

Réunion extraordinaire du 25 avril 1984

Le vingt cinq avril mil neuf cent quatre vingt quatre à quinze heures, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Chivaud, maire.

Date de convocation = 19 avril 1984

Secrétaire de séance : M. Allary Francis.

Présents : M^{rs} Chivaud, Fouédo, Joseph, Viollet, Bordenon, Allary, Darnault, Thélippeau, Yagué.

Absents : M^{rs} Bourreau, Gouriveau.

Plan d'occupation des sols - (P.O.S.).

Monsieur le Maire ouvre la séance et Monsieur Baigneau, ingénieur des T.P.E. à La Roche Foucauld, expose les objectifs principaux du P.O.S.

Transfert des compétences.

La loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences, ainsi que les lois et décrets qui ont été adoptés par la suite sur le même sujet, se traduisent par des changements intervenus à partir du 2 avril 1984 pour les demandes d'autorisation de construire.

La décision d'élaborer un P.O.S. devra être prise rapidement et, en tous cas, avant le 1^{er} octobre 1984. Ce P.O.S. devra être terminé le 1^{er} octobre 1987.

Pour toute commune, le P.O.S. est le point de départ du transfert des compétences en matière d'urbanisme.

Il sera le seul document opposable aux tiers. Avec un POS, le maire signe les permis de construire 6 mois après l'approbation du plan.

Le Maire est le seul responsable, même au point de vue contentieux. Il devra d'ailleurs contracter une assurance.

Pour l'élaboration d'un POS, plusieurs organismes y sont associés : l'Etat, la Région, le Département, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et la Direction Départementale de l'Agriculture.

Les communes voisines sont informées, mais pas forcément associées. Les communes limitrophes sont consultées.

Pour cette élaboration, il est nécessaire de consulter toutes les catégories d'habitants. L'avis de chacun est précieux.

Si le Conseil prend la décision d'un P.O.S., un arrêté du Maire définira les associations et désignera les personnes ou organismes qui seront chargés de l'élaboration: Cabinets privés ou Direction Départementale de l'Équipement.

S'il est établi par la D.D.E. il n'y aura à payer que les tirages, le papier, les diverses publications, le travail des agents étant gratuit. Mais il faut envisager une dépense de 8 à 10 000 francs. S'il est établi par un Cabinet privé, il faut compter au moins 30 000 francs.

Après que le P.O.S. aura été approuvé par le Commissaire de la République, le Maire pourra donc, six mois après cette approbation signer les permis de construire et les Certificats d'urbanisme.

Un P.O.S. approuvé pourra être modifié dans les mêmes conditions que le document initial: soumis un mois à enquête publique après consultation des organismes cités ci-dessus et nouvelle approbation du Commissaire de la République.

Si la Commune n'est pas dotée d'un P.O.S.,

Il n'y aura pas transfert des compétences.

Le Maire délivrera les permis de construire par l'intermédiaire de la D.D.E.

Mais l'article 38 de la loi stipule que la constructibilité sera limitée dans un rayon de 80 mètres autour du Bourg ou des principaux hameaux, sauf s'il s'agit de bâtiments ruraux (grange, écurie, etc...)

Une construction pourra être autorisée en dehors de cette zone sur avis motivé du Conseil municipal, s'il s'agit d'intérêt communal. Cette autorisation sera toutefois soumise à la décision du Commissaire de la République.

La zone urbanisée (Z.U.) - rayon de 80 mètres - devra être viabilisée. La construction ne pourra être envisagée s'il faut créer un chemin, le réseau eau, électricité, téléphone.

Même s'il n'y a pas de P.O.S., il y a cependant possibilité de faire un lotissement.

Il n'est pas nécessaire, mais cependant il est quand même préférable d'avoir un P.O.S. pour créer une zone d'amé.

agement différé - Z.A.D. -

Dans le cas d'une Z.A.D. le prix du terrain est basé sur sa valeur au moment où la Z.A.D. a été créée. Ceci afin d'éviter une spéculation sur le prix des terrains à bâtir.

En résumé, s'il n'y a pas de P.O.S. il n'y a pas de changement pour le permis de construire. Le Maire reçoit la demande qu'il transmet à la D.D.E. après l'avoir enregistrée sur un cahier spécialement ouvert à cet effet.

Si le Conseil municipal décide d'un P.O.S. cette décision devra être prise rapidement afin que la D.D.E. puisse établir une carte communale avant novembre 1984.

Si Combrès ne se dote pas de P.O.S. il n'est pas nécessaire d'établir une carte communale.

Monsieur l'Ingénieur des T.P.E. sans vouloir influencer la décision des Conseillers municipaux, estime que pour une commune où il n'est délivré que deux ou trois permis annuels, il n'est pas nécessaire d'établir un P.O.S.

Pour information :

M^r Baigneau reçoit au Bureau de Montbron, tous les jours de foire, le matin.

M^r Goralski, spécialiste des questions d'urbanisme, reçoit au Bureau de Montbron, les mardi et vendredi.

L'exposé étant terminé, le Conseil municipal ne prend, ~~pas~~ toutefois, de décision. Il en sera donc décidé lors d'une prochaine réunion.

Fait et délibéré au jour, mois et an susdits. Ont signé les membres présents.

~~Liégeois~~
Kut

Philippeau

JL
Magne
Molle
P. G. M.