



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

Préfecture de l'Aveyron
Commune de :

CONDOM D'AUBRAC

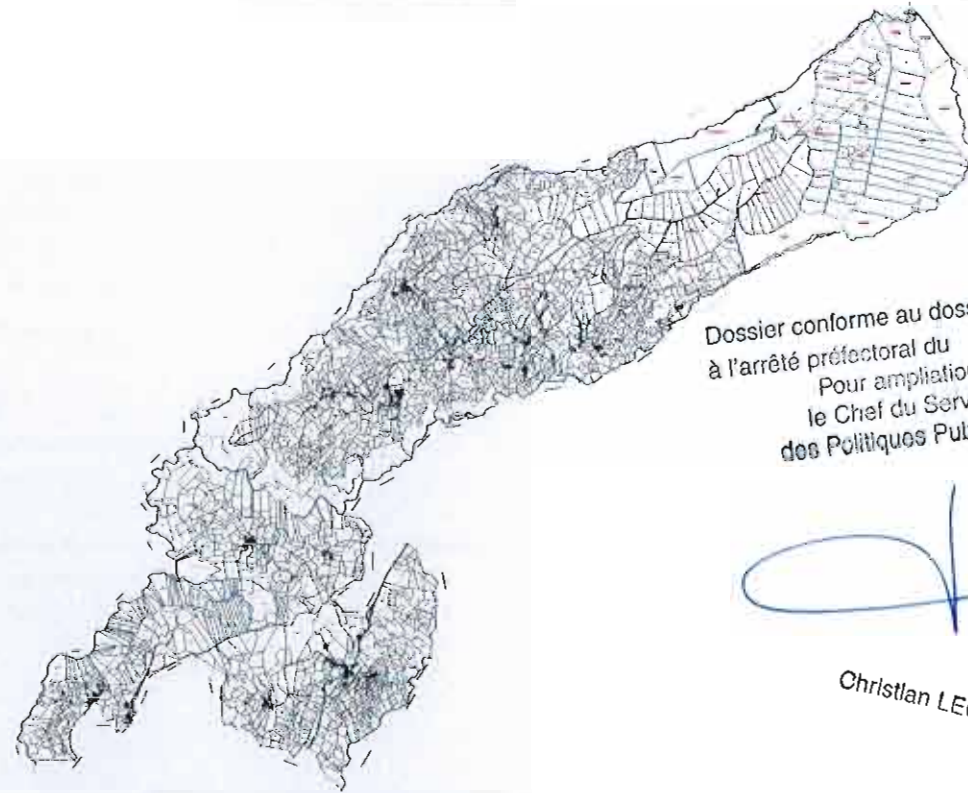
CARTE COMMUNALE

ELABORATION

Délibération du conseil
municipal :

18 mars 2006

Arrêté préfectoral :



Dossier conforme au dossier annexé
à l'arrêté préfectoral du 24 JUIL. 2006
Pour ampliation,
le Chef du Service
des Politiques Publiques *per interin*

Christian LEGON



INTERVENANTS

Rapport de Présentation

2

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
INTRODUCTION	3
- TITRE I - BILAN DE L'EXISTANT	4
ANALYSE DES BESOINS	4
I.1 POPULATION	5
I.2 HABITAT	6
I.2.1 <i>Structure du parc de logement</i>	6
I.2.2 <i>Les résidences principales</i>	6
I.2.3 <i>Diverses caractéristiques des logements</i>	8
I.2.4 <i>Demande de construction</i>	9
I.3 ACTIVITES ECONOMIQUES	10
I.3.1 <i>Population active et emploi</i>	10
I.3.2 <i>Les migrations quotidiennes</i>	10
I.3.3 <i>Les activités économiques et sociales</i>	10
I.4 L'AGRICULTURE	11
I.4.1 <i>Données générales</i>	11
I.4.2 <i>Contraintes dues aux bâtiments d'élevage</i>	14
I.4.3 <i>Vocation des hameaux</i>	15
I.4.4 <i>Conclusion du diagnostic agricole</i>	17
I.5 SERVICES ET INFRASTRUCTURES	18
I.5.1 <i>Services, commerces et équipements</i>	18
I.5.2 <i>Associations culturelles et sportives</i>	18
I.5.3 <i>La fonction touristique</i>	19
I.5.4 <i>Réseau d'alimentation en eau potable</i>	20
I.5.5 <i>Réseau d'assainissement</i>	23
I.5.6 <i>Infrastructures de déplacement (trame viaire)</i>	24
I.6 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL	25

1.6.1	<i>Les éléments d'histoire</i>	25
1.6.2	<i>Patrimoine bâti</i>	26
1.6.3	<i>Patrimoine culturel</i>	28
I.7	BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	29
1.7.1	<i>Les besoins</i>	29
1.7.2	<i>Les perspectives d'évolution</i>	29
- TITRE II -	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	30
II.1	GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	31
II.1.1	<i>Géologie</i>	31
II.1.2	<i>Hydrographie</i>	32
II.1.3	<i>Géomorphologie et relief</i>	33
II.2	MILIEUX NATURELS.....	34
II.2.1	<i>Bois et forêts</i>	34
II.2.2	<i>Faune et flore</i>	35
II.3	PAYSAGE.....	38
II.3.1	<i>Éléments caractéristiques du paysage communal</i>	38
II.3.2	<i>Les différentes unités paysagères</i>	38
II.3.3	<i>Vue aérienne de l'environnement communal</i>	43
II.4	RISQUES NATURELS.....	44
II.4.1	<i>Pollution</i>	44
II.4.2	<i>Risque d'inondation</i>	44
II.5	SERVITUDES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE.....	44
II.5.1	<i>Dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement</i>	44
II.5.2	<i>Dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique</i>	44
II.5.3	<i>Dispositions relatives aux projets d'intérêt général (PIG) et aux opérations d'intérêt national (OIN)</i>	45
II.5.4	<i>Dispositions relatives à la prévention des risques et à la protection de l'environnement</i>	45
II.5.5	<i>Autres dispositions applicables sur le territoire communal</i>	45
- TITRE III -	DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	46
III.1	RAPPEL DES ELEMENTS MAJEURS DU DIAGNOSTIC.....	47
III.2	PRINCIPES GENERAUX RETENUS.....	47
III.3	PARTIS D'AMENAGEMENT, JUSTIFICATION DU ZONAGE.....	48

<i>III.3.1</i>	<i>Zones U destinées à l'urbanisation.....</i>	<i>48</i>
<i>III.3.2</i>	<i>Zones N agricoles et naturelles.....</i>	<i>61</i>
<i>III.3.3</i>	<i>Superficie des zones</i>	<i>61</i>
- TITRE IV -	INCIDENCES DES CHOIX SUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	62
ANNEXES.....		65

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE : RAPPEL SUR LE CONTENU DU DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal de Condom d'Aubrac a décidé, par délibération en date du 30 septembre 2002, d'élaborer une carte communale sur l'ensemble du territoire communal.

Ce document d'urbanisme doit permettre à la commune de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de « l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

La carte communale comprend :

➤ un rapport de présentation qui

- ⇒ analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- ⇒ explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
- ⇒ justifie les choix d'aménagement retenus par la commune,
- ⇒ évalue les incidences des choix de la carte sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Sur la base des principales caractéristiques de la commune, d'un point de vue physique, économique, social, culturel, patrimonial et compte tenu du projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme qui ont été précisées dans la carte communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

➤ un ou plusieurs documents graphiques qui délimitent les différentes zones :

- Zones constructibles également appelées zones U ;
- Zones non constructibles encore appelées zones N.

Ces documents graphiques sont opposables aux tiers. Ils ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

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

INTRODUCTION

La superficie cadastrée de la Commune est de 4 608 ha pour une population de 349 habitants (RGP 1999).

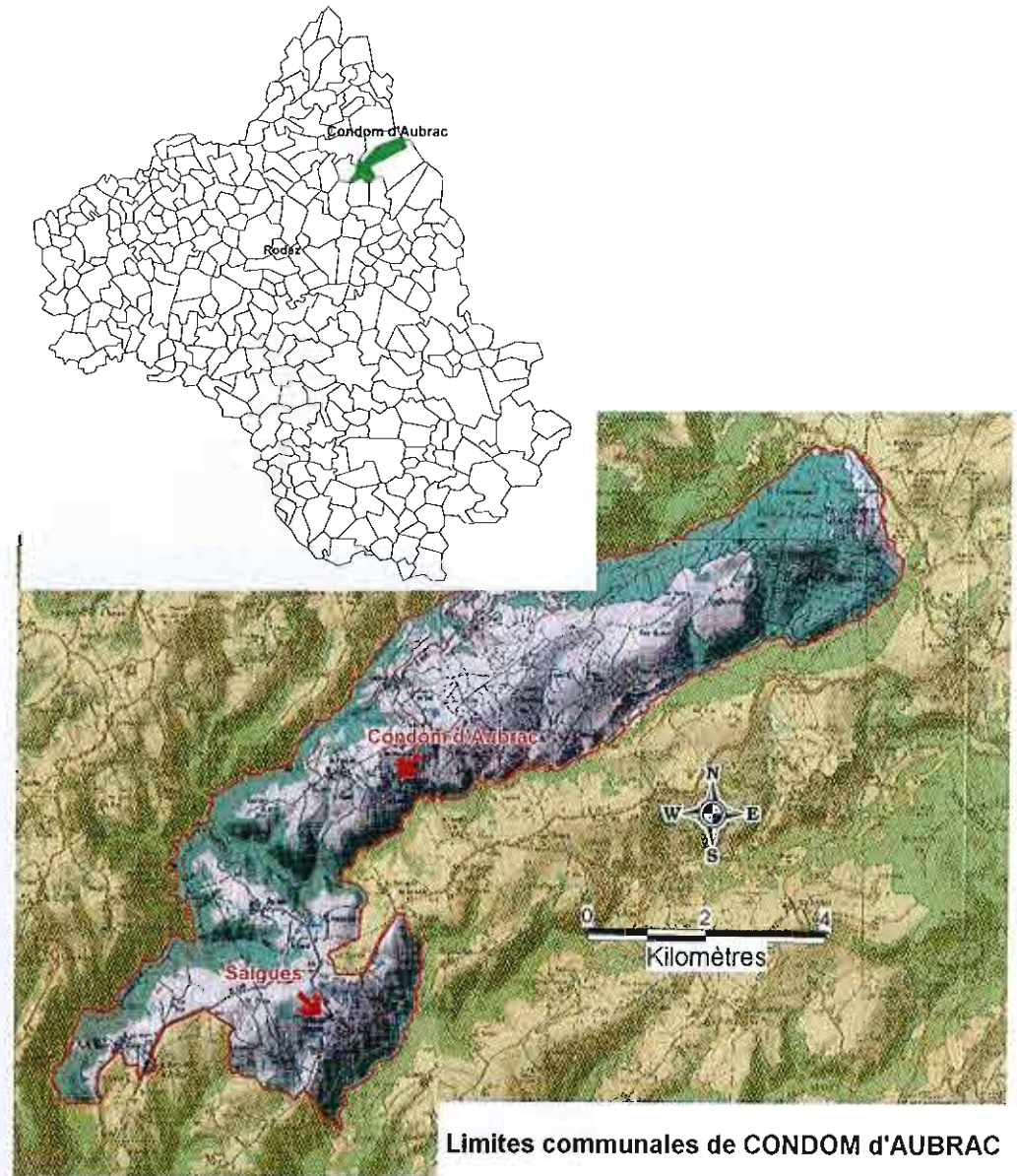
Le découpage de la Commune correspond à des limites naturelles, essentiellement rivières (boraldes) et forêts.

Contexte administratif

La Commune de Condom d'Aubrac fait partie du département de l'Aveyron et de la région Midi-Pyrénées et appartient au canton de Saint Chély d'Aubrac.

Contexte d'élaboration pour la Commune

Confrontée à la multiplication des demandes en matière de construction, les élus de la municipalité ont décidé de mener une réflexion de fond sur l'avenir de l'espace communal en élaborant une carte communale sur l'ensemble du territoire.. Dans un contexte géographique particulier, avec un relief qui scinde la commune en plusieurs entités, la municipalité a cherché à conserver un équilibre entre les deux pôles principaux de la commune, Salgues et Condom d'Aubrac, et à gérer au mieux l'extension des différents hameaux en fonction de leur desserte en réseaux (eau et assainissement), leur accessibilité et leur vocation agricole.

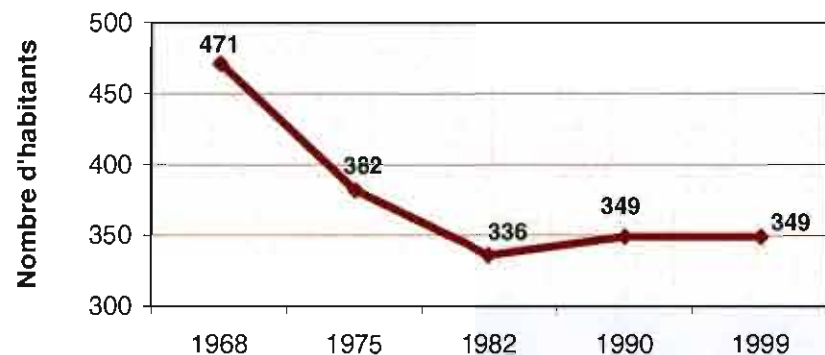


Limites communales de CONDOM d'AUBRAC

- TITRE I - BILAN DE L'EXISTANT ANALYSE DES BESOINS

I.1 POPULATION

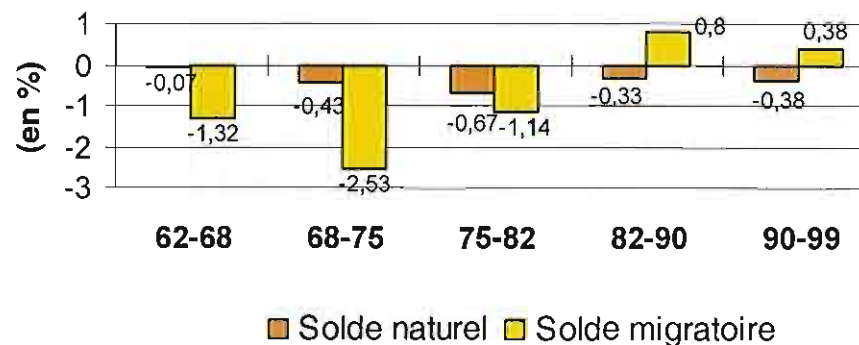
Evolution de la population (1968 - 1999)



La population de Condom d'Aubrac a connu un fort déclin jusque dans les années 1980 coïncidant à un fort exode rural, traduit dans les chiffres par un solde migratoire négatif. Entre les recensements de 1968 et 1982, la commune a perdu presque 30% de sa population.

Depuis le recensement de 1982, la tendance s'est inversée puisque le solde migratoire devient à nouveau positif et contribue à relancer le solde naturel. La commune renoue avec une croissance démographique positive. La commune comptait **349 habitants au recensement de 1999**.

Composantes du taux de variation
(Taux annuel moyen)

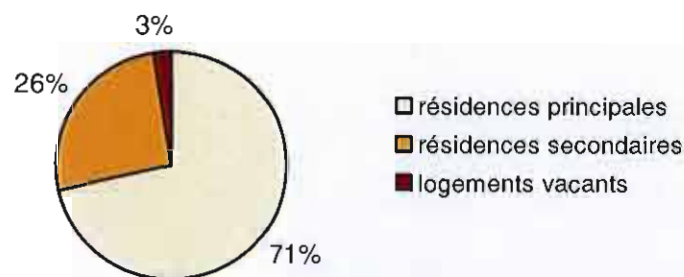


La municipalité souhaite donc conforter et accompagner cette tendance en favorisant la venue de nouveaux habitants sur son territoire par la mise en place d'un document d'urbanisme adapté aux particularités communales.

I.2 HABITAT

I.2.1 Structure du parc de logement

Parc de logements (1999)



Le parc de logement est essentiellement constitué de résidences principales. Elles représentent, en 1999, 71.4% de l'ensemble du parc et ont augmenté de presque 8% entre les deux derniers recensements. Par ailleurs, la part des résidences secondaires a fortement augmenté entre 1990 et 1999, passant de 30 à 49, soit une augmentation de plus de 25%. Cette attractivité en matière de logement non permanent est essentiellement due au cadre tranquille de l'Aubrac et à la richesse architecturale des habitations.

Le taux de vacance a fortement reculé entre les deux derniers recensements (-68.8%), le nombre de logement vacant passant de 16 à 5. Le taux de vacance étant incompressible en 1999 (moins de 3%), la Commune devra s'orienter vers la

construction neuve si elle désire répondre aux besoins de nouveaux arrivants.

I.2.2 Les résidences principales

a) Statut d'occupation

La quasi-totalité des résidences principales est composée de maisons individuelles au recensement de 1999. Sur un parc composé de 137 résidences principales, seulement 6 se situent dans des immeubles collectifs.

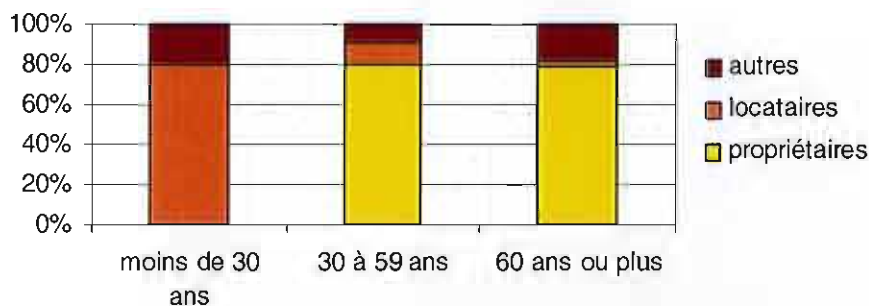
Statut d'occupation	1990		1999	
	Nb	%	Nb	%
Propriétaires	111	87.4	105	76.6
Locataires	7	5.5	13	9.5
Locataires HLM	0	0	0	0
Logés gratuitement	9	7.1	19	13.9
Total	127	100	137	100

Même si ce taux a subi une nette diminution par rapport à 1990, la part des propriétaires est très importante sur la Commune, 76.6% contre 65.6% pour le département en 1999. Parallèlement, on assiste à une augmentation du taux de locataires (+85.7%), logés exclusivement dans des logements de type non HLM.

En 2005, la commune dispose de 9 logements locatifs sur l'ensemble de la commune ce qui permet une rotation et un renouvellement de la population.

b) **Age de la personne de référence**

**Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence
(Résidences principales)**



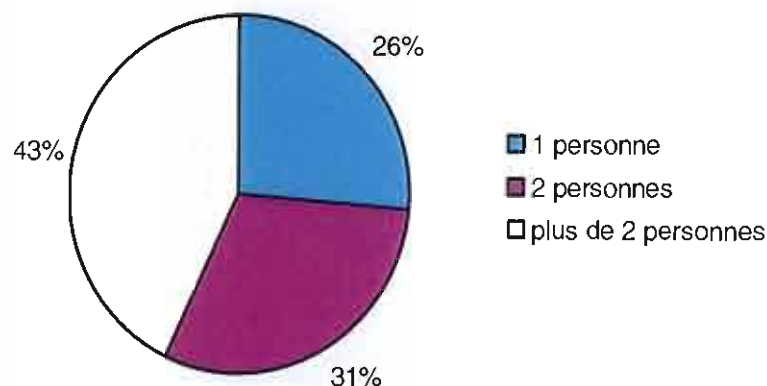
Le recensement de 1999 fait ressortir que les occupants de moins de 30 ans sont exclusivement locataires de leur résidence principale. Au-delà de cet âge, la majorité des occupants ont accédé à la propriété et sont propriétaires de leur résidence principale.

c) **Taille des ménages**

Ensemble des résidences principales	137
1 personne	36
2 personnes	42
3 personnes	25
4 personnes	22
5 personnes	8
6 personnes et plus	4

La majorité des résidences principales de Condom d'Aubrac est occupée par des couples avec enfant (43%) ; les couples sans enfant et les personnes seules occupant respectivement 31% et 26% des résidences principales.

Résidences principales selon la taille des ménages



I.2.3 Diverses caractéristiques des logements

a) Epoque d'achèvement des logements

	Avant 1949	De 49 à 74	De 75 à 89	90 et après
% de logements	73.7	8.8	13.9	3.6

Une très grande majorité des résidences principales de la commune a été construite avant 1949. Le parc de la commune est donc relativement ancien, les résidences principales construites après 1975 représentant moins de 20% de l'ensemble du parc des résidences principales. On peut noter la faible importance des résidences récentes (après 1990) qui ne représentent que 3.6% des résidences principales de la commune, contre un taux départemental de 10.5%. Ce chiffre devrait augmenter fortement dans les prochaines années puisque les nouveaux résidents permanents devront s'orienter vers la construction neuve du fait du faible taux de vacance sur la commune.

b) Taille et des résidences principales

Nb de pièces	commune	département
1	0.7 %	3.3 %
2	7.3 %	9.5 %
3	20.4%	19 %
4 et plus	71.5 %	68.3 %

Comparés aux chiffres départementaux, les résidences de la commune de Condom d'Aubrac apparaissent comme relativement grandes puisque plus de 70% des résidences principales possèdent 4 pièces et plus.

c) Confort des résidences principales

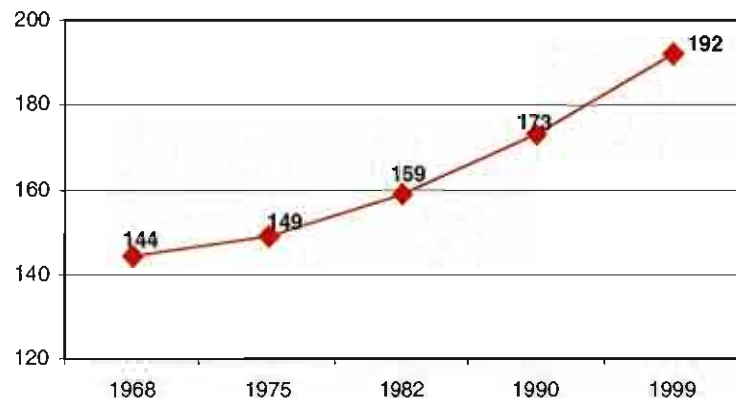
Elément de confort	commune	département
Ni baignoire ni douche	15.3 %	2.8 %
Avec chauffage central	64.2 %	79.5 %
Sans chauffage central	35.8 %	20.5 %
Garage-box-parking	85.4 %	65.9 %
Deux salles d'eau	10.2 %	9.6 %

On constate qu'un nombre important de résidences principales (21) n'ont ni baignoire ni douche, et 49 résidences n'ont pas le chauffage central. Ces chiffres très largement supérieurs aux taux départementaux sont à mettre en corrélation avec l'âge ancien des résidences. Les nouvelles constructions possèdent quant à elles un niveau de confort élevé puisqu'on peut y trouver parfois deux salles d'eau.

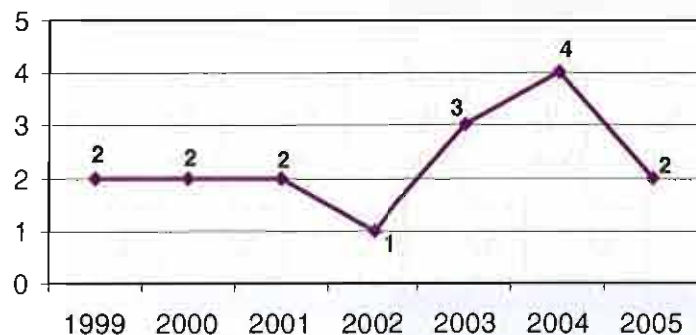
On peut noter que si un nombre important de résidences principales n'a pas encore un niveau de confort suffisant (salle de bains et chauffage central), une grande partie de ces résidences principales possède un garage ou un parking.

I.2.4 Demande de construction

Evolution du parc de logements de 1968 à 1999



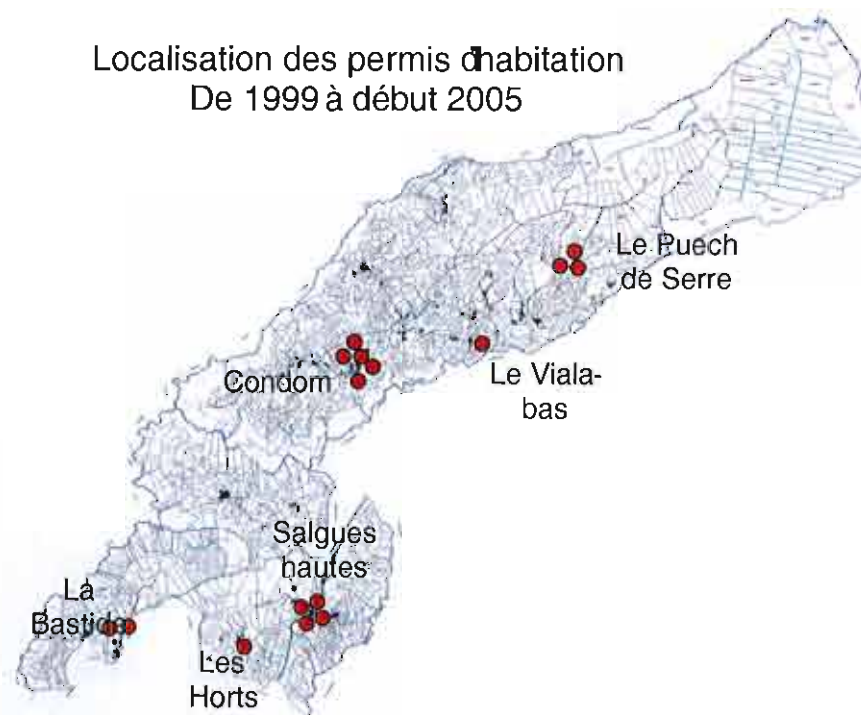
Demande de permis de construire (1999-début 2005)



L'étude de l'évolution du parc de logement et des constructions neuves au travers des permis demandés fait apparaître une constante augmentation du parc de la commune avec une moyenne de deux permis par an. La volonté des élus est de poursuivre la tendance actuelle en autorisant la construction de 2 à 3 logements neufs par an pour permettre l'accueil de nouvelle population.

Il est intéressant de constater que la demande en construction est ciblée puisque sur la trentaine de hameaux ou groupes de constructions de la commune, les demandes en permis de construire ont concernés seulement six d'entre eux.

Localisation des permis d'habitation De 1999 à début 2005



I.3 ACTIVITES ECONOMIQUES

I.3.1 Population active et emploi

En 1999, la population active totale de Condom d'Aubrac est de 152 personnes. Seulement 7 d'entre elles sont au chômage (soit 4.6%), dont 4 femmes.

Population active totale : 152		
Ensemble population active ayant un emploi	145	95.4%
de 15 à 24 ans	10	80%
de 25 à 49 ans	109	95.4%
de 50 ans ou plus	33	100%
hommes	89	96.6%
femmes	63	93.70%

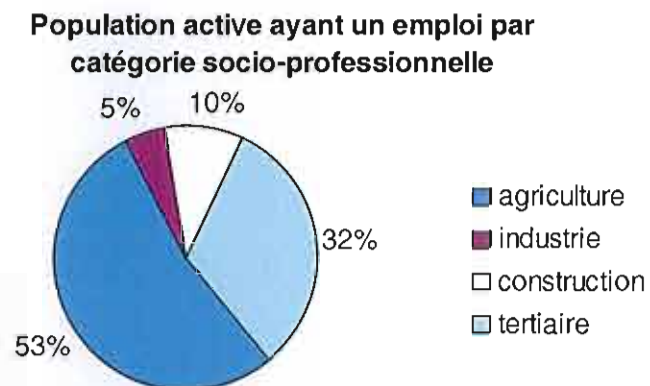
I.3.2 Les migrations quotidiennes

Sur l'ensemble de la population active, 91 personnes travaillent à Condom d'Aubrac (soit 62.8% de la population active ayant un emploi). Ce chiffre montre que la commune est attractive en terme d'emplois ; le secteur d'activité principal étant la filière agricole.

La majorité des autres habitants travaillent dans les villes et villages alentours. Il est intéressant de noter que les bassins d'emplois sont variés : St Côme d'Olt, Laguiole, Espalion, Bozouls et Rodez.

I.3.3 Les activités économiques et sociales

Les deux grandes catégories socio-professionnelles dans lesquelles travaillent les habitants de Condom d'Aubrac sont le tertiaire et la filière agricole. Quelques artisans résident également sur la commune de Condom d'Aubrac, qui sont recensés dans le chapitre consacré aux services présents sur la commune.



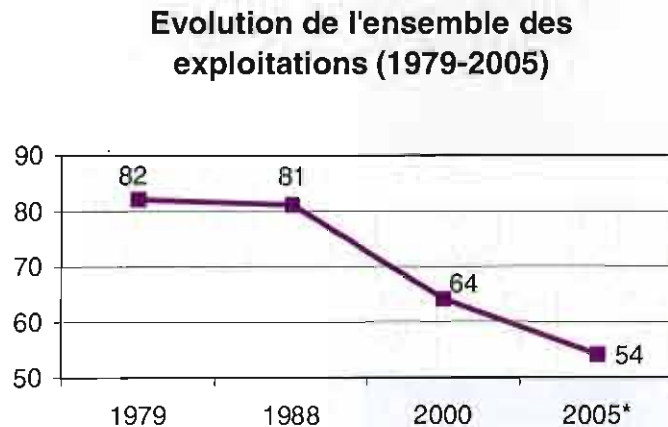
I.4 L'AGRICULTURE

La superficie agricole utilisée est de 2431 ha sur une surface totale de 4608 ha, soit 52.75 % de la commune.

Les données et résultats suivants sont issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2000 ainsi que de l'enquête réalisée sur le terrain par la chambre d'Agriculture de l'Aveyron en 2005. Ces données peuvent également être consultées dans l'étude agricole annexée au présent rapport de présentation.

I.4.1 Données générales

a) Evolution du nombre d'exploitations



Source : RGA 2000 et enquête de terrain 2005

En 35 ans, 34 structures agricoles de la commune (soit 38%) ont disparu. Cette tendance est plus faible que celle enregistrée par le département qui durant la même période a perdu la moitié de ses exploitations. Les plus touchées ont été les petites structures dont la surface était inférieure à 20ha. Leur nombre était de 39 en 1970 contre 3 en 2005.

Par ailleurs, sur les 54 exploitations recensées en 2005 et ayant leur siège sur la commune, 5 exploitations sont sous forme sociétaire (GAEC, EARL). Ces 54 structures regroupent 57 chefs d'exploitation.

b) Age des chefs d'exploitation et des co-exploitants

	1979	1988	2005*
Moins de 35 ans	18	17	8
35 à moins de 55 ans	40	41	37
55 ans à moins de 60 ans	11	13	4
Plus de 60 ans	13	10	5
Total	82	81	54

Après avoir connu une période de stabilité entre 1970 et 1988, les moins de 35 ans ne représentent aujourd'hui que 15% des chefs d'exploitation. Cette proportion est légèrement inférieure à la moyenne départementale qui est de 15.6%.

Les agriculteurs de plus de 55 ans actuellement en exercice et ayant leur siège sur la commune (17%) sont également moins nombreux que sur le département (22%).

c) Perspectives d'évolution

Les agriculteurs de plus de 55 ans actuellement en exercice et ayant leur siège sur la commune sont au nombre de 9. Sur ces 9 chefs d'exploitations :

- 2 ont une succession assurée
- 3 ont une succession incertaine
- 4 n'ont pas de succession

7 exploitations sont donc susceptibles de disparaître d'ici 5 à 10 ans. Ces cessations d'activités, si elles se confirment, pourraient entraîner une mobilité foncière allant de 80 à 180 hectares. La tendance enregistrée depuis 1970, à savoir la disparition de près d'une exploitation par an devrait donc se confirmer et dans le pire des cas la commune pourrait perdre 7 exploitations supplémentaires d'ici 5 à 10 ans.

d) Evolution de la SAU

	1979	1988	2000	Variation 79/00
Département	522 942	517 200	501 595	-4%
Canton	6 224	7 231	7 138	+14.7%
Commune	2 480	2634	2431	-2%

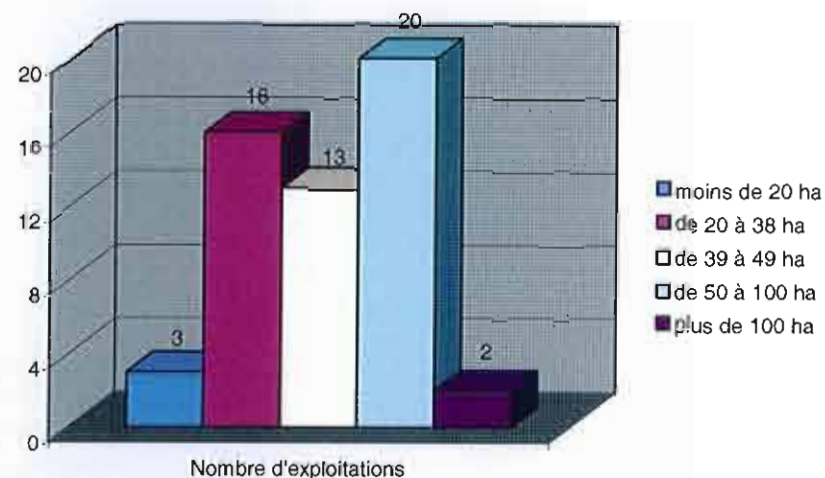
La surface agricole utilisée couvre en 2000 près de 53% du territoire communal (4 608ha). Cette faible proportion de SAU s'explique par l'importance de la forêt qui couvre environ 1 500 ha du territoire, dont 1 115ha classés en servitude A1 pour la forêt domaniale

d'Aubrac et la forêt communale de Condom (soit un quart du territoire communal).

En 20 ans, la SAU communale a diminué de 50ha. Cette diminution est moins forte que celle enregistrée par le département.

La SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune est de 3097ha en 2000, soit 666 ha de plus que la SAU communale. Ceci s'explique par le fait que les agriculteurs de la commune exploitent ou ont des estives sur les communes limitrophes.

Répartition des exploitations par tranche de SAU en 2005



Source : Enquête réalisée par la Chambre d'Agriculture - 2005

22 exploitations ont leur SAU supérieure à la moyenne départementale qui est de 50ha. Par ailleurs, la SAU par exploitation a augmenté de 24ha en moyenne entre 1988 et 2005, passant de 33 à

57ha. Elle se situe largement au dessus de la moyenne du département et de la région agricole « Aubrac » (46ha).

e) Les productions agricoles

La production agricole sur le territoire de Condom d'Aubrac est variée mais dominée par la production de bovin viande.

	Effectif		
	1979	1988	2000
Total bovins	3 787	3 591	4 307
Dont total vaches	1 583	1 572	1 904
Vaches nourrices	1 565	1 551	1 846
Total volailles	1 321	1 170	644
Total ovins	272	381	54
Total porcins	46	168	19
Total caprins	0	0	0

➤ Une production dominante de bovins viande

49 exploitations sur les 54 exploitations de la commune produisent des bovins viande avec la répartition suivante :

- 5 exploitations de moins de 20 vaches allaitantes
- 20 exploitations de 20 à 39 vaches allaitantes
- 24 exploitations avec 40 vaches allaitantes et plus

Sur ces 49 exploitations en bovins viande, une seule a une autre production. L'effectif moyen par troupeau étant relativement

important, les exploitations n'ont donc pas eu la nécessité économique de se diversifier.

➤ Autre production

7 exploitations ont une autre production selon la répartition suivante :

- 2 exploitations sont en bovin lait (62 unités)
- 2 exploitations sont en vente d'herbe
- 1 exploitation est en lait de chèvre en 2005
- 1 exploitation a des chevaux
- 1 exploitation a des ovins viande

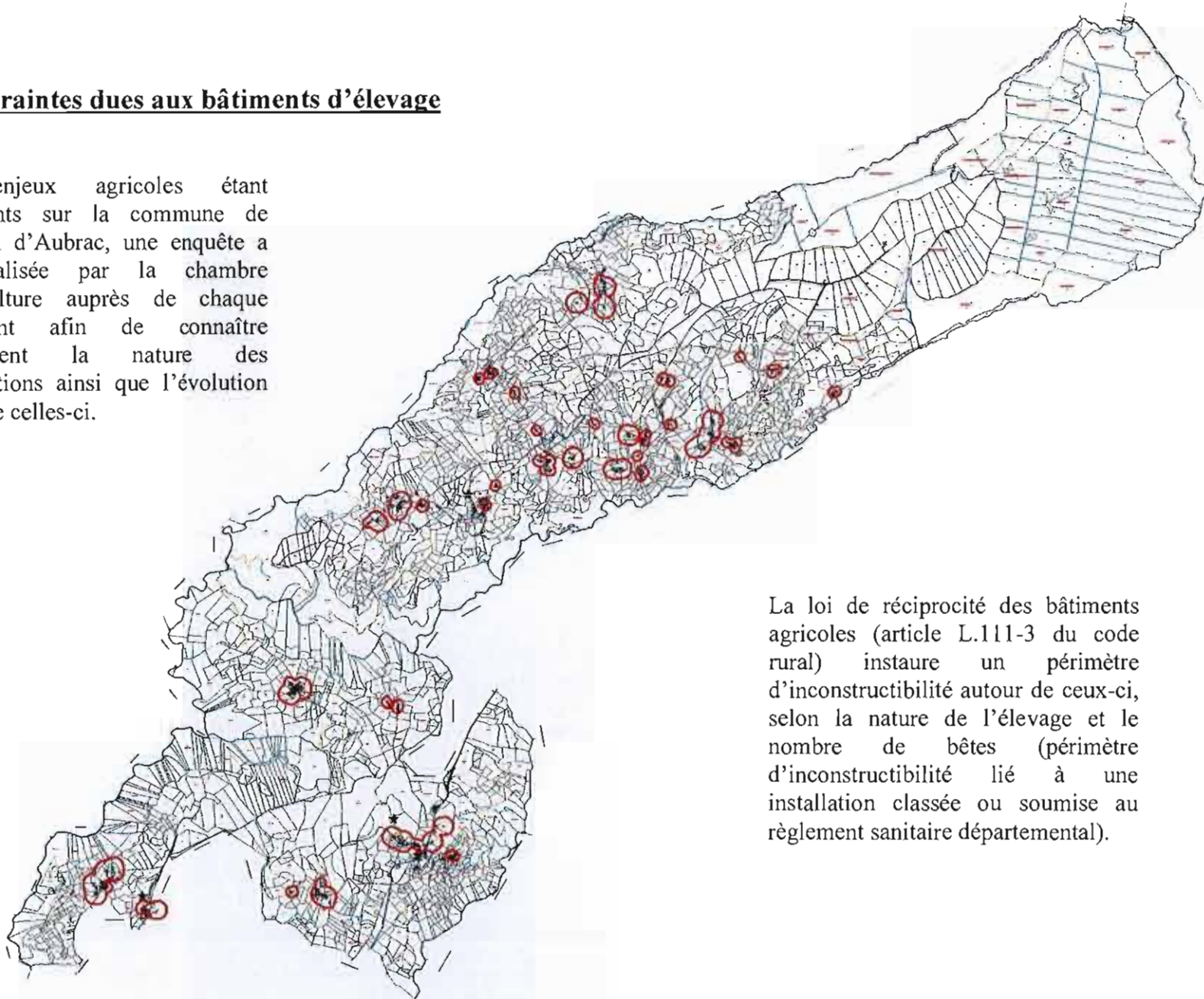
➤ Synthèse des installations d'élevage

La commune de Condom d'Aubrac est pratiquement en mono-production. 91% des exploitations sont en bovin viande. 24 troupeaux ont plus de 40 vaches allaitantes.

A ces 24 installations classées appartenant à des agriculteurs ayant leur siège sur la commune, se rajoutent 2 installations classées dont les sièges d'exploitation sont situées hors de la commune : une étable située au Cros et une située sur St Côme dont le périmètre déborde sur la commune de Condom au niveau du hameau de La Bastide (voir carte des contraintes).

I.4.2 Contraintes dues aux bâtiments d'élevage

Les enjeux agricoles étant importants sur la commune de Condom d'Aubrac, une enquête a été réalisée par la chambre d'agriculture auprès de chaque exploitant afin de connaître exactement la nature des exploitations ainsi que l'évolution future de celles-ci.



La loi de réciprocité des bâtiments agricoles (article L.111-3 du code rural) instaure un périmètre d'inconstructibilité autour de ceux-ci, selon la nature de l'élevage et le nombre de bêtes (périmètre d'inconstructibilité lié à une installation classée ou soumise au règlement sanitaire départemental).

I.4.3 Vocation des hameaux

Sur la commune de Condom d'Aubrac, 19 bourgs ou hameaux ont été identifiés. Est considéré comme hameau un groupe de 3 habitations occupées ou vacantes formant un ensemble organisé. 4 types de hameaux ont été définis :

a) Vocation des hameaux

- les hameaux à vocation agricole

Hameau occupé par un ou plusieurs agriculteurs et totalement englobé dans des périmètres de protection (installations classées ou règlement sanitaires départemental). Sur ces hameaux sont parfois présents des tiers mais de façon minoritaire par rapport à l'activité agricoles : 3 ménages maximum.

- les hameaux mixte à dominante agricole

Hameau occupé par un ou plusieurs agriculteurs totalement ou partiellement englobé dans des périmètres de protection. Sur ces hameaux sont présentes des habitations de tiers (plus de trois ménages). Malgré cette urbanisation, ces hameaux ont su conserver leur vocation agricole. Celle-ci se traduit au travers de périmètres de protection la totalité ou la quasi-totalité du hameau.

- les hameaux mixte à dominante non agricole

Hameau où les bâtiments d'élevage sont situés en périphérie ou ne sont plus aux distances réglementaires. Les habitations de tiers sont prédominantes et certaines parties actuellement urbanisées se situent à l'extérieur des périmètres de protection (installations classées ou règlement sanitaires départemental). Les bâtiments

d'élevage présents à proximité ou sur ces bourgs ou hameaux seront toutefois à préserver.

- les hameaux où l'activité agricole est inexistante
Hameau où il n'existe plus de bâtiment d'élevage.

b) Répartition des hameaux :

➤ Hameaux agricoles

Le Serre Haut
Le Serre
Le Bouissou Bas
Le Teil
Ambessière

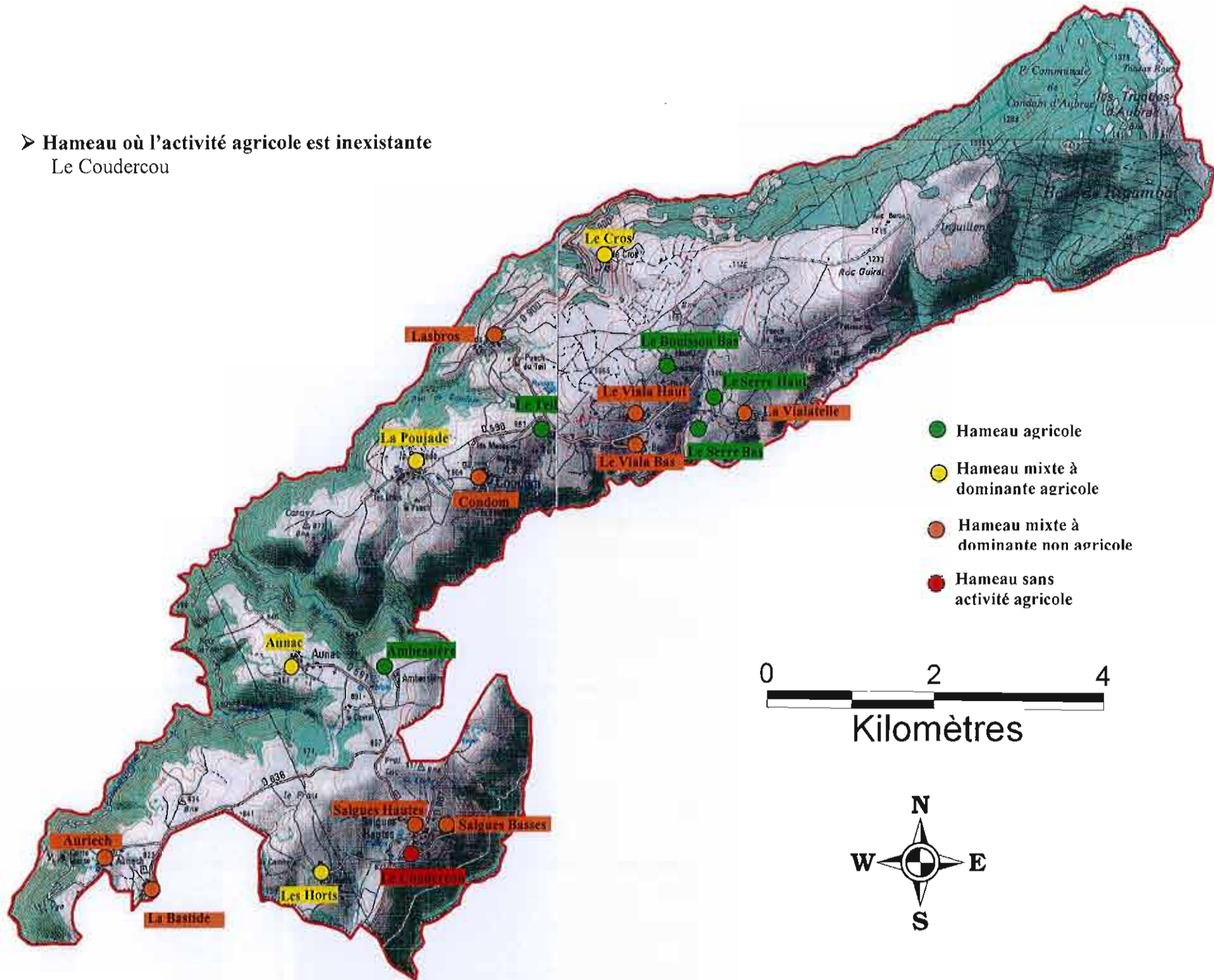
➤ Hameaux mixtes à dominante agricole

Le Cros
La Poujade
Aunac
Les Horts

➤ Hameaux mixtes à dominante non agricole

La Vialatelle
Le Viala Haut
Le Viala Bas
Lasbros
Condom d'Aubrac
Salgues Basses
Salgues Hautes
Auriech
La Bastide

➤ Hameau où l'activité agricole est inexistante
Le Coudercou



I.4.4 Conclusion du diagnostic agricole

L'étude agricole révèle donc :

- une baisse du nombre d'exploitation moins forte que la tendance départementale
- le risque de voir se prolonger dans les 10 ans à venir la tendance à la perte d'une exploitation par an
- une représentativité de la tranche d'âge des 35-54 ans importante (69%) et un faible taux de jeunes
- des exploitations axées sur une mono-production : bovin viande.

Les 54 structures présentes en 2005 sur la commune maintiennent le potentiel agricole.

Avec 57 chefs d'exploitation et 26 installations classées avec des plans d'épandage, la commune de Condom d'Aubrac apparaît comme une commune dont la vocation agricole est affirmée. Cette composante agricole ainsi que la vocation des hameaux sont prises en considération dans le zonage de la carte communale, afin de protéger au mieux l'activité agricole.



La race Aubrac, production essentielle des exploitations de Condom d'Aubrac



Corps de ferme sur le bourg de Salgues

I.5 SERVICES ET INFRASTRUCTURES

I.5.1 Services, commerces et équipements

Equipements présents sur la commune
Artisanat, commerces, services
2 maçons (La Poujade, Le Teil)
1 menuisier (La Poujade)
1 plombier (La Poujade)
1 électricien (Condom)
1 café (Condom)
1 garage
2 burons
Bientôt 4 gîtes classés
1 hôtel-restaurant (Salgues)
Enseignement
1 école maternelle et primaire
6 assistantes maternelles agréées
Ramassage scolaire
Cantine scolaire
Garderie scolaire

I.5.2 Associations culturelles et sportives

La Commune de Condom d'Aubrac recense plusieurs associations qui exercent sur son territoire. On y trouve donc :

- Un comité d'animation « Los Pelatiers »
- Un club du 3^{ème} âge « Trucos é Bouraldos »
- Association « des Boraldes aux Enguilhens »
- GAC de Salgues Groupe d'Animation Culturel
- Comité d'animation de la Bastide
- Association "les Amis d'Aunac"
- Associations « les Amis du Moulin de Terral »



Vue du café au bourg de Condom

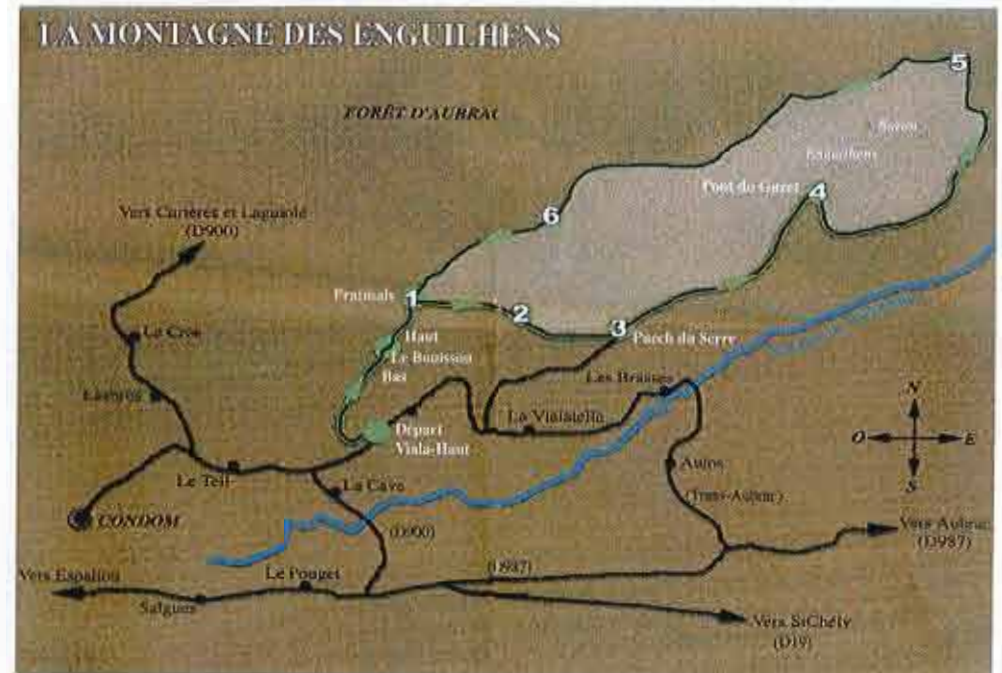
1.5.3 La fonction touristique

La commune de Condom d'Aubrac dispose d'un office de tourisme en partenariat avec la commune de Saint Chély d'Aubrac et situé à Saint Chély.

La commune de Condom d'Aubrac propose aux visiteurs de découvrir son territoire, ses richesses et son histoire au travers d'une exposition originale à la mairie « Mille ans de Traces en Aubrac ». Sont donc présentés l'agropastoralisme, les maquettes d'une ferme du Moyen-âge et du moulin de Terral, la vie du cerf (cervidé réintroduit dans le montagne en 1958), l'histoire du maquis Roland..

L'exposition sur le Cerf, réalisé en partenariat avec l'ONF, la Fédération de chasse et l'office du tourisme se tient durant les mois de Juillet-Août et des sorties pour participer au brame du Cerf sont réalisées de mi-septembre à mi-octobre.

La commune a restauré deux burons sur la montagne des Enguilhens, rendus habitables en été et disponibles à la location. Un sentier de petite randonnée a été aménagé sur cette montagne « sur les pas de Guilhem » et invite les enfants à répondre aux questions posées au bas des panneaux.



Itinéraire du sentier de randonnée « la montagne des Enguilhens » - extrait du dépliant disponible à l'office de tourisme

I.5.4 Réseau d'alimentation en eau potable

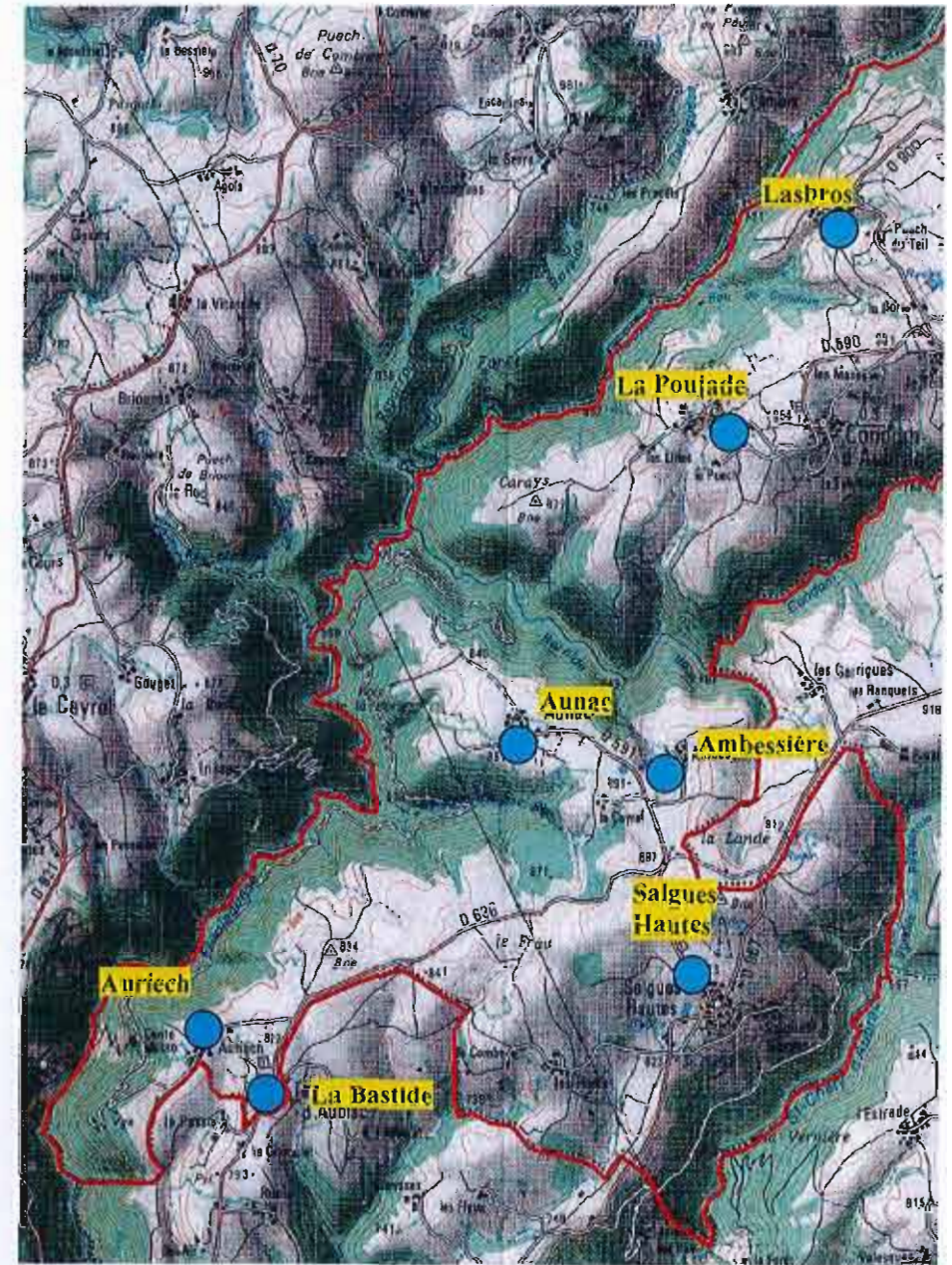
On distingue sur la commune de Condom deux grands types d'approvisionnement en eau potable :

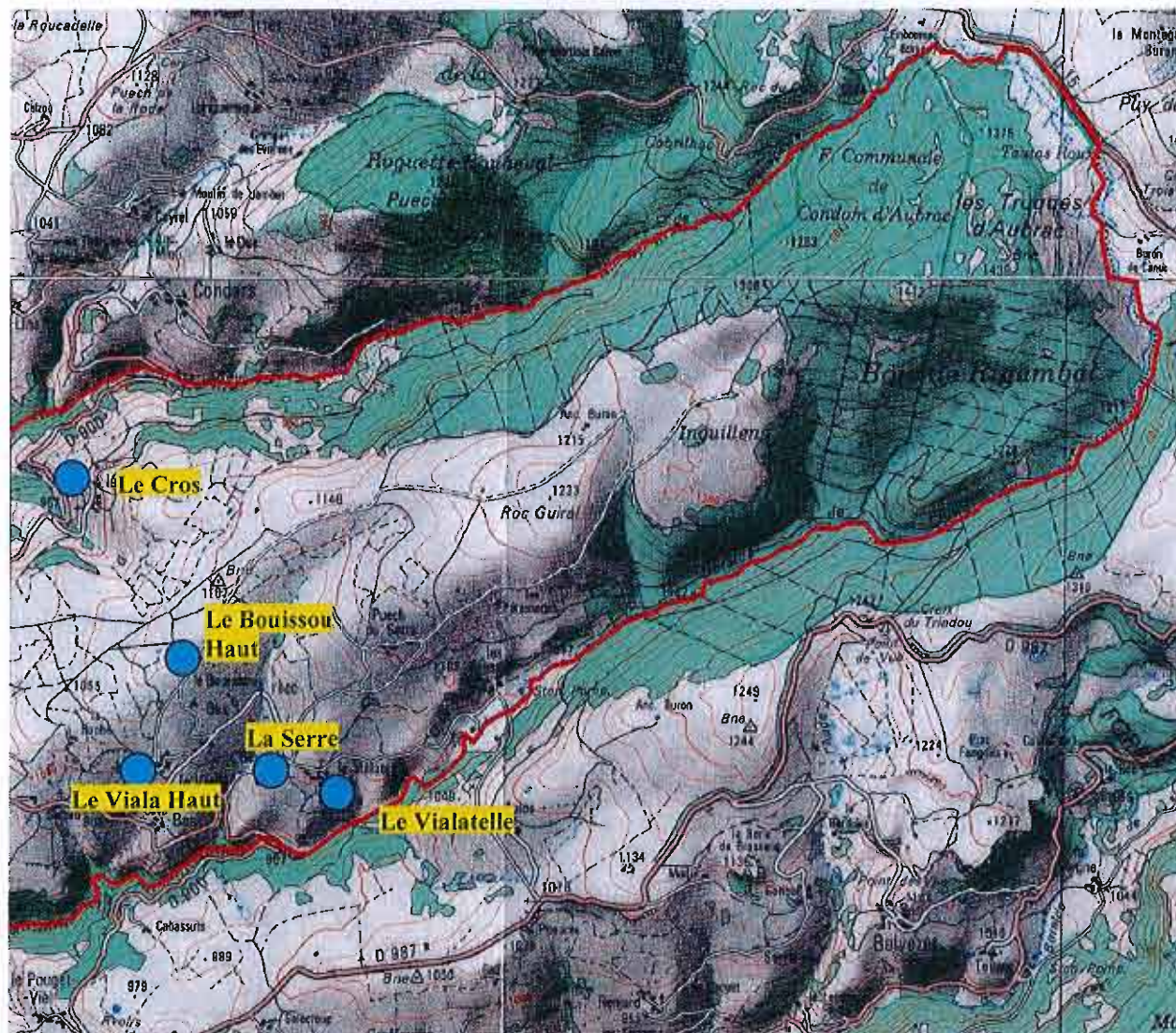
- la partie haute du territoire est desservie uniquement par des sources autonomes, non protégées mais d'excellente qualité et gérées par les particuliers,
- la partie basse du territoire (hameaux de Salgues, Condom, La Bastide) est desservie par le réseau d'eau géré en régie communale. L'eau est rachetée au syndicat de Montbazens/Rignac.

Suite à la sécheresse de 2003, une étude a été menée par la DDA afin de savoir s'il était possible de desservir la partie haute de la commune par le réseau communal. L'étude est en cours et il reste à vérifier le débit. Actuellement, il n'y a pas de réel souci d'eau car les permis demandés se situent essentiellement dans la partie basse de la commune, raccordée au réseau d'eau potable.

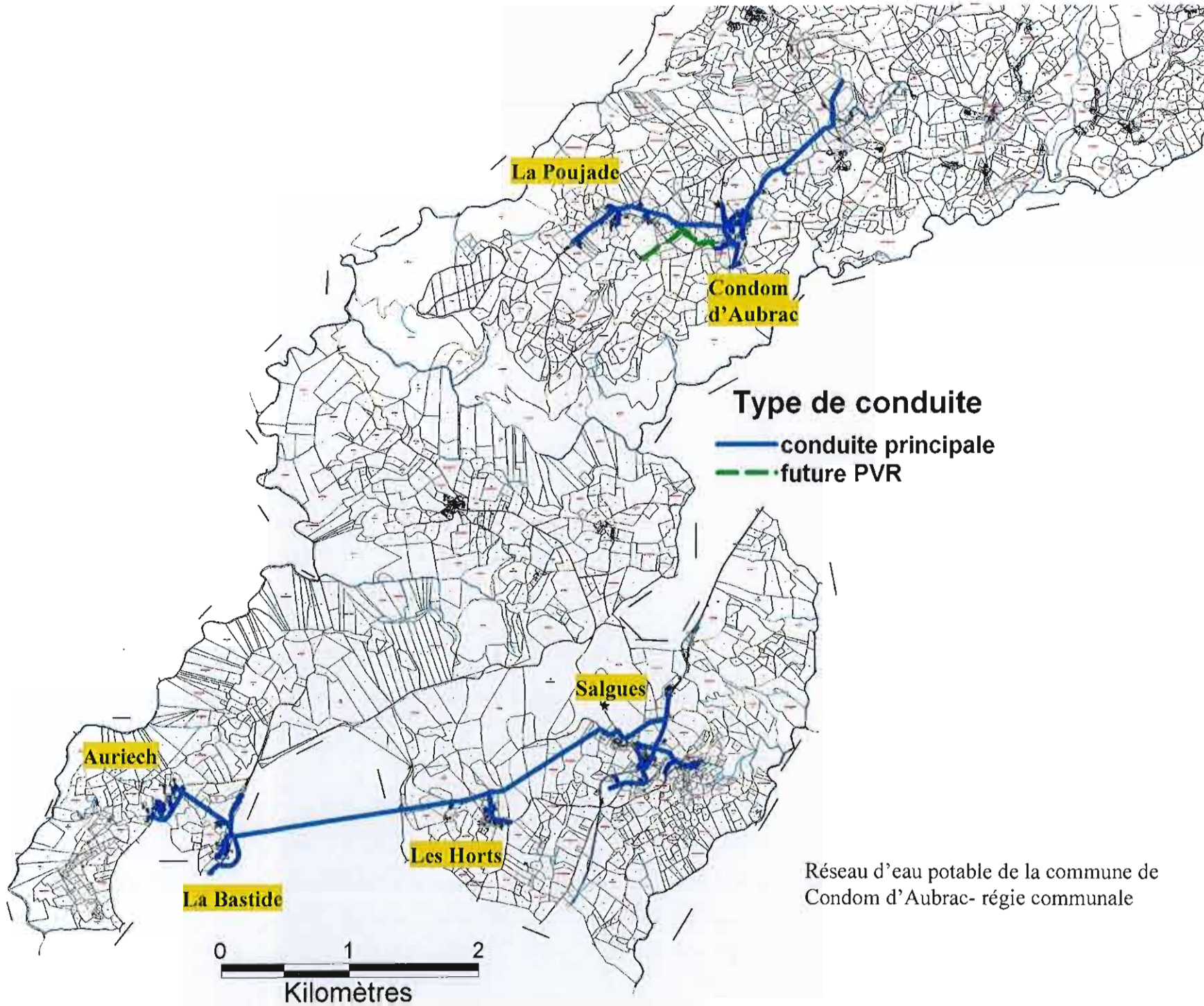
L'alimentation en eau potable est bien entendu l'un des facteurs déterminants pour le zonage de la carte communale.

Ci-contre localisation de sources d'adduction recensées par le cabinet Gaudriot pour le schéma d'assainissement communal – Partie Ouest de Condom d'Aubrac





Ci-contre localisation de sources d'adduction recensées par le cabinet Gaudriot pour le schéma d'assainissement communal – Partie Est de Condom d'Aubrac



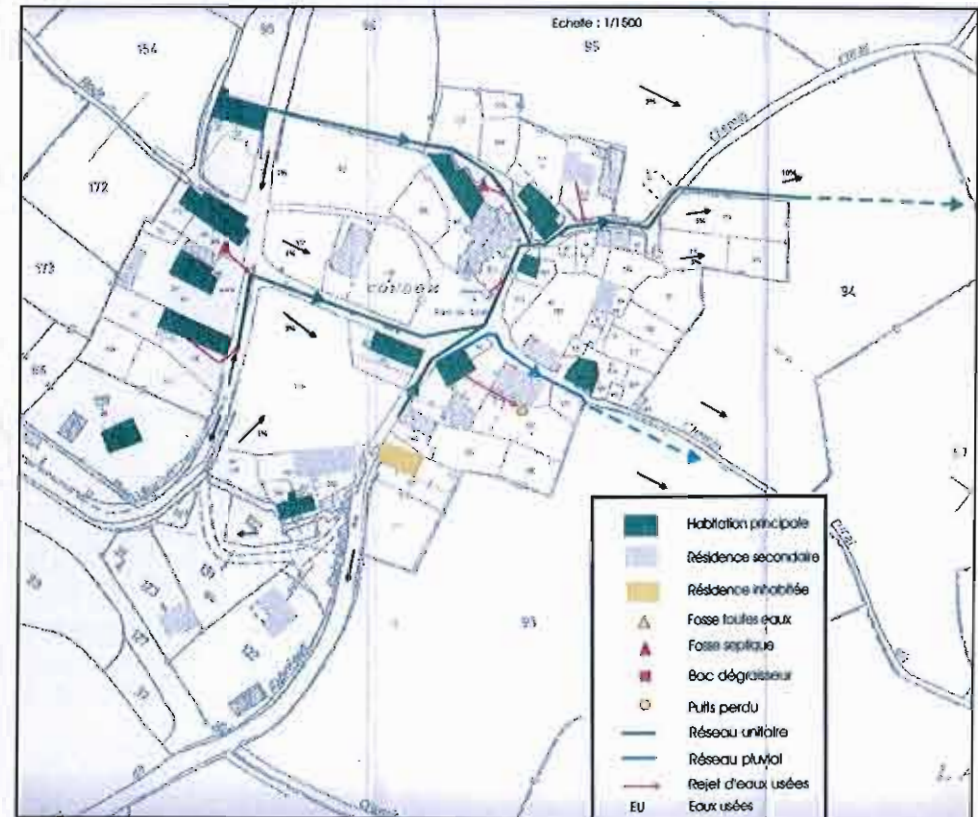
1.5.5 Réseau d'assainissement

La commune de Condom d'Aubrac dispose depuis 2001 de son Schéma Directeur d'Assainissement, réalisé par le cabinet Gaudriot. Ce schéma d'assainissement est un outil précieux pour la municipalité puisque la commune de Condom est assainie pour plus de 90% de façon autonome et ne dispose pas de réel système d'assainissement collectif (collecte et traitement des eaux usées). La gestion de l'assainissement autonome est confiée au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) du SIVU assainissement Espalion/St Côme.

Le schéma d'assainissement présente, hameau par hameau, une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Il analyse également l'impact d'un assainissement non conforme sur l'environnement et préconise l'ensemble des travaux ainsi que les coûts d'investissements pour la commune pour remédier aux éventuelles nuisances, en préconisant le type d'assainissement le plus adapté (solution collective ou individuelle).

Le zonage de la carte communale tient compte de la problématique assainissement: les nouvelles constructions devront être assainies de façon autonome tant qu'il n'y aura pas de véritable réseau collectif, la filière d'assainissement individuel étant préconisée en fonction de l'aptitude des sols à l'épuration et avec une surface de terrain permettant un assainissement conforme aux règles en vigueur.

Le fonctionnement optimal de l'assainissement individuel et la diminution des nuisances n'est possible que si l'on respecte le potentiel d'épuration de chaque sol, si le suivi des installations est bien effectué et si l'entretien des dispositifs se fait de manière régulière.



Extrait du schéma communal d'assainissement – bourg de Condom

1.5.6 Infrastructures de déplacement (trame viaire)

Le territoire de Condom d'Aubrac est desservi par un réseau de routes départementales qui relie les espaces urbanisés entre eux et dont les principaux axes sont la D 987 et la D 900. Aucun axe majeur traversant la commune n'est classé comme route à grande ou moyenne circulation.

Le territoire communal est également desservi par un réseau de voiries communales d'environ 21 kilomètres et de très nombreux chemins ruraux.



Une des nombreuses voies communales de Condom...



Réseau des routes départementales traversant Condom d'Aubrac
Source : extrait de carte – Conseil Général DRI Aveyron

- Carte communale de CONDOM D'AUBRAC -

I.6 PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

I.6.1 Les éléments d'histoire

Sur la montagne des Enguilhens, plusieurs sites archéologiques correspondants à des habitats médiévaux ont été sondés. Des textes viennent confirmer l'existence d'une grange monastique « Grange de Guilhem » dépendant de l'hôpital au 14^{ème} siècle. Les autres sites sont antérieurs et prouvent la présence d'un habitat à une altitude au dessus de 1200m encore avant l'arrivée des moines.

Le plus ancien monument, l'Eglise, est attesté en 1264 par une mention dans le circulaire d'Aubrac. Un recensement nominatif de la paroisse réalisé en 1695 indique le commune comptait jusqu'à 500 habitants.

L'histoire de l'urbanisation de Condom d'Aubrac est fortement liée à la topographie du territoire. En effet, les boraldes qui scindent le territoire en plusieurs entités géographiques ont conduits les habitants à édifier des lieux de cultes aux seins des différents bourgs principaux. Ainsi, les bourgs d'Aunac, de Condom, Salgues et La Bastide disposent toutes d'une église (l'église de La Bastide étant aujourd'hui sur la commune de St Côme). Il y a quelques années, il y avait également trois écoles sur le territoire (Condom, Salgues et La Bastide) mais actuellement seule l'école de Condom accueille encore des élèves.

Un des objectifs principaux de la municipalité est d'essayer de maintenir une cohérence de la commune malgré cette géographie

particulière. Une avancée a été faite puisque depuis les dernières élections il n'y a plus qu'une seule section électorale pour la commune.

La carte communale a donc pour objectif de maintenir, au travers de l'élaboration du zonage, un équilibre entre les deux pôles majeurs de la commune que sont Condom d'Aubrac et Salgues.



Eglise de Condom d'Aubrac



Eglise d'Aunac



Eglise de Salgues



Eglise de La Bastide

I.6.2 Patrimoine bâti

a) Un bâti ancré dans son territoire

L'architecture de l'Aubrac reflète la dureté des conditions climatiques où l'enneigement peut durer plusieurs semaines. Le basalte local fournit un excellent matériau de construction pour les habitations et les granges aux murs épais, aux toitures très pentues pour faire face aux accumulations de neige. Il est employé brut, conservant souvent son débit originel en section de prismes plus ou moins réguliers, ou soigneusement taillé pour un assemblage parfait. Les grandes fermes comportent souvent une belle façade symétrique, à pigeonnier central. Ces fermes possédaient chacune un buron qui abritait les bouviers durant la période d'estive. Ces burons sont généralement équipés d'une cheminée à souche extérieure, pauvres en ouverture et coiffés d'un toit à forte pente descendant presque jusqu'à terre. Aujourd'hui, il reste encore 2 burons sur le territoire de Condom d'Aubrac, transformés en gîtes et à vocation touristique.



Toiture et cheminée de l'habitat traditionnel de Condom



Habitat et grange en Aubrac – extrait de la maison paysanne ancienne dans l'Aveyron – Maisons paysannes de France



Habitation ancienne à Salgues Basses – mur en prismes basaltiques et moellons bruts de gneiss

b) Un patrimoine entretenu

Bien qu'il n'existe aucun bâtiment classé au titre des monuments historiques sur le territoire de Condom d'Aubrac, le patrimoine architectural de la commune n'en est pas moins riche ni remarquable. Outre l'habitat traditionnel de grande qualité réalisé avec les matériaux locaux, on trouve disséminés sur le territoire de nombreuses croix en basalte, ainsi que des murets délimitant des chemins, les drailles, autrefois utilisés durant la période de transhumance.

Les habitants de Condom d'Aubrac sont attachés à leur histoire et leur patrimoine : ils restaurent au fil des ans l'église d'Aunac (XIIème-XVème), le buron des Enguilhens, le moulin de Terral...



Moulin du Terral



Lo Telh de Condom



Croix - Salgues

I.6.3 Patrimoine culturel

La commune de Condom d'Aubrac reflète à elle seule les paysages contrastés de l'Aubrac, façonnés à la fois par son passé géologique et historique, son climat et ses traditions. On y trouve l'ensemble de ce qui fait l'image de l'Aubrac : les plateaux ouverts aux pâturages de la race Aubrac, les burons : lieux de gastronomie locale, les boraldes boisées découpant le paysage et offrant de magnifiques points de vues..

Le village de Condom a su mettre en valeur son patrimoine à la fois historique et culturel et poursuit, au fil des ans, les traditions agricoles, festives et gastronomiques qui caractérisent l'ensemble du pays de l'Aubrac.



Jonquille, la plus célèbre vache de Condom

I.7 BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

I.7.1 Les besoins

La diagnostic a permis d'établir les conclusions suivantes :

- En matière de population, la commune connaît depuis ces dernières années une croissance démographique régulière qui fait suite à un déclin prononcé depuis les années soixante,
- En matière de logements, la commune observe une augmentation régulière de son parc grâce à quelques permis par an. Par ailleurs, le nombre de logements vacants sur la commune est très faible, de l'ordre de 3.5%, taux quasiment incompressible.

Par conséquent, la commune de Condom d'Aubrac doit se tourner vers la construction neuve pour accueillir de nouveaux habitants.

La municipalité souhaite anticiper l'arrive de ces nouveaux habitants et prévoit en parallèle de la carte communale de mettre en place la Participation pour Voies et Réseaux sur un secteur du bourg de Condom.

Par ailleurs, la municipalité réfléchit à la problématique de l'assainissement et aux propositions de travaux présentés par le schéma directeur d'assainissement.

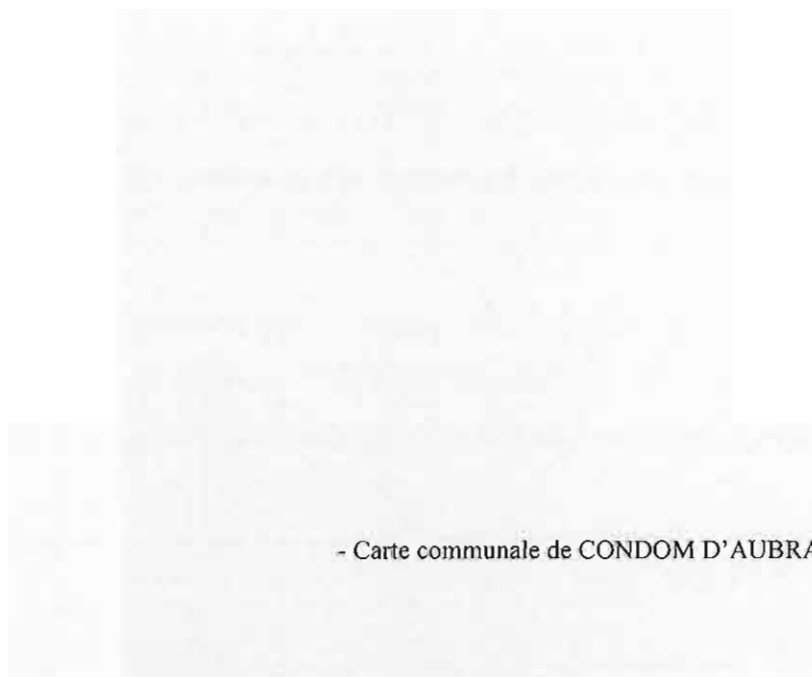
I.7.2 Les perspectives d'évolution

La commune de Condom d'Aubrac bénéficie du développement de l'habitat résidentiel en milieu rural, offrant un cadre de vie très prisé actuellement par des propriétaires de résidences secondaires mais également et de plus en plus par des résidents à l'année.

L'objectif de la commune est de maintenir une croissance régulière de la population en permettant l'arrivée de nouvelles constructions au rythme actuel de 2 à 3 maisons par an.

La carte communale devra donc permettre à la commune de développer l'habitat en intégrant dans la zone constructible suffisamment de terrains et en tenant compte d'éventuelles rétentions foncières, et en respectant les problématiques majeures que sont la desserte en eau potable, les conditions d'accès, l'assainissement et la protection de l'activité agricole.

- TITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



- Carte communale de CONDOM D'AUBRAC -

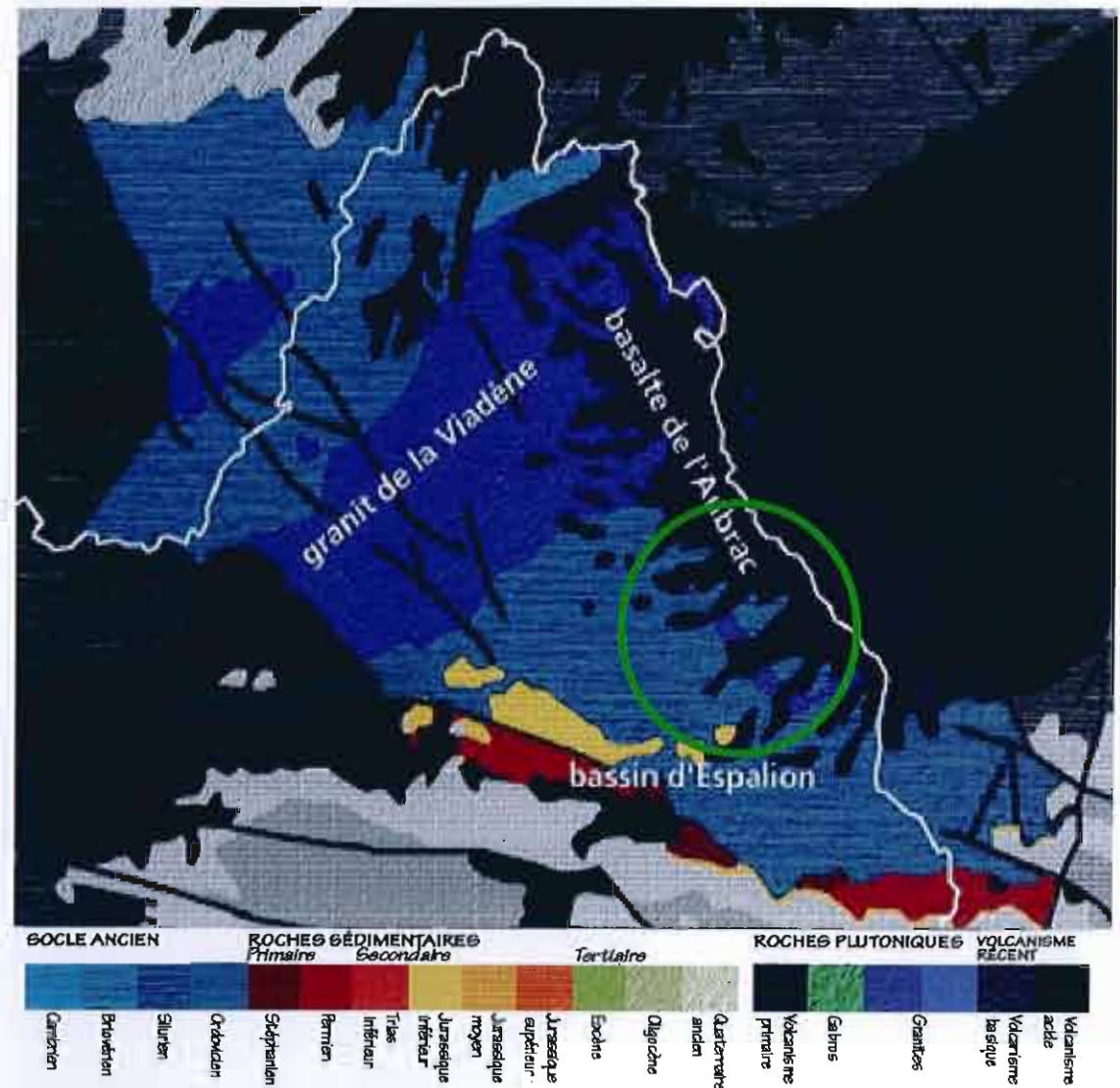
II.1 GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

II.1.1 Géologie

La commune de Condom d'Aubrac appartient à la région Sud-Ouest du Massif central. On y observe deux unités géologiques principales :

- des terrains volcaniques quaternaires et tertiaires à l'Est de la commune, essentiellement composés de coulées basaltiques,
- des terrains métamorphiques du domaine ruthéno-limousin à l'Ouest de la commune, composés de schistes et de micaschistes.

Les matériaux architecturaux de l'Aubrac reflètent la géologie du territoire : les murs du bâti traditionnel sont de blocs de basaltes prismatiques enduits. Le granite et le gneiss permettent l'exécution d'ouvrages plus soignés et de contours.



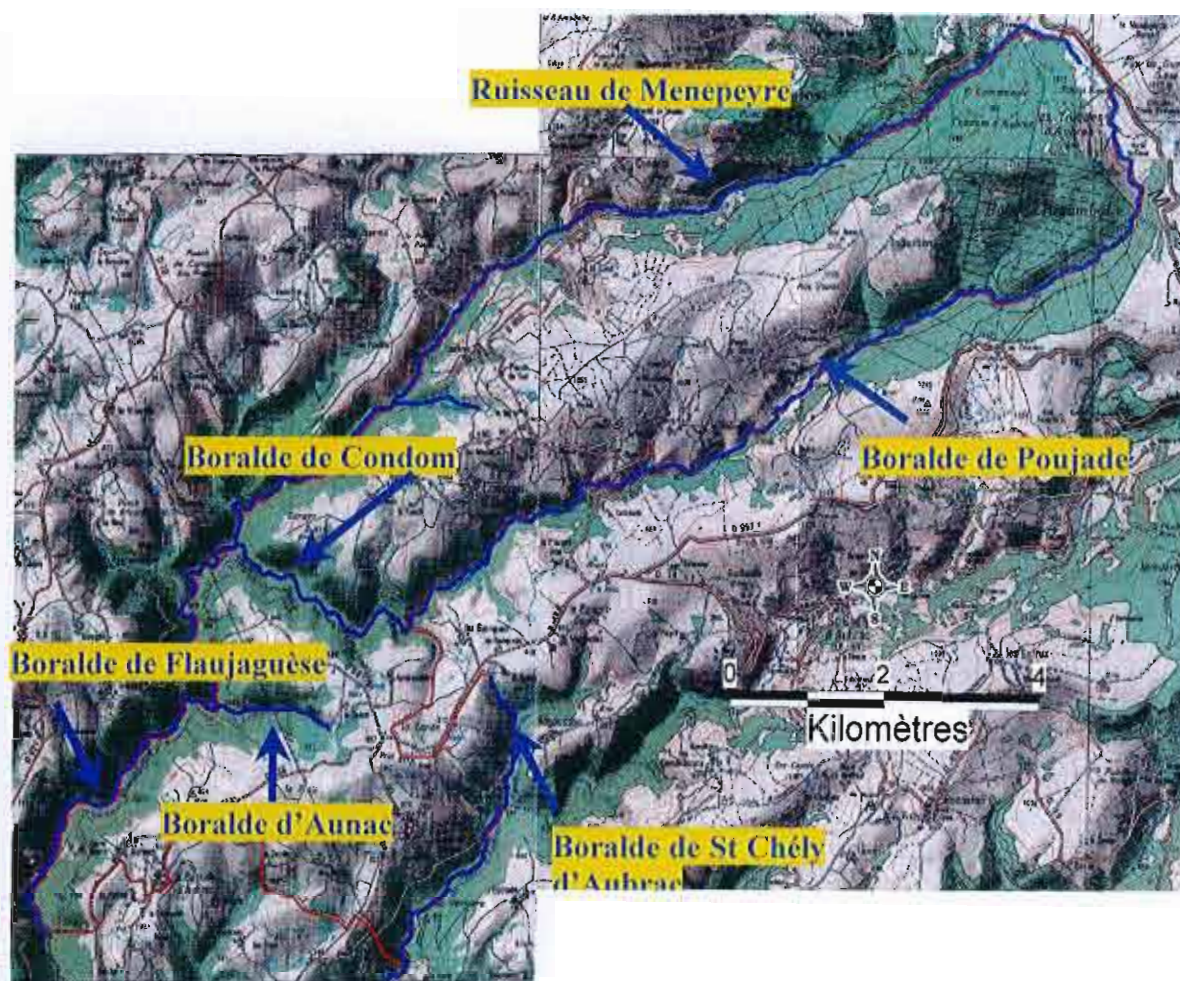
II.1.2 Hydrographie

La commune de Condom d'Aubrac est entourée et scindée par un réseau hydrographique important, directement tributaire du Lot : les boraldes. Les limites communales coïncident avec ce réseau hydrographique qui contribuent à marquer fortement le paysage par des vallées encaissées.

Ainsi, on observe principalement :

- la boralde de La Poujade, qui prend sa source à la pointe nord-est de la commune
- la boralde de Condom qui traverse la commune d'est en ouest
- le ruisseau de Ménépeyre
- la boralde de Flaujaguese qui délimite la partie ouest de la commune et se jette dans le Lot
- la boralde de St Chély d'Aubrac qui délimite le sud-est de la commune avant d'alimenter le Lot.

La qualité des cours d'eau traversant Condom est 1A (qualité excellente) ou 1B (qualité bonne) selon l'Agence Adour Garonne et la DIREN Midi-Pyrénées.

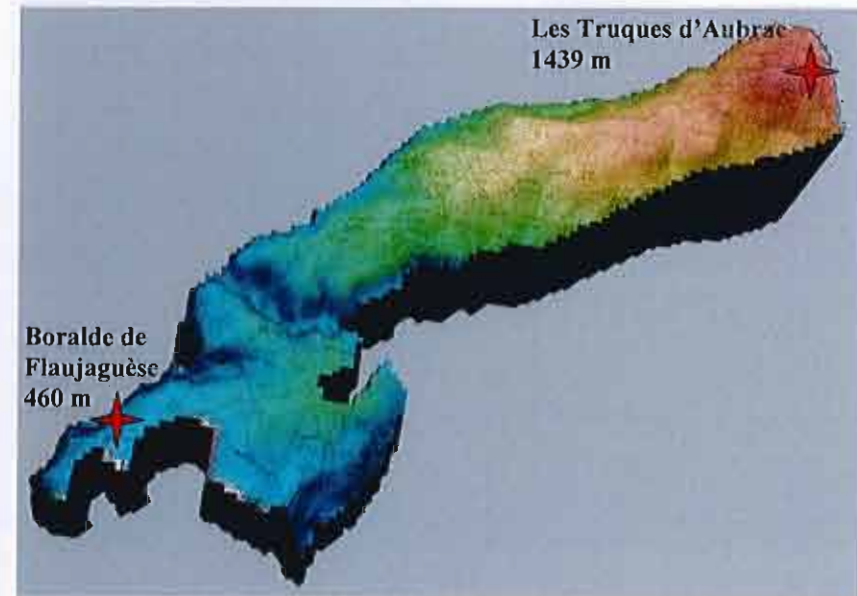
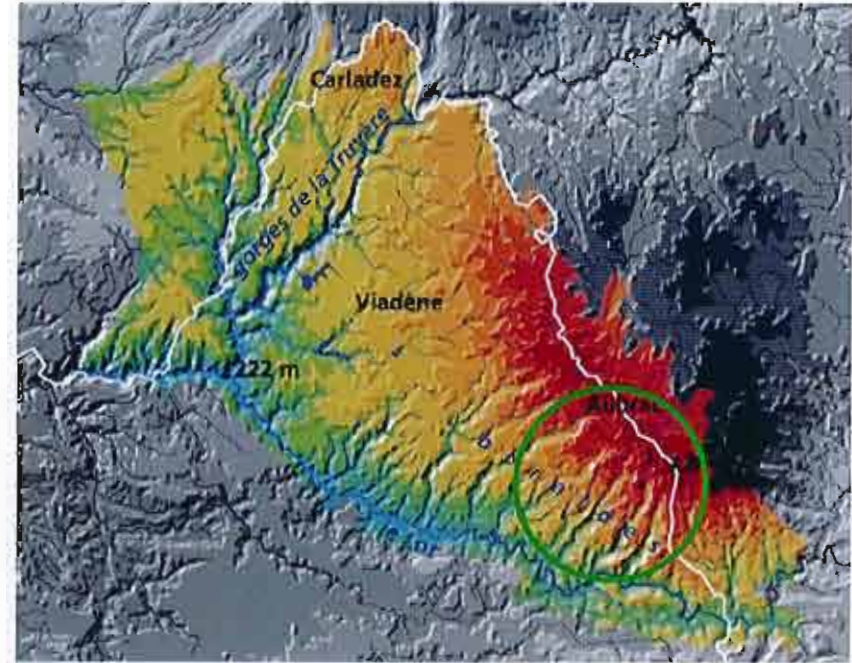


II.1.3 Géomorphologie et relief

Situé au sein de l'Aubrac, le territoire de Condom est marqué par un fort découpage des coteaux par des vallées encaissées, de façon perpendiculaire au cours du Lot.

Hydrographie et géologie confèrent au territoire un relief important : le territoire communal subit une dénivellation de près de 1000m entre un point culminant à 1439m aux « Truques d'Aubrac » (point culminant de l'Aveyron) et un point minimum situé au fond de la boralde de Flaujaguèse (environ 460m).

La commune de Condom d'Aubrac est soumise à la loi montagne.



II.2 MILIEUX NATURELS

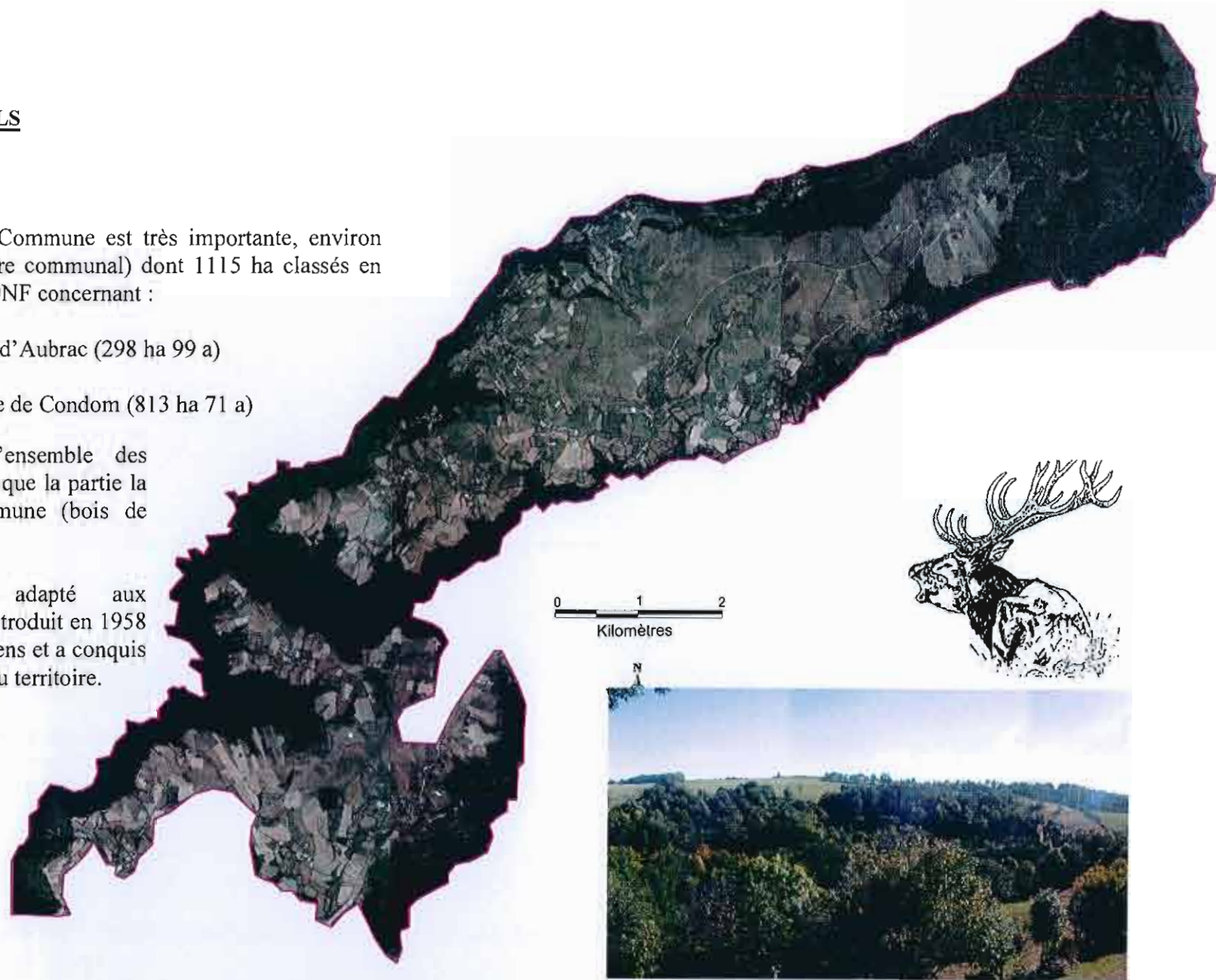
II.2.1 Bois et forêts

La surface boisée de la Commune est très importante, environ 1500 ha (35% du territoire communal) dont 1115 ha classés en servitude A1 gérés par l'ONF concernant :

- la forêt domaniale d'Aubrac (298 ha 99 a)
- la forêt communale de Condom (813 ha 71 a)

Ces forêts occupent l'ensemble des vallées des boraldes ainsi que la partie la plus élevée de la commune (bois de Rigambal).

Biotope parfaitement adapté aux cervidés, le Cerf a été réintroduit en 1958 sur les monts des Enguilhens et a conquis les hêtraies et les futaies du territoire.



- Carte communale de CONDOM D'AUBRAC -

II.2.2 Faune et flore

a) ZNIEFF

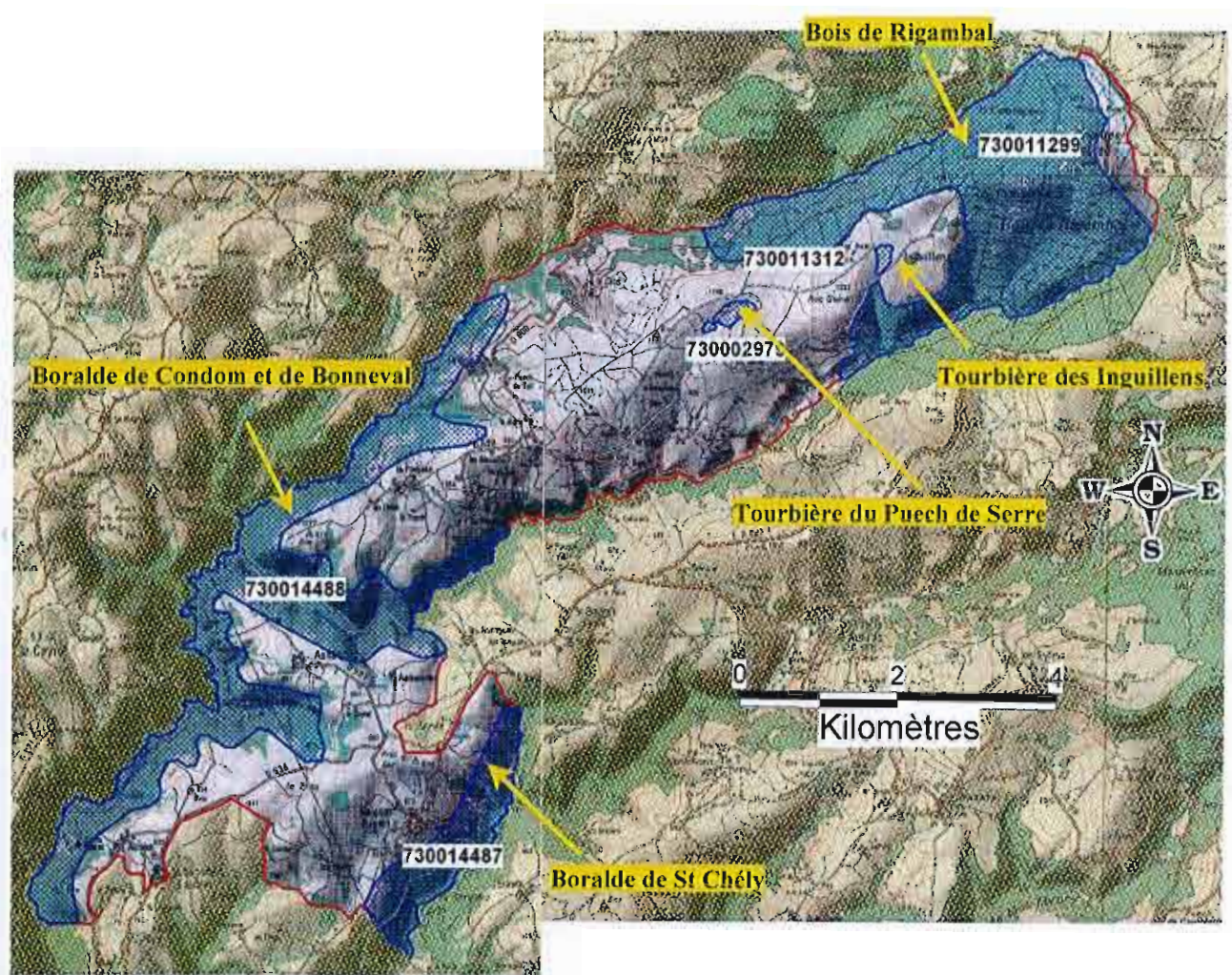
La flore d'Aubrac est l'une des plus riches de France avec de nombreuses espèces rares. Ainsi, plus de 1300 espèces ont été recensés et pas moins de 7 Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont réparties sur le territoire de Condom d'Aubrac. (L'ensemble des données relatives aux ZNIEFF de Condom d'Aubrac est disponible sur le site de la DIREN de Midi-Pyrénées).

➤ 5 ZNIEFF de Type I

- Boralde de Condom et Bonneval
- Boralde de St Chély
- Tourbière du Puech de Serre
- Tourbière des Inguillens
- Bois de Rigambal



Présence remarquable de la Loutre dans les boraldes



➤ 2 ZNIEFF de Type II

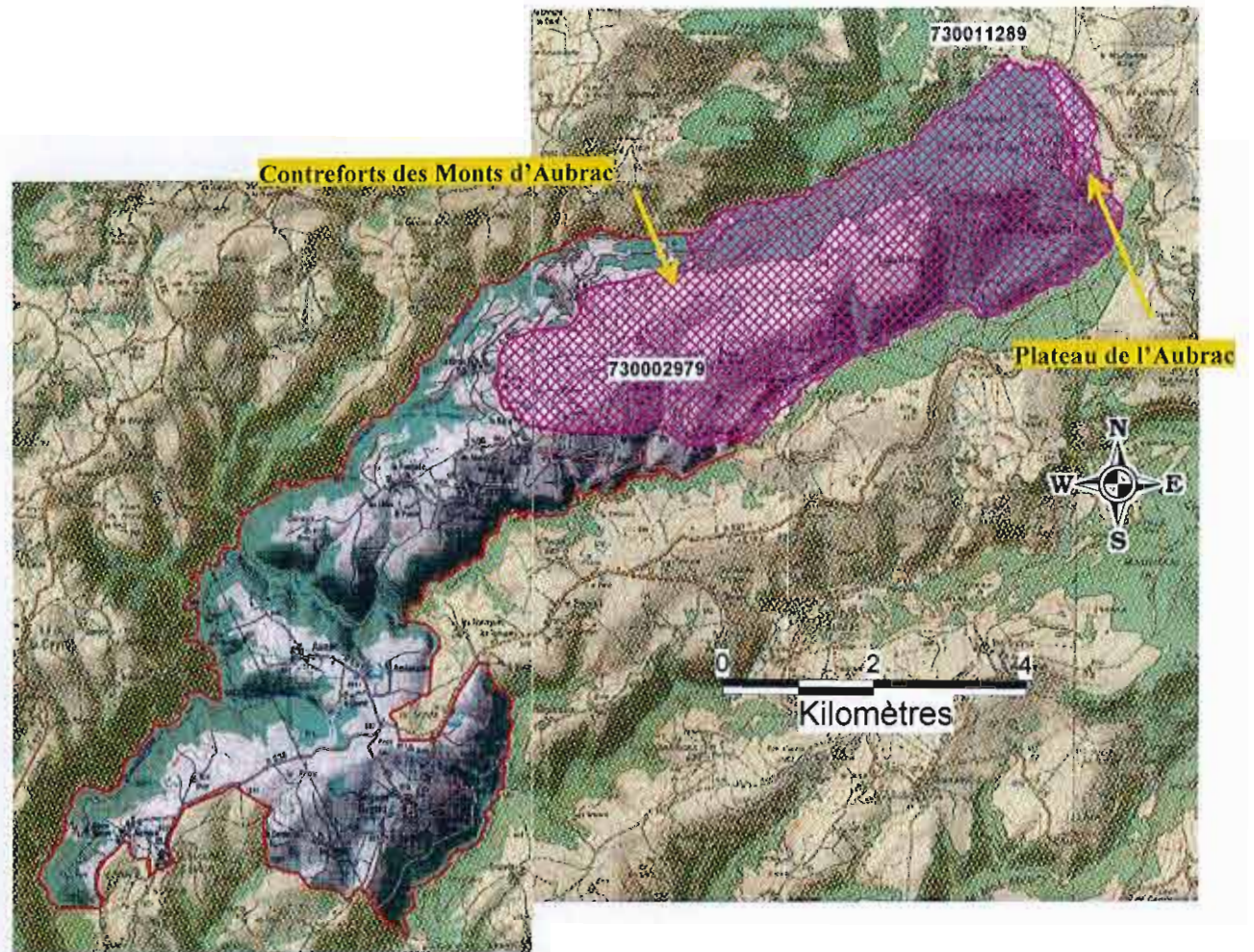
- Contreforts ou versants ouest des monts d'Aubrac,
- Plateau de l'Aubrac



Présence remarquable du Milan royal



Carex limosa, espèce protégée



b) PSIC

Une partie du territoire de la commune de Condom d'Aubrac a fait l'objet d'une Proposition de Sites d'Intérêt Communautaire (PSIC) pour la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. Ce secteur fait partie de l'ensemble plus vaste qui constitue le plateau central de l'Aubrac Aveyronnais d'une superficie d'environ 7070 ha. Ce site comporte l'ensemble des principales zones tourbeuses, tourbières et landes de la partie occidentale du plateau de l'Aubrac des prairies et forêts montagnardes.

Le site de la DIREN Midi-Pyrénées présente la composition du site, les types d'habitats présents ainsi que l'ensemble des espèces présentant des intérêts particuliers. Ce site est par exemple la seule station de Midi-Pyrénées pour la Ligulaire de Sibérie et le Botryche à feuilles simples.



Ligulaire de Sibérie



Botryche à feuilles simples



Extrait de la carte site Natura 2000 – DIREN Midi Pyrénées
PSIC du Plateau Central de l'Aubrac Aveyronnais

II.3 PAYSAGE

II.3.1 Éléments caractéristiques du paysage communal

Le paysage communal est fortement marqué par le réseau hydrographique dense constituée des différentes boraldes et ruisseaux, qui scindent le territoire en plusieurs entités et découpent les coteaux en de profondes vallées.

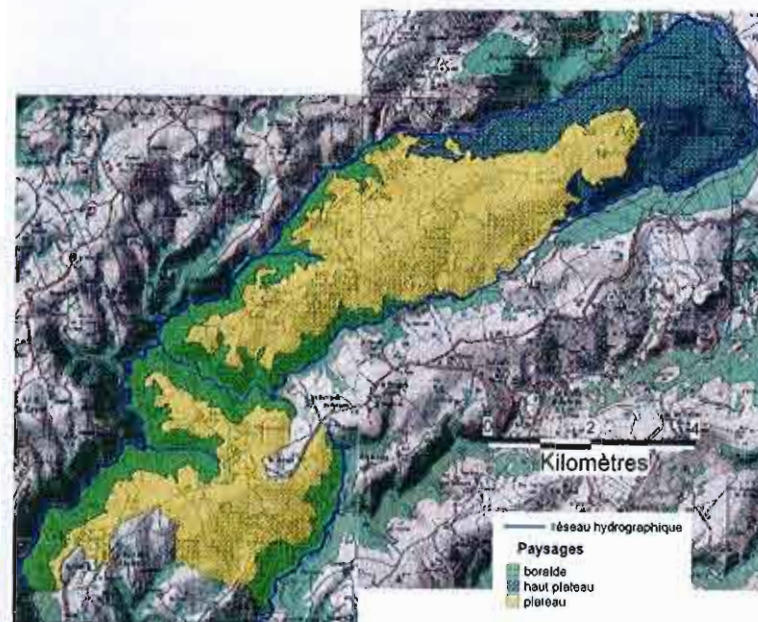
En raison de son altitude moyenne de presque 1000m, et de son exposition au sud/ouest, le climat de l'Aubrac volcanique et donc de Condom d'Aubrac est rigoureux et humide, les cultures y sont rares et les forêts se partagent le territoire avec les pâturages à bovins. Le hêtre est associé au sapin dans les zones les plus élevées, le frêne occupe les éboulis basaltiques, l'aulne prospère autour des sources de hautes altitudes. La flore des prairies est réputée pour la variété de ses espèces, les plus marquantes étant les gentianes, les anémones, les aconits, les liliacées et les orchidées.

II.3.2 Les différentes unités paysagères

Les cours d'eau qui irriguent le territoire avec des vallées particulièrement encaissées, la dispersion des hameaux, l'accroissement de l'altitude du sud-ouest au nord-est et la présence de plateaux sont autant d'éléments qui permettent de définir les différentes unités paysagères de la commune.

Ainsi, à l'échelle de la commune, on peut distinguer trois unités paysagères principales :

- le paysage de boraldes,
- le paysage de plateau,
- le paysage haut-plateau, au nord-est du territoire.



a) Le paysage de boraldes

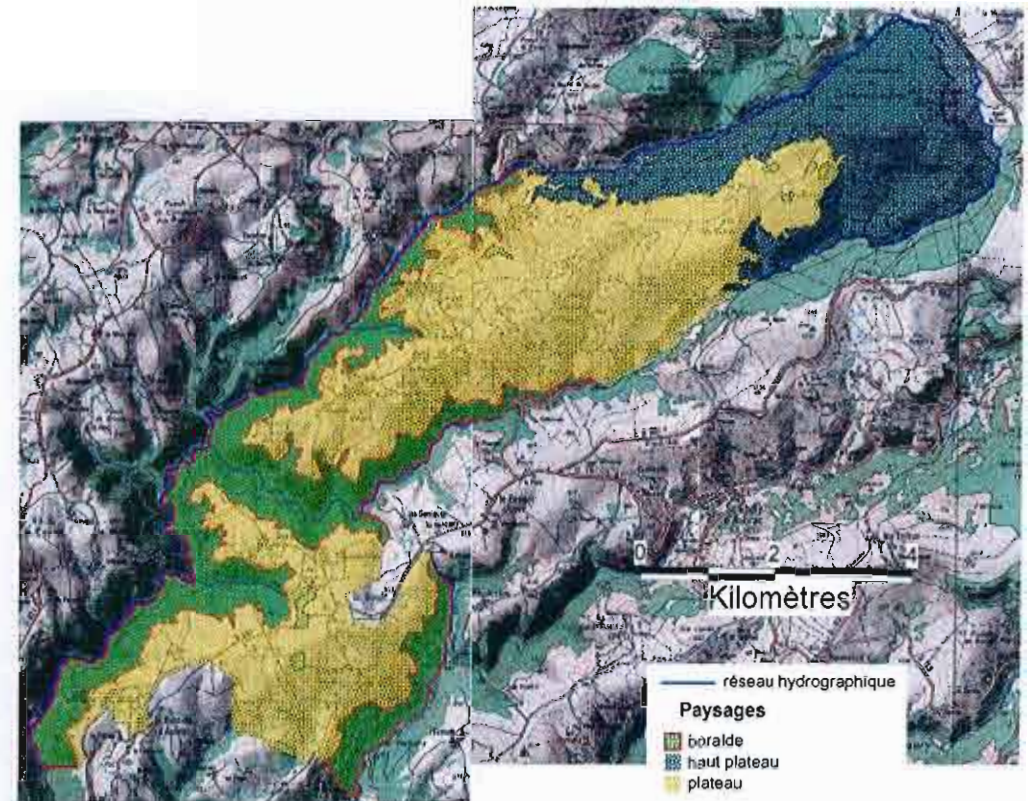
Le territoire de Condom d'Aubrac est profondément découpé de vallées taillées dans les socle primaire composé essentiellement de micaschistes : les boraldes. Les limites communales suivent le découpage des boraldes qui constituent dans le paysage de longues lanières boisées (forêts de chênes rouvres et de châtaigniers).

Les vues en bord de plateau sont vertigineuses et les jeux de lumière souvent dus aux variations de températures (vallée embrumée, plateau ensoleillé..) soulignent les traits du paysage.

La roche mère de ces boraldes étant constituée pour l'essentiel de micaschiste (de même aptitude agricole que le granit mais moins stable) il est nécessaire de préserver le boisement des pentes des boraldes.



Boralde de St Chély



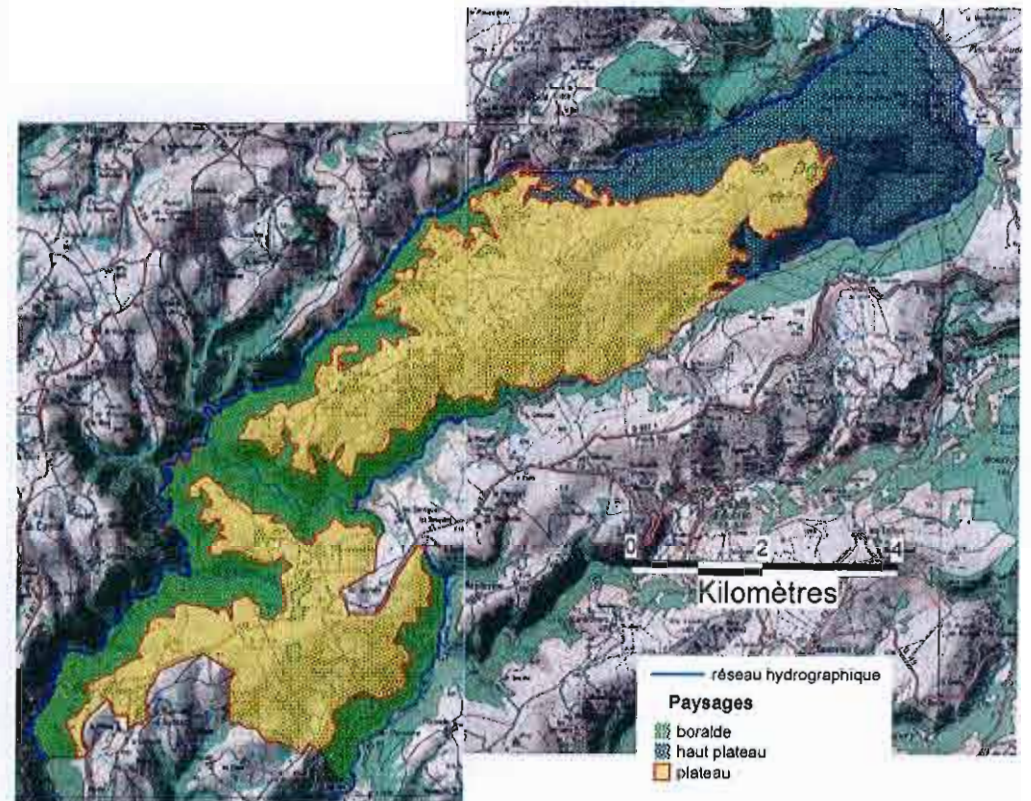
b) Le paysage de plateau, l'Aubrac

Ce paysage se caractérise par un relief plus doux et une végétation liée à l'activité de pâturage auxquels viennent se mêler quelques terres labourables. Dans le contexte d'un site doucement vallonné et assez ouvert, incliné vers le sud-ouest, l'impact visuel des masses construites est accru car les vues sont lointaines. La perception de ce plateau est valorisée par le contraste qui s'établit avec les « fonds de scène » boisés des boraldes et du bois de Rigambal. L'unité paysagère est en effet encadrée de part et d'autre par de profondes vallées et le relief de l'Aubrac. Leur présence provoque un contraste de végétation, de couleur et de volume. Ces limites boisées définissent les deux entités de plateau comme un espace assez clairement délimitées.

Le paysage de plateau est le lieu privilégié de l'implantation de l'urbanisation sur le territoire communal, urbanisation disséminée en une nébuleuse de petits hameaux.



Le plateau : un espace légèrement vallonné où s'entrelacent pâturages, terres labourables et haies



➤ les villages et hameaux

L'organisation des hameaux présente, pour ce qui est de l'habitat traditionnel, un bâti serré avec parfois une place ou placette, un ensemble de petits patrimoines religieux ou profanes (lavoir, abreuvoir, calvaire) et des abords particulièrement riches (cours, murets, jardins...).

Les silhouettes, comme celle du bourg de Condom, sont parfois remarquables : elles offrent une façade bâtie continue avec une transition entre bâti et pleine nature qui se fait par l'intermédiaire de jardins attenants et de murets.



Ancienne vue sur le bourg de Condom et ses murets

➤ l'habitat

L'habitat permanent est constitué à Condom d'Aubrac de petites unités villageoises denses et disséminées sur l'ensemble du plateau.

L'habitat traditionnel rural a toujours été directement lié aux contraintes du milieu et aux matériaux présents à proximité. Les villages se sont développés à proximité de sources où dans des lieux abrités des intempéries. Actuellement, l'emploi de matériaux standardisés et les nouveaux modes de constructions ont largement contribué à libérer le bâti des contraintes du site mais cet habitat a progressivement perdu les caractéristiques de l'habitat traditionnel.

➤ murets, drailles et chemins

Le paysage du plateau est caractérisé par la présence de murets de basalte de moins de 50 cm de haut et souvent accompagnés d'un alignement de frênes émondés. Le réseau traditionnel des chemins, les drailles, autrefois lieu de passage des bêtes vers les pâturages, est actuellement utilisé en chemins de randonnées. Ces parcours, ponctués de croix, sont d'une grande qualité et sont un élément essentiel de l'identité du paysage.

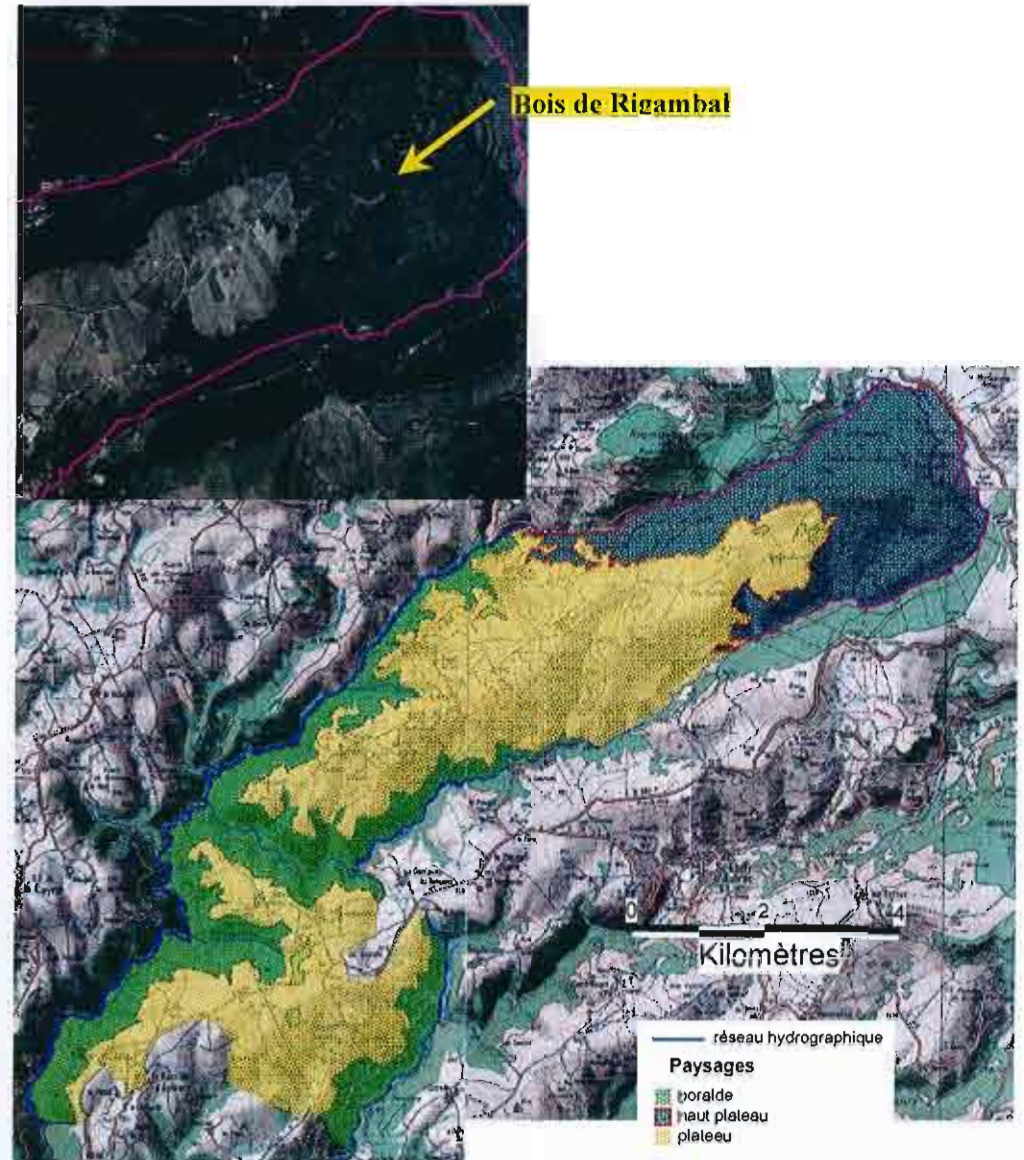


Chemin, muret et frênes émondés : caractéristiques du paysage de Condom

c) **Le paysage de haut-plateau au nord-est de la commune**

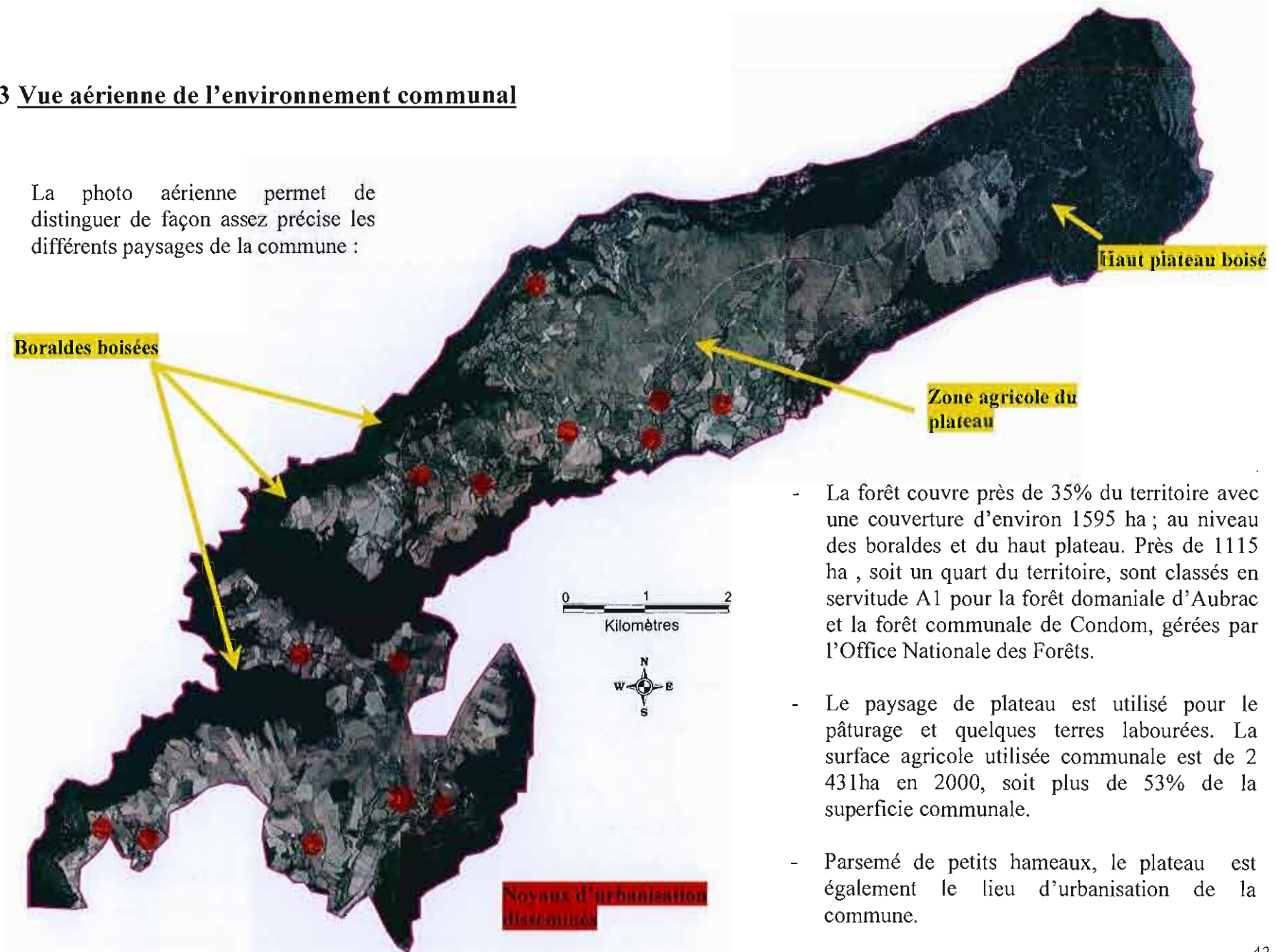
Le relief de la commune s'accroît dans sa partie Nord-Est pour culminer à 1439m aux « Truques d'Aubrac » dans le bois de Rigambal. Cette partie du territoire communal qui correspond à la montagne des Enguilhens, est recouverte par la forêt : c'est le domaine du cerf, réintroduit depuis 1958 et des animaux sauvages.

*Los En Guilhem(s), 10 d'agost de 1994.
(Cl. F. L.)*



II.3.3 Vue aérienne de l'environnement communal

La photo aérienne permet de distinguer de façon assez précise les différents paysages de la commune :



- La forêt couvre près de 35% du territoire avec une couverture d'environ 1595 ha ; au niveau des boraldes et du haut plateau. Près de 1115 ha , soit un quart du territoire, sont classés en servitude A1 pour la forêt domaniale d'Aubrac et la forêt communale de Condom, gérées par l'Office Nationale des Forêts.
- Le paysage de plateau est utilisé pour le pâturage et quelques terres labourées. La surface agricole utilisée communale est de 2 431ha en 2000, soit plus de 53% de la superficie communale.
- Parsemé de petits hameaux, le plateau est également le lieu d'urbanisation de la commune.

II.4 RISQUES NATURELS

II.4.1 Pollution

La commune n'est pas située en zone vulnérable à la pollution par les nitrates ni classée en zone sensible à l'eutrophisation.

Concernant les risques naturels et technologiques identifiés, le transport de matière dangereuse a été identifié.

II.4.2 Risque d'inondation

La commune de Condom d'Aubrac n'est soumise à aucun plan de prévention contre les risques d'inondation. Elle a simplement fait l'objet d'une cartographie informative des zones inondables, pour le bassin du Lot, où il n'apparaît pas de secteur soumis à des zones inondables.

II.5 SERVITUDES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

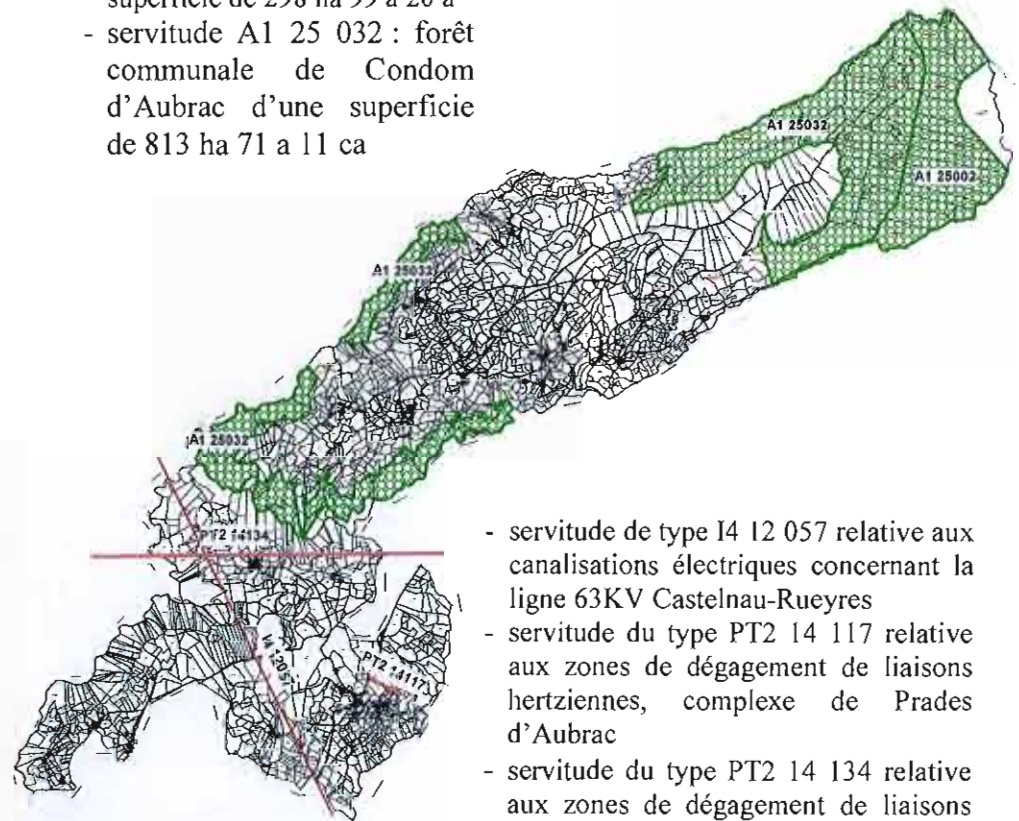
II.5.1 Dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement

Les lois « Montagne », « Paysage », « Sur l'eau », « Carrières », « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) et « Urbanisme et Habitat » (UH) sont applicables sur le territoire de Condom d'Aubrac. Les dispositions de la carte communale doivent donc respecter les orientations de ces textes législatifs.

II.5.2 Dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique

Différentes servitudes sont applicables sur le territoire de Condom :

- servitude A1 25 002 : forêt domaniale d'Aubrac d'une superficie de 298 ha 99 a 20 ca
- servitude A1 25 032 : forêt communale de Condom d'Aubrac d'une superficie de 813 ha 71 a 11 ca



- servitude de type I4 12 057 relative aux canalisations électriques concernant la ligne 63KV Castelnau-Rueyres
- servitude du type PT2 14 117 relative aux zones de dégagement de liaisons hertziennes, complexe de Prades d'Aubrac
- servitude du type PT2 14 134 relative aux zones de dégagement de liaisons hertziennes Le Cayrol

II.5.3 Dispositions relatives aux projets d'intérêt général (PIG) et aux opérations d'intérêt national (OIN)

La commune de Condom d'Aubrac n'est pas concernée par ces dispositions.

II.5.4 Dispositions relatives à la prévention des risques et à la protection de l'environnement

Différentes dispositions sont à prendre en considération dans le cadre de la carte communale, c'est le cas de :

- De la cartographie informative des zones inondables, qui n'a pas de valeur réglementaire mais qui informe sur les risques d'inondation,
- Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes sur la commune (5 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II).

II.5.5 Autres dispositions applicables sur le territoire communal

La commune de Condom d'Aubrac, comme l'ensemble des communes du département de l'Aveyron, est concernée par l'arrêté préfectoral N°2002-301-3 du 28 octobre 2002 concernant les zones à risque d'exposition au plomb.

La commune de Condom d'Aubrac, comme l'ensemble des communes du département de l'Aveyron, est concernée par l'arrêté préfectoral N°2003-164-12 du 13 juin 2003 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être.

- TITRE III - DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

III.1 RAPPEL DES ELEMENTS MAJEURS DU DIAGNOSTIC

La diagnostic a permis de mettre en avant les éléments suivants :

- une croissance démographique régulière, liée à une nouvelle attractivité de la commune et qui se concrétise par une demande constante en matière de construction,
- un faible taux de vacance,
- la présence d'un parc locatif communal intéressant permettant une rotation de la population (9 logements locatifs communaux),
- une géographie particulière qui scinde le territoire en plusieurs entités,
- un réseau d'eau potable limité à la partie basse de la commune, le reste étant alimenté par des sources individuelles,
- un assainissement à 90% autonome,
- une activité agricole encore importante, garante de l'identité paysagère (pâturage) et culturelle (transhumance).

La commune de Condom d'Aubrac souhaite donc s'appuyer sur ce diagnostic pour mettre en place son document d'urbanisme et pouvoir gérer son urbanisation de façon cohérente et non plus seulement en fonction uniquement de la demande.

III.2 PRINCIPES GENERAUX RETENUS

La présence de différents logements locatifs sur la commune est un gage de rotation de la population et la mise en place de zones constructibles va permettre à la commune de donner la possibilité aux locataires et autres demandeurs qui le désirent d'accéder à la propriété. L'objectif clair de la commune est de maintenir une croissance régulière de sa population afin de conserver sa vitalité et ses équipements (notamment l'école), ceci en permettant l'arrivée de nouvelles constructions.

La volonté des élus est de poursuivre l'augmentation du nombre de logements au rythme actuel de deux à trois constructions pas an.

La carte communale permet à la commune de développer son urbanisation en fonction des objectifs précédemment cités et en tenant compte d'éventuelles rétentions foncières.

Le zonage de la carte communale, établi en collaboration avec les différents services de l'Etat, a été réalisé de façon à prendre en compte les objectifs chers à la municipalité et en respect de la réglementation. Il a donc pour but de :

- conserver un équilibre entre les bourgs principaux de Salgues et de Condom en instaurant une zone constructible d'importance pour chacun d'eux,
- instaurer une participation pour voies et réseaux (PVR) sur un secteur de Condom,

- permettre l'urbanisation des hameaux pour lesquels il n'y a pas de problème d'eau et en fonction de leur vocation agricole,
- créer des zones U réduites sur certains hameaux, afin de laisser la possibilité de créer des annexes non-accolées sans pour autant ouvrir à l'urbanisation et dans la limite des problématiques agricoles et d'alimentation en eau,
- préserver l'activité agricole en laissant en zone naturelle les hameaux à vocation agricole,
- autoriser le changement de destination de bâtis agricole d'intérêt architectural dans la mesure où il n'y a pas de gêne à l'activité et qu'il y a des accès et l'eau potable,
- préserver les paysages du territoire communal.

III.3 PARTIS D'AMENAGEMENT, JUSTIFICATION DU ZONAGE

La carte communale précise les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et divise le territoire communal en deux zones déterminées en fonction de la destination des sols : les zones à vocation urbaines (zones U) parfois appelées zones constructibles ; et les zones à vocations agricoles et naturelles (zones N) appelées aussi zones non constructibles.

III.3.1 Zones U destinées à l'urbanisation

a) Une volonté de densifier les bourgs principaux de Condom et Salgues

Afin de maintenir un équilibre entre les deux principaux bourgs de la commune et malgré une géographie peu propice à cette cohérence, les élus ont souhaité instaurer une zone d'importance vouée à l'urbanisation sur chacun des hameaux de Salgues et de Condom d'Aubrac.

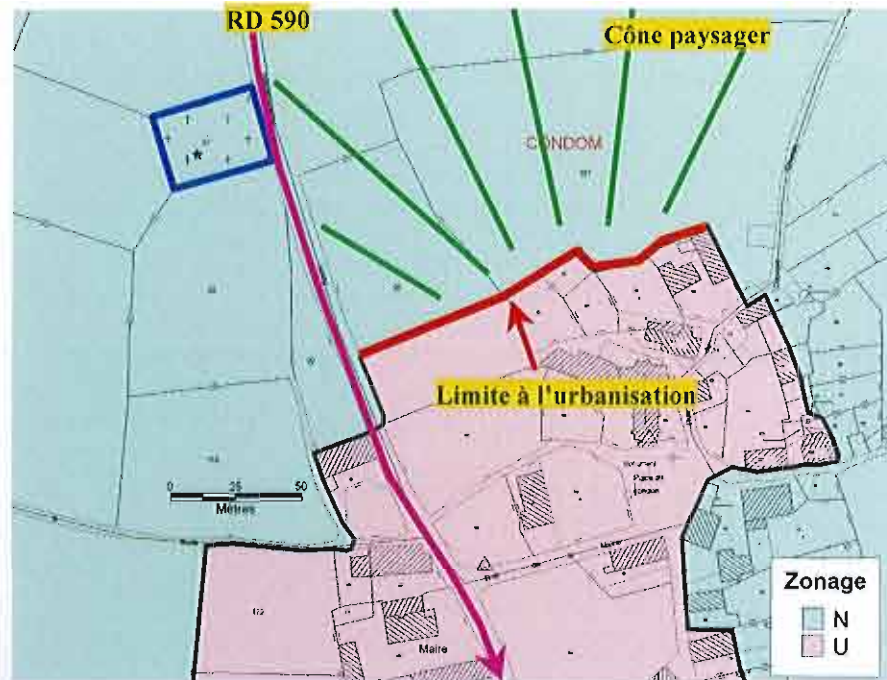
➤ Le bourg de Condom d'Aubrac

L'accès par la RD 590 est intéressant car il met en scène le bourg de Condom que l'on contourne par l'Ouest avant d'y accéder. La silhouette du village, dominée par le clocher de l'Eglise, est soulignée par la présence de pâturages et de haies.

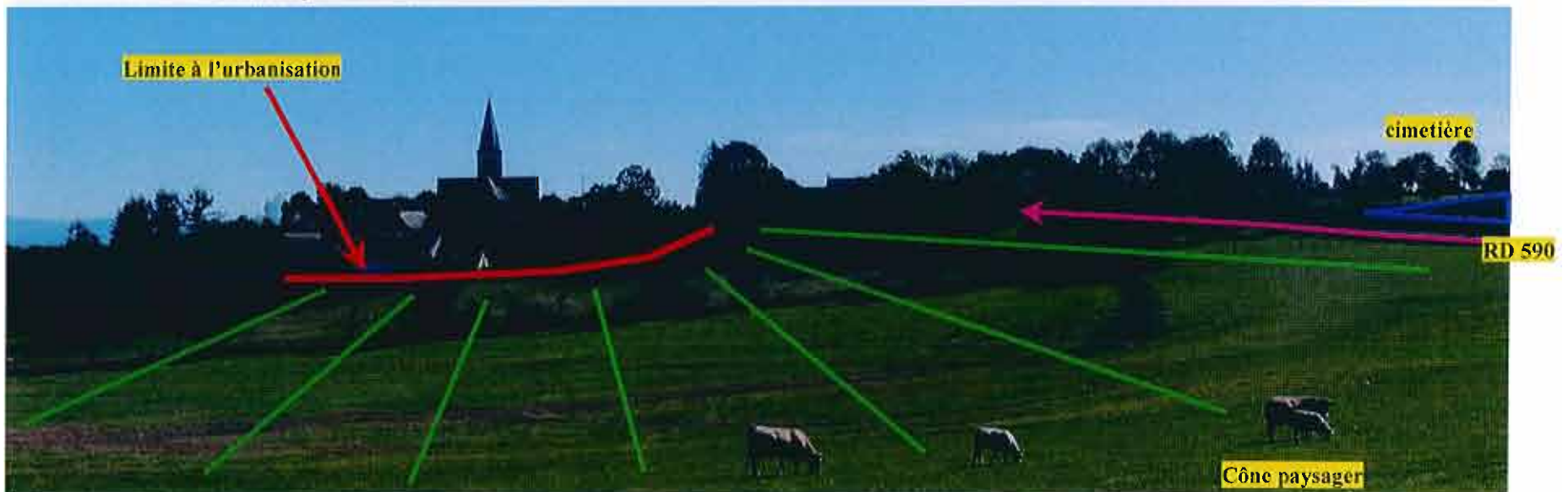


Vue sur le bourg de Condom d'Aubrac depuis la RD 590

Afin de préserver l'image même du bourg, l'urbanisation ne devra pas s'étendre le long de cette voie, du cimetière aux premières maisons. La zone constructible est donc réduite de ce côté à l'alignement de l'existant afin de préserver un cône paysager et l'identité du bourg.



Vue de Condom d'Aubrac depuis la RD 590

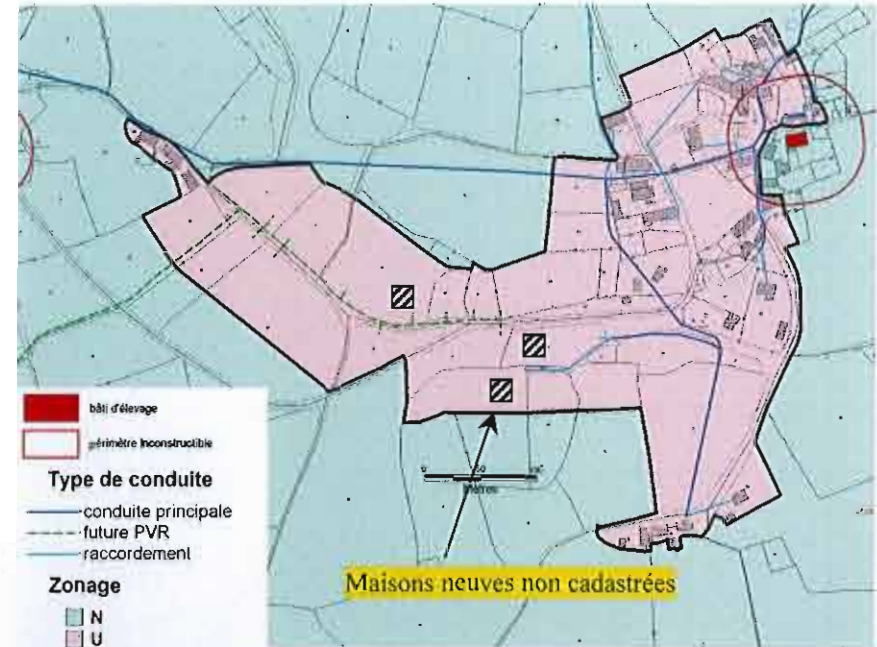


La zone constructible a été instaurée sur le bourg de Condom en fonction de différents critères.

Dans un premier temps, la zone U englobe l'ensemble des bâtis existants du bourg dans la mesure où ceux-ci n'aggravent pas la gêne vis-à-vis de l'exploitation agricole présente sur Condom, la gêne étant établie en fonction de la première habitation de tiers présente à l'intérieur du périmètre d'inconstructibilité (voir diagnostic agricole en annexe).

En ce qui concerne les zones actuellement dépourvues de constructions et donc vouées à l'urbanisation future de la commune, le périmètre constructible a été établi en fonction de l'accessibilité des parcelles et de leur possibilité de desserte en eau potable. En ce qui concerne l'assainissement et tant que des travaux d'assainissement collectif n'auront pas été entrepris par la commune, les constructions seront assainies de manière autonome et selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement communal.

La zone U englobe bien évidemment l'ensemble de la zone sur laquelle la municipalité a instaurée la participation pour voies et réseaux afin de desservir les parcelles concernées par le réseau d'eau potable communal.



Vue N°1 sur quelques terrains en zone U

➤ Le bourg de Salgues-Hautes

Salgues-Hautes est un bourg qui est demeuré fortement agricole dans sa partie Nord. Les bâtiments d'élevage y sont nombreux, et il n'y a pour ainsi dire aucun tiers dans le périmètre de protection de ces bâtiments. Afin de protéger l'activité agricole, et en respect de la règle de réciprocité sur les bâtiments d'élevage, la carte communale n'instaure pas de zone U dans la partie Nord du bourg de Salgues.

La zone constructible a été mise en place en tenant compte des accès aux différentes propriétés et de façon à éviter toute sortie directe sur la RD 987. Les parcelles humides ou trop pentues ont été écartées du périmètre de la zone U (voir plan descriptif ci-après).

Une partie de la parcelle 170 située à l'entrée du bourg de Salgues a été exclue de la zone U pour diverses raisons. En effet, l'entrée sur le bourg de Salgues se fait par la route départementale 987. La topographie, le tracé sinueux de la route et la vue dégagée grâce au champ de la parcelle 170 permettent de découvrir Salgues et offrent une belle perspective sur l'entrée de bourg. De plus, il passe à cet endroit un feeder d'eau potable de grand diamètre.

La zone U englobe des terrains qui peuvent être desservis de façon relativement simple par le réseau d'eau potable, sont facilement accessibles et seront assainis de façon autonome. De plus, ils offrent une vue imprenable sur la vallée en contrebas grâce au dénivelé créé par la boralde de St Chély.



Découverte du hameau de Salgues par la RD 987



Magnifique vue sur les vallées depuis le bourg de Salgues

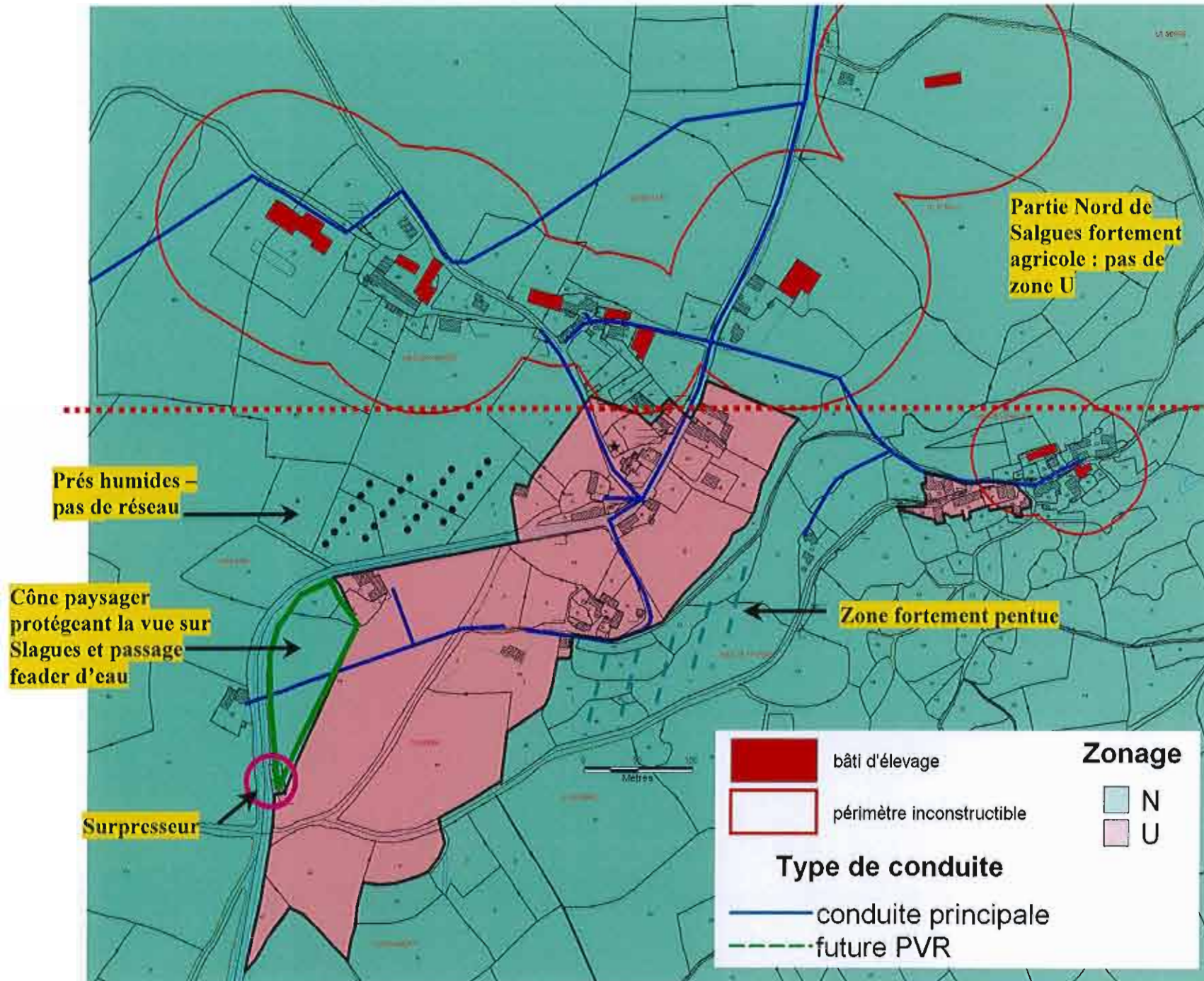


Schéma explicatif de la délimitation de la zone U sur le hameau de Salgues



Vue N°2



Vue N°1

Il est bon de noter que la voie d'accès (en jaune, ci-contre) desservant la zone U est délimitée par des petits murets de pierres, typiques des paysages de l'Aubrac. Il serait souhaitable que les futures constructions respectent cet aspect paysager en conservant au maximum ces murets et en évitant la plantation de haies massives, qui masqueraient l'impression de vue ouverte qu'on a sur cette partie du hameau.

b) Une volonté de permettre l'urbanisation de certains hameaux

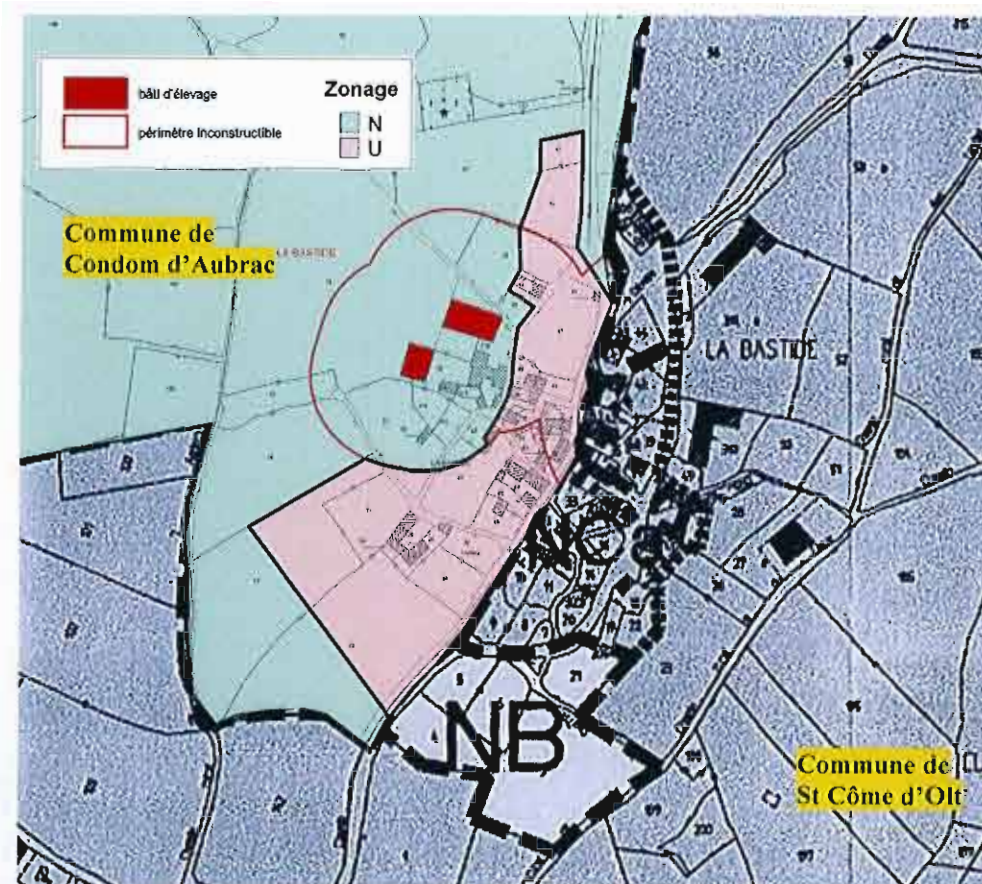
Par delà la volonté d'urbaniser les deux pôles principaux que sont Salgues et Condom, d'autres hameaux sont susceptibles de recevoir quelques constructions neuves et les élus ont souhaiter poursuivre leur développement de façon cohérente et adaptée aux diverses problématiques, notamment au vu des dessertes en eau et voiries et au regard de l'activité agricole.

➤ **Le hameau de La Bastide**

Le hameau de La Bastide a la particularité d'être à la fois situé pour partie sur la commune de St Côme d'Olt et pour l'autre partie sur la commune de Condom d'Aubrac.

La commune de St Côme d'Olt dispose d'un POS approuvé et le hameau de La Bastide est classé en zones NB et NC.

La carte communale de Condom d'Aubrac propose d'instaurer une zone constructible U sur la partie du hameau de La Bastide située sur son territoire, en fonction des dessertes des parcelles et de leur voisinage avec les bâtiments agricoles. Ainsi, le périmètre a été établi en fonction d'une étude approfondie sur la présence de tiers à proximité des bâtiments d'élevage et sur la volonté des élus de conserver la possibilité de réaliser quelques constructions neuves sur ce hameau, par ailleurs desservi par le réseau d'eau potable.



Zonage du hameau de La Bastide : carte communale partie Condom et POS partie St Côme



Vue N°2 sur La Bastide



Vue aérienne de La Bastide

Vue N°1 sur La Bastide

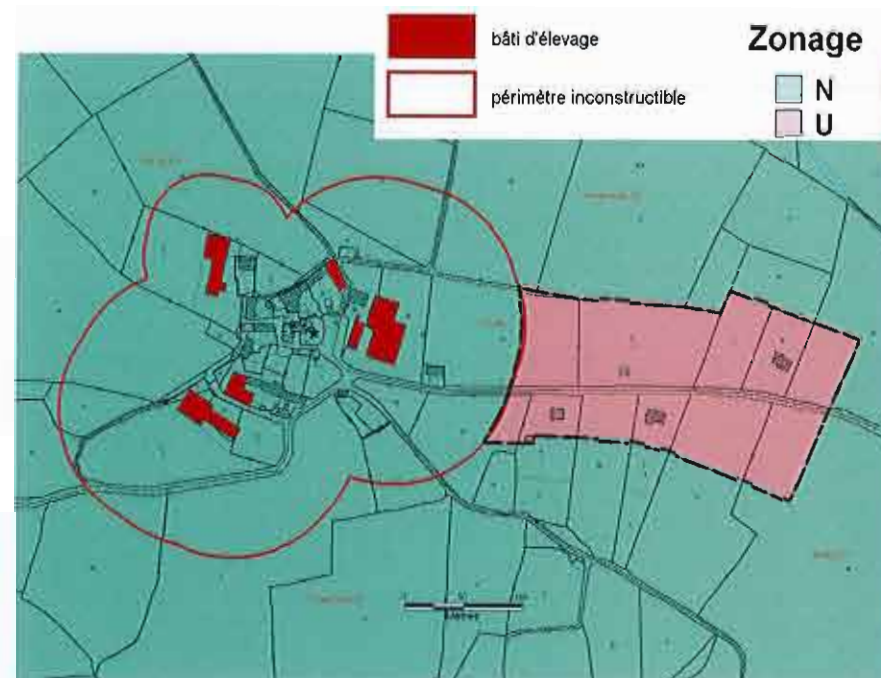


➤ Le hameau d'Aunac

Bien qu'il n'existe pas de réseau d'eau public sur le hameau d'Aunac, les habitants assurent l'entretien et la desserte en eau des nouvelles constructions. Ainsi, une urbanisation récente s'est développée à l'extérieur du hameau dont la partie ancienne est restée fortement agricole. La municipalité a donc souhaité instaurer une zone U sur ce hameau afin de remplir les « dents creuses » de l'urbanisation existante et ainsi constituer une certaine cohérence de l'urbanisation.

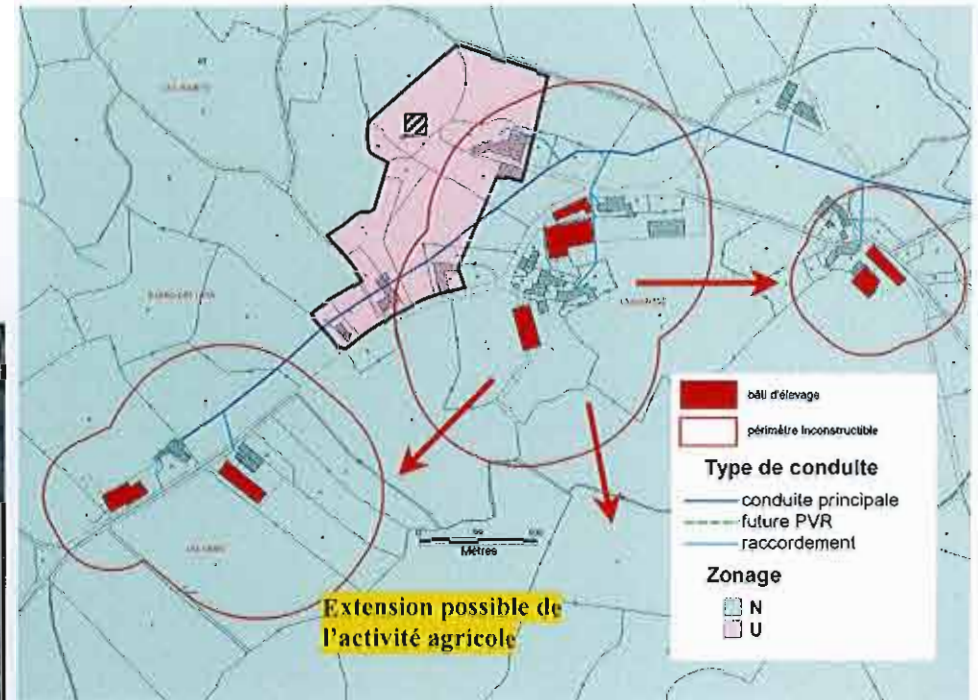


Urbanisation récente en « dents creuses » sur Aunac



➤ Le hameau de La Poujade

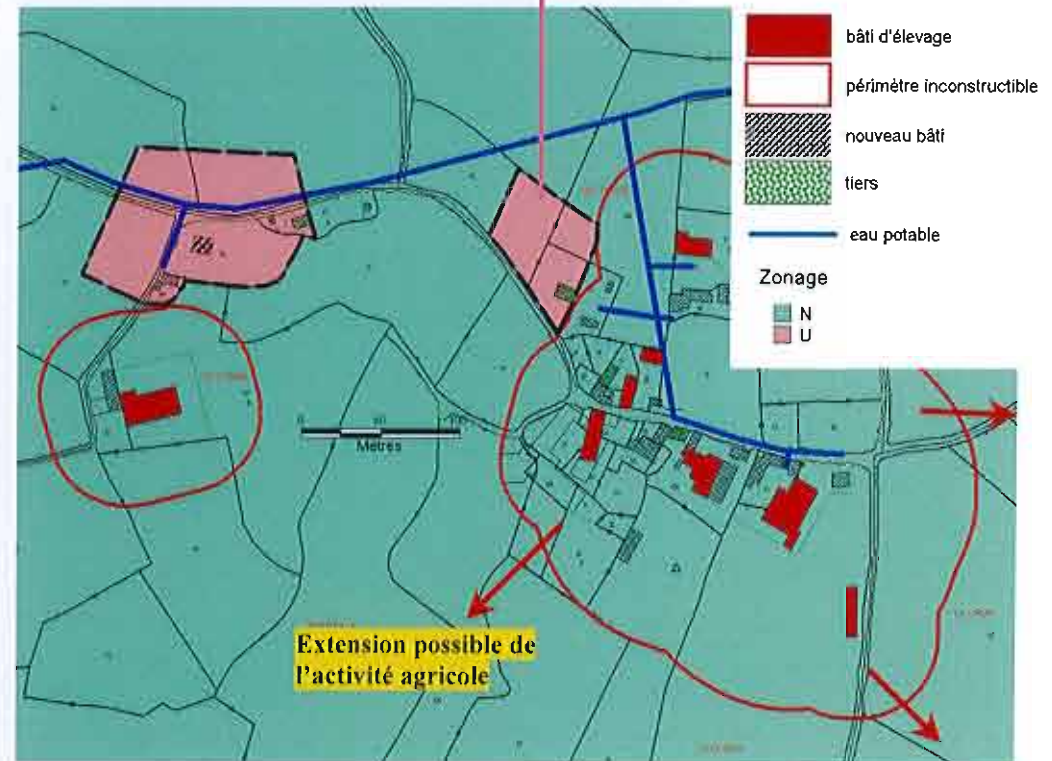
Le hameau de La Poujade est un hameau qui a conservé un caractère agricole assez marqué, mais une urbanisation récente s'est développée au Nord de la voie communale. La zone U instaurée sur ce hameau permettra une urbanisation future limitée à quelques constructions qui n'aggraveront pas la gêne vis-à-vis de l'activité agricole. Les exploitations pourront toujours envisager une extension et la création de nouveaux bâtiments à l'Est, à l'Ouest et au Sud, étant par ailleurs déjà bloquées au Nord par la présence de maison de tiers.



Visualisation de l'extension possible de l'activité agricole sur La Poujade

➤ Le hameau des Horts

Bien que le hameau des Horts soit classé hameau mixte à dominante agricole, la demande formulée dans ce secteur, la présence de tiers et de constructions récentes ainsi que la proximité des réseaux et voirie ont permis de dégager quelques terrains destinés à recevoir de la construction neuve (5 à 6 constructions possibles). Les zones U instaurées sur le lieu-dit « les Combes » et aux Horts sont en continuité de l'urbanisation existante et ont une surface limitée (1.41ha). Les exploitations, déjà bloquées dans le secteur des zones U par la présence de tiers, auront toujours la possibilité de s'étendre vers le sud, l'est ou l'ouest (voir schéma ci-contre).

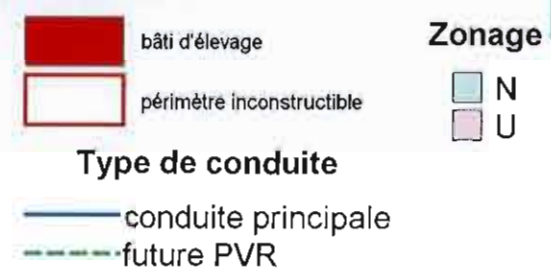
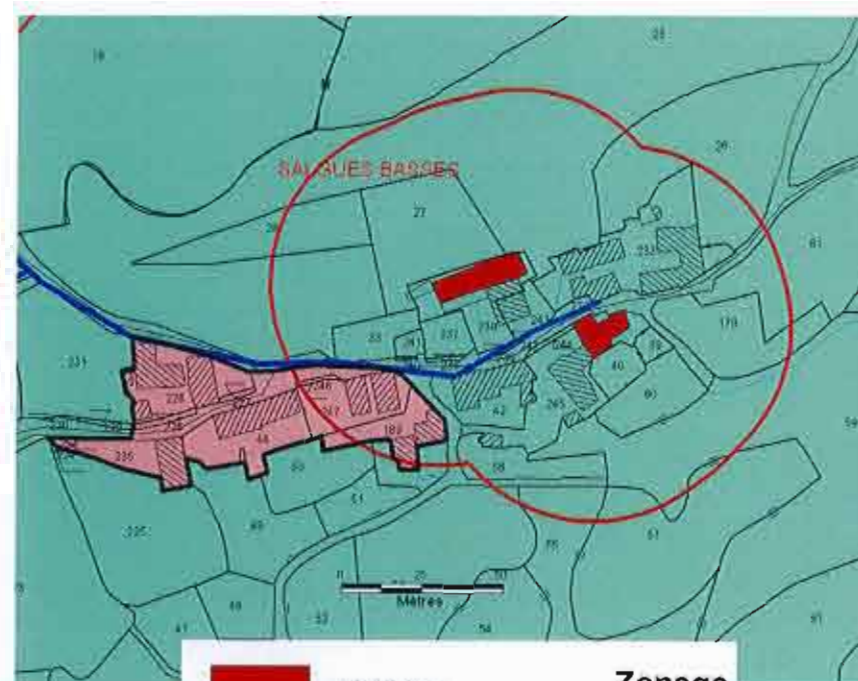


c) **La création de zones U réduites sur certains hameaux**

La municipalité a souhaité instaurer sur quelques hameaux desservis par le réseau d'eau potable communal, une zone U limitée aux bâtis existants afin de permettre la réalisation d'annexes non-accolées. Ce zonage n'a donc pas pour but de permettre l'urbanisation de ces hameaux.

➤ **Le bourg de Salgues Basses**

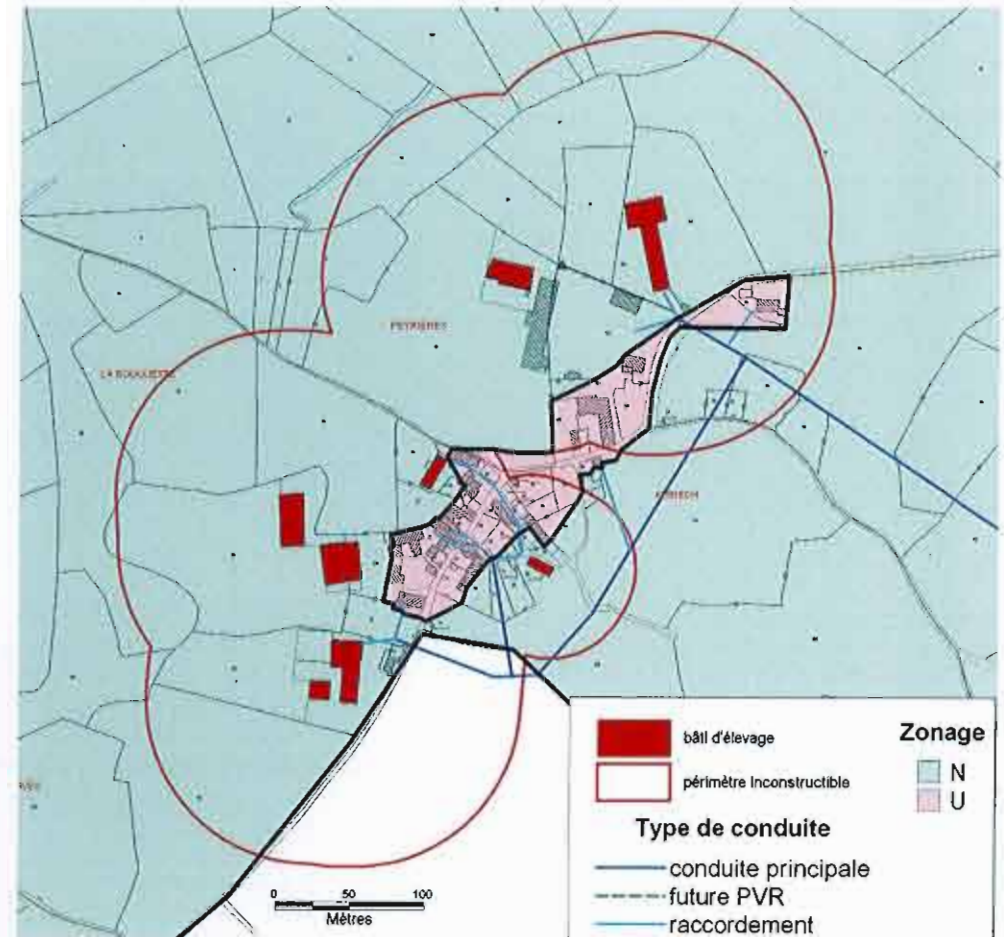
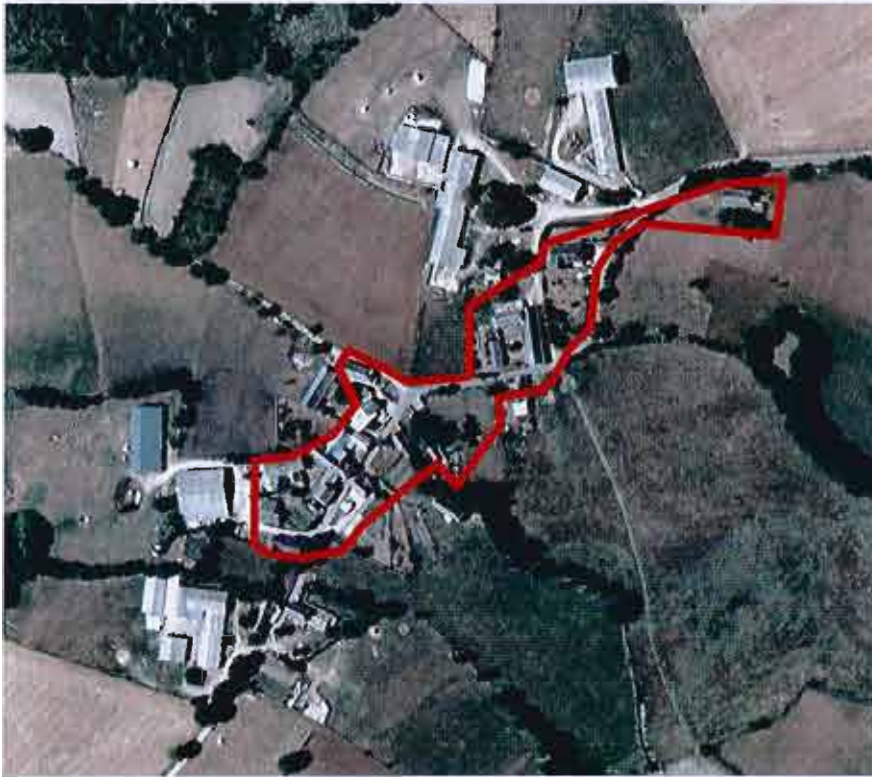
Au niveau du hameau de Salgues-Basses, la zone constructible a été définie en fonction de l'urbanisation existante et en fonction de la gêne vis-à-vis des bâtis agricoles existants. Cette zone U limitée à l'existant n'a pas pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions mais elle vise à permettre la création d'annexes non-accolées aux constructions existantes.



➤ Le hameau d'Auriech

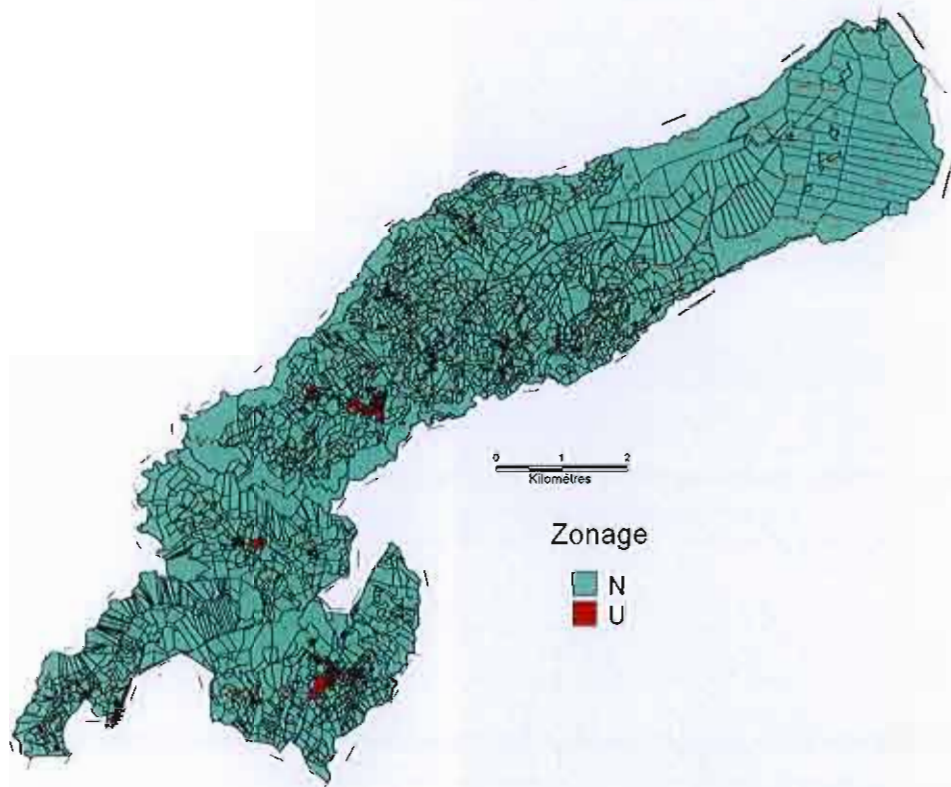
De la même façon que sur le bourg de Salgues-Basses, la zone U instaurée sur le hameau d'Auriech est limitée à l'urbanisation existante afin de permettre, essentiellement, la création d'annexes non-accolées.

La zone U ainsi limitée a été instaurée en fonction de l'activité agricole et de la présence des tiers et afin d'éviter toute création de gêne supplémentaire avec les bâtis agricoles existants.



III.3.2 Zones N agricoles et naturelles

La zone naturelle concerne le reste du territoire de Condom d'Aubrac. Les élus ont affiché leur volonté de protéger l'activité agricole, de préserver les paysages et les espaces naturels et **de ne pas instaurer de zone U sur les hameaux où des problèmes** pourra être réétudié lors d'une prochaine révision en fonction d'une éventuelle réalisation du réseau d'eau potable et dans la mesure où il n'y aura pas de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.



III.3.3 Superficie des zones

Dénomination des zones	Superficie (ha)
Zones U	
Condom d'Aubrac	12 ha 48 a
Salgues-Hautes	9 ha 64 a 60 ca
Salgues-Basses	0 ha 29 a 00 ca
La Bastide	2 ha 40 a 30 ca
La Poujade	2 ha 55 a 40 ca
Auriech	1 ha 31 a 30 ca
Aunac	3 ha 48 a 70 ca
Les Horts	1 ha 41 a 20 ca
Total zones U	33 ha 60 a
Total zone N	4 574 ha 40 a
Superficie totale de la commune	4 608 ha

(ces chiffres sont donnés à titre indicatif)

La superficie totale de la zone U de Condom d'Aubrac représente moins de 0,8% de la surface totale de la commune.

La surface des zones constructibles de la carte communale encore vierges est d'environ 17 ha. Ces zones peuvent accueillir facilement une trentaine d'habitations nouvelles même si la rétention foncière est importante. La carte communale devrait donc permettre à la commune de réaliser ses objectifs et de maintenir une croissance de la population en permettant l'accueil de nouveaux ménages sur son territoire.

- TITRE IV - INCIDENCES DES CHOIX SUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

L'Aubrac connaît à l'heure actuelle un regain de popularité sur le plan touristique et culturel avec le développement d'équipements importants (station de ski de Brameloup et de Laguiole, patinoire à Aubrac...) et des rendez-vous devenus incontournables (fête de la transhumance, randonnée de la trace du fromage..).

La commune de Condom d'Aubrac a su mettre en valeur les atouts considérables dont elle dispose, notamment en matière de tourisme vert (sentiers de randonnées aux Enguilhens, pêche sur les Boraldes...) et de valorisation de son patrimoine. Ces atouts lui permettent aujourd'hui de renouer avec une croissance démographique positive, croissance que la municipalité a souhaitée accompagner en élaborant une carte communale sur l'ensemble du territoire.

La qualité du paysage et de l'environnement est donc un élément majeur d'attractivité pour la commune. Conscients de cette réalité, les élus ont basé leur réflexion sur la prise en compte de la préservation de l'environnement, dans le respect de la législation en vigueur (loi montagne, loi solidarité et renouvellement urbain, loi urbanisme et habitat, loi sur l'eau, loi paysage, loi sur les carrières).

Le zonage est donc la traduction de cette prise en compte et de la volonté des élus :

- le zonage de la carte communale est basé sur la volonté des élus de préserver un équilibre, malgré les contraintes topographiques, entre les deux bourgs d'urbanisation principaux que sont Condom et Salgues,

- le zonage a été établi de façon à laisser l'opportunité d'une urbanisation modérée sur quelques hameaux dont la tendance à la vocation résidentielle s'est affirmée depuis quelques années (La Bastide, Aunac, La Poujade),
- le zonage a été établi de façon à respecter l'activité des exploitations agricoles existantes, activité qui permet de façonner et d'entretenir le paysage. Le diagnostic agricole, au travers des périmètres d'inconstructibilité, de la présence de tiers et de la vocation des hameaux, a permis de donner de grandes orientations pour l'urbanisation future du territoire. Le zonage est donc compatible avec la disposition de la loi montagne concernant la protection de l'agriculture.
- les zones d'urbanisation sont positionnées en continuité de l'urbanisation existante - aucune poche d'urbanisation isolée dans l'espace naturel n'a été créée - et de façon limitée conformément aux exigences de gestion économe de l'espace et à la disposition concernant le principe d'urbanisation en continuité énoncé par la loi montagne. La superficie totale des zones U ne représente que 0.7% de la surface totale de la commune.
- les zones d'urbanisation instaurées autour des hameaux sont délimitées en tenant compte des caractéristiques topographiques des sites. Le zonage ainsi établi permet de préserver l'image des entrées de bourg et leur silhouette, comme sur Condom et Salgues,

- la mise en place de la PVR sur un secteur précis de Condom d'Aubrac est la concrétisation du souhait de la commune d'accueillir des résidences principales sur son territoire et d'urbaniser le bourg de Condom de façon cohérente.
- les zones U ont été instaurées à proximité des réseaux et desserte, dans un souci d'économie pour la commune. Ainsi, seuls les hameaux desservis de manière aisée ont vocation à accueillir de nouvelles constructions.
- les hameaux à vocation agricole et non desservis par le réseau d'eau potable sont classés en zone N afin de privilégier la réhabilitation du bâti existant et de protéger l'activité agricole.
- la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation est compatible avec les objectifs de développement de la commune qui souhaite maintenir le rythme actuel de deux à trois constructions par an, de manière à ne pas bouleverser l'image de la commune tout en confortant ses équipements (école publique, artisans et commerces).

Le zonage de la carte communale a été établi de façon à répondre aux objectifs de la municipalité en termes d'accueil de population de façon cohérente et maîtrisée, en recherchant un équilibre entre les espaces urbanisables, la préservation des activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.

La carte communale de Condom d'Aubrac respecte les grands objectifs de développement durable consacrés par la législation.

ANNEXES

ANNEXE 1 : arrêté préfectoral concernant les zones à risques d'exposition au plomb

ANNEXE 2 : arrêté préfectoral portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être

PREFECTURE DE L'AVEYRON

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté, Egalité, Fraternité

ANNEXE 1

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Arrêté N° 2002-301-3 du 28 octobre 2002

Objet : Zones à risque d'exposition au plomb

Le Préfet de l'Aveyron
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L.1334-1 à 6 et R32.8 à 12 ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R32.12 du Code de la Santé Publique ;

Vu la circulaire DGS/VS3 n°99/533 et UHC/QC/18 n°99.58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme ;

Vu la circulaire DGS/SD7/2001/27 et UHC/QC/1 n° 2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb ;

Vu les avis émis par les Conseils Municipaux des communes du département de l'Aveyron ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène émis au cours de sa séance du 25 septembre 2002 à laquelle les maires ont été invités à présenter leurs observations ;

Considérant que le plomb est un toxique dangereux pour la santé publique, et notamment pour celle des jeunes enfants ;

Considérant que l'emploi des peintures ou de revêtements contenant du plomb a été largement utilisé dans le bâtiment jusqu'en 1948 ;

Considérant, dès lors, que tout immeuble construit avant 1948 présente un risque potentiel d'exposition au plomb pour les occupants ;

Considérant qu'en Aveyron, la moitié des logements datent d'avant 1948 et que leur répartition géographique se fait sur l'ensemble du département ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aveyron ;

ARRETE

ARTICLE 1 : L'ensemble du département de l'AVEYRON est classé zone à risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou de contrat susvisé.

ARTICLE 3 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état des risques n'est pas annexé aux actes susvisés.

ARTICLE 4 : L'état des risques d'accessibilité au plomb identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration en plomb, la méthode d'analyse utilisée, ainsi que l'état de conservation de chaque surface. Il est vivement recommandé de rechercher la présence ou non de canalisations en plomb.

L'état des risques doit être établi par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L. 1125 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité d'entretien ou de réparation de l'immeuble. Un guide méthodologique pouvant servir de référence pour la réalisation d'un état des risques d'accessibilité au plomb est mis à disposition des professionnels et des particuliers à la préfecture et dans les mairies concernées du département

ARTICLE 5 : Lorsque l'état des risques d'accessibilité au plomb révèle la présence de revêtements contenant du plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire, il lui est annexé une note d'information générale à destination du propriétaire lui indiquant les risques de tels revêtements pour les occupants et les personnes éventuellement amenées à faire des travaux dans l'immeuble concerné. Cet état est communiqué par ce propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à y effectuer des travaux.

ARTICLE 6 : Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R. 32-2 du code de la santé publique, c'est-à-dire la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, le vendeur ou son mandataire en transmet une copie complète à la DDASS après la vente dans les meilleurs délais, en précisant simultanément à cet envoi les coordonnées complètes du propriétaire vendeur et de l'acquéreur.

ARTICLE 7 : Toute personne qui dérogerait aux principes visés par le présent arrêté s'expose à des sanctions et, le cas échéant, à des sanctions pénales au titre de mise en danger de la vie d'autrui (article 223-1 du nouveau code pénal).

ARTICLE 8 : Toute personne qui désire contester cette décision peut saisir le Tribunal Administratif d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification de la décision.

ARTICLE 9 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aveyron, Messieurs les Sous-préfets Monsieur le Directeur départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, Monsieur le Directeur départemental de l'Équipement, et les Maires des communes du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Cet arrêté prendra effet le 1^{er} Décembre 2002, et sa publicité sera assurée par son affichage pendant un mois dans les mairies et sa parution dans deux journaux diffusés dans le département. Il sera également transmis, sans délai, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires et aux barreaux constitués

près des Tribunaux de grande instance, et il sera inscrit dans les plans locaux d'urbanisme, lorsque ceux-ci existent, ainsi qu'au recueil des actes administratifs.

Rodez le 28 octobre 2002

Le Préfet

Pour ampliation
L'Ingénieur E.S.P



Jacques GAYRAUD

Pierre BAYLE



Liberté - Egalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'AVEYRON

ANNEXE 2

Arrêté N° 2003-164-12 du 13 JUIN 2003

OBJET : Arrêté portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être sur l'ensemble du département de l'Aveyron.

LE PREFET DE L'AVEYRON,

Chevalier de la Légion d'Honneur,

- VU la loi n°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages,
- VU le décret n°2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites,
- VU l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble,
- VU les résultats de la consultation engagée auprès des communes du département de l'Aveyron, le 30 avril 2002,

Considérant les ravages provoqués par les termites sur le territoire des communes de l'Aveyron,

Considérant la nécessité d'éviter la propagation et l'extension des zones infestées, par des actions préventives et curatives,

Considérant la nécessité de protéger les acquéreurs d'immeubles,

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aveyron

- ARRETE -

Article 1^{er} – L'ensemble du territoire du département de l'Aveyron est considéré zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être

Article 2 – Pour permettre la mise en œuvre des dispositions de l'article L 133-1 du code de la construction et de l'habitation, les maires pourront, dans leur commune, déterminer une ou des zones plus restreintes de contamination, qui pourront faire l'objet d'un périmètre de lutte organisée

Article 3 – Pour tout occupant ou propriétaire, la déclaration de présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti est obligatoire et doit être adressée au maire de la commune concernée, dès la connaissance de cette présence

Article 4 – En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration à la mairie.

Article 5 – En cas de vente d'un immeuble bâti, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Article 6 – La date d'effet du présent arrêté est fixée au 1^{er} septembre 2003.

Article 7 – Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Aveyron, les maires du département sont chargés de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée au directeur départemental de l'Équipement, au directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, au directeur départemental de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, à la chambre départementale des notaires, au bâtonnier de l'ordre des avocats et au conseil supérieur du notariat. En outre ce même arrêté sera affiché pendant 3 mois dans les mairies, mentionné dans deux journaux régionaux ou locaux et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Rodez, le 13 JUIN 2003

Le Préfet,



Pierre BAYLE

Pour ampliation
Le Chef du SCH.



Jean-Pierre CURE