



PLU de Condat

Projet d'exploitation agricole

**Notice explicative de la modification
et examen au cas par cas d'une évaluation environnementale**

M1 - Modification du PLU de Condat

SOMMAIRE

I. Objet de la modification et contexte de la procédure	5
II. Présentation du projet nécessitant la modification du PLU	7
III. Exposé des motifs des changements apportés au PLU	9
<i>A. Modifications apportées au règlement écrit.....</i>	<i>9</i>
<i>B. Modifications apportées au règlement graphique</i>	<i>10</i>

Localisation du projet au sein de la commune



I. OBJET DE LA MODIFICATION ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

La commune de Condat dispose d'un PLU approuvé le 16 septembre 2008.

L'objet de cette procédure d'évolution consiste à changer la zone AUa du Vernet, zone à vocation résidentielle non équipée, en zone Am, zone agricole destinée aux activités de maraîchage.

La procédure est engagée par la délibération 2022_014 du 24 novembre 2021 du conseil communautaire.

Le projet d'évolution suit une procédure de modification selon une procédure de droit commun (article L153-36).

En effet, l'évolution :

- ne change pas les orientations du PADD : celui-ci affirme vouloir pérenniser cette activité économique prépondérante sur le territoire communal ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, au contraire, il étend une zone agricole ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Un jeune couple souhaite créer une micro-ferme maraîchère. Il s'est adressé à la commune pour trouver un lieu. Des parcelles communales, pour lesquelles un projet de lotissement ancien n'a toujours pas trouvé de candidat à l'installation depuis près de 15 ans, d'une superficie suffisante et bien exposées pour ce type de culture sont disponibles au lieu-dit Vernet, en rive gauche de la Grande Rhue, le long du lotissement du Vernet. Un logis-grange est également présent en continuité de ces parcelles qui permet d'accueillir le logement et des espaces professionnels pour la future exploitation.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone AUa où les constructions nouvelles à usage agricole sont interdites. Or le projet agricole prévoit l'installation de serres et de tunnels froids.

La communauté de communes du Pays Gentiane, considérant que le projet présente un intérêt général, a délibéré le 24 novembre 2021 (délibération 2022_014) pour engager une procédure de modification du PLU pour permettre la réalisation du projet agricole.

Au regard de ce qu'il est aujourd'hui permis de construire sur la zone (un lotissement résidentiel), le projet, pas l'implantation de tunnels froids et le développement d'un maraîchage en agrobiologie tend à réduire les incidences du PLU sur l'environnement (au sens du décret 2021-168 du 19 juillet 2021). La procédure de modification du

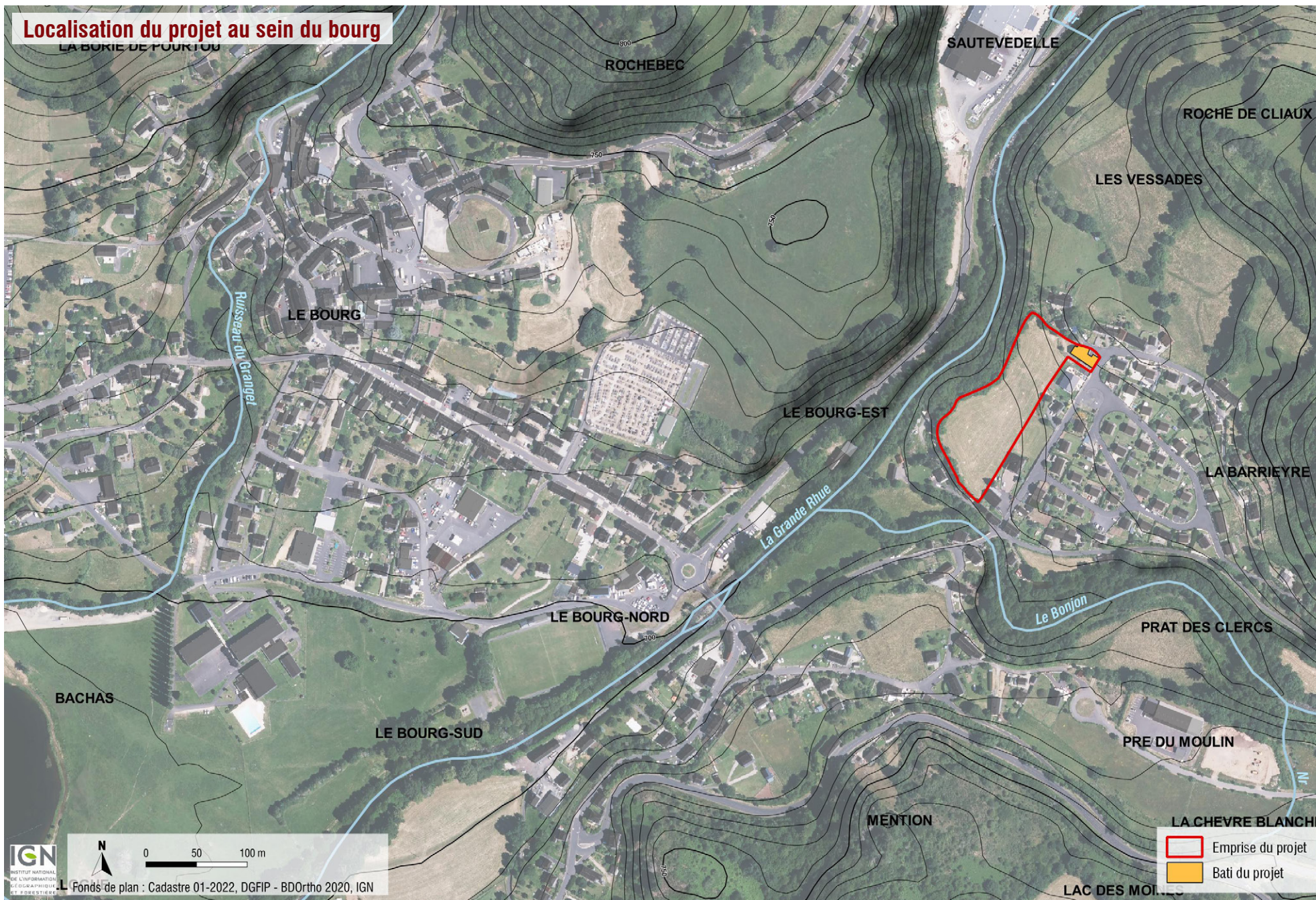
PLU n'implique pas d'évaluation environnementale, et ne sera pas soumise à l'avis de l'autorité environnementale par un examen dit au cas par cas car la procédure de modification a pour seul objet de réduire une zone AUa.

La modification du PLU est soumise à enquête publique.

Le présent document constitue ainsi la notice explicative de la modification du PLU.

Le PLU de Condat a été approuvé le 16 septembre 2008. Cette modification constitue la troisième procédure d'évolution du PLU qui a déjà connu :

- une modification simplifiée pour corriger une erreur matérielle approuvée le 21 janvier 2011 ;
- une révision simplifiée pour créer une zone AUy également approuvée le 21 janvier 2011.



II. PRÉSENTATION DU PROJET NÉCESSITANT LA MODIFICATION DU PLU

Le projet est porté par un jeune couple de maraîchers, Marine POTET et Dan COACOLO, qui souhaite créer une micro-ferme maraîchère en agriculture biologique.

Pour mener à bien leur activité, c'est à dire cultiver des légumes, des plantes aromatiques, des petits fruits, des fruitiers..., ils souhaitent (plan d'aménagement prévu page ci-contre) :

- implanter une serre de 6 X 20 m pour la pépinière,
- implanter 3 tunnels froids de 9 X 30 m pour le développement des plants,
- travailler en plein champ sur des planches de cultures permanentes,
- mêler maraîchage et culture fruitière,
- limiter les risques de maladies et de prolifération des ravageurs en créant les conditions d'une très forte biodiversité qui fait la part belle aux espèces sauvages : développement d'une zone sauvage au sud, création de petites mares, haies brise-vent, bandes fleuries, perchoirs à rapaces, cultures associées...

Les terrains communaux et le bâtiment qui le jouxte seront vendus aux maraîchers.

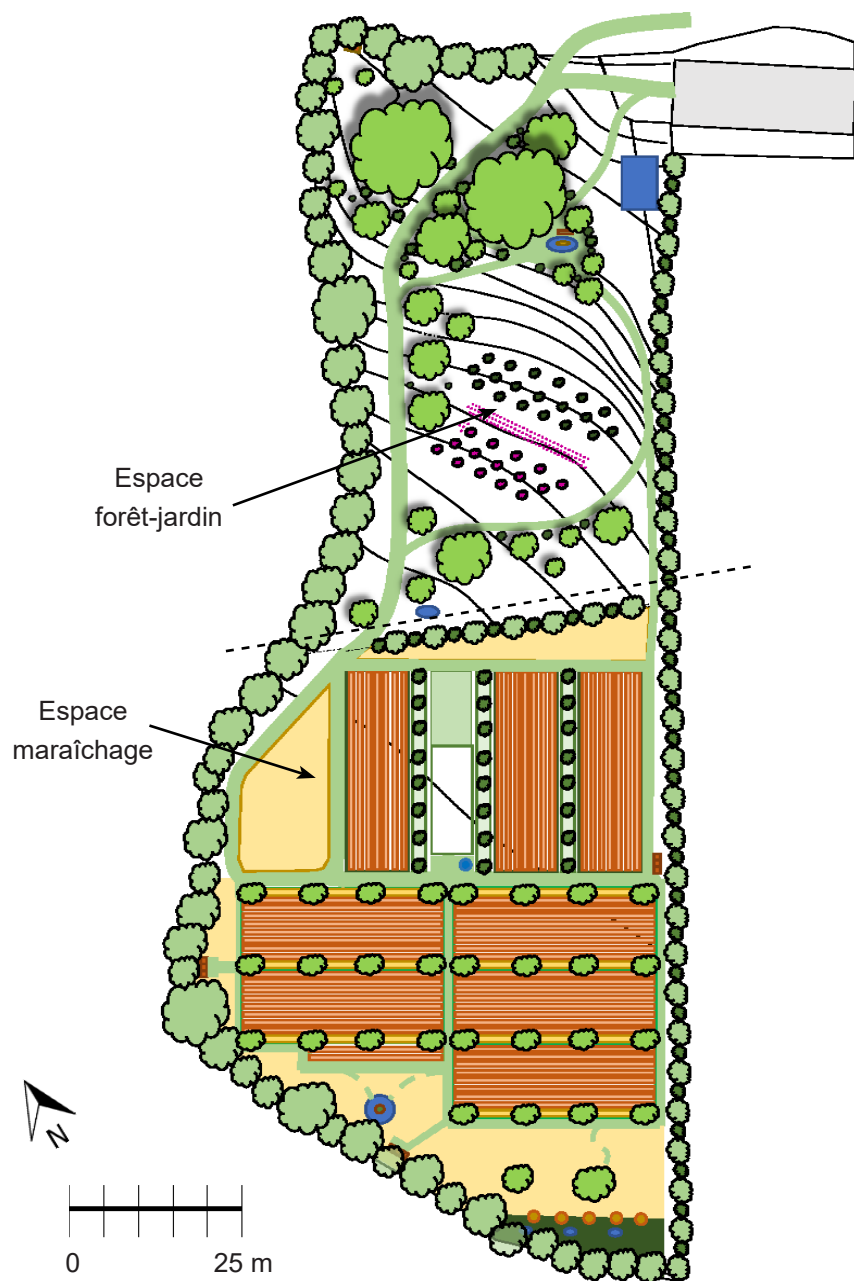


Vue sur le site depuis le nord des terrains



Vue sur le site depuis le sud des terrains

Principes d'aménagement



III. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

Pour permettre le projet de création de cette micro-ferme, la modification du PLU consiste à remplacer la zone AUa par une zone agricole destinée aux activités de maraîchage/polyculture.

Ainsi, la modification du PLU consiste à :

- compléter le règlement écrit de la zone A pour créer un secteur Am destiné aux activités agricoles de maraîchage/polyculture ;
- modifier le plan de zonage du PLU pour matérialiser le changement de zone.

A. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Dispositions générales

Les éléments ajoutés par rapport à la situation initiale apparaissent en rouge ci-après.

Article DG 3 - Division du territoire en zones

- 1) La zone urbaine comprend les zones suivantes:
Ua - Ub - Ut - Uy -
- 2) La zone naturelle comprend les zones suivantes:
A - **Am** - AU - AUa - AUy - N - Nt - Nu -

2. Dispositions relatives à la zone A

Les éléments ajoutés par rapport à la situation initiale apparaissent en rouge ci-après.

Caractère de la zone A

Ces zones constituent les espaces réservés à l'agriculture qu'il convient de maintenir et de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Am est plus particulièrement destiné aux activités de maraîchage et polyculture.

REGLEMENT DE LA ZONE A

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

I Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II Interdictions

Sont interdites toutes les constructions ou aménagements divers :

Exception faite de celles désignées par l'article R.123.7 du code de l'urbanisme dont le texte est repris à l'article A 2 ci-dessous

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Article facultatif)

I Rappel

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration hormis les clôtures à usage agricole.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 5) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 6) Sur les chemins de randonnée, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.
- 7) Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

II Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

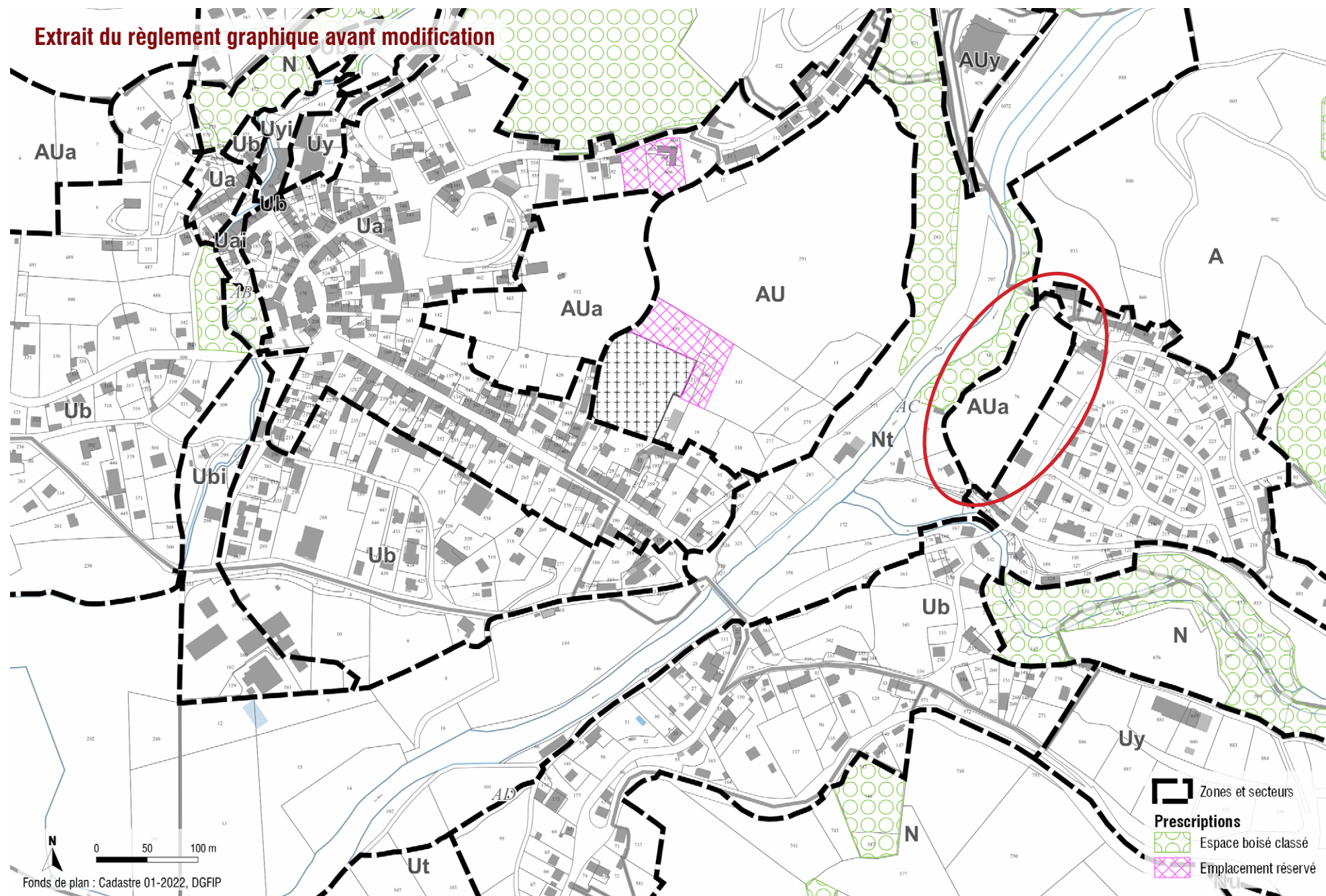
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123.12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. (Voir annexe au présent règlement).

Dans le secteur Am, la construction de bâtiments destinés à l'élevage d'une emprise au sol supérieure à 100 m² est interdite.

B. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Des extraits du règlement graphique avant et après modifications sont présentés pages suivantes.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

