

Habitat et Développement 12
Carrefour de l'Agriculture
12 026 RODEZ Cedex 9
Tél. : 05 65 73 65 76

Préfecture de l'Aveyron
Commune de :

CAMBOULAZET

PREFECTURE DE L'AVEYRON
08 JUL. 2010
DEPOSE

ABROGATION DU P.O.S



ELABORATION

Délibération du conseil
municipal :

- 5 JUL. 2010

Arrêté préfectoral :

VISA

Date :

Le Maire :



NOTE EXPLICATIVE
Motifs et conséquences juridiques

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Depuis le 1^{er} avril 2001, date d'entrée en vigueur des dispositions de la loi SRU, l'article L.123-4-1 ancien du Code de l'Urbanisme, qui interdisait l'abrogation des P.O.S., a été abrogé.

Désormais, les communes disposent de la possibilité d'abroger leur P.O.S. ou P.L.U, soit parce qu'ils sont illégaux, soit parce qu'elles souhaitent revenir aux règles générales d'urbanisme ou se doter d'une carte communale.

LA PROCEDURE

La loi ne prévoit **aucune règle** de procédure relative à l'abrogation des P.O.S., sauf celle prévue par l'article R.123-22-1 publié le 14 juin 2004.

Article R.123-22-1

L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par le conseil municipal après enquête publique menée dans les conditions prévues à l'article R.123-19. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.

LES EFFETS DE L'ABROGATION

L'abrogation du P.O.S. aura pour conséquence, de remettre en vigueur les règles générales d'urbanisme et la règle de constructibilité limitée.

Cependant, ceci ne s'applique pas si l'entrée en vigueur de l'abrogation du P.O.S. est simultanée avec l'entrée en vigueur d'une carte communale. Dans ce cas, ce sont les dispositions de la carte communale qui s'appliquent en matière d'utilisation et d'occupation du sol.

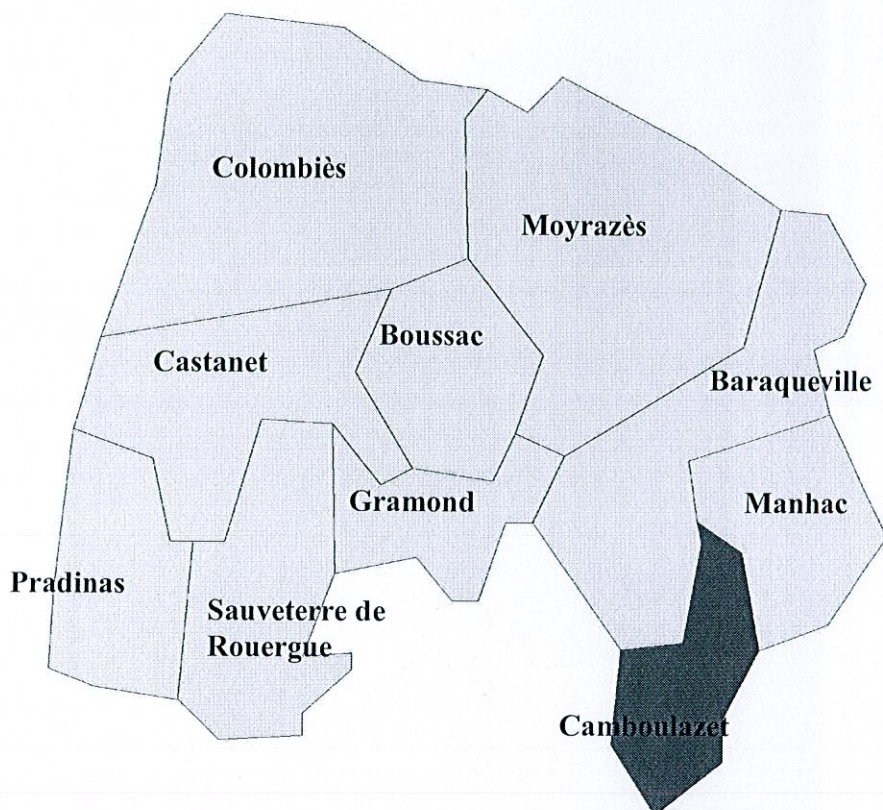
CONTEXTE ADMINISTRATIF

Limites administratives



La commune de Camboulazet fait partie du département de l'Aveyron et de la région Midi-Pyrénées. Elle est située au centre ouest du département et appartient au canton de Baraqueville-Sauveterre qui regroupe 10 communes.

INTERCOMMUNALITE



Chiffres clés

8 433 habitants

2 777 800 ha

10 communes

Communauté de Communes du Pays Baraquevillois

La commune de Camboulazet appartient à la Communauté de Communes du Pays Baraquevillois avec les communes de Boussac, Castanet, Colombiès, Gramond, Manhac, Moyrazès, Pradinas, Baraqueville et Sauveterre de Rouergue.

Certaines compétences communales ont été transférées à cet établissement public de coopération intercommunal.

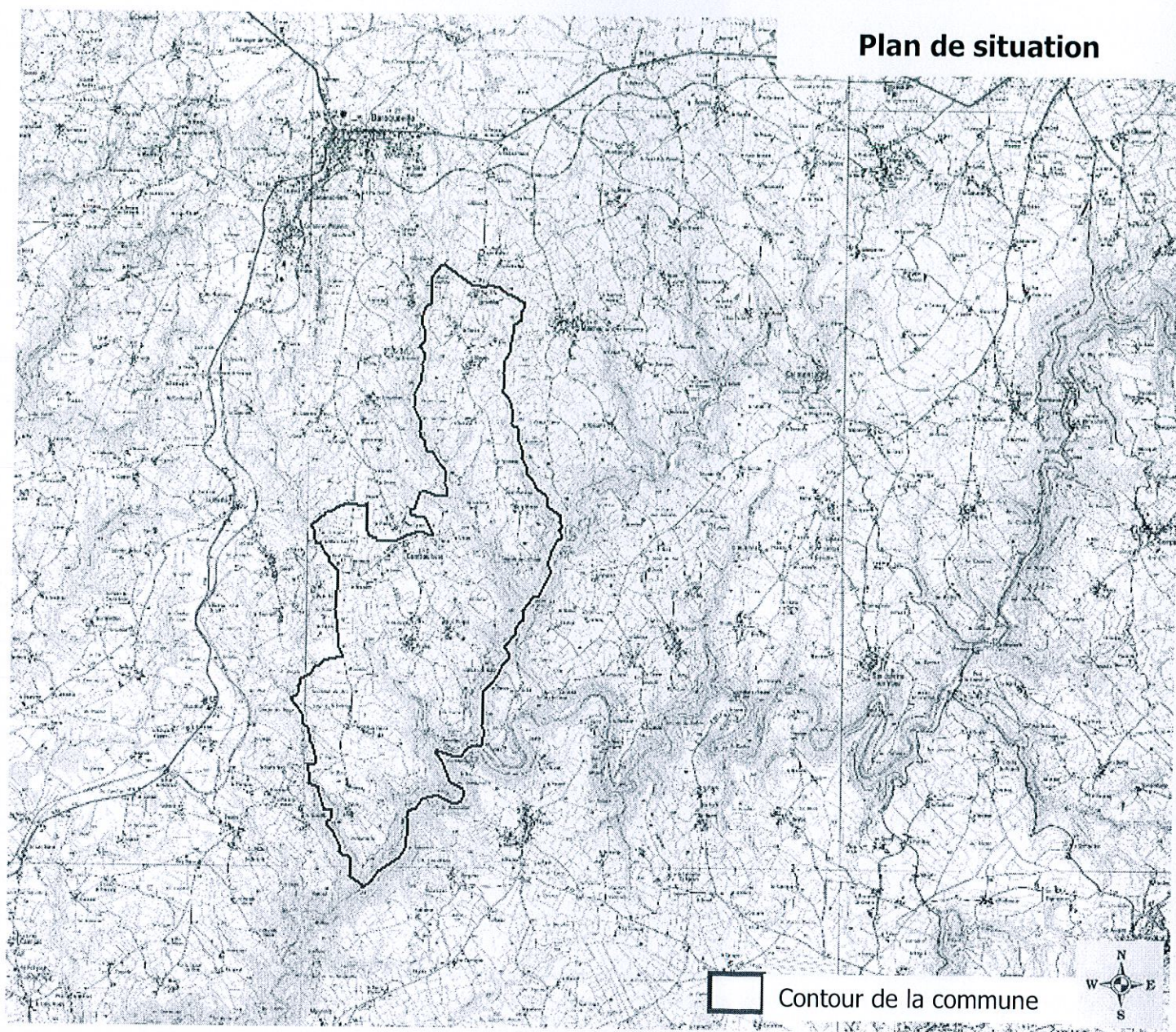
Compétences obligatoires:

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique

Compétences optionnelles:

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Equipements scolaires, sportifs et culturels
- Création, aménagement et entretien de la voirie

INTRODUCTION



La commune de Camboulazet est située à 6 km au sud de Baraqueville et à 24 km au sud-ouest de Rodez, sur les reliefs des plateaux de l'entité paysagère du Ségala.

Le territoire communal possède une superficie d'environ 1 378 ha. Il est divisé en un espace agricole important entaillé par de profondes vallées dues à la présence du Viaz à l'est et de ses nombreux affluents (ruisseau de Congorbes, ruisseau de Malrieu, ruisseau de la Nauze...).



- TITRE I -

MOTIFS DE L'ABROGATION DU POS

1.1 - CONTEXTE

1.1 – Démographie

	1800	1851	1901	1954	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	290	835	743	460	397	344	329	295	318	342

La commune de Camboulazet a connu un exode rural relativement important, -64.7% de sa population entre 1851 et 1990. Depuis 1990, la population croît régulièrement et a ainsi retrouver son effectif de 1975.

Cette progression est due à la fois à un solde naturel (+0.6% depuis 1990) et un solde migratoire positifs (+1.1% depuis 1990).

1.2 – Pression foncière (Source : Sitadel)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Individuels purs	3	2	2	9	2	5	2	3	2
Individuels groupés	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Collectifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
En résidence	0	0	0	0	0	1	0	0	0
total	3	3	2	9	2	6	2	3	2

En moyenne depuis 2000, 3 à 4 permis de construire sont déposés chaque année. En 2003, le nombre de demandes a connu un pic du fait de la mise sur le marché du lotissement communal « Bonafouzen ».

Par comparaison, sur la commune voisine de Sainte Juliette sur Viaur dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, ce sont 7 à 8 permis par an qui ont été déposés sur la même période.

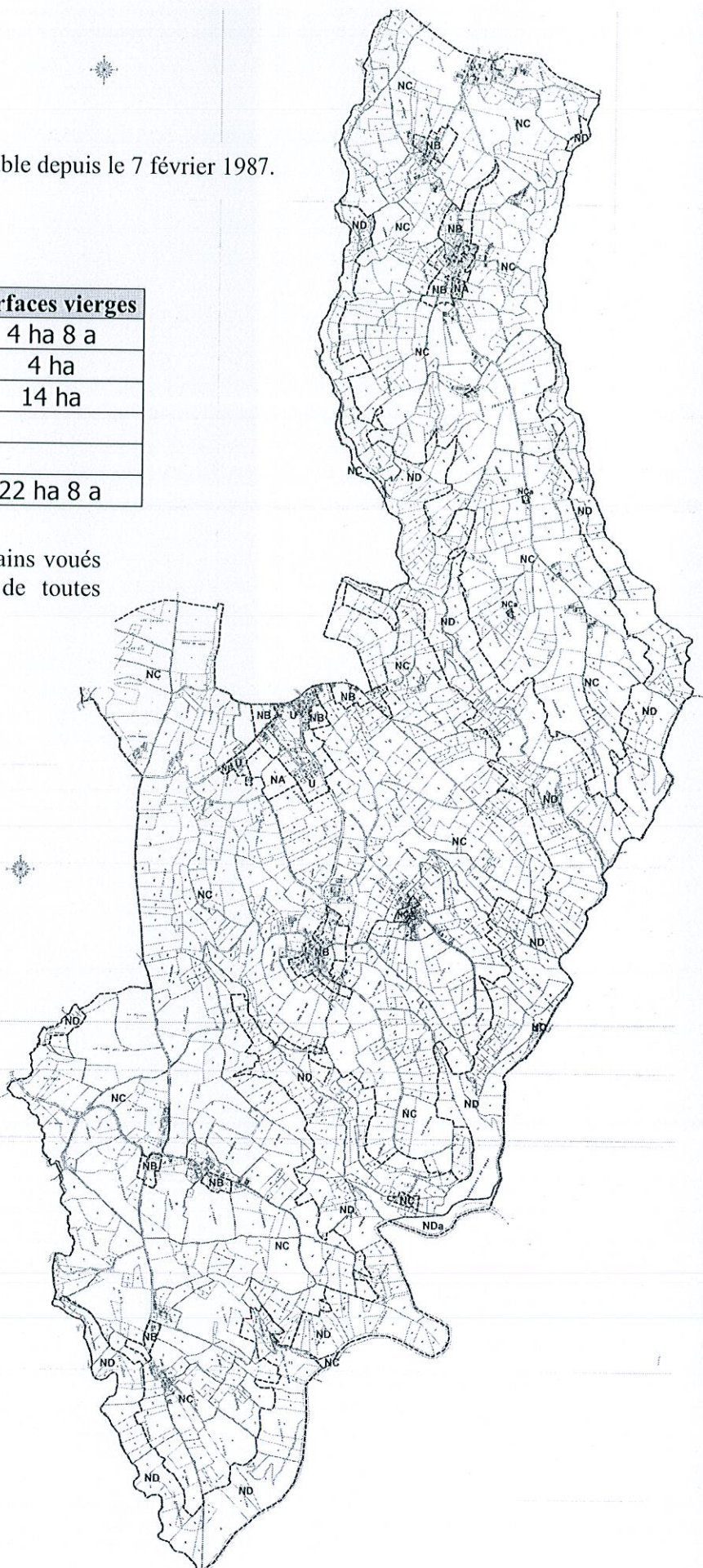
1.3 – Le POS actuel

La commune est dotée d'un POS opposable depuis le 7 février 1987.

Tableau des surfaces du POS

Zones	Surfaces	Surfaces vierges
U	13 ha 73 a	4 ha 8 a
NA	4 ha 48 a	4 ha
NB	29 ha 02 a	14 ha
NC	996 ha 50 a	
ND	334 ha 27 a	
Total	1 378 ha 00 a	22 ha 8 a

A l'heure actuelle, 22,8 hectares de terrains voués à l'urbanisation sont toujours vierge de toutes constructions (U, NA ou NB).



1.4 – Raisons de l'abrogation

a) Une forte rétention foncière :

Comme développé dans la partie précédente, 22,8 hectares de terrains constructibles sont encore disponibles, soit 48.3% de la superficie totale constructible initialement programmée. Or sur tout le territoire communal, seuls 3 terrains sont à la vente.

Du fait de cette faible offre, le prix du foncier s'en ressent. En effet, le prix des terrains à la vente est élevé par rapport au secteur du fait de la faible concurrence. Ainsi, les potentiels acheteurs préfèrent aller sur les communes voisines qui possèdent des terrains à la vente à des prix plus abordables.

b) Une pression foncière faible

Comme développé dans le **paragraphe 1.2**, la pression foncière est faible sur la commune : 3 à 4 permis par an.

Si l'on considère qu'un document d'urbanisme permet la planification de l'urbanisation sur une période de 7 à 10 ans, la superficie qui devrait être ouverte à l'urbanisation au terme de cette période peut être estimée à :

$4 \text{ (permis)} \times 1200m^2 \text{ (surface moyenne des terrains)} \times 10 \text{ ans (période de planification de la carte communale)} = 48\,000\,m^2 + 30\% \text{ de rétention foncière, soit } 8,2 \text{ hectares.}$

Or comme vu précédemment **22,8 hectares** sont potentiellement disponibles, soit **presque trois fois les besoins** réels de la commune, d'autant plus que les terrains ne sont pas à la vente.

c) Une population qui évolue

Par rapport au moment où le POS a été établi (février 1987), la population s'est modifiée notamment au niveau de ses agriculteurs.

En effet, suite à l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture, il s'avère que la commune comptait 53 agriculteurs en 1988 puis 30 en 2000 et enfin 22 en 2009. Cette diminution a entraîné des changements dans l'occupation du sol et dans l'utilisation des bâtis agricoles.

Ainsi, réaliser un nouveau document d'urbanisme et dans le cas présent, opter pour une carte communale, pourrait permettre de prendre en compte ces changements, et de redessiner un zonage plus adapté aux caractéristiques locales.

1.2 - INTERET DE LA CARTE COMMUNALE POUR LA COMMUNE

La loi du 13 décembre 2000 dite "Solidarité et Renouvellement Urbains" et la loi du 2 juillet 2003 dite "Urbanisme et Habitat" confèrent à la carte communale le statut de document d'Urbanisme.

Approuvée conjointement par le Préfet et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision

La carte communale est un document simple délimitant les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles (sauf l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles). C'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'y applique.

La carte communale approuvée est opposable aux tiers et a pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, si elles le désirent.

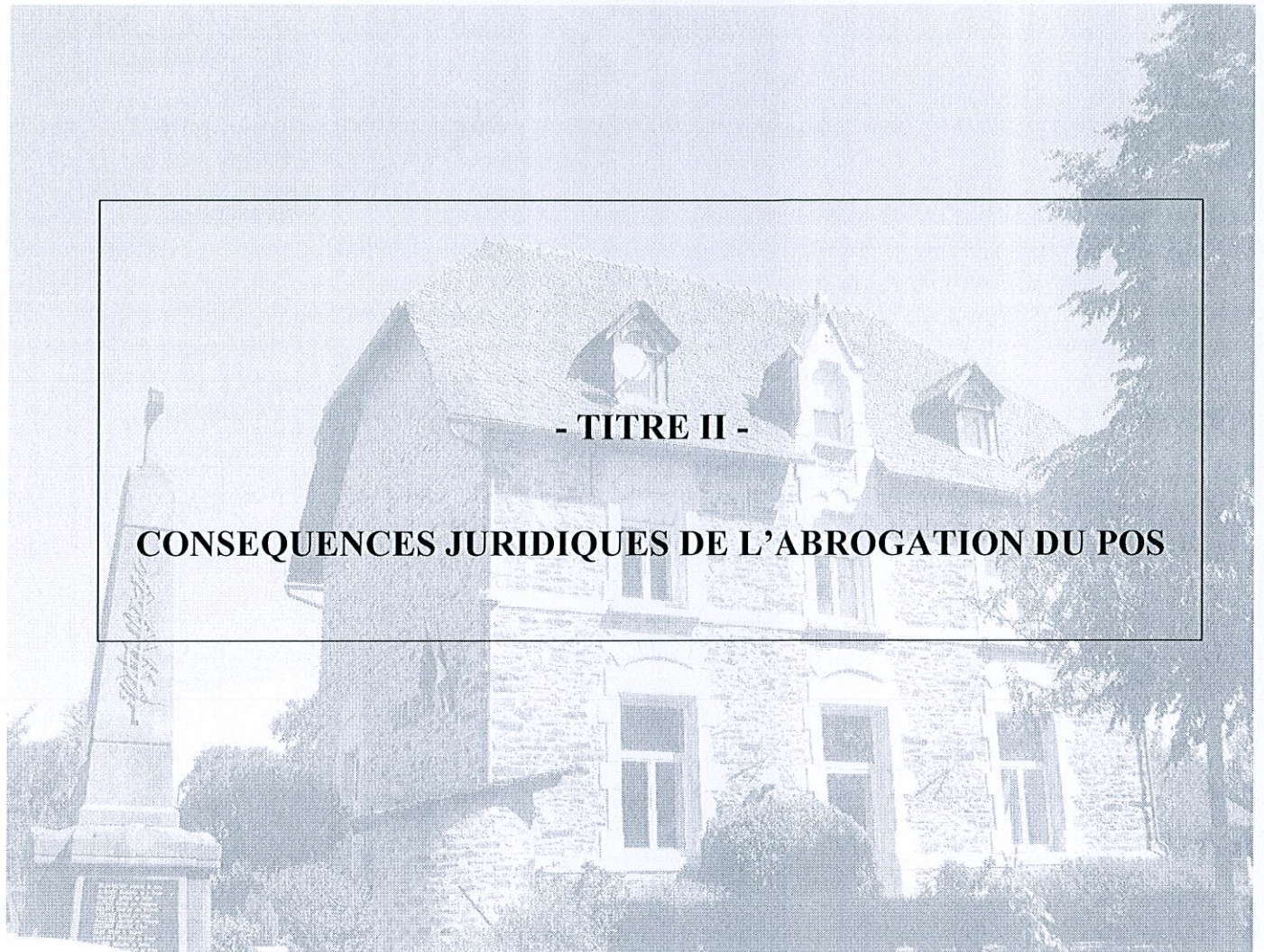
La carte communale permet d'instaurer un droit de préemption pour la commune.

1.3 - OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE CAMBOULAZET

La commune de Camboulazet désire accueillir de nouveaux habitants et donc permettre de nouvelles constructions, suite à une réelle demande de particuliers.

Cet objectif de développement de l'urbanisation s'inscrit dans un souci de :

- **Permettre le développement du bourg de Camboulazet**, de manière à renforcer son rôle de centralité;
- **Etendre modérément certains hameaux à vocation mixte lorsque cela n'entraîne pas de contrainte supplémentaire pour l'activité agricole et lorsque les équipements de viabilisation sont suffisants;**
- **Préserver l'activité agricole garante de l'entretien du paysage et préserver les paysages naturels de la commune (ZNIEFF, Natura 2000).**



- TITRE II -

CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION DU POS

2.1 - DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale précisant les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) divise le territoire de la commune de Camboulazet en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols.

Article R.124-3

« 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, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestières 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. 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 I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

2.2.1 – Zone Constructible, Zone U

Dans cette zone sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat.

Article L.421-2-1

« Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi.... Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.... »

Si la commune a besoin de réaliser un projet d'équipement ou d'aménagement, la commune peut utiliser le droit de préemption pour acheter les terrains concernés par ce projet, dès lors qu'elle aura délibéré pour instaurer ce droit sur une ou des zones déterminées.

Article L.211-1

« ...Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions... »

2.2.2 – Zone Non Constructible, Zone N

Les nouvelles constructions ne sont pas permises dans cette zone.

Mais sont autorisées:

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Il convient de rappeler que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes peuvent être autorisés dès lors que les termes des articles R.111-5, R111-9 et R.111-13 et R.111-14-1 du code de l'urbanisme sont respectés.

Article R.111-5

«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.111-9

« Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. »

Article R.111-13

« 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.111-14-1

« En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »*