



**PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

DDT
Service aménagement territorial
Bureau de Montauban
Affaire suivie par : Thierry Bras – Gabriel Latour
Tél : 05 63 22 23 91
Mél : thierry.bras@tarn-et-garonne.gouv.fr

Montauban, le **22 JUIN 2021**

Madame la directrice départementale des territoires
à
Monsieur le président de la communauté de
communes Quercy-Rouergue Gorges de l'Aveyron
Maison des services publics
BP30
82140 Saint Antonin de Noble Val

Objet : modification simplifiée N°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUIH)

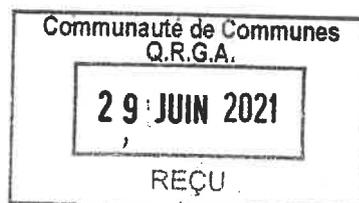
Réf. : votre consultation en date du 26 mai dernier

Par arrêté du 5 février 2021, la communauté de communes du Quercy-Rouergue et Gorges de l'Aveyron (CCQRGA) a engagé la modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

Cette procédure a pour objet la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'implantation d'hébergements touristiques sur la commune de Varen.

Mes services vous ont communiqué un avis sur cette procédure, par courrier en date du 26 avril dernier.

L'examen du dossier n'amène pas d'autre observation de notre part.



p/b La cheffe du SAT

J Delcamp



**PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Montauban, le **26 AVR. 2021**

DDT
Service aménagement territorial
Bureau de Montauban
Affaire suivie par : Thierry Bras – Gabriel Latour
Tél : 05 63 22 23 91
Mél : thierry.bras@tarn-et-garonne.gouv.fr

Madame la directrice départementale des territoires
à
Monsieur le président de la communauté de
communes Quercy-Rouergue Gorges de l'Aveyron
Maison des services publics
BP30
82140 Saint Antonin de Noble Val

Objet : modification simplifiée N°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUIH)

Réf. : votre arrêté en date du 05 février 2021

Par arrêté du 5 février 2021, la communauté de communes du Quercy-Rouergue et Gorges de l'Aveyron (CCQRGA) a engagé la modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

Cette procédure a pour objet la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'implantation d'hébergements touristiques sur la commune de Varen.

Vous avez choisi de mettre en place une procédure de modification simplifiée au motif qu'il s'agirait d'une erreur matérielle caractérisée par l'intention initiale des auteurs du PLU, des malfaçons rédactionnelle et cartographique.

Intention initiale des auteurs du PLU

Le fait que dans le projet d'aménagement et de développement durables soit affirmé le positionnement touristique du territoire entraînant la création de STECAL NT1 et NT2 ne conduit pas à l'évocation particulière du camping Le Camp au lieu-dit Pech Contal sur la commune de Varen.

Nulle part, lors de l'élaboration du PLUIH, n'est évoqué l'existence de ce camping, il semble donc qu'il s'agit d'un oubli imputable à un recueil d'informations incomplet, réalisé par le bureau d'études et les élus communaux lors de l'élaboration du document, et non d'une erreur matérielle.

Malfaçons rédactionnelle et cartographique

Les zones A et Ap du PLUIH ont été définies en fonction des îlots déclarés au titre de la politique agricole commune (PAC). Le site du camping est inclus à la fois dans une zone agricole constituée de prairies permanentes et de zones naturelles boisées. L'activité de camping n'ayant pas été identifiée,

les parcelles correspondantes ont été incluses dans la zone agricole dominante sans qu'il y ait pour cela une erreur matérielle ou d'appréciation.

De plus, la création d'un STECAL AT (agricole tourisme) constitue une ouverture à l'urbanisation en autorisant des constructions conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme entraînant une réduction de la zone agricole, sans porter atteinte aux orientations du PADD, et relevant ainsi d'une procédure de révision dite allégée définie à l'article L153-34.

Concernant le règlement de ce STECAL :

- il n'est pas possible d'y autoriser les installations. Cela vaut également pour tous les STECAL dont le règlement devrait être rectifié dans le cadre de la modification n° 2 du PLUIH en cours,
- il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La création d'un STECAL est soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et hors SCOT approuvé, à dérogation préfectorale au principe de l'urbanisation limitée.

En conclusion, j'attire votre attention sur la fragilité juridique de cette procédure de modification simplifiée.

Le service d'aménagement territorial de la DDT, notamment en la personne de votre référent territorial, Thierry Bras, reste à votre disposition pour tout complément d'informations.

 La directrice

Le Chef du Service d'Aménagement Territorial


Juliette DELCAMP