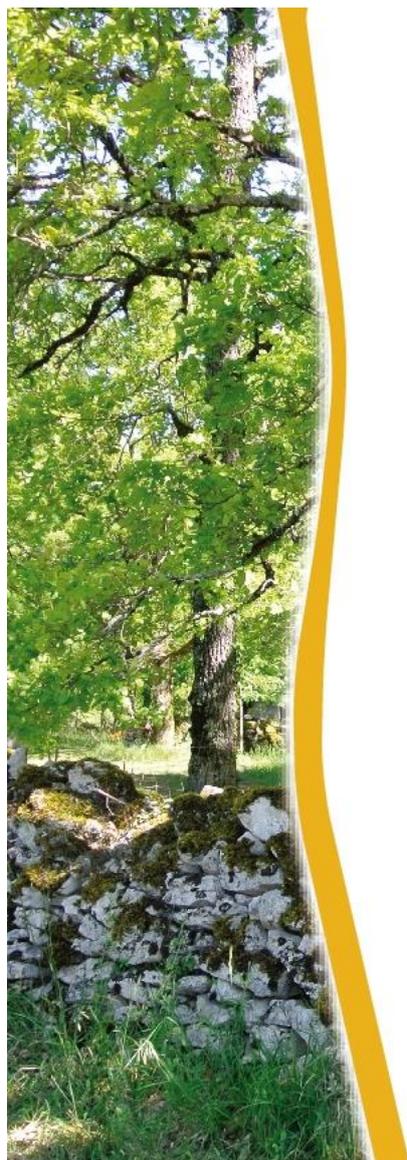




QRGA
Communauté
de communes



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Notice de présentation

Exposé des objectifs de la modification
Exposé des motifs et choix de la procédure
Evolutions apportées au document d'urbanisme

Juillet 2021

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	07-11-2012	28-06-2016	24-10-2017
Modification n°1	20-06-2019	08-10-2019	22-01-2020
Modification simplifiée n°1	25-08-2020	19-10-2020	26-01-2021
Modification n°2	05-01-2021		



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
EXPOSE DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	4
OBJECTIF 1 : RECTIFIER LES ERREURS MATERIELLES	4
OBJECTIF 2 : ADAPTER CERTAINES REGLES AUX ENJEUX DU TERRITOIRE.....	5
OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE L'EMERGENCE DE NOUVEAUX PROJETS	5
EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE LA PROCEDURE	6
EXPOSE DES MOTIFS	6
CHOIX DE LA PROCEDURE	7
MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME	10
POUR LA RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES	10
POUR L'ADAPTATION DES REGLES AUX ENJEUX DU TERRITOIRE	16
POUR LA PRISE EN COMPTE DE NOUVEAUX PROJETS	24





EXPOSE DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La **modification n°2** du Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron (CCQRGA) a été engagée par arrêté de Monsieur le Président en date du 5 février 2021. L'évolution du document d'urbanisme est décidée afin de faciliter l'application des règles et d'adapter à la marge le PLUi au nouveau contexte territorial, sans porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrêté le 28 juin 2016.

En correspondance avec ces enjeux, les objectifs définis lors de la conférence intercommunale des maires du 29 janvier 2021 sont les suivants :

OBJECTIF 1 : RECTIFIER LES ERREURS MATERIELLES

Depuis son approbation le 24 octobre 2017, le PLUi constitue l'outil de référence pour la mise en œuvre de la politique d'urbanisme sur le territoire. Le document est donc très régulièrement consulté, ce qui a permis de relever progressivement certaines malfunctions inhérentes à sa réalisation, car ne traduisant ni la volonté politique initiale de la collectivité, ni des obligations légales issues du processus d'élaboration. Ces erreurs matérielles sont de trois sortes :

a) Elles peuvent découler d'une **absence de prise en compte** des conclusions de l'enquête publique.

b) Elles peuvent relever d'une **contradiction évidente** entre les règles justifiées dans le rapport de présentation, et les objectifs exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constatée dans le cas suivant :

- Erreur de désignation cadastrale pour un bâtiment susceptible de changer de destination (article L151-11 du CU) au lieu-dit « *Roudounas* » à Saint-Antonin-Noble-Val ;

c) Elles peuvent être issues d'une **mauvaise transcription** de l'information disponible au moment de l'élaboration du PLUi, constatée dans les cas suivants :

- Erreur de dénomination dans la liste des hameaux patrimoniaux (article L151-19 du CU) pour le hameau de « *Vivens* » à Saint-Antonin-Noble-Val, dénommé « *Bourdis* » ;
- Erreurs sémantiques dans la rédaction du règlement :
 - Mention du « Plan Local d'Urbanisme » au lieu du « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal », entraînant une confusion avec les documents d'urbanisme antérieurs ;
 - Mention de « *conditions particulières applicables aux secteurs A et Ap* » à l'article A2, alors que celles-ci sont en réalité « *applicables à tous les secteurs* » (coquille).

La rectification des erreurs matérielles entraîne une modification de fond de certaines règles, afin de les faire correspondre au droit local attendu à l'issu du processus d'élaboration du document d'urbanisme.



OBJECTIF 2 : ADAPTER CERTAINES REGLES AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

Cette évolution du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire par les difficultés constatées d'application du règlement par les services instructeurs. La modification n°2 du PLUi vise à **faire évoluer le fond juridique** de ce document, notamment pour des projets de faible ampleur afin d'en faciliter la réalisation, sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les évolutions apportées au règlement sont les suivantes :

- Zones agricoles et naturelles :
 - Assouplissement de la distance d'implantation des annexes à la construction principale en zone agricole et naturelle ;
 - Evolution de la distance d'implantation des annexes et des piscines aux voies et emprises publiques en zone agricole et naturelle ;
- Toutes zones :
 - Clarification des règles d'implantation et d'aspect extérieur des clôtures ;
 - Précision sur les possibilités de transformations d'une annexe en habitation.

OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE L'EMERGENCE DE NOUVEAUX PROJETS

Quatre ans après son approbation, la modification n°2 du PLUi a également pour objet l'intégration dans le document d'urbanisme de nouveaux projets apparus sur le territoire et entrant dans le cadre des orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces projets sont les suivants :

- Création, modification ou suppression d'emplacements réservés sur 5 communes
- Désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Reconversion d'une zone d'habitat vers une zone économique à Caylus
- Programmation d'une opération d'habitat à Saint-Antonin-Noble-Val
- Programmation d'une opération d'habitat à Varen
- Protection paysagère d'un secteur à l'est du bourg de Caylus
- Confortement d'une activité artisanale à Saint-Antonin-Noble-Val
- Evolution des limites d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour l'habitat à Parisot (lieu-dit Ventaujols), suite à un avis favorable rendu par le Commissaire Enquêteur dans le cadre de la modification n°1.



EXPOSE DES MOTIFS ET CHOIX DE LA PROCEDURE

EXPOSE DES MOTIFS

Une amélioration de la qualité d'ensemble du document d'urbanisme

Les rectifications d'erreurs matérielles, inscrites dans l'objectif n°1, permettront d'améliorer la qualité de rendu du document d'urbanisme, en corrigeant les informations erronées. La bonne correspondance des données, notamment en matière de références cadastrales, évitera toute méprise dans la prise de connaissance du droit des sols pour les porteurs de projets et les services instructeurs des actes d'urbanisme.

Les corrections apportées renforceront également la qualité juridique du document d'urbanisme en rétablissant le lien entre le projet initial et les règles mises en place.

Des règles plus souples et plus précises pour les projets de faible ampleur

Les adaptations de certaines règles, inscrites dans l'objectif n°2, permettront d'apporter une meilleure cohérence entre le niveau de contrainte règlementaire et les enjeux constitués par la réalisation de projets de faible ampleur. La démarche de la collectivité est ici motivée par la volonté de ne pas bloquer inutilement la réalisation de petites constructions ou de travaux limités, tout en facilitant la compréhension et par conséquent le respect des règles.

Cette démarche s'inscrit en continuité de la clarification du règlement réalisée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi. Les adaptations proposées s'appuient notamment sur les retours d'expérience du service instructeur des autorisations d'urbanisme quant à l'applicabilité des dispositions concernées.

Une actualisation du document d'urbanisme au service du développement territorial

La prise en compte de l'émergence de nouveaux projets, inscrit dans l'objectif n°3, est motivée par la volonté de la collectivité d'accompagner et de faciliter le développement territorial en cohérence avec les trois orientations suivantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- 1) Maintenir de la vie et favoriser l'accueil de nouvelles populations et le renouvellement des générations sur le territoire agricole du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron*
- 2) Impulser et accompagner l'accueil de populations nouvelles et l'équilibre générationnel par la mise en œuvre d'actions en faveur de l'agriculture, des emplois, de l'habitat, des équipements et des mobilités*
- 3) Préserver et valoriser le patrimoine bâti, paysager, agricole et naturel, atouts majeurs de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité du Quercy, Rouergue et des gorges de l'Aveyron*



Grâce à ces trois orientations, la Communauté de Communes QRGA transcrit dans son PLUi une politique d'accueil visant à faciliter la vie et l'installation des populations sur son territoire, à favoriser le développement des activités tout en préservant son environnement et son cadre de vie. Le suivi de cette politique nécessite d'actualiser le document d'urbanisme afin de conserver l'efficacité et la pertinence des outils règlementaires qui la servent.

La création, la modification ou la suppression d'emplacements réservés permettent ainsi d'actualiser le programme d'action foncière des collectivités « *en faveur de l'agriculture, des emplois, de l'habitat, des équipements et des mobilités* ». L'évolution des emplacements réservés est également motivée par la volonté d'action locale des nouvelles équipes municipales en place depuis les dernières élections.

La désignation supplémentaire de 8 bâtiments susceptibles de changer de destination permet quant à elle de « *maintenir de la vie et de favoriser l'accueil de nouvelles population* », tout en « *valorisant le patrimoine bâti* ».

Enfin, les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les évolutions limitées du règlement graphique assurent aux collectivités une maîtrise plus fine de leur urbanisme, pour mettre en œuvre l'ensemble des orientations du PADD.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Rappel du cadre juridique des évolutions du PLUi

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que le PLUi est **révisé** lorsque la communauté de communes décide :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

✎ Sous certaines conditions énumérées à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, cette révision peut être effectuée dans le cadre d'une procédure dite « allégée ». Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la communauté de communes et des personnes publiques associées sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :



Lorsqu'aucune des conditions mentionnées à l'article L153-31 du code de l'urbanisme n'est remplie, le PLUi est **modifié** lorsque la communauté de communes décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (article L153-36 du code de l'urbanisme).

Cette modification est « *de droit commun* » (soumise à enquête publique) lorsqu'au moins une des conditions énumérées à l'article L153-41 du code de l'urbanisme est remplie :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- application de l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme. »

👉 Lorsque les évolutions apportées aux règles d'urbanisme ne correspondent pas aux dispositions mentionnées ci-dessus, ou ont uniquement comme objet la rectification d'une erreur matérielle, l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme dispose que la procédure peut être menée de manière simplifiée. Cette procédure n'est pas soumise à enquête publique, le dossier d'étude étant mis à disposition du public pour une durée d'un mois minimum.

Procédure retenue pour porter les évolutions du PLUi

Sur les trois objectifs initialement définis, l'objectif n°1, « *rectifier des erreurs matérielles* », relève de la procédure dite de modification « simplifiée » comme cela est prévu par l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme. L'évolution des règles permet en effet de faire correspondre le document d'urbanisme à ce qui est attendu à l'issu de son processus d'élaboration.

Les objectifs n°2 et n°3 consistent en revanche en des évolutions substantielles des règles qui augmentent ou diminuent les possibilités de construire. C'est particulièrement le cas pour la création, la modification ou la suppression d'emplacements réservés ainsi que pour les évolutions limitées apportées au règlement graphique. En modifiant ainsi le droit des sols, ces évolutions du règlement entrent dans le cadre procédural défini par l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme et nécessitent en conséquence le recours à la procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique.

A contrario, l'ensemble des évolutions apportées au document d'urbanisme ne nécessite pas de recourir à une procédure de révision dite « allégée » ou « générale » (articles L153-34 et L153-31 du Code de l'Urbanisme) du PLUi par respect des critères suivants :

- Elles ne portent pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et contribuent à sa mise en œuvre.
- Elles n'entraînent pas de réduction de la surface des zones agricoles, des zones naturelles, des espaces boisés classés ou des zones de protection.
- Elles n'induisent pas de nouveaux risques de nuisances.

👉 **Pour cette raison, les évolutions du PLUi voulues par la collectivité sont portées par une « modification de droit commun » soumise à enquête publique telle que mentionnée à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.**



Modalités de concertation avec le public

La concertation doit permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les objectifs et les modalités de la concertation avec le public préalable à la modification n°2 du PLUi ont été débattus lors de la conférence intercommunale du 29 janvier 2021 et précisées par délibération n°2021_2257 du conseil communautaire le 2 mars 2021.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, la législation impose l'organisation d'une enquête publique avec la nomination d'un commissaire enquêteur, ainsi que différentes mesures de publicité. La concertation organisée par la collectivité a pour objectif de compléter ce dispositif.

Considérant l'intérêt d'associer le public aux évolutions du PLUi, la délibération du 2 mars 2021 a approuvé les modalités de concertation suivantes :

- Ouverture d'un espace d'information sur le site Internet de la CCQRGA et mise à disposition des documents d'étude finalisés sur cet espace ;
- Publication dans le journal d'information intercommunal « La Gazette » ;
- Enregistrement et conservation des observations par le service urbanisme ;
- Transmission du bilan de la concertation au commissaire enquêteur.

Les objectifs et les modalités de la concertation ont fait l'objet des mesures de publicité légales prévues à l'article R153-21 du code de l'urbanisme.

Déroulement de l'enquête publique (article R123-8-3 du Code de l'Environnement)

Les conditions d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Président de la CCQRGA quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur. Elles seront retranscrites dans cette partie de l'étude.



MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

POUR LA RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

Erreur de désignation cadastrale pour un bâtiment pouvant changer de destination au lieu-dit « Roudounas » à Saint-Antonin-Noble-Val

Caractérisation de l'erreur matérielle

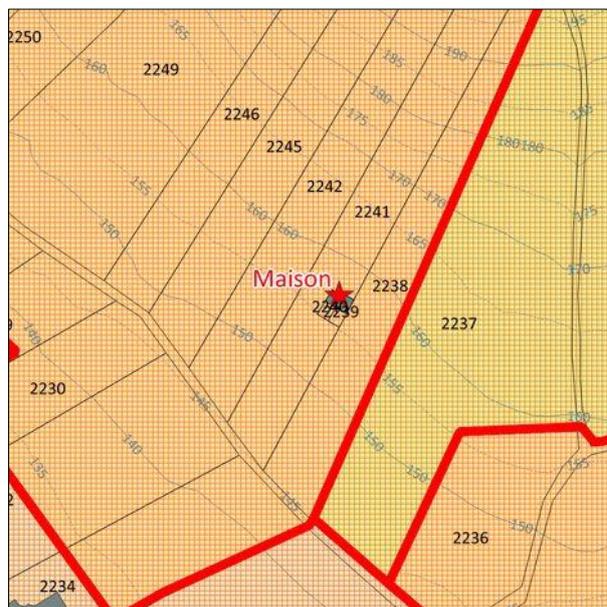
Le PLUi approuvé le 24 octobre 2017 comporte 408 bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et dont la destination est autorisée à changer. Cette liste avait été établie par l'atelier « cadre de vie » sur la base d'un recensement fin des projets en cours ou envisagés par les particuliers ou les collectivités, et comportant une description de la construction ainsi que sa désignation cadastrale.

Les constructions identifiées visuellement au plan de zonage sont présentées dans les annexes au règlement, sous forme de liste détaillant l'usage initial et la désignation cadastrale de chaque construction.

Dans cette liste, la désignation cadastrale (parcelle B2239) de la construction localisée au lieu-dit « Roudounas » à Saint-Antonin-Noble-Val ne correspond pas à la désignation cadastrale initialement mentionnée (parcelle B2239 et parcelle B2240) sur la fiche de renseignement transmise par la commune lors de l'élaboration du PLUi.

L'absence de la parcelle B2240 dans la liste détaillant les constructions susceptibles de changer de destination est susceptible de bloquer les autorisations d'urbanisme nécessaires à l'évolution de ce bâti.

*Désignation actuelle de la construction
sur le règlement graphique du PLUi →*



Afin de faire correspondre les règles du PLUi à la volonté initiale de la collectivité, l'erreur matérielle est rectifiée par la mise en cohérence avec la désignation cadastrale présente sur la fiche de renseignement initialement communiquée par la mairie de Saint-Antonin-Noble-Val et celle présente dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination et annexée au règlement du PLUi.



Fiche de renseignement initialement communiquée par la mairie de Saint-Antonin-Noble-Val

Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination						
COMMUNE						
INFORMATIONS GENERALES			INFORMATIONS DESERTES			
numéro étoile	30		Réseaux : la capacité des réseaux est elle suffisante pour permettre un changement de destination ?			
Lieu dit	ROUDOUNAS					
N° parcelle	B 2239 et B 2240		raccordement eau potable	OUI	NON	à - de 100m
nom du propriétaire	FERTE		raccordement électricité	OUI	NON	à - de 100m
IMPLANTATION DE LA PARCELLE DANS SON ENVIRONNEMENT			raccordement assainissement	Individuel /collectif	NON	à - de 100m
isolé	OUI	NON				
dans un hameau	OUI	NON	Accès			
en continuité de constructions existantes	OUI	NON	desservie par une voie	OUI	NON	à proximité
à proximité d'une exploitation agricole	à + de 100 m	à - de 100m	min de terre-/ voie carrossablechemin de terre-/ voie carrossable			
INFORMATIONS CONCERNANT LE BATIMENT						
Bâtiment en fonction	OUI	NON	Remarques			
le bâtiment comporte des pans de murs	OUI	NON				
préciser : en pierre / brique / bois / terre crue / bois préciser : en pierre / brique / bois / terre crue / bois						
le bâtiment comporte des éléments de toiture	OUI	NON				
préciser : charpente/ toiture tuiles canales/ plates / lauzes / fibrociment préciser : charpente/ toiture tuiles canales/ plates / lauzes / fibrociment						
IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE						
le changement de destination compromet l'activité agricole	OUI	NON				
bâtiment situé dans les périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage (- de 100m)	OUI	NON				
AUTRES CRITERES						
la sauvgarde du bâtiment permettrait un maintien du patrimoine locale?				OUI	NON	
le changement de destination compromet la qualité paysagère du site ?				OUI	NON	
Quelle destination envisagée ?		habitat/ activité / gite				



Modifications apportées au document d'urbanisme

La liste des bâtiments pouvant changer de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme) et annexée au règlement du PLUi, est modifiée comme suit :

Extrait de la liste des bâtiments pouvant changer de destination avant modification n°2

Identifiant	Parcelles	Désignation
(...)	(...)	(...)
CDM28	OB2281	Maison
CDM29	0A0955	Maison
CDM30	0A0994	Maison
CDM31	OB2240 Malfaçon	Maison
CDM32	OD1900	Ferme
CDM33	OD1900	Ferme
CDM34	OD1743	Ferme
(...)	(...)	(...)

(...) = autres valeurs

Extrait de la liste des bâtiments pouvant changer de destination après modification n°2

Identifiant	Parcelles	Désignation
(...)	(...)	(...)
CDM28	OB2281	Maison
CDM29	0A0955	Maison
CDM30	0A0994	Maison
CDM31	OB2239 et OB2240	Maison
CDM32	OD1900	Ferme
CDM33	OD1900	Ferme
CDM34	OD1743	Ferme
(...)	(...)	(...)

(...) = autres valeurs

Erreur de dénomination dans la liste des hameaux patrimoniaux à Saint-Antonin-Noble-Val

Caractérisation de l'erreur matérielle

Le règlement graphique du PLUi identifie et localise un secteur à protéger pour des motifs d'ordre architectural sur le hameau de Vivens à Saint-Antonin-Noble-Val, sous l'identifiant « VM10 ». Cette désignation s'accompagne de prescriptions de nature à assurer sa préservation.

La liste des éléments patrimoniaux protégés, annexée au règlement écrit, identifie les hameaux patrimoniaux à protéger, à partir de leur identifiant.

L'identifiant « VM10 » fait référence par erreur au lieu-dit « Bourdis » en remplacement du hameau de « Vivens » qui est la bonne dénomination. Cette mauvaise transcription de l'information disponible au moment de l'élaboration du PLUi constitue une malfaçon portant sur l'intitulé de parcelles, qu'il convient de rectifier.



Modifications apportées au document d'urbanisme

La liste des éléments patrimoniaux protégés, annexée au règlement écrit, est modifiée comme suit :

Extrait de la liste des éléments patrimoniaux protégés avant modification n°2

Identifiant	Nom du village ou du hameau
VM1	Gautier
VM10	Bourdis Malfaçon
VM11	Valades
VM2	Lavalade
VM3	Gouvern
(...)	(...)

(...) = autres valeurs

Extrait de la liste des éléments patrimoniaux protégés après modification n°2

Identifiant	Nom du village ou du hameau
VM1	Gautier
VM10	Vivens
VM11	Valades
VM2	Lavalade
VM3	Gouvern
(...)	(...)

(...) = autres valeurs

Erreur de désignation du document d'urbanisme dans le règlement écrit

Caractérisation de l'erreur matérielle

Dans l'ensemble du règlement écrit, la référence au document d'urbanisme approuvé le 24 octobre 2017 et modifié le 22 janvier 2020 est régulièrement annotée « PLU » ou « Plan Local d'Urbanisme ».

Cette rédaction est susceptible de générer une confusion avec les plans locaux d'urbanisme communaux initialement en application sur les communes de Caylus et Saint-Antonin et abrogés lors de la mise en application du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Modifications apportées au document d'urbanisme

Afin d'éviter toute confusion et sans aucune modification substantiel des règles, les termes « PLU » et Plan Local d'Urbanisme sont remplacés par le terme « **PLUi** ».

Par ailleurs, lorsqu'il est fait mention de la date d'approbation du PLUi, celui-ci est complété par l'adjectif « présent » (« PLUi » → « **Présent PLUi** ») afin de préciser que la règle se réfère bien au document d'urbanisme actuellement en vigueur.



Erreur de désignation des secteurs

Caractérisation de l'erreur matérielle

La correction de cette erreur matérielle concerne la dénomination des secteurs et périmètres dans le règlement littéral du PLUi, dont la malfaçon rédactionnelle est source de confusion.

Les articles 2 (conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol) des zones U, AU, A et N comportent en effet toutes les mêmes dispositions introductives, relatives à la prise en compte des risques, de la ressource en eau et du patrimoine. Au vu de ces thématiques, les règles énumérées s'appliquent sur l'ensemble du périmètre couvert par le PLUi.

Deux malfaçons peuvent être identifiées sur ces dispositions introductives :

- sur le titre : en zone agricole, il est annoté « Conditions particulières applicables aux secteurs A et Ap ». Or ces conditions s'appliquent à tous les secteurs de la zone A, en analogie de fond avec les titres des zones U, AU et N (voir tableau ci-après). Il est donc nécessaire de préciser l'étendue de cette règle à l'ensemble de la zone A.
- sur le contenu : il est fait référence à la notion de « secteur » pour désigner les parties du territoire concernées par des risques, par des enjeux relatifs à la ressource en eau ou à la protection du patrimoine. Cette désignation peut être source de confusion avec les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées du PLUi. Il est donc préférable d'employer le terme « périmètre » en remplacement de « secteur », qui est celui employé dans les documents traitant de ces thématiques (périmètres des PPRN, de protection de captage, des abords des monuments historiques ... etc).

Modifications apportées au document d'urbanisme

Les titres des dispositions introductives des articles 2 de toutes les zones sont ainsi modifiés, avec le remplacement du terme « secteurs » par « périmètres ». En zone A, ces dispositions sont généralisées au regard de la structuration du règlement (correction de la malfaçon).

	Titres des articles 2 avant modification n°2	Titres des articles 2 après modification n°2
Zones U et AU	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions particulières applicables à certains secteurs • Conditions particulières applicables à certaines occupations et utilisations du sol 	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions particulières applicables à certains périmètres • Conditions particulières applicables aux occupations et utilisations du sol
Zone A	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions particulières applicables aux secteurs A et Ap, Malfaçon • Conditions particulières applicables au secteur A [...] Ap [...] Ah [...] Aep [...] Am [...] Ax 	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions particulières applicables à certains périmètres • Conditions particulières applicables au secteur A [...] Ap [...] Ah [...] Aep [...] Am [...] Ax
Zone N	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions particulières applicables dans l'ensemble des secteurs de la zone naturelle • Conditions particulières applicables dans le seul secteur N [...] NB [...] NC [...] ND [...] NS [...] NL [...] NT [...] NT2 [...] NJ [...] NER1 [...] NER2 [...] Nm 	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions particulières applicables à certains périmètres • Conditions particulières applicables au secteur N [...] NB [...] NC [...] ND [...] NS [...] NL [...] NT [...] NT2 [...] NJ [...] NER1 [...] NER2 [...] Nm



Le contenu des dispositions introductives des articles 2 sont ainsi modifiées, avec une désignation appropriée entre « périmètres » et « secteurs ».

Dispositions introductives des articles 2 avant modification n°2	Dispositions introductives des articles 2 après modification n°2
<p>Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques (PPR). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique.</p> <p>Dans les secteurs couverts par les Zones de Protection du Patrimoine Paysager, Architectural et Urbain (ZPPAUP), devenues Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Saint-Antonin-Noble-Val et Caylus, les dispositions du règlement de ces documents s'appliquent en matière d'occupation des sols.</p> <p>Dans les secteurs et/ou sur les éléments que le PLUi a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou un intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) ces éléments sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sous condition de répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>	<p>Dans les périmètres à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques (PPR). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique.</p> <p>Dans les périmètres couverts par les Zones de Protection du Patrimoine Paysager, Architectural et Urbain (ZPPAUP), devenues Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Saint-Antonin-Noble-Val et Caylus, les dispositions du règlement de ces documents s'appliquent en matière d'occupation des sols.</p> <p>Dans les périmètres et/ou sur les éléments que le PLUi a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou un intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) ces éléments sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sous condition de répondre à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>



POUR L'ADAPTATION DES REGLES AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

Assouplissement de la distance d'implantation des annexes à la construction principale en zone agricole et naturelle

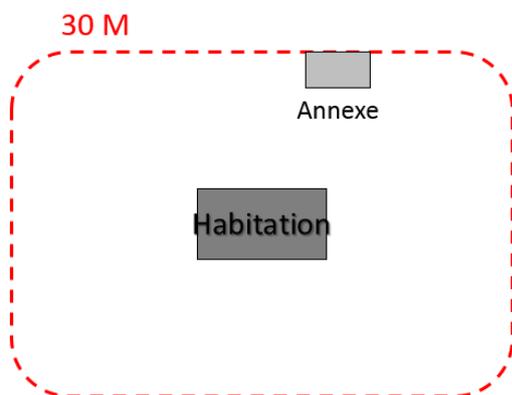
Motif de l'évolution de la règle

Afin d'éviter la dispersion du bâti autour des lieux d'habitation, préjudiciable aux paysages, le règlement du PLUi dispose que les annexes « *doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation* » en zone agricole et naturelle.

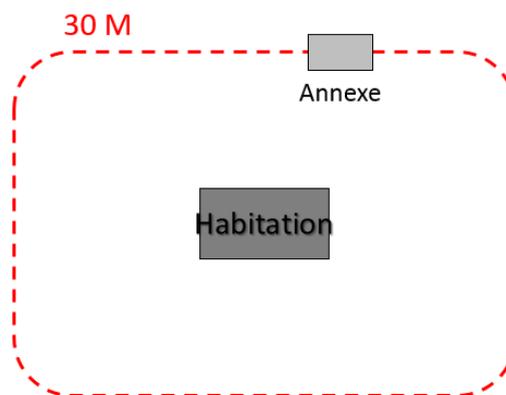
Cette règle répond à un enjeu réel de maîtrise de la constructibilité, mais elle est perçue comme trop restrictive au regard de l'ampleur des projets concernés (emprise maximum de 50 m²). L'exiguïté de certaines parcelles, leur encombrement par des aménagements et constructions préexistantes voir par une végétation arborée qualitative, ne permettent pas toujours une implantation de ces constructions annexes.

La présente modification comporte donc comme objet l'assouplissement de cette règle en permettant l'implantation partielle ou totale des annexes dans un rayon de 30 mètres autour de l'habitation, et non plus intégralement. La nouvelle construction est ainsi autorisée à déborder de ce périmètre d'implantation dans la mesure où elle y conserve au moins une façade.

Règle d'implantation avant modification n°2



Règle d'implantation après modification n°2



Modification apportée au document d'urbanisme

Règle d'implantation des annexes avant modification n°2	Règle d'implantation des annexes après modification n°2
Elles doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation.	Elles doivent être implantées totalemment ou partiellement (au moins une façade) dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation.



Evolution de la distance d'implantation des annexes et des piscines aux voies et emprises publiques en zone agricole et naturelle

Motifs de l'évolution de la règle

- Motif pour l'implantation des annexes

Le règlement des zones agricoles et naturelles impose un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publics dans l'objectif de préserver les paysages non bâtis et la sécurité routière. Ce recul est plus étendu aux abords de certaines routes départementales en raison d'enjeux plus importants, et est différencié selon l'usage des constructions, à titre principal ou à titre d'annexe.

Les dispositions du PLUi initial, approuvé en octobre 2017, mentionnaient une distance d'implantation minimum des voies et emprises publiques, généralisée à 5 mètres pour les bâtiments annexes, quelles que soient la typologie des voies.

La modification n°1 du PLUi, approuvée en janvier 2020, avait comme objectif de clarifier les dispositions du règlement sans en changer le fond, et a notamment introduit comme règle générale une « *implantation obligatoire des (constructions) annexes à une distance minimum de 5 mètres pour les annexes* ».

Cet objectif n'a pas été atteint en raison de l'utilisation du terme « construction » en remplacement du terme « bâtiment ». Au sens du lexique national d'urbanisme publié en novembre 2017, un bâtiment est en effet une construction couverte et close, et une construction est un ouvrage fixe et pérenne générant un espace utilisable par l'homme. La notion de construction, plus large, a ainsi entraîné un élargissement involontaire de la portée de la règle.

La présente modification du PLUi a donc pour objectif de revenir à la règle initiale.

- Motif pour l'implantation des piscines

Ce retour à la règle initiale pose la question de l'implantation des piscines, qui constituent des constructions au sens du lexique national d'urbanisme. Le retour à la règle initiale impose en effet qu'elles soient implantées à nouveau à une distance minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques (elles n'entrent pas dans la catégorie des bâtiments) en zone agricole et naturelle.

Par leur nature plane, les piscines ont un impact réduit sur le paysage et sont souvent camouflées par leur propriétaire pour préserver leur intimité. Leur implantation à proximité des voies et emprises publiques n'est donc pas susceptible de remettre en cause la qualité des sites. La dérogation accordée en secteur Ah est une reconnaissance de ce moindre impact.

La présente modification du PLUi a pour objectif d'étendre aux zones agricoles et naturelles, la dérogation déjà accordée pour l'implantation des piscines en secteur Ah.



Evolutions de la règle

Articles A6 et N6 avant modification n°2

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : les constructions et les installations doivent être implantées :

- à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies pour les constructions principales ;
- à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour les annexes.

Règles applicables à certaines routes départementales : les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 926 (cf article L111-6 du Code de l'Urbanisme);
- à une distance minimum de 35 mètres de l'axe des RD 115, RD 5, RD 958, RD 114 et RD 106 pour les constructions destinées à l'habitation, et de 25 mètres pour les autres constructions ;
- à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des RD 115 et RD 34 sur la seule commune de Montrosier, en dehors des limites d'agglomération.

Dérogations :

- des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes ainsi que pour les annexes accolées aux constructions existantes, sous condition qu'elles [...] ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Articles A6 et N6 après modification n°2

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale : les constructions et les installations doivent être implantées :

- à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies pour les constructions principales ;
- à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour les **bâtiments** annexes.

Règles applicables à certaines routes départementales : les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 926 (cf article L111-6 du Code de l'Urbanisme);
- à une distance minimum de 35 mètres de l'axe des RD 115, RD 5, RD 958, RD 114 et RD 106 pour les constructions destinées à l'habitation, et de 25 mètres pour les autres constructions ;
- à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des RD 115 et RD 34 sur la seule commune de Montrosier, en dehors des limites d'agglomération.

Dérogations :

- des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes ainsi que pour les annexes accolées aux constructions existantes, sous condition qu'elles [...] ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).
- **Les piscines peuvent déroger à ces règles**

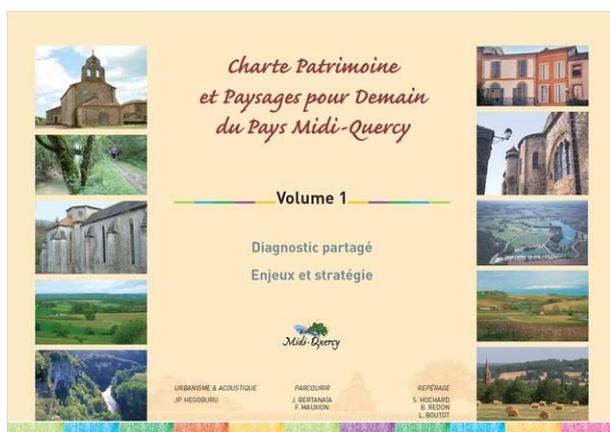


Clarification des règles d'implantation et d'aspect extérieur des clôtures

Motif de l'évolution de la règle

Les dispositions réglementant l'implantation et l'aspect extérieur des clôtures sont identiques à toutes les zones du PLUi. Leur application nécessite une appréciation « au cas par cas » en fonction des caractéristiques des sites, des éléments préexistants et de l'ambiance des lieux. Les enjeux concernant la qualité des clôtures sont particulièrement importants dans les secteurs patrimoniaux à forte valeur historique ou naturelle.

La réglementation concernant les clôtures fait également référence aux chartes paysagères du Pays Midi-Quercy et de la Communauté de Communes QRGA pour identifier respectivement les essences végétales à utiliser en plantation (palette végétale), ainsi que l'apparence des matériaux à utiliser en construction (palette de couleurs).



Charte Paysagère du Pays Midi-Quercy, utilisée comme référence pour les plantations



Charte Paysagère de la communauté de communes QRGA, utilisée comme référence pour l'aspect extérieur des matériaux

Malgré les enjeux importants liés à l'implantation des clôtures pour la qualité du cadre de vie et le maintien de l'ambiance des lieux, il est constaté une méconnaissance fréquente des porteurs de projet quant aux règles à appliquer et/ou aux demandes d'autorisation d'urbanisme à déposer.

Cette mauvaise application des règles peut s'expliquer par une diffusion limitée des informations relatives au droit de l'urbanisme, mais également par leur mauvaise compréhension. Des retours d'expérience font ainsi état d'un règlement peu compréhensible.

La présente modification du PLUi constitue ainsi l'opportunité de réorganiser et de clarifier le règlement littéral concernant les clôtures.

Evolution de la règle

Les modifications apportées au règlement consistent en des évolutions de forme et des rappels réglementaires permettant une meilleure application des règles d'urbanisme.

Ces évolutions sont présentées à la page ci-après.



EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES CLOTURES (Articles 11 de toutes les zones)

■ Evolution de forme

■ Rappel règlementaire

Avant modification n°1	Après modification n°2
<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p>Les éléments structurants du paysage constituant des limites (maillage des chemins, des haies, des alignements d'arbres, sites arborés, arbres repère,...) doivent être conservés.</p> <p>Dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux), les clôtures seront perméables (voir règlement PPRI).</p>	<p>Dispositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne sont pas obligatoires. - Les clôtures destinées à un usage agricole ne sont pas concernées par les règles édictées ci-après. - Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans un secteur protégé pour sa valeur historique ou naturelle. L'édification d'une clôture non soumise à déclaration préalable doit également respecter les dispositions du présent règlement. - Les éléments structurants du paysage constituant des limites (murets, haies champêtres, arbres repères, alignements d'arbres) doivent être conservés. - Dans les périmètres exposés au risque inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
<p>La simplicité dans le traitement des clôtures, des grilles et portails doit être recherchée autant que possible.</p> <p>En cas d'utilisation des matériaux et couleurs pour l'édification des clôtures, ils doivent être compatibles avec les matériaux et couleurs de chaque unité paysagère et/ou des constructions et/ou muret environnants (Cf. tableau précédent).</p> <p>Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.</p>	<p>Aspect extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La simplicité dans le traitement des clôtures, des grilles et portails doit être recherchée autant que possible. - Les matériaux et couleurs utilisés pour l'édification des clôtures doivent être compatibles avec les dispositions de la charte architecturale et paysagère Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron, au regard de chaque unité paysagère présentée dans le tableau ci-avant. - La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 80. La partie maçonnée d'une clôture ne doit pas excéder 1 m 50 et pourra être surmontée d'un dispositif de claire-voie jusqu'à une hauteur de 1 m 80.
<p>Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy.</p>	<p>Clôtures végétales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les essences utilisées pour les plantations doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy, annexée au présent règlement.



NOUVELLE ANNEXE AU REGLEMENT LITTERAL (Palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy)

• Les palettes végétales préconisées sur le terroir Quercy-Rouergue et Gorges de l'Aveyron

Quelles essences végétales choisir sur le terroir du Quercy-Rouergue et des Gorges de l'Aveyron ?

Les listes d'essences végétales proposées ci-après sont issues des documents suivants, édités par le CAUE* du Tarn-et-Garonne :

- . Plaquette de propositions de palettes végétales,
- . Arbres & Paysages en Tarn-et-Garonne,
- . Étude paysagère sur la Commune de Caylus

complétées par le travail effectué dans le cadre de la charte Patrimoine et Paysages pour Demain : travail de terrain, recueils de connaissances d'usagers locaux et de personnes, ressources...

* Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.

▪ Coteaux du Rouergue

→ Arbres caduques

- Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Chêne pubescent « truffier » – *Quercus pubescens*
ponctuellement sur les terrasses dominant la Lère et l'Aveyron
- Peuplier tremble – *Populus tremula*
- Frêne plusieurs espèces – *Fraxinus excelsior*
- Châtaignier – *Castanea sativa*
- Érable champêtre – *Acer campestre*
- Noyer – *Juglans regia*
- Fruiter de production : cerisier, pommier, poirier, prunier, cognassier, pêcher : choisir des essences représentatives du « terroir » et les variétés locales,
- Fruiter sauvage : Noisetier – *Coryllus colum*, Pommier - *Malus sylvestris*, Merisier – *Prunus avium*
- Cormier plusieurs espèces – *Sorbus torminalis, domestica*
- Tilleul – *Tilia*
- Marronnier – *Aesculus hippocastanum*
- Platane – *Platanus orientalis*
- Orme – *Ulmus campestris*

- Cormier – *Sorbus*
- Troène – *Ligustrum vulgare*
- Alaterne – *Rhamnus alaternus*
- Cerisier mahaleb – *Prunus mahaleb*
- Pistachier térébinthe – *Pistacia*
- Alisier – *Sorbus torminalis*

→ Arbustes persistants

- Genévrier – *Juniperus communis, oxcedrus*
- Buis – *Buxus sempervirens* forment des « bouissières ».

Paysage de vallées

→ Arbustes caduques

- Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Aulne plusieurs espèces – *Alnus glutinosa, microphylla*
- Peuplier noir – *Populus nigra*
- Peuplier blanc – *Populus alba*
- Peuplier tremble – *Populus tremula*
- Saule blanc – *Salix alba*
- Charme – *Carpinus betulus*
- Fruitières de production : pommier, poirier, prunier, kiwi : choisir des essences représentatives du « terroir » et les variétés locales
- Mûrier blanc – *Morus alba*

→ Arbres persistants

- Pin parasol – *Pinus pinea* sur les terrasses dominant la Lère et l'Aveyron

→ Végétation pour haie champêtre

- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
- Viorne – *Viburnum*
- Prunellier – *Prunus spinosa*
- Frêne – *Fraxinus*
- Érable – *Acer*

→ Ripisylve

- Aulne – *Alnus*
- Saule blanc – *Salix alba*
- Saule marsault – *Salix caprea*
- Peuplier blanc – *Populus alba*
- Peuplier noir – *Populus nigra*
- Peuplier tremble – *Populus tremula*
- Sureau – *Sambucus nigra*

Causse

→ Arbres caduques

- Chêne pubescent – *Quercus pubescens*
- Érable de Montpellier – *Acer monspessulanum*
- Érable sycomore – *Acer pseudoplatanus*



- Érable plane – *Acer platanus*
- Érable champêtre – *Acer campestre*
- Cormier (plusieurs espèces)
- Noyer commun – *Juglans regia*

→ **Arbres persistants**

- Ponctuellement Chêne vert – *Quercus ilex*

→ **Arbustes caduques**

- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
- Aubépine – *Crataegus*
- Cormier – *Sorbus*
- Troène – *Ligustrum vulgare*
- Alaterne – *Rhamnus alaternus*
- Cerisier mahaleb – *Prunus mahaleb*
- Pistachier térébinthe – *Pistacia*
- Alisier – *Sorbus torminalis*

→ **Arbustes persistants**

- Genévrier – *Juniperus communis, oxucedrus*
- Buis – *Buxus sempervirens* forment des « bouissières ».

Ce Plan de paysage comporte une Annexe, disponible sur le site internet du Pays Midi-Quercy.

p.50

Plan de Paysage du terroir Quercy-Rouergue et Gorges de l'Aveyron

→ **Arbres persistants**

- Pin parasol – *Pinus pinea* sur les terrasses dominant la Lère et l'Aveyron

→ **Arbustes caduques**

- Viome – *Viburnum lantana*
- Cornouiller – *Cornus sanguinea*
- Aubépine – *Crataegus*
- Cognassier – *Cydonia vulgare*
- Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*
- Néflier – *Mespilus*
- Cytise – *Laburnum*
- Lilas – *Syringa vulgaris*
- Alisier – *Sorbus*
- Prunellier – *Prunus spinosa*

→ **Arbustes persistants**

- Laurier « sauce » – *Laurus nobilis*
- Fusain – *Euonymus europaeus*
- Laurier tin – *Viburnum tinus*
- Genêt – *Cytisus scoparius*

Pentes du Causse

→ **Arbres caduques**

- Chêne pubescent – *Quercus pubescens*
- Ponctuellement Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Érable champêtre – *Acer campestre*
- Aulne plusieurs espèces – *Alnus globosa, cordata, microphylla*
- Frêne – *Fraxinus excelsior* conduit en « têtard » pour le fourrage des animaux
- Charme – *Carpinus betulus*
- Cormier plusieurs espèces – *Sorbus torminalis, domestica*
- Orme – *Ulmus campestris*
- Marronnier – *Aesculus hippocastanum*
- Platane – *Platanus orientalis*
- Fruitier sauvage : Noisetier – *Coryllus colurn*, Pommier – *Malus sylvestris*, Merisier – *Prunus avium*
- Noyer commun – *Juglans regia*
- Érable de Montpellier – *Acer monspessulanum*
- Érable sycomore – *Acer pseudoplatanus*
- Érable plane – *Acer platanus*

→ **Arbres persistants**

- Pin parasol – *Pinus pinea*

→ **Arbustes caduques**

- Cornouiller – *Cornus sanguinea*
- Aubépine – *Crataegus*



Précision sur les possibilités de transformation des annexes en habitation

Suite à un échange avec le service d'application du droit des sols, une précision est apportée dans les dispositions réglementaires des zones agricoles et naturelles quant aux possibilités de transformation de bâtiments annexes en habitation.

Selon le droit de l'urbanisme, les annexes d'un bâtiment ont la même destination que le bâtiment principal (cf. articles R. 421-14 et R. 421-17 du code de l'urbanisme « *les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal* »). En application de cette disposition, la transformation d'une annexe à l'habitation, en nouvelle habitation, est donc possible sans changement de destination. Cela revient à créer une nouvelle unité de logement.

La création de nouvelles unités de logements est autorisée en zone urbaine et à urbaniser. La transformation des annexes en habitation y est donc possible sous respect des règles de forme afférentes (dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour création de surface de plancher).

En zone agricole et naturelle, la création de nouvelles unités de logements est en revanche encadrée par les articles R151-23 et R151-25 qui réservent le développement de l'habitat aux changements de destination des bâtiments, aux constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux constructions nouvelles situées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

La transformation d'une annexe à l'habitation, en nouvelle habitation, est donc interdite en zone agricole et naturelle car ne rentrant pas dans les possibilités prévues par la Loi.

Afin de lever toute ambiguïté de lecture pour les porteurs de projet, cette impossibilité est précisée dans l'article 1 (occupation et utilisation du sols interdites) des zones agricoles et naturelles, sans que la règle de fond ne soit modifiée.

Evolution de forme de la règle

Les articles 1 des zones agricoles et naturelles sont modifiés de la manière suivante :

Articles A1 et N1 avant modification n°2

Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Articles A1 et N1 après modification n°2

Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Toute création de nouvelle unité de logement à l'exception de celles autorisées à l'article 2.



POUR LA PRISE EN COMPTE DE NOUVEAUX PROJETS

Création, modification ou suppression d'emplacements réservés sur 5 communes

Commune de Castanet

Dans le cadre des réflexions sur l'aménagement de son bourg, la commune de Castanet souhaite faire évoluer les emplacements réservés établis à son bénéfice pour la création d'installations d'intérêt général.

Emplacements réservés à Castanet avant modification n°2

Identifiant	Parcelles	Destination	Bénéficiaire
ERA1	C419	Extension du cimetière	Commune
ERA1	C419	Extension du cimetière	Commune
ERA1	C419	Extension du cimetière	Commune
ERA2	B25 B49	Parking de la salle des fêtes	Commune

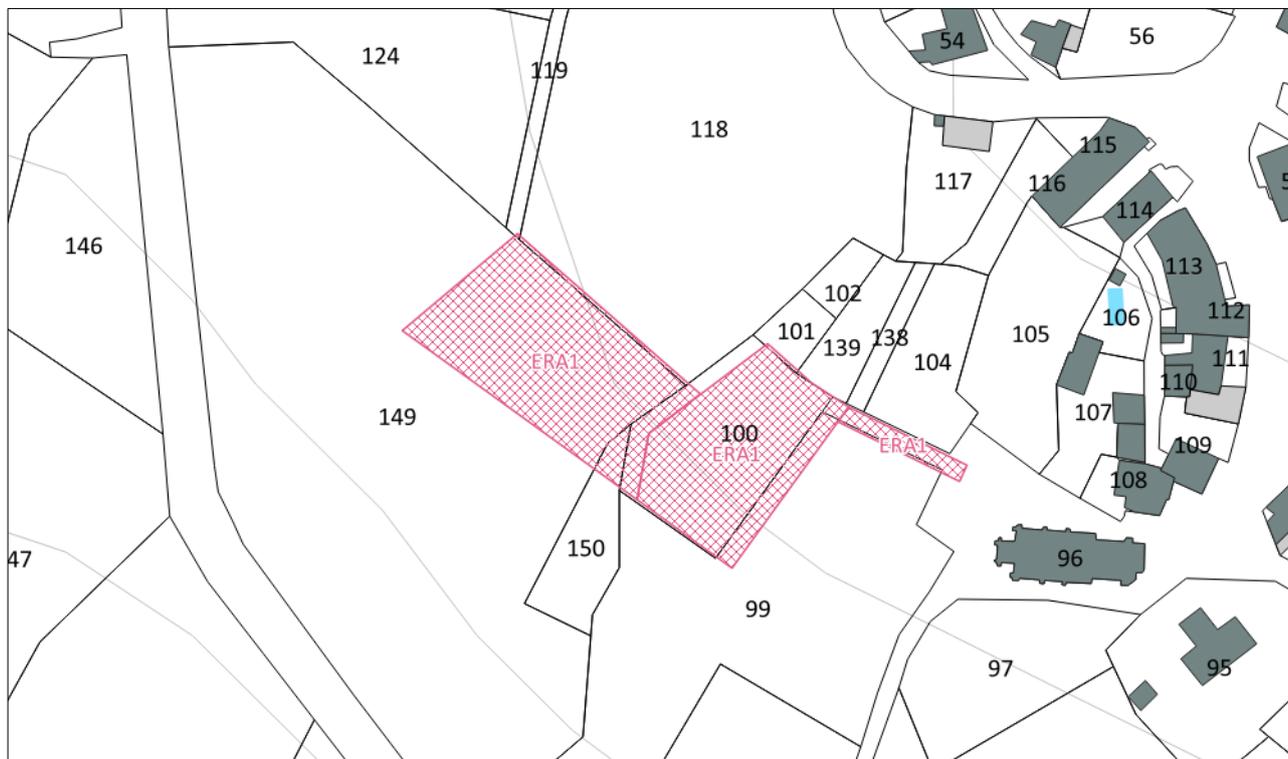


Emplacements réservés à Castanet après modification n°2

Identifiant	Parcelles	Destination	Bénéficiaire
ERA1	C99	Extension du cimetière	Commune
ERA2	B25	Aménagement d'un Parking devant la mairie	Commune

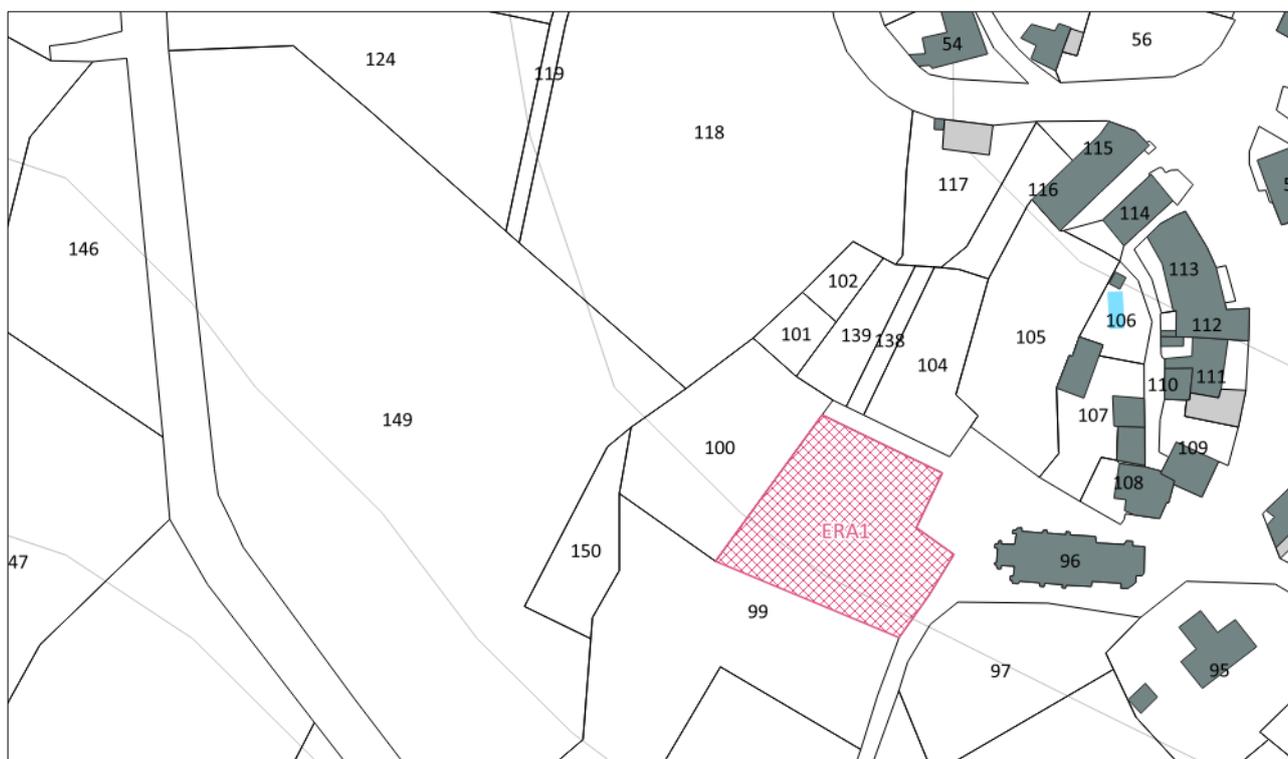


Emplacement réservé ERA1 avant modification



Echelle : 1/1500

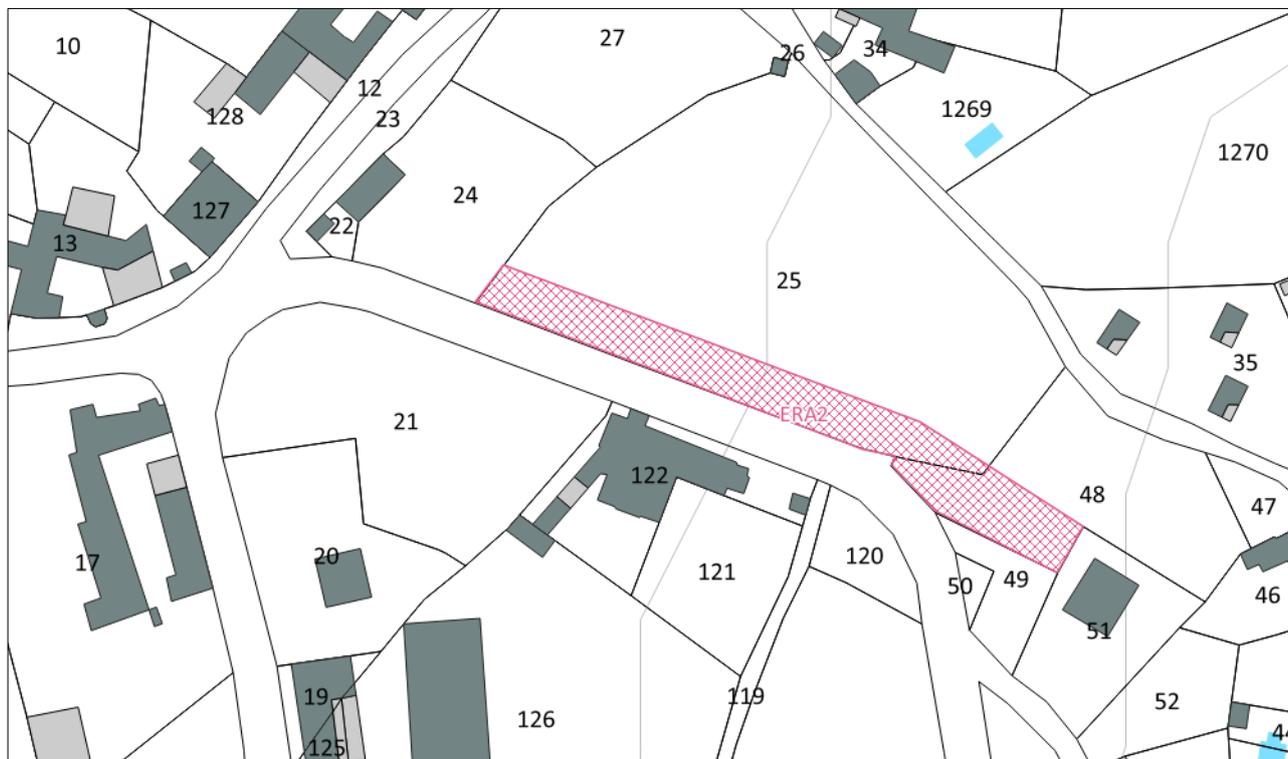
Emplacement réservé ERA1 après modification



Echelle : 1/1500

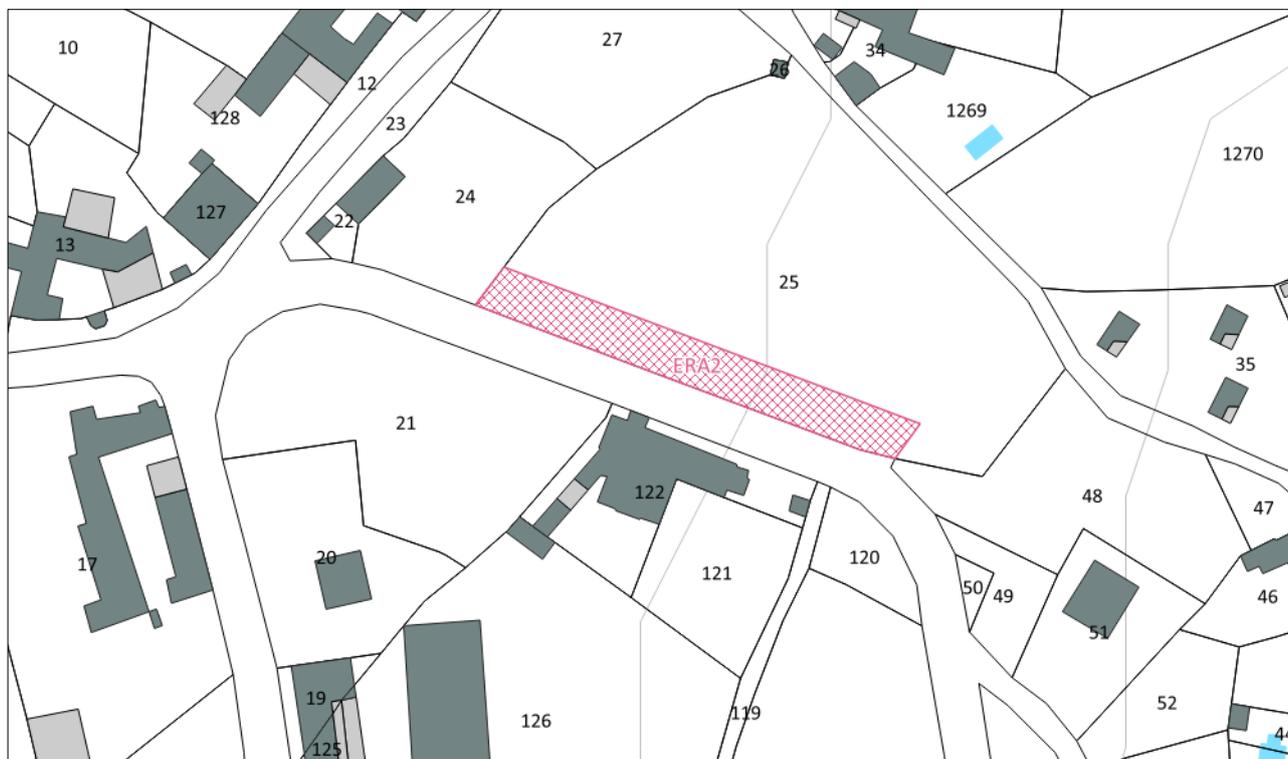


Emplacement réservé ERA2 avant modification



Echelle : 1/1500

Emplacement réservé ERA2 après modification



Echelle : 1/1500



Commune de Caylus

Les emplacements réservés délimités sur la commune de Caylus dans le PLUi approuvé en 2017 sont, dans leur grande majorité, le report des emplacements réservés déjà présents dans le PLU communal approuvé en 2007, eux-mêmes issus pour partie du document d'urbanisme précédent. Ils présentent une obsolescence au regard des enjeux d'urbanisme actuels et ne correspondent plus aux objectifs portés par l'équipe municipale et aux moyens dont dispose la commune de Caylus pour leur aménagement.

Pour ces raisons, la liste des emplacements réservés établie au bénéfice de la commune de Caylus est entièrement révisée. La réévaluation de leur pertinence conduit à la suppression de 14 d'entre eux. Par ailleurs, un emplacement réservé est modifié et son bénéficiaire est précisé (Ministère des armées).

En parallèle trois emplacements réservés sont créés, essentiellement sur le secteur de l'école primaire afin de réorganiser les circulations autour de cet équipement public.



Voie d'accès à l'école communale, secteur de projets d'aménagement de voirie nécessitant la délimitation d'emplacements réservés
Photo Google 2016



Création, modification ou suppression d'emplacements réservés sur la commune de Caylus

Numéro	Type	Action	Motif de l'action
ERB1	Création de voirie	Suppression	Le terrain est déjà propriété de la commune
ERB2	Création de voirie	Suppression	Le terrain est en zone naturelle (plus de projet de quartier d'habitat)
ERB3	Création de voirie	Maintien	Présence d'un schéma d'aménagement sur le site (voir OAP)
ERB4	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB5	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB6	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB7	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB8	Elargissement de voirie	Maintien	Le projet est toujours d'actualité
ERB9	Elargissement de voirie	Maintien	Le projet est toujours d'actualité
ERB10	Création d'équipements publics	Maintien	Le projet est toujours d'actualité (confortement du pôle scolaire)
ERB11	Elargissement de voirie	Modification	Le projet est toujours d'actualité (nouvel accès au camp militaire)
ERB12	Elargissement de voirie	Maintien	Le projet est toujours d'actualité (nouvel accès au camp militaire)
ERB13	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB14	Création et élargissement de voirie	Maintien	Le projet est toujours d'actualité (nouvel accès au camp militaire)
ERB15	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB16	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB16	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB17	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB18	Elargissement de voirie	Suppression	Le projet n'est plus d'actualité
ERB19	Création de voirie	Suppression	Absence de schéma d'aménagement sur le site
ERB20	Création de voirie	Suppression	Absence de schéma d'aménagement sur le site
ERB21	Voies et ouvrages publics	Création	Nouveau projet de stationnement et D'élargissement de voirie près de l'école
ERB22	Voies et ouvrages publics	Création	Nouveau projet de stationnement et D'élargissement de voirie près de l'école
ERB23	Voies et ouvrages publics	Création	Nouveau projet de création d'une passerelle piétonne sur la Bonnette (chemin des écoliers)



La liste des emplacements réservés, annexée au règlement écrit, est modifiée comme suit :

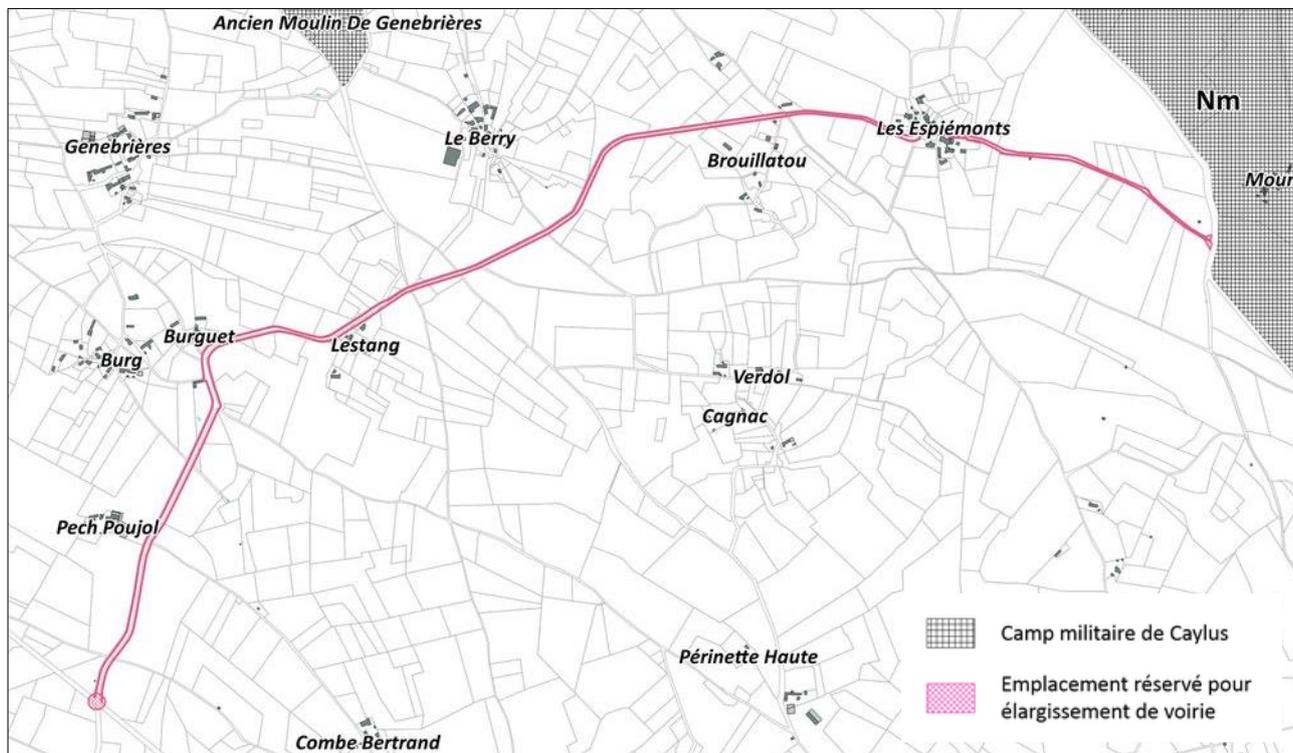
Liste des emplacements réservés à Caylus après modification n°2

Numéro	Parcelles	Destination	Bénéficiaire
ERB3	C924, C925, C926, C927, C928, C930, C934, C935, C943	Création d'une voie de desserte résidentielle	Commune
ERB8	D1, D4, D856, D857, D879, D880, Q183, Q1150, Q1152, Q1195, Q1196, Q634, Q635, Q640, Q641, Q642	Elargissement du chemin rural de Jouanal (emprise de 5 mètres)	Commune
ERB9	(voir plan)	Elargissement de la voie communale n°2 du bourg de Caylus au village de Cornusson (emprise de 2 mètres)	Commune
ERB10	E1298, E1238	Création d'équipements publics scolaires et parascolaires	Commune
ERB11	(voir plan)	Elargissement de la voie communale n°23 de la RD20 jusqu'à Lestang (emprise de 2 mètres)	Commune
ERB12	P17 P2 O695 O675	Elargissement du carrefour à la Sole voie communale n°23	Commune
ERB14	O535, O573, O532, O575, O576, O537, O556, O559, O536, P212, P140, P833, P213, P214, P139	Elargissement de la voie et du carrefour du chemin rural de Carbonnier et Genebrières (emprise de 2 mètres)	Etat
ERB21	E1602	Elargissement de voirie	Commune (1290 m ²)
ERB22	H184	Elargissement de voirie	Commune (51 m ²)
ERB23	AB629, AB630	Création d'un chemin piéton et d'une passerelle sur la bonnette	Commune (34 m ²)

La délimitation des emplacements réservés créés ou modifiés est présentée aux pages ci-après.

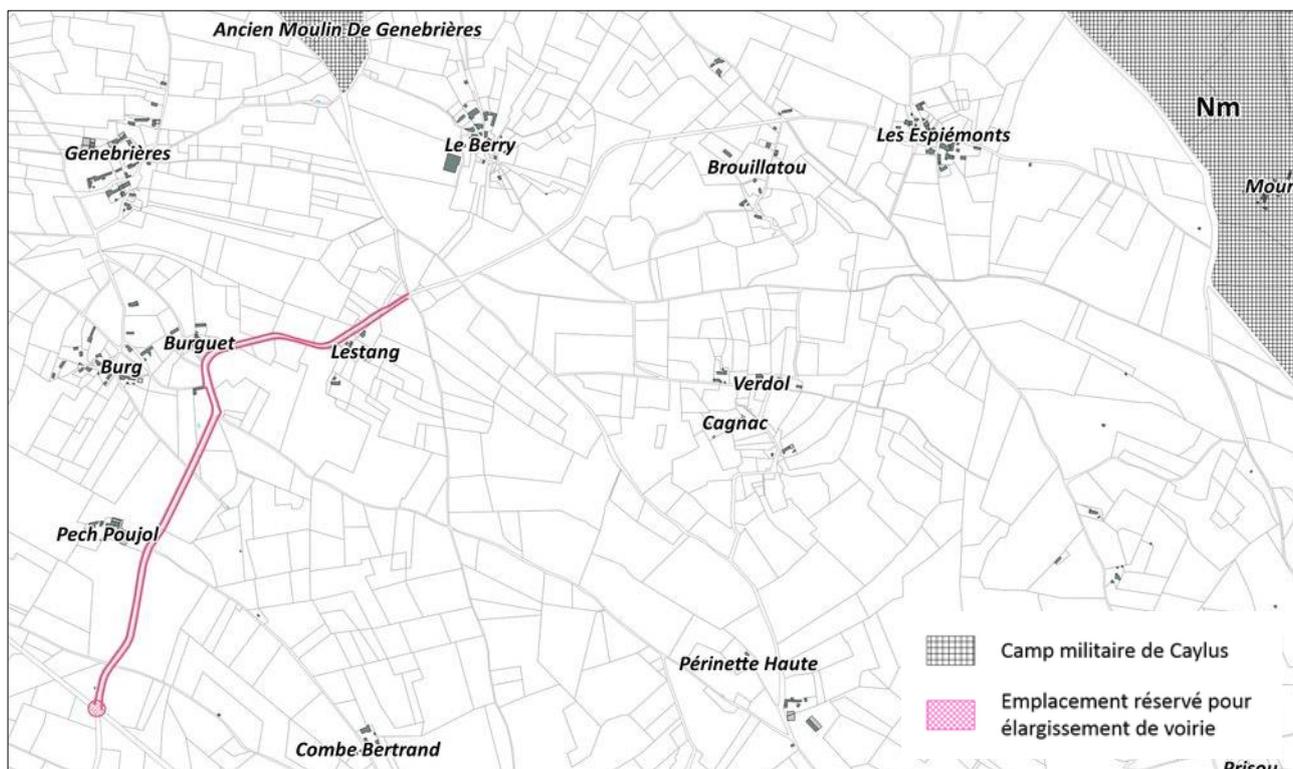


Emplacement réservé ERB11 avant modification (14 675 m²)



Echelle : 1/15 000

Emplacement réservé ERB11 après modification (5 859 m²)



Echelle : 1/15 000



Commune d'Espinas

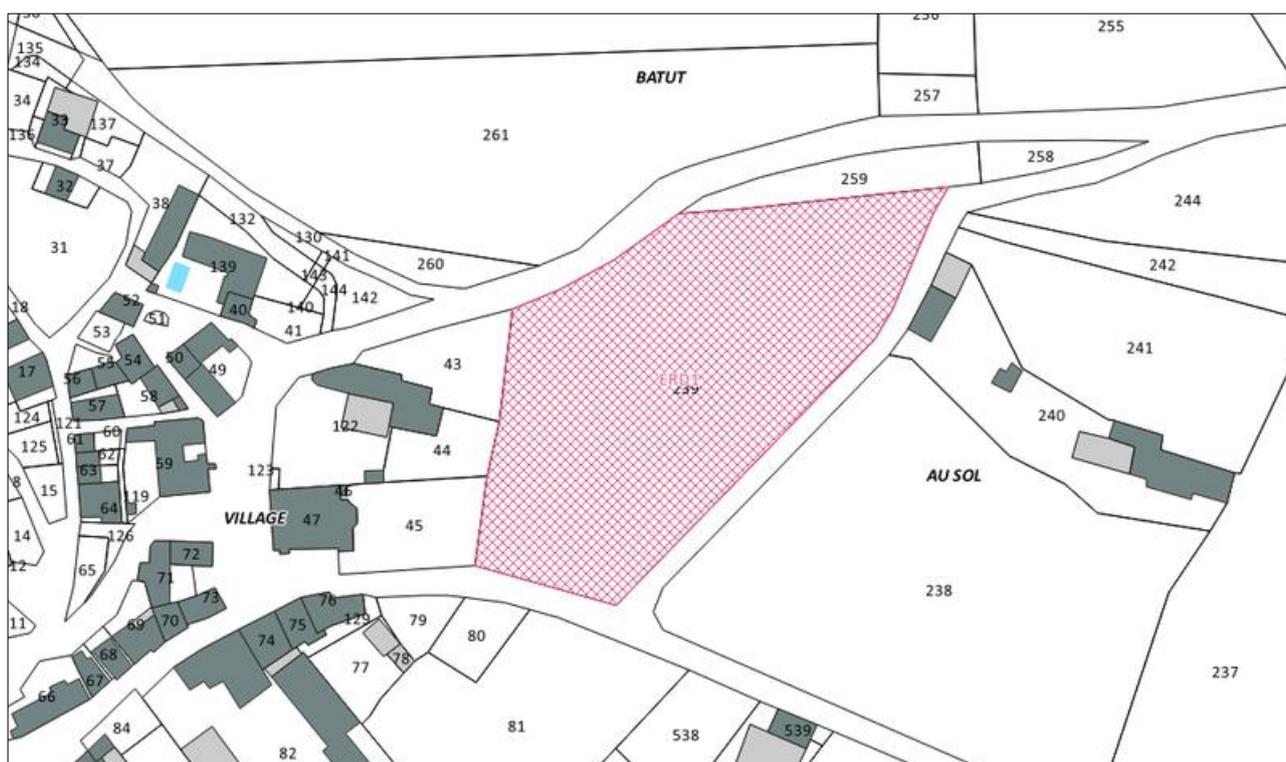
Deux emplacements réservés sont créés sur le bourg d'Espinas pour l'implantation d'installations d'intérêt général et l'aménagement de voies et ouvrages publics.

Compléments apportés à la liste des emplacements réservés à Espinas

Numéro	Parcelles	Destination	Motif L151-41 du CU	Bénéficiaire
ERD1	A239	Création d'un atelier communal et extension du cimetière	Installations d'intérêt général	Commune (6520 m ²)
ERD2	A507	Extension du parking de la salle des fêtes	Voies et ouvrages publics	Commune (1567 m ²)

La délimitation des emplacements réservés nouvellement créés, est présentée ci-après.

Création d'un emplacement réservé ERD1 (6 520 m²)



Echelle : 1/1500



Création d'un emplacement réservé ERD2 (1 567 m²)



Echelle : 1/1500



Commune de Saint-Antonin-Noble-Val

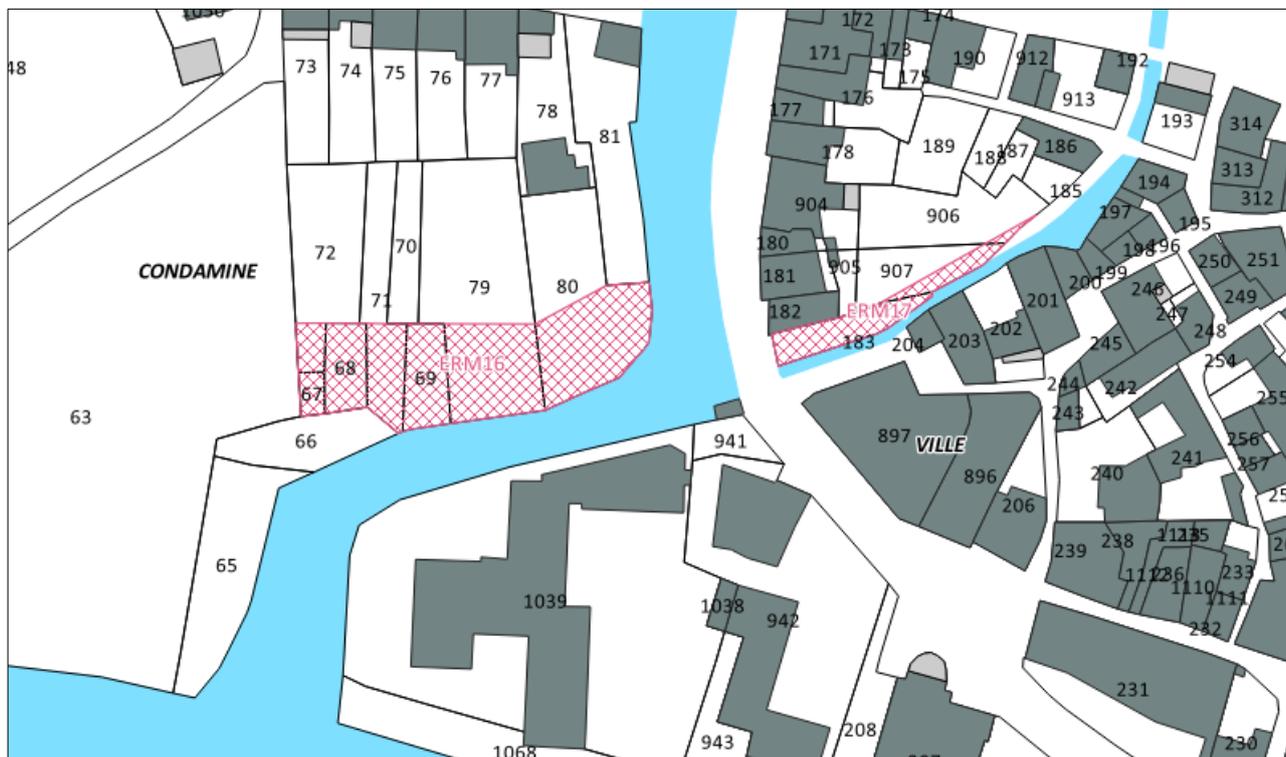
Quatre nouveaux emplacements réservés sont délimités sur le bourg de Saint-Antonin-Noble-Val pour l'implantation d'installations d'intérêt général, la réalisation de voies et d'ouvrages publics ainsi que pour l'aménagement d'espaces verts.

Compléments apportés à la liste des emplacements réservés à Saint-Antonin-Noble-Val

Numéro	Parcelles	Destination	Motif L151-41 du CU	Bénéficiaire
ERM16	AC67, AC68, AC69, AC71, AC72, AC79, AC80	Réalisation d'une liaison piétonne, d'une passerelle sur la Bonnette et aménagement d'un espace vert	Voies et ouvrages publics Espaces verts	Commune (1294 m ²)
ERM17	AC183, AC906, AC907	Réalisation d'une liaison piétonne	Voies et ouvrages publics	Commune (236 m ²)
ERM18	AB348, AB349, AB430, AB431	Implantation d'un pôle médical	Installations d'intérêt général	Commune (2296 m ²)
ERM19	AC794	Implantation d'un commerce de proximité	Installations d'intérêt général	Commune (122 m ²)

La localisation des emplacements réservés nouvellement créés, est présentée aux pages ci-après.

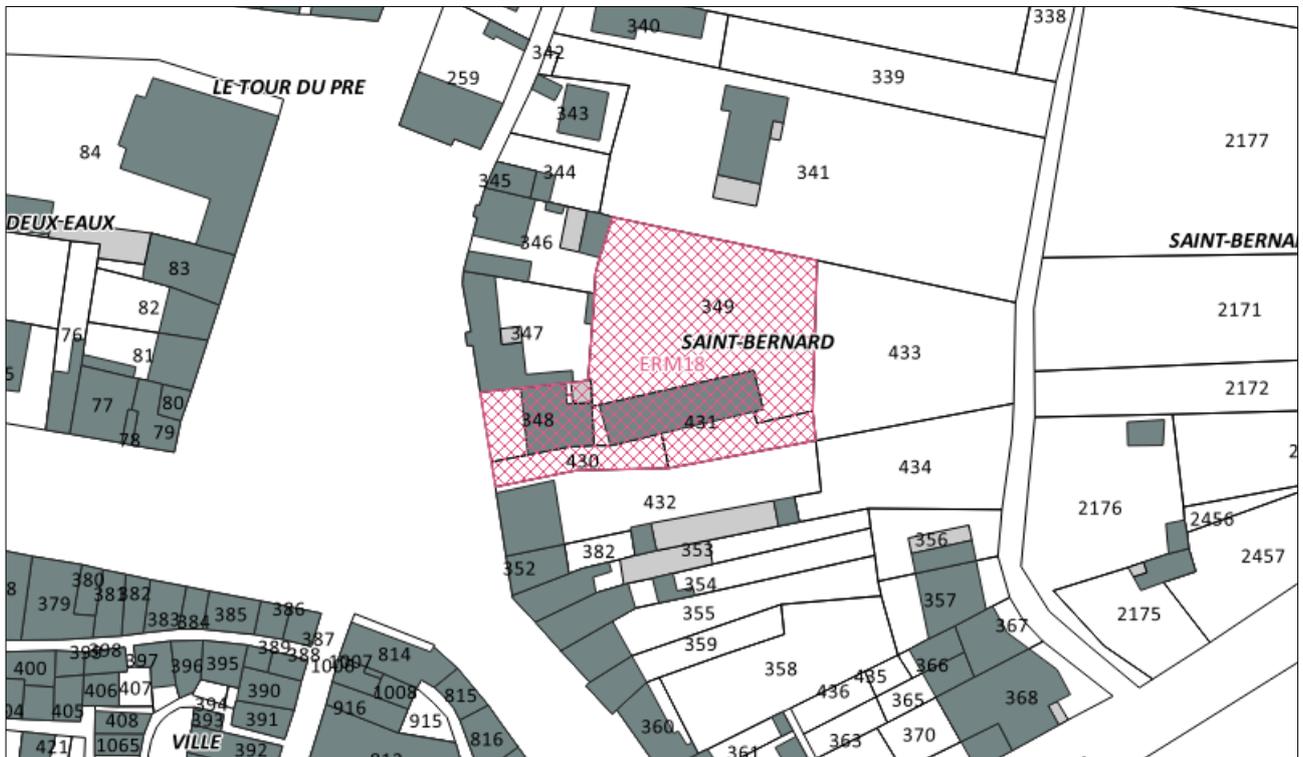
Création des emplacements réservés ERM16 et ERM17 (1 294 m² et 236 m²)



Echelle : 1/1500



Création de l'emplacement réservé ERM18 (2 296 m²)



Echelle : 1/1500

Création de l'emplacement réservé ERM19 (122 m²)



Echelle : 1/1500



Commune de Varen

Deux nouveaux emplacements réservés sont délimités sur la commune de Varen :

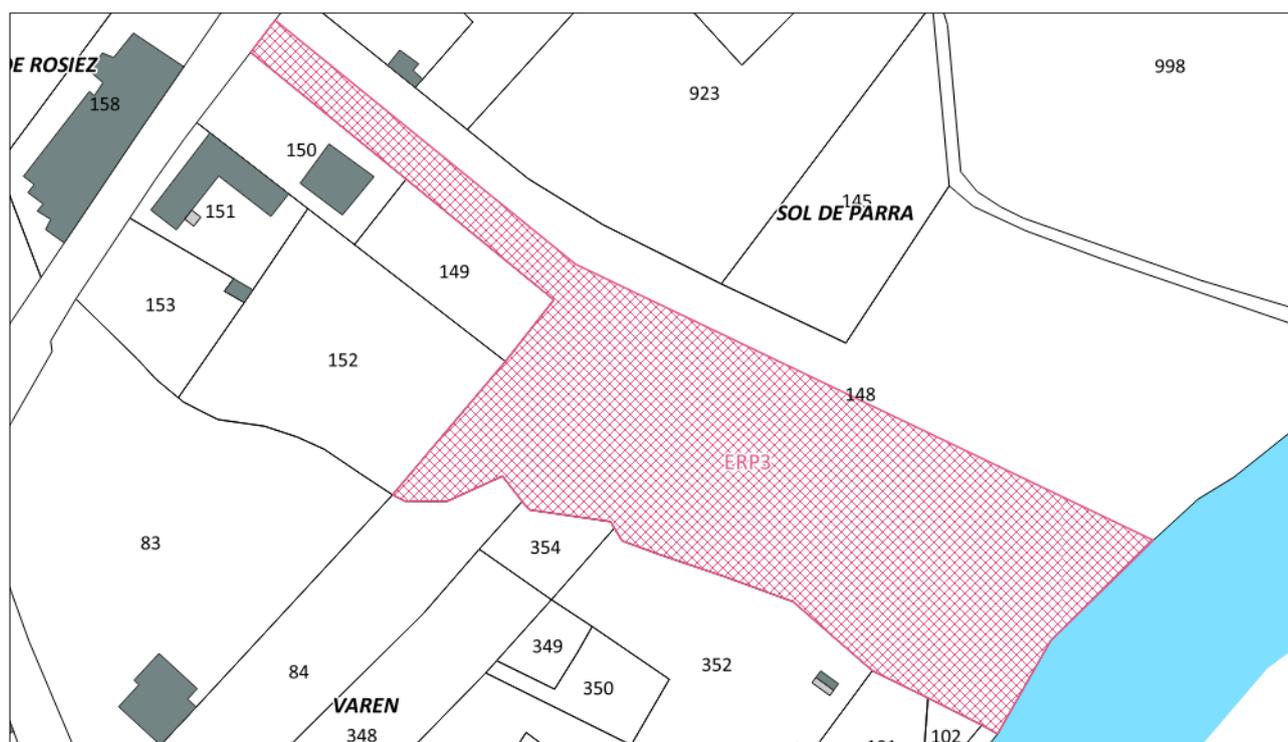
- sur le bourg : pour l'aménagement d'un espace vert destiné à l'agrément et aux loisirs
- à Succaillac : pour l'aménagement d'un espace vert destiné à la protection de la ressource en eau

Compléments apportés à la liste des emplacements réservés à Varen

Numéro	Parcelles	Destination	Motif L151-41 du CU	Bénéficiaire
ERP3	D148	Aire de loisirs	Aménagement d'un espace vert	Commune (6348 m ²)
ERP4	C89, C90	Protection de la ressource en eau	Aménagement d'un espace vert	Communauté de Communes QRGGA (4090 m ²)

La localisation des emplacements réservés nouvellement créés, est présentée ci-après.

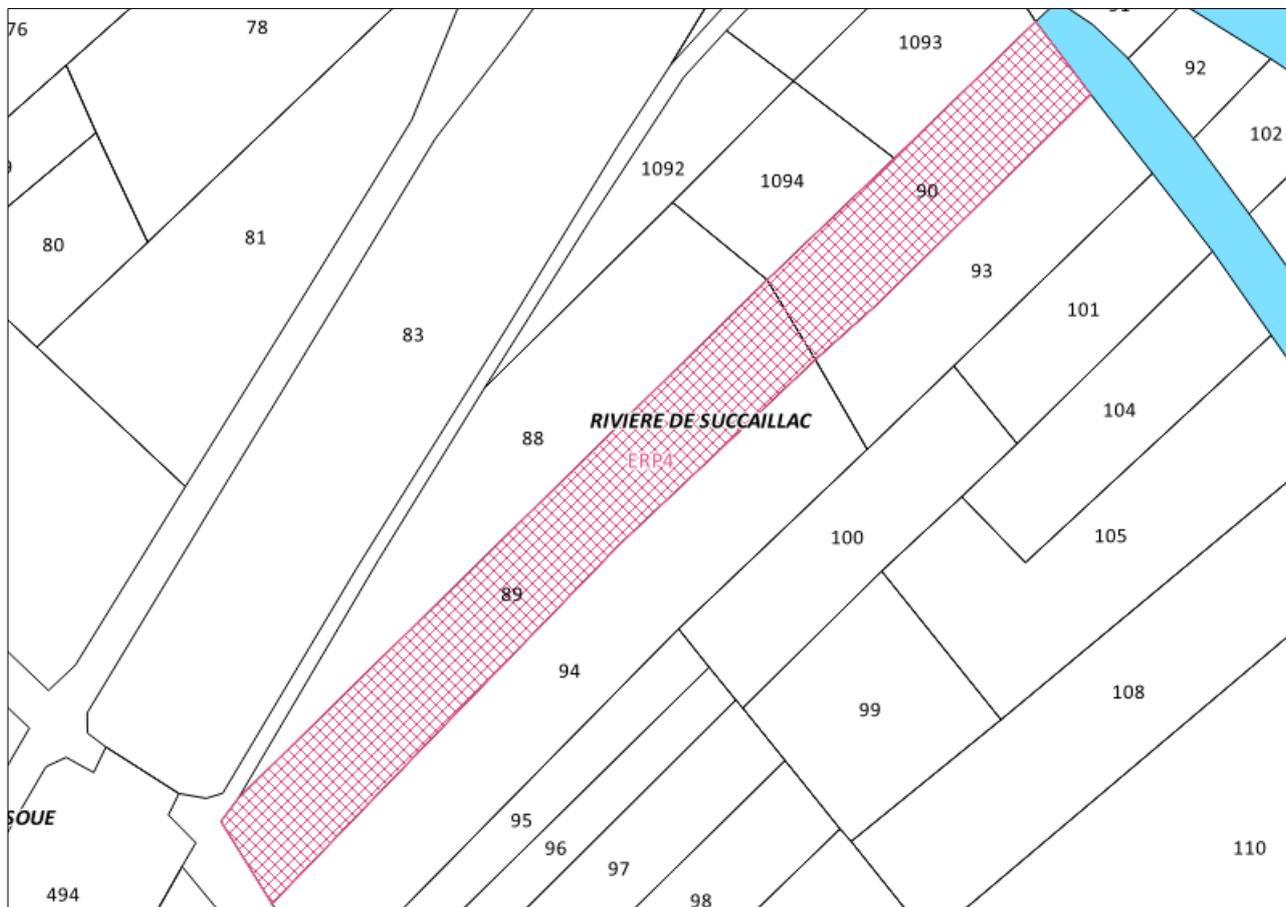
Création de l'emplacement réservé ERP3 (6 348 m²)



Echelle : 1/1500



Création de l'emplacement réservé ERP4 (4 091 m²)



Echelle : 1/1500



Désignation de 8 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Présentation des projets

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Le PLUi approuvé le 24 octobre 2017 comporte ainsi 408 bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et dont la destination est autorisée à évoluer. Cette liste avait été établie par l'atelier « cadre de vie » sur la base d'un recensement fin des projets en cours ou envisagés par les particuliers ou les collectivités.

La modification n°1 du PLUi approuvée le 22 janvier 2020 a ajouté à cette liste 24 bâtiments afin de prendre en compte de nouveaux projets d'évolution du bâti.

Depuis cette date, de nouvelles demandes de changement de destination sont régulièrement parvenues en mairie. Ces demandes ont été relayées par les communes concernées, puis ont fait l'objet d'un examen par la commission urbanisme QRGa afin d'évaluer la faisabilité de leur prise en compte dans une évolution du PLUi. L'examen a été réalisée au regard de l'intérêt général formulé par les orientations 2.3 et 3.2 du PADD et un avis a été rendu pour chaque demande sur la base de critères juridiques et de critères locaux alliant la valorisation du patrimoine, la protection des espaces agricoles et naturels et la préservation du cadre de vie et des paysages.

Les avis formulés par la commission urbanisme conduisent à prendre en compte **8 nouveaux projets** de changement de destination, auxquels la collectivité, souhaite répondre favorablement. L'installation de nouveaux habitants ou le développement d'activités dans ces bâtiments permettront de soutenir la politique d'accueil du territoire, tout en favorisant la pérennité de ce bâti vernaculaire, dont une partie est aujourd'hui menacé de ruine.

Evolutions apportées au document d'urbanisme

Les 8 nouveaux bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans les documents graphiques du PLUi, sous la forme d'un symbole « étoile ». Ils sont également annotés dans l'annexe 5.4 du règlement écrit.

L'intégration de ces bâtiments dans le projet global représentera un accroissement de 1,8 % par rapport au nombre de changements de destination déjà autorisés ce qui ne remet pas fondamentalement en cause la capacité d'accueil établie dans le document d'urbanisme.

Les bâtiments concernés sont réputés desservis par les réseaux d'eau et d'électricité.

Ils ne sont pas situés à proximité d'exploitations agricoles, à l'exception du lieu-dit « Poussou » où les projets de changements de destination de bâtiments sont portés par l'agriculteur en activité sur le site, et son successeur.

La localisation des bâtiments ainsi que leurs photos sont présentés aux pages ci-après.



Nouvelles possibilités de changements de destination

Commune	Lieu-dit	Parcelle(s)	Description	Destination envisagée
Caylus	Bouyges	I 833	Ancienne grange	Habitation
			Ancienne grange	Habitation
Ginals	Lardaillé	D 1147 / D 1148	Ancien séchoir à tabac	Habitation
	Lardaillé	D 1148	Ancienne grange	Habitation
Parisot	Saint-Martin	A 330	Ancienne grange	Habitation
Saint-Antonin-Noble-Val	Gautier	C 1857	Ancienne grange	Habitation
	<i>Pouchou</i>	C 2125	Ancienne grange	Habitation
	<i>Pouchou</i>	C 2125	Ancien pigeonnier	Hébergement touristique

Commune de Caylus

- Anciennes granges (parcelle I833) au lieu-dit « *Bouyges* »

Ces granges constituent les dépendances d'une habitation sur un lieu-dit classé en zone agricole et desservi par les réseaux d'eau et d'électricité. Aucune exploitation agricole n'est située à proximité. Il est envisagé un changement de destination pour l'habitation sur chacun de ces bâtiments.

Grange n°1 (37 m² d'emprise au sol)

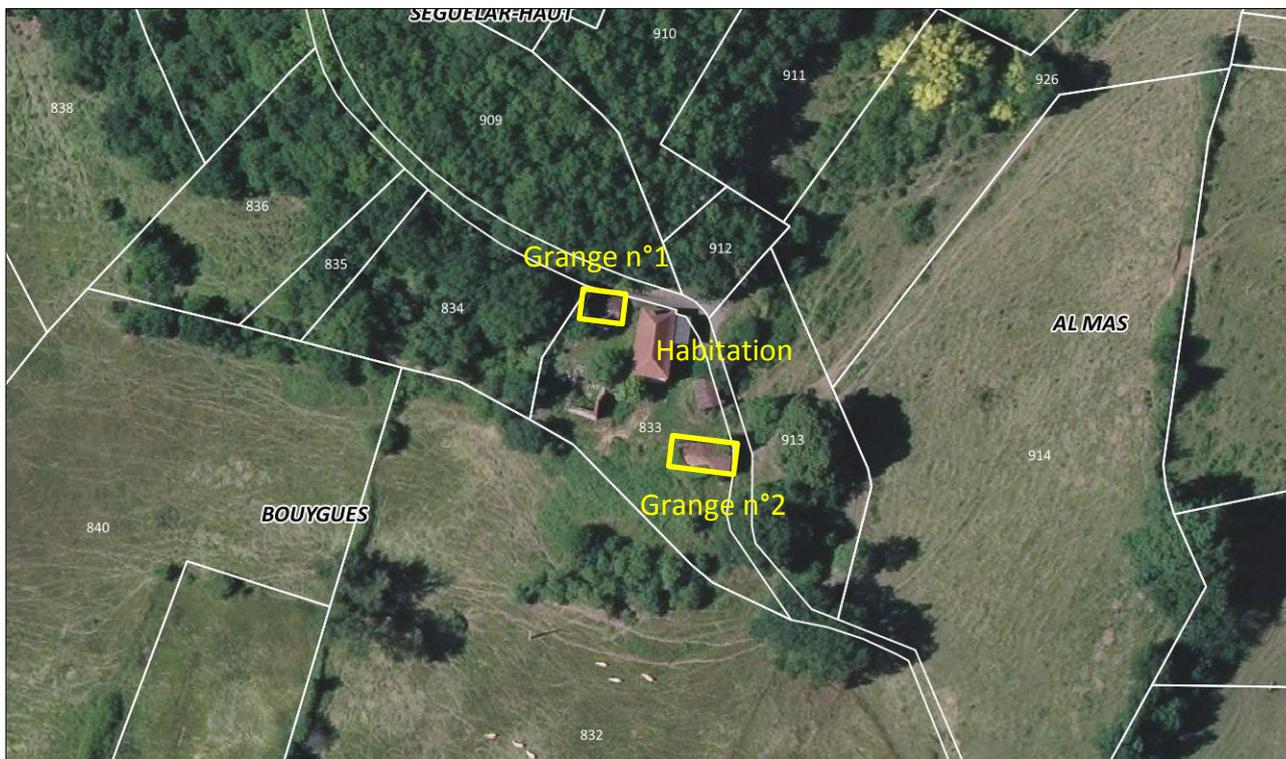


Grange n°2 (56 m² d'emprise au sol)



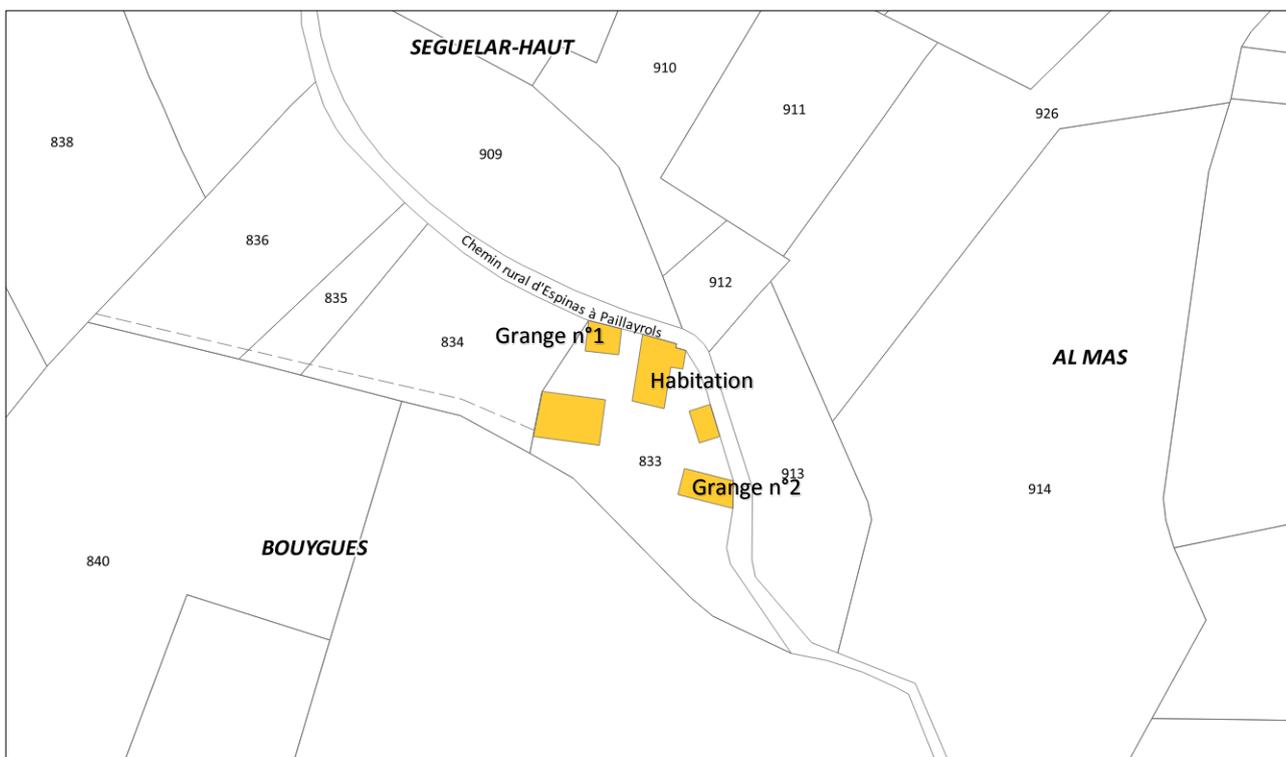


Photo aérienne en 2019



Echelle : 1/1500

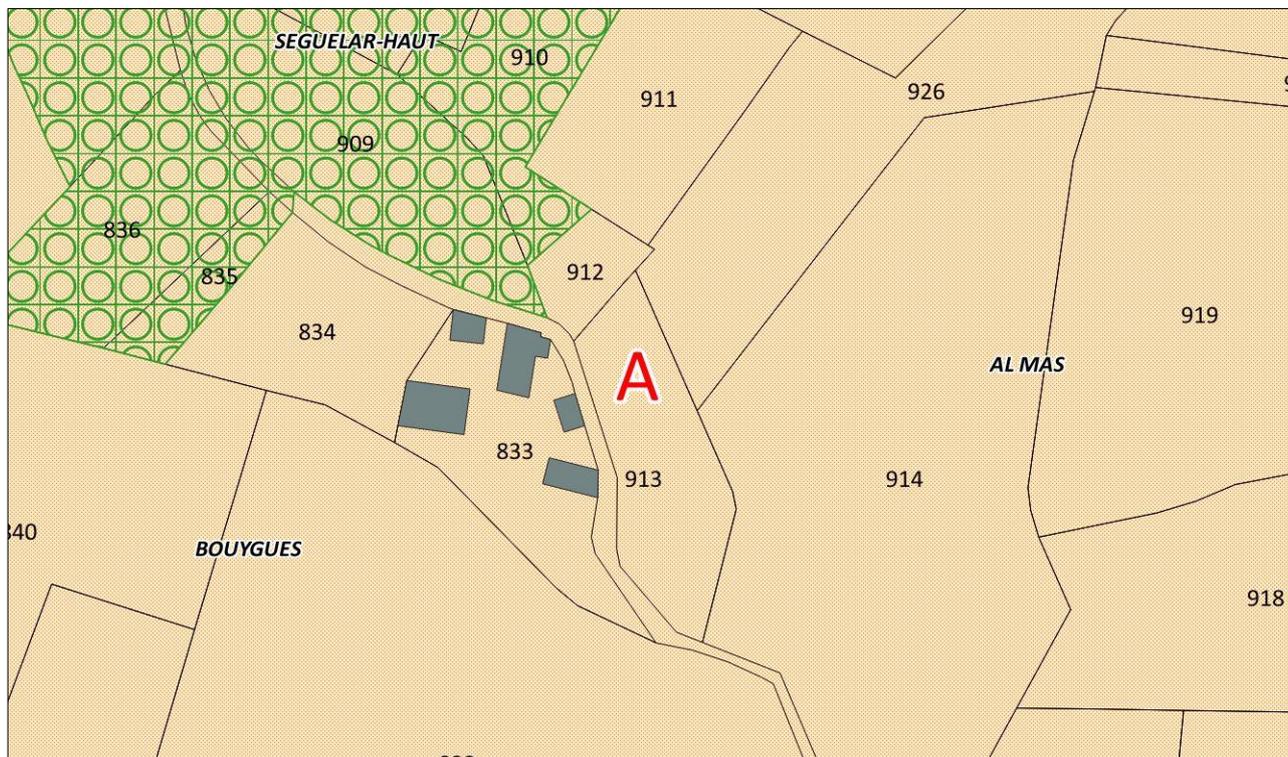
Fond de plan cadastral



Echelle : 1/1500

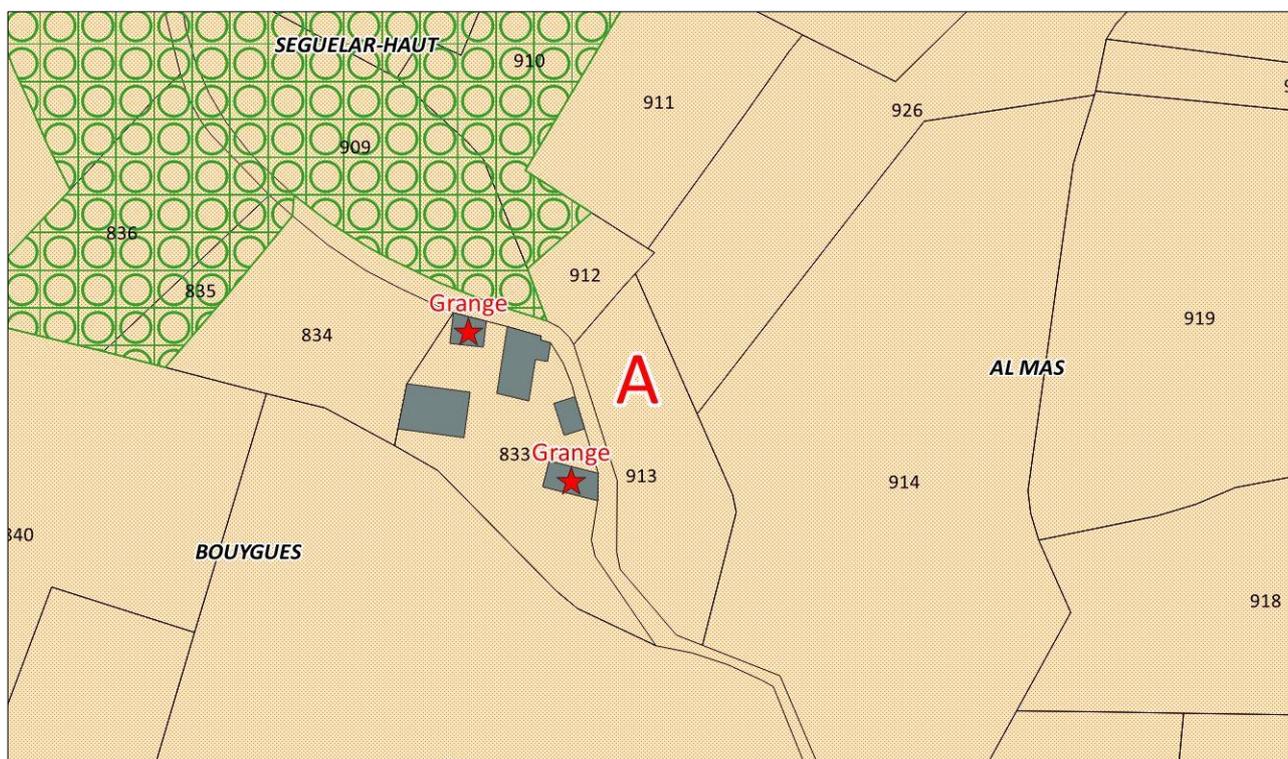


Zonage du PLUi au lieu-dit « Bouygues » avant modification n°2



Echelle : 1/1500

Zonage du PLUi au lieu-dit « Bouygues » après modification n°2



Echelle : 1/1500



Commune de Ginals

- Ancienne grange et ancien séchoir à tabac au lieu-dit « *Lardaillé* » (parcelles D1147/D1148)

Ces bâtiments sont classés en zone agricole, dans un petit lieu-dit à proximité immédiate du hameau de Lardaillé où se situe la mairie de Ginals. Ils sont desservis par les réseaux d'eau et d'électricité, et aucune exploitation agricole n'est située à proximité. Il est envisagé un changement de destination pour l'habitation sur chacun de ces bâtiments.

Ancien séchoir à tabac (148 m² d'emprise au sol)



Structure extérieure



Structure intérieure

Ancienne grange (244 m² d'emprise au sol)



Structure extérieure



Structure intérieure

La transformation de ces bâtiments en habitation sur un site où l'activité agricole n'est plus présente permettra l'accueil de deux familles à proximité d'un lieu central de la commune de Ginals, sans générer de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Il est en particulier prévu un détachement parcellaire autour du séchoir à tabac afin d'aménager un terrain d'agrément de taille modérée et de préserver ainsi la vocation agricole de la parcelle D1147.

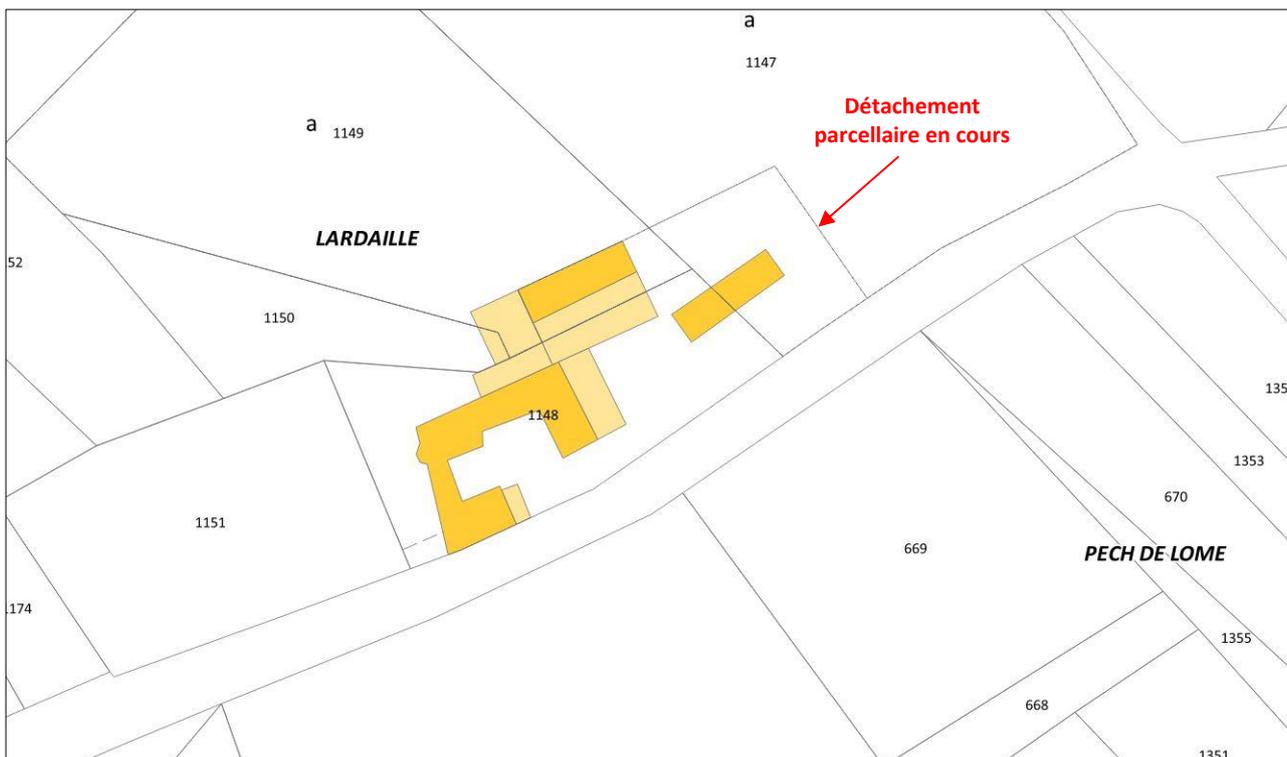


Photo aérienne en 2019



Echelle : 1/1500

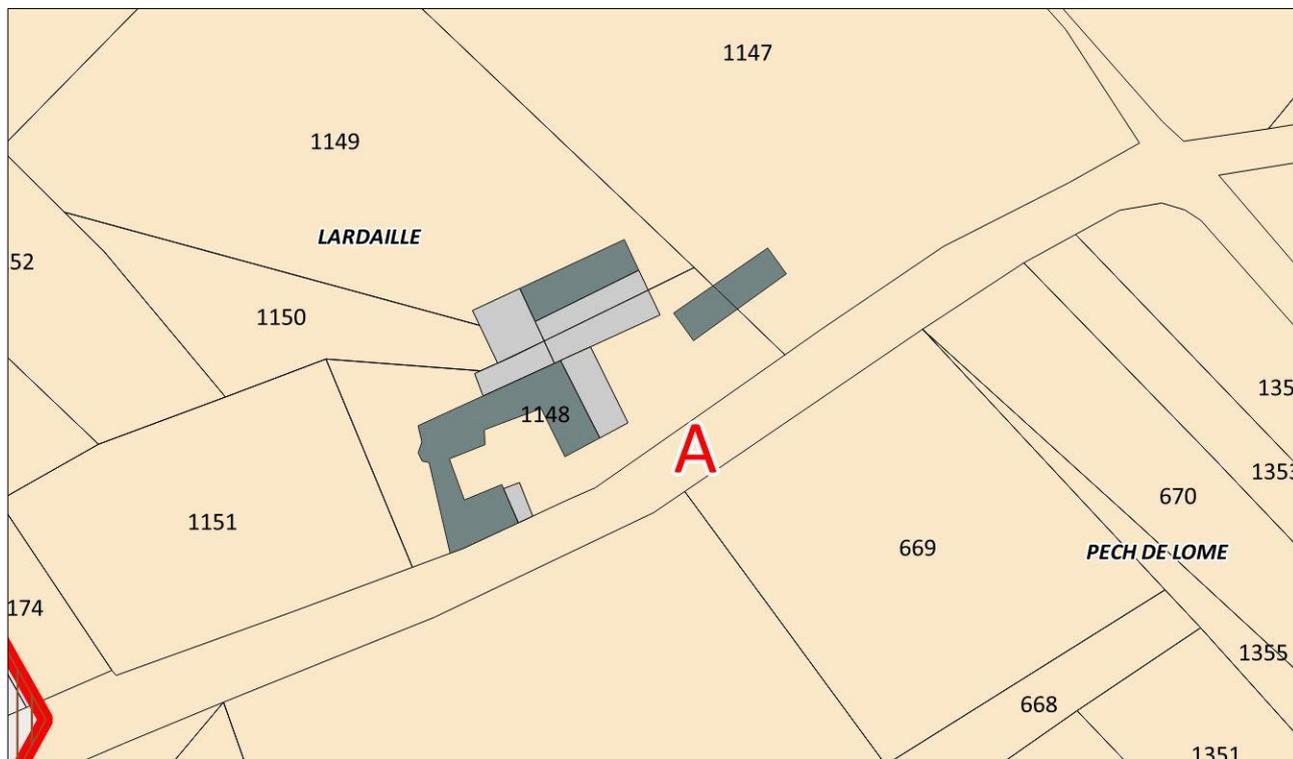
Plan cadastral



Echelle : 1/1500

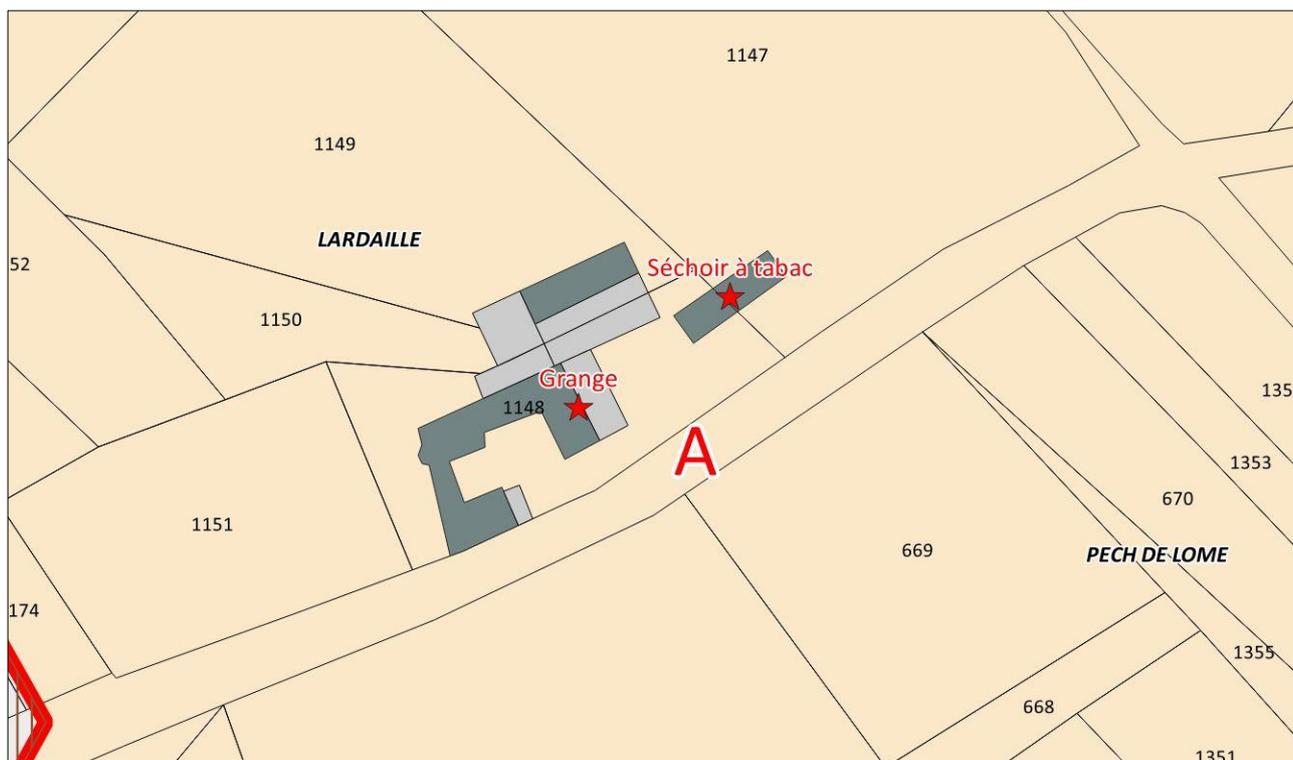


Zonage du PLUi au lieu-dit « Lardailé » avant modification n°2



Echelle : 1/1500

Zonage du PLUi au lieu-dit « Lardailé » après modification n°2



Echelle : 1/1500



Commune de Parisot

- Ancienne grange au lieu-dit « *Saint-Martin* » (parcelle A330)

Ce bâtiment de 15 m² d'emprise au sol est classé en zone agricole, en bordure d'un petit lieu-dit dénommé « *Saint-Martin* » à Parisot. Il est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, et aucune exploitation agricole n'est située à proximité.

Il est envisagé un changement de destination pour l'habitation.



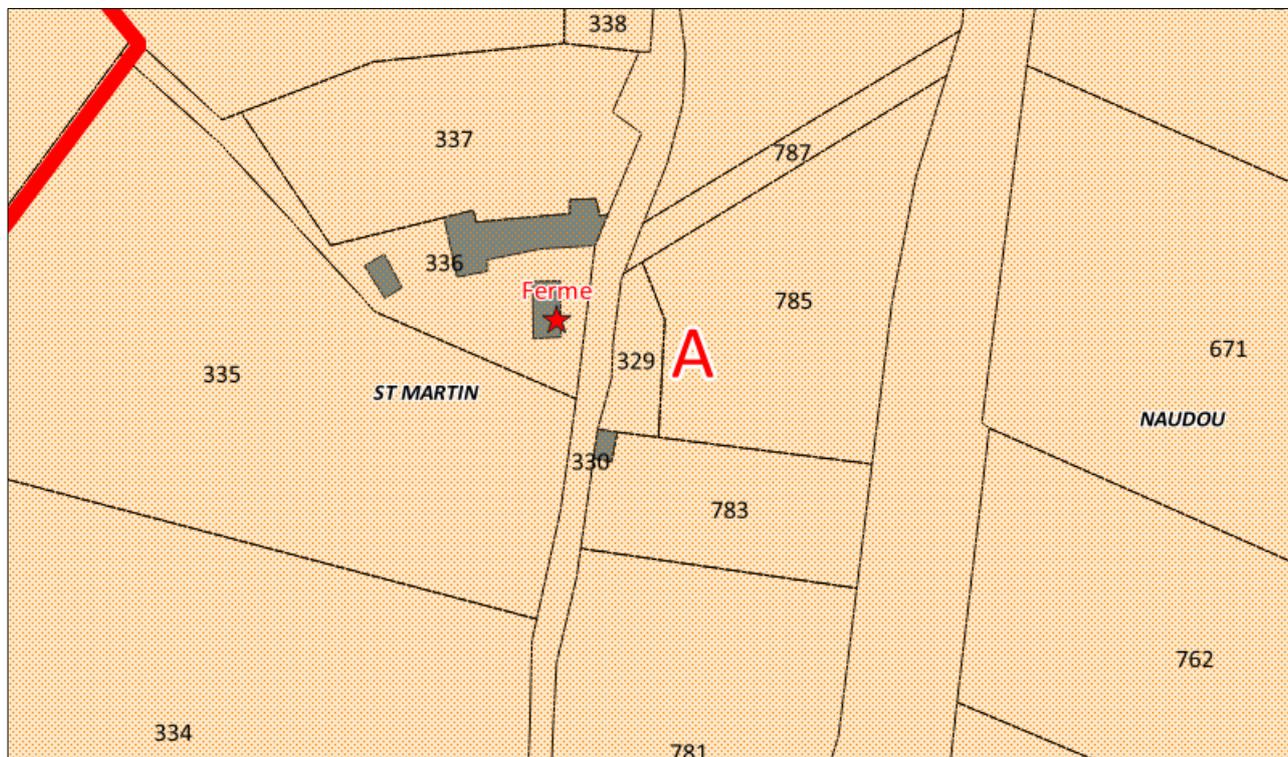
Photo aérienne en 2019



Echelle : 1/1500

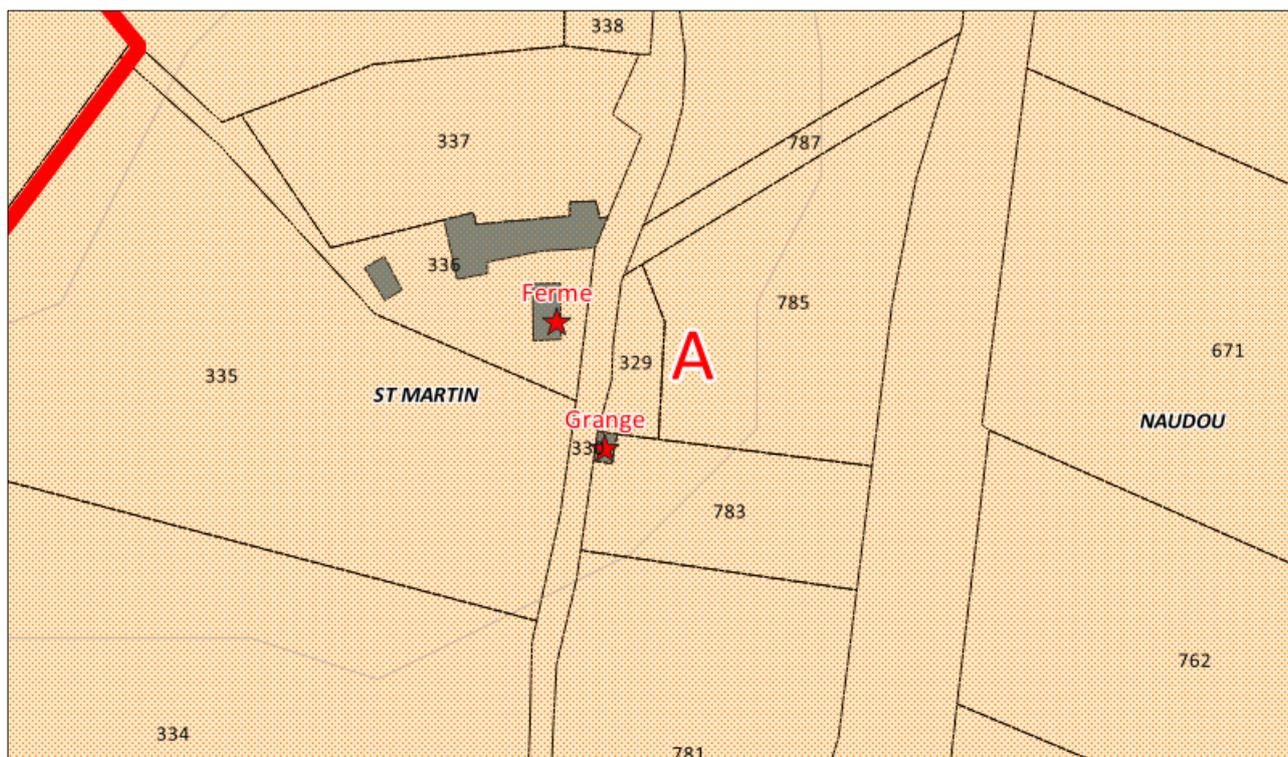


Zonage du PLUi avant modification n°2



Echelle : 1/1 500

Zonage du PLUi après modification n°2



Echelle : 1/1 500



Commune de Saint-Antonin-Noble-Val

- Ancienne grange au lieu-dit « Gautier » (parcelle C 1857)

Ce bâtiment est classé en zone agricole. Il est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, et aucune exploitation agricole n'est située à proximité.

Il est envisagé un changement de destination pour l'habitation.

Ancienne grange (309 m² d'emprise au sol)



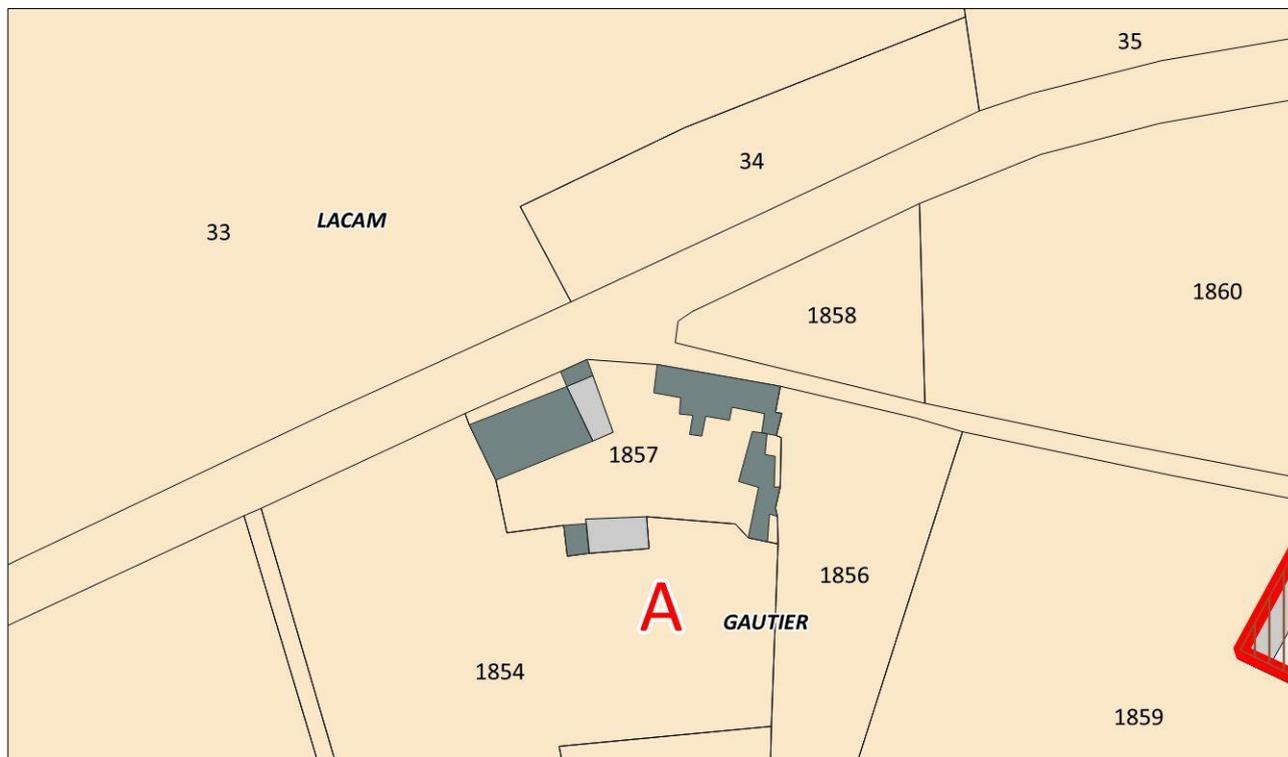
Photo aérienne en 2019



Echelle : 1/1500

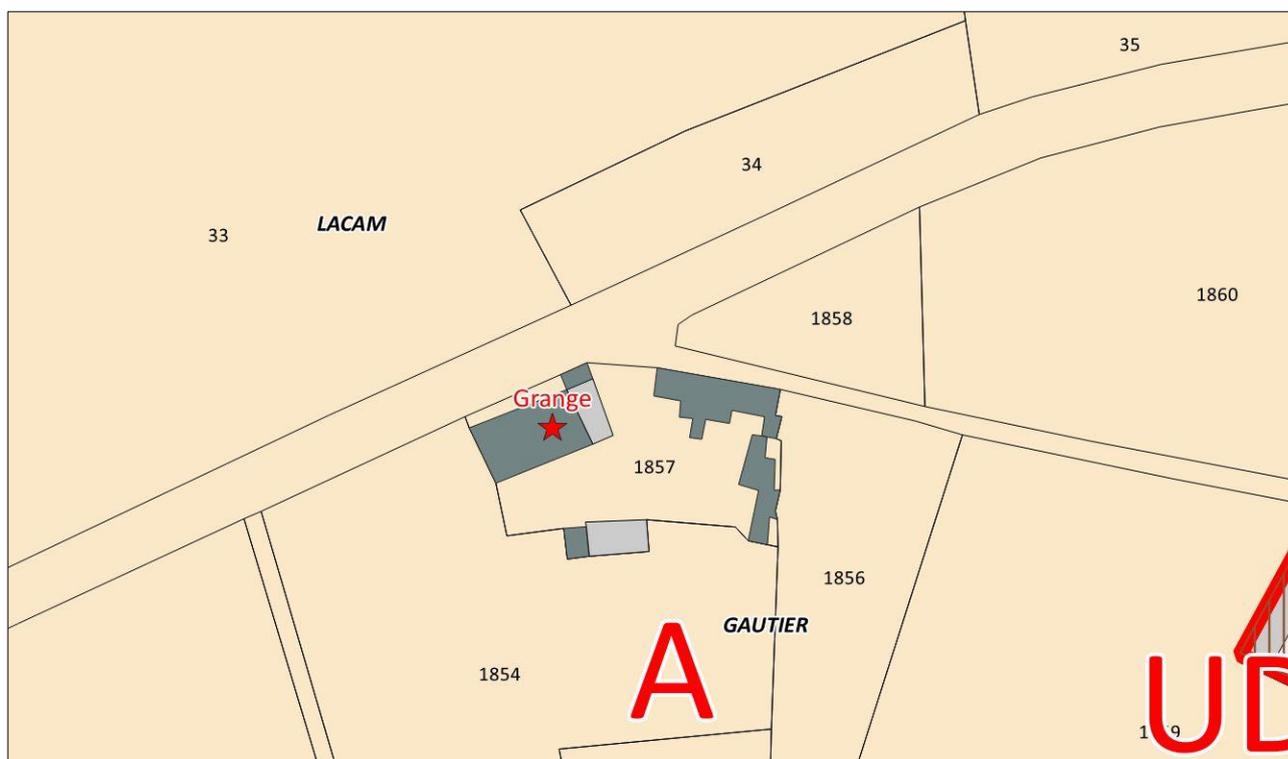


Zonage au lieu-dit « Gautier » avant modification n°2



Echelle : 1/1500

Zonage au lieu-dit « Gautier » après modification n°2



Echelle : 1/1500



■ Ancienne grange au lieu-dit « Pouchou » (parcelle C 2125)

L'ensemble du corps de ferme du lieu-dit « Pouchou » a été racheté par l'EARL Gauthier qui projette d'y poursuivre l'activité agricole. Un nouvel exploitant agricole (le fils du gérant actuel) est ainsi amené à venir travailler et habiter sur le site, en rénovant la principale grange pour y aménager son habitation. Il s'agira donc d'un logement destiné à un agriculteur en activité au sein d'un nouveau siège d'exploitation agricole.

Ancienne grange (130 m² d'emprise au sol)





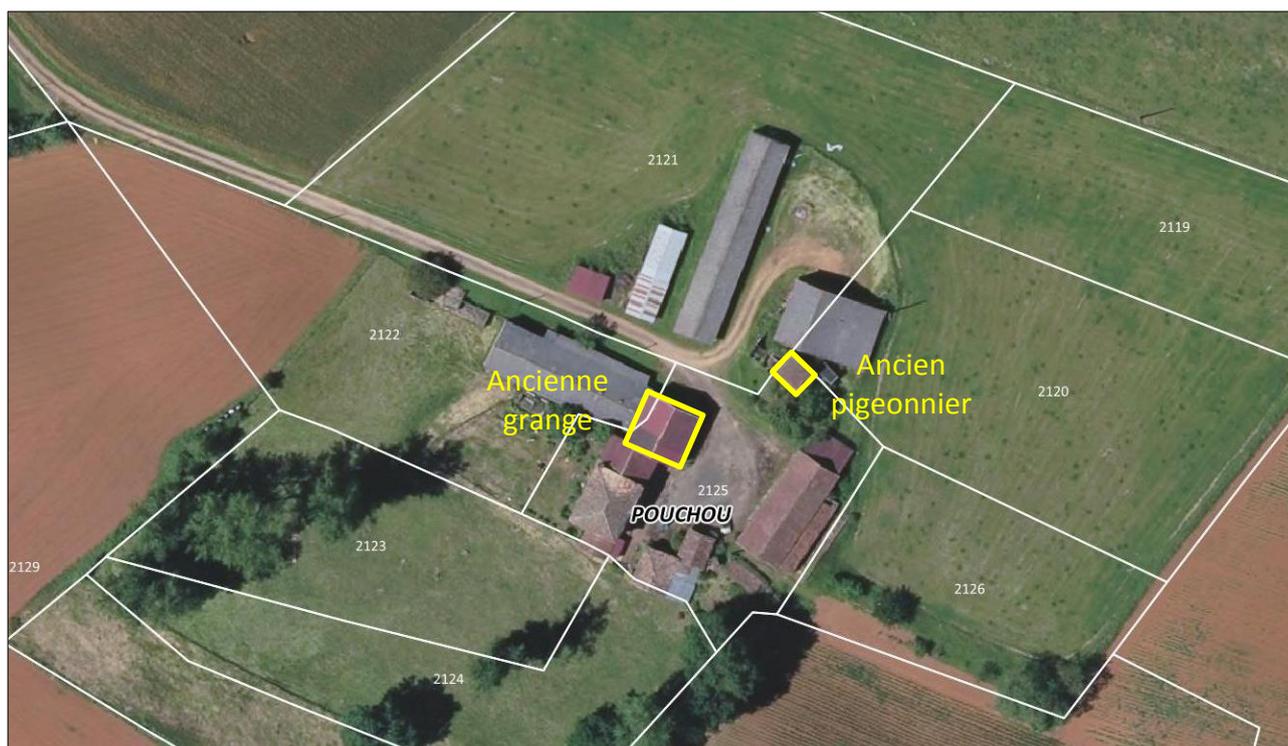
■ Ancien pigeonnier au lieu-dit « Pouchou » (parcelle C 2125)

Le projet économique d'installation d'un nouvel agriculteur sur le corps de ferme « Pouchou » prévoit la valorisation du bâti existant sur le site. Dans ce cadre, il est projeté la transformation à moyen terme de l'ancien pigeonnier en hébergement touristique. Le développement de cette activité apportera un complément de revenus au futur exploitant.

Ancien pigeonnier (40 m² d'emprise au sol)



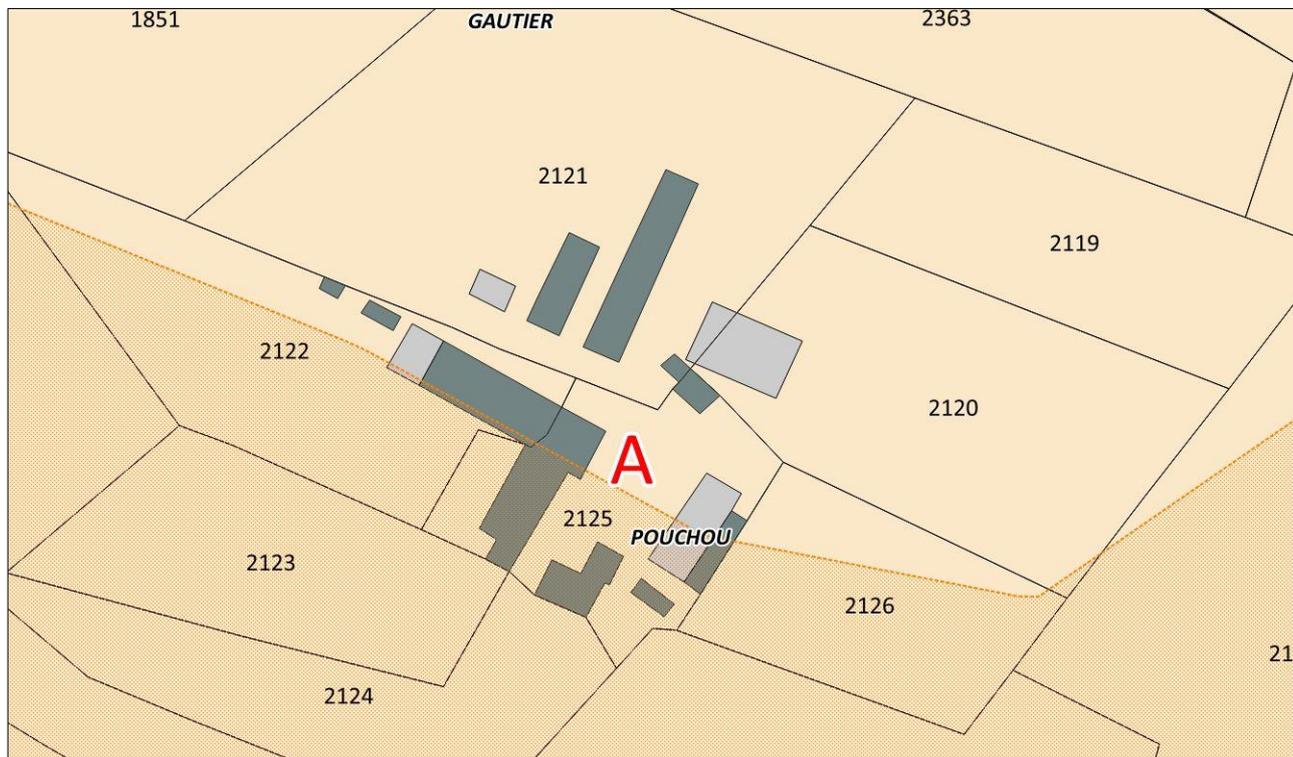
Photo aérienne en 2019



Echelle : 1/1500

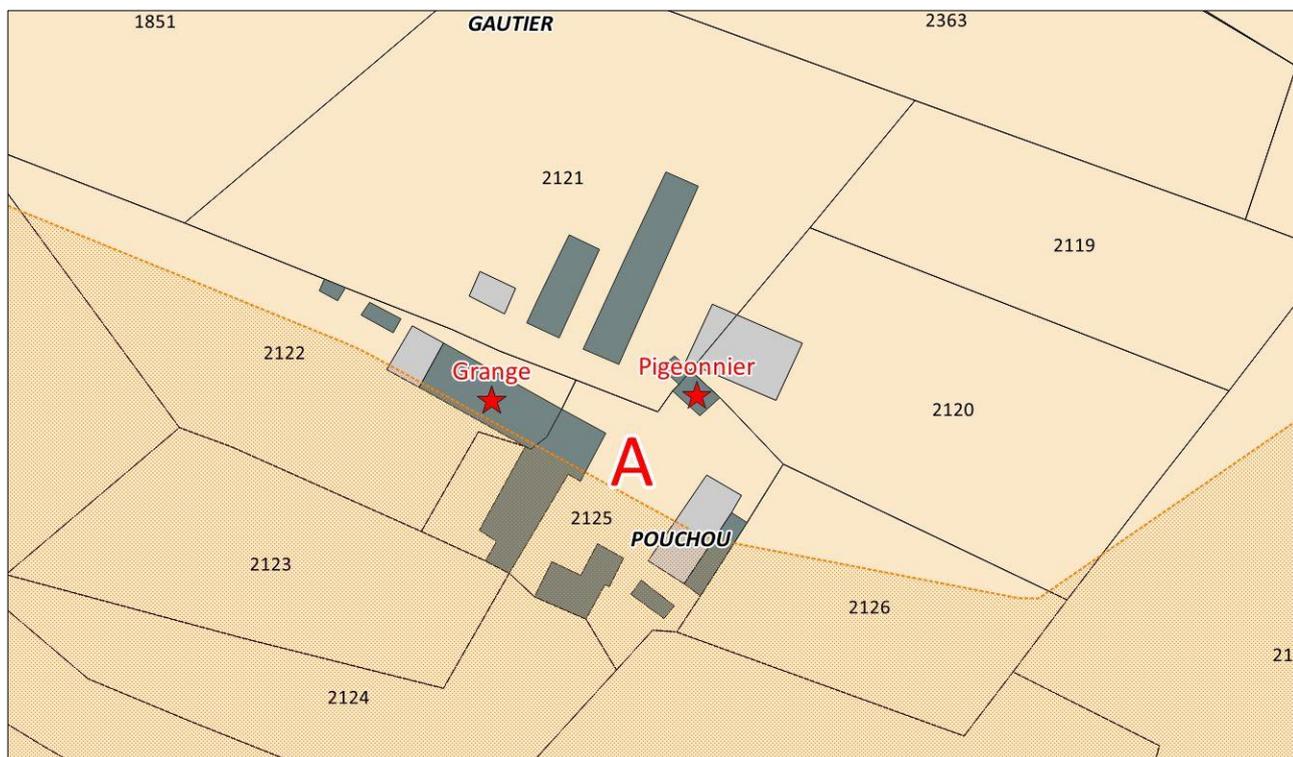


Zonage au lieu-dit « Pouchou » avant modification n°2



Echelle : 1/1500

Zonage au lieu-dit « Pouchou » après modification n°2



Echelle : 1/1500



Reconversion d'une zone d'habitat vers une zone économique à Caylus

Présentation du projet

Les parcelles K789, K791, K776 et K779 au lieu-dit « *Las Couxos* » à Caylus, propriété de la commune de Caylus, sont classées en zone AU (à urbaniser à vocation majoritairement résidentielle) sur une superficie de 1,94 hectares. Ce zonage était initialement destiné à l'aménagement d'un lotissement communal permettant la vente de terrains à bâtir pour de nouveaux logements.

Suite aux dernières élections municipales, la municipalité ne souhaite plus aménager de quartier d'habitation sur ce site, considéré comme trop disjoint du bourg.

Parallèlement, l'entreprise « Les conserves d'autrefois », implantée au nord de ce site, a fait l'objet d'une reprise économique par l'entreprise CHB Quercy, pour le maintien et le renforcement d'une activité similaire de conserverie à partir de produits animaux.

Le nouvel acquéreur porte un projet de réorganisation et de mise aux normes du site. Pour faciliter cette évolution, la commune de Caylus a décidé de vendre à l'entreprise CHB Quercy les 4 parcelles initialement destinées à l'aménagement du lotissement d'habitation. L'entreprise projette d'y implanter de petits équipements annexes dont, entre autre, le système d'assainissement en agroforesterie.

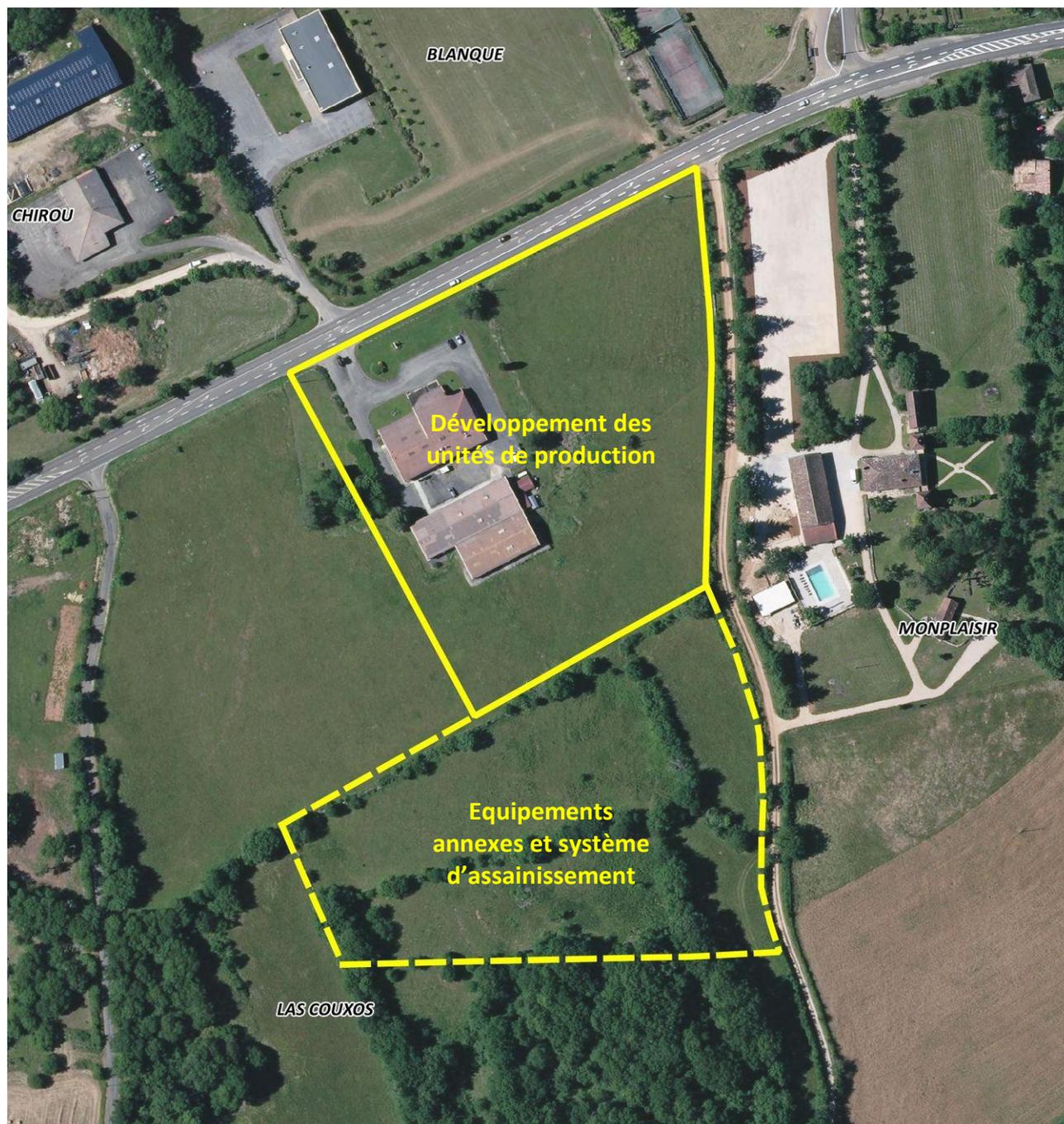
Le classement actuel du PLUi (zone à urbaniser à vocation résidentielle) ne permet pas l'implantation de ces équipements. Une évolution du document d'urbanisme est donc nécessaire pour réorienter la vocation du site à travers la modification du zonage et de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Vue générale du site (parcelle K789)





Projet de développement d'une activité de conserverie



Echelle : 1/2500

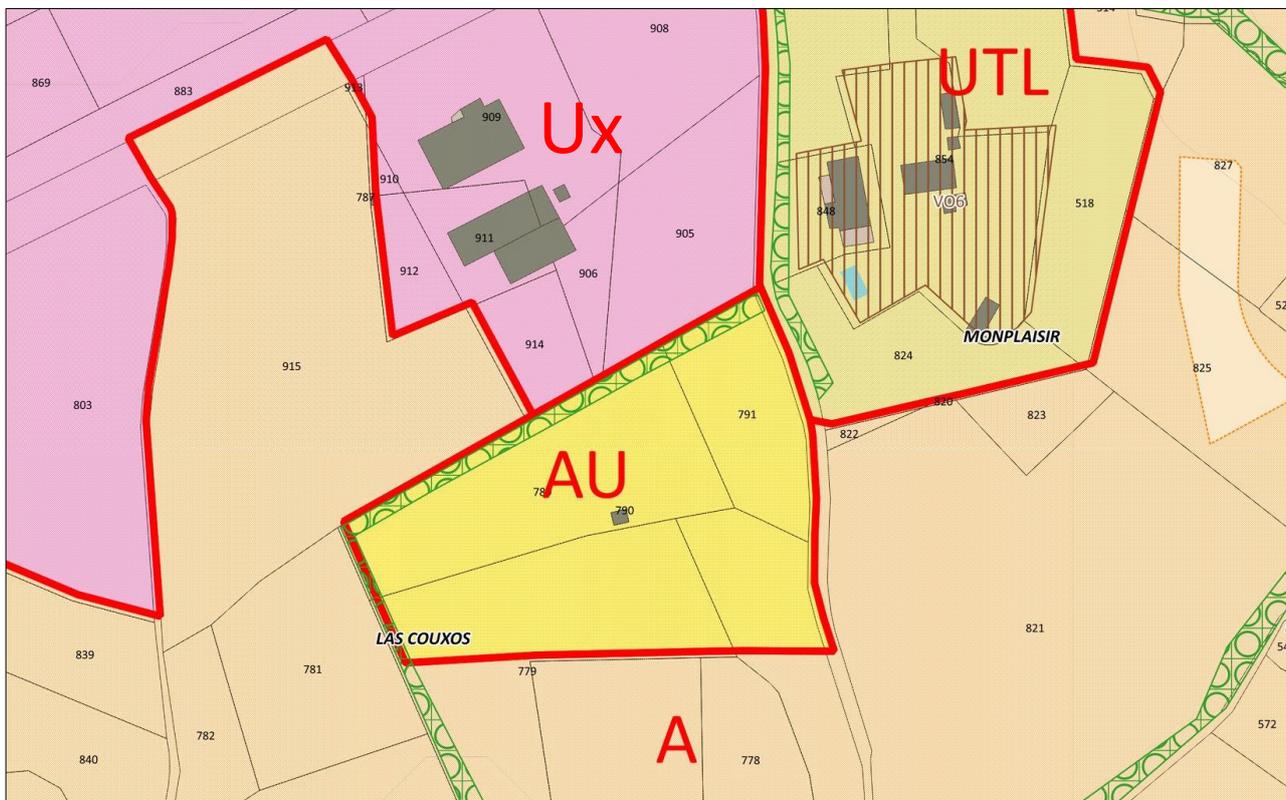
Modifications apportées au document d'urbanisme

La zone à urbaniser AU, à vocation principale d'habitat, est transformée en zone AUx, à vocation d'activités économiques sur les parcelles K789, K790, K791, K779 (partiel) et K776 (partiel) pour une superficie totale de 1,94 hectares.

L'orientation d'aménagement et de programmation « Monplaisir » est modifiée pour correspondre au projet de développement de l'entreprise.

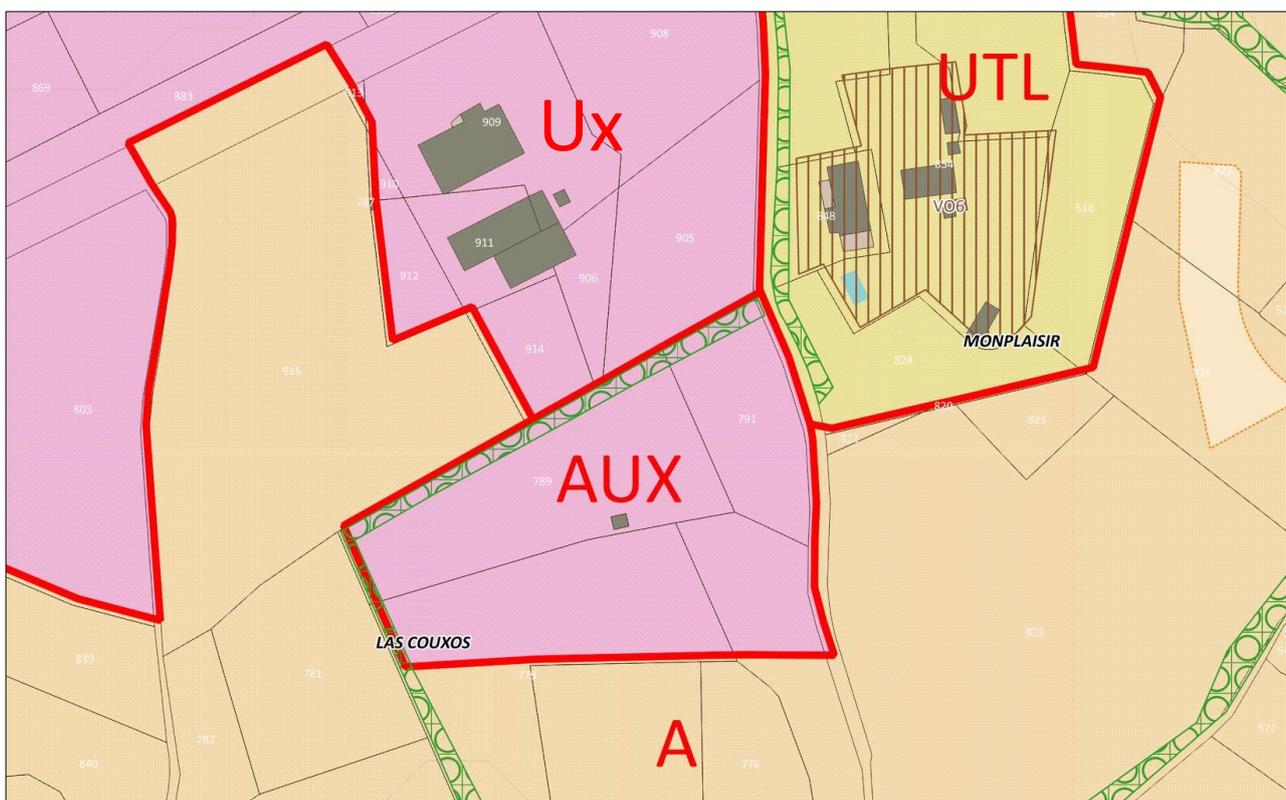


Zonage avant modification n°2



Echelle : 1/2500

Zonage après modification n°2



Echelle : 1/2500



Orientation d'aménagement et de programmation « Monplaisir » avant modification n°2



Orientation d'aménagement et de programmation « Monplaisir » après modification n°2





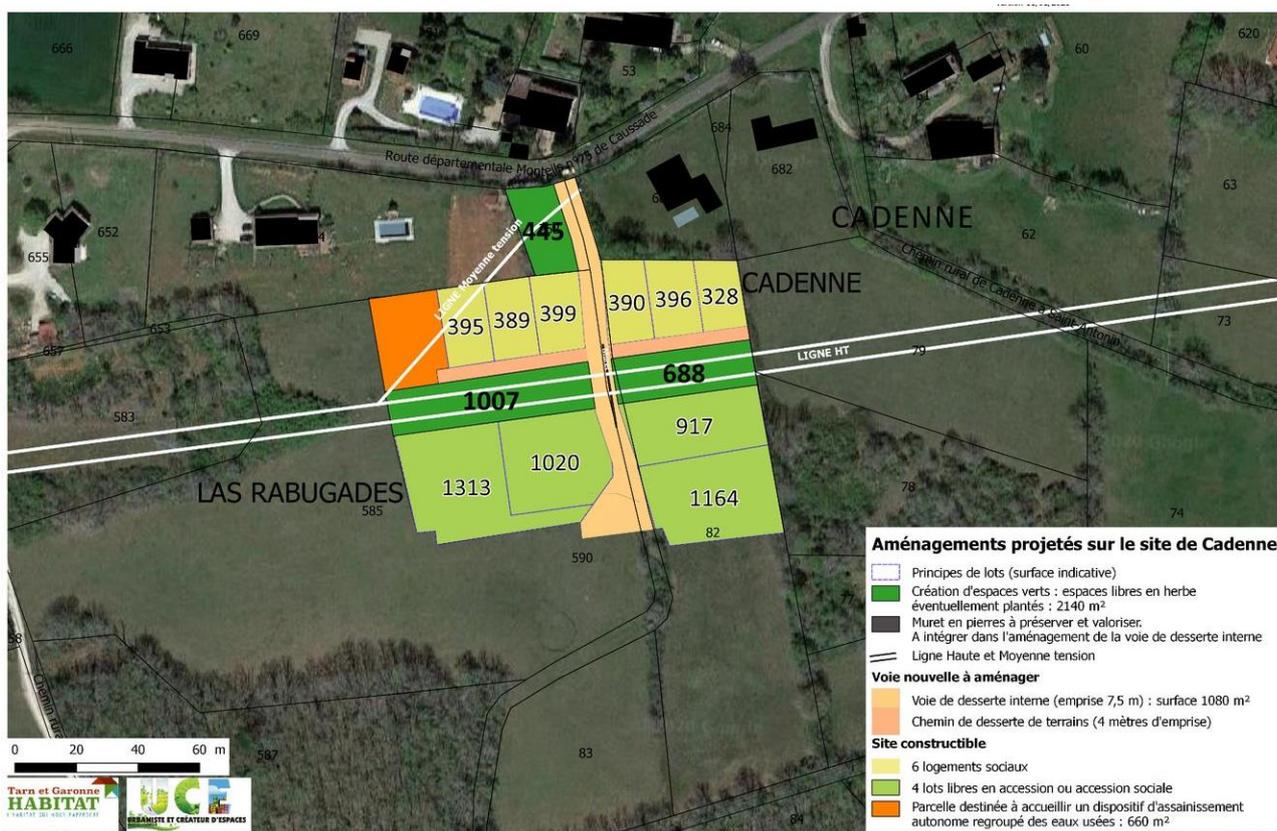
Programmation d'une opération d'habitat à Saint-Antonin-Noble-Val

Présentation du projet

La commune de Saint-Antonin-Noble-Val porte le projet d'une opération d'habitat au sud du hameau de Cadenne, sur des terrains dont elle est propriétaire. La programmation comporte 10 logements dont 4 lots à construire et 6 lots en bail emphytéotique destinés à des logements sociaux réalisés par Tarn-et-Garonne Habitat. L'objectif est de répondre aux besoins en logements familiaux T3 / T4 en construisant des maisons individuelles à étage, avec un garage attenant, et respectant les normes d'accessibilité.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cadenne » délimitée sur ce site prévoit la réalisation de 4 à 5 logements, ce qui est deux fois inférieur au nouveau programme. Compte-tenu de la prise en compte de l'objectif de gestion économe des sols par la commune de Saint-Antonin-Noble-Val dans le cadre de cette opération, il convient donc de modifier l'OAP pour autoriser un nombre supérieur de logements.

Projet d'opération d'habitat au hameau de Cadenne à Saint-Antonin-Noble-Val



Echelle : 1/1500 - Source : Tarn-et-Garonne Habitat

Modifications apportées au document d'urbanisme

L'orientation d'aménagement et de programmation « Cadenne » est modifiée comme suit :
 (voir page suivante).



Orientation d'aménagement et de programmation « Cadenne » avant modification n°2

Nombre de logements attendus : 4 à 5



Echelle : 1/2500

Orientation d'aménagement et de programmation « Cadenne » après modification n°2

Nombre de logements attendus : 10



Echelle : 1/2500



Programmation d'une opération d'habitat à Varen

Présentation du projet

Le village d'Arnac à Varen comporte plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat dont une localisée sur sa partie nord, regroupant les parcelles A389, A390 et A396 sur une superficie de 1,66 hectares.

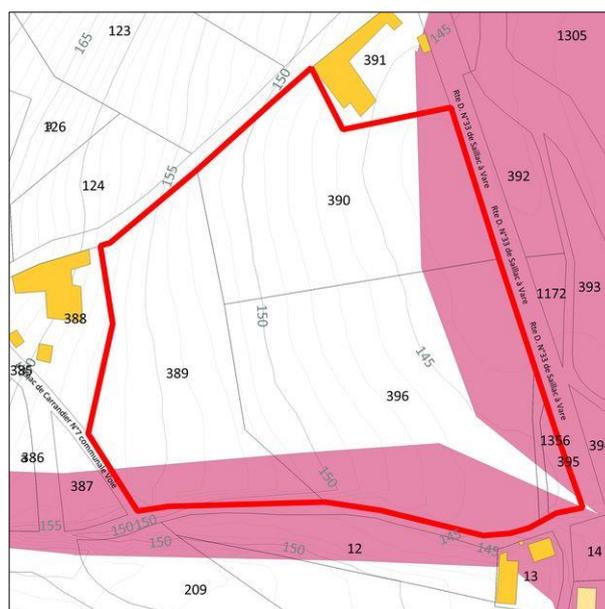
Un projet privé d'opération d'habitat est en émergence sur ce site, et est soutenu par la commune de Varen. L'objectif est de proposer des lots à bâtir, de dimension modérée, pour des personnes souhaitant s'installer sur le territoire en profitant de la proximité de la gare de Lexos (située à 4 kilomètres), qui permet de rejoindre Toulouse en 1h15.

Le lieu est localisé en entrée de village d'Arnac et est visible depuis la RD 33 ce qui engendre un enjeu fort de composition urbaine. Il est nécessaire d'organiser l'implantation du bâti afin de greffer visuellement la future opération d'habitat au village d'Arnac. De même, le périmètre est partiellement concerné par le risque d'inondation : ses abords se situent en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation, où la création de nouveaux logements est interdite.

Vue générale du site
depuis le Sud-Ouest



Délimitation du site
au regard de la zone inondable (en rouge)



L'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur ces trois parcelles apparaît inadaptée pour plusieurs raisons :

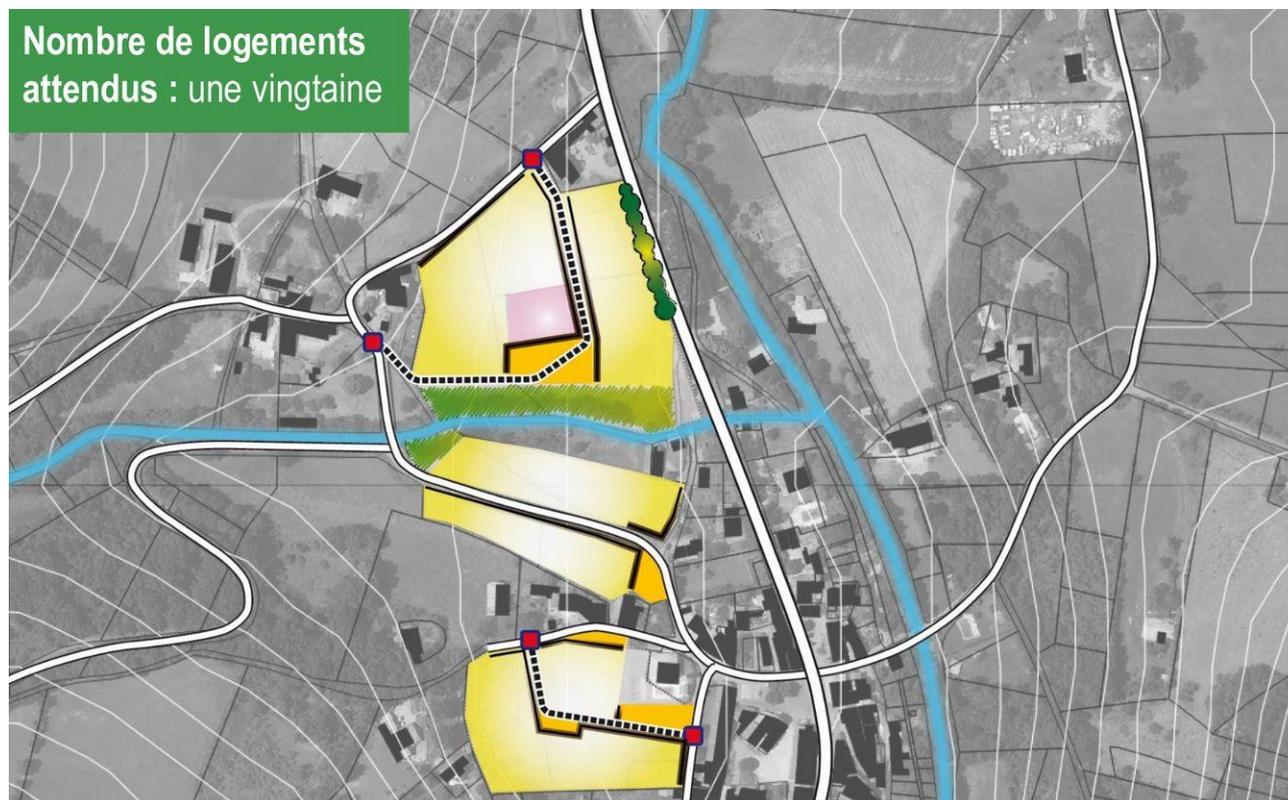
- elle ne tient pas compte de la pente orientée ouest-est, alors que le schéma d'aménagement est conçu selon un plan orienté nord-sud, en appui sur le ruisseau de la Nauque ;
- les accès sont prévus être réalisés sur des voiries au gabarit trop réduit ;
- la desserte interne ne favorise pas l'utilisation optimale du foncier.

En conséquence, l'orientation d'aménagement et de programmation « Arnac » est modifiée pour mieux tenir compte des spécificités de ce site.

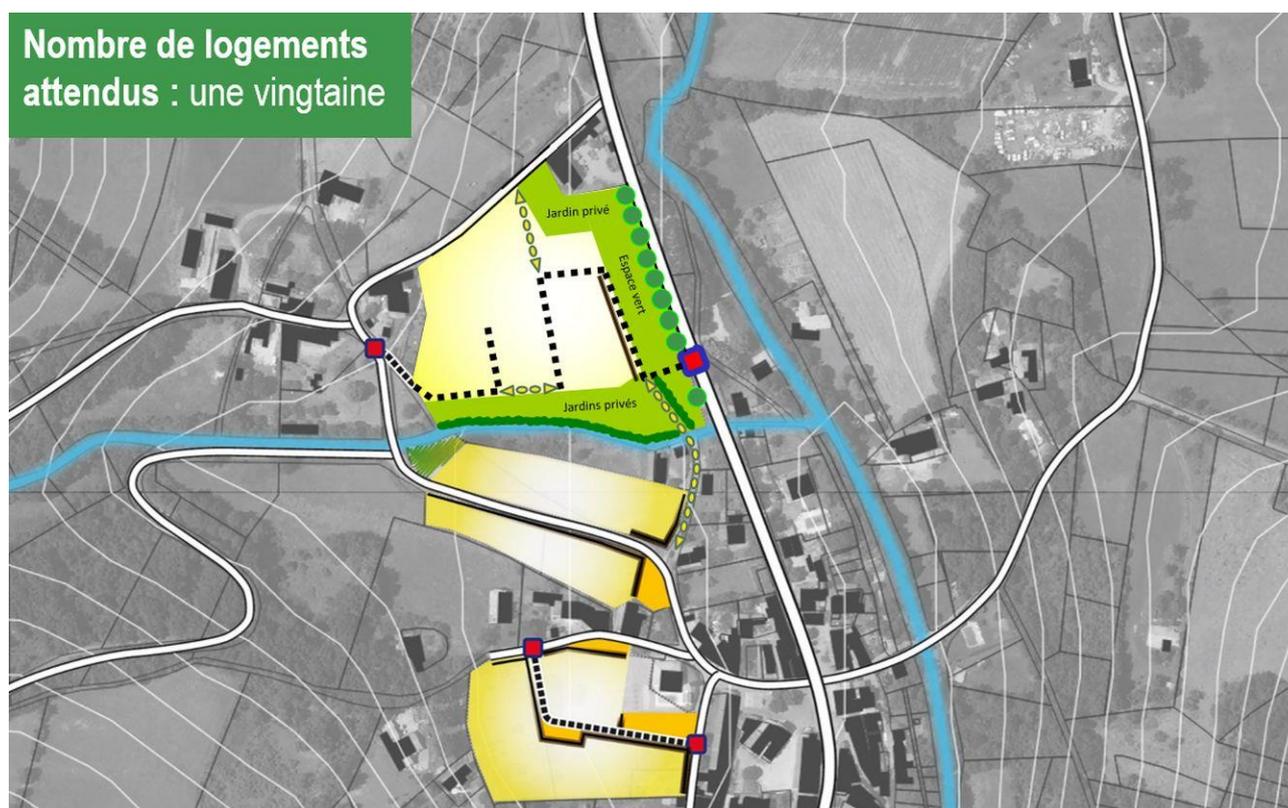


Modifications apportées au document d'urbanisme

Orientation d'aménagement « Arnac » avant modification n°2



Orientation d'aménagement « Arnac » après modification n°2





Protection paysagère d'un secteur à l'est du bourg de Caylus

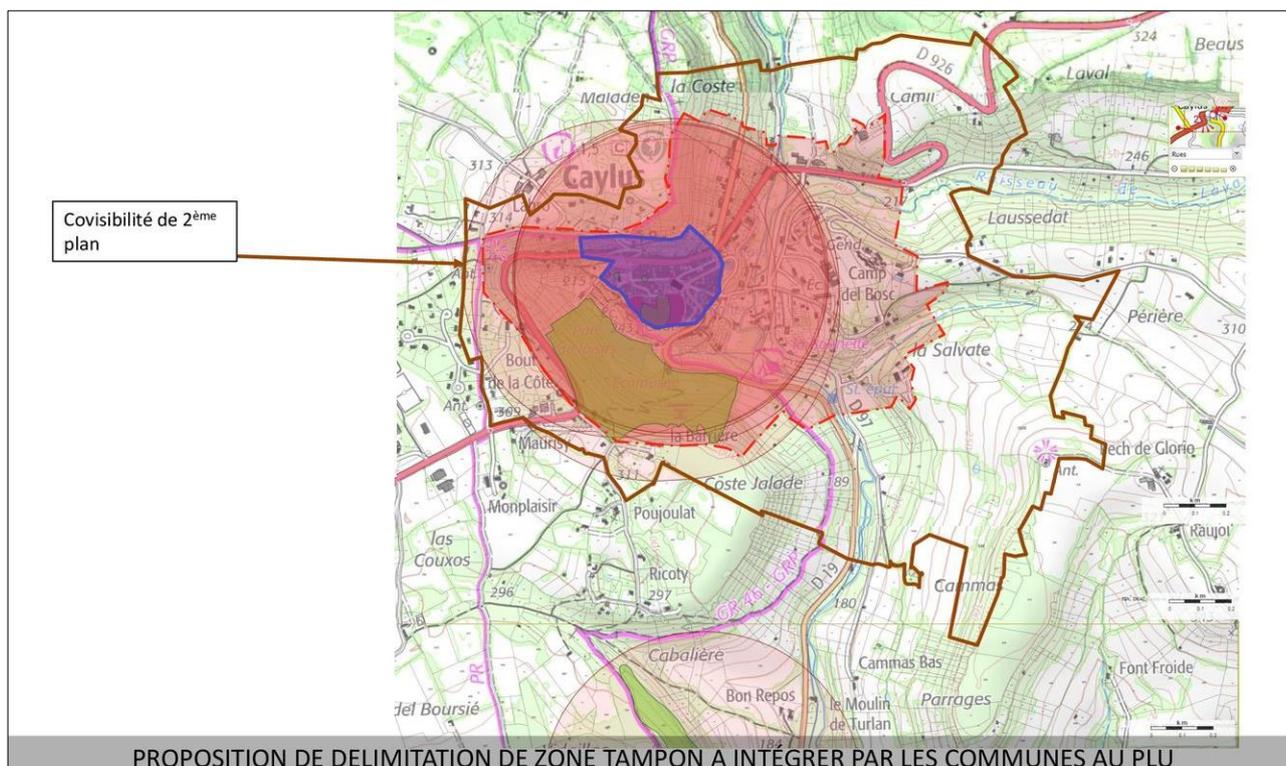
Présentation du projet

A l'initiative de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) du Tarn-et-Garonne, une démarche SPR (Site Patrimonial Remarquable) a été initiée sur les bourgs de cinq communes afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager. Cette démarche est également soutenue par la Région Occitanie dans le cadre du dispositif « Grands Sites Occitanie ». Sur la communauté de communes QRGA, les bourgs de Caylus et Saint-Antonin-Noble-Val sont concernés.

Dans le cadre de l'étude préalable de définition des périmètres SPR, une visite commune du bourg de Caylus a été organisée le 3 décembre 2020 entre les élus locaux et l'UDAP. Les réflexions menées sur le site ont conclu à la nécessité de préserver de toute construction visuellement impactante le secteur situé à l'ouest du lieu-dit « Pech de Glorio ». Ce versant de la vallée de la Bonnette constitue en effet un arrière-plan paysager qualitatif pour le bourg médiéval de Caylus. Les participants à cette réunion de terrain ont ainsi conclu à la nécessité de création d'une zone Ap (Agricole Protégé) afin d'y éviter l'implantation de bâtiments agricoles.

Suite à la visite de l'inspectrice des patrimoines le 22 avril 2021, l'objectif de protection de ce secteur par la maîtrise de la constructibilité a été confirmé par la délimitation d'une zone tampon « à intégrer par les communes au PLU » dans les document de travail du SPR.

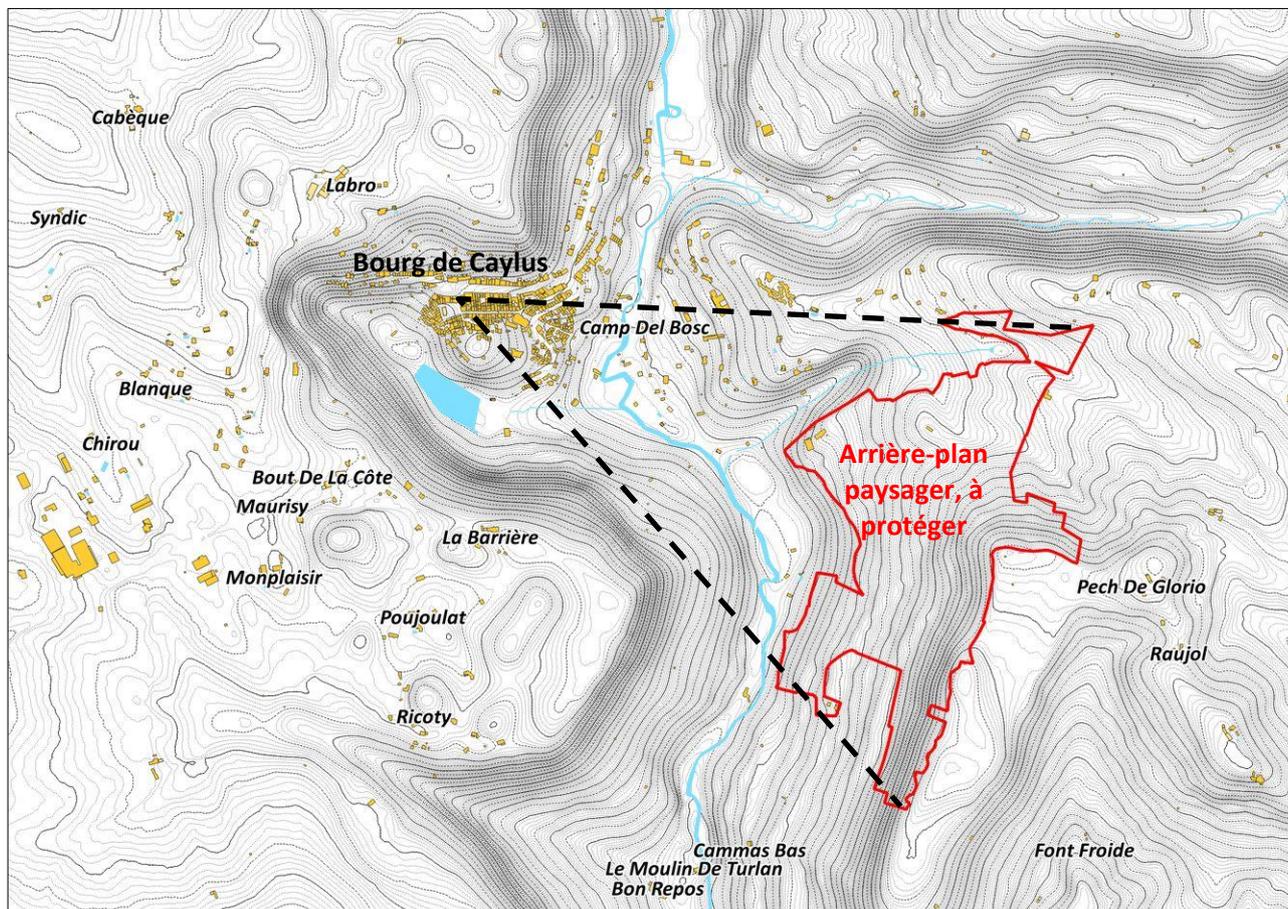
Proposition de périmètres SPR au 7 mai 2021



Source : étude de délimitation des périmètres SPR - UDAP & PETR Midi-Quercy



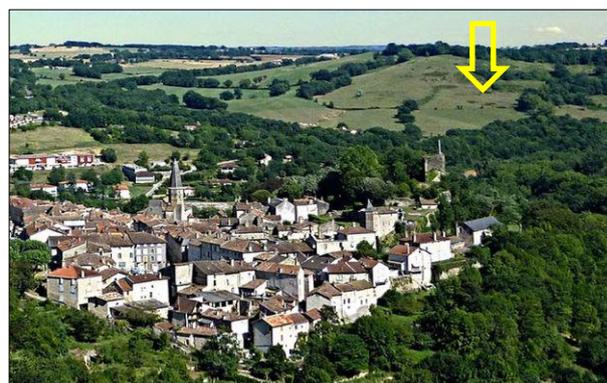
Enjeux de protection paysagère sur le secteur du Pech de Glorio



Echelle : 1/15 000



Pech de Glorio depuis la Maison des Loups



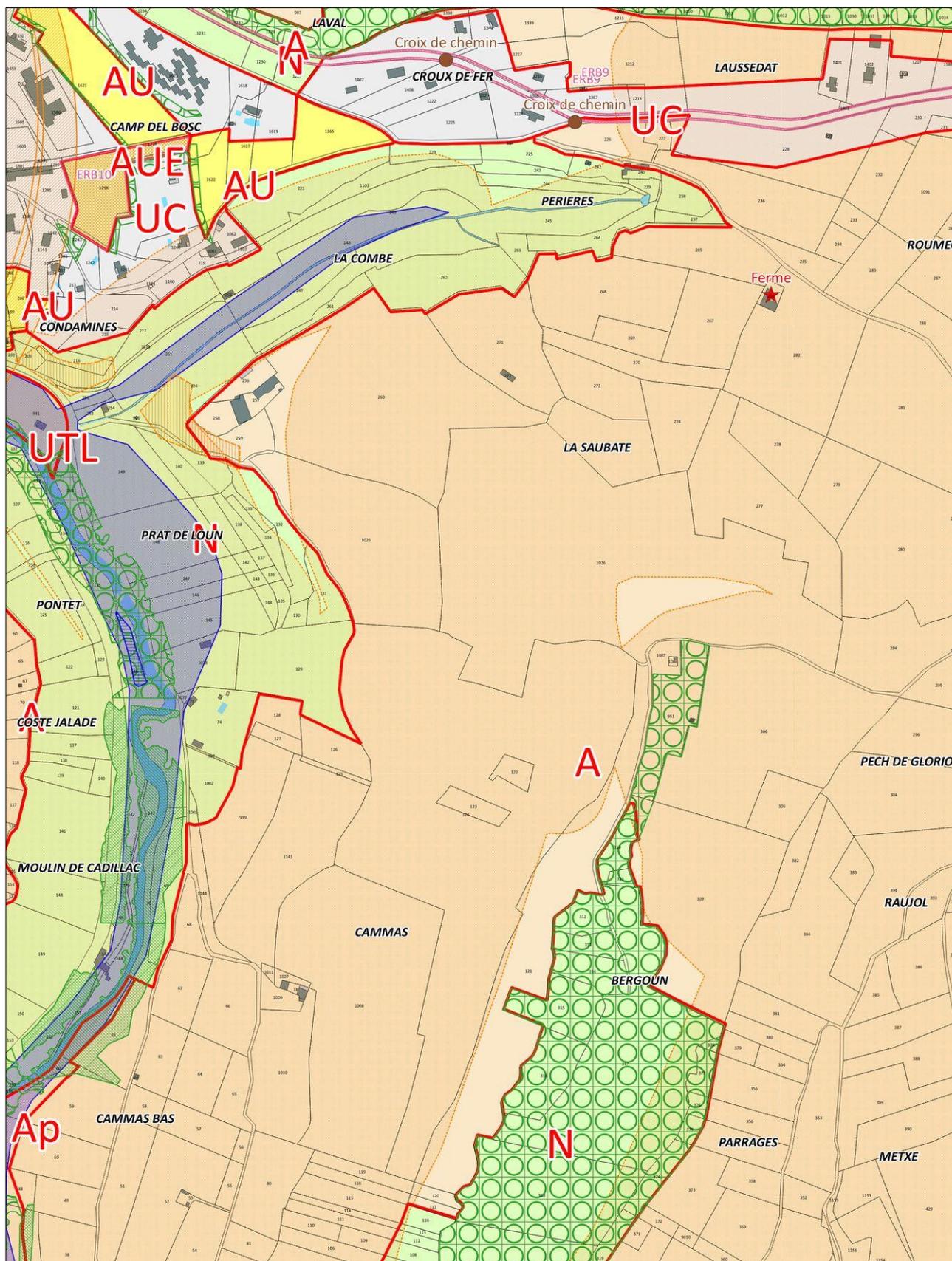
Pech de Glorio depuis le point de vue de la Croix

Modifications apportées au document d'urbanisme

Une zone Agricole Protégée (Ap) d'une superficie de 39,8 hectares est créée par emprise sur la zone agricole (A) afin de limiter la constructibilité sur ce secteur paysager sensible.



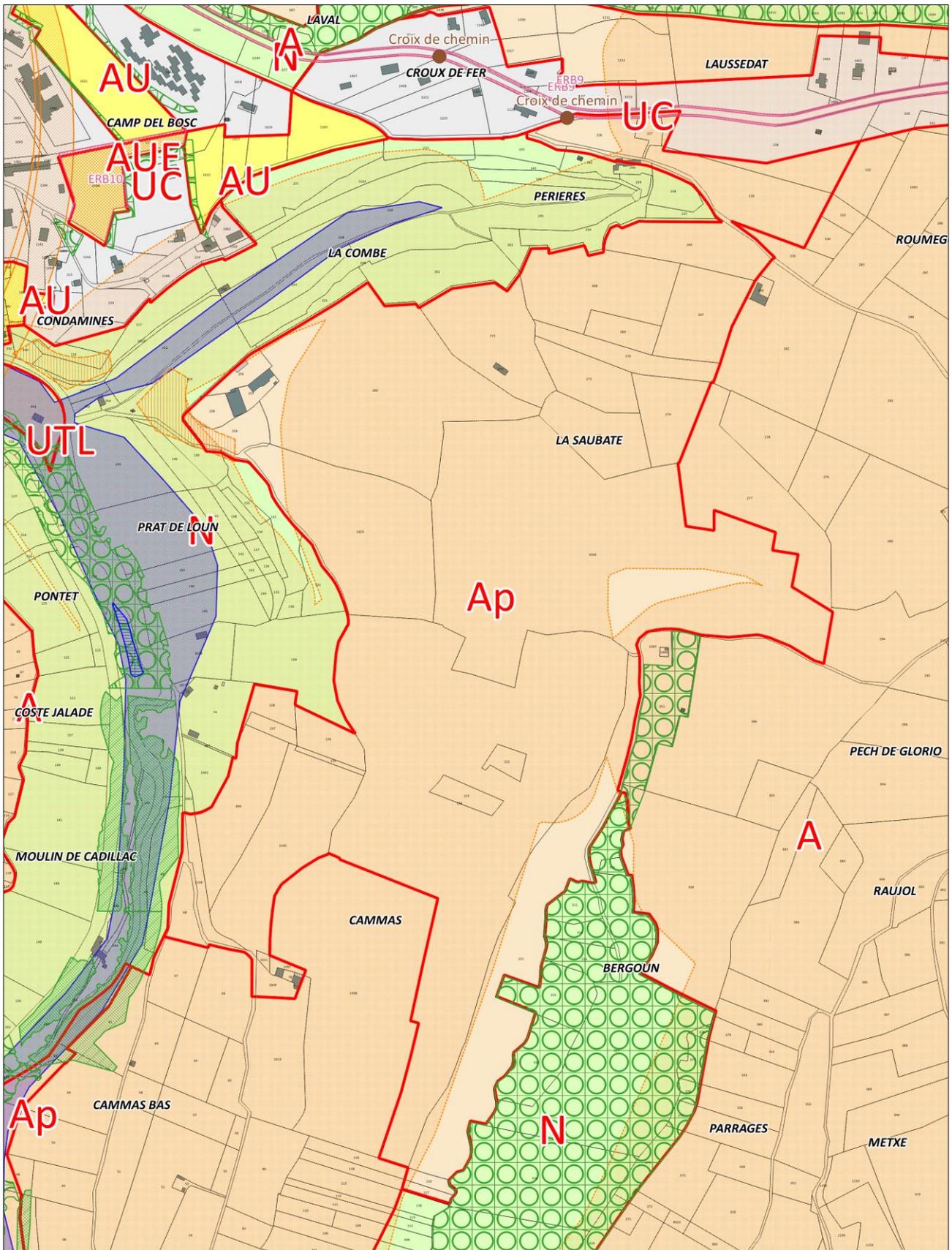
Zonage avant modification n°2



Echelle : 1/5000



Zonage après modification n°2



Echelle : 1/5000

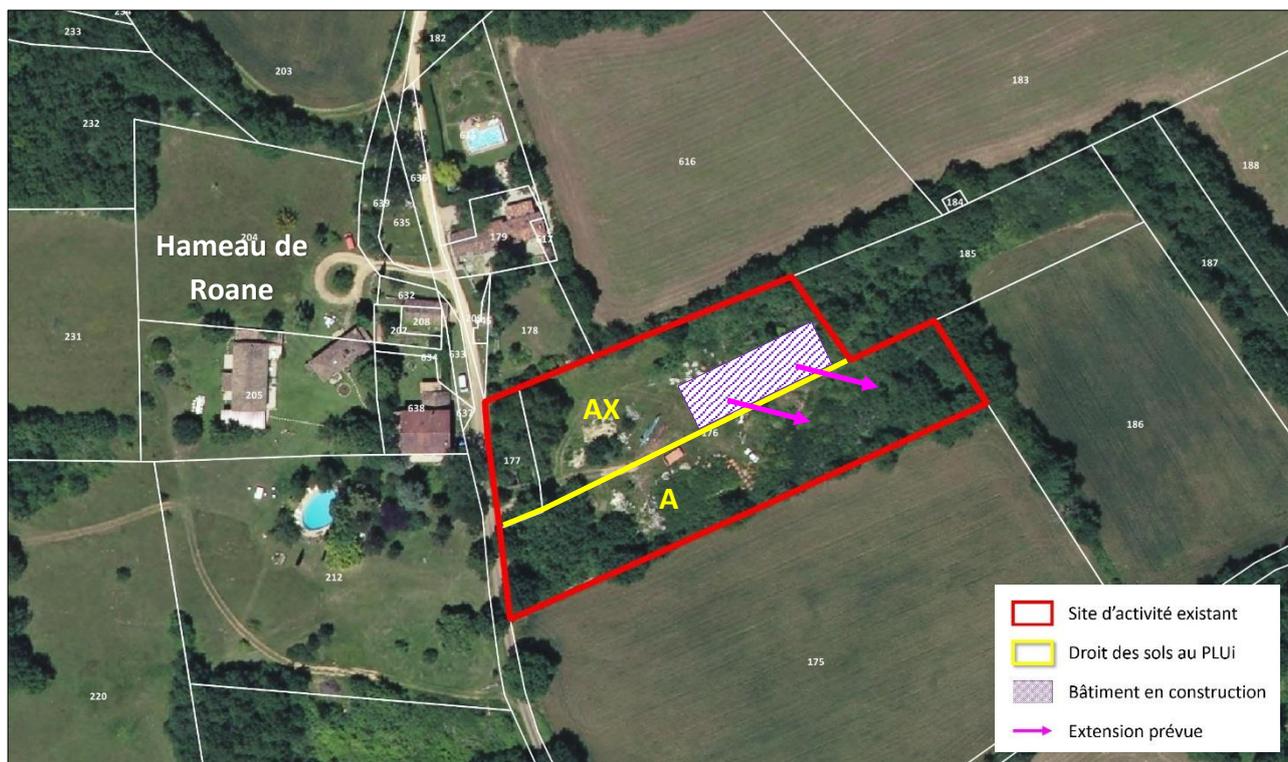


Confortement d'une activité artisanale à Saint-Antonin-Noble-Val

Présentation du projet

L'entreprise JB Blondeau est implantée au lieu-dit « Roane » à Saint-Antonin-Noble-Val et exerce son activité dans le secteur de la construction, avec une évolution récente vers les ossatures bois et les charpentes traditionnelles et industrielles. Cette nouvelle orientation économique est à l'origine d'un projet de bâtiment pour la fabrication et le stockage des structures. En 2021, ce bâtiment est en cours de réalisation sur la parcelle F176, classée partiellement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Agricole Artisanat (Ax) au PLUi approuvé en 2017.

Situation de l'entreprise au regard du droit des sols



Echelle : 1/1500

Afin de conforter son activité, l'entreprise JB Blondeau souhaite étendre ce bâtiment sur le reste de la parcelle F176, vers le sud et l'est, à l'opposé des habitations existantes, pour éviter de générer des nuisances. Un courrier a été transmis en ce sens en décembre 2020 à la mairie de Saint-Antonin-Noble-Val pour solliciter l'extension du STECAL Ax à l'ensemble de la parcelle F176, permettant ainsi la réalisation de ce projet. Le bureau municipal a rendu un avis favorable pour soutenir cette demande qui participe à l'objectif 2.2.b du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Renforcer les activités artisanales, industrielles et commerciales ».

Pour atteindre cet objectif, le secteur Ax est délimité au droit de l'ensemble de la parcelle F176 (déjà affectée au stockage en plein air), afin de permettre à l'entreprise d'étendre son bâtiment d'activité artisanale à l'opposé des habitations.



SCI WB et EURL JB BLONDEAU
Lieu-dit Roane
82140

A St Antonin Noble Val
Le 01/12/2020

Mairie de St Antonin

A l'attention de Mr FERTÉ DENIS et l'équipe municipale

Objet : Demande de déclassement de terrain agricole

Monsieur le Maire,

Je vous sollicite ce jour pour revoir la classification de mon terrain parcelle n°176 section F RAUNE actuellement classifié A, zone agricole.

Ayant le siège social de l'entreprise sur la parcelle 176, j'ai un besoin de revoir la classification de l'ensemble de la parcelle n°176 actuellement en zone A en partie, en zone Ax en totalité. Afin de faire une extension du premier bâtiment, qui sert actuellement de stockage et fabrication, pour assurer le bon développement de l'entreprise en évolution vers les ossatures bois et charpentes traditionnelles et industrielles, Afin de permettre l'embauche d'équipes supplémentaires, je vous adresse cette lettre afin de vous informer de ma requête.

De plus, le déplacement de l'atelier de fabrication contribue à l'intérêt du voisinage du hameau en l'éloignant.

Aussi, je vous remercie de considérer ma demande de reclassification de ce terrain. Vous voudrez bien me tenir informé de toutes évolutions relatives à mon projet.

Je vous adresse, dans l'attente de vos nouvelles, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Mr Blondeau. Gérant de l'entreprise

SCI WB
Capital 1000€
Les Granges St Antonin N-V
Siren : 819 283 995
Tel : 06.21.72.64.04

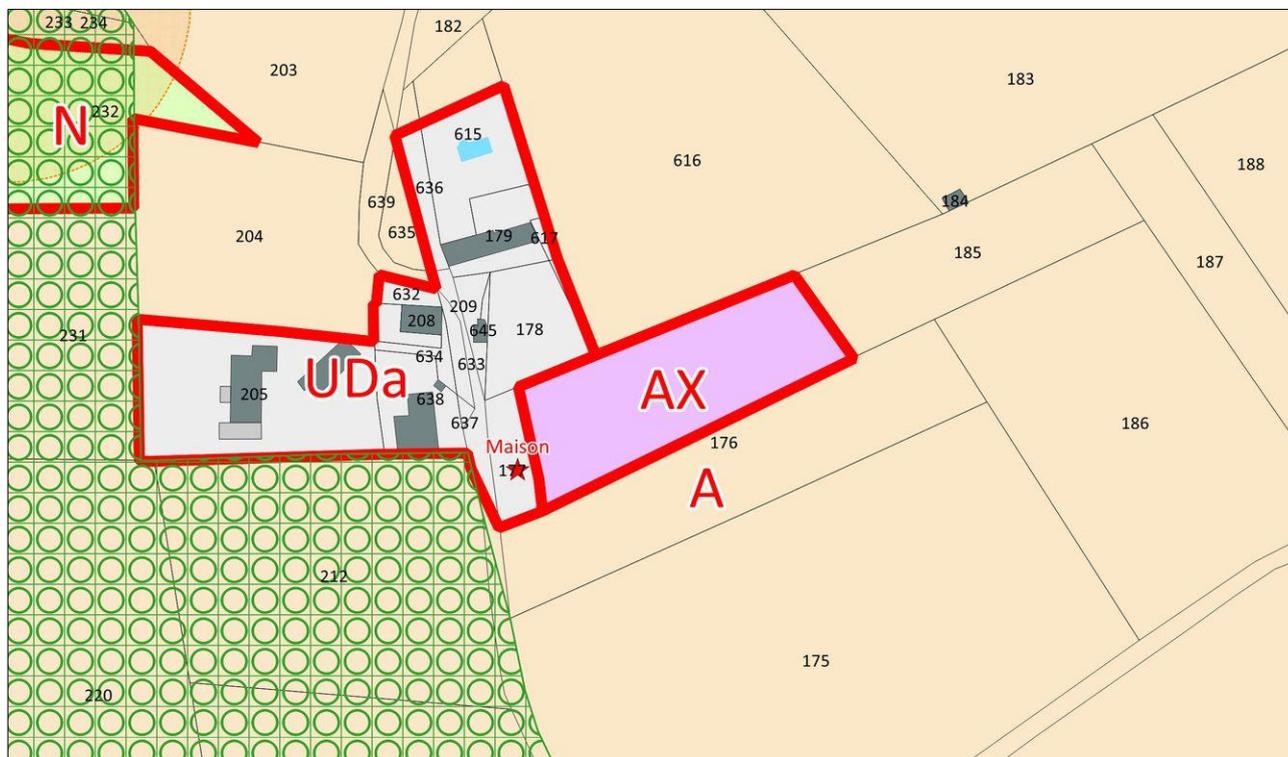
EURL JB BLONDEAU
Capital 10000€
Ecol'eau-Concept St Antonin N/V
Tél : 06.21.72.64.04
Siret : 532 507 241 00018



Modifications apportées au document d'urbanisme

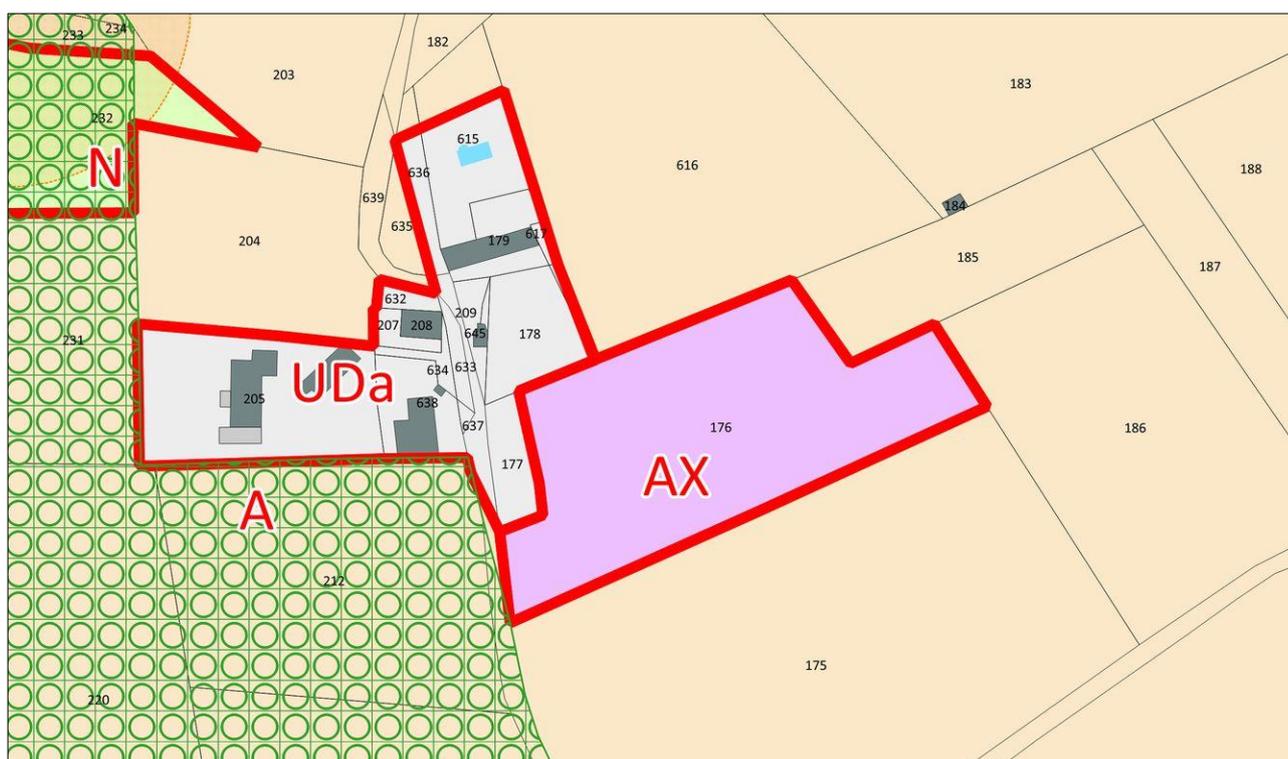
Le secteur « agricole artisanat » (Ax) est étendu de 3500 m² par emprise sur la zone « agricole » (A)

Zonage avant modification n°2



Echelle : 1/1500

Zonage après modification n°2



Echelle : 1/1500



Transfert de constructibilité pour une zone d'habitat à Parisot

Présentation du projet

Dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi, ayant eu lieu du 4 novembre au 6 décembre 2019, M. et Mme WALAS ont déposé une observation demandant un transfert de constructibilité entre la zone Agricole (A) et la zone Agricole Habitat (Ah) sur leur propriété au lieu-dit « Ventaujols » sur la commune de Parisot.

Cette demande a fait l'objet d'un avis favorable du Commissaire Enquêteur. Néanmoins, l'article L153-16 du code de l'urbanisme dispose que toute délimitation de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est soumise pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avant approbation du PLUi modifié.

La CDPENAF ayant été consultée avant l'avis favorable du commissaire enquêteur, cette demande n'a donc pas pu être prise en compte lors de l'approbation de la modification n°1 du PLUi le 22 janvier 2020. La délibération du conseil communautaire précise en ce sens les éléments suivants :

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable pour ce changement de zonage sans conséquence pour la zone A du PLUi, sous réserve toutefois d'un avis favorable de la CDPENAF (page 46 du rapport).

La prochaine session de la CDPENAF du Tarn-et-Garonne est prévue le 26 février 2020 ce qui, compte-tenu du délai de retour, repousserait l'approbation du PLUi modifié au-delà de la période électorale, à l'été 2020.

Compte-tenu de l'intérêt général pour le territoire de se doter au plus vite des règles du PLUi modifié, et de l'attente de nombreux porteurs de projet en ce sens, cette demande ne peut pas être prise en compte à ce stade de la procédure.

La demande pourra être traitée dans le cadre d'une deuxième modification du PLUi, avant passage devant la CDPENAF.

La modification n°2 du PLUi engagée le 5 février 2021 reprend donc cet objet afin de le soumettre à l'avis de la CDPENAF prévu ultérieurement dans la procédure.

Les éléments produits antérieurement sont disponibles aux pages suivantes :

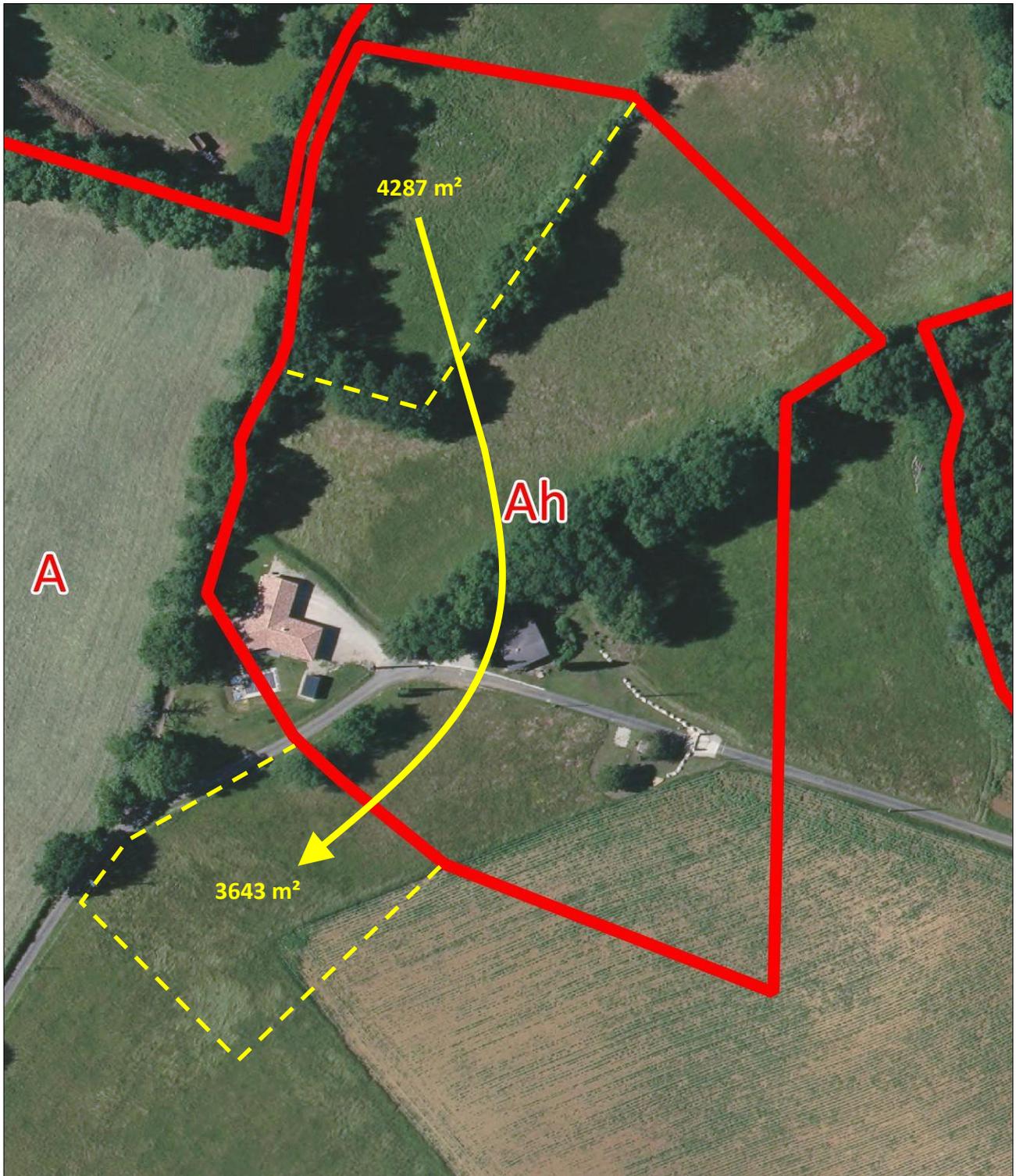
- Plan du transfert de constructibilité
- Extrait du rapport d'enquête publique
- Extrait de la délibération du conseil communautaire du 22 janvier 2020

Evolution apportée au document d'urbanisme

La zone Agricole Habitat (Ah) est réduite de 644 m² au profit de la zone Agricole (A) dans le cadre d'un transfert de constructibilité de la parcelle B203 vers la parcelle B525.



Projet de transfert de constructibilité au lieu-dit « Ventaujols » à Parisot



Echelle : 1/1 500



Extrait du rapport d'enquête publique de la modification n°1 du PLUi

3 janvier 2020

➤ **25P et 26CE - Monsieur et madame Alain WALAS, Ventaujols 82160 PARISOT**

Dans une observation mentionnée sur le registre d'enquête lors de la permanence du 28 novembre, monsieur et madame WALAS indiquent qu'il sont venus se renseigner sur la situation des parcelles 523 et 525 situées sur la commune de Parisot.

Dans son observation transmise par courrier électronique, monsieur WALAS sollicite un changement de zonage pour 2 de ses parcelles situées au lieu-dit Ventaujols à PARISOT.

Monsieur WALAS émet le souhait :

- que la partie de la parcelle 203 actuellement classée en zone Ah soit classée en zone A ; monsieur WALAS indique que la parcelle 203 est difficilement accessible car le chemin n'est pas accessible et qu'elle se situe à distance importante des réseaux électrique, téléphonique et d'adduction d'eau,
- qu'une partie de la parcelle 525 actuellement classée en zone A soit désormais classée en zone Ah.

A l'appui de sa demande, monsieur WALAS précise que la partie de la parcelle 203 classée actuellement en zone Ah est de meilleure qualité agricole que la parcelle 523/525 sur lesquelles les rochers affleurent. Monsieur WALAS a joint à son observation un extrait de plan cadastral permettant de visualiser les modifications de zonage demandées.

Le courrier de monsieur WALAS et le document qui l'accompagnait ont été annexés au registre d'enquête de la communauté de communes à SAINT-ANTONIN-NOBLE-VAL.

Cette observation est à rapprocher de l'observation 25P évoquée ci-dessus.

Réponse de la communauté de communes :

- Avis défavorable : bien que le changement de zonage de la zone agricole (A) vers la zone agricole habitat (Ah), et vice-versa, puisse être théoriquement possible dans le cadre d'une procédure de modification (pas de réduction de zone agricole ou naturelle), le changement de délimitation du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ah nécessiterait un nouvel examen en Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. Cette demande pourra être traitée dans le cadre d'une deuxième modification du PLUi, avant passage devant la CDPENAF.

Avis du commissaire-enquêteur :

- Avis favorable pour ce changement de zonage sans conséquence pour la zone A du PLUi, sous réserve toutefois d'un avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).



Extrait de la délibération du conseil communautaire approuvant la modification n°1 du PLUi

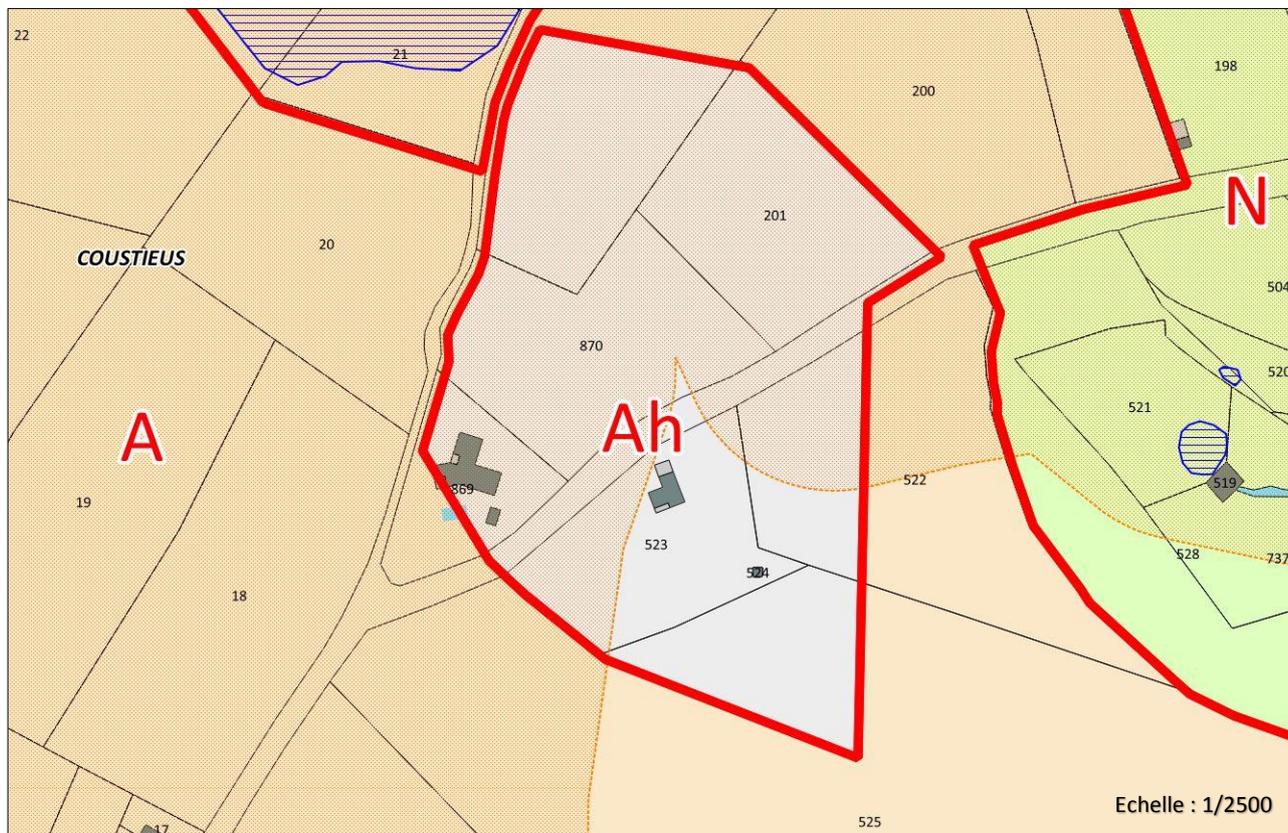
22 janvier 2020

- Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président ;
- **Décide d'approuver le PLUi modifié en intégrant dans le projet les avis, propositions, corrections, réserves et recommandations formulées par les CDPENAF, les personnes associées et le Commissaire Enquêteur, à l'exception des éléments suivants :**

Origine	Recommandation, proposition ou observation	Décision du Conseil Communautaire	Motif de la décision
CDPENAF du Tarn	Recommandation de limitation de l'emprise au sol des annexes à 30 m ² et de la surface des piscines à 60 m ²	Absence de prise en compte de la recommandation.	<i>Ce choix reflète une volonté affichée de faciliter la vie des résidents notamment pour des petits projets tels que les annexes, sans nuire significativement à la nécessaire préservation des espaces agricoles et naturels.</i>
	Recommandation de limitation de la distance entre annexe et habitation de 20 à 25 mètres au maximum	Absence de prise en compte de la recommandation.	(Cf avis du Commissaire Enquêteur sur ce point, à la page 12 des conclusions et avis motivés).
DDT du Tarn-et-Garonne	Proposition de modification du mode de calcul pour l'implantation des annexes à 30 mètres autour de la construction principale (demande de suppression du terme « en tous points »).	Absence de prise en compte de la proposition.	<i>Les dispositions contenues dans le règlement écrit (en tout point de la construction...) permettent de préciser la réglementation et de la rendre ainsi plus aisément compréhensible.</i> (Cf avis du Commissaire Enquêteur sur ce point, à la page 11 des conclusions et avis motivés).
Observations formulées à l'enquête publique	Observation de M. et Mme WALAS à Parisot, demandant la modification du zonage pour deux parcelles (intervertissement entre zonage agricole (A) et agricole habitat (Ah)).	Absence temporaire de prise en compte de la demande formulée dans cette observation.	<i>Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable pour ce changement de zonage sans conséquence pour la zone A du PLUi, sous réserve toutefois d'un avis favorable de la CDPENAF (page 46 du rapport).</i> La prochaine session de la CDPENAF du Tarn-et-Garonne est prévue le 26 février 2020 ce qui, compte-tenu du délai de retour, repousserait l'approbation du PLUi modifié au-delà de la période électorale, à l'été 2020. Compte-tenu de l'intérêt général pour le territoire de se doter au plus vite des règles du PLUi modifié, et de l'attente de nombreux porteurs de projet en ce sens, cette demande ne peut pas être prise en compte à ce stade de la procédure. La demande pourra être traitée dans le cadre d'une deuxième modification du PLUi, avant passage devant la CDPENAF.
Conclusions et avis motivés du Commissaire Enquêteur	Recommandation, lorsque le projet d'aménagement du site de la grotte du Bosc aura été finalisé, de compléter l'information du public et notamment des riverains par un schéma d'aménagement de type orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de visualiser l'emplacement et l'organisation des divers équipements envisagés (espaces verts, aire de pique-nique, bâtiment d'accueil, aire de stationnement).	Prise en compte partielle de cette recommandation.	Le projet est actuellement en cours de conception, les différents choix d'aménagement devant encore être définis au vu des contraintes humaines, environnementales, techniques et financières. Une première réunion de concertation avec les riverains a eu lieu le 14 janvier 2020. La stabilisation du projet après concertation permettra d'établir un schéma de référence pouvant servir de support pour l'information au public. Compte-tenu de la maîtrise d'ouvrage publique du projet, le Conseil



Zonage du PLUi avant modification n°2



Zonage du PLUi après modification n°2

