



Rodez, le 17 DEC. 2021

Communauté de Communes
Q.R.G.A.

20 DEC. 2021

REÇU

Monsieur Gilles BONSANG
Président
Communauté de communes du Quercy
Rouergue et des Gorges de l'Aveyron
Place de l'Hôtel de ville
BP30
82140 SAINT ANTONIN NOBLE VAL

N Réf : JELM/SR/JA 21-167

Objet : Avis sur Modification N°2 du PLUi

PJ : Avis du SCoT Centre Ouest Aveyron

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 2 septembre 2021, vous nous avez transmis, pour avis, le projet de modification n°2 du PLUi.

Au vu des éléments portés au dossier, j'ai le plaisir de vous informer que le Bureau du PETR Centre Ouest Aveyron en date du 9 décembre 2021 a donné un avis favorable, sans observation, sur ce projet.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,
Jean-Eudes LE MEIGNEN



RAPPORTEURS : Karine CLEMENT et Jean-Philippe SADOUL

Par courrier reçu le 2 septembre 2021, Monsieur le Président de la Communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron a transmis le projet de modification n°2 du PLUi.

Contexte territorial et cadre réglementaire applicable

Le PLUi de la Communauté de Communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron a été approuvé le 24 octobre 2017, il recouvre 17 communes. Le PLUi a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions dont la modification de droit commun n°1 approuvée en janvier 2020 et deux procédures de modifications simplifiées.

Par arrêté en date du 5 février 2021, la Communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron (CC QRGA) a engagé une nouvelle procédure : la modification n°2 de son PLUi.

L'objet de cette procédure d'évolution concerne la correction d'erreur matérielle, l'adaptation de règles aux enjeux du territoire et la prise en compte de nouveaux projets.

Analyse

Objets de la présente modification du PLUi et éléments d'analyse du PETR :

1. La rectification d'erreurs matérielles

- **Prise en compte des conclusions de l'enquête publique**
- **Contradictions évidentes dont la mauvaise désignation cadastrale**
- **Mauvaise transcription dont des erreurs de sémantiques et coquilles dans la rédaction du règlement**
→ Ces modifications ne suscitent pas de remarque particulière.

2. Adapter certaines règles aux enjeux du territoire

- **Evolutions des dispositions applicables aux annexes en zones agricoles et naturelles (distances...)**
- **Clarification de la règle et d'aspect extérieur des clôtures**
→ Le PETR note favorablement le renforcement du règlement lié à l'aspect des clôtures sur l'ensemble du territoire avec notamment l'intégration de la référence à la charte architecturale et paysagère Quercy Rouergue et Gorges d'Aveyron.
- **Préciser que la transformation d'annexe en habitation en zone A et N n'est pas autorisée en dehors des changements de destinations ciblées dans le cadre du PLUi.**
→ Le PETR note également la volonté de clarifier l'encadrement du développement des logements en zone agricole et naturelle et de bien circonscrire le développement de l'habitat dans ces espaces aux changements de destinations des bâtis préalablement identifiés dans le PLUi.

3. Prendre en compte l'émergence de nouveaux projets

- **Evolutions concernant les emplacements réservés**

- **Désignation de 8 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination**

Cette modification fait suite à la modification n°1 qui inscrivait déjà 24 bâtiments supplémentaires. Les 8 bâtiments concernés dans le cadre de ces modifications sont des anciennes granges, séchoirs ou pigeonnier représentatifs de l'architecture locale. Le dossier comporte une description détaillée de chacun de ces bâtiments et de leur desserte par les réseaux, la destination envisagée, ainsi qu'une photographie.

Exemples de photographies intégrées au dossier de modification du PLU concernant les bâtis identifiés pour prétendre au changement de destination



→ Le PETR note que les justifications sont bien étayées et que cette disposition permet de valoriser le bâti typique du territoire.

- **Reconversion d'une zone d'habitat vers une zone économique à Caylus.** Le site étant considéré comme trop disjoint du bourg pour y implanter de l'habitat, la municipalité préfère donc céder le foncier à l'entreprise acquérant les aménagements déjà existants au nord du site afin qu'elle puisse réaliser son projet de développement.
 - Le PETR trouve pertinent de privilégier le développement de l'habitat au plus proche du bourg
- **Evolution de la programmation d'une opération d'habitats à St-Antonin-Noble-Val** afin de tenir compte des besoins en logements familiaux. Le nombre de logements envisagé passerait donc de 4/5 logements à 10 logements. Le programme de l'opération portée actuellement par la commune comprend 4 lots à construire et 6 lots en bail emphytéotique destinés à du logement social.
 - PETR souligne l'effort de densification sur ce projet dans un contexte national d'objectif de réduction de l'artificialisation et souligne la volonté de développer une offre de mixité de typologie d'habitat.
- **Evolution du schéma d'aménagement d'une opération d'habitat à Varen** pour mieux tenir compte des spécificités du site. La programmation en matière d'habitat reste inchangée.
- **Intégration d'une protection paysagère d'un secteur à l'est du bourg de Caylus.** Il s'agit d'intégrer une zone Ap (agricole protégée) pour interdire tout développement de construction impactante sur un secteur en co-visibilité du bourg. Il constitue un arrière-plan paysager qualitatif pour le bourg médiéval de Caylus. Cette disposition intégrée au PLU est issue d'une réflexion menée dans le cadre de la démarche d'élaboration d'un SPR.
- **Confortement d'une activité artisanale à St-Antonin-Noble-Val** conduisant à l'épaississement sur 3 200 m² d'un STECAL (zone Ax) sur un espace déjà utilisé pour du stockage de matériaux.
- **Evolution des limites d'un STECAL à vocation d'habitat** sur la commune de Parisot. Il s'agit d'une prise en compte des conclusions de l'enquête publique.
 - Le PETR note que cette évolution ne génère pas une augmentation de la consommation d'espace.

Avis du bureau du PETR Centre Ouest Aveyron

Le PETR note la qualité et la clarté de la présentation des modifications envisagées ainsi que des justifications apportées dans la notice de présentation de la modification du PLUi. Différentes évolutions vertueuses sont prévues contribuant à la gestion économe de l'espace et de l'optimisation du foncier ainsi qu'à la mise en valeur ou la préservation des enjeux architecturaux et paysagers du territoire.

Le bureau émet un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron.