

CARTE COMMUNALE  
DE SAINT CHELY D'AUBRAC  
AVEYRON 12470

# CARTE COMMUNALE

## Révision N°1

# Commune de Saint Chély d'Aubrac

RÉVISÉ par délibération  
du Conseil Municipal  
du 23 MARS 2007

EXECUTIF à compter  
du

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## SOMMAIRE

<b>I - AVANT PROPOS</b>	<b>Page 3</b>
<b>II - ÉTAT INITIAL</b>	<b>Page 4</b>
<b>III - LES CHOIX RETENUS</b>	<b>Page 12</b>
<b>IV - SUPERFICIES</b>	<b>Page 24</b>
<b>V - SUPERFICIES</b>	<b>Page 26</b>
<b>VI - RÉGLES APPLICABLES</b>	<b>Page 27</b>
<b>VII - SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>Page 29</b>

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## **I - AVANT PROPOS**

La Carte communale de la Commune de St Chély d'Aubrac, approuvée par l'arrêté préfectoral N° 2004-127-7 en date du 6 mai 2004, a permis le développement de la commune en terme de construction et d'implantation d'activités.

Aujourd'hui, beaucoup de demandes de construction restent insatisfaites du fait que les zones U sont insuffisantes pour faire face à cette demande. En effet ces zones ont été définies et localisées aux seuls Bourgs et hameaux de Saint Chély, d'Aubrac, des Bonals, et du Pouget Joubé.

Il apparaît maintenant que beaucoup de demandes sur les autres hameaux ou bourgs de la commune ne peuvent être satisfaites du fait de leur classement en zone N dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

Le Conseil Municipal c'est donc prononcé pour une révision de la carte communale en séance le 30/09/2005 avec pour objectif d'augmenter les zones constructibles en tenant compte des éléments nouveaux survenus depuis l'élaboration de la carte communale.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

CARTE COMMUNALE  
DE SAINT CHELY D'AUBRAC  
AVEYRON 12470

## **II - ÉTAT INITIAL**

### **1) Environnement et Paysage**

La commune de SAINT CHELY D'AUBRAC se situe en bordure sud du plateau de l'AUBRAC. Sa topographie est très variée. Aux espaces « ondulés » du plateau de l'Aubrac, s'opposent les pentes abruptes des vallées qui plongent vers le Lot avec leurs bords au cours sinueux.

Le plateau se caractérise par une végétation principalement composé d'un herbage riche et de bois épars.

### **Les zones agglomérées**

Les principaux villages, bourgs ou hameaux qui composent la commune sont très nombreux et diffus. Le principal bourg, celui de SAINT CHELY D'AUBRAC, n'est pas très important, il regroupe cependant les seuls commerces et principaux services de la commune (Poste, Pharmacie, Épicerie, Maison de retraite, Centre de secours, Gendarmerie, École, etc.)



Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

Seul le village d'AUBRAC offre ensuite des services tel que l'hôtellerie et un commerce, principalement lié à l'attrait touristique du village.

Les autres hameaux sont dispersés sur le vaste territoire de la commune, ici au pied des pistes de la station de ski, là autour d'une grosse ferme (BONNEFON), le long d'une voie de circulation (Le POUGET JOUBE), ou encore sur des sites remarquables par l'exposition ou à la croisé de routes (REGAUSSOU ou Les INFRUS)

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## 2) Les réseaux d'Assainissement

A ce jour un schéma communal d'assainissement a été étudié en 1997.

Seul le village d'AUBRAC est raccordé à une station d'épuration avec un effectif important résultant de la présence des structures hôtelières et principalement du Royal Aubrac (300 personnes environ).

Les villages de SAINT CHELY D'AUBRAC, de BRAMELOUP, et les hameaux de BONNEFON, BELVEZET, Les INFRUS sont raccordés à des réseaux d'assainissement collectif unitaire dont les rejets se font principalement dans le milieu naturel sans traitement préalable.

En secteur diffus, la majorité des rejets se font toujours actuellement en milieu naturel (Boraldes), ou par le biais de systèmes d'assainissement individuels.

## 3) Les réseaux d'adduction d'eau

L'eau potable est actuellement distribuée aux principaux bourg et hameaux de la commune grâce à des captages d'eaux souterraines qui ne sont pas régulés. Si aujourd'hui il n'y a pas de problème qualitatif connu, il est nécessaire à terme que la commune mène une politique de protection des sources et captages afin d'assurer un suivi qualitatif de la distribution de l'eau.

Il existe cependant des problèmes liés à la pression d'eau sur le bourg d'AUBRAC, qui sont aussi d'ordre quantitatif notamment en période de sécheresse estivale.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

Les problèmes d'adduction sont présents sur le bourg de SAINT CHELY D'AUBRAC dû principalement à la vétusté des réseaux existants.

Il faut également noter la présence d'un captage sur la boralde de Saint Chély d'Aubrac par le SIAEP de Rignac Montbazens au niveau du Pont des Touzes ; La Présence de ce captage a été le principal argument pour la création de la station d'épuration du village d'AUBRAC.

Le barrage d'AUBRAC permet de ré-alimenter la Boralde si besoin est en période critique.

Depuis l'établissement de la carte communale, le hameau du Pouget est maintenant desservi par un réseau entièrement géré par la commune.

#### **4) Développement économique**

Le développement économique de la commune tourne principalement autour de l'agriculture et du tourisme. Quelques activités artisanales

##### **a) L'agriculture (Principalement élevage)**

L'élevage bovin de la race d'Aubrac est le fer de lance de l'agriculture locale. Le climat et l'altitude élevée de la commune ne permettent pas la culture et restreignent les activités agricoles à quasiment ce seul élevage. Si le nombre d'exploitation diminue régulièrement, leur taille moyenne est en progression sensible (53 ha en 1988 pour 81ha en 2000)

Le cheptel stagne depuis la fin des années 90 autour de 5200 UGB (unité de grand bovin) A titre indicatif ce chiffre était de 4300 dans les années 70.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

**b) Le tourisme**

Les atouts touristiques de la commune sont divers et subissent des destins très variés.

Les équipements de la station de ski de BRAMELOUP restent malgré l'absence répétée d'un bon enneigement hivernal, un centre d'intérêt touristique, que la commune s'efforce de soutenir et de développer au moyen d'activité de plein air (tourisme de plein air, randonnée pédestre, chasse, pêche, flore et faune sauvage, etc ...)

L'engouement touristique actuel pour le plateau de l'Aubrac et sa région, et le développement du nombre de pèlerin sur les chemins de Saint Jacques de Compostelle représentent une manne pour les commerces, chambres d'hôte et hôtel restaurants de la commune.

**c) Les autres activités**

La coutellerie de Laguiole offre quelques retombées économiques à la commune (atelier de fabrication décentralisé). La présence d'un centre de testage de bovins vient confirmer l'importance des activités d'élevage constatées sur le canton de SAINT CHELY D'AUBRAC .

Les commerces de proximité, et quelques artisans viennent compléter l'environnement économique de la commune. (Médecin, Pharmacien, Alimentation, Boulangerie, Artisan mécanicien, Artisan plombier, Artisan menuisier, etc...)

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

### 5) Développement démographique

Comme beaucoup de commune rurale, la commune de SAINT CHELY D'AUBRAC, voit sa population baisser à chaque recensement (constat établi sur la base du dernier recensement effectué en 1999). Cependant cette perte d'effectif est très faible 0.3% de la population. On peut donc considérer que la population est relativement stable par rapport à l'exode que constate la majorité des communes rurales en France. La présence de la Maison de Retraite avec un effectif de 70 est un élément stabilisateur important qui offre également une trentaine emplois à la commune, et des retombées économiques et humaines vitales.

La population à majorité agricole par le passé est devenue minoritaire. Cette dégradation est compensée par le développement des services (la Maison de retraite et ses retombées économiques notamment)

ANNÉES	POPULATIONS
1975	606 Habitants
1982	556 Habitants
1990	547 Habitants
1999	533 Habitants
2005(*)	539 Habitants

(\*) Estimation Mairie

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## 6) L'Habitat

Dans l'ensemble l'habitat sur la commune est dans un état que l'on peut juger de bon. Les deux tiers des logements sont occupés par leur propriétaire, alors que près de 20 % sont occupés par des locataires. Environ 13 % des logements sont vacants au dernier recensement.

Par ailleurs, l'analyse des demandes de permis de construire et des déclarations de travaux déposées en Mairie ces huit dernières années est très significative (voir tableau en annexe). En effet, les déclarations de travaux qui touchent par définition le patrimoine existant concernent toujours majoritairement l'amélioration de l'habitat, même s'il n'en est pas de même pour les années 2003, 2004 et 2005. Le nombre de PC a augmenté à partir de l'année 2004 à la suite de l'établissement de la carte communale. Le net affaiblissement constaté cette année 2006 préfigure de la carence des terrains disponibles, suite à cet accroissement de l'offre et qui ne peut maintenant suivre le niveau des demandes en terrains constructibles.

Faute de terrain constructible, c'est la réhabilitation et la rénovation qui se développent sur l'année 2006, avec une forte augmentation des déclarations de travaux majoritairement liées à l'amélioration de l'habitat.

La demande de logement reste présente, mais la faiblesse de l'offre de possibilité foncière freine les prétendants à l'acte de construire. Le patrimoine est par contre réhabilité. Il est donc nécessaire que la carte communale développe l'offre en terrain constructible dans le respect de l'environnement et de

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

l'harmonie des bourgs et des hameaux, tant sur le plan technique (raccordement aux divers réseaux, topographie, etc.) que sur le plan de l'impact physique et paysager (visuel et typologie de l'architecture)

ANNÉES	PERMIS DE CONSTRUIRE		DÉCLARATION DE TRAVAUX	
	PC Déposés	PC Liés à la Construction de Logements	DT Déposées	DT liées à L'amélioration de l'Habitat
1998	14	3	9	4
1999	15	6	14	8
2000	18	5	13	9
2001	12	3	13	9
2002	8	0	18	11
2003	10	6	11	3
2004	19	7	11	5
2005	15	6	9	3
2006(*)	7	3	19	14

(\*) année en cours, chiffre arrêté au mois de novembre

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

### **III - LES CHOIX RETENUS**

#### **A) Zone d'Activités (UX)**



L'activité étant source de développement, il est important que la commune puisse présenter une offre foncière liée aux activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou tout simplement un lieu où peuvent se concentrer des activités afin de dynamiser ce secteur. A ce jour la zone d'activité réalisée il y a quelques années par la commune à la sortie du village sur la route de BONNEFON ne dispose plus de terrain libre. Lors de l'établissement de la Carte Communale, une zone UX a été créée au lieu dit « La Borie du Gasc ».

Si aujourd'hui la création de cette zone a permis l'implantation d'un artisan, il faut accroître l'offre en incluant dans son périmètre les parcelles 185, 183 et 191.

Ces parcelles sont toutes desservies par les réseaux d'adduction d'eau potable, électricité, téléphonie) Seul l'assainissement sera prévu au cas par cas selon l'activité qui s'implantera afin de répondre à la réglementation en vigueur. (CF schéma d'assainissement de la Commune)

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

**B) Zones Constructibles (U)**

La redéfinition des zones constructibles (U) s'appuie :

- d'une part sur l'analyse de la desserte des réseaux (Eau potable, électricité, téléphonie, assainissement collectif ou possibilité d'assainissement individuel)
- d'autre part sur l'environnement ou le site (exposition ou site exceptionnel, continuité des hameaux)
- la vocation des hameaux (activité agricole pérenne, patrimoine architectural, habitat)
- la réglementation en vigueur (Lois Montagne, SRU, Urbanisme et Habitat)
- recul sur le vécu de la Carte communale établie en 2004

A l'issue de l'analyse de ces critères, les zones suivantes sont définies dans la Carte Communale.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## 1) AUBRAC

### a) Rappel

La définition de la zone constructible dans le village d'AUBRAC est principalement liée au problème d'alimentation en eau des parcelles. En effet, l'eau est distribuée dans ce village depuis un réservoir dont le niveau actuel ne permet pas de disposer d'une pression suffisante pour desservir les parcelles les plus élevées en altitude, situées au nord du hameau. Le développement des zones U se tourne naturellement sur le versant en aval du village. Cependant, la présence de la Dômerie, inscrite au patrimoine des Monuments Historiques, définit également une zone dans le village où les constructions nouvelles ne sont pas souhaitables afin de respecter le site.

Enfin, il semble indispensable de ne pas autoriser les constructions dans le champ visuel de vue côté sud depuis la « Maison de l'Aubrac », elles viendraient en effet nuire au paysage typique présenté par la nature depuis ce promontoire, dont la vue sur les « montagnes » environnantes est l'un des atouts .

La viabilisation des parcelles classées en zone U est rendu possible par la proximité des voies attenantes. La desserte des parcelles 250 -249 et de la pointe de la parcelle 214 incluse dans la zone U devra se faire par une contre allée le long de la route afin de limiter les sorties sur celle-ci.

### b) Modifications

Les demandes d'information pour des projets de construction sur AUBRAC sont courantes en Maire. Il est probable que l'offre en terrains constructibles dans la configuration actuelle de la carte communale apparaisse assez vite insuffisante. La zone U est donc développée sur le bas de la parcelle 214 jusqu'à la limite avec la parcelle 119. La parcelle N° 36 étant enclavée elle ne peut participer au développement de la zone U.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## 2) Les BONALS

### a) Rappel

Ce hameau par sa configuration présente une des rares possibilités de classement en zone constructible.

La présence des activités agricoles rassemblées sur un côté sud du village permet à l'autre côté d'accueillir les opportunités de construction de logements.

Dans ce secteur, la distribution de l'eau potable est assurée par la commune dans de bonnes conditions.

L'assainissement individuel sera de rigueur pour tout projet de création de logement.

La topographie du terrain permet également l'implantation d'habitations avec de bonnes expositions sud/ouest.

### b) Modifications

Aucune modification n'est envisagée pour ce secteur dans le cadre de la révision

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

### 3) FACH DEL COL / LA ROQUE (BRAMELOUP) et PICADET

#### a) Rappel

La station de ski de BRAMELOUP dispose de l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation dans le cadre d'un lotissement communal existant.

Compte tenu de l'avenir touristique de la station de ski, il ne semble pas souhaitable d'étendre la zone constructible au delà de ce lotissement. Le périmètre actuel du lotissement se confond donc avec le zonage U sur ce secteur. Il en est de même pour le lieu dit « Le PICADET » où cependant la zone est étendue autour du corps de ferme situé dans le secteur.

#### b) Modifications

La commune souhaite dans le cadre de la révision inclure dans le périmètre de la zone U de la station de BRAMELOUP, la parcelle 48 afin d'assurer la continuité de la zone constructible entre des deux méandres de la route. Cette parcelle est propriété du SIVU, il en garde donc la maîtrise foncière. Le développement de cette zone, s'il est un jour souhaitable, restera à l'initiative de la collectivité.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

#### 4) Le **POUGET – JOUBE**

##### a) Rappel

Lors de l'établissement de la Carte Communale ce secteur a été classé partiellement en zone U s'agissant là d'un hameau situé le long de la route départementale 987. A ce titre, ce site représente une opportunité à saisir pour l'implantation d'activités autres qu'agricoles en bord de voies, (services, activités artisanales et commerciales). Les activités ne devront pas cependant nuire à l'environnement et notamment être compatibles avec la présence de l'habitat situé à proximité. Les activités incompatibles avec l'habitat seront privilégiées sur la zone Ux.

##### b) Modifications

L'opportunité de réaliser un lotissement communal sur les parcelles 40, 116, 37 et 36, vient accroître les offres en possibilités de construction de logements. La sortie de ce lotissement sur la RD 987 ne pourra s'effectuer que par les parcelles 40 ou 121 Cette opportunité étend la zone U à la totalité des parcelles 116, 37 et 36. Les études menées par le SIEDA permettent de valider cette faisabilité, les autres réseaux étant suffisants (Téléphonie, Eau, etc.). Seul l'assainissement devra être traité individuellement conformément au schéma d'assainissement de la commune.

A noter que la distribution de l'eau potable sur ce secteur est maintenant assurée sous la responsabilité de la commune.

Les exploitations agricoles existantes à proximité ne présentent pas de nuisance à ce développement. La densification de l'habitat sur ce secteur ne devrait pas porter de nuisance notable tant sur le paysage que sur l'environnement.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

CARTE COMMUNALE  
DE SAINT CHELY D'AUBRAC  
AVEYRON 12470

## 5) SAINT CHELY D'AUBRAC

### a) Rappel

Principal village de la commune, le bourg de SAINT CHELY D'AUBRAC se doit de proposer des zones constructibles variées. La topographie des terrains et l'étroitesse des rues du village posent cependant des problèmes à ce développement. Il est également important de tenir compte de l'unité architecturale du village et de son homogénéité et de veiller à ce que les nouvelles zones urbanisables ne viennent pas trop déséquilibrer cette harmonie élaborée dans le temps au cours du développement du village.



La topographie : Le village s'appuie sur une pente soutenue, exposée plein sud. En fond de vallée, le long de la Boralde, le terrain devient plus plat. La pente naturelle des terrains au nord du village rend quasi-impossible tout développement de l'urbanisation dans ce secteur. Les quelques parcelles « viabilisables » seront incluses dans le périmètre constructible, notamment le long des voies existantes.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

L'accès aux futures zones constructibles par les véhicules de secours, s'il est actuellement possible, doit être aisé.

La traversée du village pour la desserte des terrains situés en aval du bourg n'est actuellement pas économiquement raisonnable, et l'impact visuel d'une nouvelle urbanisation dans le fond de la vallée risque de nuire à la beauté du site.

Si urbanisation il y a, celle-ci doit être limitée afin de ne pas perturber l'équilibre du village, et de créer sur

cette zone visuellement

découverte une « tâche »

d'urbanisation à l'architecture sensiblement différente de celle du Bourg.

La zone U en amont du village est donc très limitée.

Le NORD bloqué par la forte pente des terrains, le bas de la vallée par les problèmes d'accès et de crues exceptionnelles, il ne reste au Bourg pour se développer que les terrains le long de la route d'Aubrac.



Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

Le développement à l'urbanisation sur la route d'Aubrac doit être soutenu par la création d'une zone U étendue au delà des dernières habitations récentes. L'ensemble de ces zones seront couvertes par les installations d'assainissement collectif envisagées dans le cadre du Schéma communal d'assainissement.

#### b) Modifications

Les possibilités d'extension du village de Saint Chély d'Aubrac à l'EST, le long de la route d'Aubrac, sont aujourd'hui quasiment toutes exploitées. Le lotissement existant n'offre plus de parcelle à la vente. Il est important que le coeur névralgique de la commune puisse accueillir les candidats à la construction de logement, l'avenir et le dynamisme de la commune en dépendent. La principale modification porte donc, pour ce secteur, sur l'extension de la zone U au dessus et le long de la route d'Aubrac dans la continuité de la zone U définie lors de l'établissement de la carte communale, jusqu' à la parcelle 326 incluse.

L'ensemble de cette extension est cependant limité aux parcelles dont la topographie rend possible l'implantation du bâti. Les parcelles situées au nord de cette extension s'en trouvent exclues car elles sont réellement trop pentues.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## 6) BONNEFON

### a) Rappel

Lors de l'élaboration de la carte communale, la vocation fortement agricole du lieu dit était apparue comme un frein à la création d'une zone U.

### b) Modification

Lors des dernières années, des demandes de construction de logement sur ce secteur ont été écartées car il n'existait pas de zone U. Il était important de reconsidérer l'analyse réalisée lors de l'établissement de la carte communale, afin de ne pas totalement bloquer le développement de ce secteur de la commune. L'implantation des bâtiments agricoles est très concentrée sur le sud et l'est du hameau.

Cela permet l'opportunité de création d'une zone U sur le flan nord ouest du village où la topographie du terrain et son exposition sud ouest sont tout à fait adaptées à cette création (la limite étant fixée sur la parcelle 149, à l'aplomb de la limite entre les parcelles 6 et 7). Par ailleurs la distribution d'eau est facilement réalisable si la zone se restreint, au nord, et pour raison technique (pression), au dessous la parcelle N°7. Au delà de cette limite le développement posera des problèmes d'équilibre et d'intégration dans le paysage particulièrement remarquable de ce côté du village.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## 7) LE MAS NOUVEL et LES INFRUS

### a) Rappel

Les INFRUS a résolument une vocation agricole et les récentes constructions de bâtiment d'exploitation l'attestent. Il n'est d'ailleurs pas possible de créer de zone U dans ce hameau totalement « couvert » par les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage.

### b) Modification

Menant le même raisonnement que pour BONNEFON, une zone U peut être créée à l'écart des deux bâtiments agricoles encore en activité sur le lieu dit du MAS NOUVEL. Le parcellaire y est à l'échelle de l'habitat individuel et à proximité immédiate des INFRUS. Ces deux vocations peuvent s'avérer complémentaires et porteuses de développement pour ce secteur de la commune.

La mairie a par ailleurs enregistré des demandes d'implantation.

Les réseaux existants permettent la création de cette zone U. L'assainissement devra être autonome, conformément au schéma d'assainissement de la commune.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

### **C) Zones Naturelles**

Le reste du territoire de la commune est classé en zone Naturelle.

Soit les hameaux ont une vocation agricole affirmée (par exemple : BELVEZET),

Soit la desserte en réseau d'eau potable ne permet pas leur développement (par exemple : LES INFRUTS),

Soit le site étant remarquable, et les bâtiments abandonnés, il est préférable d'y favoriser la rénovation du patrimoine architectural existant, c'est le cas du hameau « Les CAMBRASSATS ».

Soit, bien entendu, il s'agit de zones naturelles non construites et à haut intérêt dans le cadre de la préservation des espaces naturels (Forêts, montagnes, faunes, flores etc..)

Il est important cependant de rappeler que dans ces zones la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole reste possible ainsi que la réhabilitation du bâti existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

#### **IV - LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement peuvent être abordées sur le plan du milieu naturel et sur le plan du paysage.

La commune détient sur ces deux points un fort potentiel qu'il est vital de prendre en compte dans les options de création des zones U.

L'acte de construire aura fatalement dans chacune de ces zones U des répercussions sur l'environnement. Il appartiendra d'une part aux maîtres d'œuvre chargés d'assurer la conception des bâtiments, (architecte, constructeur) et aux techniciens chargés d'en contrôler les équipements (DDASS, DDE, etc...) d'en limiter au mieux les incidences néfastes à l'environnement. (adaptation au terrain naturel, terrassements limités, gestion des plantations existantes ou plantations nouvelles, choix des matériaux de construction, respect des traditions architecturales le cas échéant, etc...)

Cependant dans le cadre de la réflexion menée lors de l'établissement et de la révision de la carte communale de Saint Chély d'Aubrac, à tout moment, la protection du milieu naturel et l'impact sur le paysage a été pris en compte.

Les zones U créées ne sont pas sur des emplacements sensibles au titre des justifications des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (tourbières, intérêts faunistiques ou floristiques) ou du site Natura 2000 du Plateau central de l'Aubrac aveyronnais

Le schéma d'assainissement de la commune est bien entendu respecté.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

Au titre du paysage, le souci de la mise en valeur a été pris en compte sur les sites les plus sensibles de la commune.

Sur Saint Chély d'Aubrac :

La zone inondable a été naturellement exclue du périmètre constructible. Le fond de la vallée en aval du village a été également exclu afin de préserver son caractère authentique et la belle perspective qu'il offre lorsqu'il est appréhendé depuis le point de vue en arrivant de St GENIEZ d'OLT ou de SALGUES.

Les zones U créées ne sont pas sur des emplacements sensibles au titre des justifications des ZNIEF (tourbières, intérêts faunistiques ou floristiques)

Sur Aubrac :

Le secteur autour de la Dômerie et la perspective depuis de la Maison de l'Aubrac ont été préservés. Tout comme pour Saint Chély d'Aubrac, les vues sur le village et sur la Dômerie offertes aux visiteurs qui arrivent depuis le sud ou l'Est ne souffriront pas du développement « contemporain » du village.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

**V - SUPERFICIES DES ZONES**

<b>ZONE Ux</b>	<b>LA BORIE DU GASC</b>	1.92 ha	
<b>ZONE U</b>	<b>ST CHELY D'AUBRAC</b>	38.65 ha	}
	<b>BONNEFON</b>	1.75 ha	
	<b>BONALS</b>	3.65 ha	
	<b>POUGET JOUBE</b>	12.20 ha	
	<b>MAS NOUVEL</b>	1.50 ha	
	<b>PICADET</b>	4.15 ha	
	<b>BRAMELOUP</b>	4.58 ha	
	<b>AUBRAC</b>	8.39 ha	
<b>ZONE N</b>			7 788.21 ha
<b>Total de la Commune</b>			<b>7 865.00 ha</b>

Soit un accroissement de 13.00 ha de la surface des zones U

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

## **VI - RÈGLES APPLICABLES**

Rappel de quelques règles applicables

Les règles applicables sur le territoire de la commune de SAINT CHELY D'AUBRAC sont les règles générales du code de l'urbanisme, soit les articles R 111-1 à R 111.24

Sont également applicables la loi MONTAGNE (R 145-1 à R 145-10), la Loi SRU et Urbanisme Habitat.

### **A) Dans le bourg et ses abords :**

Les zones constructibles de la commune représentées en U et Ux (la zone Ux est destinée aux bâtiments à usage d'activités) sur les documents graphiques correspondent aux bourgs, hameaux et à leurs abords immédiats. En conséquences, 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....)

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

**B) Hors des bourgs :**

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

- Soit parce que les constructions favoriseraient une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, et contraire aux dispositions de la loi Montagne (article L 145-1 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 autorisés que l'adaptation, le changement de destination, 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.

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ

### **VII- SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL**

La commune de SAINT CHELY D'AUBRAC est affectée des servitudes publiques suivantes (liste annexée au présent rapport):

- Forêt Domaniale d'AUBRAC
- Forêt communale de SAINT CHELY D'AUBRAC
- Forêt sectionale de BONNEFON
- Forêt sectionale de REGAUSSOU
- Église NOTRE DAME DES PAUVRES
- Tour de BONNEFON
- Croix des trois Évêques
- Centre radioélectrique de St CHELY d'Aubrac – Les Cambrassats (12 13 015)
- Liaison Hertzienne - LE CAYROL Ecole (12 22 029) – St CHELY d'Aubrac Passif ( 12 22 041) – St CHELY d'Aubrac
- Centre radioélectrique St CHELY d'Aubrac – Les Cambrassats (12 22 015)

Par ailleurs, en amont et en aval du village de SAINT CHELY D'AUBRAC, deux zones de crues exceptionnelles sont répertoriées. (Voir carte en annexe)

Atelier d'Architecture et  
d'Urbanisme

**ARNAL LAFON CAYROU**

1 Boulevard de la République  
12000 RODEZ