenue de la Chapelle et à proximité d'équipements sportifs et touristiques. Ce site est actuellement classé en zone Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole et est soumis à ajustement pour classement en zone Non Constructible. Cette réduction de la zone constructible a pour but de diminuer les nuisances et les conflits d'usages entre une zone CECO et une zone Constructible mitoyenne.

LIEU-DIT	Lauradour Goursat	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelles n°72, 72a, 72b et 72c	
ZONE ACTUELLE	Zone Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelles agricoles (ancien verger)	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	collectif
	Electricité	Néant
	Servitudes	Néant
	Risques/Contraintes	Néant



Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)



A



B



C

2.16.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien

Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.17 SECTEUR N°17 : LAUBEYRIE**2.17.1 Etat des lieux**

La parcelle concernée est une parcelle agricole située en lisière du hameau de Laubeyrie. Ce site est actuellement classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole et est soumis à ajustement pour classement en zone Constructible afin de permettre la réalisation d'un projet particulier.

LIEU-DIT	Laubeyrie	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelle n°137	
ZONE ACTUELLE	Zone Non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelle agricole	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	collectif
	Electricité	Néant
	Servitudes	Fuseau autoroutier DUP
	Risques/Contraintes	Néant



Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

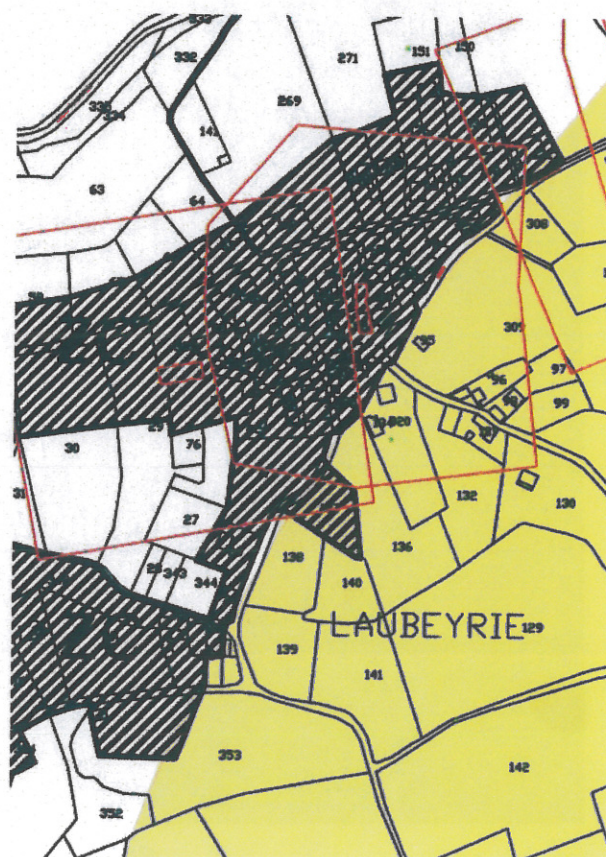
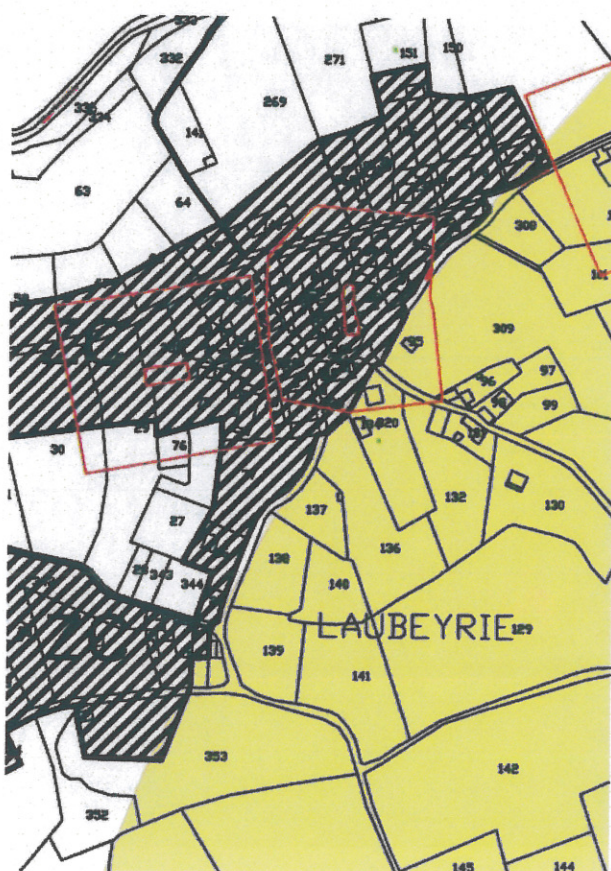
A



2.17.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}

Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



2.18 SECTEUR N°18 : GUILLEMY**2.18.1 Etat des lieux**

La parcelle concernée est une parcelle agricole située en lisière du hameau de Guillemy. Ce site est actuellement classé en zone Non Constructible de la Carte Communale de Sainte Féréole et est soumis à ajustement pour classement en zone Constructible afin de permettre la réalisation d'un projet particulier.

LIEU-DIT	Guillemy	
COMMUNE	Sainte-Féréole	
CADASTRE	parcelle n°140	
ZONE ACTUELLE	Zone Non Constructible	
USAGE ACTUEL	parcelle agricole	
RISQUES / CONTRAINTES	néant	
EQUIPEMENTS / SERVITUDES	Eau Potable	< 60 mm
	Assainissement	autonome
	Electricité	Néant
	Servitudes	Neant
	Risques/Contraintes	Néant

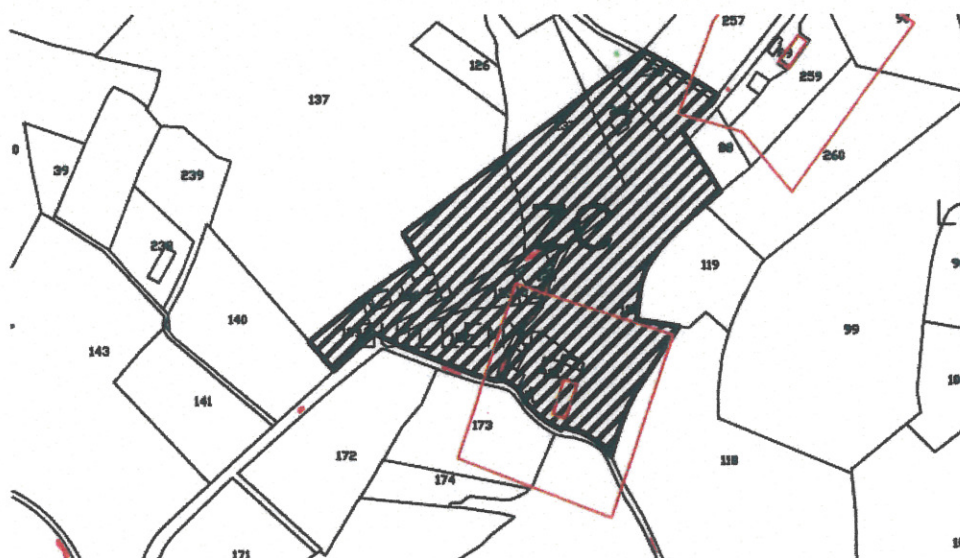


Source : Site internet Google Earth (document sans échelle)

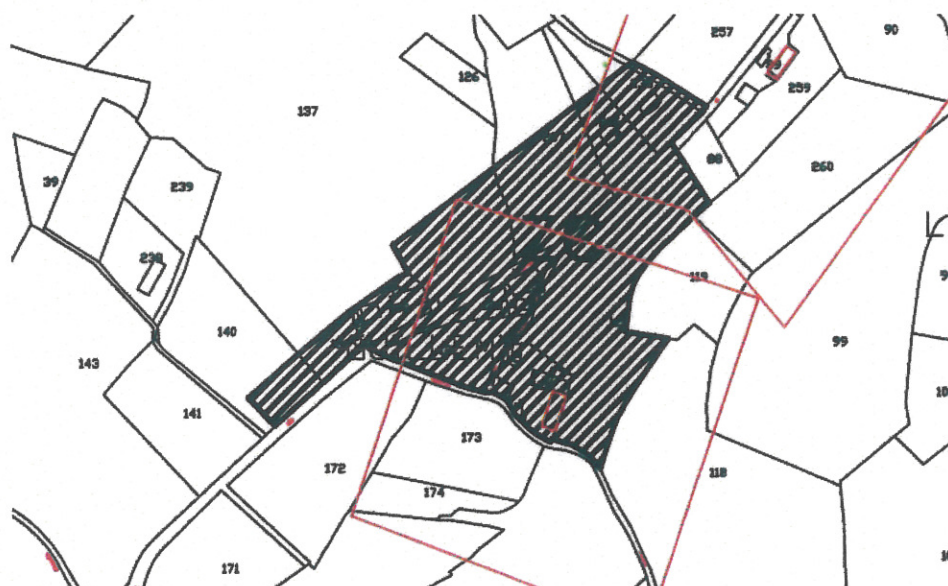


2.18.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



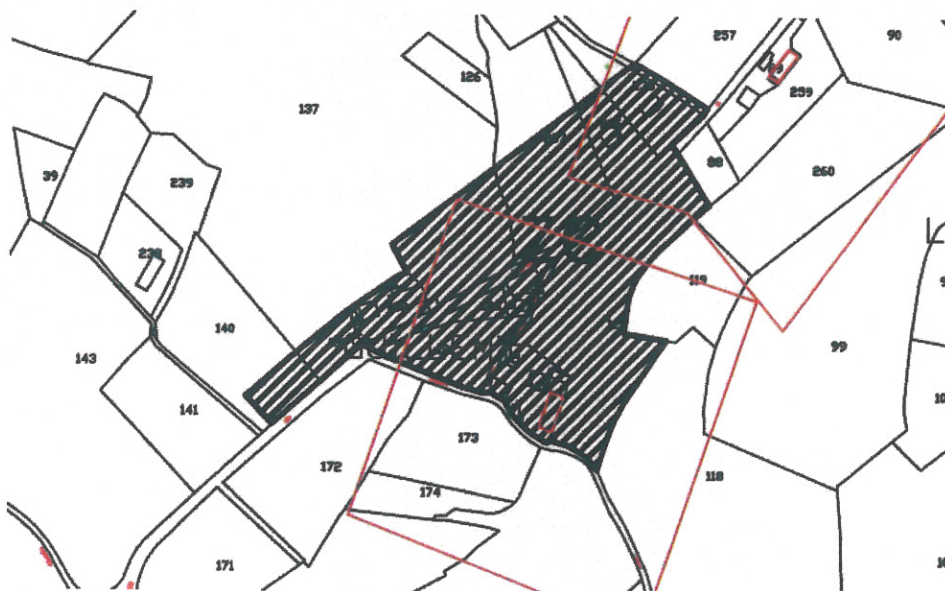


2.18.2 Ajustement retenu

Document graphique ancien
Echelle 1/5000^{ème}



Document graphique actualisé
Echelle 1/5000^{ème}



3 LE PLAN DE ZONAGE

3.1 LES DONNEES QUANTITATIVES

Conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme, le territoire de Sainte-Féréole a été divisé en plusieurs zones :

-les zones où les constructions sont autorisées, destinées principalement à recevoir de l'habitat (cf. **zones C sur le document graphique**).

-les zones où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception 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 (cf. **zones NC sur le document graphique**).

-les zones d'activités économiques, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, plus précisément sur le secteur du Goursat (à proximité des équipements sportifs communaux.) (cf. **zones Ceko sur le document graphique**).

Les superficies des différentes zones sont mentionnées ci-dessous :

	Superficies en hectares Avant ajustements	Pourcentage	Superficies en hectares Après ajustements	Pourcentage
<u>Zones constructibles</u>	259.29	7.28%	278.05	7.81%
<i>Dont zones réservées aux activités économiques</i>	14.21	5.48%	6.45	2.32%
<u>Zones naturelles non constructibles</u>	3298.71	92.71%	3279,95	92.19%
TOTAL	3558	100%	3558	100%

Nota Bene :

Après enquête publique, la superficie des zones constructibles est de 279,55 ha, celle des zones non constructibles est de 3278,45 ha.

Il est précisé qu'une grande partie des zones constructibles correspond à des espaces déjà bâtis et que suite aux ajustements des périmètres de protection (100 mètres) autour des bâtiments agricoles, cela se traduit par la réduction des espaces potentiellement constructibles d'environ 85 hectares.

Les ajustements retenus sont situés en lisière de zones déjà constructibles. Ils permettent d'affirmer les différentes entités urbaines que constituent les hameaux du territoire communal tout en satisfaisant certaines requêtes émanant de particuliers et en respectant les objectifs définis par le projet communal.

3.2 LES INCIDENCES SPATIALES ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Les incidences spatiales du zonage sont de plusieurs ordres :

- 1) L'extension des zones urbaines à la lisière de certains hameaux déjà classés en zone Constructible (au bénéfice des terrains les plus appropriés) tels que La Vacherie Basse, Larmandie, Moussours, Costenègre-Tirelignol, Noyer, Lespinasse, La Chapelle, Cros, Cars, Sauvagnac, Berchat, Le Pontal, Laubeyrie et Guillemy.
- 2) La requalification du Colombier, espace à vocation économique lors de la version antérieure en zone constructible (habitat) en accord avec un rapport en date du 24/01/2007 sur la « Requalification du Lotissement du Colombier à Sainte-Féréole » (CAB-DDEA).
- 3) L'extension de zones constructibles à l'arrière de la départementale 44 au lieu-dit Le Chemin Grand c'est-à-dire au sud de l'agglomération de Sainte-Féréole.
- 4) La réduction de la zone constructible de Lauradour, quartier Ouest de Sainte-Féréole à proximité des équipements sportifs et de la zone Ceco de Goursat.

3.3 LA COHERENCE AVEC LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La très grande majorité des terrains, où les constructions sont autorisées, dispose d'une desserte correcte en terme de voirie et réseaux. Dans d'autres secteurs, la commune de Sainte-Féréole mettra en place des P.V.R.

3.4 LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX DE PORTEE NORMATIVE SUPERIEURE

La traduction spatiale des objectifs de développement de la commune prend en considération l'essentiel des grands principes du schéma directeur du Pays de Brive approuvé en novembre 2000, à savoir :

- a. le développement économique : en réservant des espaces pour l'implantation d'activités permettant la création d'emplois (cf. zone Ceco).
- b. maîtriser l'extension de l'urbanisation : en redéfinissant les zones constructibles au bénéfice du bourg et de certains hameaux et en déclassant les terrains les moins appropriés.
- c. préserver le patrimoine naturel et paysager : en appliquant les principes du SDAGE Adour-Garonne, en préservant les vastes étendues boisées de la commune, en tenant compte des périmètres de protection autour des bâtiments agricoles, en interdisant toute urbanisation nouvelle dans les sites présentant une sensibilité paysagère (lignes de crêtes, combes, ...).
- d. prendre en compte les risques naturels et plus particulièrement les risques de glissement de terrain, où plusieurs secteurs de la commune sont potentiellement concernés.

3.5 LES AJUSTEMENTS DU ZONAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 juin 2009 au 28 juillet 2009 et après examen de l'avis du commissaire enquêteur, mais aussi des requêtes portées dans le registre d'enquête publique, la municipalité a décidé d'apporter deux ajustements mineurs au dossier.

Ces ajustements concernent les hameaux de Moulin-Haut et Coulie, ils permettent d'étoffer l'enveloppe bâtie de ces écarts sans dénaturer les sites concernés.

L'étendue des zones constructibles est donc majorée d'environ 1,5 ha (soit 0,5% de la superficie initiale de la zone constructible).

**LES INCIDENCES DU PARTI
D'AMENAGEMENT SUR LA
PRESERVATION ET LA MISE EN
VALEUR DU CADRE DE VIE ET DE
L'ENVIRONNEMENT**

1 LE RESPECT DES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE COMMUNAL

La délimitation de nouvelles zones constructibles, objet de cette révision s'est faite dans un souci permanent de conformité avec l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme c'est-à-dire :

Article L121-1

Modifié par [LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 103](#)

... Les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ce souci se concrétise principalement par :

1) la limitation de l'étalement urbain

La volonté de rationaliser et de limiter l'étendue des zones ouvertes à l'urbanisation a été l'une des premières préoccupations lors de la définition du projet communal.

- ne pas figer l'urbanisation en fonction des contraintes agricoles actuelles, qui sont appelées inévitablement à évoluer en fonction de la pérennité ou non des exploitations agricoles.
- éviter la définition de zones constructibles morcelées et tendre à l'émergence, à plus ou moins long terme, d'espaces bâtis continus.
- maintenir en zone constructible des terrains, actuellement non constructible, mais présentant un véritable intérêt pour le développement futur de la commune.

D'autre part, la préservation des ensembles naturels présentant un intérêt paysager contribue également à cette volonté de limiter l'habitat diffus et de gérer de façon économe le territoire communal. Ainsi, les espaces ci-dessous sont maintenus inconstructibles :

- les combes et les coteaux boisés des différents ruisseaux.
- les abords du barrage de la Couze.
- les espaces non bâtis sur les différentes lignes de crêtes.
-

Enfin, dans la perspective d'éviter des surcoûts lors d'une urbanisation ultérieure et des complications techniques spécifiques, les sites comprenant des terrains avec un dénivelé de plus de 10% sont maintenus classés en zones non constructibles.

2) la qualité du cadre de vie

La préservation de la qualité du cadre de vie participe au respect des grands équilibres du territoire communal.

3) Enfin, dans le souci de concilier la nécessaire préservation des activités agricoles et le développement urbain, certains bâtiments agricoles, suite à une redéfinition des périmètres de protection élargis à 100 mètres, sont situés à présent au cœur de zones constructibles

Ainsi, la nouvelle carte communale s'illustre surtout par :

-L'absence de zones constructibles nouvelles au cœur d'espaces naturels ou agricoles, ou encore dans des secteurs présentant une certaine sensibilité paysagère (comme les lignes de crêtes, les combes ou encore certaines vues lointaines)

-L'absence de zones constructibles doublant la superficie initiale des espaces bâtis existants et pouvant dénaturer par la même occasion la silhouette urbaine de ces espaces.

En outre, la commune veillera à la stricte application du **Règlement national d'urbanisme**¹⁶ et plus particulièrement des articles suivants :

R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-13, R.111-21 (voir en annexes le texte de ces différents articles). Ces articles portent sur l'aspect extérieur, l'intégration architecturale, patrimoniale, paysagère et environnementale des constructions. Ils traitent également de l'accessibilité des constructions.

Afin de favoriser la préservation du patrimoine local, la commune souhaite que la délivrance d'autorisation d'urbanisme soit subordonnée à la présentation d'un relevé exact de l'état des lieux et de leur environnement bâti proche et à l'exécution, au préalable, de sondages ou d'un piquage général des enduits pour reconnaître les dispositions anciennes des façades existantes, conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du Code de l'Urbanisme.

¹⁶ Il est rappelé que la carte communale ne comprend pas de règlement local d'urbanisme. Le Règlement national d'urbanisme s'applique sur la totalité du territoire communal (il comprend les articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme).

2 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES DE TOUT ORDRE

2.1 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Chaque intervention humaine aura son impact sur son environnement, le développement prévu dans le document d'urbanisme n'y échappe pas. Il est important d'analyser l'impact global du document d'urbanisme sur son environnement et de préconiser d'éventuelles mesures pour les minimiser. Dans ce paragraphe l'ensemble des thèmes sont abordés d'une manière globale.

Qualité de l'air

Le document d'urbanisme prévoit la possibilité de construire de nouveaux bâtiments d'habitations, des bâtiments agricoles et des bâtiments économiques. Les zones concernées ne se situent pas dans les zones où la qualité d'air est susceptible d'être polluée.

A l'inverse les activités économiques peuvent influencer la qualité d'air. Ses impacts ne peuvent pas être estimés dans le cadre du document d'urbanisme, ils seront contrôlés, le cas échéant, par les procédures liées aux installations classées.

Bruit

De part son cadre naturel, la pollution par le bruit est minimale sur le territoire de la commune. A part le bruit engendré par les déplacements sur les différentes routes départementales (RD44 et futur réseau autoroutier), il n'y a pas d'autres sources de bruit sur la commune, qui peuvent éventuellement gêner le développement urbain de la commune.

La construction de nouveaux bâtiments d'habitations, de bâtiments agricoles et de bâtiments économiques, n'engendre à priori pas de pollution de bruit.

Le développement urbain est prévu en majeure partie dans le bourg de Sainte-Féréole et en lisière de certains hameaux. Il est cependant à noter qu'un développement urbain entraînera toujours une augmentation des déplacements.

Déchets

Le nouveau document d'urbanisme ne prévoit pas d'extension ou de nouveaux emplacements pour une déchetterie.

Les zones ouvertes à l'urbanisation se situent toutes dans ou à proximité directe des zones déjà urbanisées, qui n'engendrent pas de problème pour la collecte des déchets.

Energie

Le nouveau document d'urbanisme ne devrait pas avoir d'impact sur la distribution de l'énergie autre que l'usage « normal » des nouveaux ménages et activités économiques.

Par ailleurs l'ensemble des terrains à urbaniser bénéficie d'une bonne exposition au soleil, ce qui peut permettre une certaine économie énergétique dans le chauffage des bâtiments.

Eau

Eau superficielle

D'éventuelles constructions d'habitations ou économiques auront un impact sur le libre écoulement des eaux superficielles. Pour préserver la qualité environnementale aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est réalisée dans des zones humides.

Eau souterraine

La qualité et les écoulements des eaux souterraines ne seront pas modifiés par les possibilités de constructions du nouveau document d'urbanisme.

D'autre part les espaces de captages sont préservés de toute urbanisation.

Ondes et rayonnement

Le territoire de Sainte-Féréole est coupé par une ligne de haute tension. Nous n'avons pas récupéré d'information sur des problèmes de radiation de cet équipement.

Pollution des sols

Aucun site pollué n'est répertorié sur la commune et aucun développement prévu dans le document d'urbanisme n'est susceptible de le faire.

Flore et faune, corridors écologiques

Comme déjà mentionné dans le chapitre précédent sur l'analyse physique de la commune, le territoire est très intéressant

- au niveau de ces **ensembles boisés** :

comme ceux du Puy Molière, des Chabanoux, du Moulin du Bigeardel, du Peuch Long, du Bois Vernis et des abords du barrage de la Couze, de Labjas, des Renardières, du Pont du Noir, des Reysse, et celui des Coudes

- au niveau de **ses zones humides, plans d'eau, ruisseaux** :

comme les plans d'eau du Bas du Bourg, ou celui de la Rebière, ou encore la zone humide en contrebas de Vertougie en direction de la Rebeyrotte

Toutes zones sont classées en zone naturelles Non Constructibles.

De plus dans la perspective de faciliter les déplacements de la faune sauvage de nombreuses coupures naturelles existent entre les principaux espaces bâtis, et constituent dans une certaine mesure de véritables corridors écologiques.

Lumière

Le développement urbain en relation avec la notion de sécurité fait que beaucoup de communes se dotent d'éclairages publics abondants. Les points lumineux de Sainte Féréole se situent surtout dans et à proximité du bourg. Dans les hameaux les points lumineux sont beaucoup moins fréquents et même quelques fois absents. C'est un point fort pour la très grande population d'animaux nocturnes.

La Carte Communale ne permet pas d'imposer une certaine forme d'éclairage, mais il est conseillé d'y faire attention dans le développement des différentes zones, surtout là où l'urbanisation restera faible et où des animaux nocturnes se nourrissent.

Déplacement

Le document d'urbanisme prévoit la création de zones d'habitat sur le territoire communal, engendrant des déplacements supplémentaires. L'essentiel de ces zones se situe au maximum à proximité directe du bourg (là où se trouvent la plupart des habitants) et dans les hameaux, pour réduire au maximum les effets négatifs que peuvent entraîner un grand nombre de déplacements.

Dispositions du code de l'urbanisme qui restent applicables

Si le projet communal se veut exhaustif, il ne peut pas toujours répondre à toutes les problématiques actuelles et futures de la commune. Aussi, il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme continuent à s'appliquer. Cet article indique :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

2.2 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES DE TOUT ORDRE

La prise en compte des principaux risques et des contraintes majeures de tout ordre se concrétise de la façon suivante:

-le respect des dispositions réglementaires concernant la route départementale 44 qui est une voie à grande circulation. Cette voie à grande circulation est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Cet article stipule, qu'en dehors des parties actuellement urbanisées, toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 75 mètres de l'axe de la route départementale.

Pendant, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - aux bâtiments d'exploitation agricole
 - aux réseaux d'intérêt public

-en raison des contraintes liées à la R.D.44, une interdiction d'accès directs supplémentaires sur cette route départementale a été définie pour plusieurs parcelles du secteur du Colombier.

-cette même voie est un axe sonore de première catégorie. Ainsi, la commune veillera au strict respect des obligations en matière d'isolement acoustique, telles qu'elles sont exposées dans l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999.

-bien que la commune soit concernée par aucun plan de prévention des risques, Sainte Féréole est exposée à des glissements de terrains et à un risque potentiel de mouvements de terrains (en raison de ces caractéristiques topographiques – de nombreux terrains ont une pente supérieure à 10%). C'est pourquoi, plusieurs terrains présentant un risque potentiel, comme Vaujour et Cévennes ne sont pas constructibles.

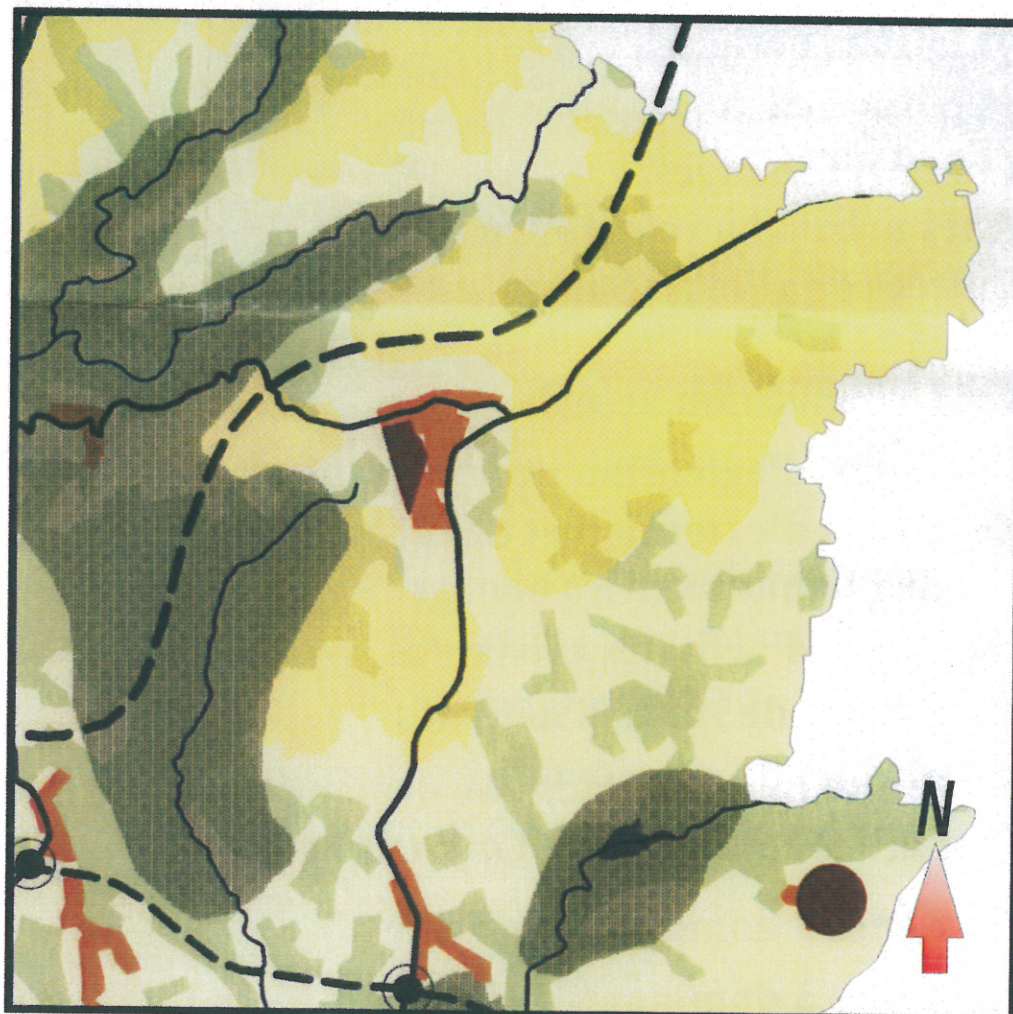
-la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'autoroute A89 (bande de 300m de large) porte sur une partie du territoire communal. Les réflexions sur la définition du projet communal ont intégré ce projet d'intérêt général. Ainsi, les espaces compris entre Laubeyrie et le bourg, mais aussi entre la Cocalerie et le bourg, ne sont pas constructibles. Cette Déclaration d'Utilité Publique a également des incidences directes sur les terrains localisés au sud de Sicard et de Moussours.

Enfin, les servitudes d'utilité publique sont intégrées au projet communal, notamment les servitudes liées à la protection des captages d'eau potable. Ainsi, plusieurs parcelles du secteur de La Chapelle sont soumises à une obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif, il s'agit des parcelles 16, 17, 311 et 314.

ANNEXES

Annexe n°1 : Extrait du schéma directeur

CARTE



LEGENDE DE LA CARTE

Infrastructures routières :	
Existantes	Projetées
Liaisons nationales	 
Liaisons structurantes	 
Points d'échanges	 
Axes urbains à requalifier	
Entrées de ville à traiter	
Urbanisation actuelle	
 Zones d'extension de l'habitat cartographiées	
 Zones d'extension et de recentrage de l'habitat sur les bourgs	
 Zones d'activités existantes	
 Projets de zones d'activités	
 Projet de zone d'activité demandé par les communes d'Objat et St Aulaire	
 Zones à dominante agricole	
 Zones à dominante boisée	
 Zones paysagères sensibles	

NB : les zones d'activités de moins de 5 hectares ne figurent pas sur la carte de destination générale des sols.

Annexe n°2 : Extrait du programme local de l'habitat

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION DE BRIVE

Définir les orientations stratégiques, les objectifs prioritaires et les actions à mettre en œuvre au titre de la politique communautaire de l'habitat.

1- Orientations stratégiques :

- organisation du développement de l'habitat à l'échelle du territoire de l'agglomération et l'intervention sur le foncier
- outils et moyens d'intervention de la CAB adaptés aux objectifs de programmation de nouveaux logements
- amélioration du fonctionnement du marché et développement des réponses aux besoins de la population
- outil de conduite et d'animation de la politique intercommunale d'habitat

2- Objectifs prioritaires

- faire de l'habitation un atout du développement territorial
- développer des réponses aux besoins en logement des populations spécifiques
- améliorer la qualité de l'offre existante et prévenir la dégradation de l'habitat privé
- mettre en place des outils et moyens d'intervention de la politique locale de l'habitat

3- Le programme d'action

Fiche 1 : la production d'une offre de logement accessible et diversifiée

Maintien de la production de l'offre nouvelle de logement = 430 logements / an dont 150 logements locatifs / an

Fiche 2 : Réalisation de la carte de l'habitation et des potentialités foncières

Objectifs :

- mieux articuler urbanisme et habitat
- construire un projet habitat qui s'inscrit dans le projet de développement territorial de la CAB
- coordonner et territorialiser les outils et moyens d'intervention de la CAB en matière d'habitat

Fiche 3 : Mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière

Objectifs :

- apporter une aide aux opérateurs pour la réalisation de l'offre nouvelle dans le cadre des objectifs fixés dans le PLH et en fonction de la carte de l'habitat
- acquérir du foncier (portage, constitution de réserves foncière à la demande des communes pour répondre aux objectifs du PLH)

Fiche 4 : mission d'appui et de soutien aux communes en matière d'urbanisme et d'habitat

Faire de l'habitat un atout de développement territorial en développant les compétences communales et en permettant une maîtrise des questions d'urbanisme et d'habitat.

Objectifs :

- mieux articuler urbanisme et habitat

- créer des synergies entre la politique communautaire d'habitat et l'élaboration des documents d'urbanisme
- apporter un appui et un soutien techniques aux communes sur les problématiques urbaines et habitat.

Fiche 5 : Elaboration d'une charte de qualité pour l'habitat

Engager une démarche de réflexion inter-acteurs sur la qualité de l'habitat dans le secteur de l'agglomération de Brive

Objectifs :

- réaliser une Charte de qualité de l'habitat représentant un atout du développement du territoire
- définir des recommandations définies en matière de qualité de l'habitat : incitations à faire (cahiers de recommandations) et/ou exigences pour l'accès à des subventions ou primes
- décliner les recommandations dans différents documents : documents de sensibilisation remis aux demandeurs de permis de construire et conventions d'objectifs avec les opérateurs et dans différents lieux (maisons de l'habitat)

Fiche 6 : Contribution au développement des réponses aux besoins en logement des populations spécifiques

Accompagner les instances existantes traitant de ces problématiques ainsi que des études qui permettraient de mieux répondre aux besoins des populations spécifiques à l'échelle de la CAB

Objectifs :

- mieux cerner les besoins des populations spécifiques sur le territoire de la CAB
- participer aux dispositifs existants et interventions mis en œuvre par les acteurs locaux référents sur ces questions (logique de complémentarité)

Fiche 7 : Création de la maison de l'habitat de la Communauté d'Agglomération

Renforcer les capacités d'accueil et d'attractivité du territoire, valoriser le patrimoine

Améliorer le niveau de réponse aux besoins et les conditions d'accès au logement par l'accompagnement de projets

Créer un lieu ressource pour l'ensemble des acteurs de l'habitat tendant à favoriser la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat : le partenariat au cœur du dispositif

Objectifs :

- faciliter les différentes démarches des habitants par rapport à leurs projets et problèmes de logement
- mieux répondre aux demandes de logements grâce à une meilleure connaissance du marché, de l'offre de logements et en apportant une aide pour les démarches vers l'accès
- accompagner le développement territorial en favorisant l'accueil des nouveaux arrivants
- développer les synergies entre les différents acteurs du logement
- renseigner sur les différents acteurs du logement et leurs missions
- informer sur les dispositifs ou aides existantes, orienter vers les organismes et/ou services concernés et éventuellement apporter des aides directes pour le montage des dossiers
- assurer les permanences locales des principaux organismes intervenant sur l'habitat
- organiser des temps forts sur l'habitat : journée des acteurs de l'habitat, expositions sur le patrimoine, etc
- alimenter l'observatoire départemental de l'habitat sur la demande sociale, développer un observatoire des marchés privés et diffuser la connaissance

Fiche 8 : Intervention en direction du parc de logements privés existant

Développer l'offre de logements existante en remettant des logements de qualité sur le marché

Mobiliser le secteur privé pour mieux répondre aux besoins de la population et développer des « produits logements » faisant défaut.

Objectifs :

Participation au financement d'opérations de réhabilitation des logements existants, de type OPAH, en complément des communes concernées et dans le cadre des objectifs du PLH

Fiche 9 : Etablir des conventions d'objectifs avec les opérateurs du logement social

Assurer la réalisation des objectifs de production de logements locatifs accessibles (tant quantitatifs que qualitatifs)

Développer les partenariats avec les opérateurs du logement social

Participer à la politique d'attribution des logements sociaux.

Objectifs :

- Développer le partenariat avec les bailleurs sociaux et établir des conventions d'objectifs avec les différents opérateurs du logement social
- Créer un cadre d'échanges et de partenariats avec les opérateurs du logement social : réunions régulières de concertation, préparation et signature des conventions, suivi des conventions.

Annexe n°3 : Les Principes du SDAGE Adour Garonne

Les différentes mesures retenues sont regroupées en six thèmes qui ont pour la quasi totalité d'entre eux une profonde implication dans la démarche de planification de l'usage du sol.

- gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux
- gestion qualitative de la ressource
- gestion quantitative de la ressource
- gestion des risques de crue et inondations
- organisation et gestion de l'information sur l'eau
- organisation de la gestion intégrée

De l'ensemble de ces mesures, sept fortes priorités se dégagent :

- **focaliser l'effort de dépollution** sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- **restaurer les débits d'étiage** : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau
- **protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables** du bassin (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus)
- **remettre et maintenir** les rivières en bon état de fonctionner
- **sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce** nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection
- **délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation**
- **instaurer la gestion équilibrée** par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

ANNEXE N°4

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Article L.110 du Code de l'Urbanisme

Modifié par [Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 - art. 17 \(V\) JORF 1er janvier 1997](#)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par [LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 103](#)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

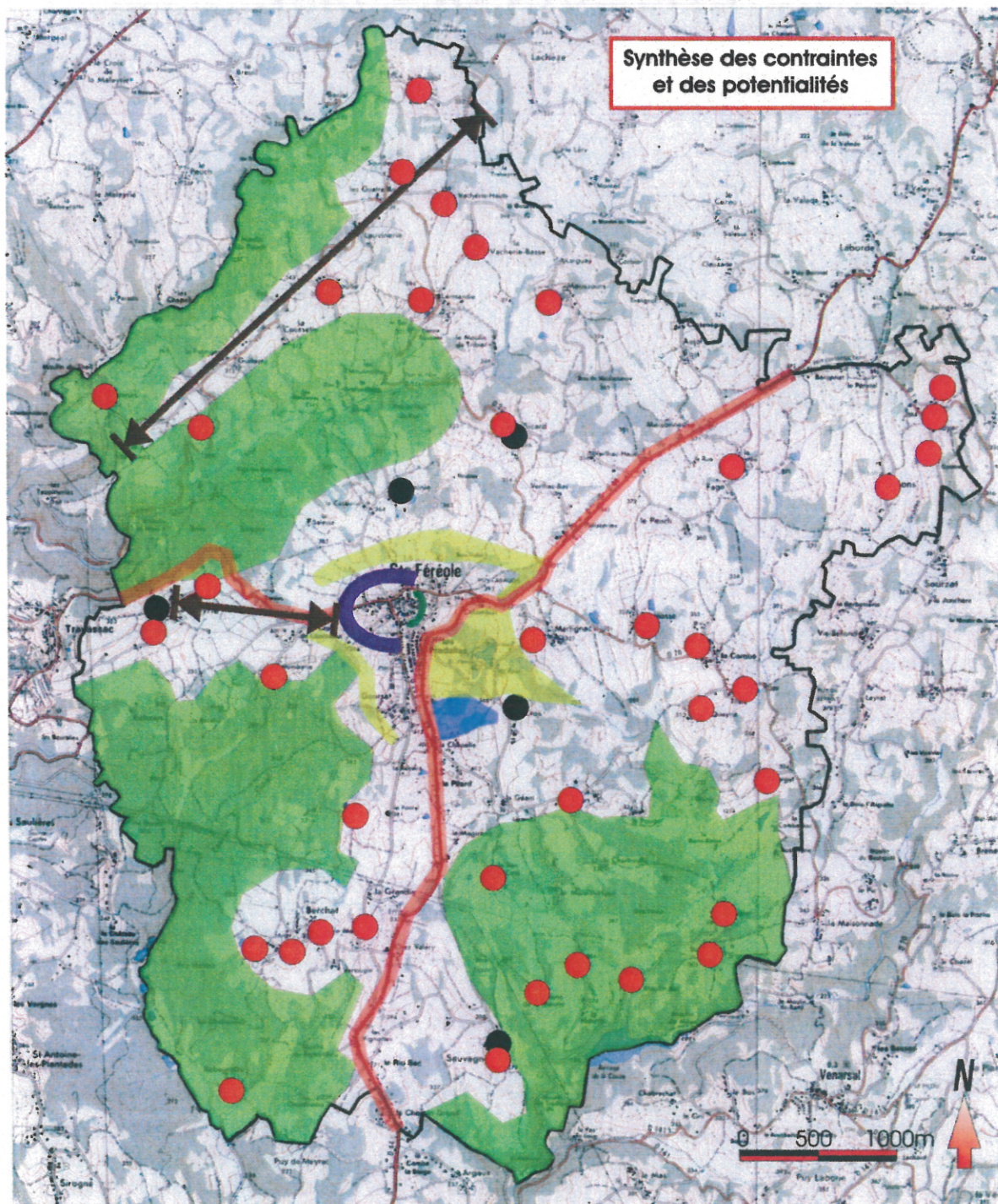
2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à [l'article L. 111-1-1](#).

ANNEXE N°5

CARTE DE SYNTHÈSE



Légende

- Espaces à fortes contraintes topographiques et/ou à fort couvert végétal
- Espaces soumis à des contraintes de sécurité routière et/ou lignes de crêtes
- Zone de protection d'un captage d'eau potable
- Zones sensibles de lignes de crêtes ou espaces tampons à préserver
- Zones sensibles et/ou d'intérêt à la périphérie du bourg
- Principe de rééquilibrage urbain à définir
- Principe de coupure verte à préserver
- Principaux hameaux de caractère à préserver
- Principaux espaces concernés par les contraintes liées aux bâtiments agricoles

ANNEXE N°6

Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Article R.111-2

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-13

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R.111-21

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

