

AG
ddt-sca-puo@lot.gouv.fr

Cahors, le 17 octobre 2025

La préfète du Lot

à

Monsieur le Président de la
Communauté de communes du
Pays de Lalbenque-Limogne

Objet : Avis de l'État (personne publique associée) sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Lalbenque-Limogne

Par arrêté en date du 15 juillet 2025, vous avez décidé l'engagement de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Lalbenque-Limogne. Cette décision a été confirmée par délibération du 18 septembre, actant notamment la dispense d'évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, par courrier électronique en date du 29 septembre 2025, vous soumettez le dossier à l'avis des personnes publiques associées.

Ce projet a pour objet de préciser et rendre plus opérationnel le règlement écrit, que ce soit sur la forme ou sur la rédaction des règles.

Les rectifications présentées dans le dossier appellent quelques remarques de fond et de forme :

- la notice technique est peu explicite, pour l'essentiel, elle se réduit à reproduire les règles modifiées sans apporter de justifications aux modifications apportées et sans en évoquer leurs effets. Or il est requis de toute procédure d'évolution d'un PLU, la production d'un additif au rapport de présentation, justifiant les modifications apportées au regard des objectifs définis au PADD et dont les fondements découlent d'une analyse des caractéristiques territoriales ;
- certaines modifications proposées méconnaissent le cadre réglementaire qui s'impose aux PLU : des règles sont à modifier pour respecter le champ des possibles circonscrit par le code de l'urbanisme ;
- en outre, le règlement doit encore évoluer pour gagner en clarté et des propositions en ce sens figurent dans l'annexe de cet avis ;
- le cadre d'acceptabilité des projets photovoltaïques (installations agrivoltaïques et installations compatibles avec l'exercice d'une activité agricole) n'a pas été clarifié malgré le travail réalisé entre nos services. Cette dimension doit être introduite dans la modification simplifiée n°1 et apparaître clairement dans la notice technique comme un objectif à part entière. Ainsi, vous répondrez à une demande de la lettre d'observations de la préfète du Lot en date du 21 mars 2025 exprimée au titre du contrôle de légalité du PLUi approuvé.
- cette modification simplifiée est aussi l'occasion pour mettre à jour les annexes du PLUi au regard de la lettre d'observation précédemment citée, et pour intégrer d'autres mises à jour en

attente : droit de préemption instauré par délibération du conseil communautaire du 27/11/24,
servitude conduite de gaz modifiée le 04/09/25.

En conclusion, considérant qu'il y a bien lieu de rectifier ou compléter des pièces précitées du PLUi du Pays de Lalbenque-Limogne, en tant que personne publique associée, l'État émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations précédemment émises dont certains aspects sont développés dans la note annexe à cet avis.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, cet avis devra être joint au dossier mis à disposition du public.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément.

la directrice départementale
des territoires du Lot adjointe,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'ALB'.

Armelle LE BRUN

copie : Secrétaire Général Préfecture

Communauté de communes
du Pays de Lalbenque-Limogne
38, Place de la bascule
46230 Lalbenque
urbanisme@ccpll.fr

**Note annexe à l'avis de l'État
relatif au projet de modification n°1 du PLUi du Pays de Lalbenque-Limogne**

L'analyse de votre dossier me conduit à faire les observations suivantes :

- Dans le courant de l'été, sur la base du dossier de dispense d'évaluation environnementale constitué pour avis de la mission régionale d'autorité environnementale, vous avez travaillé avec mon service pour enrichir les projets de modifications simplifiées N° 1 et 2. Une séance spécifique sur le thème des énergies renouvelables s'est déroulée le 16 septembre 2025 afin de mieux prendre en compte l'agrivoltaïsme et du PV compatible dans le règlement écrit. Il s'avère que les éléments issus de ces travaux n'ont pas été intégrés au dossier de consultation des personnes publiques associées. Les demandes émises dans la suite de cet avis s'appuieront sur ces travaux et sur le courriel du 27 août 2025 (analyse des éléments présents dans la demande de dispense d'évaluation environnementale).
- **Les dispositions générales du règlement écrit :**
 - page 5 « *Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.* » : C'est effectivement le cas en SPR, en abord MH, en site inscrit ou classé et pour les éléments repérés au PLUi au titre du L. 151-19 ou L. 151-23. Mais pour le reste du territoire, il revient à chaque conseil municipal de l'instaurer en application du R. 421-27 du code de l'urbanisme. A ce titre, les périmètres ainsi définis par délibération des conseils municipaux doivent figurer dans les annexes du PLUi (R. 151-52 18°).
 - page 5 : « *Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable* » : S'applique sur les mêmes objets que pour le permis de démolir, sauf que l'instauration dans des secteurs autres que ceux protégés relève ici du conseil communautaire. Les secteurs délimités par le conseil communautaire sont à faire figurer dans les annexes du PLUi (R. 151-52 16°).
 - page 7 : Les dispositions concernant le photovoltaïque au sol n'ont pas leur place dans les « *dispositions communes à toutes les zones* », car, de fait, les règles relatives à ces installations sont différenciées selon les zones, notamment avec une ouverture à l'agrivoltaïsme en zone A et au photovoltaïque au sol compatible avec l'activité agricole en zone Npv.
 - page 8 : La nomenclature des destinations et sous-destinations n'est pas à jour :
Par décret 2020-78 du 31 janvier 2020 la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique* » a été remplacée par deux nouvelles sous-destinations « *hôtels* » et « *autres hébergements touristiques* ».
Par ailleurs, le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 entré en vigueur le 1er juillet 2023 modifie certaines destinations : ajout du terme « *primaire* » à la destination « *autres activités des secteurs secondaire et tertiaires* », création de la sous-destination « *lieux de culte* » dans la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », création de la sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* » dans la destination « *autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* ». Les PLU dont l'approbation ou la modification entre en vigueur à compter du 1er juillet 2023 ont le choix de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme dans leur rédaction issue de ce décret. La délibération d'approbation du PLUi ne paraît pas statuer en ce sens. Vous pouvez toujours le faire dans le cadre de la modification et nous vous le conseillons pour vous aligner sur les dispositions du code en vigueur.
 - Certaines dispositions particulières qui seraient identiques pour toutes les zones sont à remonter dans les dispositions générales pour alléger le règlement : analyser en ce sens les articles 6, article 9...
- **Les dispositions particulières à chaque zone du règlement écrit - Remarques communes à toutes les zones :**
 - la présentation des articles 1, avec un tableau qui n'a qu'une valeur « *informative* » est inadaptée et possiblement illégale (seuls des éléments graphiques ou figuratifs peuvent constituer une illustration R. 151-11). Elle ne facilite pas la compréhension, complexifie inutilement l'écriture du règlement et peut s'avérer source d'erreur en écrivant la règle sous deux formes.

Le tableau suffit à l'expression de la règle autorisant ou interdisant certaines sous-destinations. Il peut être renvoyé à l'article 2 pour application de conditions particulières. Dans le tableau, remplacer le terme « *soumis à limitation d'usage* » par « *autoriser sous conditions* ».

- Les articles 4.2 mélangent des règles relatives aux implantations par rapport aux emprises publiques et des règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives. Supprimer ces dispositions qui sont bien reprises dans le paragraphe 4.3
- Les articles 9.3 concernant les dispositions relatives aux eaux pluviales : un zonage pluvial est en cours d'élaboration sur la commune de Lalbenque. Ses dispositions devront être reprises dans le règlement du PLUi lors d'une prochaine évolution de ce dernier.
- **Les dispositions particulières à chaque zone du règlement écrit - Remarques concernant certaines zones :**
 - page 16, 26, 36, 68, 74, 84, 94, 104 – articles UA2, UB2, UC2, UX2, AUA2, AUB2, AUC2, AUX2 :
 - ✓ Un PLU n'est pas habilité à réglementer la surface de vente. Cette notion n'est pas définie par le code de l'urbanisme ou par le lexique national de l'urbanisme : même pour la destination « *commerce et activité de service* » il convient de réglementer le bâti par sa « *surface de plancher* ».
 - ✓ Les articles 2.2, 2.3, 2.4 (dans les pages précédemment nommées ainsi que pour la page 46) sont redondants avec les dispositions générales (page 5). De plus, le règlement n'a pas à évoquer l'application du DPU. Le périmètre du DPU doit seulement figurer en annexe du PLUi.
 - page 17, 27, 37, 56, 75, 85, 95 - articles UA4, UB4, UC4, Ubt4, AUA4, AUB4, AUC4 :

l'article 4.1 « *hauteur des constructions* » impose vainement une hauteur minimale à 2,5 m à l'égout du toit. En effet, le simple respect des normes de construction conduit à respecter ce seuil. En outre, la modification apportée passe cette hauteur minimale de 3,2 m à 2,5 m en conservant l'argument ayant initié la règle à l'élaboration du PLUi : « *dans le respect de l'architecture dominante de type Quercy Blanc ou Causse de Limogne* ». Ici aucune analyse architecturale à l'appui de la note technique ne vient justifier ce changement qui, devrait s'appuyer sur le fondement d'une analyse des caractéristiques territoriales.
 - page 21, 31, 41, 49, 78, 88, 98, 118, 127, 136, 146, 155, 176 – articles UA5, UB5, UC5, UP5, AUA5, AUB5, AUC5, A5, AP5, AST5, N5, NP5, NST5 - règles communes pour toutes les toitures : le schéma présenté est indiqué comme « *schéma opposable* ». Or il ne propose que des solutions positives et n'indique en rien les dispositions qui seraient interdites. En outre, on ne sait pas à quel objet il s'applique.
 - Zone 2AU : En zone 2AU, aucune construction ne peut être autorisée. Seules des installations techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » pourraient être admises sous condition de contribuer à la desserte de la zone.
 - Concernant plus spécifiquement les zones A et N et leurs sous-secteurs : (hors agrivoltaïsme et PV compatible qui feront l'objet d'un chapitre particulier) :
 - ✓ le champ des constructions et installations autorisées doit être limité au maximum de ce qui est permis par le code de l'urbanisme, notamment parmi ceux relevant de la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* ».
 - ✓ concernant la destination « *habitation* », il est difficile de comprendre ce qui est autorisé ou interdit : la combinaison des articles 1 et 2 doit gagner en clarté car, la rédaction actuelle contient des contradictions entre le tableau et l'expression de la règle (article 1) et ces dispositions au sein d'une même zone peuvent à la fois « *interdire les constructions à usage d'habitation* » (article A1) et les « *autoriser sous limitation d'usage* » (article A2).

En prenant en compte la remarque concernant la présentation de l'article 1 qui est développée dans le chapitre « *remarques communes à toutes les zones* », il convient :

 - ✗ d'asseoir une logique dans la rédaction de la règle pour les zones A et N et leurs sous-secteurs ;
 - ✗ de clairement limiter les droits ouverts au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers aux seules extensions et annexes des habitations existantes à la date

d'approbation du PLUi, et au logement de l'exploitant agricole dès lors que sa présence sur site est justifiée ;

- x de graduer ces droits pour prendre en compte la définition des sous-secteurs : ils seront donc plus restreints au sein des espaces Ap et Np : « secteurs agricoles ou naturels à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique ».
- ✓ le règlement ouvre le changement de destination à une multitude d'objets, dont la plupart n'ont rien à faire au sein des espaces agricoles et naturels : entrepôt, artisanat et commerce de détail, bureau...
- ✓ les constructions à usage touristique, les maisons de chasse et les abris légers d'animaux domestiques ne sont pas des locaux accessoires ou nécessaires à l'activité agricole. Les dispositions visant à les autoriser en zone A ou N sont illégales (déjà signalé dans l'avis de l'État sur le PLUi arrêté). Elles sont à supprimer.
- ✓ En zone Ap et Np où l'intention semble d'interdire les constructions nouvelles à vocation agricole et de restreindre les possibilités aux seules extensions des constructions existantes, la règle d'interdiction de constructions nouvelles n'est pas mentionnée.
- ✓ D'une manière pratique, la rédaction du règlement de ces zones devrait être simplifiée pour se conformer strictement à l'écriture telle qu'elle ressort des articles du code de l'urbanisme. Par exemple préférer :

En zone A, sont autorisées :

Rédaction dans le règlement écrit modifié	Rédaction proposée issue du CU
<i>-Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière -La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;</i>	<i>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière</i>
<i>-Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ; -Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;</i>	<i>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>
<i>Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole</i>	<i>Les construction et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</i>

- **Les dispositions particulières concernant l'acceptabilité des projets photovoltaïque en zone A et N :**

Les dispositions introduites dans le règlement sont à revoir sur la base de la séance de travail réalisée avec vos services le 16 septembre 2025 et dont les points majeurs sont rappelés ici.

Pour bien comprendre les évolutions demandées un petit rappel de la réglementation introduite par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables :

Un mois après la sortie du document cadre du 25 juin 2025, au sein des espaces naturels agricoles et forestier seuls peuvent être autorisés :

- les projets agrivoltaïques à savoir :
 - ✓ les projets que l'on nommera « de plein champs » au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie. : Selon l'article L. 111-27 du code de l'urbanisme, ils sont rattachés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - ✓ les serres, les hangars et les ombrières à usage agricole : définis à articles L. 111-28 du CU ;

- Les projets compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (art. L. 111.29 du CU). Ils doivent respecter les dispositions du document cadre : selon l'article L. 151-11 I 1° du CU et la fiche technique « réforme des destinations de constructions », ils relèvent de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Rédaction proposée à l'issue de notre séance de travail :

NB : Au cours de la séance est apparue la volonté d'autoriser de manière graduelle en fonction des enjeux et caractéristiques des différentes zones A, Ap, N, Np et de valoriser le travail de la « *Charte des énergies renouvelables de l'intercommunalité* » pour encadrer l'acceptabilité des projets.

- pour autoriser l'agrivoltaïsme dans une zone A ou N, modifier ou compléter ainsi les articles A1 et N1 :
 - ✓ dans le tableau des destinations, la sous-destination « *exploitation agricole* » doit être « *autorisée sous condition* »,
 - ✓ indiquer clairement dans la partie rédigée de l'article 1, ce que la collectivité souhaite autoriser et dans quelles conditions :
 - x « *Les installations agrivoltaïques au sol au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, à condition de respecter les critères de qualités environnementales et paysagères figurant à l'article **A7 ou N7** tels que ressortant de la Charte des énergies renouvelables de l'intercommunalité.* » ;
 - NB : Il convient de compléter les articles **A7 et N7** pour rendre certaines dispositions de la charte opposables aux tiers.
 - x Adapter certains articles du règlement pour faciliter les projets et permettre de répondre à des obligations réglementaires les concernant : article A5-8 (hauteur des clôtures : 2 m, aspect : permettre une simplicité au regard des limite agricole et naturel environnant les projets...)
 - x « *L'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques devant correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative, au sens de l'article L. 111-28 du code de l'urbanisme, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole existant* ».
- pour autoriser les projets PV compatibles dans une zone A ou N, modifier ou compléter ainsi les articles A1 et N1 :
 - ✓ dans le tableau des destinations, la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » doit être « *autorisée sous condition* »,
 - ✓ Par ailleurs, il convient d'introduire dans la partie rédigée des articles A1 et N1, des conditions particulières cohérentes avec la volonté première du PLUi et incorporer les dispositions de la charte ENR :
 - x « *Les installations photovoltaïques au sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, relevant de l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme, sont autorisées dans la limite de 1 ha* » (seuil défini en cohérence avec la rédaction du PLUi actuel au regard des caractéristiques et rendements actuels des panneaux et permet d'intégrer les évolutions technologiques sur le matériel dans les années à venir).
 - x encadrer le projet au regard des enjeux de la Charte ENR : « *à condition de respecter les critères de qualités environnementales et paysagères figurant à l'article A7 (ou N7) tels que ressortant de la Charte des énergies renouvelables de l'intercommunalité.* » ;
 - NB : il convient de compléter les articles A7 et N7 pour rendre certaines dispositions de la charte opposables du tiers.

NB : Seuls les projets répondant aux obligations de la loi APER et au document cadre pourront être réalisés, à savoir : terres incultes ou absence d'activité agricole dans les 10 ans précédents l'entrée en vigueur de la loi APER, et surface identifiée dans l'annexe cartographique du document cadre ou répondant à un des 14 items listées par l'article R.111. 58 du CU. Les dispositions précédentes permettent de ne pas subir la loi et d'encadrer un peu plus ces projets. La loi et le document cadre s'appliquant, il est inutile de reprendre dans les règles du PLUi les dispositions qui y figurent.

- En compléments, pour limiter le champ des possibles dans la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » le PLUi doit réglementer l'emprise au sol et la hauteur admissible :
 - ✓ définir une condition d'emprise au sol en fixant une limite maximale pertinente pour ne pas bloquer la réalisation de construction ou d'équipements liés aux installations agrivoltaïque et PV compatible (transformateur par exemple), la construction de châteaux d'eau, de STEP et locaux accessoires (100 m² par exemple – en indiquant que cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas aux panneaux photovoltaïques) ;
 - ✓ limiter la hauteur des constructions pour interdire la réalisation d'éoliennes qui ne semblent pas souhaitées par la collectivité au regard du rapport de présentation du PLUi (15 ou 20 m par exemple).
- Cas spécifique de la zone Npv :
 - ✓ Revoir la définition chapeau de la zone : « *Secteur sur lequel, seules les installations photovoltaïques au sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, relevant de l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme, sont autorisées en zone Npv.* »
 - ✓ dans le tableau des destinations, la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » doit être « *autorisée sous condition* » ;
 - ✓ indiquer clairement dans la partie rédigée de l'article Npv1, ce que la collectivité souhaite autoriser et sous quelles conditions :
 - x « *Seules les installations photovoltaïques au sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, relevant de l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme, sont autorisées au sein de la zone Npv* » ;
 - NB : Le secteur Npv ne doit pas intégrer de limitation de surface
 - x encadrer le projet de regard des enjeux de la Charte ENR : « *à condition de respecter les critères de qualités environnementales et paysagères figurant à l'article Npv7 tels que ressortant de la Charte des énergies renouvelables de l'intercommunalité.* » ;
 - NB : Il convient de compléter l'article Npv7 pour rendre certaines dispositions de la charte opposables du tiers. »

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le tableau ci-dessous recense l'acceptabilité de l'agrivoltaïsme et du PV compatible en fonction des différents sous-secteurs des zones A et N du PLUi, (hors STECAL Ast, Nst et zones spécifiques Nl et Nca qui non pas à accueillir ce type d'installation).

	Zone A	Zone Ap	N	Np	Npv
Agrivoltaïsme L . 111-27 « Plein champs »	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit
Agrivoltaïsme L . 111-28 « serre, hangars, ombrières »	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit
PV compatible (*)	Autorisé sous conditions et 1 ha max	Interdit	Autorisé sous conditions et 1 ha max	Interdit	Autorisé sous conditions

(*) NB : rappel, pour autoriser les projets PV compatibles, la destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » doit être autorisée dans les articles 1 du règlement écrit du PLUi.

- **Définitions du règlement écrit :**
 - à trier par ordre alphabétique pour plus de simplicité dans la recherche
 - définir « *surface par habitation* »
 - vérifier s'il y a d'autres termes utilisés dont la définition serait manquante.