

**Monsieur le Président
Communauté de Communes
CAUVALDOR
6 avenue de Saint-Céré**

46110 VAYRAC

Direction

Tél. : 05 65 23 22 63
Email : urbanisme@lot.chambagri.fr

Cahors, le 30 juillet 2024

Référence
CR/AU

Objet
PLUi Cauvaldor

Dossier suivi par
Christophe ROGER

Lettre recommandée
avec AR

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier le 13 mai dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de CAUVALDOR.

Comprenant 77 communes, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un outil ambitieux permettant d'harmoniser les politiques de planification et d'aménagement du territoire, notamment en prenant en compte l'économie agricole. Ce document a donc retenu toute notre attention et nous tenons à vous formuler quelques remarques et observations.

1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le PADD est la clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes. Il expose le projet d'intérêt général choisi et il fixe les objectifs.

Rappel de quelques objectifs précisés dans la délibération de prescription du PLUi :

Faire de la sauvegarde du patrimoine un levier de l'identité et de la promotion du territoire : en protégeant les motifs et structures caractéristiques, en conservant les formes urbaines héritées, en couplant la valorisation des patrimoines historique et naturel, ordinaire et extraordinaire. Cela passe aussi par une valorisation de l'activité agricole en fonction des terroirs du territoire et de l'évolution des modes de production.

Mener une politique permettant de coupler développement économique et démographique, Structurer le territoire dans le respect de ses particularités, en affirmant le maillage territorial, en donnant des conditions de développement des activités commerciales et des équipements et services à la population.

Préserver le patrimoine eau et biodiversité, tant en quantité qu'en qualité,

Siège Social
CHAMBRE D'AGRICULTURE
430 avenue Jean JAURES
CS60199
46004 CAHORS CEDEX 9
Tél. : 05 65 23 22 21
Email : accueil@lot.chambagri.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de communes des Causses et Vallée de la Dordogne s'appuie sur 5 axes thématiques :

1- Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous et s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux.

2- Développer l'emploi en milieu rural et renforcer les pôles économiques stratégiques du territoire.

3- Soutenir l'économie agricole et forestière, préserver les ressources naturelles.

4- Promouvoir un territoire des proximités, connecté aux réseaux de communication, favorable au bien-être des populations.

5- Valoriser la qualité des paysages et du patrimoine pour améliorer l'attractivité du territoire.

Dans son orientation 1 de l'Axe 3, le PADD met en évidence le caractère agricole du territoire. La diversification des pratiques culturales est également présentée comme un atout : « *elle induit une complexité du paysage devenue un élément clé de la biodiversité dans les espaces agricoles* ».

Quelques-uns des objectifs du projet politique :

- Pérenniser les exploitations agricoles en interdisant le mitage de l'espace agricole par des constructions à usage d'habitation, en maîtrisant les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles
- Préserver et dynamiser l'agriculture dans les secteurs de la vallée de la Dordogne, ainsi que tous les autres espaces agricoles, support d'une économie riche et diversifiée, en fonction des productions et des spécificités de chaque territoire
- Valoriser l'agriculture du territoire en permettant le développement d'activités complémentaires aux activités de production (hébergement, transformation et vente à la ferme, ...)

La politique énoncée pour le secteur agricole répond de manière satisfaisante aux enjeux de votre territoire.

Le maintien, la valorisation et le développement de l'économie agricole constituent des ambitions portées par les élus.

Les règlements graphiques et écrits doivent ainsi retranscrire ces objectifs.

Pour ce faire, un diagnostic du territoire et notamment un diagnostic agricole doit être réalisé afin d'accompagner les élus dans leurs décisions.

2- Le diagnostic : l'importance de l'économie agricole

CAUVALDOR a identifié l'agriculture comme une économie productive. Cependant, peu d'éléments permettent d'appréhender l'agriculture comme une activité économique. Le nombre d'emploi ou le pourcentage d'actifs lié à l'agriculture, par exemple, n'est pas analysé.

L'élevage est très présent sur l'ensemble du territoire et sous des formes très diverses. On peut estimer que seules 10 à 15% des exploitations agricoles n'ont aucune production animale (RGA 2010). L'utilisation d'une unité de comparaison entre les différents élevages (Unité gros bétail : UGB) permet de constater que presque toutes les communes du territoire abritent au moins un atelier de production.

En page 55, il est précisé que le nombre, la diversité et la densité de ces élevages impliquent la présence de très nombreux bâtiments et annexes spécialisées (parcs, fosses, fumières) ...

Mais, le diagnostic ne permet pas de repérer les sites d'exploitations. Malgré le travail réalisé par la chambre d'agriculture à la demande de Cauvaldor, les bâtiments d'élevage ne sont pas identifiés.

Au chapitre 5 du diagnostic, en page 58, - L'agriculture dans les documents d'urbanisme en vigueur - il est mentionné : « *La carte ci-après met en évidence l'occupation des sols à vocation agricole et naturelle ...* ». Nous contestons cette carte. Les documents d'urbanisme ne reflètent pas la réalité d'utilisation des sols. Cette carte n'est pas en adéquation avec la carte de la page 55.

Au final, le contenu du rapport, en ce qui concerne l'agriculture, reste relativement superficiel avec peu de données concrètes et étayées. Pour autant, nous retenons dans la synthèse des enjeux **deux points essentiels à prendre en compte** :

- Maintenir l'agriculture et la forêt comme richesse économique du territoire
- Reconnaître l'agriculture comme un outil de gestion des paysages et une richesse écologique (40% des espaces inventoriés en ZNIEEFF, Natura 2000, PNR Causses du Quercy)

3- Le règlement écrit

Le règlement écrit et les règlements graphiques sont étroitement liés. Dans l'objectif d'accompagner et soutenir les activités agricoles, de promouvoir de nouvelles installations, il est important que ces documents n'apportent pas de contraintes empêchant la réalisation des ambitions affichées dans le PADD.

➤ La zone agricole est divisée en quatre zones : A, Ap, Alt et Ast

Production d'énergie renouvelable :

En zone A, les projets ENR solaires au sol, en dehors des installations agrivoltaïques, sont en contradiction avec les objectifs de préservation de ces espaces pour la production agricole. Le document cadre, en cours d'élaboration, définira les secteurs où la production d'énergie renouvelable est compatible avec l'activité agricole. Nous proposons que la mention ci-dessous soit retirée du règlement écrit.

(p 78): « Les projets d'EnR solaires au sol sont autorisés, dans la limite maximale de 20 ha d'emprise au sol, et devront faire l'objet d'une déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLUiH par la création d'une zone EnR ».

Concernant la règle suivante *« Seules les installations agrivoltaïques bénéficiant, au sens du décret, à du pastoralisme extensif ovin ou bovin seront autorisées »*, il apparaît impossible de limiter l'agrivoltaïque à une activité pastorale extensive. Les projets agrivoltaïques sont définis par décret sur la base de critères décidés par le législateur. Nous vous demandons de retirer ce paragraphe ou à minima de le modifier afin de ne pas réduire le champ des possibles en matière d'agrivoltaïsme.

Concernant l'article A3 :

- règles spécifiques :

« Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle »

Nous vous proposons de modifier cette rédaction comme suit :

*« Pour les piscines qui devront respecter **un recul minimum de 5 m** par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet... »*

En effet, il est opportun de préserver une distance suffisamment conséquente entre la piscine et des parcelles potentiellement exploitées.

Concernant l'article A4 :

- constructions neuves des bâtiments d'activités :

Tout en adhérant aux principes d'implantation proposés, il nous semble difficile d'interdire tout terrassement en roche vive. Dans certaines situations avec de fortes contraintes et justifiées par une impossibilité technique nécessaire à la nature de l'activité, nous proposons qu'un terrassement en roche vive soit accepté.

La zone Ap

Le règlement autorise la construction d'un bâtiment agricole *sous condition qu'un point de toute nouvelle construction soit au maximum à 100 m d'un point d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H*. La zone Ap représentant une surface importante à l'échelle du PLUi, cette règle pourrait compromettre la construction d'installations nécessaires au développement de l'activité agricole ou indispensables à l'installation de jeunes agriculteurs.

En cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD, nous vous demandons d'assouplir cette condition en donnant la possibilité d'y déroger en cas d'impossibilité technique ou topographique.

La zone Naturelle

Remarques identiques à la zone agricole.

La zone Np

Le règlement autorise la construction d'un bâtiment agricole *sous condition qu'un point de toute nouvelle construction soit au maximum à 30 m d'un point d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H*. La zone Np représentant une surface non négligeable à l'échelle du PLUi, cette règle pourrait compromettre la construction d'installations nécessaires au développement de l'activité agricole ou indispensables à l'installation de jeunes agriculteurs.

En cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD, nous vous demandons d'assouplir cette condition en donnant la possibilité d'y déroger en cas d'impossibilité technique ou topographique.

4- La détermination des zonages :

La zone Agricole représente 60 % du territoire de Cauvaldor (78 078 Ha). La zone Naturelle, quant à elle, représente 45 916 Ha soit 35 %. Même si cette classification peut apparaître, en première lecture, cohérente avec les caractéristiques du territoire, nous tenons à souligner que :

- des surfaces importantes, notamment dans les secteurs de cause, sont considérées en zone naturelle alors qu'elles sont largement mises en valeur et préservées par l'activité agricole présente,
- les zones Ap et Np représentent environ 38 % des zones Agricoles et Naturelles. Le règlement de ces deux zones, avec des prescriptions restrictives en ce qui concerne la construction de bâtiments agricoles, pourrait s'avérer pénalisant en particulier dans le cas d'installation hors du cadre familial.

Tenant compte d'un diagnostic agricole assez peu développé, nous demandons une analyse plus précise de l'activité agricole et du territoire afin d'envisager une diminution des zones Ap et Np au sein des zones A et N.

En référence à votre rapport, ce sont donc 231,5 ha de zones AU ouvertes et fermées à vocation résidentielle, auxquelles il faut ajouter 59,9 ha de zones U, puis 13,2 ha de STECAL et 41,8 ha d'emplacements réservés identifiés (la loi climat et résilience). Cela représente donc environ 346 ha de zones prises sur les ENAF.

Par ailleurs, un objectif d'environ 1500 changements de destination est affiché.

Au final, le bilan montre :

- 60,3 % de zones agricoles
- 35,5 % de zones naturelles
- 4,1 % de zones urbaines ou à urbaniser

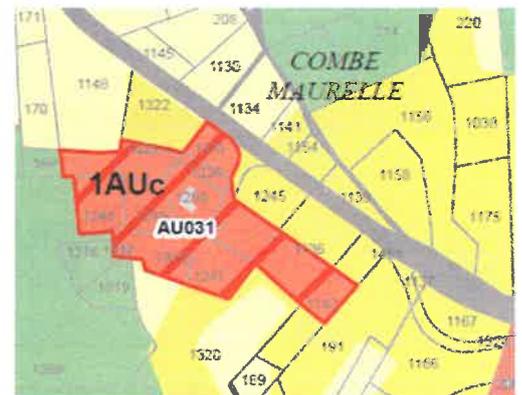
Pour autant, plusieurs choix de zones constructibles nous interrogent, et certains sont de nature à porter atteintes aux ENAF et d'impacter l'activité agricole :

- **Lacave**

(Les boules nord - zone Auc - 31) :

Une partie de la zone Auc impacte un îlot agricole. Ce choix d'urbanisation n'apparaît pas opportun :

- discontinuité des enveloppes urbaines existantes,
 - mitage de l'espace agricole
- Nous demandons le retrait de cette zone.

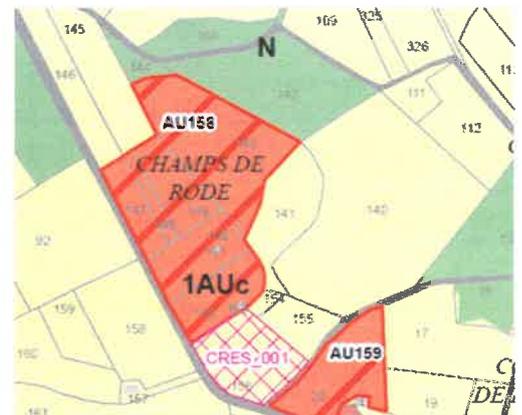


- **Cressensac-Sarrazac**

(ouest du bourg - zone Auc - 158) :

Comme le cas précédent, cette zone est déconnectée d'un secteur urbanisé. Elle impacte un îlot agricole.

Nous demandons le retrait de cette zone.

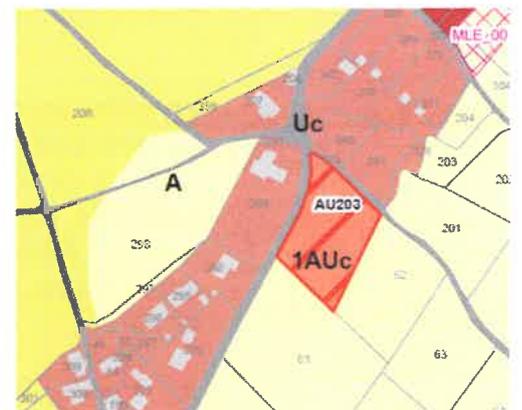


- **Mayrinhac-Lentour**

(Le Cayrel - zone AU - 23) :

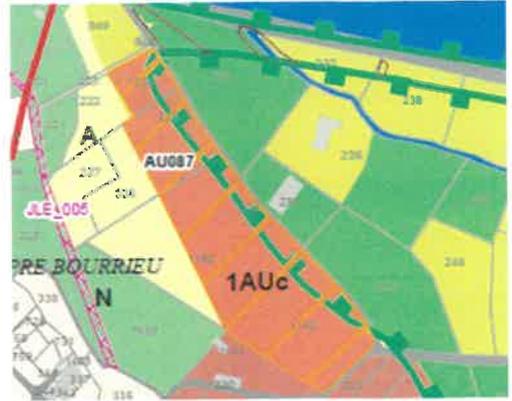
Cette zone Auc impacte fortement un espace agricole. Elle porte préjudice à un îlot exploité, vierge de construction.

Nous demandons le retrait de cette zone Auc.



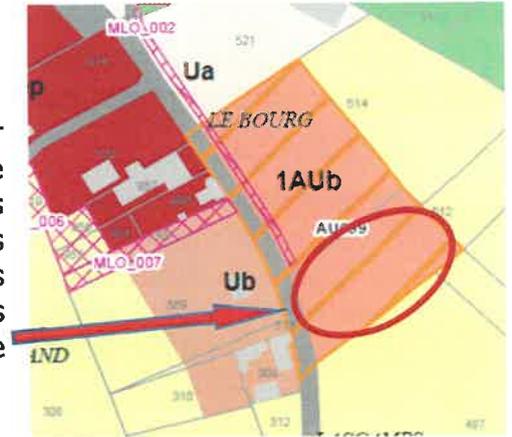
• **Saint-Jean-Lespinasse**
(La Ségarie – zone AU – 87) :

Cette zone 1 AUc en limite du PPRI impacte un îlot agricole. Cette urbanisation accentuerait le mitage de l'espace agricole. Nous demandons le retrait de la zone.



• **Saint-Michel-Loubesjou**
(Le bourg est – zone AUb – 99) :

Malgré la proximité avec un secteur urbanisé, une partie de la zone 1AUb jouxte un verger. Il n'est pas opportun de générer d'éventuels conflits. Pour tenir compte des enjeux agricoles liés aux parcelles à proximité, nous demandons une réduction de la zone en partie sud.



• **Rignac**
(Les Pechs – zone AUc – 67) :

Cette vaste zone 1AUc impacte significativement un îlot agricole de grande taille, vierge de toute urbanisation. Nous demandons le retrait de cette zone.



• **Gignac**
(Les Fraux – zone Nlt) :

Cette zone dédiée aux activités de loisirs et tourisme est située tout à proximité d'une salle de gavage. Au-delà de la distance obligatoire de 100 mètres entre cette installation et une zone autorisant de nouvelles constructions, il est souhaitable de limiter les secteurs de co-activités. Nous demandons une réduction significative de cette zone Nlt.



- **Martel**
(La Blanchie – zone Uc)

La zone Uc apparait incohérente ; à proximité de la zone 1AUb -140, elle n'est pas en continuité d'un espace urbanisé.

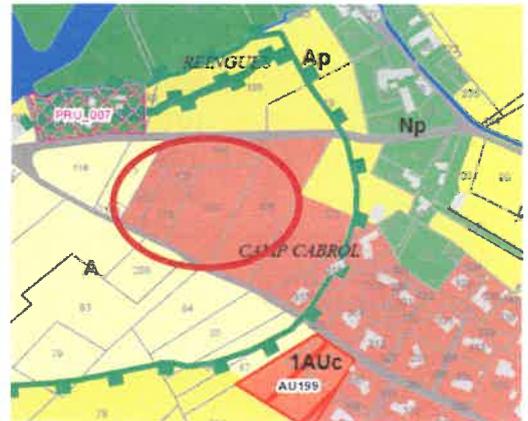
Nous souhaitons à minima des explications et une justification sur ce choix.



- **Prudhomat**
(Camp cabrol -zone Uc)

Commune déjà très impactée par le mitage, cette zone Uc porte atteinte aux enjeux agricoles.

Nous demandons une redéfinition de la zone à la limite de la zone déjà urbanisée.



- **Frayssinhes**
(Bois de lafon - Alt)

Le projet lié à cette vaste zone Alt mérite une analyse complémentaire. La zone Alt impacte l'activité agricole.

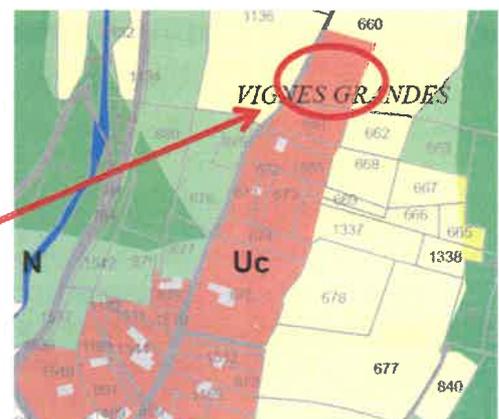
Nous souhaitons une réduction de cette zone et une justification sur ce choix.



- **Pinsac**
(Vignes grandes – Uc)

L'extension de la zone Uc mobilise une parcelle agricole au sein d'un îlot exploité.

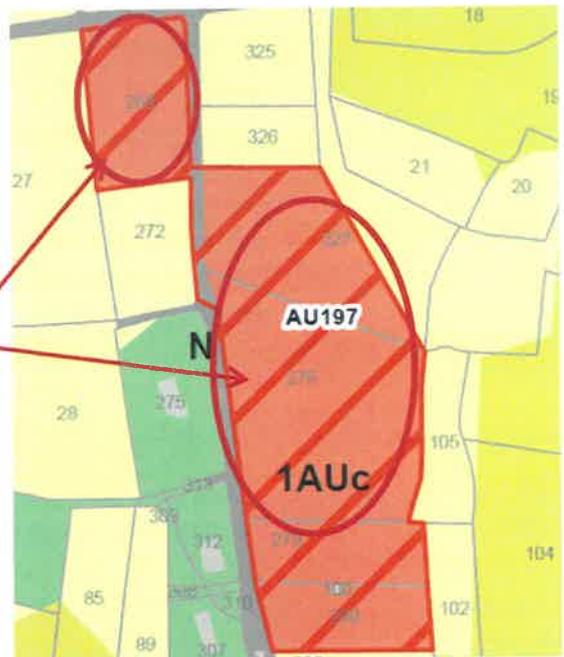
Nous demandons une réduction de la zone Uc en partie Nord.



- **Alvignac**
(La Toye - AU 197)

Cette zone 1AUc, un peu éloignée du bourg, porte atteinte aux enjeux agricoles.

Nous demandons une réduction très significative.



- **Puybrun**
(Le Sud - AU 61 et AU 62) :

La zone 1AUc (AU62) située à proximité immédiate d'un verger porte atteinte aux enjeux agricoles. Il nous semble opportun de ne pas créer un secteur à urbaniser de l'autre côté de la Rd 120.

Nous demandons la suppression de cette zone AU 62.

Concernant la zone AU 61, elle apparaît trop vaste et en discontinuité des espaces bâtis.

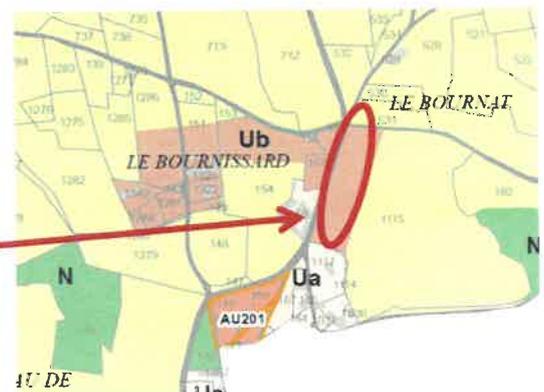
Nous demandons sa réduction et une redéfinition de celle-ci.



- **Cuzance**
(Le Bournissard - Ub)

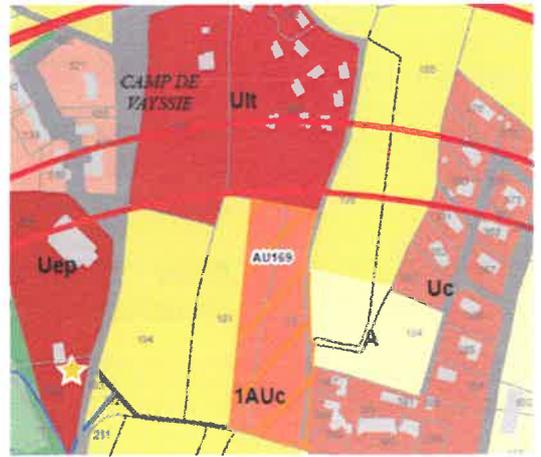
La partie « Est » de cette zone vient impacter un îlot agricole. Il est souhaitable que la zone Ub ne franchisse pas la route départementale.

Nous demandons la suppression de la partie « Est » mentionnée ci-contre.



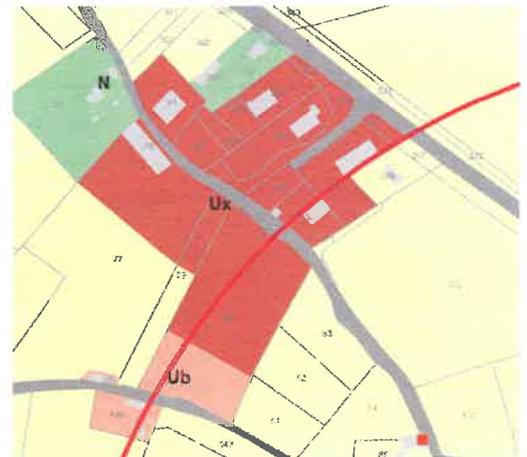
- **Thegra**
(Les Claux – AU 169)

Cette zone 1AUc remet en cause l'îlot agricole : il sera très difficile demain d'exploiter l'espace agricole restant.
Nous demandons la suppression de cette zone.



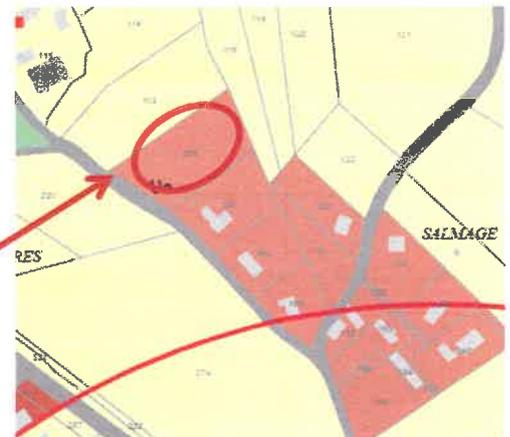
- **St Michel de Bannières**
(Teulières – Ux – Ub)

L'extension de cette zone Ux et la zone Ub au « sud » portent atteinte aux enjeux agricoles. Elles entament un vaste espace exploité. Une extension à « l'est » (parcelles 272,...) vers le village limiterait l'impact.
Nous demandons la modification de ces zones.



- **St Michel de Bannières**
(Teulières – Salmage - Uc)

L'extension de la zone Uc impacte une zone agricole. Il est préférable de conserver une coupure d'urbanisation.
Nous demandons le retrait de la parcelle 263.



- **St Michel Loubejou**
(Cambous - Ux)

L'extension de la zone Ux porte atteinte aux enjeux agricoles. Afin de limiter l'impact sur cet îlot agricole.

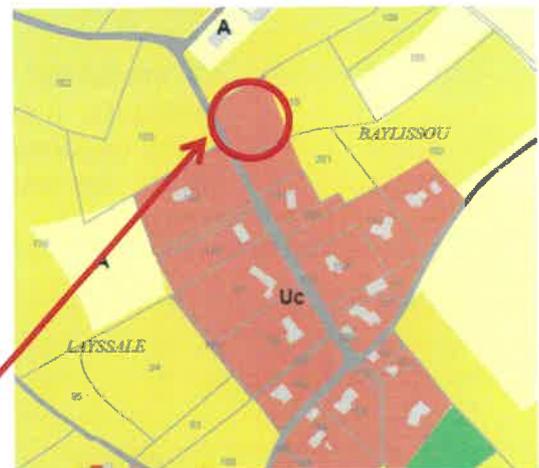
Nous demandons le retrait de la parcelle 313.



- **Lavergne**
(Baylissou) – UC)

Cette zone Uc est identifiée au sein d'une vaste zone Ap. L'extension sur la parcelle 110 en partie nord est en contradiction avec la volonté affichée de protection de ces espaces. Elle est de nature à porter atteinte aux enjeux agricoles (zone A tout à proximité)

Nous demandons la suppression de la partie nord située sur la parcelle 110.

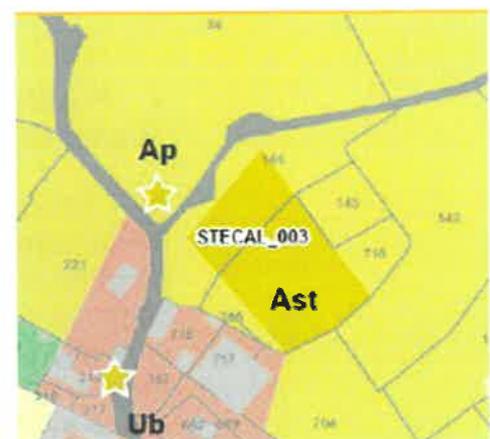


Les STECAL

- **Bio**
(Mas de Martel – 003) :

Ce Stecal situé dans la zone Ap impacte l'activité agricole. Nous notons une forme d'incohérence entre les contraintes de constructibilité de la zone Ap et les possibilités de construction offerte par le Stecal.

Nous demandons la réduction de ce Stecal.



- **Estal**

(Les Picatous – Stecal 008 et zone Ult) :

Ce Stecal, d'une grande dimension, dispersé et associé à la zone Ult, porte préjudice au potentiel agricole.

Nous demandons une réduction des emprises afin de limiter l'impact sur l'activité agricole



- **Martel**

(Les hauts de Bagadou – 028) :

Ce Stecal est très excentré des bâtis existants. Il se situe au sein d'un vaste espace agricole.

Nous demandons le retrait de ce Stecal.

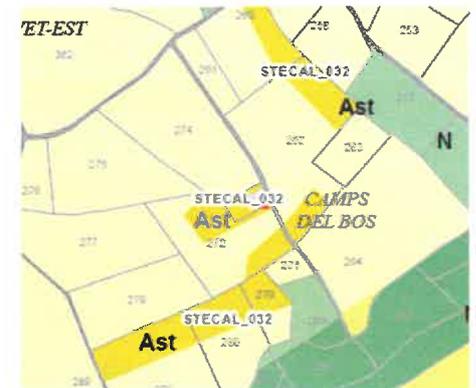


- **Miers**

(le Mas Davel – 032) :

Ce Stecal impacte le potentiel agricole ; il est situé au sein d'un îlot exploité.

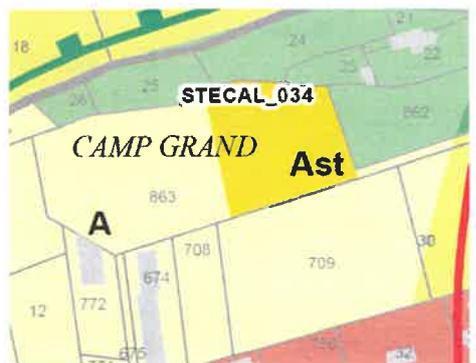
Nous demandons une réduction du zonage, avec un parcellaire mobilisé plus modeste.



- **Prudhomat**

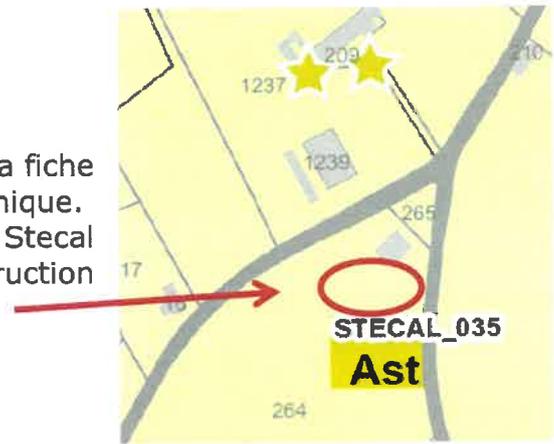
(Camp Grand – 034) :

Ce Stecal, pour une opération nécessitant la construction de nombreux bâtiments, impacte l'activité agricole. Au sein d'une zone A et proche de bâtiments, ce projet mérite une analyse complémentaire. Notre avis est très réservé.



- **St Laurent les Tours**
(Barry haut – 035) :

Il existe une incohérence entre la fiche descriptive et le règlement graphique. Il est impératif de positionner ce Stecal au plus proche de la construction existante.



- **Saint Laurent les Tours**
(Au Gari - 036) :

Ce Stecal situé au cœur d'un vaste espace exploité et proche d'un site d'exploitation porte atteinte aux enjeux agricoles. Nous demandons le retrait de ce Stecal.



- **Vayrac**
(Lastournayries – 040) :

Ce Stecal situé au sein d'un îlot exploité porte préjudice à l'activité agricole. Il est nécessaire de redimensionner ce secteur au plus proche du bâti existant.



Les espaces tampon

➤ Afin de limiter les conflits d'usages et dans un souci de préserver l'économie agricole du territoire, nous souhaitons la mise en place, hors zone agricole, d'un espace naturel « tampon » inconstructible, d'une largeur adaptée, à la périphérie des espaces agricoles et notamment en limite de zones viticoles et arboricoles.

5- Les changements de destination :

Tout en considérant que les changements de destination participent à limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels, plusieurs situations nous interrogent (bâtiments ne répondant pas à la définition d'un changement de destination, bâtiments isolés, etc ...).

Mais le nombre de changements de destination étant très important, nous ne sommes pas en mesure de mentionner dans cet avis tous les cas qui porteraient préjudices à l'activité agricole (proximité de bâtiments agricoles, remise en cause d'un plan d'épandage, etc ...) et plus généralement atteintes aux enjeux agricoles.

Lors de l'examen des autorisations d'urbanisme en CDPENAF, la profession agricole fera preuve de la plus grande vigilance avec l'objectif de limiter l'impact de ces rénovations sur l'activité agricole.

Cas particuliers ESTAL et GLANES

A l'étude de ce document de planification, le règlement graphique de la commune de GLANES ainsi que celui de la commune d'ESTAL ne sont pas établis avec les mêmes critères d'analyse que les autres zonages communaux.

En effet, la quasi-totalité du territoire de ces deux communes est classée en zone N et Np. **Ce classement n'est pas acceptable !!**

L'activité agricole est prépondérante dans ces deux communes : il n'est pas envisageable que l'économie agricole n'y soit pas reconnue. Il n'est pas tolérable que le développement, la modernisation des exploitations n'y soient pas facilités. Il n'est pas non plus recevable que l'installation de jeunes agriculteurs puisse être compromise par l'application de ces règlements graphiques et écrits.

Ces deux zonages sont en contradiction avec les orientations affichées dans le projet de Cauvaldor : « soutenir l'économie agricole ».

En espérant que cette proposition de zonage constitue une erreur, nous demandons, avec la plus grande fermeté, la correction de ces deux règlements graphiques afin de respecter les objectifs du PADD.

Cas particulier LAVERGNE

La zone Ap couvre la grande majorité de la commune de Lavergne. Ce zonage n'est pas en cohérence avec les caractéristiques agricoles de la commune (zone d'élevage avec la nécessité de disposer de bâtiments pour le logement des animaux). Ce choix est de nature à porter atteinte aux enjeux agricoles : développement et modernisation des exploitations.

Nous demandons une redéfinition et une diminution de la zone Ap.

Avis

Au regard des éléments présentés ci-dessus, nous émettons un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations et modifications demandées, dans l'objectif de préserver l'économie agricole.

Nous restons à votre disposition pour discuter avec vos services de la mise en application de ces modifications.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos respectueuses salutations.

Christophe CANAL
Président



