



Cahors, le 15 décembre 2023

Monsieur le Président,

Suite à l'arrêt du PLUi du Pays de Lalbenque Limogne lors du conseil communautaire du 25 septembre 2023, par courriel du 12 octobre 2023, vous avez saisi la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis au titre des articles L. 151-12 (extensions et annexes des habitations en zones A et N) et L. 151-13 (création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL). En outre, lors de sa réunion tenue le 28 janvier 2022 la CDPENAF a décidé, en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, de s'auto-saisir de l'examen des projets de PLUi arrêtés.

Réunie le 15 décembre 2023 la CDPENAF a porté un **avis favorable assorti des réserves suivantes** :

- Extensions des constructions à usage d'habitation en zone A et N :
 - Aucune réserve.
- Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL :
 - Réserves concernant l'ensemble des sites :
 - ✓ compléter les règles manquantes conformément aux attendus de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme (conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions) ;
 - ✓ définir pour chaque STECAL, son objet précis ;
 - ✓ mettre en cohérence « l'annexe au règlement STECAL » et le « règlement graphique » concernant les dispositions réglementaires propres à assurer la préservation des éléments repérés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme (haies, murets...).
 - Réserves particulières à certains sites :
 - ✓ supprimer certains STECAL qui ne peuvent justifier d'une telle disposition, ou qui impactent les espaces agricoles, naturels et forestiers : Bach (« équipement public porté par la commune »), Concots (« constructions complémentaires de l'habitation »), Cremps (« bâtiment technique d'activités »), Montdoumerc (« garage – bâtiment d'activité économique en lien avec la desserte routière ») ;
 - ✓ Bach - hébergement insolite haut de gamme gariotte en pierre – (1,21 ha) : adapter la taille du STECAL au projet, limiter les constructions au strict nécessaire ;
 - ✓ Cénevières - Plateforme d'accostage de canoës – (0,055 ha) : maintenir la ripisylve ;

- ✓ Cremps - Cabane insolite, habitat léger – (0,09 ha) : instaurer des mesures de protection pour garder le caractère arboré de la parcelle ;
 - ✓ Lalbenque – Cabane insolite secteur Sud – (0,27 ha) : adapter la taille du STECAL au projet en réduisant les surfaces au contact des parcelles agricoles exploitées au sud et à l'est et maintenir sa lisière boisée ;
 - ✓ Saint-Martin-Labouval – observatoire astronomique – (0,06 ha) : limiter les constructions au strict nécessaire.
- Réserves concernant les secteurs NI : Le PLUi ouvre des droits à construire en autorisant « l'hébergement touristique ». En zone N, une telle faculté n'est envisageable que via la qualification d'un STECAL :
 - ✓ limiter les possibilités de construction aux seuls « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour éviter la qualification de STECAL ;
 - ✓ si en appui de ces secteurs destinés à l'aménagement de loisir, des constructions autres que des « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont projetées, alors définir un STECAL de taille limitée, (Nst), incluse dans la zone NI (comme cela a été fait sur les 2 STECAL de Belfort-du-Quercy).
 - Recommandation concernant le site Nst de Montdoumerc – Construction (local technique) complémentaire du hameau – (0,06 ha) : si ce local technique est nécessaire à l'activité agricole ou s'il relève d'un équipement d'intérêt collectif alors le recours à un STECAL est inutile.
- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :
- réduire les potentiels des secteurs de développement urbain en extension (zone U ou AU du PLUi) :
 - ✓ supprimer ou réduire les extensions urbaines aux impacts les plus forts sur les espaces naturels agricoles et forestiers ;
 - ✓ optimiser les potentiels constructibles en revoyant les objectifs de densité trop faibles ;
 - ✓ recourir systématiquement à des opérations d'aménagements d'ensemble dans les zones de projets, y compris pour les espaces urbanisés de faible densité ;
 - corriger certaines dispositions du règlement écrit « les constructions à usage touristique » et « les maisons de chasses » ne peuvent être autorisées en zone A ou N que via la proposition d'un STECAL ;
 - supprimer certaines possibilités de changement de destination au regard du contexte agricoles (ICPE, RSD, contraintes ou remises en cause des pratiques agricoles...).
 - définir les dispositions réglementaires de protection des éléments environnementaux identifiés au titre des articles L. 151-23 du code de l'urbanisme et compléter le repérage graphique des haies à protéger pour des raisons écologiques ;

Direction Départementale
des Territoires du Lot

- Pour répondre aux nécessités des pratiques agricoles et limiter les conflits d'usage :
 - ✓ compléter le diagnostic agricole par une analyse des espaces les plus sensibles situés à l'interface de parcelles agricoles (vignes, vergers, céréales...) et de secteurs d'aménagement (urbanisation, espaces publics...);
 - ✓ reconsidérer les secteurs d'extension urbaine au contact des espaces agricoles ;
 - ✓ mettre en œuvre des dispositions réglementaires adaptées permettant de veiller à leur prise en compte (OAP en zone U, espaces de transition végétalisés - art. L. 151-7-7 du CU, EBC...).

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Préfète et par délégation,
la directrice départementale adjointe



Armelle Le Brun

M. Jean-Claude Sauvier
Communauté de communes Pays de Lalbenque
Limogne
38 place de la Bascule
46230 Lalbenque

Copie : Préfecture/Secrétaire Général

