

PRÉFET DU LOT

Direction départementale des territoires  
du Lot

Service Prospective et Politiques  
de Développement Durable

Unité études, planification

Affaire suivie par : Pierre Minihot  
Téléphone : 05.65.23.61.46  
Télécopie : 05.65.23.61.61  
Courriel : pierre.minihot@lot.gouv.fr

Cahors, le 11 JUIN 2018

Le Préfet du Lot

à  
Monsieur Gilles VILARD

Maire de Lavercantière

1 place de la Paix

46340 LAVERCANTIERE

**Objet : Dérogation à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme relative au principe d'urbanisation limitée sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lavercantière.**

Par courrier en date du 12 février 2018, vous sollicitez des dérogations à la règle d'urbanisation limitée pour l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Lavercantière. En effet, en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable, votre commune est soumise aux dispositions de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme qui restreint les possibilités d'urbanisation<sup>1</sup>.

Néanmoins, un processus dérogatoire a été prévu ; il est défini par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme. *« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers... La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

Le projet de plan local d'urbanisme comprend la réduction de secteurs non constructibles sur le bourg et ses abords, sur les hameaux de "Montsalvy", "Courtés", "Sales Bas et Noval", "Champ Maison" "Lasfargues", "Fourmagnac", "Saint-Martin", "Le Clau", "Loumenet", et au lieu-dit "Lourtail".

### **Le bourg et ses abords immédiats**

Le bourg et ses abords regroupent plus de la moitié du potentiel constructible (27 logements) du PLU. Ces prévisions de développement sont fondées sur l'ouverture de deux secteurs nouveaux à l'urbanisation (AU) et sur la densification des espaces bâtis existants (Uh et U2). Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) patrimoniale ou de secteur d'aménagement encadrent les conditions d'occupation du sol. Ces espaces esquissent l'enveloppe du bourg à l'horizon 2030. S'ils entament une surface d'environ 1,5 ha de foncier agricole, enchâssés dans les espaces urbanisés, ces secteurs ne génèrent que peu de contraintes sur l'exploitation des espaces agricoles

<sup>1</sup> « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable ; [...] »

<sup>1°</sup> Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; [...] »

immédiats ou sur les continuités écologiques recensées dans le diagnostic territorial. En confortant la centralité du village, en encourageant la pratique des déplacements doux, en développant la mixité sociale, ces prévisions contribuent au maintien et à la vitalité des équipements, des services et des commerces du bourg. Ces orientations traduisent l'expression, par la collectivité, d'un réel projet urbain.

### **Sur les hameaux**

Certains hameaux de la commune sont identifiés au PLU et classés en secteurs constructibles (U1). Parfois, il s'agit de secteurs d'habitat historique ou, par opposition, de nouveaux lieux de développement d'habitat diffus, reliquats du zonage du précédent document d'urbanisme (POS). Concernant ces zones U1, les enveloppes retenues identifient les espaces bâtis qui présentent des possibilités de densification urbaine en restructuration du foncier déjà occupé ou en comblement de parcelles libres positionnées en "dents creuses". Pour la plupart de ces zones, les impacts générés sur les milieux agricoles ou naturels sont négligeables. Néanmoins, sur certains secteurs, les extensions projetées impactent directement des espaces d'enjeu fort à vocation agricole ou de préservation des continuités écologiques :

- à Fourmagnac, le zonage s'étire à l'est au-delà de la route départementale. Cette extension appuyée sur une seule construction isolée, entame un parcellaire (2500 m<sup>2</sup>) à dominante agricole (déclaration PAC 2016). Ainsi, au titre de la protection des espaces agricoles, la parcelle n°1123 section B, sera reclassée en zone A, voire Ap ;
- à Saint-Martin, le zonage résiduel hérité du POS propose une extension sur des espaces naturels identifiés au diagnostic du PLU comme réservoir de biodiversité à enjeu fort contribuant à la préservation des continuités écologiques. L'enveloppe urbaine définie ne comportant que deux habitations contemporaines ne peut être considérée comme présentant les caractéristiques d'une partie urbanisée de la commune. Ainsi, au titre de la protection des espaces naturels et de la préservation des continuités écologiques, la parcelle n° 1140 section B, sera reclassée en zone N ;
- au Clau, le diagnostic environnemental a identifié le secteur en réservoir de biodiversité. Les études du PLU mettent en avant la présence d'un corridor de biodiversité et l'état fonctionnel des continuités écologiques sur cette zone. L'enveloppe urbaine proposée intègre un parcellaire urbanisé, pour partie propriété de la commune. L'urbanisation en extension de ce secteur ne comprenant que 3 constructions éparses n'est pas envisageable au regard de la protection des espaces naturels et de la préservation des continuités écologiques, Ainsi, la parcelle 340 section C, appartenant à un espace boisé, sera reclassée en zone N.

### **La zone AU à l'ouest du bourg**

Au lieu-dit Lourtail, la zone AU correspond aux limites d'un secteur à vocation d'habitat (NA) hérité du précédent document d'urbanisme que la collectivité a équipé en voirie et réseaux. À ce jour, une seule construction y a été édifiée. Au vu du diagnostic environnemental, la zone AU entame un foncier à vocation agricole (PAC 2016) d'une superficie d'environ 1 ha. L'ouverture à la construction, encadrée par une OAP à secteur d'aménagement, permettra une densité de 9 logements par hectare. Avec ce potentiel positionné à 300 mètres du bourg, la collectivité vise l'objectif de renforcer la centralité du village. Ainsi, ce lieu d'habitat nouveau devrait-il conforter la fréquentation des équipements, services et commerces du bourg, en s'inscrivant dans la continuité du projet urbain de revitalisation du centre bourg porté par la commune de Lavercaillère.

En conclusion,

vu les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

vu l'avis favorable, assorti de réserve, de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 30 mars 2018 ;

vu l'avis réputé favorable du syndicat mixte du Pays Bourian, structure porteuse du schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;

considérant qu'en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

considérant que l'urbanisation de la zone Uh de Montsalvy, des zones U1 de Courtés, de Champs Maison, de Sales Bas et Nauval, de Loumenet, du secteur est du bourg et de Lasfargues, de la zone U2 de l'est du bourg sont conformes aux attentes des dispositions de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

la dérogation est accordée pour l'ensemble des secteurs Uh et U1 visés ci-dessus ;

considérant que les zones AU de l'est du bourg et de Lourtail, dont l'ouverture à l'urbanisation est proposée par le PLU, bien que situées dans un environnement naturel ou agricole, participent à un renforcement de la centralité du bourg de Lavercantière et à ses dynamiques locales de commerces et de services, à une consommation mesurée de l'espace et à une meilleure gestion des flux de déplacements ;


la dérogation est accordée pour l'ensemble des secteurs AU visés ci-dessus ;

considérant les enjeux avérés de préservation du potentiel agricole et des continuités écologiques des secteurs proposés constructibles à Saint Martin, au Clau et à Fourmagnac ;

la dérogation est refusée pour les parcelles suivantes :

- à Saint-Martin, la parcelle 1140 section B, au titre de la protection des espaces naturels et de la préservation des continuités écologiques ; elle sera reclassée en zone N ;
- au Clau, la parcelle 340 section C, au titre de la protection des espaces naturels et de la préservation des continuités écologiques ; elle sera reclassée en zone N ;
- à Fourmagnac, la parcelle 1123 section B, au titre de la protection des espaces agricoles ; elle sera reclassée en zone A, voire Ap.

Le Préfet du Lot,



Jérôme FILIPPINI

copie :

Sous-préfecture de Gourdon  
SG/MAJ

La présente décision peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du Préfet du Lot - Place Chapou - 46009 Cahors Cedex. Le recours doit être écrit et exposer les arguments et faits nouveaux. Une copie de la décision contestée doit être jointe à votre recours.
- d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur - Place Beauvau - 75800 Paris Cedex 08. Le recours doit être écrit et exposer les arguments et faits nouveaux. Une copie de la décision contestée doit être jointe à votre recours.
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse (68, rue Raymond IV 31000 Toulouse - tél : 05.62.73.57.57) dans un délai de deux mois courant à compter de sa notification.

