



Direction
Départementale
de l'Équipement

Aveyron

Service
de l'Aménagement
et des Équipements
Communaux

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

St-FELIX de LUNEL

CARTE COMMUNALE

ELABORATION

Délibération conseil
municipal du :

Arrêté
préfectoral du :

Dossier conforme au dossier annexé
à l'arrêté préfectoral du **13 AOÛT 2002**
Pour ampliation
Le Chef du SAEC,


Alain JAFFARD

INTERVENANTS

Rapport de présentation

2

S O M M A I R E

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

I - LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

En matière d'urbanisme et de construction, les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme sont soumises aux dispositions du règlement national d'urbanisme constitué par les articles R 111-1 à R 111-24, L 111-1-2 et L145-3 du code de l'urbanisme.

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

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

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

II - PRESENTATION DE LA COMMUNE

Situation

La commune de St Félix de Lunel, d'une superficie de 1898 ha, se situe en grande partie sur un plateau d'une altitude moyenne de 600 m. Elle est bordée au sud et à l'ouest par la vallée du Dourdou. Au nord et à l'est, ce plateau se prolonge vers les communes voisines de Campuac, Espeyrac, Golin hac et Sénergues.

Au cours du haut Moyen Âge, les villages de Lunel et Saint Félix situés tous deux sur un plateau non loin des sources de l'Ouche, ne formaient qu'une paroisse. On les sépara quelques siècles plus tard mais ils se retrouvèrent dans la même commune ! Saint Félix conserve des maisons anciennes. Les murs de l'église gothique (XVème siècle) qui dépendait de l'abbaye de Conques, rebâtie au XVème siècle, sont édifiés en grès rouge et en granit. Elle possède un clocher octogonal et un chœur carré. Les abbés de Conques firent de Lunel une résidence ; ils s'y rendaient souvent après avoir construit à la fin du XIVème siècle le château que l'on peut voir actuellement dans le village, bien que défiguré par le temps. Remanié à la Renaissance, le château est un édifice massif avec fenêtres à meneaux et porte gothique. L'église romane (XIème siècle) construite en grès rouge, granit et calcaire, abrite une pietà. Non loin de l'église un puits a été creusé dans une pierre du causse.

Agriculture

En 1988 sur la commune de St Félix de Lunel, 69 exploitations étaient recensées et représentaient 1675 ha de S.A.U. L'agriculture concerne essentiellement la production animale : bovins (65%), ovins (26,5%), et porcins (8,5%).

Les premiers résultats du recensement agricole de 2000 indiquent une baisse de nombre d'exploitation (53) et une augmentation de la SAU (1862ha).

Population:

Année	1982	1990	1999
Population sdc	466	430	401

La population a diminué de 6,7% entre les deux derniers recensement.

Logement :

Année	1982	1990	1999
Parc de logements	202	208	230
Résidences Principales	152	155	162
Résidences secondaires	24	36	30
Logements vacants	26	17	36

Le parc de logements a nettement augmenté entre les recensements de 1982 et 1999 mais l'augmentation du nombre de logements vacants (36 en 1999 représentant plus de 15% du parc total) est également très importante alors que la demande en locatif est loin d'être satisfaite.

Logements autorisés :

Année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Logements autorisés	5	0	0	3	0	2	0	3	3	6

Depuis 1991, le rythme moyen de construction est de l'ordre de 1 à 2 logements par an avec une nette progression ces trois dernières années.

III - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU MODE D'URBANISATION

A l'heure actuelle, les besoins en logements non liés à l'agriculture ainsi qu'en locaux à usage d'activités diverses se porteront essentiellement sur les bourgs de St Félix et de Lunel mais également sur les hameaux de Poudan, Conduches, Falgayrouse, Les Hermies, La Vaissière et Polissal.

IV - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DU BOURG ET DES HAMEAUX

Le territoire communal comporte 2 villages : Lunel et St Félix ainsi qu'un grand nombre de hameaux et exploitations agricoles.

Le projet communal prévoit :

- d'une part de conforter l'urbanisation des 2 bourgs existants en continuité avec les parties actuellement urbanisées,
- une extension des 3 seuls hameaux : Conduches, Polissal, Poudan et La Vaissière dont l'activité agricole a cessé et qui peuvent recevoir une légère extension de leur urbanisation en continuité avec les parties actuellement urbanisées,
- une zone constructible entre et en continuité avec des 2 hameaux des Hermies hautes et basses dont l'activité agricole importante ne permet pas l'accueil d'habitations de tiers ailleurs que sur les terrains ainsi délimités,
- la création de 1 hameau nouveau intégré à l'environnement sur le secteur de Falgayrous. En effet, la protection de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels rend impossible la construction aux abords des autres Parties Actuellement Urbanisées que celles citées précédemment. Sur ce secteur, une urbanisation existante permet d'envisager la constitution d'un hameau nouveau offrant un minimum de potentiel constructible sans porter atteinte à l'activité agricole et aux espaces naturels.

A – Les bourgs :

St Félix

Le village de St Félix est essentiellement constitué de constructions anciennes de caractère formant dans sa partie centrale un alignement le long de la route départementale n° 102. Peu de constructions récentes ont été réalisées mais c'est vers la réhabilitation des constructions pour du locatif que ce secteur semble propice. La commune a aménagé 3 logements dans le bâtiment qui abrite la mairie et envisage d'en aménager 2 autres dans l'ancienne mairie.



La délimitation de la zone constructible de St Félix a été faite pour donner un peu de profondeur à ce village ; il tient également compte de la protection de l'activité agricole environnante ainsi que de la possibilité de raccordement à un futur réseau d'assainissement.



Lunel :

Le village de Lunel est le plus important de la Commune. L'extension récente s'est réalisée par le biais de deux lotissements : celui du foirail autorisé en 1980 et celui du Colombié autorisé en 1998. A ce jour 6 lots sont encore disponibles. La Commune est en train d'aménager deux logements en vue de la location dans l'ancien presbytère.



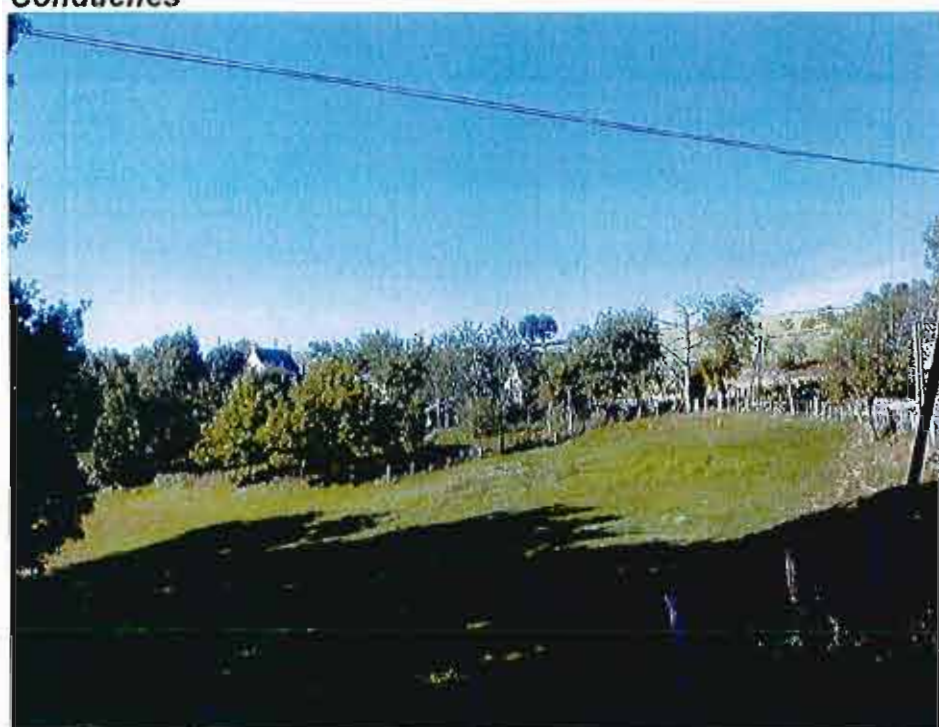
A ce jour, Lunel est le seul village de la commune à disposer d'un réseau et d'un système d'assainissement. En conséquence, la délimitation de la zone constructible tient compte des possibilités de raccordement au réseau d'assainissement mais également de la protection de l'activité agricole présente de part et d'autre du village.



B - Les hameaux :

En plus des deux principaux villages de la commune, six petites zones ont été délimitées en vue de recevoir soit des constructions non liées à l'agriculture, soit des locaux à usage d'activités diverses compatibles avec le voisinage des lieux habités. Il s'agit de Poudan et Conduches sur la partie nord de la commune ainsi qu'à Polissal et à la Vaissière. Sur ces quatre hameaux l'activité agricole a disparu ; quelques constructions neuves peuvent donc venir conforter le bâti existant.

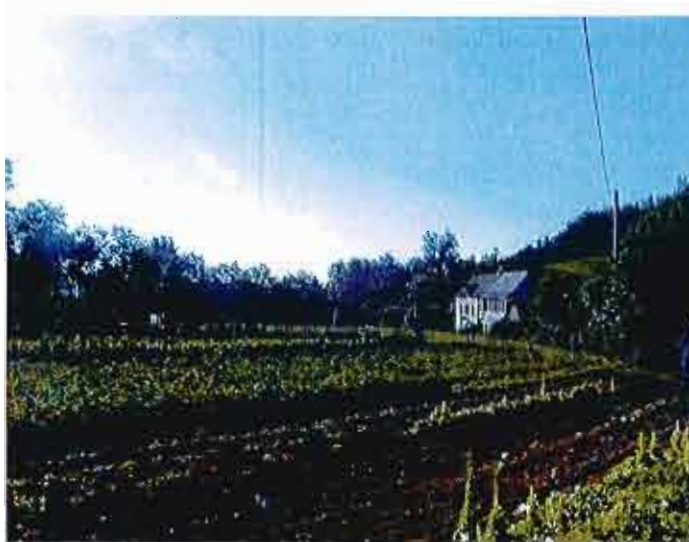
Conduches



Poudan



A Polissal, la zone constructible constitue le prolongement immédiat du hameau.



A la Vaissière, la zone constructible est délimitée en incluant les 3 maisons d'habitation constituant le hameau



C –Secteur en continuité des hameaux des Hermiès Hautes et Basses :

Les Hermiès Hautes et Basses connaissent une activité agricole importante distants l'un de l'autre d'environ 300 m. Une zone entre ces deux hameaux englobe plusieurs constructions existantes non liées à l'activité agricole ainsi que quelques parcelles desservies par les réseaux.



La construction de nouvelles résidences en continuité avec les parties actuellement urbanisées de ces 2 hameaux, créerait une gêne à l'activité agricole existante.

D) Le hameau nouveau intégré à l'environnement :

Le secteur de Falgayrouse a été délimité afin de combler les "dents creuses" entre plusieurs constructions existantes. La présence des réseaux et l'absence de gêne à l'activité agricole permettent d'ouvrir quelques parcelles à l'urbanisation.

Falgayrouse



Sur ce secteur de FALGAYROUSE est ainsi dégagé un potentiel minimum de constructibilité en accord avec les représentants de la profession agricole pour constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement en application de l'article L 145.3.III du code de l'urbanisme.

.V – SUPERFICIE DES ZONES URBANISEES OU OUVERTES A L'URBANISATION

ZONE U	
Secteur	Superficie
St Félix	11 ha 37
Lunel	42 ha 09
La Vaissière	0 ha 95
Falgayrouse	2 ha 25
Poudan	3 ha 80
Conduches	2 ha 90
Les Hermies	5 ha 19
Polissal	2 ha 23
TOTAL ZONE U	70 ha 78

TOTAL ZONE N
1 827 ha 22

SUPERFICIE COMMUNALE
1898 ha

% de terrains ouverts à l'urbanisation = 3,7 %

VI – LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE DE SAINT FELIX DE LUNEL

Rappel :

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

A - Dans le bourg et ses abords :

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

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

B - Hors des bourgs :

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

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

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

VII - SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL ET RESEAUX DIVERS

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

1. Servitude de type AC1i relative à la protection des monuments historiques inscrits et concernant la chapelle de Servières sur la Commune de Villecomtal.

La commune de St Félix de Lunel fait partie du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Conques.