



Rodez, le 25/10/2024

Monsieur Gilles BONSANG
Président
Communauté de communes Quercy
Rouergue et Gorges de l'Aveyron
20 Place de l'hôtel de ville
BP 30
82140 SAINT ANTONIN NOBLE VAL

N Réf : JELM/SR/JA 24-119

Objet : Avis sur Modification N°3 du PLUi de la CCQRGA

PJ : Avis du SCoT Centre Ouest Aveyron

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 31 juillet 2024, vous avez transmis le projet de modification n°3 du PLUi de la Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron au PETR Centre Ouest Aveyron.

Au vu des éléments portés au dossier, je vous informe que le Bureau du PETR Centre Ouest Aveyron en date du 23 octobre 2024 a donné un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie de trouver en pièce-jointe l'intégralité de l'avis.

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

Le Président,
Jean-Eudes LE MEIGNEN

En date du 31 juillet 2024, la Communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron (CCQRGA) a transmis pour avis le projet de modification n°3 du PLUi au PETR.

Pour rappel, la CCQRGA est limitrophe au PETR par la Communauté de communes d'Ouest Aveyron Communauté.

La présente procédure a trois objets :

1. Actualiser la liste des bâtiments pouvant changer de destination
2. Préciser l'implantation des hébergements et activités touristiques dans l'espace rural
3. Autoriser la création d'un éco-hameau sur la commune de Féneyrols

Analyse

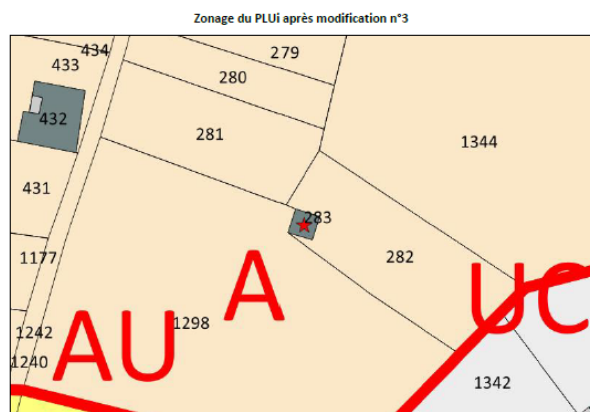
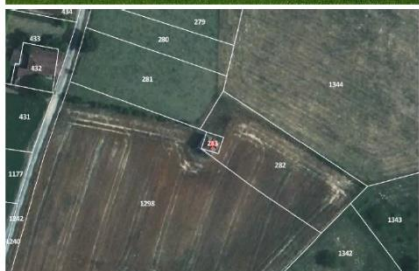
OBJET 1 : ACTUALISER LA LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

La liste des bâtiments susceptible de changer de destination est mise à jour avec :

- Le maintien de la majorité des possibilités de changements de destination > 317 bâtiments ;
- La suppression de certaines possibilités de changement de **destination au regard du non-respect des critères définis par le code de l'urbanisme** ou de la situation particulière des constructions concernées > 166 bâtiments ;
- ajout de possibilités de changement de destination, identifiées lors d'un travail d'inventaire réalisé avec les élus locaux > 62 bâtiments.

Chaque évolution est justifiée. Tous les ajouts sont présentés : photo, description du projet et évaluation au regard de l'impact agricole et paysager afin de respecter les principes du code de l'urbanisme.

CDER – Pigeonnier sur la parcelle CO283 à FOX (commune de Féneyrols)
Changement de destination envisagé : habitation



Le projet consiste en la création d'une nouvelle unité de logement.

Le réseau public d'approvisionnement en eau potable (AEP) est situé à moins de 100 mètres de l'unité foncière du projet.

Évaluation des incidences du projet au regard de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

- sur l'activité agricole : **modérée** (prélèvement attendu de foncier agricole). Conformément à la doctrine de la CDPENAF82, un plan de détachement parcellaire devra être joint au dossier de permis de construire afin d'évaluer, au moment du projet, la consommation d'espace agricole induite.

- sur la qualité paysagère du site : **modérée** (construction très visible)

- ➔ Cette évolution n'appelle pas de remarque de la part du PETR qui note la rigueur dans les éléments de justification apportés aux modifications envisagées.

Elle permet néanmoins d'attirer la vigilance de nos collectivités sur :

- Les critères d'identification du changement de destination au regard du code de l'urbanisme et notamment le fait que la construction doit posséder les caractéristiques du bâtiment telles que définies dans le lexique national de l'urbanisme publié en novembre 2017. **Elle doit en ce sens être couverte et close et le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- L'enjeu d'être vigilant sur l'identification afin de ne pas faire espérer à tort les éventuels pétitionnaires.
- La possibilité de flécher précisément la future potentielle destination du bâti afin d'avoir de la visibilité sur le projet et d'encadrer son évolution (artisanat, logement, commerce...)

OBJET 2 : PRECISER L'IMPLANTATION DES HEBERGEMENTS ET ACTIVITES TOURISTIQUES DANS L'ESPACE RURAL

Les périmètres de certains secteurs de projets touristiques apparaissent inadaptés en raison :

- a) de la non- réalisation de projets déclarés au moment de l'élaboration du PLUi (2016) ;
- b) de leur discordance avec les périmètres des sites d'activités touristiques existants ;
- c) de l'émergence de nouveaux projets.

Il s'agit de supprimer 2 secteurs et d'en réduire deux. Les créations de zonage concernent un petit projet privé d'hébergement touristique, ainsi qu'un projet de plus grande ampleur à St Antonin Noble Val. Soutenu par la collectivité initialement, il s'agit de **mettre en valeur le site de la salle d'escalade** par la rénovation des équipements, ainsi que la création d'un camping.

Au regard de la consommation d'espace et de l'artificialisation généré par le projet, la collectivité met en place d'une compensation en reclassant une parcelle en inconstructible : « En compensation de la création d'un secteur constructible Agricole Tourisme (AT) d'une superficie de 46 892 m² à CAYROUNET, les parcelles constructibles suivantes sont reclassées en zone naturelle inconstructible sur une superficie équivalente de 46 892 m² »

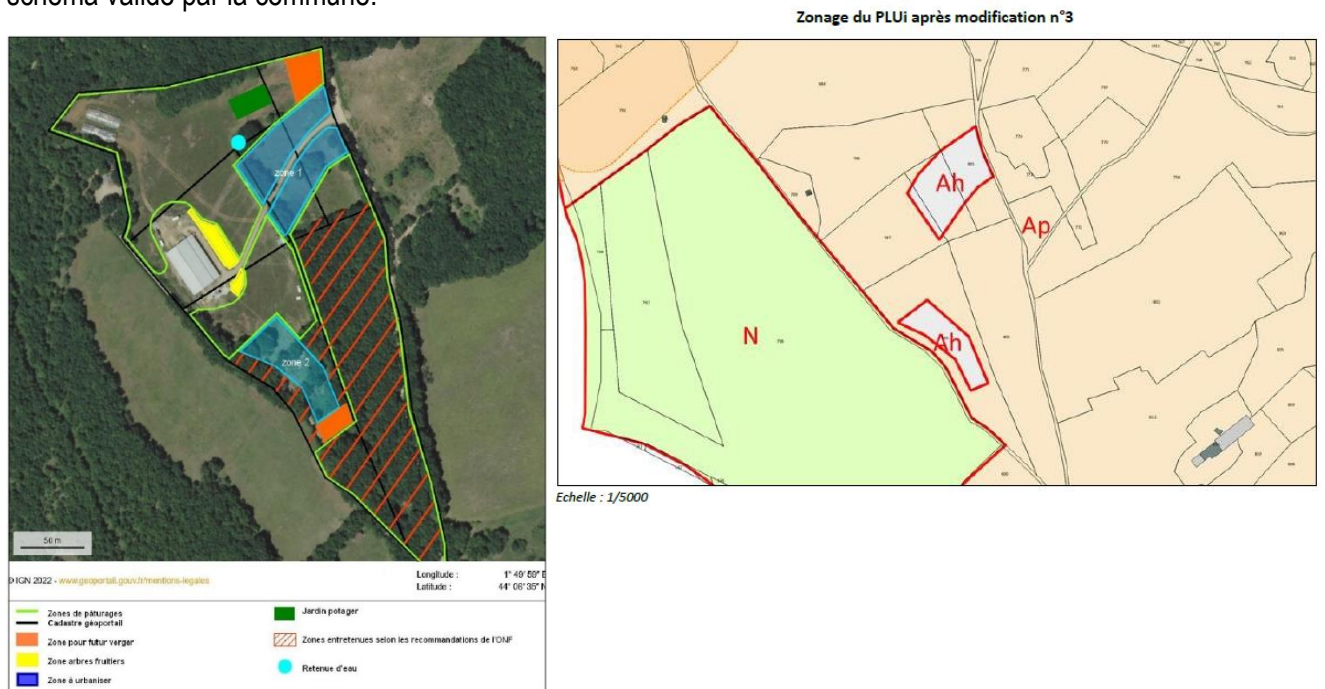
- ➔ Cette évolution n'appelle pas de remarque de la part du PETR.

OBJET 3 : AUTORISER LA CREATION D'UN ECO-HAMEAU SUR LA COMMUNE DE FENEYROLS

Ce projet fait suite à la demande d'une association « Les Ateliers Ruraux de Caussebel » (LARC) implantée sur le site afin de permettre de réaliser **des habitations réversibles** afin de disposer d'habitations moins précaires que celles existantes et qui permettraient de développer l'activité. Le site regroupe plusieurs activités ;

- 4 artisans (trois charpentiers et un carrossier/chaudronnier)
- 2 personnes exerçant un emploi extérieur mais investies dans les activités de l'association
- un petit élevage ovin (6 brebis, un bélier, et 9 agneaux en 2022)
- des productions agricoles paysannes (maraichage, arboriculture...)

L'association a travaillé avec la mairie afin de s'entendre sur un schéma d'aménagement du site, et ainsi définir un STECAL approprié. Le PLUi intégrerait suite à cette modification donc un **STECAL « expérimental »** dont la délimitation précise s'en tient aux besoins d'urbanisation identifiés dans le schéma validé par la commune.



Au regard de la consommation d'espace et de l'artificialisation générés par le projet, la collectivité met en place une compensation en reclassant plusieurs parcelles en inconstructibles, dont certaines actuellement en zones à urbaniser.

➔ Cette évolution est sans incidence sur le territoire du PETR.

Il est néanmoins possible de s'interroger sur le choix du zonage Ah qui, par le règlement écrit actuel, permet la construction de bâtis pérennes et n'impose pas la réversibilité des installations alors qu'il s'agit a priori du projet de l'association.

La spécificité de la demande et du projet de l'association aurait pu être un moyen d'expérimenter un règlement mais également de garantir la minimisation de l'artificialisation du site.

Avis du PETR Centre Ouest Aveyron

Considérant l'ensemble des éléments ci-dessus, le Bureau du PETR Centre Ouest Aveyron émet un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLUi de la Communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron.