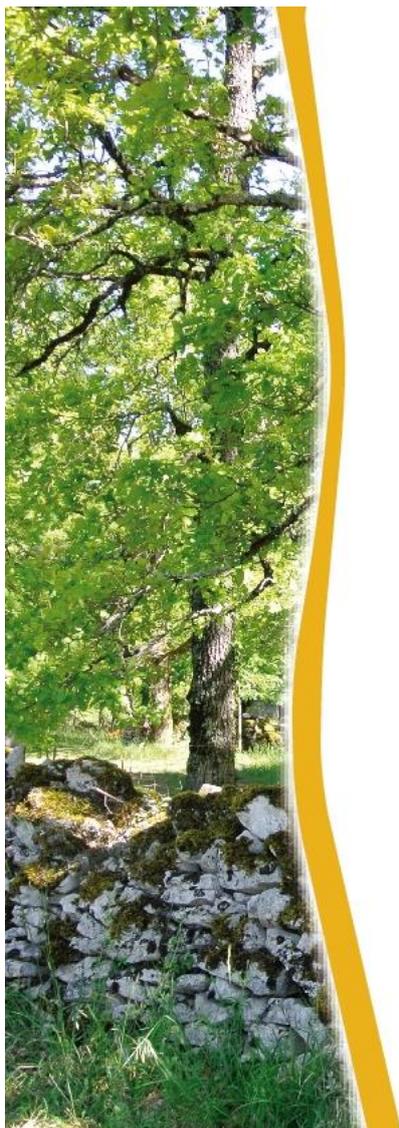




**QRGA**  
Communauté  
de communes



## Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### NOTICE DE PRESENTATION

Exposé de l'objet de la modification simplifiée  
et choix de la procédure  
Caractérisation de l'erreur matérielle  
Evolutions apportées au document d'urbanisme

**Mars 2021**

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





## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</b> .....	<b>4</b>
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
CHOIX DE LA PROCEDURE .....	4
<b>CARACTERISATION DE L'ERREUR MATERIELLE</b> .....	<b>5</b>
RAPPEL DU CONTEXTE JURISPRUDENTIEL .....	5
CARACTERISATION DE L'ERREUR MATERIELLE.....	5
<b>EVOLUTIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME</b> .....	<b>13</b>
MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT ECRIT .....	13
MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	15





## **OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET CHOIX DE LA PROCEDURE**

### **OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron (CCQRGA) a pour objet la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'implantation d'hébergements touristiques dans le périmètre du camping « *Le Camp* » situé au lieu-dit « *Pech Contal* » sur la commune de Varen (82), suite à une malfaçon cartographique du document d'urbanisme.

La délimitation de ce secteur relève ainsi de la démarche de rectification d'une erreur matérielle, par contradiction évidente entre le règlement et les intentions des auteurs du PLUi approuvé le 24 octobre 2017.

### **CHOIX DE LA PROCEDURE**

La modification simplifiée n°2 du PLUi a été engagée par arrêté de Monsieur le Président de la CCQRGA le 5 février 2021.

Elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En ce sens, elle entre dans le cadre de la procédure de modification simplifiée en application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée [...] dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle* ».



## CARACTERISATION DE L'ERREUR MATERIELLE

### RAPPEL DU CONTEXTE JURISPRUDENTIEL

Dans un arrêt du 31 janvier 2020<sup>1</sup>, le Conseil d'État a précisé la notion de rectification d'une erreur matérielle permettant de recourir à la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme.

Le juge précise ainsi que la procédure de modification simplifiée « *est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme* ».

Ces éléments constituent les critères cumulatifs retenus pour définir la notion d'erreur matérielle dans la présente étude.

### CARACTERISATION DE L'ERREUR MATERIELLE

#### ***Intention initiale des auteurs du PLUi***

L'élaboration du PLUi de la CCQRGA a été engagée suite à la délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2012. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'un débat au sein de cette même instance le 15 décembre 2015, au cours duquel ont été validés 3 objectifs et 10 axes d'orientation majeurs.

Parmi ces orientations, la n°2C vise à « *affirmer le positionnement touristique du territoire* » en « *veillant à faciliter la diversification de l'offre d'activités touristiques à destination des résidents estivaux parc accrobranche, parcs résidentiels de loisirs (cabanes, bulles, mobile-homes, ...)* » (page 17 du PADD).

Cette orientation est notamment traduite dans les règles écrites et graphiques par la délimitation de STECAL « *Naturel Tourisme* », dénommés NT1 et NT2, et autorisant respectivement le confortement des terrains de camping existants et l'implantation d'hébergements touristiques sur de nouveaux sites. Les motifs d'établissement de ces règles sont exposés aux pages 202 à 205 du volume II du rapport de présentation (justification et explication des choix) :

- STECAL NT (campings) : « *Ce zonage NT a été créé pour conforter l'activité touristique sur le territoire en lien avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables* ».
- STECAL NT2 (autres secteurs d'hébergement touristique) : « *Le secteur NT2 est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings, les habitations légères de loisirs et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur*

---

<sup>1</sup> Arrêt n°416364 - <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?idTexte=CETATEXT000041523486>



*gestion (professionnel). Ce zonage NT2 a été créé pour permettre le développement de projets d'hébergements touristiques ».*

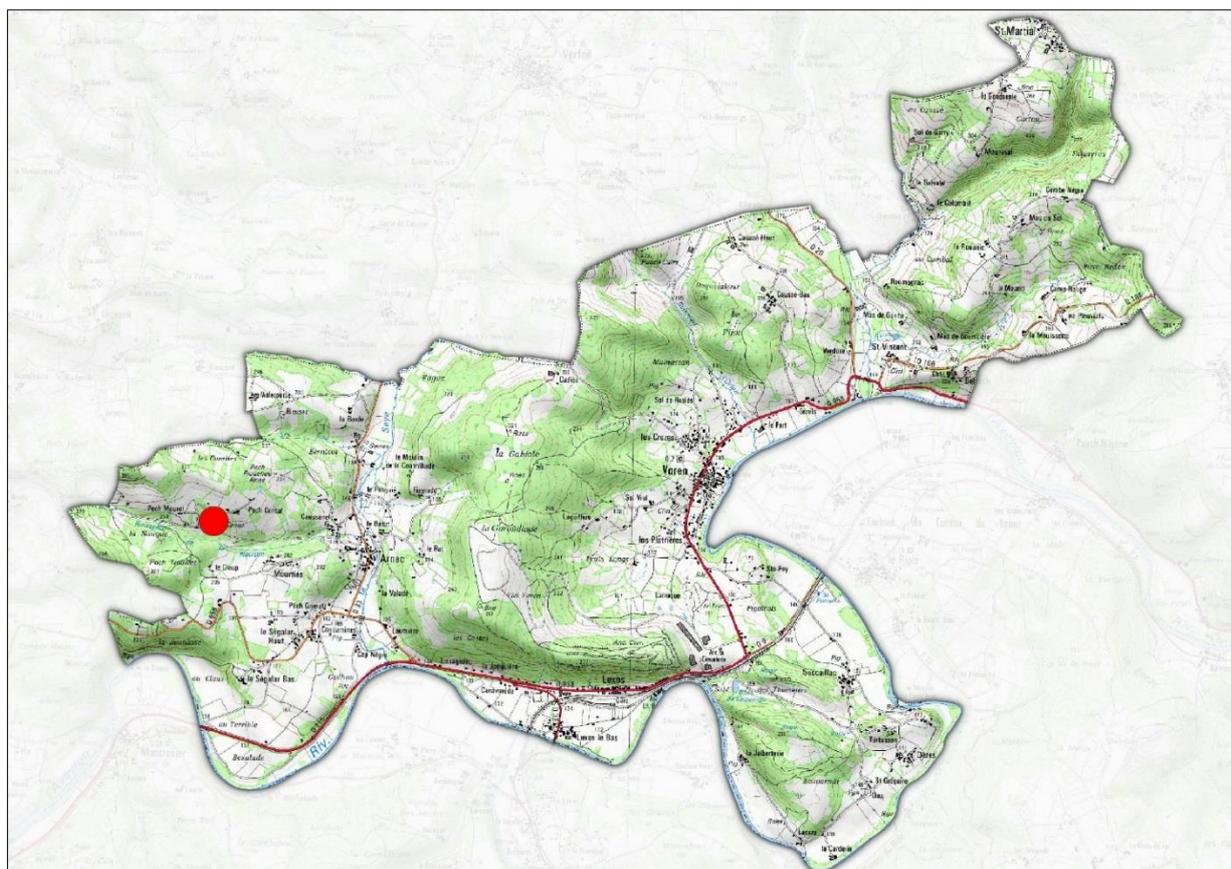
En conséquence, les activités touristiques relevant du camping et implantées sur l'espace rural sont classés en secteur NT (exemple : camping du Mérrou, le Mas du Midi, les roulottes de Rita ...). Les sites où sont projetées de nouvelles activités touristiques sont classés en secteur NT2.

☛ **Selon les intentions des auteurs du document d'urbanisme, un camping existant antérieurement au projet avait donc vocation à être classé en secteur NT lors de l'élaboration du document d'urbanisme entre 2012 et 2017.**

### **Historique du camping « Le Camp »**

Le camping « Le Camp » a été créé le 2 mars 1996 au lieu-dit « *Pech Contal* » suite à une autorisation d'aménager délivrée par la mairie de Varen. La structure a fait l'objet d'un classement en tant que terrain de camping « deux étoiles tourisme » pour une capacité de 25 emplacements le 13 juillet 1999. Vendu à des ressortissants anglais le 30 décembre 2006, il a fait, depuis cette date, l'objet de nombreux investissements pour une montée en gamme des équipements (création d'une piscine naturelle) et des hébergements touristiques (habitations légères de loisirs) permettant de développer le concept du « glamping ».

### **Localisation du camping « Le Camp » sur la commune de Varen**





**Autorisation d'aménager du camping « Le Camp » (1996)**

DEPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE

**MAIRIE DE VAREN**

82330 - Tél : 63.65 42.31

**COMMUNE DE VAREN**

**Autorisation d'aménager un terrain de camping  
lieu-dit "Pech Contal" - ARNAC**

N°2 - 96

**LE MAIRE,**

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-443.1, R-447.7 et suivants ;

VU le Plan d'Occupation des Soils de VAREN approuvé le 2 juillet 1988 ;

VU la demande formulée par Madame COLARDELLE le 7 décembre 1995 en vue de l'aménagement d'un terrain de camping dans la catégorie 2 étoiles, au lieu-dit "Pech-Contal" - ARNAC - Commune de VAREN ;

VU le décret n° 68-134 du 9 février 1968 relatif au camping pris en application du décret modifié n° 59-275 du 7 février 1959, modifié en dernier lieu par le décret n° 84-227 du 29 mars 1984 ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1984 relatif à l'accessibilité des personnes handicapées aux terrains de camping et de caravaning ;

VU le décret n° 85-249 du 14 février 1985 relatif à la Commission Départementale de l'Action Touristique ;

VU l'arrêté du 17 juillet 1985 relatif aux conditions sanitaires minimales communes aux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et aux terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

VU l'arrêté interministériel du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes ;

VU l'avis favorable du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 8 janvier 1996 ;

VU l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours en date du 16 janvier 1996 ;

VU le rapport du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 20 décembre 1995 ;

VU l'avis réputé favorable de la Commission Départementale de l'Action Touristique ;

.../...



- 2 -

## ARRETE

**ARTICLE 1** - Est accordée l'autorisation d'aménager un terrain de camping de 35 emplacements sur un terrain sis à VAREN - lieu-dit "Pech-Contal" - Arnac.

**ARTICLE 2** - L'autorisation d'aménager tient lieu de permis de construire.

**ARTICLE 3** - Le pétitionnaire devra respecter les normes d'équipements relatives à la catégorie 2 étoiles, telles qu'elles sont définies dans l'arrêté du 11 janvier 1993 susvisé.

**ARTICLE 4** - La superficie moyenne minimale d'un emplacement ne peut être inférieure à 90 m<sup>2</sup>. Chaque emplacement sera délimité et numéroté.

**ARTICLE 5** - Les prescriptions énoncées ci-dessous seront rigoureusement respectées :

### Prescriptions relatives à la sécurité :

- 1 - Les installations électriques du bloc sanitaire seront conformes aux normes NF C 15-100 et de type étanche.
- 2 - Prévoir quatre extincteurs au total pour assurer la défense contre l'incendie, à raison d'un appareil pour 15 emplacements, deux eau pulvérisée de 6 litres et 2 poudre polyvalente de 6 kg.
- 3 - La piscine sera accessible aux véhicules d'incendie en cas de nécessité. D'autre part, la sécurité des baigneurs sera assurée par la présence d'un appareil d'oxygénothérapie utilisable soit par un médecin, soit par un secouriste.
- 4 - Mettre à la disposition des campeurs une trousse à pharmacie de premier secours.
- 5 - Afficher les consignes de sécurité et le numéro d'appel des sapeurs pompiers.

### Prescriptions particulières :

Il y aura lieu de prendre toutes les dispositions utiles pour faciliter l'accès des différents équipements aux personnes à mobilité réduite ; notamment un W.C., un lavabo et une douche chaude avec séparation d'un coin déshabillage devront leur être accessibles.

L'autorisation d'aménager comporte l'obligation pour le demandeur d'assurer la gestion des parties communes.

Montant prévisible de la Taxe Départementale du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement : 270 F.

**ARTICLE 6** - L'autorisation d'exploiter et le classement dans la catégorie 2 étoiles ne pourront être délivrés qu'après obtention d'un certificat constatant l'achèvement des travaux prescrits par le présent arrêté.

.../...



- 3 -

**ARTICLE 7 - Délais et voies de recours**

Le bénéficiaire qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou le Ministre compétent d'un recours hiérarchique.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse au terme d'un délai de QUATRE MOIS vaut rejet implicite étant entendu qu'un recours contentieux peut toujours être introduit dans les deux mois.

**ARTICLE 8** - La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L-421.2.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

A VAREN, le - 2 MARS 1996

LE MAIRE

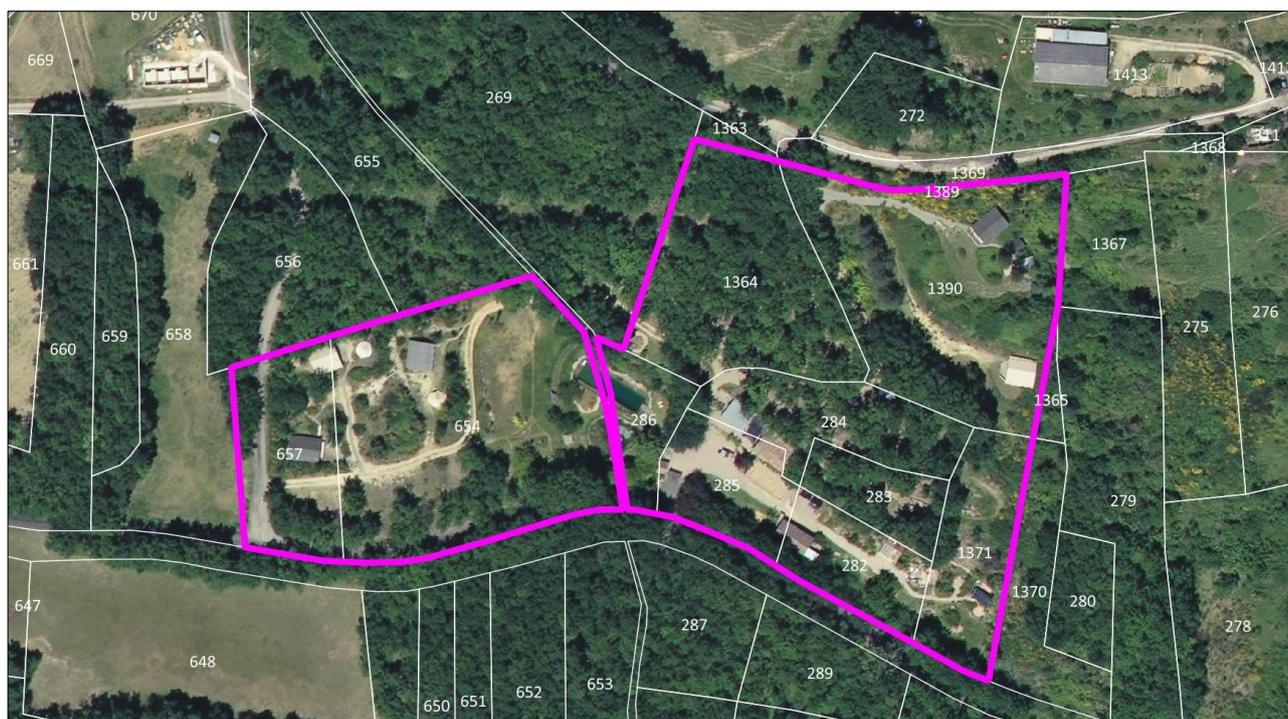


### Equipements touristiques présents sur le site en 2020



Source : Google.com

### Photo aérienne du site en 2019



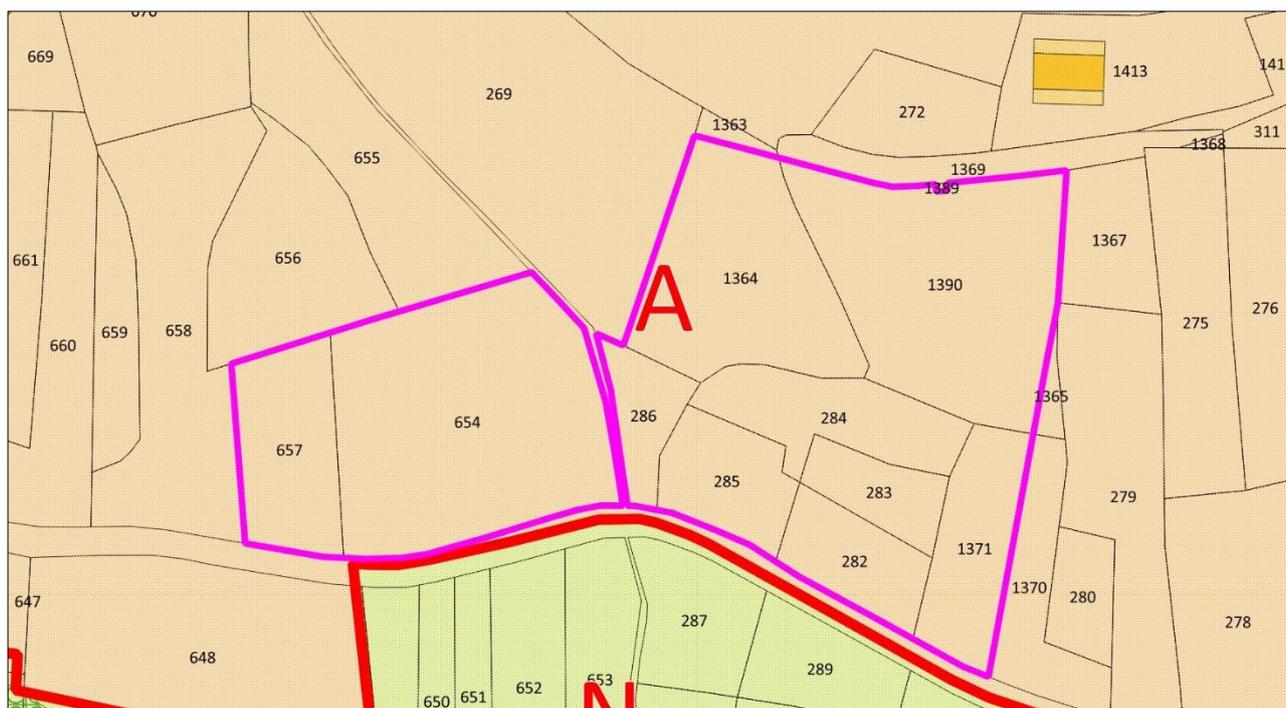
Echelle : 1/2500



### **Malfaçon cartographique**

Compte-tenu de son existence antérieure (1996) au PLUi (2017), le camping « *Le Camp* » aurait dû être classé en secteur naturel tourisme (NT), dédié aux sites accueillant des terrains de camping. Au lieu de cela, l'ensemble du camping est aujourd'hui classé en zone agricole (A), à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

#### **Zonage du PLUi approuvé le 24 octobre 2017**



Echelle : 1/2500

**Cette malfaçon cartographique porte sur 2,12 hectares.** Elle résulte de l'absence de localisation des aménagements, installations et implantations liées au développement touristique du site, sur le fond de plan cadastral ayant servi de support pour la délimitation des zones règlementaires du PLUi (BD parcellaire de l'IGN). Aujourd'hui encore, le plan cadastral ne permet pas de visualiser les équipements du camping « *Le Camp* »

En l'absence de connaissance locale, les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont donc pas pu repérer le camping « *Le Camp* » sur le plan.

De plus, celui-ci est géré par des ressortissants anglais qui commercialisent prioritairement les hébergements à une clientèle anglophone. Il est donc caractérisé par une certaine confidentialité dans un secteur peu fréquenté de la commune, ce qui a empêché le constat de l'erreur de zonage par les élus au moment de l'élaboration du projet de PLUi.



**Notion d'erreur matérielle au regard des critères cumulatifs**

Les malfaçons constatées ci-avant entrent dans le cadre de l'erreur matérielle au regard des critères cumulatifs suivants :

Critères définis par l'arrêt n°416364 du Conseil d'Etat	Éléments constitutifs de l'erreur matérielle																																												
malfaçon rédactionnelle	Un terrain de camping ne correspond pas à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.																																												
malfaçon cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle,	<p>Le camping « Le Camp » étant antérieur à l'élaboration du PLUi, son intégration dans la zone agricole constitue une malfaçon.</p> <p>La réglementation des parcelles suivantes n'est donc pas appropriée :</p> <table border="1" data-bbox="608 999 1422 1402"> <thead> <tr> <th>Section</th> <th>Numéro</th> <th>Contenance (m<sup>2</sup>)</th> <th>Adresse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A</td><td>282</td><td>1051</td><td>PECH CONTAL</td></tr> <tr><td>A</td><td>283</td><td>746</td><td>PECH CONTAL</td></tr> <tr><td>A</td><td>284</td><td>1516</td><td>PECH CONTAL</td></tr> <tr><td>A</td><td>285</td><td>1197</td><td>PECH CONTAL</td></tr> <tr><td>A</td><td>286</td><td>749</td><td>PECH CONTAL</td></tr> <tr><td>A</td><td>654</td><td>5304</td><td>PECH MAUREL</td></tr> <tr><td>A</td><td>657</td><td>1677</td><td>PECH MAUREL</td></tr> <tr><td>A</td><td>1364</td><td>3146</td><td>PECH CONTAL</td></tr> <tr><td>A</td><td>1371</td><td>1484</td><td>PECH CONTAL</td></tr> <tr><td>A</td><td>1390</td><td>4344</td><td>PECH CONTAL</td></tr> </tbody> </table> <p>Superficie totale des parcelles : 2,12 hectares</p>	Section	Numéro	Contenance (m <sup>2</sup> )	Adresse	A	282	1051	PECH CONTAL	A	283	746	PECH CONTAL	A	284	1516	PECH CONTAL	A	285	1197	PECH CONTAL	A	286	749	PECH CONTAL	A	654	5304	PECH MAUREL	A	657	1677	PECH MAUREL	A	1364	3146	PECH CONTAL	A	1371	1484	PECH CONTAL	A	1390	4344	PECH CONTAL
Section	Numéro	Contenance (m <sup>2</sup> )	Adresse																																										
A	282	1051	PECH CONTAL																																										
A	283	746	PECH CONTAL																																										
A	284	1516	PECH CONTAL																																										
A	285	1197	PECH CONTAL																																										
A	286	749	PECH CONTAL																																										
A	654	5304	PECH MAUREL																																										
A	657	1677	PECH MAUREL																																										
A	1364	3146	PECH CONTAL																																										
A	1371	1484	PECH CONTAL																																										
A	1390	4344	PECH CONTAL																																										
et qui conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme	<p>L'intention initiale est exprimée à travers l'orientation n°2C du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « affirmer le positionnement touristique du territoire » en « veillant à faciliter la diversification de l'offre d'activités touristiques à destination des résidents estivaux par accrobranche, parcs résidentiels de loisirs (cabanes, bulles, mobile-homes, ...) » (page 17 du PADD).</p> <p>Cette intention est traduite réglementairement par l'intégration des terrains de camping dans des secteurs dédiés naturel tourisme (NT) et non en zone agricole (A)</p>																																												



## EVOLUTIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Le reclassement du camping « Le Camp » de la zone agricole (A) vers le secteur Naturel Tourisme (NT) étant règlementairement impossible pour cause de réduction d'une zone agricole (cf article L153-31 du Code de l'Urbanisme), l'erreur matérielle est corrigée par la création d'un secteur AT reprenant dans son intégralité le règlement écrit du secteur NT.

Les intentions initiales des auteurs du plan local d'urbanisme sont ainsi retranscrites à l'identique dans le droit des sols.

### **MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT ECRIT**

Un secteur Agricole Tourisme (AT) est créé. Il reprend mot pour mot le règlement du secteur Naturel Tourisme (NT) afin de rectifier l'erreur matérielle.

#### **Règlement du secteur Naturel Tourisme NT**

*Sont autorisés dans l'ensemble du secteur et sous condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone :*

- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes
- l'aménagement d'aires de jeux et de sports,
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, ...);
- une construction à vocation d'habitat sous condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité touristique (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, ne dépassant pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Règlement du secteur Agricole Tourisme AT**

*Sont autorisés dans l'ensemble du secteur et sous condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone :*

- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes
- l'aménagement d'aires de jeux et de sports,
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, ...);
- une construction à vocation d'habitat sous condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité touristique (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, ne dépassant pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## Modification de la page 109 du règlement écrit

# ZONE A

- les entrepôts sous condition d'être liés et nécessaires à l'activité « écoconstruction » autorisée dans la zone et destinés au stockage des outils de production et de travail, dans la limite maximale de 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- un bâtiment d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup> maximum destiné à l'accueil du public ;
- les constructions à usage d'hébergement des stagiaires accueillis, dans la limite de 800m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale dans le périmètre de la zone AEP.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### Conditions particulières applicables au secteur Am :

Sont autorisés dans l'ensemble du secteur :

- les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la production d'énergie issue de la méthanisation sous condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les entrepôts sous condition d'être liés à l'activité autorisée dans la zone ;
- les dépôts de déchets organiques nécessaires à la production d'énergie issue de la méthanisation, sous condition qu'ils soient intégrés dans les paysages naturels environnants.

### Conditions particulières applicables au secteur Ax :

Sont autorisés dans l'ensemble du secteur :

- l'extension ou la création de constructions destinées à l'artisanat, sous condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants ;
- la construction de logement de fonction, sous condition de limite d'un seul logement et d'une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière, et d'annexes (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement.

### Conditions particulières applicables au secteur At :

Sont autorisés dans l'ensemble du secteur :

- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et de caravanning ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes
- l'aménagement d'aires de jeux et de sports,
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, ...);
- une construction à vocation d'habitat sous condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité touristique (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs, ne dépassant pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

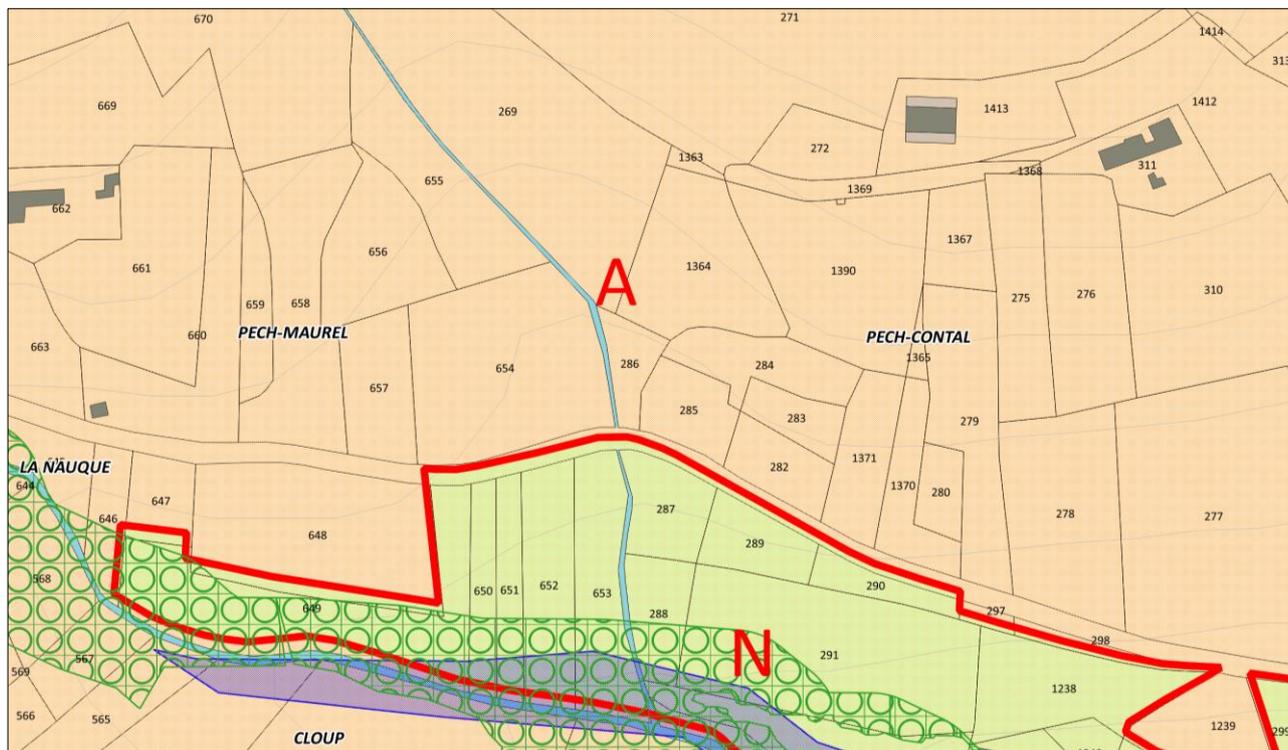
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès doit être favorisé pour les autres voies. Dans tous les cas, une autorisation d'accès doit être demandée au service gestionnaire de la voirie.



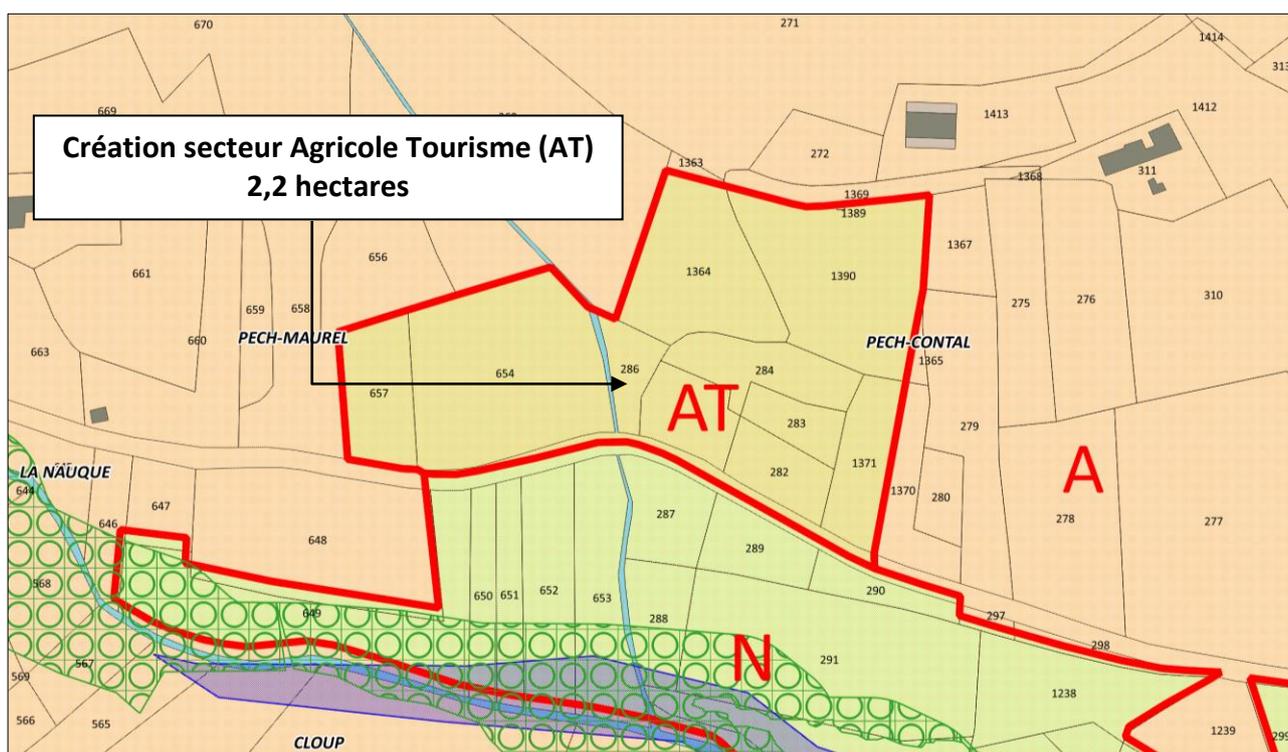
## MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### Zonage avant modification simplifiée n°2



Echelle : 1/2 500

### Zonage après modification simplifiée n°2



Echelle : 1/2 500