



Dossier conforme au dossier annexé
à l'arrêté préfectoral du - 7 AOU 2006
Pour ampliation,
le Chef du Service
des Politiques Publiques

CARTE COMMUNALE DE GABRIAC

RAPPORT DE PRESENTATION

Bernard MARTIN

Direction Départementale
de l'Équipement
De l'Aveyron

Subdivision d'Espalion

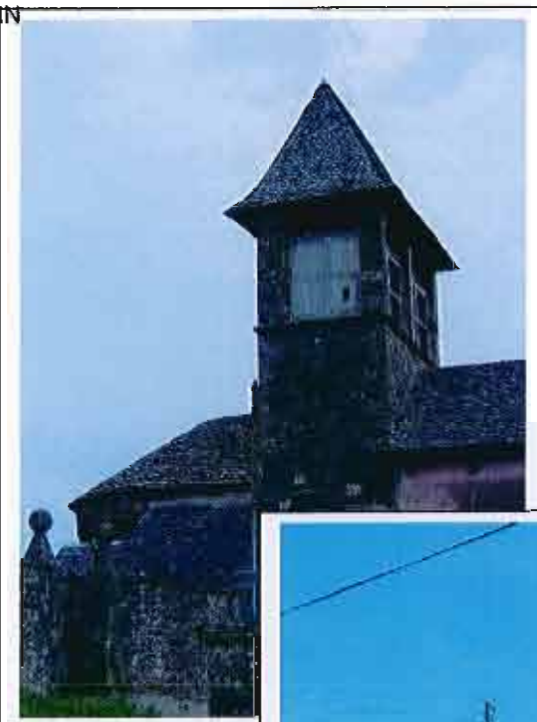
ELABORATION
Délibération conseil municipal du :

Arrêté préfectoral du :



27 JUL. 2006
LE MAIRE

Pièce
N°2



SOMMAIRE

A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

B. ANALYSE

B.I SITUATION

B.II HISTORIQUE

B.III AGRICULTURE

B.IV ENVIRONNEMENT

B.V DEMOGRAPHIE

B.V LOGEMENTS

B.VI EQUIPEMENTS

B.VII SYNTHESE

C. PROPOSITIONS DE ZONAGE

D. CHOIX COMMUNAL

D.I HAMEAUX OUVERTS A L'URBANISATION/ZONE U

D.II HAMEAUX A VOCATION AGRICOLE/ ZONE N

D.III CHOIX COMMUNAL ET ENVIRONNEMENT

D.IV SERVITUDES

D.V TABLEAU DES SURFACES

A/ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

La loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) en date du 13/12/2000 a instauré la carte communale, document d'urbanisme opposable au tiers.

Il existe donc deux types de documents d'urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme, document complexe, comportant de nombreuses zones et adapté à des communes d'une taille importante.
- La Carte Communale, document simple comportant uniquement deux zones, une à caractère d'habitat et l'autre en vue de préserver les espaces naturels et agricoles.

La commune de Gabriac a donc décidé par délibération du conseil municipal en date du 19/09/2003, d'établir sur tout son territoire, un document d'urbanisme matérialisé par la présente carte communale.

Ce document a pour objet de définir les modalités d'application de ce règlement national d'urbanisme sur le territoire de la commune de Gabriac en application des articles L 124-1 à L 124-4 du code de l'urbanisme.

Les deux principaux objectifs fixés par ce document 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.
- 2) Assurer d'autre part la protection des espaces naturels et des espaces agricoles où ne sont autorisées que les extensions, réfections, adaptations et changement de destination des bâtiments existants.

Le présent rapport a pour objectif d'établir un état des lieux de la commune que ce soit en matière d'agriculture, de démographie, de logements, d'équipements (services, commerces...), de réseaux publics (voirie, eau potable...).

A l'issue de cette analyse, la synthèse de tous ces éléments devrait permettre de dresser une cartographie des zones à vocation d'habitat d'une part et à vocation agricole ou naturelle d'autre part, et ceci bien sur dans le respect des règles définies par le Code l'Urbanisme.

B/ ANALYSE

B.I SITUATION

La commune de Gabriac est située au nord du département de l'Aveyron, à 13 kilomètres au sud d'Espalion et à 27 kilomètres au nord-est de Rodez.

Elle est limitée :

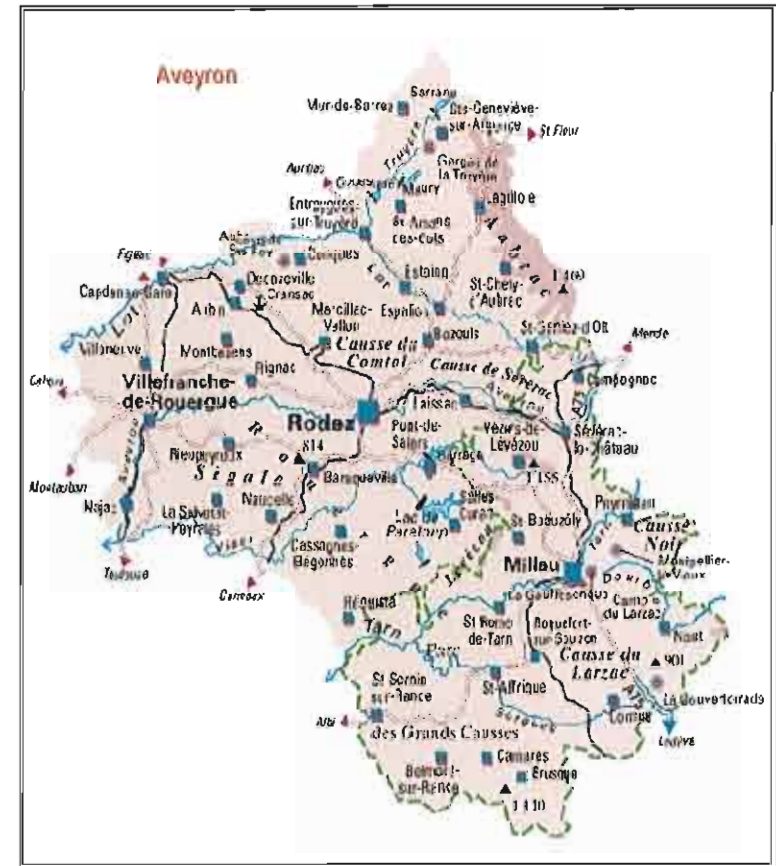
- Au sud, par la commune de Bertholène
- A l'est par la commune de Cruejouls
- Au nord-est par la commune de Lassouts
- A l'ouest par la commune de Bozouls

La rivière Dourdou longe sa limite sud et lui sert de délimitation naturelle.

La superficie du territoire communal est 2554 hectares avec un point culminant à 812 mètres d'altitude, le hameau de Fraysse, et un point bas situé proche du Dourdou à 537 mètres d'altitude.

La commune est traversée par la route départementale n°988 allant de Rodez à St Geniez d'Olt en passant par Bozouls et la route départementale n° 28 allant de Biounac (commune d'Espalion) à Laissac. Gabriac fait partie du canton de Bozouls constitué par les communes de Bozouls, Rodelle, La Loubière, Montrozier et Gabriac.

Une communauté de commune a été créée entre ces 5 communes, la communauté de commune de Bozouls Comtal.



B.II HISTORIQUE

Cité presque millénaire, le territoire de Gabriac était autrefois constitué de plusieurs petits villages. Chacun était plus ou moins fortifiée. Ce sont ces principaux villages qui constituent aujourd'hui les parties les plus urbanisées de Gabriac. Ce sont les hameaux de Tholet et de Saint Affrique, le bourg de Gabriac et le bourg de Ceyrac.

Ainsi, on trouvait le village de Gabriac situé au carrefour de la route allant d'Espalion à Laissac et de celle menant de Bozouls et St Geniez. Village-carrefour, la vie de ce bourg s'est développée le long de la route départementale n° 28. Cet étirement linéaire, logique pour l'époque existe encore aujourd'hui. Dans le village subsistent encore aujourd'hui quelques anciennes demeures et un château avec tours et également une église du XIX^{ème} siècle. A la sortie de Gabriac, en direction de Cruéjouls, on trouve une fontaine où l'eau coule en permanence.

Ceyrac, ce village également très ancien était autrefois entouré de très hautes murailles dont il reste quelques vestiges. Au centre, existait une église et une tour-donjon fortifié. La qualité des constructions de ce bourg, ses rues étroites forment un ensemble remarquable. Ce bourg, est en attente de protection des monuments historiques.

Saint Affrique du Causse, proche du bourg de Gabriac, possède une architecture remarquable avec ses maisons à colombages et ses terrasses. On y trouve également une église romane datant du XII^{ème} siècle. Cette dernière est d'ailleurs classée par le service des monuments historiques.

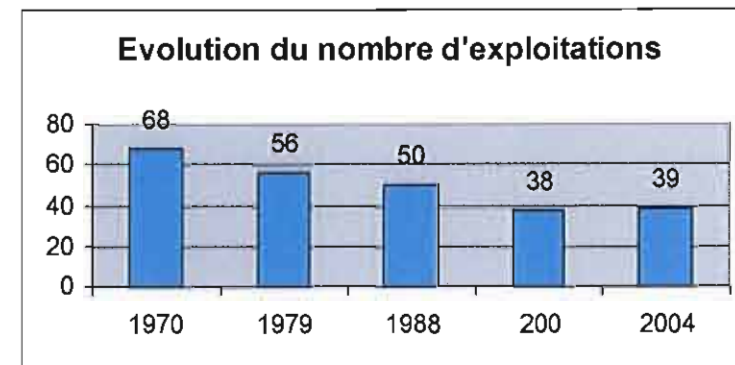
Le hameau de Tholet est lui aussi enregistré au titre des monuments historiques. On y trouve un manoir avec des tours du XV et XVI^{ème} siècle. Un imposant donjon carré du XIII^{ème} siècle domine le reste des habitations. Il appartenait autrefois à la famille des seigneurs de Tholet.

B.III AGRICULTURE

B.III.1) Les exploitations

Depuis 1970, sur le territoire de la commune de Gabriac, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de 43 %, alors que dans le même temps on enregistre au niveau départemental une baisse de 50 %. Ce qui en chiffre, représente une perte de 29 exploitations pour la commune. Il est à noter que sur les 4 dernières années le nombre des exploitations est restée stable (-1 exploitation).

	1970	1979	1988	2000	2004
Exploitations	68	56	50	38	39

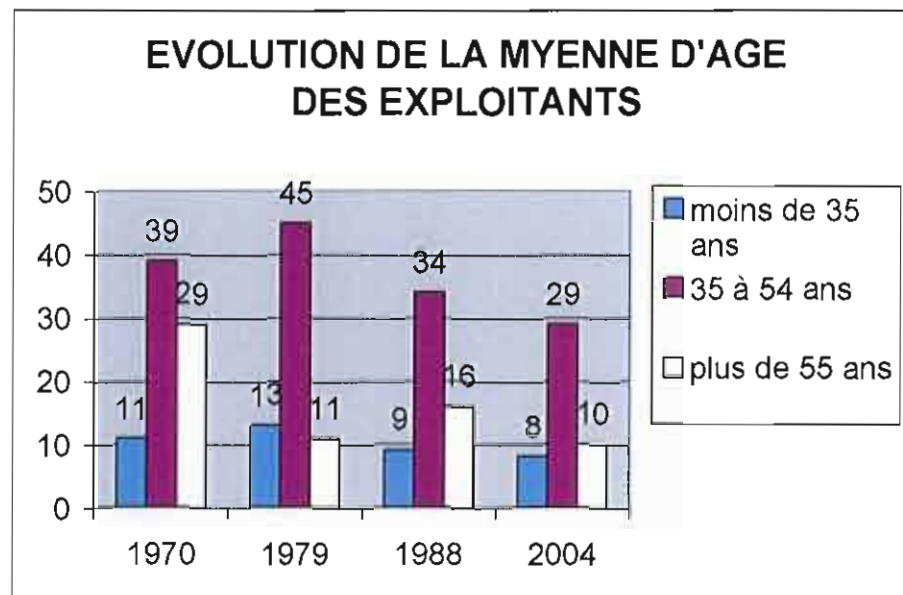


Ces 39 exploitations regroupent 53 chefs d'exploitations. 12 de ces exploitations sont regroupées sous forme sociétaire (GAEC, EARL, SCEA), soit 31 % d'entre-elles.

B.III.2) Les exploitants

Sur 39 chefs d'exploitations, 21 sont dans la tranche 35 – 54 ans et 8 ont moins de 35 ans, soit 29 au total qui sont dans la tranche inférieure des 55 ans. Ceci représente 75 % des chefs d'exploitations, ce qui traduit un important dynamisme agricole et une pérennité dans le maintien de cette activité.

	1970	1979	1988	2004
moins de 35 ans	11	13	9	8
35 à 54 ans	39	45	34	29
plus de 55 ans	29	11	16	10
total	68	56	50	39



En 2004, on compte donc 10 agriculteurs de plus de 55 ans, dont 4 ont une succession assurée, 1 une succession incertaine, et 5 n'en ont pas du tout. 6 exploitations sont donc susceptibles de disparaître d'ici 5 à 10 ans. Les hameaux où ces exploitations agricoles seront amenées à disparaître sont La Bessière (1), Ceyrac (2) et Marty (1). De plus, ces cessations d'activités, si elles se confirment, entraîneront une mobilité foncière comprise entre 166 et 200 hectares.

Ces deux éléments sont sans nul doute à prendre en compte pour le choix des zones lors de l'élaboration de la carte communale.

B.III.3) La SAU

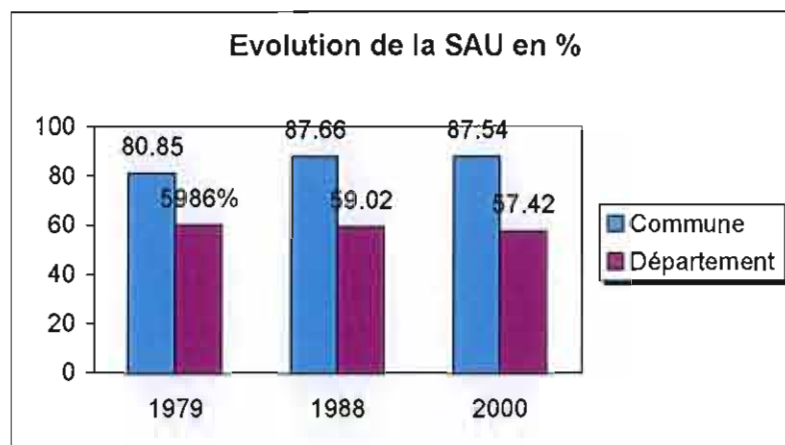
En 2000, la SAU (surface agricole utile) représente 87 % du territoire communal, soit 2236 hectares sur 2554 existants. En 20 ans, on enregistre une augmentation de cette SAU de 8.3 % soit 171 hectares. Alors que dans le même temps, elle diminuait de 4 % au niveau départemental. Ces chiffres significatifs donnent à eux seuls une orientation quant à la vocation agricole de la commune. Il est également à noter que la SAU enregistrée en 2004 pour l'ensemble des agriculteurs ayant leurs sièges d'exploitations sur la commune de Gabriac est de 2851 hectares soit 615 hectares de plus que la surface communale. Ceci s'explique par le simple fait que certains exploitants utilisent des terres localisées sur d'autres communes.

Évolution de la SAU en chiffres

	1979	1988	2000
Commune	2065	2239	2236
Département	522942	517200	501595

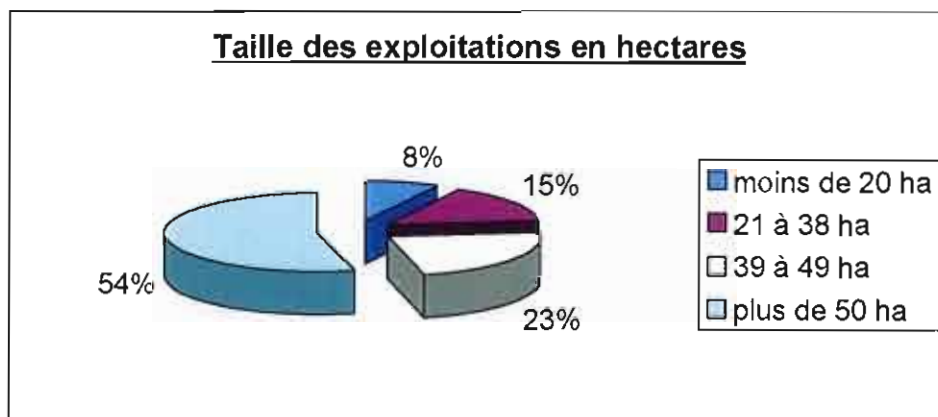
Évolution de la SAU en %

	1979	1988	2000	Variation 79/00
Commune	80.85	87.66	87.54	-4.4
Département	59.86%	59.02	57.42	8.3



B.III.4) Taille des exploitations :

La taille moyenne des exploitations au niveau départemental est de 50 hectares. Sur les 39 exploitations que compte la commune de Gabriac, 21 ont une SAU supérieure à ce chiffre, soit pratiquement 54 %. L'évolution de la taille moyenne des exploitations a été très importante entre 1988 et 2004, puisqu'elle a augmenté de 28 hectares passant de 45 à 73 hectares.



B.III.5) La production agricole

Elle est essentiellement constituée par des bovins viande et des ovins lait. On trouve en nombre beaucoup moins important une production d'ovins viande et d'autres types de production comme une porcherie, des vaches laitières, des ventes d'herbe...

La production bovine est présente sur 34 exploitations, avec des troupeaux relativement importants puisque 17 ont plus de 40 vaches. On trouve donc 19 installations classées sur le territoire communal. La moitié des structures concentrent plus de 75 % du nombre de bêtes. La taille moyenne des troupeaux sur la commune est de 41 bêtes alors qu'au niveau départemental on enregistre seulement un nombre de 30.

L'autre production qui s'impose est celle des ovins avec majoritairement des ovins lait. Mais en réalité, une seule exploitation travaille avec cette seule production. Les autres y ont associé une production bovine.

B.III.6) Conclusion

En conclusion, on constate que 90 % des exploitations ont des bovins et que 46 % des exploitations ont des ovins lait.

Cette étude agricole démontre le fort dynamisme agricole de la commune puisque :

- Le nombre d'exploitants tend à se stabiliser et reste supérieur à la moyenne départementale
- Une représentativité de la tranche des moins de 35 ans forte (21 %) qui est au-dessus de la moyenne départementale (15,6 %)
- Une SAU moyenne de 73 Ha par exploitation
- Essentiellement deux types de production, bovin viande et ovin lait
- 19 installations classées (périmètre de 100 mètres)

La forte vocation agricole de la commune devra donc être respectée par la carte communale. Les hameaux à vocations agricoles seront à préserver.

B.IV ENVIRONNEMENT

B.IV.1) Lieux d'urbanisation :

La commune de Gabriac est constituée de nombreux petits hameaux et de deux bourgs plus importants. En effet, on y trouve une urbanisation historiquement dispersée sous forme de hameaux. Dans la plupart des cas, ces derniers se sont constitués autour d'une exploitation agricole dont on retrouve encore aujourd'hui les traces au travers de bâtiments agricoles anciens (granges) et de la présence d'eau potable. Ce type d'urbanisation a permis d'éviter le mitage et la prolifération d'un habitat diffus.

Le territoire de la commune est urbanisé du hameau de Fraysse, hameau le plus au Nord, jusqu'à la RD n° 988 ; Tholet, Gabriac et le Mas del Bosc s'étalant d'Ouest en Est du territoire, le long de cette ligne et représentant une limite imaginaire.

L'autre partie du territoire, de cette limite virtuelle jusqu'à la pointe Sud, matérialisée par la rivière Dourdou, n'est pratiquement pas urbanisée.

B.IV.2) Faune et flore :

Sur son territoire, est établie une Z.N.I.E.F.F., devant permettre la préservation de la faune et de la flore. Elle s'étend de la partie Ouest du bourg de Gabriac vers Bozouls. Le hameau de Tholet est englobé dans ce périmètre. La faible ouverture possible à l'urbanisation de ce secteur ne devrait pas causer de dommage à cet environnement.

B.IV.3) Paysage :

Le point culminant de la commune est situé aux alentours du hameau du Fraysse, au Nord de la commune. Le point bas est au Sud, proche du Dourdou. Entre ces deux points, en descendant du Nord au Sud et d'Est en Ouest, on découvre une succession de collines et de « plateaux ». Les hameaux y sont implantés indifféremment, ainsi on trouve, par exemple, le hameau de Marty, situé à flanc de coteaux, alors que le hameau de Combrès, lui, donne sur une large plaine. Le paysage est donc façonné au rythme de l'activité agricole, des espaces boisés et des zones d'urbanisation.

B.IV.4) Hydrographie:

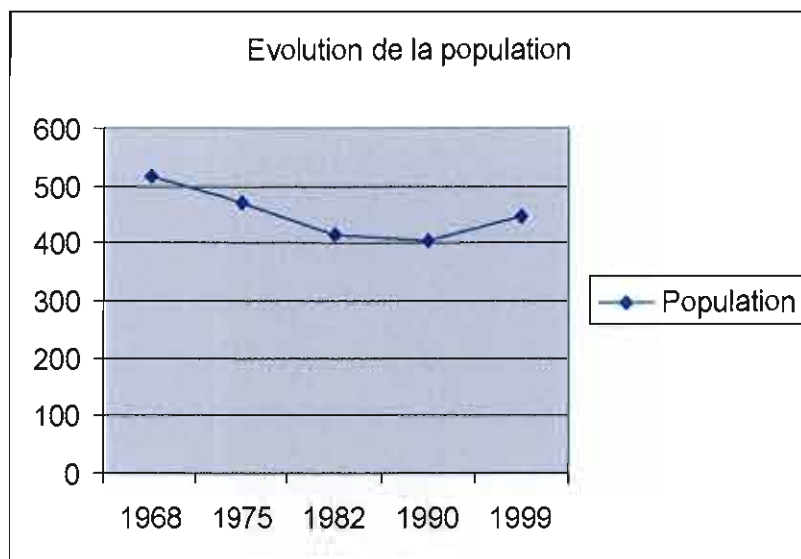
Le réseau hydrographique est peu dense. La principale rivière du territoire est le Dourdou, et forme la limite naturelle Sud de la commune. Les zones d'expansion de crues sont situées sur des secteurs non urbanisés.

B.IV.5) Assainissement :

Le zonage d'assainissement de la commune a été effectué. On ne retrouve de l'assainissement de type collectif que dans les deux principaux bourgs, Gabriac et Ceyrac. Le reste du territoire est donc soumis à l'assainissement autonome et ceci suivant la nature du sol et les prescriptions fixées par l'étude de sol.

B.V DEMOGRAPHIE

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	518	470	416	403	446



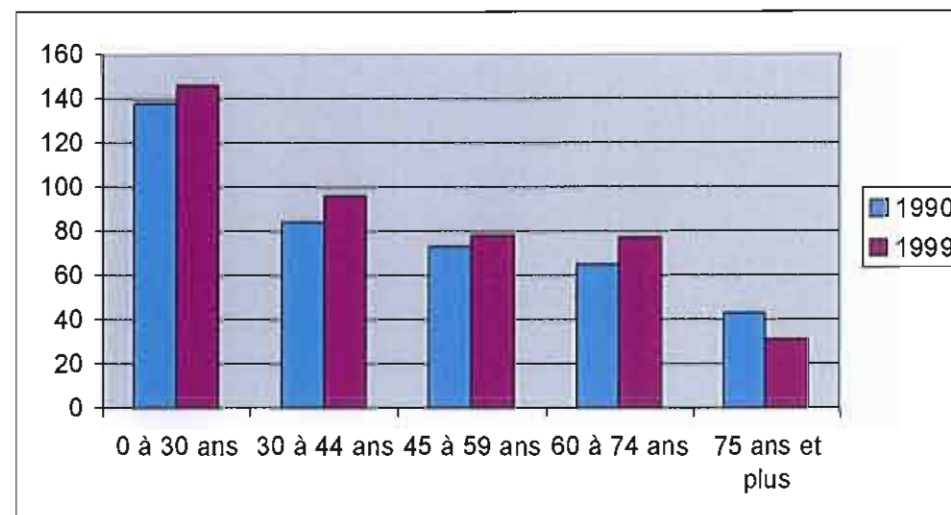
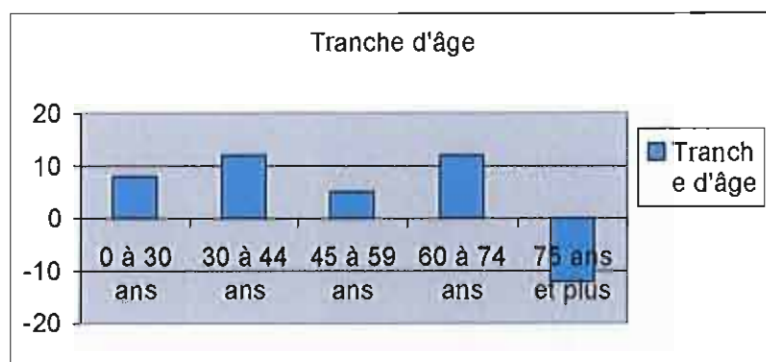
Après une baisse de la population jusqu'en 1990, on constate une hausse de 43 personnes lors du recensement de 1999, soit une augmentation de 10,6 %. Dans le même temps la population départementale baissait de 2,40 %. Toutes les communes situées sur le canton de Bozouls (Bozouls, Gabriac, Montrozier, La Loubière, Rodelle) ont vu leur population augmentée puisqu'en moyenne l'évolution pour ces communes sur la période inter censitaire est d'à peu près +10 %. La proximité de l'agglomération Ruthénoise et l'attractivité des communes de Bozouls et d'Espalion sont certainement les principales causes de cette augmentation. En effet, on observe que le solde naturel annuel est négatif, - 0,32 %, alors que le solde migratoire annuel est de + 1,45 %.

C'est un phénomène encourageant pour la commune de Gabriac, qui malgré une forte tendance agricole arrive à intégrer des nouveaux arrivants.

Structure par âge

Lors du recensement de 1999, on dénombre 56 % de personnes ayant moins de 45 ans. 18,3 % ont entre 45 et 59 ans. Les 25,7 % restants ayant plus de 60 ans. La population semble rajeunir, puisqu'en 1990, on comptabilisait seulement un total de 55 % pour les moins de 45 ans soit 1 % de moins. Ce différentiel représente 22 personnes.

	0 à 30 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
1990	138	84	73	65	43
1999	146	96	78	77	31
Variation	8	12	5	12	-12



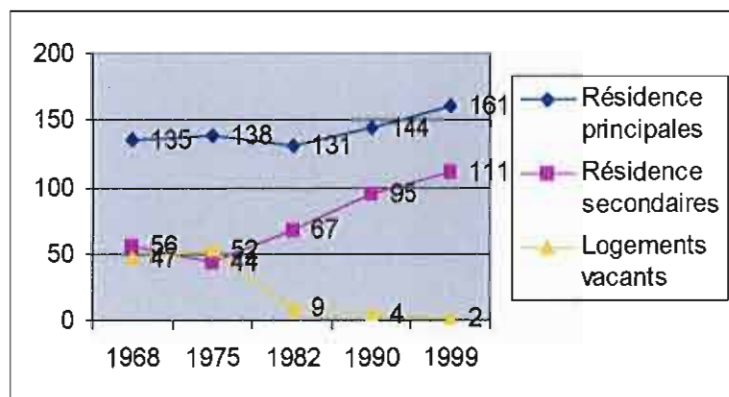
Pour les 4 premières tranches de population, de 0 à 74 ans, la variation est positive, ce qui implique une augmentation de la population pour ces tranches d'âge entre 1990 et 1999. En revanche, le solde négatif pour la tranche des 75 ans et plus, implique une baisse (décès) de cette population. Les deux variations les plus importantes étant la tranche des 30 à 44 ans et la tranche des 60 à 74 ans. On peut supposer que pour les premiers, ce sont de jeunes ménages qui sont venus s'installer sur la commune en raison des prix de terrain inférieurs par rapport à Rodez, Bozouls

Bozouls ou Espalion. Pour la seconde tranche, on peut entrevoir deux hypothèses, soit ces personnes habitaient déjà sur la commune en 1990 et ont conservé leur logement et continuent à y vivre, soit elles sont venues s'installer à la retraite.

A l'inverse de la plus part des communes de l'Aveyron, la population de Gabriac est en augmentation sur les 10 dernières années (+ 10 %). C'est un signe encourageant pour cette petite commune rurale, dont la proximité de Rodez, Espalion et Bozouls est un réel atout. Malgré un solde naturel négatif, on peut entrevoir un rajeunissement de la population du au solde migratoire positif pour le dernier recensement. Ces éléments ne seront pas sans conséquence pour l'évolution future de la commune, car si ce rythme d'arrivée de nouvelles familles à Gabriac se maintient, de nouveaux logements seront à prévoir. Cette nouvelle pression foncière que ce phénomène va induire, devrait être géré au mieux par l'établissement de la carte communale.

B.VI LOGEMENTS

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	135	138	131	144	161
Résidences secondaires	56	44	67	95	111
Logements vacants	47	52	9	4	2



Logements autorisés

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Logements autorisés	4	0	3	5	3	3	0

Entre 1998 et 2004, le rythme de la construction est en moyenne de 2 à 3 logements par an.

Le type de logement est caractérisé soit par des constructions neuves, soit par des aménagements de bâtiments agricoles en habitations. Les constructions neuves sont essentiellement concentrées sur le bourg de Gabriac puisqu'un lotissement a été créé en 1982.

On peut noter la présence de logements sociaux sur la commune, à Ceyrac.

B.VII ÉQUIPEMENTS

Services Publics

- Mairie
- Bureau de poste
- Salle des fêtes à Ceyrac

Commerces

- Garage : 1
- Carburant : 2
- Alimentation/épicerie : 1
- Boulangerie : 1
- Tabac/journaux : 1

Enseignement

- École maternelle : 1
- École primaire : 1
- Cantine : 1
- 25 élèves en tout

Artisans

- Maçon : 1
- Menuisier/couvreur : 3/4
- Électricien : 2
- Plâtrier : 2

Restaurant

- Restaurant : 1
- Café : 3/4
- Hôtel : 1
- Gîte : 1

La commune de Gabriac semble suffisamment équipée en matière de services et commerces pour l'instant. Les services non présents (banque, médecins...) à Gabriac sont facilement accessibles (7 km) sur la commune voisine de Bozouls ou d'Espalion. Il existe également des liaisons par transports en commun (autocar) qui effectuent des navettes quotidiennes vers ces deux autres communes. On peut noter l'absence d'équipements sportifs.

A vu du développement de la commune (+ 10 % d'habitants en 10 ans), il semble important d'anticiper l'augmentation des besoins en services des habitants et des futurs arrivants. (école, cantine, équipements sportifs...)

B.VIII SYNTHÈSE

Gabriac a sans conteste les éléments pour réussir un développement harmonieux de son territoire en prévoyant les espaces dévolus à chacun. La carte communale sera un précieux atout dans la mise en place de cette planification.

Ces orientations se feront suivant différents paramètres à prendre en compte, et cette étude permet de les rassembler afin de définir les 2 types de zones (U et N) envisageables pour une carte communale.

Ainsi, cet état des lieux montre les faits suivants :

- ❖ Concernant sa situation géographique, Gabriac est relativement bien située, au carrefour des RD n°28 et RD n°988, donc facilement accessible. De plus la proximité des communes de Rodez, d'Espalion et de Bozouls, qui sont d'importants moteurs économiques est un atout important en terme d'emplois.
- ❖ Concernant le secteur agricole, son dynamisme n'est plus à démontrer. Gabriac est une commune rurale où l'agriculture s'impose d'elle-même, avec une population d'exploitants relativement jeune, des surfaces utilisées plus importantes que la moyenne départementale et avec 19 installations classées réparties sur tout son territoire.
- ❖ Concernant la démographie, après une baisse de la population jusqu'en 1990, Gabriac a repris un certain dynamisme puisque sa population a augmenté de plus de 10 % en 10 ans. De plus on peut constater que cette population suivant les tranches d'âge, rajeunit, du fait de l'arrivée de nouvelles familles. Au niveau cantonal, Gabriac a réussi à suivre la même évolution en terme de population que les communes voisines.
- ❖ Concernant les logements, si le rythme de croissance se maintient (2 à 3 logements par an), la commune de Gabriac aura augmenté de 20 à 30 logements d'ici 10 ans. L'intégration de ces nouvelles constructions se fera certainement sous forme d'opérations d'aménagement (lotissement) pour ce qui est du bourg centre alors que pour les autres hameaux urbanisables, le choix devrait se porter sur de petites opérations individuelles.
- ❖ Concernant les équipements, ils semblent suffisants pour l'instant. Mais, si la commune continue de se développer de cette manière, il faudra envisager de nouveaux éléments (sportif, culturel, services...)

- ❖ Concernant les réseaux, Gabriac possède un zonage d'assainissement. Certains secteurs sont desservis par un assainissement collectif (Gabriac et Ceyrac en partie) et d'autres où les constructions ont un assainissement autonome (les hameaux). Le réseau AEP dessert déjà beaucoup de hameaux et bien sur les deux bourgs, il reste à étendre ce réseau. Le coût de l'extension ne se justifiera que pour autant que la demande sera forte sur un secteur précis.
- ❖ Concernant les Servitudes d'Utilité Publique, on trouve sur la commune des servitudes de type radiocommunication et des périmètres de protections des monuments historiques (Tholet, St-Affrique, Ceyrac)

Gabriac devra donc veiller, si elle ne veut pas devenir une commune à caractère résidentiel uniquement, à maintenir ce dynamisme et lors d'opération d'aménagement à créer des liens avec les bourgs existants. Il semble se dégager de cette étude 6 ou 7 hameaux où bourgs où une urbanisation est souhaitable, le reste serait dévolu à la zone agricole ou naturelle.

C/ PROPOSITIONS DE ZONAGE

Pour établir une proposition de zonage sur ce territoire tous les éléments précédemment étudiés doivent donc être pris en compte. Ce zonage délimitera 2 secteurs :

- 1) Secteur où il serait souhaitable de maintenir et protéger l'activité agricole
- 2) Secteur où il serait souhaitable d'ouvrir à l'urbanisation

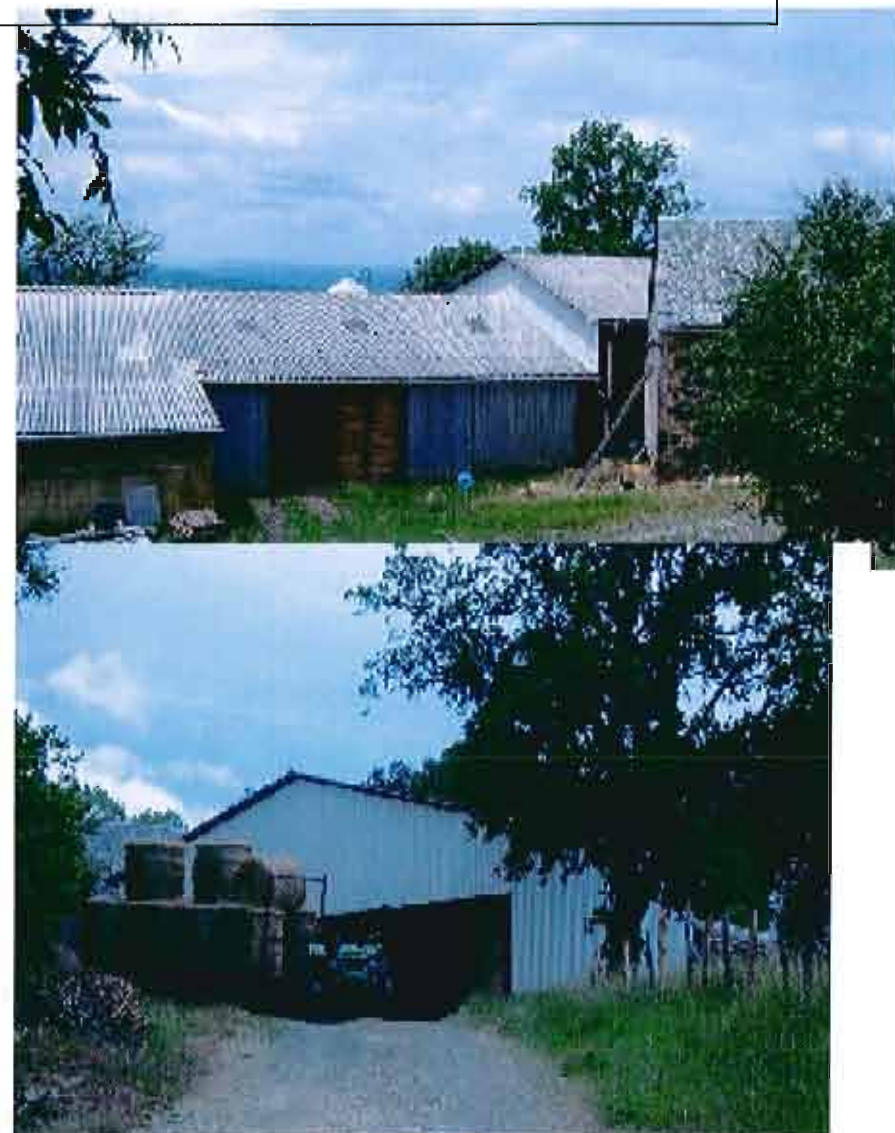
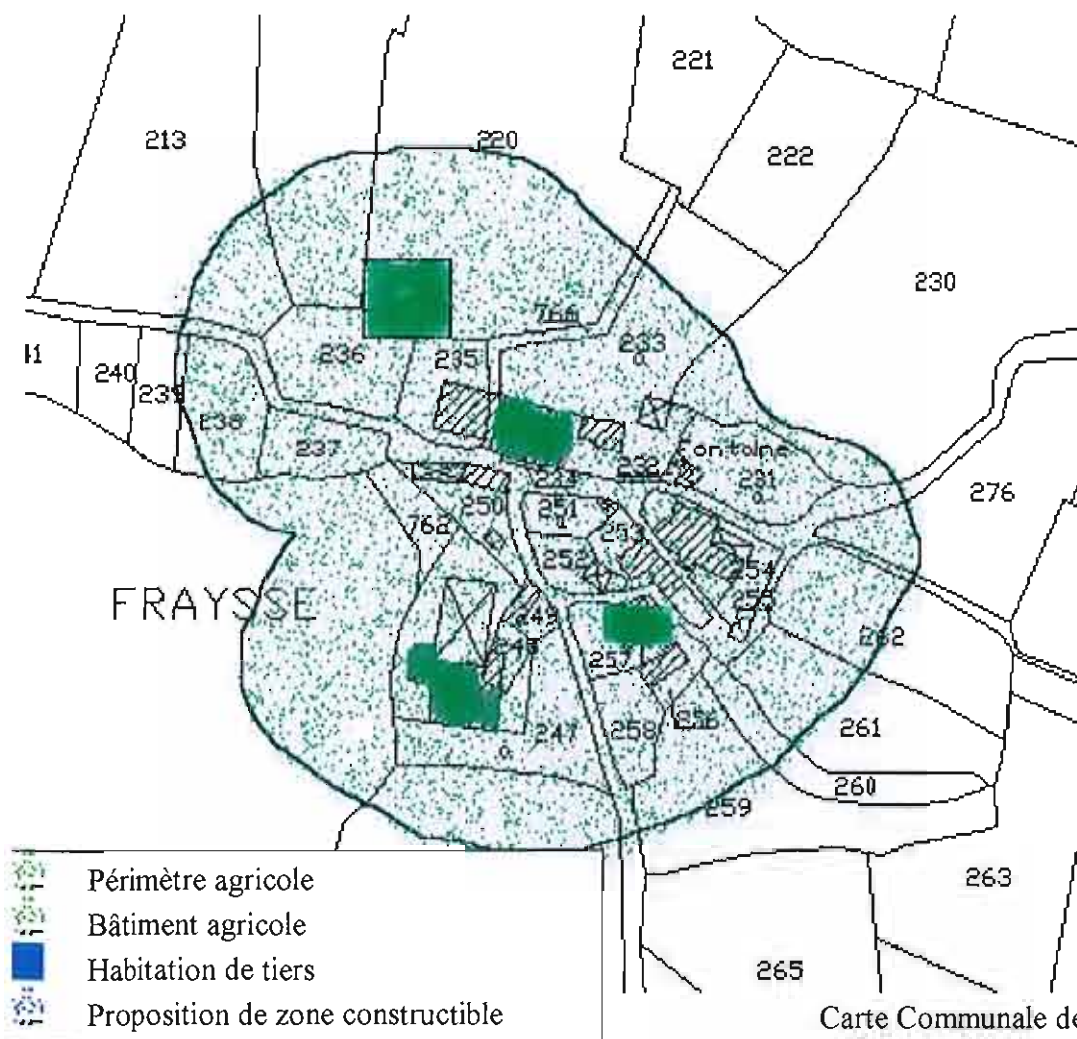
Sur le territoire communal on dénombre 17 hameaux et bourgs et 3 types, les hameaux agricole où les constructions nouvelles ne seront pas autorisées, les hameaux mixtes, où certaines zones urbanisables pourront être créées et les hameaux à vocation d'habitat, sans activité agricole.

Du nord au sud de la commune, il semble se dégager les possibilités suivantes:

➤ Frayse :

- Pas d'habitation de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 50 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP
- Voirie Desserte incendie

Du fait de l'absence d'habitation de tiers et de la présence d'une activité agricole qui semble pérenne, il est souhaitable de conserver la vocation agricole de ce hameau.

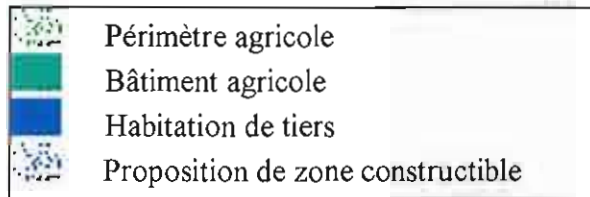
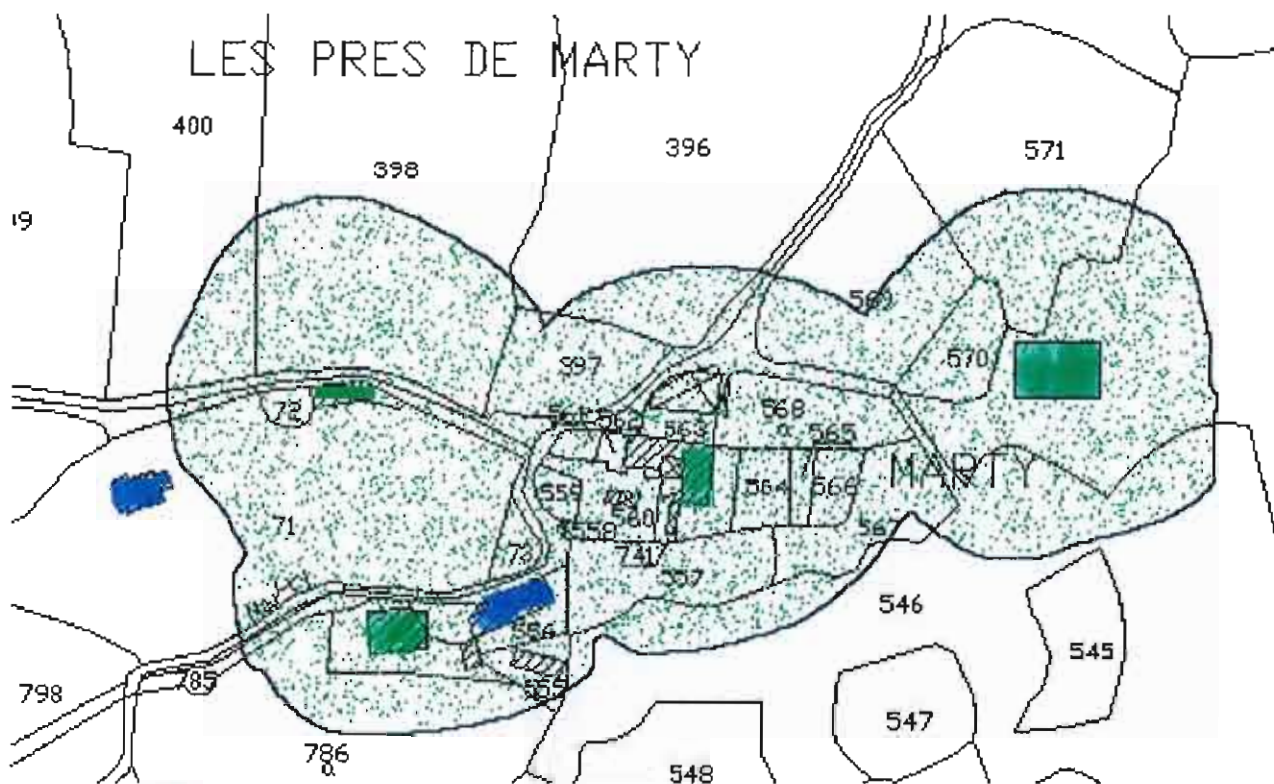


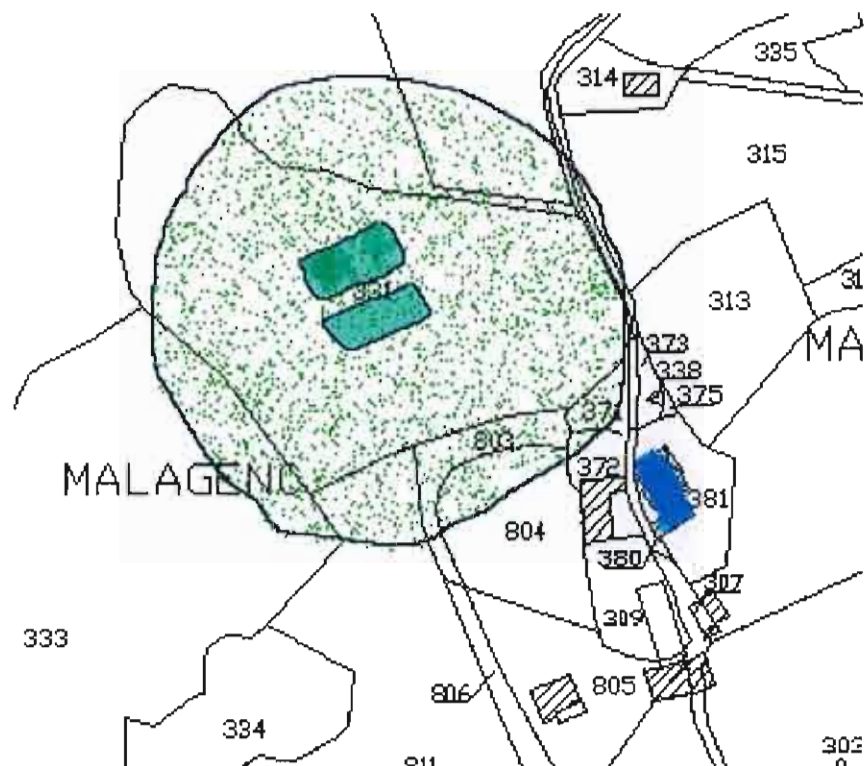
Carte Communale de Gabriac
Rapport de présentation

Marty :

- 2 habitations de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 50 mètres
- Assainissement autonome/Réseau AEP

Malgré la présence de 2 habitations de tiers, il ne semble pas opportun de créer une zone U. En effet les bâtiments agricoles occupent toute la longueur du hameau et une ouverture à l'urbanisation aujourd'hui risquerait de bloquer une future extension d'un bâtiment agricole. Toutefois, d'après l'étude agricole, un des agriculteurs présents n'a pas de succession, ce qui permettrait peut-être d'envisager une ouverture d'ici quelques années, s'il n'y a pas de repreneur.





	Périmètre agricole
	Bâtiment agricole
	Habitation de tiers
	Proposition de zone constructible



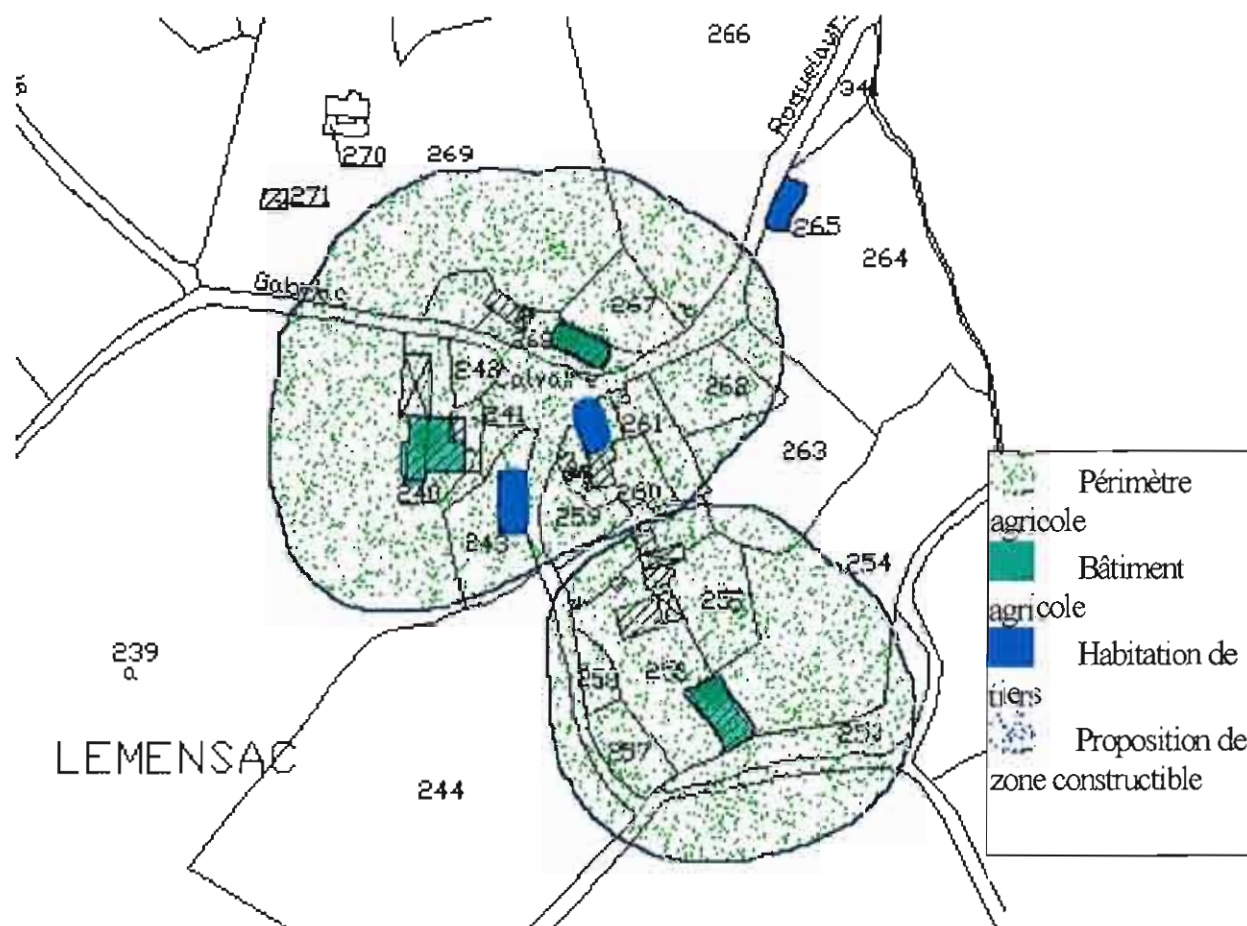
- Malagenc :
 - 1 habitation de tiers
 - Bergerie + étable à l'extérieur du village
 - Périmètre de 50 mètres
 - Assainissement autonome / pas de réseau AEP

Les bâtiments agricoles sont situés à l'extérieur du hameau, et l'habitation existante bloque déjà une éventuelle extension. Il paraît donc possible dans un premier temps de penser créer une zone U. Mais de part l'absence de demande sur ce secteur et l'absence de réseau AEP il ne paraît pas utile d'ouvrir à l'urbanisation.

➤ Lemensac :

- 3 habitations de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 50 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP

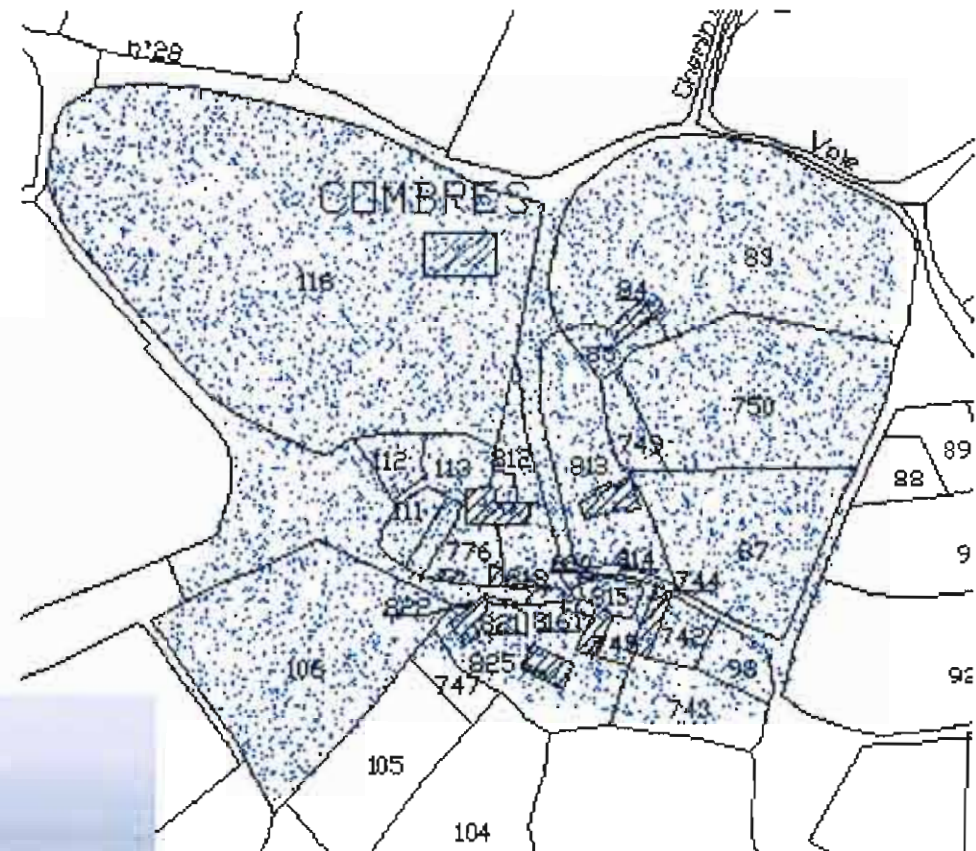
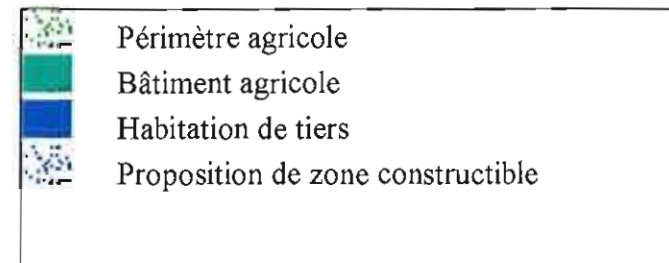
Malgré la présence de 3 habitations de tiers, il ne semble pas souhaitable de créer une zone U. Deux de ces habitations sont déjà englobées dans le périmètre de protection de bâtiments agricoles, confirmant ainsi la vocation agricole du hameau.



➤ Combres :

- 8 habitations de tiers
- Pas de bâtiment agricole
- Assainissement autonome / réseau AEP

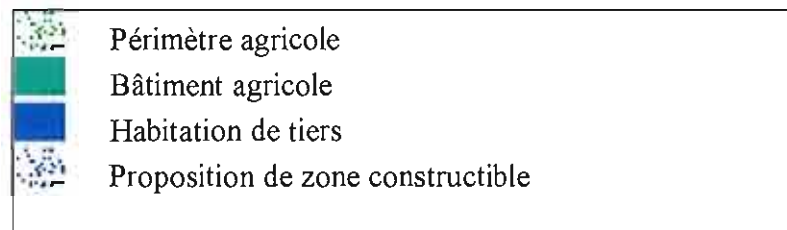
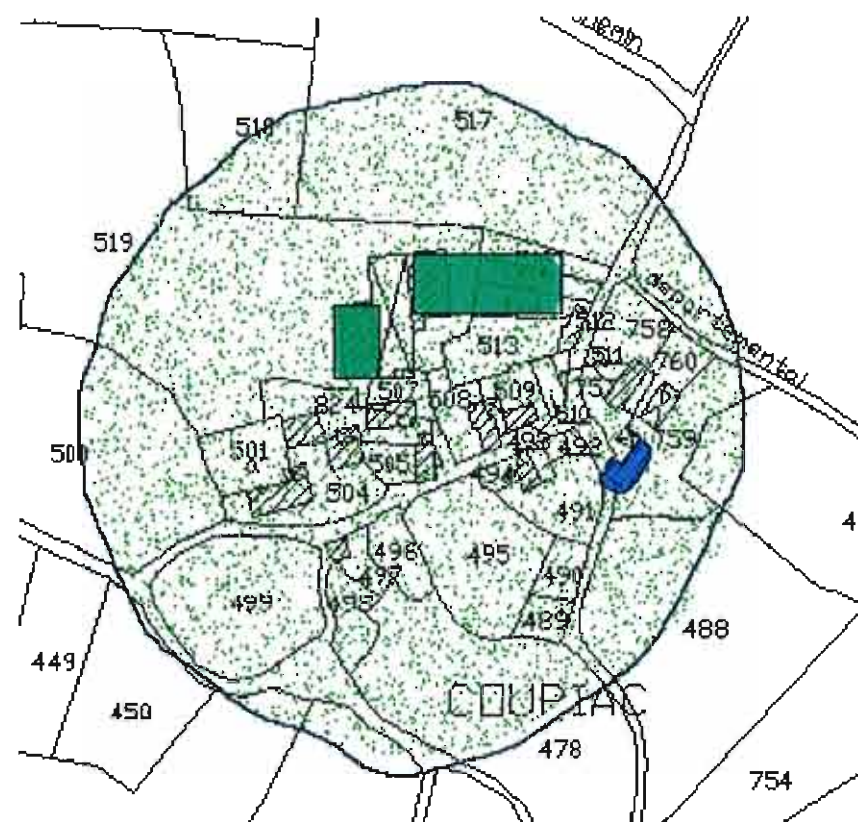
Ce hameau, sans aucune activité agricole, pourvu en réseau AEP et possédant des terrains plats autour des constructions existantes, a clairement une vocation d'habitat. De plus il est situé à 5 km du bourg de Gabriac et son accès par la route départementale n°28 est aisé. De part sa taille il se porte naturellement vers des opérations d'aménagement de petites dimensions.



➤ Coupiac :

- 1 habitation de tiers
- étable
- Périmètre de 100 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP

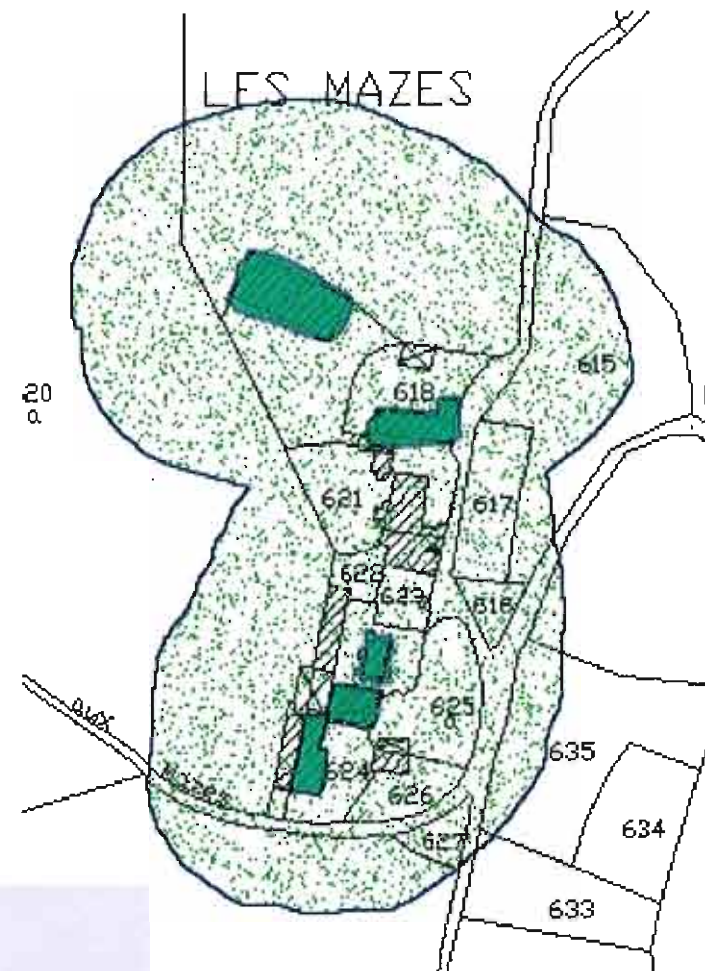
Hameau sur lequel est implantée une installation classée où l'activité agricole s'impose et où la mise en place d'une zone U ne semble pas souhaitable.



➤ Les Mazes :

- Pas d'habitation de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 50 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP

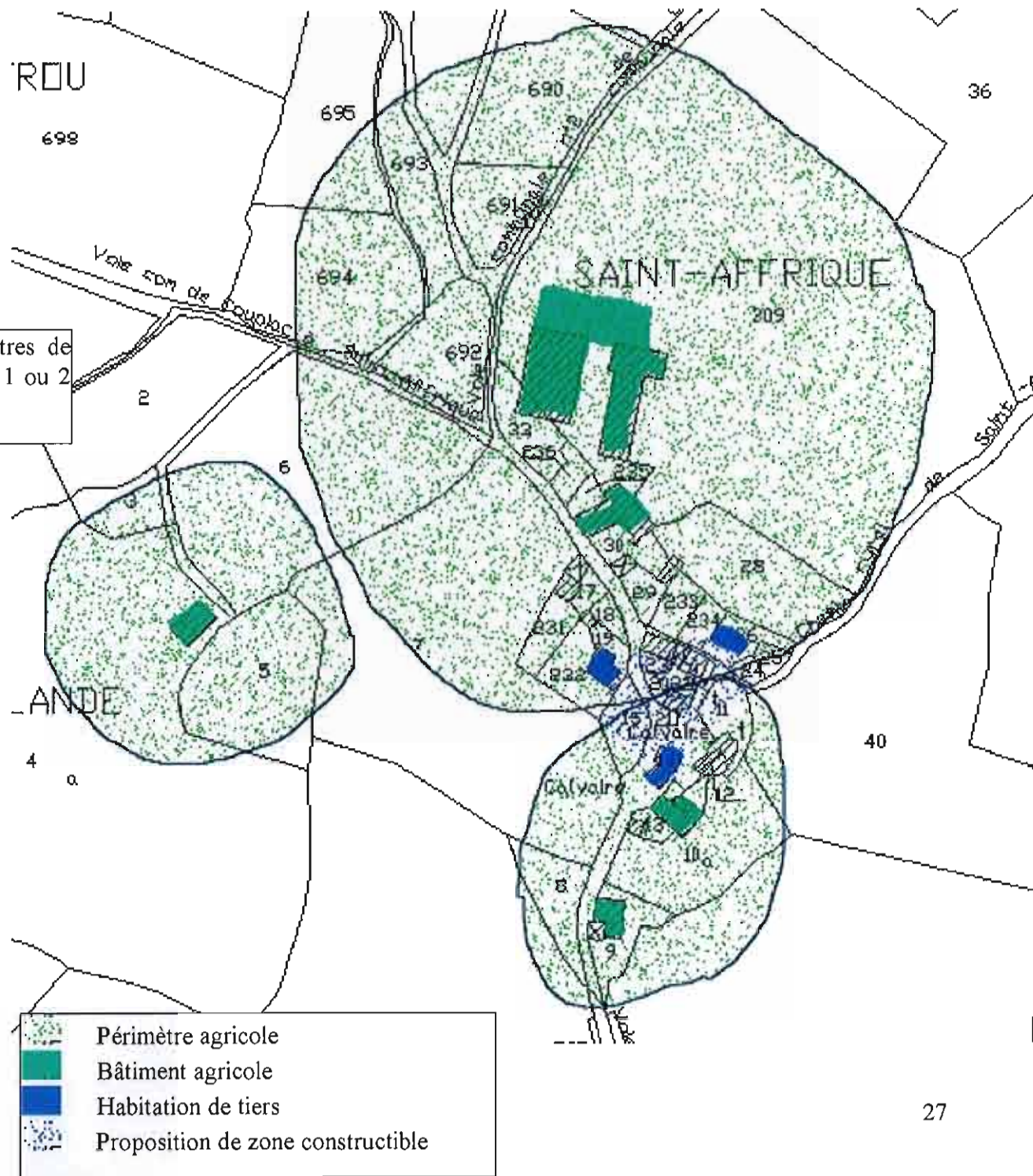
Hameau à vocation agricole stricte, sans habitation de tiers où la mise en place d'une zone U ne semble pas envisageable.



	Périmètre agricole
	Bâtiment agricole
	Habitation de tiers
	Proposition de zone constructible

- Saint-Affrique :
 - 3 habitations de tiers
 - Bergerie + étable
 - Périmètre de 100 mètres
 - Assainissement autonome
 - réseau AEP

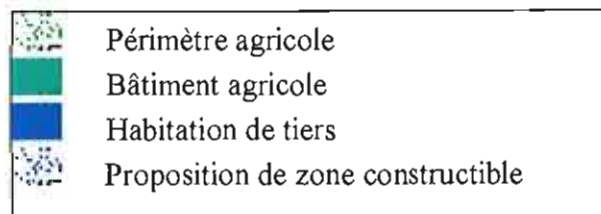
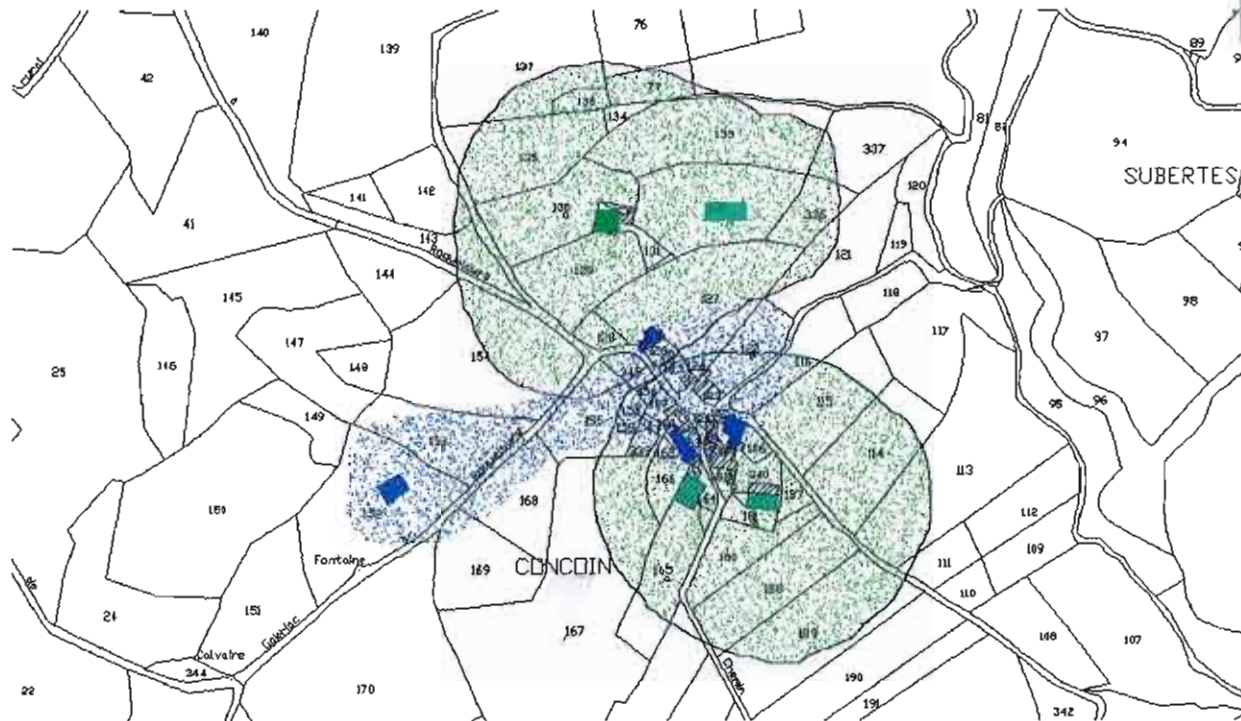
Les habitations de tiers sont ceinturées par 2 périmètres de protection agricole, mais il semble possible de dégager 1 ou 2 parcelles à l'urbanisation entre ces 2 zones.



➤ Concoïn :

- 4 habitations de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 100 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP

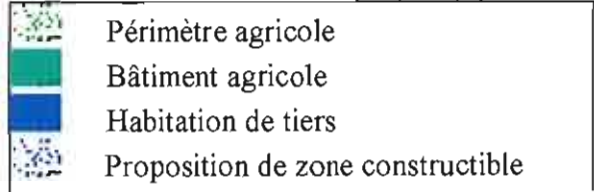
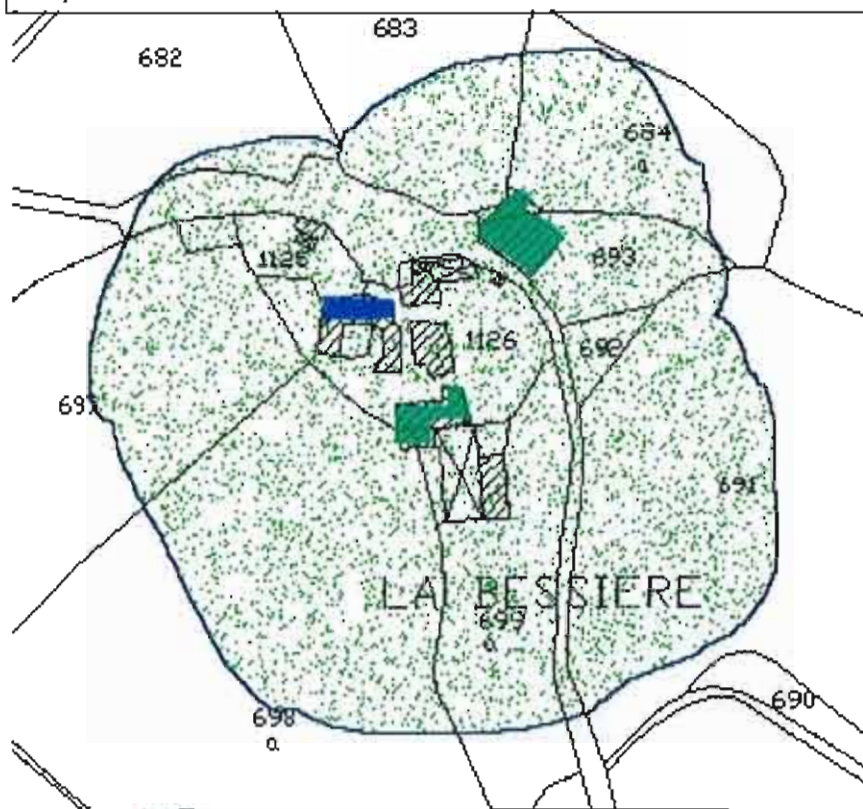
Schéma identique à celui de St Affrique où une ouverture à l'urbanisation de terrains situés entre les 2 périmètres de protection paraît possible.



➤ La Bessière :

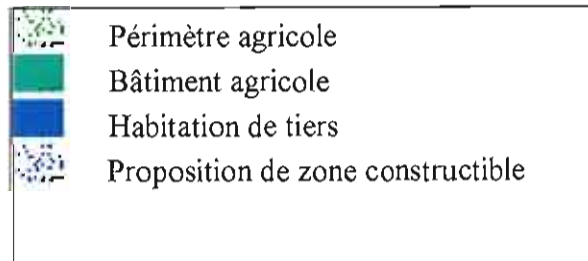
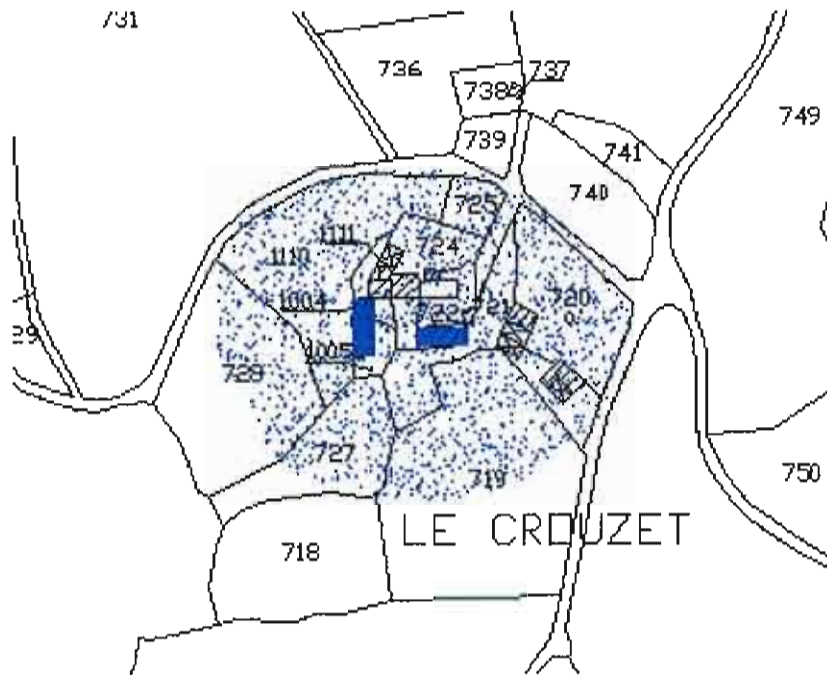
- 1 habitation de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 100 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP

Hameau à vocation agricole, où les exploitations sont implantées au sud et à l'est du hameau. De ce fait la création d'une zone U ne pourrait que porter atteinte à l'activité agricole qui est l'essence même de ce hameau.



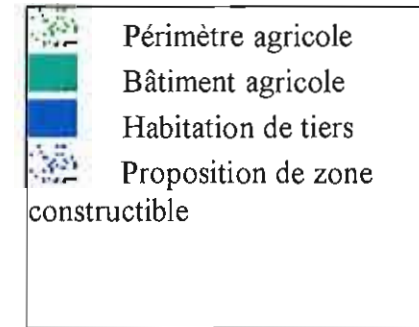
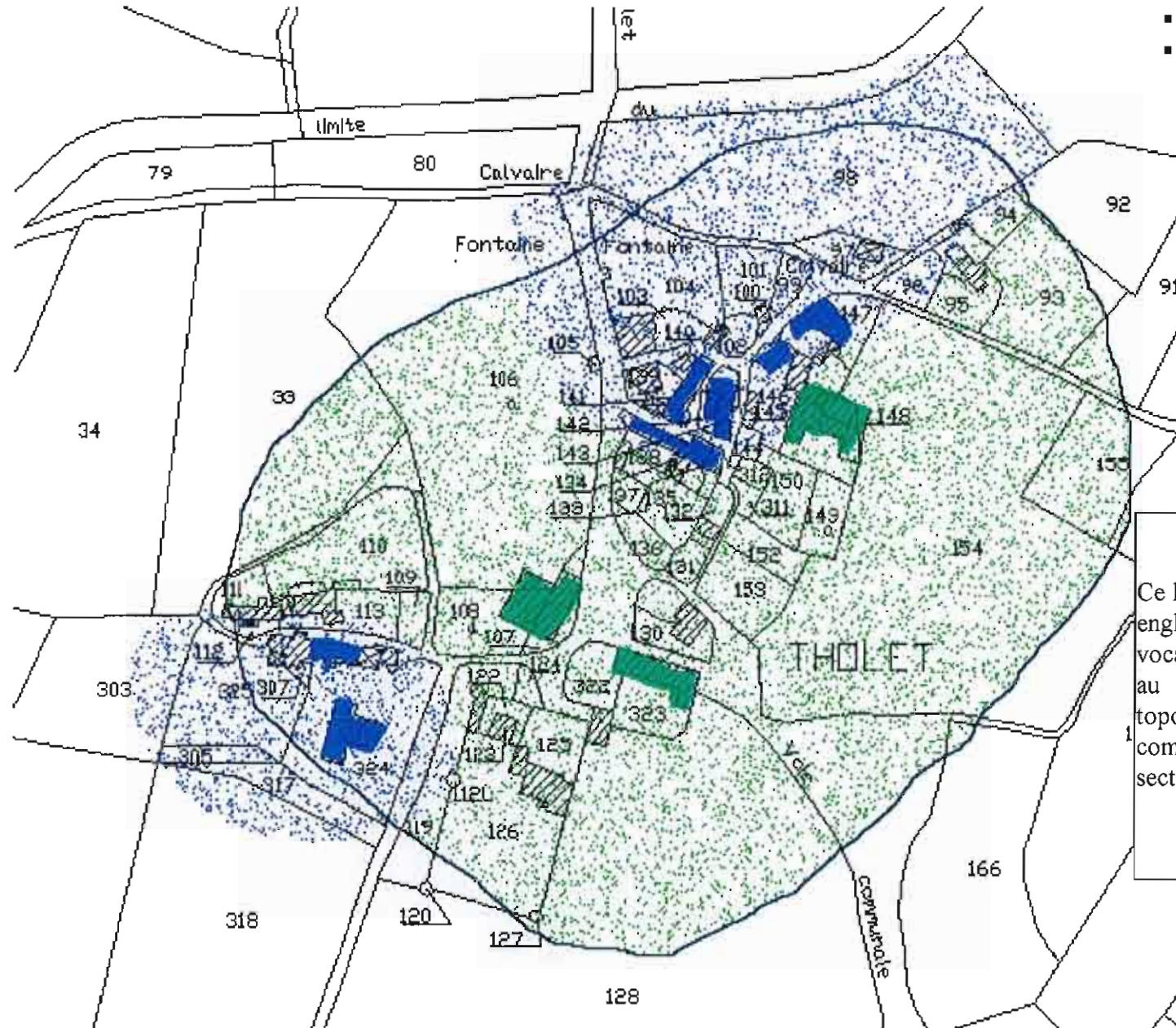
- Le Crouzet :
- 2 habitations de tiers
- Pas de bâtiment agricole
- Assainissement autonome / réseau AEP

Hameaux où quelques terrains peuvent être pris en zone U, de part la présence du réseau AEP et l'inexistence d'exploitation agricole. Cette zone sera établie en continuité avec les habitations existantes.



➤ **Tholet :**

- 7 habitations de tiers
- Périmètre de 100 mètres
- Étable
- Assainissement autonome/réseau AEP



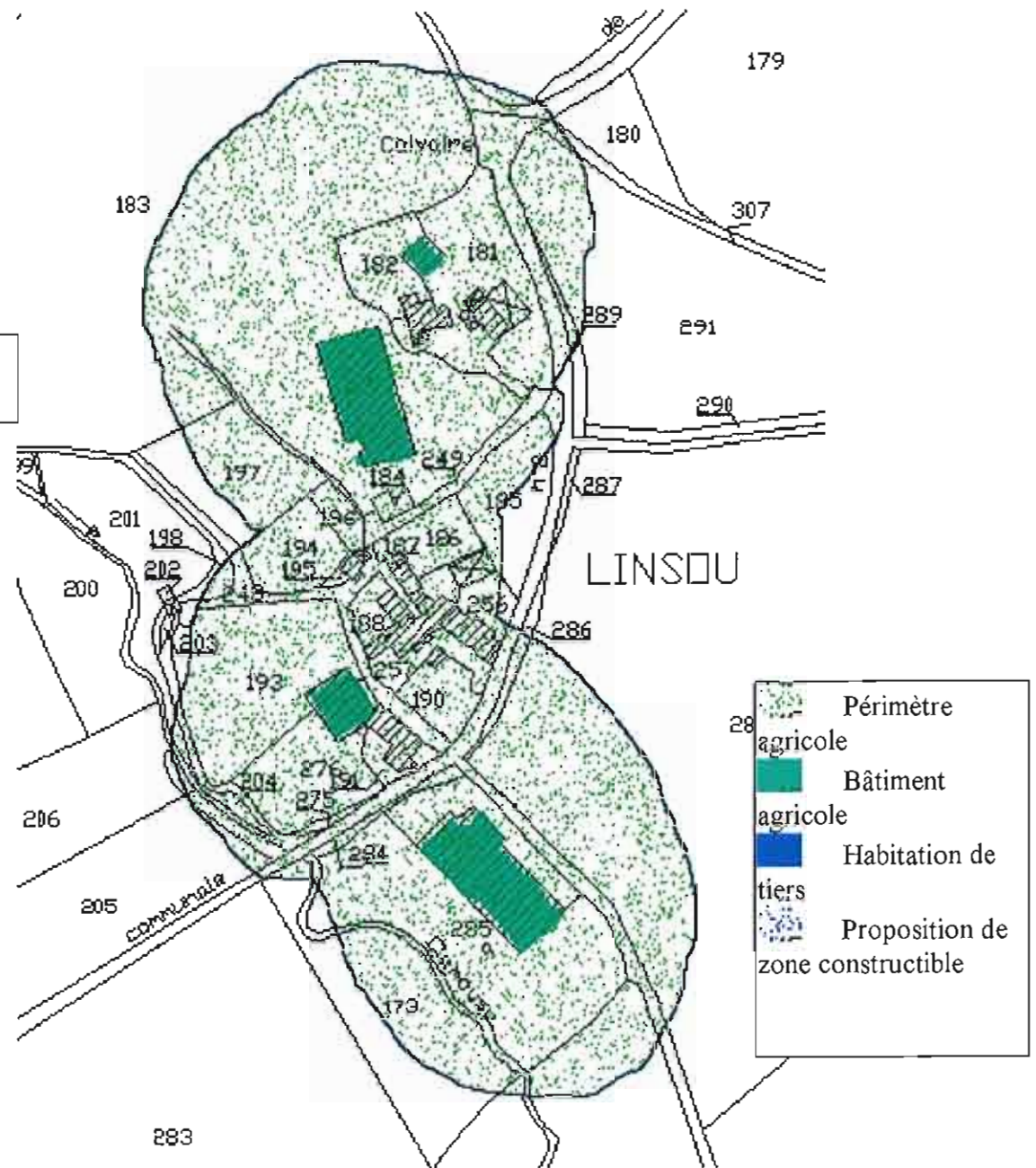
Ce hameau où les tiers sont majoritaires et déjà englobés dans un périmètre de protection est à vocation mixte. Une urbanisation au sud-est ou au nord semble envisageable. Toutefois la topographie difficile au sud-est pourrait compromettre la création d'une zone U sur ce secteur.



➤ Linsou :

- Pas d'habitation de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 50 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP

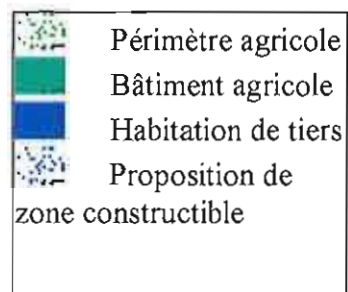
Hameau à vocation purement agricole, sans habitation de tiers, où la zone N s'impose.



Hameau à forte présence agricole. agricole s'étalant en longueur, où, malgré l'habitation d'un tiers, une zone U n'est pas souhaitable de part une topographie défavorable.

➤ Le Jaloux :

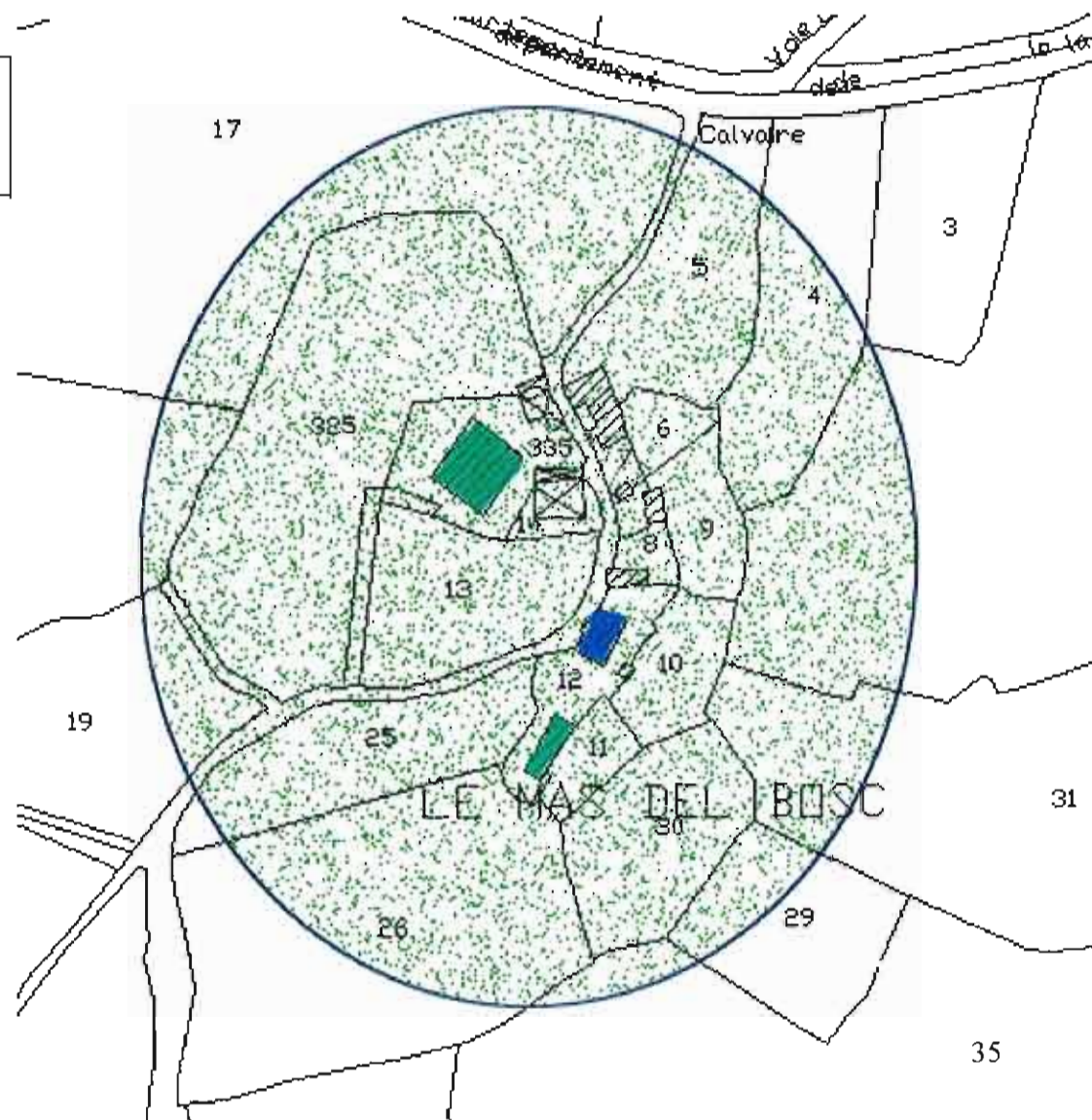
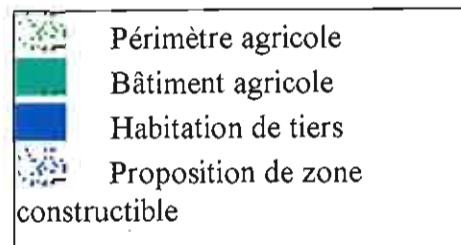
- 1 habitation de tiers
- Bergerie + étable
- Périmètre de 50 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP



➤ Le Mas del Bosc :

- 1 habitation de tiers
- Étable
- Périmètre de 100 mètres
- Assainissement autonome / réseau AEP

Hameau à vocation strictement agricole où l'installation classée existante et la présence d'un seul tiers ne permettent pas la création d'une zone U.



➤ Gabriac

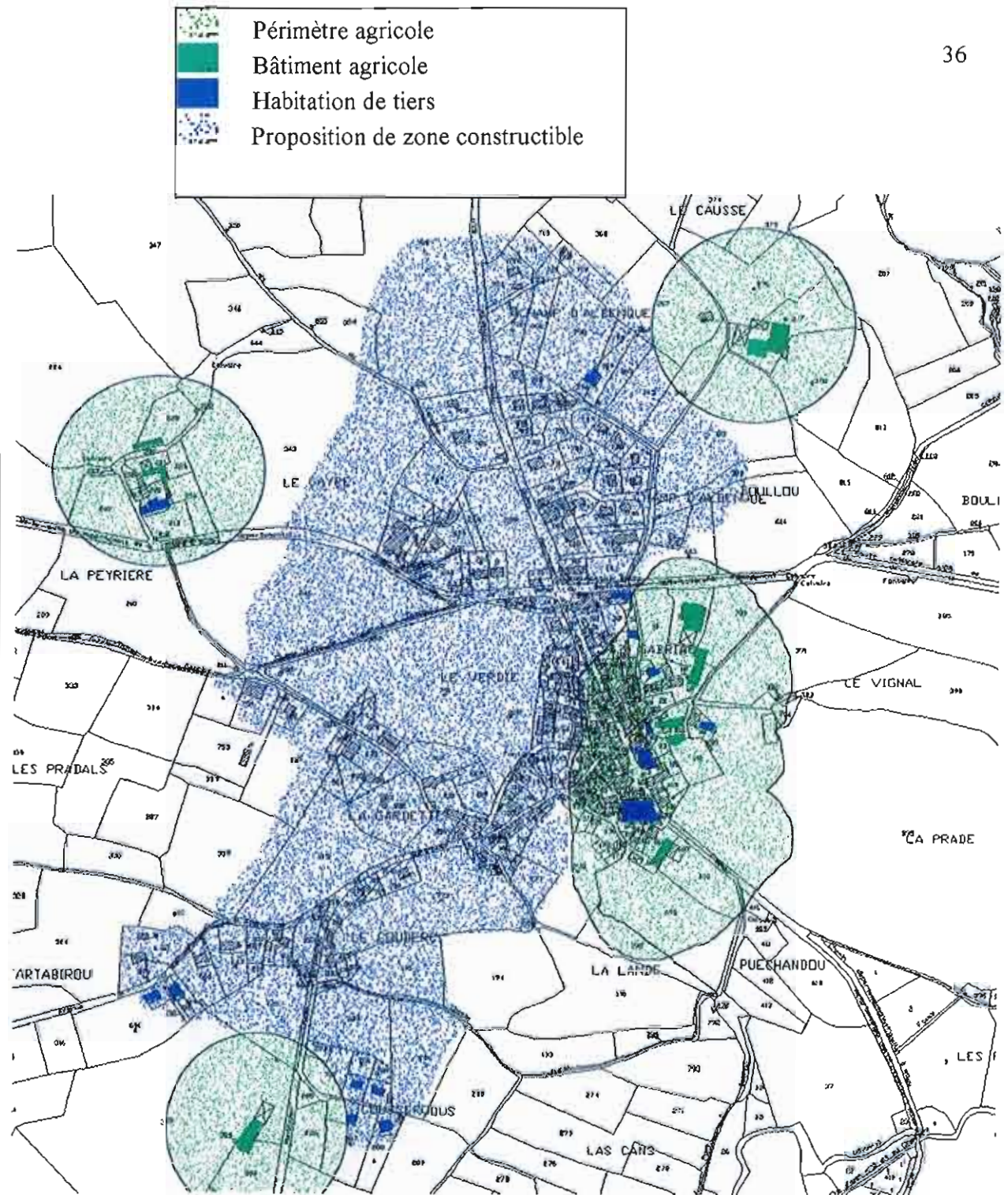
- Habitations de tiers
- Etable + bergerie
- Périmètre de 100 mètres
- Assainissement collectif et individuel / réseau AEP

Gabriac, bourg centre de la commune, est encerclé par des bâtiments agricoles. Cependant les espaces vides existants entre les constructions actuelles devraient être suffisant pour permettre de l'étoffer au mieux.

La situation de cette future zone constructible, directement liée au bâti existant, et conjuguée à une topographie favorable devrait donner un visuel plus cohérent à ce bourg et éviter un étalement le long des voies (plus coûteux en terme de réseaux et d'espace).

Les activités agricoles ne seraient donc pas gênées par l'établissement de ce secteur urbanisable et conserveraient la possibilité de se développer.

Il semble important de souligner que les liaisons entre les anciens et les nouveaux quartiers devront être soignées.



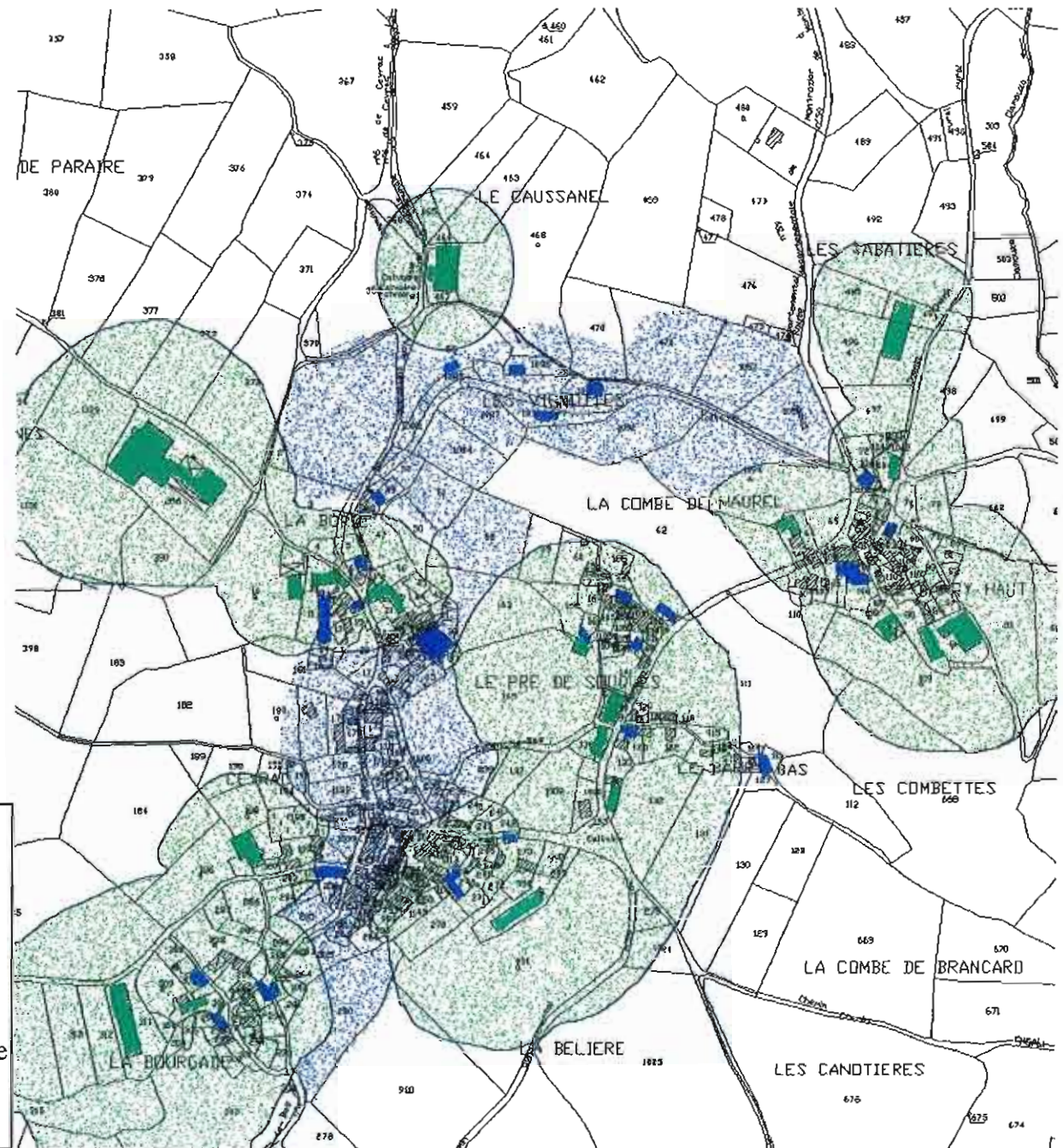
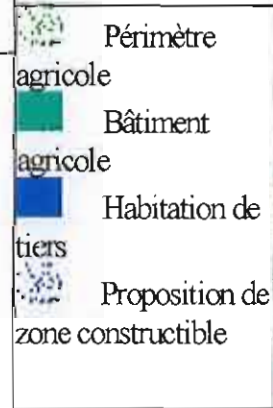


➤ Ceyrac

- Habitations de tiers
- Étable + bergerie
- Périmètre de 50 et 100 mètres
- Assainissement collectif et individuel / Réseau AEP

Bourg, où le contexte est mixte. En effet, les habitations sont très proches des exploitations (encore présentes à l'intérieur du bourg) et la topographie de certaines parcelles ne facilitera pas la construction.

Certains agriculteurs ont déjà retiré leurs élevages du centre du bourg, il faut donc respecter les périmètres de protection et ne pas étendre une zone constructible vers ces exploitations. Il est à noter que ce bourg est encerclé par des exploitations agricoles. Le changement de destination, la réfection, l'adaptation et l'extension des bâtiments existants étant possible en zone N de la carte communale (sans gêne à l'activité agricole), la future zone U pourra donc être positionnée sur les terrains vierges les plus favorables (notamment en termes de topographie).





D/ CHOIX COMMUNAL

D.I BOURGS ET HAMEAUX OUVERTS A L'URBANISATION / ZONE U

D.1.1) Combres

Ce hameau, à 5 km de Gabriac, est situé sur un secteur relativement plat. L'absence de bâtiment agricole et la présence des réseaux d'eau et d'électricité en fait un choix judicieux pour la mise en place d'une zone U. L'extension mesurée dans la continuité avec le bâti, se fera au nord, à l'ouest et au sud des constructions existantes. La parcelle 116, cadastrée aujourd'hui sous le numéro A 849, située au Nord-Ouest du hameau et d'une taille relativement importante (11253 m²) devrait faire l'objet d'une procédure d'aménagement limitant la consommation d'espace naturel. Afin d'éviter de dénaturer ce hameau, il sera souhaitable de veiller à l'insertion des futures constructions par rapport à l'existant. (surface des lots, découpage, aspect extérieur, liaison avec les constructions existantes...)

La zone U sur le hameau de Combres aura une superficie de 4,10 hectares.

D.1.2) Le Crouzet :

Sur ce secteur faiblement urbanisé, quelques terrains ont été choisis aux abords immédiats des constructions existantes de manière à étoffer ce hameau. Les réseaux principaux (voiries, eau, électricité) sont présents. L'absence d'activité agricole engage de fait à créer une zone U. La topographie est assez favorable, de même que l'exposition.

La zone U sur le hameau du Crouzet aura une superficie de 4,10 hectares.

D.I.3) Concoïn :

Dans le hameau de Concoïn, les habitations existantes sont encerclées par deux bâtiments agricoles. Ces derniers ne pourront donc pas s'étendre vers celles-ci. En revanche, ils auront la possibilité de le faire vers l'extérieur du hameau. Il est donc possible de créer une zone U englobant les habitations existantes à l'intérieur du hameau ainsi qu'une construction située à l'extérieur sans gêner l'activité agricole. Une topographie favorable et la présence des réseaux d'eau et d'électricité amènent donc à créer une zone d'urbanisation.

La zone U pour le hameau de Concoïn aura une superficie de 3,09 hectares

D.I.4) Tholet :

Pour ce hameau, l'extension retenue se fera au Nord. En effet, les terrains choisis, jouxtant les dernières constructions, sont plats et bien exposés, Les dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, concernant le recul par rapport à une voie à grande circulation (RD 988) ne s'appliquent pas dans cette zone dans la mesure où l'extension se fait en continuité de la PAU. De plus, un épais rideau de verdure existant masque ces parcelles d'une co-visibilité de la RD n° 988. Ainsi, le bâtiment agricole actuel situé au Nord du hameau ne sera pas gêner par la création de cette zone puisque des habitations de tiers sont déjà présentes.

Dans les autres secteurs du hameau, il n'y aura pas de création de zones U, de part une topographie défavorable et du périmètre de protection du bâtiment agricole implanté au Sud.

La zone U pour le hameau de Tholet aura une superficie de 1, 17 hectares

D.I.5) Gabriac :

L'extension du bourg de Gabriac se fera légèrement au Nord et au Sud et plus largement à l'Ouest. Le coté Est n'ayant pas été retenu de par la présence de bâtiments agricoles sur cette façade. L'extension du bourg sur le coté Ouest paraît logique avec la possibilité de combler des espaces vides entre les différentes constructions. Ces terrains, bien exposés, possèdent plusieurs atouts. Ils permettront de favoriser le visuel de l'entrée du bourg coté Ouest, à l'inverse de ce que l'on peut percevoir aujourd'hui (juste des prés) et devrait amener à créer une démarcation de manière à matérialiser une véritable entrée de village. De plus, l'aménagement en cours du carrefour des RD n°988 et n°28, devrait assurer une meilleure sécurité aux usagers. Une topographie favorable (parcelles relativement plates), une absence de bâtiments agricole à proximité, la présence des réseaux et la proximité du bourg permettent d'envisager une urbanisation quasi naturelle de ce secteur.

Les extensions Nord et Sud sont limitées pour éviter un effet d'étalement le long des voies et d'étirement des réseaux. Ce bourg devrait donc avoir une forme plus homogène, avec des vides comblés entre constructions existantes. Il paraît évident que les connections entre nouveaux et anciens quartiers devront être soignées (chemins piétons, aménagement paysager...)

La zone U pour le bourg de Gabriac aura une superficie de 46,23 hectares

D.I.6) Ceyrac :

La zone U sur le bourg de Ceyrac est composée de deux secteurs. Ces zones seront situées sur la partie centrale du bourg et au Nord. Ceyrac étant pratiquement encerclé par des exploitations agricoles, il paraissait difficile de créer des zones U à l'extérieur du bourg sans que ces dernières soient déconnectées des maisons de tiers existantes. De plus, le contexte mixte (présence d'exploitations agricoles et d'habitations de tiers) à l'intérieur même de Ceyrac rendait difficile l'implantation d'une zone U sur la totalité du bourg. Enfin, la topographie peu favorable aux abords immédiats du bourg ne favorisait pas ce choix.

C'est deux zones ont donc été positionnées en prenant en compte ces différentes contraintes.

La zone centre, d'une taille relativement modeste englobe à la fois des terrains vierges de toutes constructions et des terrains déjà bâtis. Ce positionnement stratégique permettra de densifier ce secteur de manière à assurer une continuité avec les constructions existantes et d'éliminer cet effet d'étranglement visuel actuel.

La zone Nord, d'une taille plus importante, permettra d'assurer une continuité du bâti entre la Borie et le Barry Haut. La majorité des terrains de cette zone est sans constructions et bénéficie d'une topographie favorable, ce qui permettra d'accueillir de nouvelles constructions et d'avoir une continuité visuelle.

Toutefois, dans le reste du bourg, classé en zone N, sont autorisés les extensions, réfections, adaptations et changement de destination des bâtiments existants.

L'insertion des nouvelles constructions, compte tenu de la perspective de classement de l'église de Ceyrac, devra être soignée.

Ces zones, qui paraissent aujourd'hui équilibrées par rapport à la taille du bourg, seront certainement amenées à être modifiées suivant l'évolution Ceyrac.

La zone U pour le bourg de Ceyrac aura une superficie de 6,48 hectares

D.II HAMEAUX A VOCATION AGRICOLE / ZONE N

Les hameaux de Fraysse, Marty, Malagenc, Lemensac, Coupiac, La Bessière, Le Jaloux, Le Mas del Bosc, Les Mazes, Linsou n'ont pas fait l'objet de création de zone U, l'activité agricole y étant très fortement présente (en moyenne 2 bâtiments générant des périmètres de protection par hameau). Cette dernière est, comme il a été démontré lors de l'analyse, une des composantes essentielles de la commune de Gabriac.

De plus, les non-agriculteurs, dans ces hameaux, restent peu représentatifs. On trouve donc, en moyenne, une seule habitation de tiers existante, ce qui confirme la vocation agricole de ces différents secteurs.

Enfin, une topographie, le plus souvent défavorable, renforce naturellement le choix de ce zonage.

Toutefois, seront autorisés dans cette zone, les extensions, réfections, adaptations et changement de destination des bâtiments existants.

Pour le hameau de Saint-Affrique, la possibilité de création d'une zone U n'a pas été retenue de part une activité agricole très fortement présente avec 5 bâtiments agricoles sur le hameau dont une installation classée. De plus, l'implantation des habitations de tiers dans un périmètre relativement restreint ne permettait pas d'envisager la création de ce type de zone.

D.III CHOIX COMMUNAL ET ENVIRONNEMENT

La préservation d'un environnement de qualité, a été pour la commune de Gabriac, une préoccupation essentielle lors de l'élaboration de cette carte communale. En effet, située proche des moteurs économiques locaux que représentent les villes de Bozouls et d'Espalion, et prochainement Rodez avec le nouveau tracé de la RN 88, elle risque de connaître une pression foncière supérieure à celle qu'elle connaît aujourd'hui, et ce dans un avenir très proche.

C'est donc dans le but de pouvoir maîtriser au mieux son développement et parvenir à faire cohabiter au mieux les zones urbaines avec les zones naturelles que ces documents graphiques ont été réalisés. Pour ce faire, les moyens mis en œuvre sont les suivants :

- Prise en compte systématique et respect des périmètres de protection des bâtiments agricoles de manière à préserver cette activité très présente sur la commune. Aucun périmètre de protection sur la totalité de la commune n'a été grevé par une zone U.
- Mise en place de zones U, au plus près des constructions existantes et de petites dimensions, de manière à minimiser les coûts d'extension de réseaux pour la commune. La totalité de la surface dévolue au zonage U représente seulement 62,67 hectares sur 2554 existants, soit à peu près 2,45 %.
- Seulement 6 hameaux et bourgs sur les 17 étudiés auront une zone constructible de manière à avoir une urbanisation raisonnée par rapport à la taille et la typologie de la commune. Ceci ayant également pour effet, d'éviter l'habitat diffus en ouvrant des zones trop dispersées. Pas de création de hameaux nouveaux de manière à préserver les zones vierges.
- Préservation d'une image de qualité, avec des zones U, de forme ramassée et arrondie de manière à éviter un étalement le long des voies et permettre de combler les espaces vides entre les constructions existantes. Dans les zones N, le patrimoine architectural sera conservé et conforté puisqu'il y est autorisé les extensions, réfections, adaptations et changement de destination des bâtiments existants.
- Les surfaces constructibles les plus importantes positionnées sur les deux bourgs, Gabriac et Ceyrac, seront dans l'ensemble desservies en assainissement collectif. Les secteurs situés hors de ces zones permettent la mise en place de système d'assainissement individuel.

D.IV REGLES D'URBANISME APPLICABLES

Les règles applicables sur le territoire de la commune de Gabriac sont les suivantes :

- Les secteurs U des documents graphiques, correspondent aux zones dites constructibles, c'est à dire où les constructions neuves seront autorisées. En conséquence, les demandes d'autorisation ou d'occupation du sol ne pourront être refusées au titre des articles du code de l'urbanisme, L 111-1-2 relatif à la constructibilité limitée et R111-14-1 relatif à la localisation et à la destination des constructions.

Toutefois, les autres articles du règlement national d'urbanisme continueront de s'appliquer dans ces zones (sécurité, salubrité, implantation...)

- Les secteurs N des documents graphiques, correspondent aux zones à protéger, de manière à ne pas favoriser une urbanisation dispersée ou à compromettre les activités agricoles et autoriser d'autre part les extensions, réfections, adaptations et changement de destination des bâtiments existants.

D.V SERVITUDES

Les demandes d'autorisations seront instruites en tenant compte des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune, elles sont de trois types :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

- PT1 : Servitude de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques

- PT2 : Servitude de protection des centres de réception radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles

D.VI TABLEAUX DES SURFACES

ZONES U	SUPERFICIE EN HECTARES
Combres	4,10
Concoïn	3,09
Le Crouzet	1,6
Gabriac	46,23
Tholet	1,17
Ceyrac	6,48
Total	62,67

ZONES N	SUPERFICIE EN HECTARES
Total	2491,33

Total Commune	2554 hectares
------------------	---------------