



**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COURRIER ARRIVÉ LE

01 JUIN 2022

COMMUNAUTÉ CNES PAYS GENTIANE
15400 RIOM ES MONTAGNES

**Direction Départementale
des Territoires**

Le Préfet

Aurillac, le **24 MAI 2022**

Madame la Présidente,

Par arrêté du 25 février 2022, vous avez engagé une procédure de modification n°1 du PLU de Condat.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié ce projet de modification.

En conséquence, vous voudrez bien trouver ci-après les observations émises par les services de l'État (DDT et ARS).

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération très distinguée.

Madame Valérie CABECAS
Présidente de la communauté de communes
du Pays Gentine
Place de la gare
15400 RIOM-ES-MONTAGNES

copie : M. le maire de Condat

Serge CASTEL

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général,

Wahid FERCHICHE

2000-2001



**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Communauté de communes du Pays Gentiane

PLU de Condat

Modification n°1

Avis des services de l'Etat

1/ Rappel du contexte

Le PLU de la commune de Condat a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 septembre 2008.

Le PLU a fait l'objet de deux procédures d'évolution : 1 révision simplifiée et 1 modification simplifiée, toutes deux approuvées le 21 janvier 2011.

La procédure de modification n°1 a été engagée par arrêté de la présidente de la communauté de communes du pays Gentiane en date du 25 février 2022.

2/ Objet du dossier

Le projet de modification consiste à faire évoluer un zonage Aua (zone d'urbanisation future non équipée) au lieu-dit Vernet en un zonage Am (zone agricole destinée aux activités de maraîchage) afin de permettre l'implantation d'une micro-ferme maraîchère en agriculture biologique.

3/ Remarques sur les différentes pièces du dossier

Le dossier présenté par la collectivité est composé des pièces suivantes :

- notice explicative de la modification

Remarques au titre de la planification

La présente procédure n'étant pas soumise à un examen au cas par cas d'une évaluation environnementale, le titre de la notice explicative est à modifier, pour supprimer cette mention.

La délibération du conseil communautaire en date du 24 novembre 2021 a autorisé Madame la présidente de la communauté de communes du pays Gentiane à engager la procédure de modification n°1 du PLU de Condat.

Par arrêté du 25 février 2022, Madame la présidente a engagé ladite procédure. Il n'est pas fait mention de cet arrêté dans la rubrique I – objet de la modification et contexte de la procédure.

A la rubrique II – présentation du projet nécessitant la modification du PLU, il serait utile d'ajouter la (les) parcelles concernée(s) par le projet et d'indiquer leur superficie respective.

Lors de l'approbation de la procédure, pour des raisons pratiques, il sera préférable d'éditer, dans leur intégralité, le règlement écrit ainsi que la planche de zonage concernée.

Observations de l'Agence Régionale de Santé – délégation du Cantal

Alimentation en eau potable

Le dossier ne précise pas si le projet sera raccordé au réseau d'eau potable.

L'estimation des besoins en eau pour les activités de maraîchage et son adéquation avec les ressources actuelles n'a pas été étudiée dans le dossier. La question de la disponibilité, de la qualité et de la sécurisation de l'eau de consommation humaine constitue un enjeu prioritaire pour la commune de Condat.

Aussi, les extensions de zones ou activités potentiellement consommatrices d'eau sont à limiter pour prioriser l'approvisionnement en eau potable des usages existants. Cet aspect devra impérativement être étudié et quantifié dans le dossier.

Prévention des nuisances entre zones d'activité agricole et résidentielle

La zone d'activité agricole ainsi créée jouxte une zone d'habitat existante ou à développer. Toutes les mesures nécessaires doivent, par conséquent, être prises pour prévenir les nuisances et rejets polluants potentiels : bruit, odeurs, poussières, mouches, gestion des eaux et autres effluents.

Par ailleurs, dans les changements apportés au règlement du PLU pour la zone A, il est prévu de rajouter à l'article A2/II la mention « dans le secteur Am, la construction de bâtiments destinés à l'élevage d'une emprise au sol supérieure à 100 m² est interdite ». Il convient de rappeler que les bâtiments d'élevage non soumis aux prescriptions de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent respecter pour leur implantation, leur aménagement et leur exploitation, les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD – titre VIII) et ce, indépendamment de toute considération d'emprise au sol.

4/ Conclusion

Ce projet de modification a pour objectif d'autoriser l'implantation d'une micro-ferme maraîchère en agriculture biologique, proche du bourg, dans un secteur initialement prévu au PLU pour de l'urbanisation future. Le changement de zonage (Aua en Am) permet de rendre aux parcelles concernées leur vocation naturelle.

L'implantation de ce projet répond à un besoin communal (produits bio, circuit court, proximité immédiate des habitations) et l'organisation prévue de cette exploitation ne crée pas de nuisances sur le voisinage. La mise en place d'un zonage spécifique est une garantie pour la pérennité de cette exploitation.

En conclusion, j'émet un avis favorable, au titre du code de l'urbanisme, pour ce projet de modification n° 1 du PLU de Condat.

Néanmoins, le dossier doit prendre en compte les observations émises par l'ARS, notamment en ce qui concerne l'estimation des besoins en eau de cette activité de maraîchage et son adéquation avec les ressources actuelles. Cet aspect doit impérativement être étudié et quantifié dans le dossier.

Fait à Aurillac, le **24 MAI 2022**
Le Préfet,

Serge CASTEL

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général

Walid Zechine

SSIS IAM # S

Wang, L. E. C. H. I. C. H. E

Wang, L. E. C. H. I. C. H. E