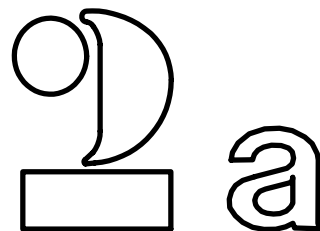


P.L.U.

Plan local d'urbanisme



Numéro de Pièce

Département du Cantal

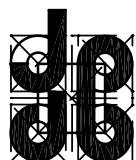
Commune de :

CONDAT

Rapport de présentation

Arreté le:

Approuvé le:



DELMAS BASTIDE Jean Paul Architecte DPLG Urbaniste
18 Rue Caylus 15000 AURILLAC
Tél: 04.71.48.49.78 Fax: 04.71.48.49.91.

Table des Matières

INTRODUCTION.....	4
LES DONNEES DE BASE.....	5
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	5
APPARTENANCE ADMINISTRATIVE	5
ELEMENTS QUANTITATIFS	6
SUPERFICIE	6
DEMOGRAPHIE	7
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DANS LA COMMUNE	7
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMPAREE AVEC LE CANTON DE CONDAT	8
ACTIVITE ET SERVICES	15
LES COMMERCE ET LES SERVICES.....	15
COMMERCE ET SERVICES	15
L'AGRICULTURE	16
LA CONSTRUCTION	17
RYTHME DES CONSTRUCTIONS	17
TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS.....	18
LA DESSERTE FERROVIAIRE	19
LA DESSERTE AERIENNE	19
TRANSPORT EN COMMUNS	19
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	20
DONNEES METEOROLOGIQUES	20
DONNEES GEOGRAPHIQUES	22
TOPOGRAPHIE	22
GEOLOGIE	22
HYDROGRAPHIE	22
SITE ET PAYSAGES RURAUX	23
BOIS ET FORETS	23
PAYSAGES	24
ZONE NATURELLE REPERTORIEE.....	25
LE PARC NATUREL REGIONAL DES VOLCANS D'AUVERGNES	25
LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE	26
LES ZONE URBANISEES.....	28
ANALYSE DE LA STRUTURE BATIE DU BOURG DE CONDAT	29
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN	30
TYPOLOGIE ET MODE D'OCCUPATION DU BATI RURAL	31
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL RURAL	31
RISQUE PLUVIAL SUR LA COMMUNE DE CONDAT	32
ARRETES DE CASTASTROPHE NATURELLE	32
ETUDE DU RISQUE PLUVIAL DANS LA COMMUNE	32
BILAN	32
PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS	33
LES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT RETENUES.....	34

LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

.....	34
1) OBJECTIF DE REDEPLOIEMENT ECONOMIQUE	34
L'ACCUEIL DES ACTIVITES NOUVELLES	34
L'ACTIVITE EQUESTRE COMME SUPPORT DE DEVELOPPEMENT	36
ASSURER LA PERENNITE ET LA DIVERSITE DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL	36
2) OBJECTIF D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	37
LE TOURISME	37
LES CHEMINS	37
LE PARC DE POULAINVILLE	37
LE LAC DES MOINES	37
LES GITES COMMUNAUX	38
3) OBJECTIF EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	38
UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE RESPECTUEUX	38
LE MILEU NATUREL	38
LES RISQUES NATURELS	38
4) OBJECTIF EN MATIERE D'EQUILIBRE DE L'HABITAT	39
L'HABITAT PERMANENT	39
L'HABITAT EN ZONE RURALE	39
LOGEMENTS COLLECTIFS	39
5) OBJECTIF EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RURAL	40
L'INDUSTRIE LAITIERE	40
L'AGRICULTURE	40
LA FORET	40
L'ACCUEIL TOURISTIQUE	40
6) OBJECTIFS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	40
ASSAINISSEMENT	40
ENFANCE ENSEIGNEMENT	40
TROISIEME AGE	40
LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE AU SERVICE DU CANTON	41
PRISE EN COMPTE du risque pluvial dans le P.L.U.	42
CREATION D'UNE ZONE NT	42
CREATION DE SECTEURS DANS LES ZONES U	42
UN ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER	42
DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	43
LES ZONES URBAINES - U -	43
LA ZONE URBAINE DENSE DU CENTRE BOURG - UA -	43
LA ZONE URBAINE AEREE DU BOURG - UB -	43
LA ZONE URBAINE DE CAILLOGUE - UT -	43
TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	44
LA ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE ACTUELLE - UY -	44
LA ZONE INDUSTRIELLE DU « GRANGET »	44
LES ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES NOUVELLES - UY -	45
LA ZONE DE « CAILLOGUE »	45
LA ZONE DU « PRE DU MOULIN »	46
TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES URBAINES VOCATION ARTISANALE INDUSTRIELLE	49

LES ZONES A URBANISER - AU -	50
LES ZONES A URBANISER - AUA - (PARTIELLEMENT EQUIPEES).....	50
LA ZONE CENTRALE DU FOIRAIL AUA.	51
LA ZONE DE L'HOPITAL AUA.	51
LA ZONE DU VERNET AUA.	51
LA ZONE A URBANISER A VOCATION ARTISANALE.....	51
LA ZONE DES VESSADES AUY	51
LES ZONES A URBANISER - AU - (APRES MODIFICATION OU REVISION DU P.L.U.)	53
TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	54
LES ZONES AGRICOLES - A -	55
LES ZONES AGRICOLES - A -.....	55
TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES AGRICOLES.....	56
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N -	57
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N -	57
LA ZONE NATURELLE SOUMISE A RISQUE NATUREL - NT-	58
TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES NATURELLES.....	59
LES ZONES NATURELLES A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE - NU -.....	59
TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES NATURELLES A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE.....	61
ENSEMBLE DES ZONES	62

RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

La commune de Condat est une commune rurale située dans le Nord du Département du Cantal. Elle est localisée au carrefour de deux axes de liaisons routiers qui bien que secondaires sur le plan départemental n'en restent pas moins importants pour la Commune et le Canton. Les liaisons routières Riom Es Montagne – Clermont Ferrand et Allanche Bort les Orgues se croisent à Condat.

Toutefois depuis plusieurs années la nécessité de réaliser des aménagements s'est faite sentir afin de conforter le rôle de « bourg centre » qui était traditionnellement le sien. La Commune s'est engagée dans diverses études dont une étude préalable à l'aménagement du bourg. Cette étude était concomitante à la réalisation par le département de la déviation de la route départementale RD 678 devenue trop dangereuse dans la traversée du centre bourg. Elle avait pour but la revalorisation et la revitalisation d'un centre bourg.

La commune ne disposait pas de document d'urbanisme. Ayant des projets d'aménagement urbains d'une part, des besoins non satisfaits en terrain à caractère industriel et artisanal d'autre part et devant les difficultés rencontrées pour l'instruction et la délivrance des droits d'utilisation des sols, la Commune a décidé de reprendre les études du Plan d'Occupation des Sols communal prescrit par délibération du 24 novembre 1983.

Le 30 mai 2003 le conseil municipal a donc pris une nouvelle délibération pour poursuivre les études et pour prendre en compte les nouvelles dispositions issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. C'est cette loi qui institue les Plans Locaux d'Urbanisme en remplacement des Plans d'Occupation des Sols.

LES DONNEES DE BASE

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Condat est située au Nord du département du Cantal. Elle est limitrophe avec le département du Puy de Dôme sur une toute petite partie de son périmètre.

Elle est également limitrophe avec les communes suivantes (*En partant du Nord, et en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre*) :

- Egliseneuve d'Entraigues (Département du Puy de Dôme)
- Chanterelle
- Montgreleix
- Marcenat
- Lugarde
- Saint Amandin
- Monboudif

Elle est desservie par les voies départementales suivantes :

- D 678 Vers Egliseneuve d'Entraigues et Clermont Ferrand au Nord et Riom es Montagnes au Sud Est
- D 536 Vers Montgreleix et les monts du Cézallier à l'Ouest
- D 679 Vers Marcenat – Allanche – Neussargues et Saint Flour à l'Est et Champs-sur-Tarentaine Bort les Orgues à l'Ouest
- D 16 Vers Saint Bonnet-de-Condat le Puy Mary et Murat au Sud

Par la route, Condat est à une distance de :

- 85 km d'Aurillac chef lieu du département du Cantal et de
- 60 km de Saint-Flour chef lieu d'arrondissement.

La commune n'est pas desservie par le chemin de fer

La commune occupe une superficie de 40,24 km². La densité de population est de 27,9 hab/km² (recensement de 1999).

Les planches N°01 et 02 situent la commune dans le Cantal et en illustre les limites

APPARTENANCE ADMINISTRATIVE

La commune de Condat est chef lieu de Canton. Le canton de Condat est constitué par les communes suivantes :

- Chanterelle - Condat - Lugarde – Marcenat– Marchastel – Montboudif – Montgreleix –Saint Amandin - Saint Bonnet de Condat

Le canton de Condat est lui même inclus dans l'arrondissement de Saint-Flour qui regroupe les cantons suivants :

- Allanche – Chaudes Aigues – Condat – Massiac – Murat – Pierrefort – Ruynes en Margeride – Saint-Flour-Nord – Saint-Flour-Sud

Depuis le 1 janvier 1999 Condat est intégré dans la « **Communauté de Communes du Cézallier** » comprenant les communes suivantes :

- Chanterelle - Condat - Lugarde – Marcenat– Montboudif – Montgreleix – Saint Bonnet de Condat (du canton de Condat)

- Allanche – Charmensac – Joursac – Landeyrat – Peyrusse – Pradiers – Sainte Anastasie - Ségur les Villas - Vernols – Vèze (du canton d'Allanche)

La population représentée par ce regroupement est d'environ 5 900 habitants.

Les statuts de la « **Communauté de Communes du Cézallier** » lui confèrent les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace
- Actions de développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Voirie

ELEMENTS QUANTITATIFS

SUPERFICIE

L'ensemble de la commune couvre une superficie de 40.24 km². Cette superficie est pratiquement celle du double de la superficie moyenne des communes du Cantal.

Le Bourg de Condat est à l'altitude de 736,43 m . Le point le plus bas de la commune est située à l'altitude de 693 m (gorges de la Grande Rhue). Le point le plus haut atteint l'altitude 1277 à l'extrémité Ouest de la commune. Pratiquement le ¼ de la commune est situé à une altitude égale ou supérieure à 1000 m.

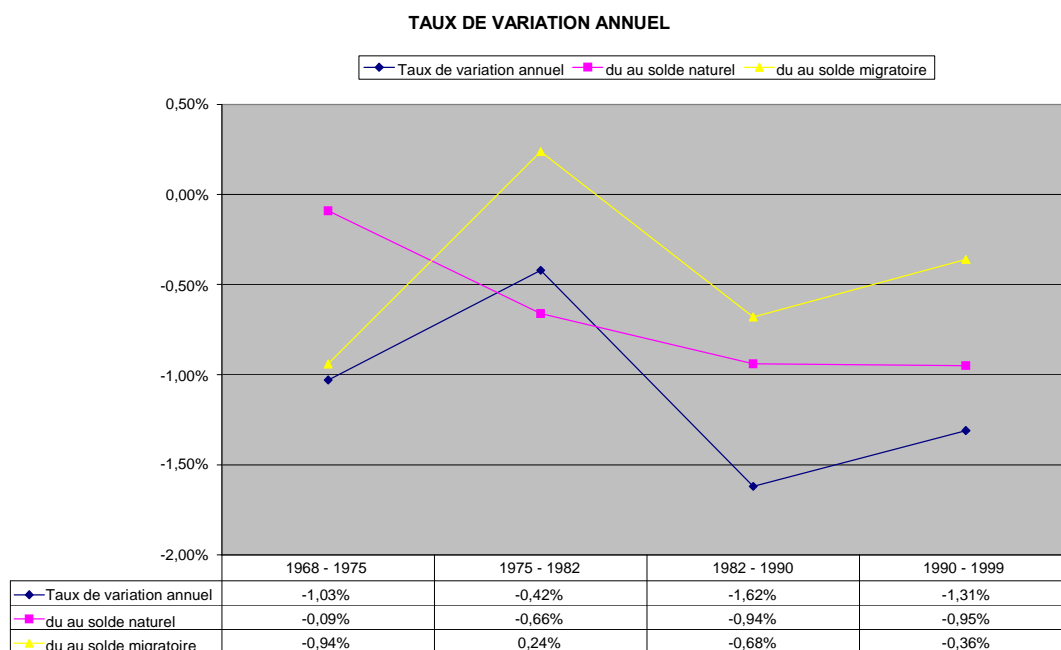
DEMOGRAPHIE

La Commune de Condat, comme la totalité des communes rurales du Cantal, voit sa population décliner. En 1968, la population sans double compte était de 1592 habitants. Au dernier recensement de 1999 cette population n'était que de 1121 habitants. La commune a donc perdu en 31 ans 471 habitants soit 29.59%. Depuis plus de trente années la commune se dépeuple au rythme moyen de 1,1% par an.

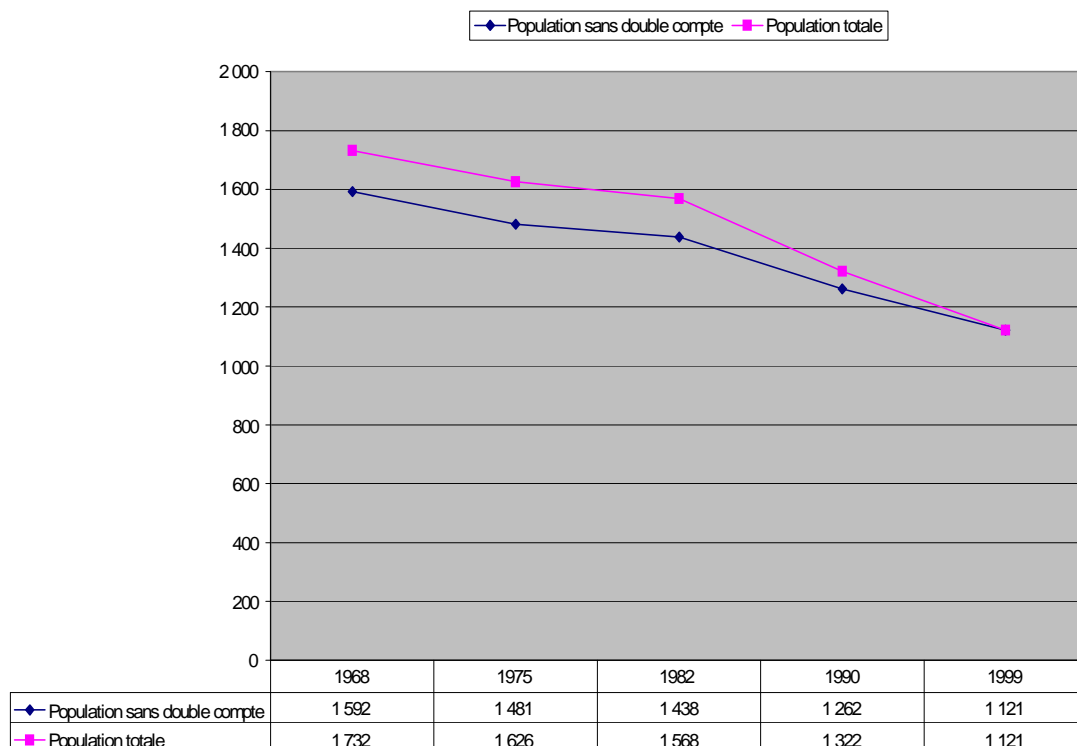
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DANS LA COMMUNE

L'examen de la l'évolution de la population totale (cette dernière définition de la population, additionne à la population sans double compte, les habitants temporaires de la commune tels que : Les personnes âgées vivant dans une maison de retraite, les militaires, les élèves internes des lycées et collèges etc...) montre la même tendance avec une décroissance brutale au recensement de 1999.

En entrant plus finement dans l'analyse des variations de population nous constatons que l'origine de la réduction de la population est principalement due au solde naturel (différence entre les décès et les naissances) qui devient franchement négatif . Le solde migratoire (solde entre les émigrants et les immigrants) est lui aussi négatif, mais d'importance moindre.



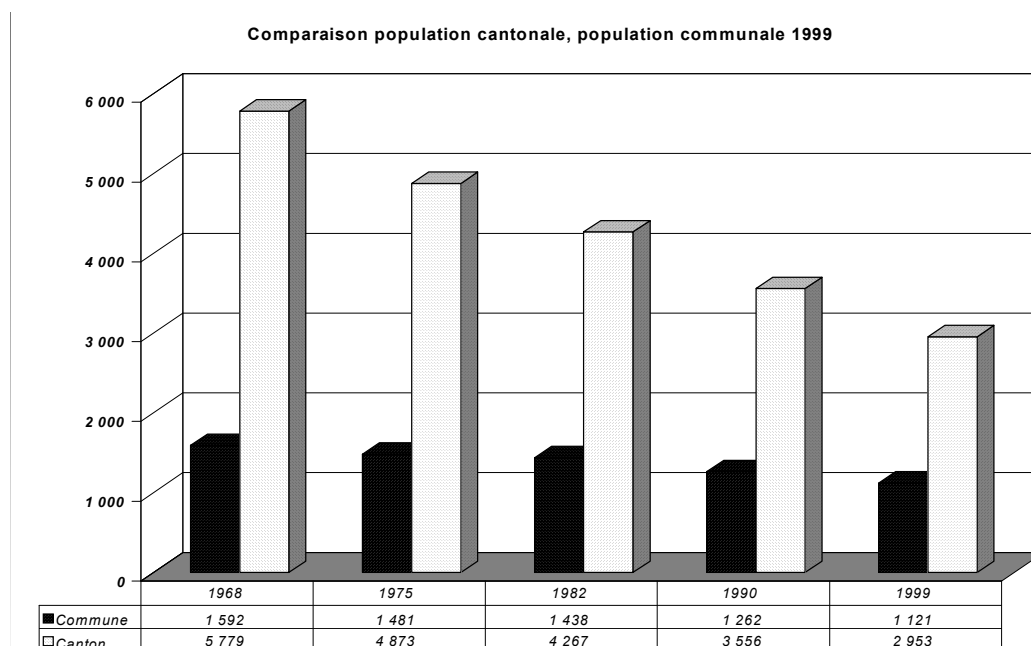
EVOLUTION DE LA POPULATION DE CONDAT



EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMPAREE AVEC LE CANTON DE CONDAT

Dans le canton de Condat, la même évolution est constatée. La population sans double compte passe entre les recensements de 1968 et de 1999 de 5 779 hab à 2 953 hab soit une perte de 2 826 individus. En trente et un ans, le canton de Condat, a vu sa population divisée pratiquement par deux (48.9%).

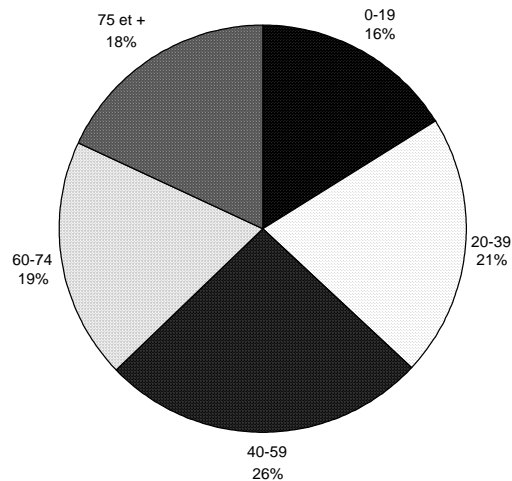
Nous constatons toutefois, que la population de la commune de Condat décroît plus lentement que la population du canton. La fonction de bourg centre, en cristallisant sur la commune l'activité du secteur est à l'origine de ce différentiel.



A l'aide du graphique ci-dessus, nous visualisons très bien la part croissante de la commune de Condat, dans la population du canton.

En 1968 la commune de Condat représentait 27,5% de la population cantonale, en 1999 elle représente 38% de l'effectif cantonal.

**Décomposition de la population communale par tranches d'âges
1999**

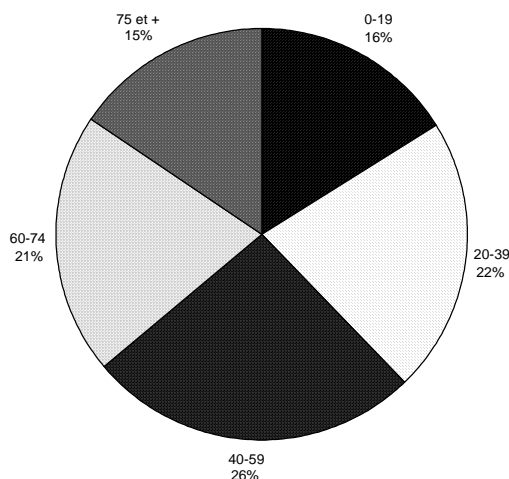


Structure par âge de la population du canton et de la commune

L'analyse de la structure par tranches d'âges de la population de 1999, montre un vieillissement important de cette dernière.

Les personnes âgées de plus de 75 ans, sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 19 ans.

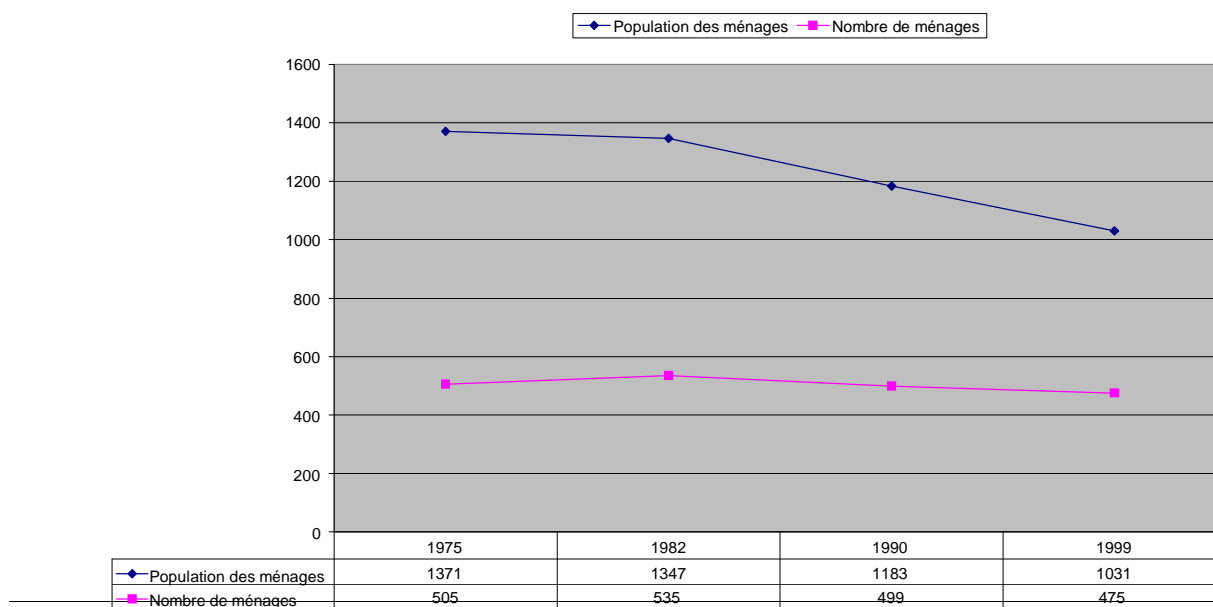
**Décomposition de la population cantonale par tranches d'âges
1999**



Toutefois les personnes de plus de 75 ans, sont proportionnellement plus nombreuses sur la commune que dans le canton. Il semblerait donc que les habitants du canton se rapprochent du bourg avec l'âge. La présence d'un hôpital d'une maison de retraite et d'équipements de soins n'est certainement pas étrangère au phénomène.

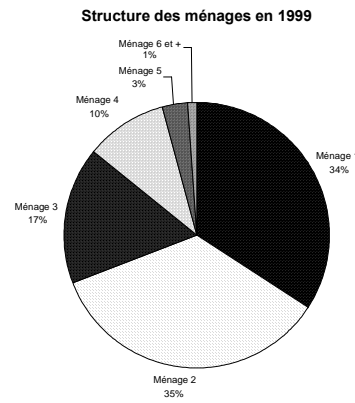
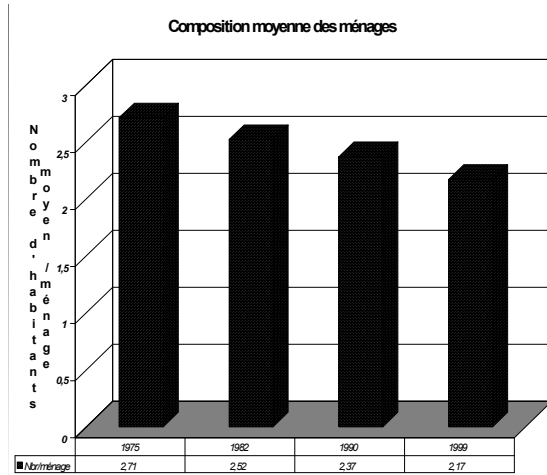
Population des ménages

Evolution de la population des ménages



Recensement de la population

Comme pouvait le laisser prévoir l'évolution générale de la démographie communale, le nombre des ménages reste relativement stable, mais la population des ménages diminue nettement. Ceci se traduit par une diminution de la moyenne des ménages et nous constatons en 1999 que les ménages d'une et de deux personnes représentent 69 % de la totalité des ménages.



Densité de population en 1990

Selon les données de l'INSEE :

Dans le Cantal, en 1990 la densité de population s'établissait à 28 habitants au km²

Pour les communes rurales uniquement, cette même densité était de 19 habitants au km²

Pour le canton de Condat cette même densité était de 15 habitants au km²

En ce qui concerne la commune de Condat la densité de population était de 31 habitants au km²

Pour le canton de Condat, la commune centre déduite, la densité de population s'établissait à 12 hab/km²

Projection démographique

Une étude sur l'évolution démographique du massif central, publiée par L'INSEE et l'ADIMAC en 1994 , estime en se basant sur deux scénarios, que la population du Cantal est encore appelée à se réduire. En prenant les populations de 1990 comme référence les résultats estimés sont les suivants :

- Scénario « A » ne faisant pas intervenir la migration : Diminution de population du Cantal de 6.3% en 2015
- Scénario « B » faisant intervenir une migration du même type que celle rencontrée en 1975-1990 : Diminution de la population du Cantal de 15.1% en 2015

Il faut s'attendre à ce que ces chiffres soient dépassés pour les cantons ruraux, car les grandes agglomérations résisteront mieux sur le plan démographique.

La durée déjà écoulée (9 ans) de la période faisant l'objet de la projection nous permet de vérifier les hypothèses.

La population de la commune de Condat était en 1990 de 1262 habitants.

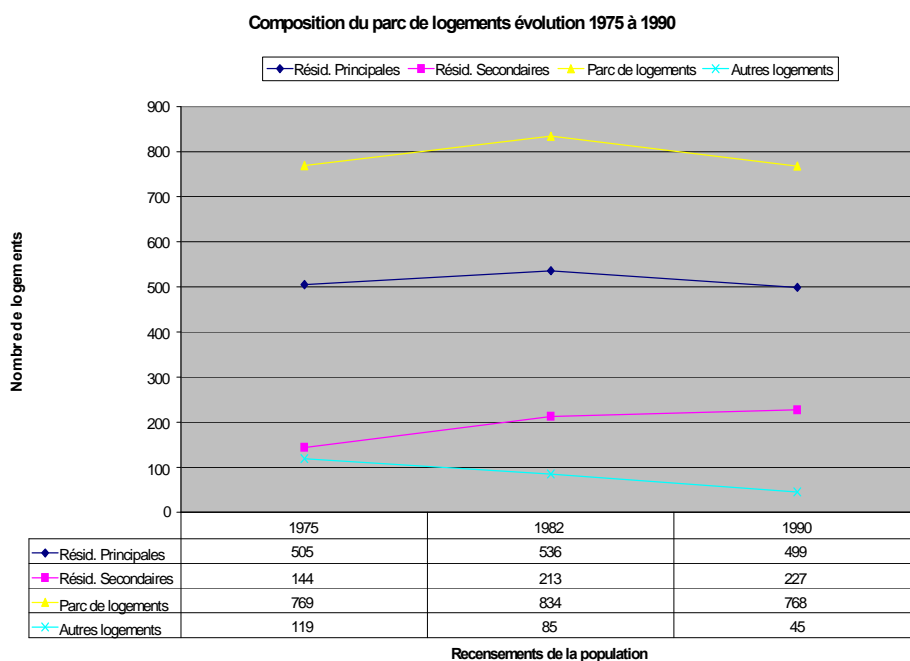
- Elle serait en 2015 selon le scénario « A » de 1182 hab.
- Elle serait en 2015 selon le scénario « B » de 1071 hab.

En 1990 la population de Condat était de 1 121 hab. Entre 1990 et 1999 Condat a perdu en moyenne 15,6 habitants par an. Cette décroissance constatée correspond au double du scénario le plus pessimiste de l'INSEE (7,6 hab/an).

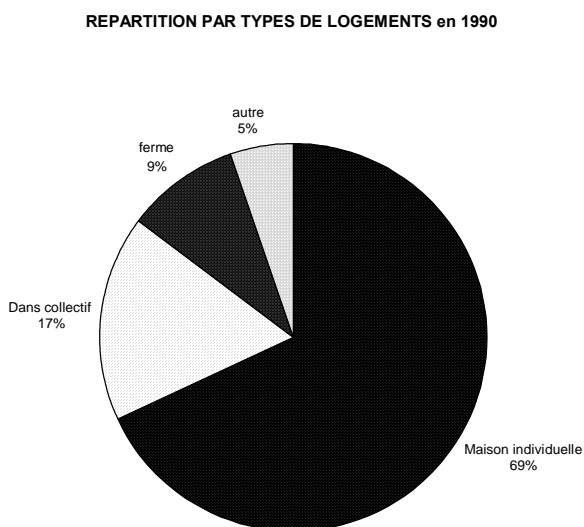
LE LOGEMENT DANS LA COMMUNE

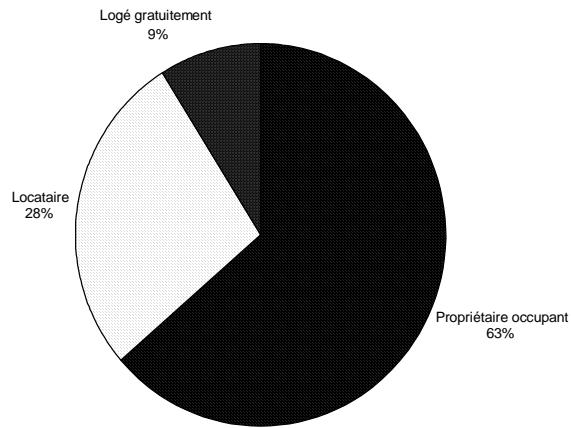
Le parc de logements sur la commune de Condat est stable . Par contre à l'intérieur de l'effectif la répartition varie en fonction de l'usage.

- Les résidences principales restent stables
- Les résidences secondaires sont en accroissement
- Les autres logements régressent



Il faut noter la très forte représentation des maisons individuelles dans le type de logements.



**REPARTITION DES LOGEMENTS
PAR STATUT D'OCCUPATION**

Au niveau du statut d'occupation, les propriétaires occupants représentent 63 % de l'ensemble. En Auvergne ce chiffre pour la même période est de 59,6 % et 54,4 % pour la France entière.

ACTIVITE ET EMPLOI

Au dernier recensement de 1999, la population des actifs s'établissait à 460 actifs .
Le taux d'activité des 20 – 59 ans était de 83%
Sur les 460 actifs 345 avaient leur emploi dans la commune.

La commune de Condat joue le rôle de « bourg centre » dans un vaste territoire rural sous-peuplé.
L'analyse en 1994 du répertoire des entreprises de la commune de Condat, faisait apparaître la répartition suivante :

Etablissements	Nombre	%
Agriculture	23	16.4
Industries Agro Alimentaires	4	2.9
Industrie hors I.A.A.	2	1.4
Construction	19	13.6
Commerce réparation	38	27.1
Transports	10	7.1
Activités financières	2	1.4
Hôtels Restaurants	12	8.6
Services aux entreprises	8	5.7
Services aux ménages	22	15.7
TOTAL	140	100%

Les établissements n'ayant aucun salarié représentent 65,7 % du total. Deux entreprises avaient plus de 10 salariés.

ACTIVITE ET SERVICES

LES COMMERCES ET LES SERVICES

Le rôle important que joue le bourg dans le canton de Condat, se traduit par un niveau d'équipements satisfaisant. Toutefois ces équipements sont souvent anciens et ne correspondent plus aux besoins actuels :

COMMERCE ET SERVICES

- 2 - Boulangerie pâtisserie
- 2 – Boucheries charcuterie
- 1 - Alimentation générale
- 1 - Super marché
- 1 – Banque
- 8 – Entreprises du bâtiment
- 4 – Réparation automobile
- 1 – Tabac journaux

- 2 – Assurances
- 2 – Transport taxi ambulance
- 5 – Hôtels restaurants
- 1 – Médecin
- 1 – Dentiste
- 1 – Infirmière
- 1 - Vétérinaire
- 1 – Camping municipal

Services Publics

- 2 - Ecoles primaires avec classe maternelle
- 1 – Collège d'enseignement général
- 1 – Bureau de poste
- 1 – Trésor Public
- 1 - Gendarmerie
- 1 – Centre de secours
- 1 – Hôpital local
- 1 – Hébergement de personnes âgées

La planche N° 03 localise les principaux équipements et attraits touristiques

L'AGRICULTURE

Les données relatives à l'activité agricole sur la Commune de Condat ont été fournies par la Chambre d'Agriculture. Ces données proviennent du recensement agricole de 2000.

La superficie totale de la commune est de: 4 024ha
 La surface agricole utilisée communale est de: 2 512ha

Age des chefs d'exploitation et des exploitants

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	19	17	19
40 à moins de 55 ans	34	20	23
55 ans et plus	25	25	11
<i>Total</i>	<i>78</i>	<i>62</i>	<i>53</i>

En 1979 la part des moins de 40 ans sur le total était de 24,35%

En 2000 la part des moins de 40 ans sur le total était de 35,85%

On assiste donc à un rajeunissement des chefs d'exploitation et l'on constate une réduction de leurs nombres de 32% en 21 ans.

A titre indicatif la part des moins de 40 ans était en 2005 :

26% Pour le Cantal

24% Pour la région Auvergne

21% Pour la France

Le statut majoritaire des exploitations agricole est l'exploitation individuelle familiale.

Les salariés agricoles (étrangers à la famille) voient leur nombre diminuer. De 14 en 1979 ils passent à 5 en 2000.

Nombre et taille des exploitations

Taille moyenne des exploitations	Exploitations Nb			Surface A.U. Moyenne ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	43	40	39	50	64	68
Autres exploitations	35	18	6	16	13	11
Toutes exploitations	78	58	45	35	48	60
Exploitations de 50 ha et plus	14	23	24	83	84	88

Il faut noter la diminution du nombre des exploitations qui touchent principalement les petites et l'augmentation du nombre d'exploitations de plus de 50 ha. La taille moyenne des exploitations est en constante augmentation.

A titre de comparaison la surfaces moyenne des exploitations était ne 2005 :

72 ha Pour le Cantal

79 ha Pour la région Auvergne

73 ha Pour la France

Superficies et production agricoles

	Exploitations Nb			Superficie ou nombre		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	77	58	45	2693 ha	2805ha	2718ha
Terres labourables	32	Non dispo.		1ha	Non dispo.	
Superficie fourragère principale	77	56	45	2690	2805	2717
Superficie toujours en herbe	77	56	45	2690	2805	2717
Total des bovins	73	53	42	2812	2476	2861
Vaches laitières	66	46	29	1389	1076	926
Vaches nourrices	14	32	32	238	560	834

Nous voyons que la production agricole sur la commune de Condat est exclusivement orientée vers l'élevage et la production laitière. La production laitière étant en relative diminution. Il faut noter que dans le Cézallier certaines exploitations travaillent avec un double troupeau : troupeau laitier et troupeau allaitant.

Les grands plateaux de l'Artense et du Cézallier, avec leurs grandes prairies d'alpage, permettent cette activité agricole orientée vers l'élevage.

LA CONSTRUCTION

RYTHME DES CONSTRUCTIONS

Selon le tableau de bord "siclone" du ministère de l'équipement, le rythme des autorisations de construire pour les années de 1989 à 1993 était :

Demandes d'autorisation de construire

Autorisés	1989	1990	1991	1992	1993
Individuels pur	3	1	2	2	2
Individuel groupé	0	0	0	0	0
Sous total individuel	3	1	2	2	2
Collectif	3	1	2	2	4
TOTAL	3	1	2	2	4
Résidence secondaires	0	0	1	1	2

Mise en chantier

Commencés en:	1989	1990	1991	1992	1993
Individuels pur	2	2	2	1	3
Individuel groupé	0	0	0	0	0
Sous total individuel	2	2	2	1	3
Collectif	0	0	0	0	2
TOTAL	2	2	2	1	5
Résidence secondaires	0	0	1	0	3

Parc locatif social

Parc Locatif social	<i>Situation au 1er Janvier 1993</i>	
Nombre de logements	30	<i>soit 23.8 lgts pour 1000 hbts</i>
Individuel	14	<i>46%</i>
Collectif	16	<i>53.3%</i>
Logements conventionnés	30	<i>100.0%</i>
PLA	14	
<i>Logements vacants</i>	<i>0</i>	

En août 2008 le nombre de logements sociaux vacant est de 5

TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS

VOIES NATIONALES et AUTOROUTE

Sur la commune il n'existe aucune voie de circulation intérêt national.

La route nationale N°122 qui traverse le Cantal passe au plus près à Neussargues à 35 km à l'Est.

La voie autoroutière la plus proche est l'A75 à l'Est du département accessible à Massiac (60 km) ou à St Flour (57 km).

VOIES DEPARTEMENTALES

La commune de Condat est traversée du Nord au Sud par la Route Départementale D.678 qui relie RIOM es Montagnes à Besse dans le département limitrophe, le Puy de Dôme, la route devenant la D.978 Cette voie constitue la voie de communication principale.

En direction du Sud la route Départementale N°16 relie Condat au chef lieu du département en passant par St Bonnet de Condat, Ségur les Villas, Murat, le Lioran, Aurillac. Le temps de parcours en automobile est d'environ 75minutes. La Route départementale N° 679 assure la liaison vers Marcenat et Allanche.

En direction de l'Ouest la route Départementale N° D 679 assure une desserte vers Bort les Orgues et la Corrèze en passant par Champs sur Tarentaine.

En direction du Nord-Ouest la route Départementale N° D 62 permet d'atteindre le Puy de Dôme en passant par Montboudif.

En direction du Sud Est la route départementale N° D 536 assure la liaison vers Montgreleix.

Situé dans l'Est de la Commune, mais ne desservant pas le chef lieu de commune, la route départementale D 104 assure la liaison entre Marcenat et Chanterelle.

VOIES COMMUNALES

Le réseau des voies communales est important et assure la desserte des hameaux et nombreux écarts. Ce réseau est souvent situé à une altitude supérieure à 1000m d'altitude

Il faut ajouter l'existence sur la commune d'un important réseau de chemins d'exploitations et de chemins forestier.

La planche N° 04 reproduit la carte des principales voies de circulation

LA DESSERTE FERROVIAIRE

La commune n'est pas directement desservie par le réseau ferré. La gare la plus proche est située à Neussargues à 35 km.

La ligne Bort - Neussargues qui passaient sur la commune voisine de St Amandin n'est plus exploitée.

LA DESSERTE AERIENNE

L'aérodrome le plus proche est celui de Saint Flour Coltines. Il est situé à environ 43 km à l'Est de Condat. Cet aérodrome est à affectation civile. Aucune ligne régulière n'est exploitée sur cette plateforme.

Sur l'aérodrome d'Aurillac à 85km une liaison journalière Aurillac Paris est exploitée commercialement.

TRANSPORT EN COMMUNS

Au départ de Condat, en matière de transport en commun, il n'existe que deux lignes de bus

- **La linge N°32** assure la liaison entre Condat et Saint Flour deux ou trois fois par semaine avec une durée de parcours située entre 1h45 et 1h 30.

- **La linge N°46** assure la liaison entre Condat et Aurillac deux fois par semaine avec une durée de parcours située entre 2h15 et 1h 45.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

DONNEES METEOROLOGIQUES

VENTS

Les données correspondent aux relevés effectués par Météofrance à la station de Marcenat,

- Les vents faibles (vitesse < 2m/s) représentent 19.9% des cas.
- **Secteur EST - SUD EST** (directions 08 à 12) Toutes vitesses confondues; ils constituent 29,7%. Par contre, le pourcentage des vents forts (vitesse \geq 8m/s) avoisine 1,6% ce qui représente plus de 50% des cas.
- **Secteur OUEST-OUEST SUD** (directions 22 à 28) . Toutes vitesses confondues, leur pourcentage est voisin de 25,7%. Par contre, le pourcentage des vents forts est de 0.7%, ce qui représente environ 23% des cas.
- **AUTRES Secteurs** : Ils représentent environ 24.7% des cas et concernent essentiellement des vents faibles (2-4m/s) et dans une moindre mesure des vents de vitesse supérieure (5-8 m/s).
- **Secteur SUD**. On peut noter également la quasi absence de vents du Sud

PLUVIOMETRIE

D'après les statistiques de 1990 à 1996 fournies par le poste météorologique de Marcenat (altitude : 1075m).

- La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 1204,2 mm
- La hauteur moyenne mensuelle des précipitations varie de 48,0 mm (mars) à 155.7 mm (septembre)

Les précipitations concernant cette station sont récapitulées dans le tableau ci-après:

Hauteur moyenne des précipitations en mm

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
65,4	100,1	48,0	94,7	99,0	113,0	92,9	77,5	155,7	137,5	120,3	100,1

Hauteur maximale absolue des précipitations quotidienne en mm

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
27,2	82,8	20,2	40,0	27,6	43,2	50,0	30,0	84,2	49,4	103,4	32,0
24//94	13//90	23//92	24//93	18//96	21//96	31//94	07//91	07//94	19//94	04//94	30//94

TEMPERATURE

D'après les statistiques de 1990 à 1996 fournies par le poste météorologique de Marcenat (altitude : 1075m).

Moyennes annuelles

- La température moyenne annuelle est de 7,3°C,
- L'écart thermique des températures moyennes entre le mois le plus chaud (août: 16°C) et le mois le plus froid (Fév/déc: 0.9°C) est de 15.1°C

Le tableau ci-dessous résume les moyennes des températures caractéristiques

Températures moyennes en °C (sous abri)

	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Température moyenne (sous abri)	1.2	0.9	3.7	4.8	9.5	12.1	15.7	16.0	11.1	8.0	4.1	0.9
Moyenne températures minimales	-2.3	-2.9	-0.4	0.4	4.5	7.3	10.1	10.3	6.4	4.3	0.7	-2.1
Moyenne températures maximales	4.8	4.6	7.9	9.2	14.6	16.9	21.2	21.8	15.9	11.8	7.6	4.2

NEIGE

Les statistiques climatiques du poste de Marcenat établies entre 1990 et 1996 font ressortir 41.3 jours de neige par an

Brouillard - Grêle - Orage

Le poste climatique de Marcenat n'élaborant pas de statistiques sur ces phénomènes nous ne disposons d'aucune information pertinente.

DONNEES GEOGRAPHIQUES

TOPOGRAPHIE

L'altitude de la commune est comprise entre 693 m et 1290m. Le point le plus bas est situé à l'extrémité Ouest de la commune au niveau du barrage des Essart sur la Rhue. Le point le plus haut est situé au lieu-dit "Montagne de Grelle" à l'ouest de la commune et à proximité immédiate du bourg de Mongreleix

Les deux zones géographiques l'Artense et le Cézallier constituent de vastes plateaux dont l'altitude est souvent supérieure à 1000 m. Cette surface, dont l'altitude est supérieure à 1 000m, représente 1 450ha sur 4 024 ha soit 36%.

Le bourg de Condat est situé entre 700 et 750m.

Les ruisseaux et rivières ont profondément modelé le relief de la commune.

La planche N° 06 illustre le Site et la topographie

GEOLOGIE

La Rhue forme la limite entre deux zones géologiques distinctes. Le palier dans la vallée de la rivière sur lequel est implanté le site de Condat est constitué d'alluvions fluvio-glaciaires.

L'Artense au Nord Ouest est constituée par des roches métamorphiques. Les affleurements granitiques sont fréquents.

Le Cézallier voit son socle métamorphique recouvert par une carapace basaltique formant souvent des falaises en limite de vallée.

D'après la carte géologique du BRGM N°175 (Brioude), le site de Condat est essentiellement en zone a² correspondant à des alluvions récentes de vallées ou vallons en tête de talwegs en montagne.

HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique est très important et participe fortement à la création du site et des paysages de Condat.

La Commune est parcourue du Nord au Sud Ouest par la rivière Rhue. Deux barrages avec usine hydroélectrique sont échelonnés sur son parcours communal.

En limite de commune à l'ouest, bien que non implanté sur le territoire de Condat, se trouve le barrage des Essarts. La retenue d'eau se développe jusqu'au bourg de Condat. Une digue de terre a permis de délimiter un petit étang améliorant ainsi la zone habituellement disgracieuse de la bande de marnage due au fonctionnement de l'usine hydroélectrique.

Plus en amont, au nord du bourg la Rhue traverse un verrou déterminant une gorge relativement profonde. En ce lieu un second petit barrage, avec usine hydroélectrique a été aménagé par la Commune.

La Rhue comporte sur le territoire communal divers affluents.

Rive droite on distingue le ruisseau du Granget (ou de Condat) qui traverse l'agglomération et vient se jeter dans la retenue du barrage des Essarts. Divers autres petits ruisseaux descendent du plateau de l'Artense.

Rive gauche plusieurs affluents descendent du plateau du Cézallier. En partant du Nord de la commune :

- Le ruisseau de Trémizeaux ayant lui-même pour affluent le ruisseau de Loubinioux.
- Le Bonjon ayant pour affluent le ruisseau de Marvaud et divers autres petits ruisseaux
- La Santoire qui forme la limite Sud Ouest de la commune. Cette rivière au débit important descend directement des Monts du Cantal.

Il faut encore noter sur la commune la présence du "Lac des Moines". Cette retenue aménagée par les moines est alimentée par le ruisseau de Fenier (également affluent de la Rhue).

La planche N° 05 donne la carte du réseau hydrographique

SITE ET PAYSAGES RURAUX

Le site du bourg de Condat est profondément marqué par la topographie des lieux et par la présence des nombreuses rivières et ruisseaux. Condat est implanté sur le versant exposé au Sud de la vallée de la Rhue. A cet endroit la vallée s'élargie. La Santoire, le Bonjon et le ruisseau du Granget, affluent de la Rhue ont déterminé par leurs apports alluvionnaires, une marche relativement horizontale dans le profil de la Rhue.

C'est également dans cette zone que les pentes plus faibles des versants de vallée et la présence des gorges de la Santoire et du Bonjon, ont permis l'établissement de voies de communication entre le Cézallier et l'Artense.

Le bourg de Condat exploite se site particulier.

La planche N° 06 illustre le Site et la topographie

BOIS ET FORETS

Condat possède un massif forestier relativement important. La surface couverte par les bois et forêts est d'environ 1 146 ha. 512 ha de ce massif est soumis au régime forestier. Une part importante de ce territoire est propriété communale.

La couverture forestière occupe les flancs des vallées de la Rhue et de la Santoire et de leurs affluents. Sur le plateau de l'Artense est aussi relativement boisé. Par contre sur le Plateau du Cézallier la forêt est moins présente.

Les essences couramment rencontrées sont les feuillus hêtres et en moindre mesure chêne. Ces dernières décennies ont vu l'apparition de culture mono espèce de résineux : Epicéa Sapin Douglas.

La planche N° 07 localise les espaces boisés

La planche N° 08 localise les propriétés communales

PAYSAGES

Sur le territoire communal, on peut distinguer quatre types de paysages différents réparties en cinq unités paysagères.

La planche N° 11 localise les différentes unités paysagères

Le site et le paysage de Condat

Le site du bourg de Condat est profondément marqué par la topographie des lieux et par la présence des nombreuses rivières et ruisseaux. Condat est implanté sur le versant exposé au Sud de la vallée de la Rhue. A cet endroit la vallée s'élargie. La Santoire, le Bonjon et le ruisseau du Granget, affluent de la Rhue ont déterminé par leurs apports alluvionnaires, une marche relativement horizontale dans le profil de la Rhue.

C'est également dans cette zone que les pentes plus faibles des versants de vallée et la présence des gorges de la Santoire et du Bonjon, ont permis l'établissement de voies de communication entre le Cézallier et l'Artense.

Le bourg de Condat exploite se site particulier. Le paysage, bien que plus ouvert que dans le reste de la vallée est perçu comme un paysage clos. Les masses sombres des forêts de résineux localisées sur les flancs des vallées et en limite de plateaux, ont profondément modifié le paysage en lui donnant un caractère austère.

Le site de Condat constitue l'unité paysagère "C" de la carte.

La planche N° 06 illustre le Site et la topographie

Le paysage des grands plateaux

Les paysages ouverts des plateaux de l'Artense et du Cézallier traduisent un équilibre écologique. Bien que relevant de territoires différents ils présentent une certaine similitude.

Territoires pastoraux actifs constellés de petites zones humides, revêtent un grand intérêt biologique et paysager. L'activité agricole qui s'y déploie sous forme d'élevage bovin plus ou moins extensif, utilise les pâturages naturels et les prairies de fauche. Dans l'Artense de petits massifs forestiers ponctuent le paysage.

Les constructions rurales à l'architecture massive sont disséminées sur le territoire et rappellent que ce territoire est un territoire vivant.

La vue dégagée permet d'apercevoir les monts du Sancy au Nord et les Monts du Cantal au Sud?

Le plateau de l'Artense constitue l'unité paysagère "A" de la carte.

Le plateau du Cézallier à l'Est constitue l'unité paysagère "B" de la carte

Le paysage de la Vallée de la Rhue

Entre ces deux plateaux l'érosion a creusé de profondes vallées prenant parfois l'apparence de gorges (la Rhue La Santoire, le Bonjon). Les flancs de ces vallées sont généralement boisés. La perception de l'espace s'arrête à la lèvre de rupture de pente entre les plateaux et les vallées. Le paysage est fermé. La présence d'implantations humaines n'est pas perceptible.

Dans ce paysage la végétation et la forêt domine. Les prairies en sont pratiquement absentes.

La zone comprise entre les diverses autres unités paysagères constitue l'unité "E" la carte

Le paysage du lac des Moines

Les environs du lac des Moines au Sud de l'agglomération de Condat constituent une entité paysagère autonome. Le lac des Moines est implanté sur un replat surplombant les vallées de la Rhue de la Santoire et du Bonjon. Un petit promontoire isole totalement le site de la vallée de la Rhue. Seules les rives lointaines des plateaux de l'Artense et du Cézallier sont perceptibles. Le lac qui se développe en longueur dans le sens Nord Sud possède des rives marécageuses. Quelques prairies ponctuent le paysage. La vue est limitée par les crêtes boisées des vallées des cours d'eau qui bordent le site.

Le lac des moines constitue l'unité paysagère "D" de la carte

ZONE NATURELLE REPERTORIEE

LE PARC NATUREL REGIONAL DES VOLCANS D'AUVERGNES

(Source: parc naturel régional des Volcans d'Auvergnnes
Condat, est situé dans le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergnnes.

Ce parc, l'un des plus vastes parcs naturels Français, s'étend sur près de 393000 ha et englobe 153 communes du Puy de Dôme et du Cantal. Sa population est d'environ 92 000 habitants.

Sa vocation principale est de protéger et de sauvegarder un patrimoine paysager et architectural exceptionnel. Il gère des réserves naturelles et contribue à restaurer des sites dégradés. A cette action sont associés la dynamisation de l'économie rurale basée sur l'agriculture et l'artisanat ainsi que la contribution au développement de l'accueil et du tourisme.

Il se divise en cinq régions naturelles : La Chaîne des Puy, le Sancy, les Plateaux volcaniques du Cézallier et leurs immenses étendues herbeuses, l'Artense avec ses amoncellements granitiques, ses landes, ses vallées, ses tourbières et ses lacs, et enfin les Monts du Cantal vestiges de l'ancien volcan.

La commune de Condat est concernée par la partie centrale du Parc à cheval sur les deux départements du Puy de Dôme et du Cantal. On distinguera deux régions principales:

Le Cezallier

Edifié sur un sous bassement granitique très ancien, le Cézallier est un massif volcanique aux reliefs émoussés qui culmine à 1551 m au Signal du Luguet.

Ces hauts plateaux, d'une altitude moyenne voisine de 1200 m, sont constitués par une carapace basaltique formant le plus souvent falaise au-dessus des grandes vallées qui les limitent (Santoire à l'ouest et Alagnon au sud est).

Sur ces hautes terres dénudées, immenses pâturages d'estive piquetés d'anciens burons ou de villages aux granges et étables imposantes, seules quelques rares surfaces boisées soulignent une butte, une croupe un vallon...

Les tourbières, plus ou moins étendues, témoins des glaciations ou d'un volcanisme explosif, le plus souvent délaissées par les troupeaux, rompent la monotonie de ces paysages.

Le hêtre et le sapin constituent les essences dominantes de ces massifs forestiers, l'altitude relativement faible a également permis de conserver quelques chênes.

L'ARTENSE

A cheval sur les départements du Cantal et du Puy de Dôme, l'Artense est un plateau granitique limité à l'ouest par la vallée de la Dordogne, au sud et à l'est par la Rhue, bute au nord sur les premiers contreforts du massif volcanique des Dores.

D'altitude modeste (600 à 1000 m d'ouest en est), cette région naturelle au relief harmonieux, constituée de cuvettes et de buttes, présente un paysage souriant où alternent prairies, forêts et lacs aux eaux claires et limpides.

Les rivières entaillent profondément ce plateau granitique

Le hêtre et le sapin constituent les essences dominantes de ces massifs forestiers, l'altitude relativement faible a également permis de conserver quelques chênes.

Les prairies et pâturages représentent des surfaces relativement peu importantes par rapport aux autres régions du Parc. Dans les landes poussent des plantes caractéristiques des régions granitiques telle la fougère aigle et le genêt à balais.

L'eau est très abondante dans ce paysage, à la limite ouest de l'Artense, le barrage de Bort les Orgues constitue la plus grande retenue hydroélectrique de la région.

La Flore

L'épopée volcanique du territoire a engendré des milieux naturels divers où s'épanouit une flore qui ne l'est pas moins. Ainsi, entre 900 et 1900 m, s'étendent de grandes forêts de sapins et de hêtres. Le lys Martagon, la ligulaire de Sibérie vestige de l'ère glaciaire, la carnivore droséra ne sont que quelques exemples de la diversité des fleurs du Parc.

LA FAUNE

Mammifères, insectes, reptiles, batraciens, oiseaux, du plus petit au plus grand, la liste des animaux caractéristiques du Parc est longue. Le milan royal, l'apollon arverne, la loutre, le chamois ne sont que quelques exemples de la richesse faunistique du territoire.

LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) est un programme initié par le ministère en charge de l'environnement et lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN). Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les DOM. On distingue deux catégories de zones :

Les **ZNIEFF de type I**, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

Les **ZNIEFF de type II** sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (P.O.S., Schéma Directeur), l'inventaire Z.N.I.E.F.F. fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels (zones ND, ...). La loi du 8 janvier 1993 impose aux préfets de communiquer les éléments d'information utiles relatifs aux Z.N.I.E.F.F. à toute commune prescrivant l'élaboration ou la révision de son plan d'occupation des sols.

La commune de Condat est concernée plus ou moins directement par deux ZNIEFF de Type I et deux ZNIEFF de Type II. Il faut noter que sur les communes voisines au Sud de Condat d'autres ZNIEFF existent. C'est donc un vaste territoire qui offre un intérêt écologique et paysagé.

La planche N° 09 reproduit les périmètres des ZNIEFF

GORGES DE LA RHUE - ZNIEFF de type I

Cette zone figurant à l'inventaire ZNIEFF concerne les communes de Vebret, Montboudif, Antignac, Saint-Etienne de Chaumeil, Saint Amandin, Riom-es-Montagnes, Trémouille, Marcenat, Champs-sur tarentaine et pour une toute partie Condat. Le périmètre de la zone recouvre sur la commune de Condat uniquement la retenue du barrage des Essarts rive droite.

La fiche signalétique de cette zone est reproduite ci-dessous

Affluent de la rive gauche de la Dordogne, la Rhue a creusé une vallée encaissée dans les roches métamorphiques du Nord Ouest du Cantal. Dans la partie centrale du site, elle forme de véritables gorges où affluent d'importants rochers et éboulis (falaises du Chambon, éboulis de Voussaie...)

Dans la partie aval de la vallée et en adret c'est la chênaie qui domine, remplacée en ubac par la hêtraie pure ou des hêtraies sapinières. Des forêts de ravins à érables et tilleuls (Habitat d'intérêt communautaire prioritaire), ont été signalées dans certains secteurs où apparaissent des plantes caractéristiques de ces groupements comme la Monnaie du Pape ou la Scolopendre.

La bruyère cendrée, présente dans les landes sèches sur sols squelettiques témoigne de l'influence atlantique qui touche cette vallée, largement ouverte à l'Ouest.

Des mammifères prestigieux tels que la Loutre, le Cerf, et la Genette fréquentent le site. Celui-ci présente un intérêt ornithologique exceptionnel. En particulier, dix espèces de rapaces y nichent, dont deux figurant sur la liste rouge nationale. Il s'y ajoute le pic noir, le Torcol, le Martin-Pêcheur.... Sont en tout une dizaine d'espèces d'intérêt communautaire..

A noter aussi l'intérêt herpétologique : Coronelle lisse, Couleuvre verte et jaune et entomologique (espèces remarquable de papillons).

Les aménagements hydroélectriques et les pratiques forestières d'enrésinements monospécifiques en forêt feuillus limitent toutefois l'intérêt biologique du site.

ASPARET ET LE PETIT JOLON - ZNIEFF de type I

Cette zone concerne deux tourbières : Lasparet commune de Monboudif et Petit jalon commune de Condat. Altitude 1031 - 1040m superficie 18 ha.

La fiche signalétique de cette zone est reproduite ci-dessous

Ces deux tourbières sont situées vers 1030m d'altitude entre Artense et Cézallier. Elles se sont développées dans de larges cuvettes évasées sur roche cristalline, granite, migmatite, et donnent naissance à plusieurs ruisselets.

La tourbière du petit Jalon, au sud, environ 5 hectares est assez diversifiée, avec en particulier un haut-marais bien exprimé depuis les stades de coussins exondés à Sphaignes jusqu'aux stades évolués et asséchés à Scirpe cespiteux. Elle abrite la Droséra à feuilles rondes et la Canneberge, espèces toutes deux protégées.

La tourbière de Lasparet au nord occupe une douzaine d'hectare ; elle présente un haut-marais bien exprimé ainsi que des marais de transition à différents degrés d'humidité et héberge la Droséra à feuilles rondes.

Le cortège floristique de ces tourbières est marqué par un contingent atlantique avec la Rhynchospore blanche et le Carum verticillé. On signale L'Epipactis des marais, orchidée rare, typique des milieux humides.

L'entomofaune est intéressante, notamment du fait des nombreuses gouilles et mares qui accueillent la Leucorrhine douteuse et le Sympetre noir, deux espèces en limite d'aire de notre région.

Ces deux tourbières, établies dans un contexte de prairies de fauche et de bocage, ont un intérêt biologique et paysager certain

L'ARTENSE - ZNIEFF de type II

La ZNIEFF de Type II "L'Artense" est à cheval sur le Cantal et le Puy de Dôme. Sur la Commune de Condat elle concerne le secteur Nord Ouest sur la rive droite de la Rhue. Elle est constituée d'un grand ensemble naturel riche, peu modifié, situé sur un plateau granitique ancien. Cette zone à dominante de prairies herbeuses comporte de nombreuses tourbières qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elle possède un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Le CEZALLIER - ZNIEFF de type II

La ZNIEFF de Type II "L'Artense" est à cheval sur le Cantal et le Puy de Dôme. Sur la Commune de Condat elle concerne le secteur Nord Est sur la rive gauche de la Rhue. Le Bonjon y trouve sa source. Elle est constituée d'un grand ensemble naturel riche, peu modifiés, situé sur un plateau granitique ancien. Cette zone à dominante de prairies herbeuses comporte de nombreux vallons et ruisseaux qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elle possède un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

La commune de Condat, comme les communes environnantes fait partie du vaste territoire du Nord Cantal et du Sud du Puy de Dôme constituant la transition entre le Massif du Cantal et le Massif du Sancy. Cette situation ainsi que la qualité des paysages et des divers biotopes ont pleinement justifié l'intégration de cette zone dans le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Le bourg de Condat est implanté sur le versant droit de la vallée de la rivière Rhue versant exposé au soleil. Le site d'implantation correspond à la zone d'élargissement de la vallée induit par la confluence de diverses rivières et ruisseaux.

Rive droite, le ruisseau du Granget (appelé également ruisseau de Condat) vient se jeter dans la Rhue, en aval du bourg après l'avoir traversé.

Rive gauche le Bonjon et la Santoire se jettent dans la Rhue en amont et en aval du bourg. Un petit barrage hydroélectrique situé en aval du bourg, le barrage des Essarts, détermine une retenue dont l'extrémité vient à l'abord immédiat du collège. Un aménagement de digue a permis de limiter les fluctuations du niveau dans la zone de marnage.

Ce réseau hydrographique, a modelé la topographie du site. Le plateau initial est profondément entaillé par des vallées profondes prenant souvent l'aspect de gorges. Cette topographie accidentée caractérise le "pays coupé" des géographes.

LES ZONE URBANISEES

Le territoire de la commune de Condat comporte, outre le bourg centre, que peut de hameaux.

- Dans le secteur Nord Ouest, rive droite de la Rhue : Veysset – Roucoules – Petit Jolon – Chez de Carry – Courtilles – Espinassouse – La Croix neuve – La Chapelle –
- Dans le secteur Nord Est : La Borie d'Estaulle – Margnat – Garrey -
- Dans le secteur Sud Est : La Missonie – Marvaud – Bonnenuit – Buffiers –
- Dans le secteur Sud Ouest : Charreyre – Feniers - La Furée –

Il existe en outre des implantations isolées telles que : Coussous – Cros de Veysset - De Bonefon – Englares – la Gazelle – La Hutte Haute – La Hutte Basse – Lastauve - Le Geas – Le Marlou – Le Toubeyrou – Recourtél - Védrine etc.

Ces hameaux constitués à l'origine par des exploitations agricoles sont de taille réduite. Compte tenu de la mutation de l'activité agricole vers une concentration d'une part et de la dépopulation d'autre part, l'activité agricole n'est plus prédominante dans ces hameaux. La conversion des bâtiments existants en résidences secondaires, est une tendance lourde.

Dans ces groupements d'habitations les constructions neuves récentes sont très peu représentées. L'essentiel de l'évolution de l'habitat, se fait par réaménagement des bâtiments existants.

Le bourg de Condat regroupe la majorité de la population communale et présente un domaine bâti important.

ANALYSE DE LA STRUCTURE BATIE DU BOURG DE CONDAT

Le Centre ancien

Le centre ancien du bourg de Condat est regroupé autour de l'église. Il est situé sur le flanc droit de la vallée de la Rhue. L'orientation Sud et la pente générale du site d'implantation, en permettant d'étagé les constructions, offrent de ce fait un bon ensoleillement général au bourg. Ce centre historique est prolongé par une urbanisation linéaire dense de part et d'autre de l'ancienne route nationale. L'orientation générale de cette voie est Nord Ouest – Sud Est très favorable à l'urbanisation en assurant un ensoleillement équitable des deux façades de rue.

Dans ce centre ancien la densité des constructions est relativement importante et l'urbanisation est réalisée pratiquement en ordre continu.

Les fonctions commerciales et de services sont regroupées dans ce centre.

Ce reporter aux planches N°-14-15-16-17

Les extensions de Condat fin 19^{ème} début 20^{ème} siècle

La fin du 19^{ème} siècle et le début du 20^{ème} correspondent à une période florissante pour l'agglomération de Condat.

Pendant cette période, l'extension du bourg s'est faite le long des voies existantes

- en direction de Bort les Orgues à l'Ouest sous forme d'habitat résidentiel à caractère bourgeois implanté sur d'importantes parcelles arborées.
- en direction de Clermont Ferrand au Nord Est le long de l'ancienne route nationale sous forme discontinue.
- sur la rive gauche de la Rhue l'urbanisation s'est également développée à cette époque le long des voies conduisant à Riom es Montagnes à l'Ouest et vers St Flour et Aurillac au Sud . Dans ce secteur le bâti est lâche et résidentiel.

A cette même époque un certain remplissage de l'espace compris entre la rue principale et les prairies inondables du fond de vallée s'est opéré toujours sous forme d'habitat lâche et résidentiel.

Les zones d'extension groupées récentes

Durant la seconde moitié du 20^{ème} siècle le bourg a vu son extension se réaliser principalement sous forme d'habitat individuel groupé. Des petites activités artisanale ou commerciale se sont également implanté dans les mêmes secteurs que les secteurs d'habitat.

- Le quartier du Vernet situé en amont du confluent du Gonjon avec la Rhue (rive gauche). Ce quartier est excentré et mal relié au bourg.
- Les extensions au Sud de la route de Bort les Orgues vers Bachas. Ce développement complète les constructions de la période antérieure et tendent à occuper la totalité de l'espace disponible sous forme d'habitat pavillonnaire de très faible densité. Dans ce secteur se sont implanté divers équipements publics (Centre de secours- Gendarmerie – Maison forestière).
- Au nord du bourg le lotissement de la Borie de Pourtou termine son remplissage.
- Sur la rive gauche de la Rhue à Caillogue, un lotissement et un groupement d'habitations HLM s'est également développé.
- L'implantation du collège sur les prairies inondables bordant la rivière Rhue date également de cette époque.

Occupation du territoire par l'urbanisation

- Les développements successifs du bourg se sont réalisés en suivant les axes de communication, puis en remplissant les secteurs interstitiels. Actuellement nous constatons que l'urbanisation est relativement continue mais extrêmement aérée. La densité moyenne est faible. Pour l'ensemble de zone urbanisée actuelle nous décomptons 7,5 immeubles par hectare.

Désignation de la zone	Nombre immeubles	Superficie de la zone	Immeubles par ha
Zone Centre bourg « Ua »	229	12.87 ha	17 im/ha
Zone du Bourg Ouest « Ub »	140	31.09	4.5 im/ha
Zone du Bourg Sud « Ub »	86	15.12	0.39 im/ha
Zone du Vernet	76	11.71	6.48 im/ha
TOTAL	531	70.80	7.5 im/ha

Il existe encore dans le tissu urbain d'importantes parcelles non occupées ou très sous occupées. Une densification modérée est souhaitable.

- L'ensemble des nouvelles zones d'urbanisation est mal reliée au bourg ancien. Notamment la prise en compte des cheminements piétonniers est insuffisante.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN

Le bourg de Condat fut victime en 1637 d'un incendie qui détruisit la majorité des maisons exception faite d'un petit secteur au Nord de l'Eglise. Cette dernière fut également épargnée. C'est donc au Nord de l'Eglise et le long du ruisseau du Granget que l'on trouve les plus anciennes constructions du village. Ce sont des maisons modestes sans valeur architecturale particulière.

Le développement économique de la fin du 19^{ème} début 20^{ème} avec l'importance économique des marchands de toiles a donné au bourg l'image que nous connaissons. A cette période les constructions bourgeoises se sont implantées le long des routes. L'architecture de ces constructions est très variée. Nous rencontrons des constructions classiques avec toiture à la Mansart, ainsi que des formes architecturales plus exotiques qui rappellent dans une certaine mesure l'architecture du Nord de la France avec « pignon sur rue ». La modénature, la décoration ainsi que les ouvrages de fer forgés dénotent une certaine opulence des constructeurs de l'époque.

Comme pour l'architecture, les modes d'implantation sont variés. Dans la rue principale les constructions sont généralement à l'alignement. Fréquemment, toutefois un retrait est réalisé pour permettre l'implantation d'un devant de porte avec escalier et perron. Des grosses constructions sont également implantées au centre des parcelles. Dans les zones plus résidentielles les murs de clôture contribuent à isoler les immeubles de la rue.

La majorité des immeubles du centre bourg présentent un ou deux étages sur rez-de-chaussée. Parfois les combles sont également occupés.

La topographie à pente relativement forte des sites d'implantation fait que souvent le nombre de niveaux apparents sur rue soit différent du nombre de niveau sur la façade secondaire. Ceci est très visible le long de l'ancienne route nationale au Nord Est de l'agglomération et le long de la route vers Bort les Orgues.

Les toitures sont à forte pente la couverture étant généralement en ardoise. Un débord de toiture relativement important est souvent présent.

Les façades sont réalisées en maçonnerie de pierre enduite. Les baies et les chaînages d'angles sont généralement soulignés par des harpes en pierres de taille et par des encadrements.

Les planches de photographies N°18 - 19 et 21 illustrent cet aspect

TYPLOGIE ET MODE D'OCCUPATION DU BATI RURAL

Les constructions dans les hameaux ainsi que les implantations isolées du secteur rural présentent presque toujours la même orientation du faîtage Est Ouest. Les ensembles organisés en ferme bloc horizontal regroupent par juxtaposition la maison d'habitation est la grange étable sous le même toit.

Parfois, comme à Margnat, Petit Jolon ou Feniers plusieurs fermes sont regroupées en continuité.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL RURAL

Les toitures des constructions rurales sont à forte pente généralement supérieure à 100%. De nombreux pignons dépassant le plan de toiture, montrent que ces constructions étaient initialement couvertes de chaume. Le volume de grange est accessible par un portail soulevant localement la rive de toiture. Actuellement la couverture qui domine est la tôle d'acier ondulée. La restauration et la transformation de ces anciens bâtiments en résidences secondaires fait que les toitures sont refaites en ardoise.

Les murs de façade ont une faible élévation. Le mur nord est souvent fortement enterré. La toiture rejoignant parfois le sol. Cette disposition préservant la construction du vent du Nord balayant le plateau. Les murs sont crépis les pierres d'angles et les encadrements de fenêtres et de portes sommairement taillés restent apparent.

Les planches de photographies N°20 et 22 illustrent l'espace rural

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Il n'existe pas sur la commune de risque naturel suffisamment important pour qu'un **Plan de Prévention des Risques Naturel** soit élaboré.

RISQUE PLUVIAL SUR LA COMMUNE DE CONDAT

ARRETES DE CASTASTROPHE NATURELLE

Divers événements climatiques et géologiques ont fait l'objet d'**arrêtés de catastrophe naturelle**

Type de catastrophe	Début le	Fin le
Tempête	06/11/1982	10/11/1982
Inondations, coulées de boue et Mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999
Inondation et coulées de boue	17/03/1988	18/03/1988

Ces événements ont eu des effets limités.

ETUDE DU RISQUE PLUVIAL DANS LA COMMUNE

En 1996 une étude du risque pluvial sur la commune de Condat a été réalisée par le **Laboratoire régional des ponts et chaussées** (Section Hydrologie - Hydrogéologie - Hydraulique). Cette étude a permis de déterminer la vulnérabilité de la zone agglomérée au risque d'inondation.

Les deux derniers chapitres de cette étude sont reproduits ci-dessous

BILAN

CONCERNANT LA RHUE

Jusqu'à présent, la commune de Condat a su, globalement, se préserver des risques d'inondations de la rivière.

A l'amont du pont de Condat, seuls sont présents, en zone inondable, quelques moulins.

A l'aval, le champ d'inondation est important particulièrement en rive droite? Seuls un camping ainsi que des terrains de sports sont en zone inondable. Le remblai du collège semble être suffisamment dimensionné face à une crue centennale.

En rive gauche, les risques d'inondation sont plus localisés (en particulier, au niveau du champ à l'aval des bâtiments de la subdivision de l'équipement) et ne concerne pas de zones actuellement aménagées. Le camping des Prades se situe sur un talus naturellement surélevé par rapport à la rive droite et ne présente pas de risques d'inondation vis-à-vis de la Rhue.

Enfin, à l'aval de l'étang, se trouve la confluence de la Rhue et la Santoire, au niveau de laquelle les terrains (non aménagés actuellement) sont inondables.

CONCERNANT LE RUISSEAU DU GRANGET

Bien que ce ruisseau ne draine qu'un petit bassin versant, les risques d'inondation ne sont pas négligeables. En effet, ce petit ruisseau traverse l'agglomération même de Condat et on peut remarquer, depuis 1966, une tendance au développement d'aménagements de part et d'autre du lit du ruisseau (buses, routes, collège). Il conviendrait dorénavant, de prendre en considération le risque potentiel que représente ce type de bassin versant, qui à l'occasion d'orages violents localisés, est susceptible de créer d'important dégâts avec un temps de montée des eaux très rapide.

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

REMARQUES GENERALES

Les zones naturelles

Pour les zones non construites actuellement et qui se situent dans le champ d'inondation, il paraît souhaitable de les conserver en raison du rôle important qu'elles jouent sur l'écoulement des eaux et des modifications sur l'impact des inondations que peut engendrer leur aménagement ou leur urbanisation, en particulier à l'aval.

On peut remarquer par exemple que la route d'accès à la laiterie se situe dans le champ d'inondation du ruisseau, qu'elle a nécessité la construction de buses, ce qui accentue le risque d'inondation au niveau de l'un des bâtiments de la laiterie.

Les problèmes d'embâcles

La formation d'embâcles au droit d'ouvrages est un facteur aggravant des risques d'inondation. C'est pourquoi il est important d'entretenir les berges et particulièrement les entrées des buses.

On peut remarquer qu'en plusieurs endroits, afin de remédier au sous-dimensionnement des ouvrages, certaines buses ont été doublées. Cependant, cette solution ne résout pas les problèmes liés à la formation d'embâcles, les débris pouvant s'accumuler entre les deux ouvertures.

ZONES SENSIBLES

Concernant la laiterie, les risques d'inondation sont accentués par la formation d'embâcles des buses situées à l'amont. L'entretien régulier du lit et des berges du ruisseau est nécessaire.

Au niveau du collège, les problèmes d'inondation les plus fréquents sont davantage liés au ruisseau qu'à la rivière. Le risque d'inondation est créé par la présence d'une double buse qui peut faciliter la formation d'embâcles mais aussi par le fait que le ruisseau est susceptible de sortir de son lit à l'amont de l'ouvrage et de ruisseler le long de la route. Une solution consisterait à redimensionner l'ouvrage en une seule buse et de construire un muret protecteur en rive gauche du ruisseau à l'amont de l'ouvrage, qui éviterait la surverse sur la route puis dans le collège. Ces aménagements permettraient, en fait, de guider le trop-plein d'eau à l'aval du collège dans la plaine située en contrebas. Par ailleurs, il serait souhaitable, au niveau de l'aménagement interne au collège, d'éviter d'installer aux rez-de-chaussée des différents bâtiments, du matériel vulnérable à l'eau.

En fin concernant le terrain de camping situé en rive droite à l'aval du pont de Condat, son emplacement paraît peu judicieux malgré la présence du muret protecteur, ce dernier étant susceptible d'être submergé par la crue centennale. Etant donné la présence en rive gauche d'un autre camping situé hors zone inondable, son existence paraît peu justifiée.

La planche N° 10 reproduit la carte des risques figurant dans l'étude

LES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les divers débats au sein du groupe de travail et du conseil Municipal, ont fait émerger divers objectifs à atteindre.

Ces actions ont été envisagées avec le souci constant de la préservation de l'environnement de la préservation des ressources naturelles et de la qualité de vie dans la commune.

1) OBJECTIF DE REDEPLOIEMENT ECONOMIQUE

L'ACCUEIL DES ACTIVITES NOUVELLES

Afin d'assurer l'équilibre entre l'emploi et la population, le besoin de mise à disposition de zones dédiées à l'accueil des activités artisanales industrielle ou commerciale apparaît comme un objectif prioritaire.

Actuellement deux petits secteurs sont assimilables à une zone d'activité. La zone occupée par la fromagerie implantée dans le bourg et la zone de Caillogue le long du CD 678 qui a vu s'implanter une charcuterie artisanale et un dépôt de carburants.

La majorité des fonctions commerciales ou artisanales se fait dans le tissu urbain d'une manière diffuse. Cette mixité est bien souvent la forme la plus adaptée à la satisfaction des besoins banaux et anomaux toutefois le desserrement des entreprises sur leurs sites et l'implantation de nouvelles activités n'est pas possible ou souhaitable.

En complément de cette implantation diffuse qui reste souhaitable la création de zones dédiées à l'accueil d'activités nouvelles est nécessaire. La Commune de Condat

Recherche de localisation de zones d'activité nouvelle à Condat

La Commune de Condat, souffre depuis de nombreuses années d'un manque de terrains disponibles pour accueillir des établissements à caractère industriel ou artisanal. Ainsi plusieurs entrepreneurs sont demandeurs de terrains favorables à l'implantation de leurs entreprises.

Un secteur dédié à l'activité artisanale doit répondre à de nombreux critères, parfois contradictoires.

- La topographie du terrain doit offrir une zone sensiblement horizontale, suffisamment vaste.
- La zone ne doit pas être trop éloignée du centre bourg, afin de ne pas être coupée de celui-ci. Un éloignement trop important ne favoriserait pas un remplissage rapide et compromettrait ainsi son développement. De plus il générerait des coûts d'infrastructure supérieurs.
- La zone doit être desservie par les réseaux publics actuels ou à venir (Voirie - Eau - Assainissement - Electricité - Téléphone) . Ainsi la possibilité de raccordement au réseau et à la future station d'épuration des eaux usées est un impératif incontournable.
- La préservation de notre environnement doit être également un critère à prendre en compte dans la recherche de la localisation. La zone doit se faire discrète dans le paysage. Et ne pas apporter de gêne inconsidéré au voisinage urbain.

Après un inventaire des terrains répondant à ces divers critères, le groupe de travail communal, a retenu trois possibilités à vocation complémentaires.

La zone de "Cailloque"

Implantée le long de la route de Riom Es Montagnes dans le prolongement des constructions actuelles. Déjà dans ce secteur des établissements à caractère commercial ou artisanal existent. Elle est desservie par le CD 678 qui représente une des pénétrations dans le bourg de Condat. Elle a pour vis-à-vis la zone dédiée à l'activité touristique avec le terrain de camping et le centre équestre.

Cette zone est partiellement occupée par des activités artisanales ou commerciales. La déchetterie communautaire est également localisée à l'extrémité Ouest de cette zone. La topographie, vers le sud en limite physiquement l'extension. La surface encore disponible doit permettre d'accueillir seulement deux ou trois établissements nouveaux. Sa localisation privilégiée sur une voie importante en entrée de bourg la destine plus particulièrement à des activités commerciales

La zone du "Pré du Moulin"

Le site retenu est très particulier. La zone est localisée au fond de la petite vallée creusée par le ruisseau du Bonjon, sur une plateforme alluviale en rive droite de ce dernier.

Depuis la zone considérée la vue est limitée aux versants boisés de la vallée du Bonjon vers le Nord, le Sud et l'Est. C'est la rive droite de la vallée de la Grande Rhue qui limite le paysage vers l'Ouest. Ce dernier flanc de vallée est urbanisé (bourg Nord).

On peut considérer que le site retenu constitue une sous-unité paysagère, orientée perpendiculairement à l'unité paysagère principale constituée par la vallée de la Rhue. La majorité du bourg de Condat appartient à cette dernière entité paysagère.

La végétation est omni présente dans le paysage proche et lointain de la zone. D'importants massifs forestiers couvrent les flancs des vallées. Des plantations plus diffuses soulignent les rives des cours d'eau (Grande Rhue, Bonjon, ruisseau traversant la zone). Des haies de bocage, viennent fractionner le paysage.

La zone est actuellement desservie par un unique chemin communal au gabarit insuffisant pour la desserte d'une zone d'activité. L'aménagement de la zone ne se conçoit donc qu'avec la création d'une voie de desserte indépendante. Une solution partant de « La Chèvre Blanche » est possible. La voie nouvelle présenterait des caractéristiques compatibles avec le trafic généré par la zone d'activité. Un carrefour convenable serait aménagé sur le CD 16 en utilisant une sur largeur existante de l'emprise de ce dernier. La visibilité est satisfaisante.

Toutefois afin de permettre le demi-tour des poids lourds il sera peut-être nécessaire d'aménager une aire de retournement en bas de la zone. L'étude du projet devrait permettre de trouver une solution à ce problème.

Compte tenu de sa situation pratiquement non perceptible dans l'environnement et de son faible intérêt sur le plan commercial, cette zone sera destinée à accueillir des activités ne nécessitant pas de façade commerciale (activités industrielles ou artisanale de production - entrepôts etc...)

La communauté de commune du Cézallier, dans le cadre de ces compétences, envisage d'en assurer la maîtrise d'ouvrage.

La zone des "Vessades"

Elle est située le long de la route départementale RD 678 à l'Est du bourg de Condat à l'intérieur d'un ancien méandre la rivière Rhue dont le tracé a été modifié pour créer la nouvelle route départementale venant du Nord et permettant d'éviter le centre bourg.

Bien que située à environ 500m à vol d'oiseau de la Mairie de Condat, ce secteur n'est pas actuellement en continuité directe avec le Bourg.

La création en cet endroit d'une zone d'activité semble contraire avec les objectifs de préservation de l'environnement et de l'extension non justifiée de la surface urbaine. Toutefois il faut noter que l'arrivée dans le bourg en venant du Nord n'est pas entièrement satisfaisante. En effet l'agglomération n'est visuellement pas perceptible par le visiteur. Il passe sans transition, d'un paysage rural à un rondpoint routier matérialisant l'entrée dans l'agglomération.

La zone des Vessades, de surface obligatoirement limitée par le site d'implantation, aura pour avantage de constituer une "entrée de bourg" en venant du Nord et d'offrir une vitrine commerciale à l'agglomération.

Une entreprise orientée vers l'affinage et la vente sur place de fromage sur place est fortement intéressée par cette implantation.

Une importante coupure verte naturelle existe et en atténuera l'impact visuel. Cette coupure verte est constituée par le versant Ouest de la vallée en rive droite. Ce versant est actuellement boisé est fait l'objet d'un classement en espace boisé à créer ou à conserver.

L'ACTIVITE EQUESTRE COMME SUPPORT DE DEVELOPPEMENT

Le Cantal est une zone d'élevage importante de chevaux de races lourdes et de chevaux de sang. Aurillac possède un Haras National et il existe dans la région de nombreux petits établissements privés orientés vers l'équitation et le tourisme équestre. Souvent cette activité est un complément à l'activité agricole.

Le contact avec la nature devient pour les populations urbaines un souhait de plus en plus souvent exprimé. La pratique de l'équitation et le tourisme équestre sont d'admirables vecteurs pour la découverte de l'environnement naturel.

La commune de Condat dispose d'un important réseau de chemins communaux et de chemins forestier, qui permettent d'accéder aux grands espaces que sont l'Artense et le Cézallier.

C'est dans ce contexte que la commune de Condat envisage l'activité équestre comme un support de développement.

En développant cette activité, la commune entend offrir un atout supplémentaire à la région dans l'offre touristique. La fréquentation des diverses formules d'accueil serait ainsi confortée (gîtes - Hôtellerie - Camping).

Dans une certaine mesure, les objectifs d'aménagement de l'espace développés ci-après sont en phase avec cet objectif.

Le Collège de Condat souhaite également créer une section sportive équestre. Cette section permettrait ainsi la formation professionnelle dans ce secteur.

Dernièrement les bâtiments d'un centre équestre ont été édifiés sur la commune dans la zone Nt de Caillogue.

ASSURER LA PERENNITE ET LA DIVERSITE DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

La commune de Condat souhaite assurer la pérennité et la diversité de l'équipement commercial sur le territoire communal.

Cette volonté s'exprime d'une part par la création de zones d'activités à vocations commerciales aux entrées Nord et Sud Ouest de la ville et d'autre part en adoptant des règlements dans les zones urbaines qui permettent l'implantation de commerces nouveaux et l'évolution des commerces existants.

2) OBJECTIF D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Le tourisme est un axe de développement économique capital pour la commune et la région. Il convient de le favoriser et de le conforter dans le cadre des compétences communales.

LE TOURISME

Afin de favoriser le tourisme la première action consiste à préserver le cadre environnemental et paysagé actuel de la commune. La maîtrise de l'urbanisation spontanée et le choix des zones nouvelles à urbaniser (habitat et activité permettront de conserver cet environnement urbain de qualité. L'importance des zones naturelles préservées "N" ainsi que l'étendue des zones agricoles "A" assurera un espace rural de qualité.

La zone inondable Nt réalise une coupure verte dans le tissu de l'agglomération tout en permettant des aménagements de loisir ne s'opposant pas à l'écoulement des crues.

La commune comporte sur son territoire, d'importants massifs forestiers. En les classant en "Espaces boisés à créer ou à conserver" la commune en fixe la vocation.

Une zone urbaine à vocation touristique Ut a été identifiée. Son règlement favorise l'implantation et le d'équipements à vocation touristique (hébergement - accueil - loisir). Cette zone permettra l'évolution du terrain de camping communal.

LES CHEMINS

Un important réseau de chemins communaux existe sur le territoire. Outre leur fonction première de desserte des parcelles agricoles ou forestières ils participent à l'agrément touristique de la zone en offrant des itinéraires variés dans des milieux et des paysages différents.

Certains de ces chemins sont intégrés dans le plan départemental d'itinéraires de Petite randonnée. Le chemin de grande randonnée GR4 traverse la commune du Nord au Sud. Les communes voisines disposent d'équipements semblables ce qui permet de constituer un ensemble offrant de vastes possibilités d'itinéraires.

Ces chemins seront bien entendu conservés, et dans la mesure du possible le réseau sera étendu.

Dans le souci d'offrir aux habitants et usagers un itinéraire de promenade et de liaison entre les divers équipements touristiques du bourg; la création d'un chemin est envisagé sur la rive gauche de la Rhue. Cet itinéraire concernera la traversée de l'agglomération depuis le pont jusqu'à la Santoire. Une passerelle déjà évoquée permettra de compléter cet itinéraire vers le plan d'eau et vers le collège.

LE PARC DE POULAINVILLE

La commune possède suite à une donation le Parc de Poulainville. Cet ensemble outre les bâtiments utilisés en gîte communaux, comporte un parc arboré d'environ 6 ha. Ce parc est ouvert au public. Un arboretum et des sentiers de randonnées y ont été aménagés. Afin de pérenniser cette fonction, le parc est classé dans le P.L.U. en espace boisé à créer ou à conserver.

LE LAC DES MOINES

Le secteur du lac des Moines présente un potentiel de développement touristique pour la commune. Le site et l'environnement paysagé sont remarquables et constituent un attrait certain pour le tourisme. Cette zone n'est actuellement pas desservie en assainissement par le réseau communal ce qui en limite le développement. Dans l'avenir la situation évoluera. L'aménagement de la zone d'activité du "Pré du Moulin" rapprochera le réseau d'assainissement et un raccordement de ce secteur deviendra possible. Dans cette attente la zone est classée en zone naturelle avec un secteur "Nu" de constructibilité limitée.

LES GITES COMMUNAUX

La commune dispose actuellement dans son patrimoine privatif plusieurs gîtes destinés à l'accueil touristique.

- 10 gîtes situés à la Borie de Pourtout
- 4 gîtes à Poulainville

La commune entend poursuivre son équipement en matière d'hébergement touristique.

Cette action a également pour but d'encourager l'initiative privée dans cette voie.

Les règlements des diverses zones permettent dans la mesure du possible la transformation d'ancien immeubles en gîtes.

3) OBJECTIF EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

Les élus ont la volonté de préserver la grande qualité paysagère et environnementale de leur territoire communal.

UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE RESPECTUEUX

Le développement touristique de la commune doit faire appel à toutes les potentialités existantes sur son territoire. Le patrimoine bâti rural fait partie de ces atouts. Le renouvellement des constructions agricoles consécutif à la modernisation des pratiques et des techniques fait qu'un important patrimoine immobilier reste non utilisé. La reconversion de certains de ces bâtiments en résidences secondaires ou en gîte peut participer à la sauvegarde de ce patrimoine. Les dispositions de la loi SRU permettent, sous certaines conditions, le changement d'affectations de ces anciennes constructions agricoles. Les dispositions contenues dans les règlements de zones sont favorables à la reconversion des bâtiments agricoles.

LE MILEU NATUREL

Afin de préserver le milieu naturel de tout "mitage" par des constructions étrangères à la vocation de la zone des dispositions particulières ont été retenues. Ainsi sur les plateaux de l'Artense et du Cézallier les constructions nouvelles ne sont admises que dans le cadre d'une fonction agricole, ou d'une manière très limitée dans certains périmètres délimités autour de hameaux existants. Ces zones de surface limitées figurent au plan de zonage sous l'appellation zones Nu.

LES RISQUES NATURELS

L'important réseau hydrographique de la commune et le site en fond de vallée de Condat expose certaines zones au risque d'inondation. Une étude du risque pluvial sur la commune a été conduite en 1996 par le Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées. Cette étude désigne les zones du territoire sensibles aux inondations. La commune intègre cette éventualité dans son projet de P.L.U afin d'en réduire les incidences ou en diminuer les effets.

Cette prise en compte se concrétise par la création d'une zone Nt dans laquelle toute construction nouvelle à usage autre que d'équipement public est interdite. Dans cette zone, les aménagements de quelque nature que se soit devront permettre le libre écoulement des crues. Dans certaines zones urbaines également exposées d'une manière plus limitée au débordement du ruisseau du Granget des secteurs désignés par l'indice "i" sur les documents graphiques ont été délimités (Uyi - Uai et Ubi). Le règlement affecté à ces secteurs impose certaines restrictions et prescriptions aux constructions pouvant être édifiées.

4) OBJECTIF EN MATIERE D'EQUILIBRE DE L'HABITAT

L'HABITAT PERMANENT

La commune de Condat bien que n'étant pas soumise à une pression foncière importante, a des besoins à satisfaire en matière de terrains constructibles. Afin de limiter la tendance naturelle à la dissémination des constructions sur l'ensemble du territoire le projet de P.L.U s'est attaché à localiser les constructions nouvelles en continuité directe avec le bourg.

La maîtrise de l'urbanisation vise également un objectif d'économie générale. De cette manière les investissements en matière de réseaux publics et de voirie. Les charges d'entretien des réseaux ainsi que les coûts d'exploitation des services tel que la collecte des ordures ménagères seront optimisées.

Afin d'atteindre cet objectif la commune désire ouvrir à l'urbanisation une vaste zone présentant les caractéristiques favorables à l'aménagement urbain. Cette zone actuellement à usage agricole est enclavée dans l'urbanisation actuelle. Elle est comprise d'Est en Ouest entre la nouvelle route D 678 et le foirail. Au nord est limitée par les constructions bordant l'ancienne route vers Eglise Neuve d'Entraigues et au Sud par les constructions denses de la rue principale du bourg.

Cet aménagement devant satisfaire les besoins pour une très longue période, il est prévu d'ouvrir progressivement ce secteur à l'urbanisation. Il s'agit des zones AUa et AU figurant sur le plan de découpage de la zone agglomérée.

Une seconde zone AUa figure au plan dans le quartier du VERNET à l'Est de l'agglomération. Cette zone de surface limitée est partiellement équipée. La commune est propriétaire des terrains. Elle vient terminer l'urbanisation du quartier.

L'HABITAT EN ZONE RURALE

L'habitat en zone rurale prend la forme de petits groupements de constructions comportant souvent plusieurs sièges d'exploitations. Ces hameaux sont équitablement répartis sur l'ensemble du territoire rural.

Les concertations avec les agriculteurs et avec la Chambre d'Agriculture du Cantal ont permis de déterminer les hameaux ayant une vocation agricole bien affirmée. Dans ces hameaux les constructions nouvelles ne relevant pas des besoins liés à l'agriculture; logements du personnel et des exploitants ainsi que bâtiments d'exploitations, sont prohibées.

LOGEMENTS COLLECTIFS

Le conseil municipal se préoccupe de voir l'accroissement des prix de vente des habitations existantes croître sous l'effet de la demande en résidences secondaires. Les jeunes ménages et les personnes à revenus modestes commencent à avoir des difficultés pour financer leur logement.

Le parc de logement social actuel évalué à 14 logements donne satisfaction. Mais nous constatons que régulièrement plusieurs logements restent vacants (5 actuellement) faute de demande solvable.

Le conseil municipal souhaite pouvoir agir sur ce phénomène afin de conserver la population jeune dans la commune. La construction d'immeuble collectif permettrait d'offrir à cette population les logements, conformes aux standards modernes, dont ils ont besoin.

Bien que la construction de ce type d'immeuble soit possible dans les zones Ua et Ub , la nouvelle zone d'urbanisation future AUa situé à proximité immédiate du centre bourg est particulièrement bien adaptée pour recevoir ce type de construction.

La planche N° 12 Expose le principe d'aménagement de la zone AUa du Foirail

5) OBJECTIF EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RURAL

L'INDUSTRIE LAITIERE

L'industrie laitière représente pour la commune une tradition et un axe de développement important. Actuellement la fromagerie existante est enclavée dans le bourg et pose quelques problèmes de voisinage avec les zones habitées qui l'entourent. Compte tenu de l'exiguïté du site son développement risque d'être compromis.

La création d'une zone d'urbanisation future affectée à l'activité artisanale AUy au lieu-dit les Vessades doit permettre son développement.

L'AGRICULTURE

L'agriculture demeure l'activité dominante sur la commune.

La collectivité, en accord avec les structures professionnelles et les agriculteurs eux-mêmes a retenu des dispositions aptes à assurer sa pérennité.

La majorité du territoire a été classé en zone agricole ou en zone naturelle.

LA FORET

L'importante surface couverte par les bois et les forêts (environ 1 146ha) constitue une richesse économique, biologique et paysagère. La commune entend la préserver.

D'importantes surfaces sont soumises au régime forestier (environ 512 ha). La commune de Condat en possède dans son domaine privé des surfaces importantes de ce massif forestier.

Le classement en "Espace boisé à créer ou à conserver" assure à ce domaine forestier sa pérennité.

La planche N° 07 localise les espaces boisés

La planche N° 08 localise les propriétés communales

L'ACCUEIL TOURISTIQUE

En complément de l'activité agricole, comme nous l'avons déjà évoqué dans le paragraphe relatif au développement touristique respectueux de l'environnement, des dispositions dans le règlement des zones agricoles sont favorables à l'accueil du tourisme sous la forme de gîte ou autre.

6) OBJECTIFS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

ASSAINISSEMENT

Un schéma directeur d'assainissement a été approuvé pour la commune de Condat.

Actuellement la commune possède dans sa zone agglomérée un réseau d'assainissement. Ce réseau initialement de type unitaire évolue progressivement en réseau séparatif. La fromagerie dispose actuellement d'une station d'épuration.

Une extension du réseau se fera en direction de la zone d'activité du « Pré du Moulin » et permettra ainsi à terme d'assurer la desserte du secteur de la « Chèvre blanche » et du « Lac des moines ».

Les études techniques relatives à la station d'épuration sont réalisées. La consultation des entreprises doit intervenir fin 2008. Les travaux débuteront en 2009 après libération des emprises foncières nécessaires.

ENFANCE ENSEIGNEMENT

En liaison avec la création du centre équestre, la commune souhaite créer une Maison d'Accueil Spécialisée avec section d'équie thérapie.

TROISIEME AGE

Maison de retraite.

LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE AU SERVICE DU CANTON

Afin de satisfaire les besoins de la population cantonale, la commune désire conforter les services publics de santé et d'enseignement.

La commune dispose d'un Hôpital Local. Afin d'en permettre l'évolution et éventuellement la création d'aménagements complémentaires il a été jugé utile de prévoir dans le périmètre de cet établissement des terrains susceptibles de pouvoir les accueillir.

C'est le rôle dévolu à la zone d'urbanisation future AUa situé au Nord de la construction actuelle. Un petit chemin en assure la desserte.

PRISE EN COMPTE du risque pluvial dans le P.L.U.

Afin de prendre en compte le risque d'inondations le découpage en zones et le règlement affecté à chacune de ces dernières a été aménagé.

CREATION D'UNE ZONE Nt

Le fond de vallée de la Rhue, dans toute sa traversée de la zone agglomérée a été classé en zone naturelle.

Seuls les aménagements ne limitant pas l'écoulement des eaux y sont autorisés. Les constructions nouvelles à usage autre que d'équipement public ou de protection contre les crues y sont interdites. Les constructions existantes (anciens moulins) voient leurs aménagements limités par les dispositions du règlement.

CREATION DE SECTEURS DANS LES ZONES U

Dans les zones Ua - Ub et Uy bordant le ruisseau du Granget, des secteurs ont été institués afin de moduler les règles de constructibilité.

UN ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER

De part et d'autre du ruisseau du Granget, dans la partie Nord Ouest du bourg, des terrains actuellement non construits ont fait l'objet d'un classement au titre des espaces boisés à conserver ou à créer conformément aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

La planche N° 13 illustre d'une manière condensée le découpage en zones du territoire

LES ZONES URBAINES - U -

Rappel article R 123-5 du code de l'urbanisme : *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Dans le projet du PLU de Condat, quatre types différents de zone urbaine ont été distingués. Deux à vocation prédominant d'habitat une à vocation touristique et la dernière à vocation artisanale industrielle et commerciale.

LA ZONE URBAINE dense du centre bourg - Ua -

Cette zone centrale constitue le noyau historique et architectural du Bourg. A ce titre elle doit être préservée et reconduite dans sa forme urbaine actuelle.

Elle a un caractère dominant d'habitat, de services et d'activités commerciales. Les bâtiments sont construits en ordre continu et à l'alignement des voies. La hauteur des constructions peut atteindre 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

LA ZONE URBAINE aérée du bourg - Ub -

Cette zone correspond aux extensions du bourg de la fin du XIX^è et du XX^è. Elle se situe globalement à l'Ouest du bourg et sur la rive gauche de la Rhue dans le quartier du "Bourg Sud". Sont intégrés dans cette même zone le quartier du Vernet au Sud-Est et le lotissement au Nord du bourg.

Cette zone a un caractère dominant d'habitat et de services. La construction se fait généralement sous la forme de maisons individuelles, toutefois des bâtiments plus importants existent (Collège - immeuble collectif etc...).

Cette zone possède encore un fort potentiel de développement du fait de sa faible densité d'occupation.

LA ZONE URBAINE DE CAILLOGUE - Ut -

Cette zone est située entre la Rhue (Rive gauche) et le CD 678 constituant l'entrée de ville en venant de Riom es Montagnes. Elle est implantée sur une plateforme alluviale sensiblement horizontale et surplombe la rivière de plusieurs mètres. Ce secteur est convenablement équipé.

Compte tenu de la topographie du site, le risque d'inondation est absent.

Sa position en entrée de bourg mérite une attention particulière sur le plan paysagé. Elle constitue un avant plan derrière lequel le bourg de Condat se profile.

L'existence sur ce secteur de divers équipements publics tel que terrain de camping, mini golf, et tout récemment centre équestre en font une zone orientée vers les loisirs et l'accueil touristique.

Le projet d'une liaison piétonnière avec franchissement de la rivière par une passerelle, entre cette zone et la zone Nt de la Rhue et le collège, permettra d'en assurer la liaison avec le bourg.

La création d'une zone spécifique Ut pour ce secteur a pour objectif de conforter cette vocation et vise à préserver le paysage de l'entrée du Bourg.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES URBAINES a vocation principale d'habitat

Les zones Urbaines à vocation principale d'habitat							
Repère	Désignation	Surface totale en ha	Dont secteur		Capacité disponible		
			R	Surface	Relative	Surface	Logt.
Ua	Centre bourg	12,8720	Uai	0,2380	5%	0,6436	13
Ub	Bourg Ouest	31,0970	Ubi	4,3356	25%	7,7743	39
Ub	Bourg Sud	15,1210			8%	1,2097	6
Ub	Vernet	6,2460			0%	0,0000	0
Ut	Caillogue zone à vocation touristique	11,7180			0%	0,0000	0
Total des zones urbaines		77,0540		4,5736		9,6275	58

LA ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE ACTUELLE - Uy -

L'activité artisanale sur la commune de Condat est implantée d'une manière diffuse. Seule une zone située en centre bourg, à moins de 150 m de la Mairie et de l'église présente les caractéristiques d'une zone d'activité. Elle est occupée par une laiterie fromagerie industrielle. Cette zone est actuellement saturée et son agrandissement est impossible.

LA ZONE INDUSTRIELLE DU « GRANGET »

Localisation

Elle est implantée au Nord Est du bourg le long du ruisseau du Granget. Cette zone est pratiquement en centre bourg.

Desserte par les réseaux

La desserte par tous les réseaux est assurée. Toutefois il faut noter la mauvaise desserte par la voirie communale.

Intégration à l'environnement

Compte tenu de la topographie du site d'implantation, son intégration volumétrique à l'environnement est acceptable. Par contre la proximité de zones habitées pose de véritables problèmes de nuisances pour le voisinage (bruit -odeur etc..). Au nord Est de la zone, sur la rive droite du ruisseau le plan de zonage a réservé "un espace boisé à conserver ou à créer". Cette coupure verte a pour fonction de masquer la zone de la vue du lotissement proche.

Superficie utile

Cette zone est entièrement occupée elle ne peut accueillir des implantations nouvelles. Seules les modifications et l'agrandissement modéré des installations existantes sont encore possibles.

Dispositions à prévoir pour assurer le respect de l'environnement.

Compte tenu de la surface réduite de la zone et de son intégration effective dans le périmètre du bourg il n'y pas de disposition particulière à prendre pour assurer la protection de l'environnement. Toutefois la zone étant traversée par le ruisseau du Granget la zone est susceptible de provoquer une pollution accidentelle du réseau hydrographique. La conception et la qualité des installations de collecte et de traitement des eaux industrielles et de ruissellement doivent assurer la protection de l'environnement.

Sensibilité de la zone à un risque pluvial identifié

Le ruisseau du Granget est susceptible de débordement en cas d'épisode pluvieux prolongé, ou en cas de rupture d'embâcles en amont des installations. Les installations dans la zone doivent favoriser l'écoulement des crues et assurer une protection vis-à-vis des pollutions induites par le débordement.

Classement de zone dans le document graphique du P.L.U.

La zone est désignée au plan de découpage du territoire sous l'appellation "**Uy**"
Un secteur inondable UYi a été délimité dans cette zone

LES ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES NOUVELLES - Uy -

LA ZONE DE « CAILLOGUE »

Localisation

Implantée le long de la route de Riom Es Montagnes dans le prolongement des constructions actuelles. Déjà dans ce secteur des établissements à caractère commercial ou artisanal existent.

Deserte par les réseaux

La desserte par tous les réseaux est satisfaisante.

Intégration à l'environnement

Elle est très bien située sur le plan commercial car elle présente une façade importante sur le chemin départemental D 678. En corollaire elle est très sensible sur le plan de l'environnement. L'impact dans le paysage du bourg est indéniable.

Superficie utile

Cette zone est d'une superficie limitée qui ne pourrait répondre qu' aux besoins immédiats. La superficie commercialisable serait d'environ 4000 m2 soit deux ou trois lots.

Le groupe de travail pense que ce secteur doit être affecté à des activités à prédominance commerciale, avec des bâtiments de bonne qualité architecturale.

Le foncier

La commune est propriétaire des terrains.

Dispositions à prévoir pour assurer le respect de l'environnement.

Compte tenu de la surface réduite de la zone et de son intégration effective dans le périmètre du bourg il n'y pas de disposition particulière à prendre pour assurer la protection de l'environnement.

Classement de zone dans le document graphique du P.L.U.

La zone est désignée au plan de découpage du territoire sous l'appellation "Uy"

LA ZONE DU « PRE DU MOULIN »

Localisation

Elle est située à la Planoune entre la route départementale D 16 et le ruisseau du Bonjon au Sud Est du bourg de Condat. La proximité au bourg est satisfaisante. Elle est bordée le long du Bonjon par un chemin d'exploitation.

Desserte par les réseaux

La zone est raccordable aux réseaux d'eau et d'assainissement. De même la desserte en électricité et en téléphone ne devrait pas poser de problème particulier. La desserte interne à la zone est à réaliser en totalité.

La difficulté essentielle pour l'aménagement de ce secteur est la desserte par les voies de circulation. En effet les voies communales qui innervent le quartier des Moulins ont des caractéristiques géométriques qui ne permettent pas d'envisager en l'état la desserte de la zone d'activité. Certes elles pourraient être aménagées ponctuellement, mais leur raccordement aux voies plus importantes restera toujours problématique du fait de la topographie des lieux.

Une voie nouvelle

L'aménagement de la zone nécessitera l'aménagement d'une voie nouvelle.

Intégration à l'environnement

Sur le plan paysagé, la zone est extrêmement discrète. Elle occupe le fond de la petite vallée du Bonjon. Située en contrebas de la voie départementale, elle ne perturberait pas la vue que l'on a du bourg de Condat depuis le Lac des Moines.

Les rives boisées du Bonjon, forment écran depuis le CD 536.

Ce site est fermé sur le plan du paysage, il n'est de ce fait visible que de rares endroits.

1) - Depuis le foirail de Condat l'orientation de la vallée du Bonjon dissimule totalement la zone retenue. La perception lointaine de celle-ci, n'est possible qu'en quittant Condat par l'ancienne route conduisant à Clermont Ferrand (D 678). La zone reste toutefois excessivement discrète et se profilera dans la continuité de l'urbanisation du Bourg.

2) - La zone urbanisée du Vernet est située au Nord Ouest de la zone considérée sur l'autre rive du Bonjon. Toutefois depuis la partie horizontale des terrains retenus pour la zone d'activité, il n'est pratiquement pas possible de percevoir la zone d'habitations. Un important rideau de végétation constitué par les rives boisées du Bonjon la masque totalement.

3) - Bien que la zone d'activité envisagée jouxte les dernières maisons du quartier de la Planoune, elle reste peut visible depuis celui-ci.

4) - C'est depuis le lieu-dit de la « Chèvre blanche » que l'on a la meilleure perception sur la future zone d'activités. La vue est en contre-plongée et permet de la découvrir dans sa totalité. Depuis ce point de vue, l'extrémité Nord du Bourg de Condat est perceptible ainsi que le quartier du Vernet.

Les futures constructions, situées en contrebas de la voie départementale, ne perturberont pas la vue que l'on a du bourg de Condat depuis le Lac des Moines. Afin de percevoir les constructions il faudra que l'observateur se place tout a fait en bordure du D.16. La vue sera en contre-plongée.

5) - Depuis le C.D. 536 conduisant à Montgreleix, les rives boisées du Bonjon, forment écran et ne laissent que deviner la zone.

Superficie utile

La superficie sensiblement horizontale de cette zone est relativement importante (environ 3 ha).

Après réalisation de la voie structurante, une surface d'environ 2,5 ha serait commercialisable. Ce qui représenterait une dizaine de lots. Les besoins en matière de terrains à vocation artisanale seraient ainsi satisfaits pour de nombreuses années.

Le foncier

Exception faite d'une parcelle appartenant à la commune, la totalité des terrains sont des propriétés privées actuellement à usage agricole. Une petite parcelle nécessaire à l'aménagement de l'accès à la zone est occupée par une construction à usage de garage. L'aménagement de la zone est conditionné par la libération des terrains.

L'ensemble des parcelles à aménager représentent une superficie totale de 137 674 m² (13 ha 7).

Dispositions à prévoir pour assurer le respect de l'environnement.

Protection de l'environnement

L'aménagement de la zone devra prendre en compte la protection de l'environnement sous divers aspects:

1) - Le tracé de la voie de desserte de la zone respecte la topographie des lieux. Le profil en long et le tracé en plan colle au terrain naturel. Seul le débouché sur le D.16 nécessite un remblai significatif. Cette disposition est nécessaire pour assurer un carrefour sécurisé.

2) - Le chemin d'exploitation bordant la zone est gardé en son état afin de préserver sa vocation de chemin de randonnée.

3) - Des plantations d'arbres dans le secteur devront accompagner l'aménagement afin de réduire la perception que l'on a de la zone, depuis la D.16,.

5) - Le trafic routier, généré par la zone d'activités devra avoir la possibilité d'éviter le quartier de la Planoune en empruntant une nouvelle voie adaptée débouchant à la "Chèvre blanche".

-6) - Les nuisances sonores générées par l'activité de la future zone d'activité auront un impact réduit sur l'environnement en particulier humain du fait de l'éloignement de la zone vis à vis des tiers. Seules deux maisons du quartier de la Planoune, peuvent être concernées par ce problème. Le choix des activités jouxtant cette zone peut permettre de résoudre efficacement le conflit éventuel.

Le bruit généré par la circulation automobile sera limité dans les zones habitées. Une grande partie du trafic ne traversera pas la zone de la Planoune du fait de la sortie vers la « Chèvre blanche ».

Protection de l'eau

la collecte des eaux usées est assurée dans la zone. Les effluents seront dirigés via le réseau communal vers l'usine d'épuration à venir de la commune. Les eaux pluviales et de ruissellement pourront rejoindre le réseau hydrographique de surface après un éventuel prétraitement.

Protection de l'air

Au niveau de la protection de l'air aucune disposition particulière n'est envisagée pour l'aménagement de la zone. Il appartiendra à chaque exploitant de se conformer à la réglementation particulière qui concerne l'activité.

la qualité architecturale

La zone considérée n'est pas très sensible sur le plan paysager. Toutefois le règlement de la zone devra inciter à la qualité architecturale. Il est à noter que les toitures (vues de dessus depuis la "Chèvre Blanche" auront une importance particulière dans l'intégration paysagère des bâtiments.

Classement de zone dans le document graphique du P.L.U.

La zone est désignée au plan de découpage du territoire sous l'appellation **"Uy"**

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES URBAINES vocation artisanale industrielle

Les zones Urbaines à vocation artisanale ou industrielle						
Repère	Désignation	Surface totale en ha	Dont secteur		Capacité disponible	
			R	Surface	Relative	Surface
Uy	Centre bourg Laiterie	1,2080	Uyi	0,4814	0%	0,0000
Uy	Pré du Moulin	6,4290			70%	4,5003
Uy	Caillogue	3,4290			30%	1,0287
Total des zones urbaines		11,0660		0,4814		5,5290

LES ZONES A URBANISER - AU -

Rappel article R 123-6 du code de l'urbanisme : *Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son couverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

LES ZONES A URBANISER - AUa - (partiellement équipées)

Les zones prévues pour le développement futur de du bourg de Condat, sont au nombre de trois. Ces zones sont partiellement ou insuffisamment équipées mais peuvent l'être d'une manière simple.

La mise à disposition de vastes terrains à proximité immédiate du bourg a été recherchée afin de réduire au maximum l'extension du bourg et afin de sauvegarder les fonctions centrales de ce dernier.

Il existe au contact du bourg une vaste zone actuellement à usage agricole. Les terrains considérés bénéficient d'une excellente orientation au Sud.

Cette zone est délimitée par l'ancienne route nationale N° 678 au Nord, par la nouvelle route départementale N° 678 à l'Est et par l'urbanisation qui borde la rue principale au Sud. Cette zone est enclavée sur le plan routier. Elle est uniquement desservie par une petite bretelle venant du foirail et par un chemin communal la traversant dans le sens Nord Sud. Ce chemin assure actuellement la desserte du cimetière. Cette voie est de faible largeur avec un débouché sur la rue principale étroit et difficilement aménageable.

Sur le plan agricole cette zone est actuellement à l'état de prairies. La proximité des habitations fait qu'il n'est pas concevable d'implanter dans ce secteur de nouveaux bâtiments abritant des activités polluantes pour le voisinage.

Afin d'assurer le changement de vocation de ce secteur, la création de nouvelles voies de desserte s'impose.

Une étude sommaire montre qu'il sera possible de créer une voie nouvelle partant du CD 678 à proximité du rondpoint traversant la zone et débouchant au foirail. Le chemin actuel traversant du Nord au Sud le secteur devra être élargie et aménagée. Son débouché sur l'ancienne route nationale au Nord devra être revu afin d'offrir un raccordement sécurisé. Un emplacement réservé est prévu pour permettre cet aménagement.

Pour satisfaire les besoins en matière de terrain à urbaniser l'aménagement pourra se faire en plusieurs phases.

La première phase pourra être rapidement ouverte à l'urbanisation (AUa).

La seconde phase, à échéance plus lointaine serait ouverte après réalisation de la voie structurante partant à proximité du rond-point D 678 (AU)

La planche N°12 illustre le principe d'aménagement de la zone AUa du Foirail

LA ZONE CENTRALE DU FOIRAIL AUa.

Cette zone est située au contact du bourg actuel, entre la Mairie et le cimetière. Sa desserte actuelle par la voirie est peut satisfaisante. Toutefois le foirail, actuellement sous utilisé, permettrait d'aménager une liaison de qualité avec la place de la Mairie.

LA ZONE DE L'HOPITAL AUa.

Dans le souci de préserver le développement de l'Hôpital Local et de pouvoir y adjoindre éventuellement des unités nouvelles (personnes âgées) ou d'en améliorer le confort et l'agrément par la création d'un parc la commune a souhaité pouvoir disposer à proximité de terrains en quantité suffisante.

Une zone d'urbanisation future AUa a donc été localisée sur les terrains situés au Nord de l'Hôpital. La desserte est assurée par un chemin rural qui devra être élargi ou complété pour assurer une viabilisation correcte de la zone. Les réseaux d'eau et d'assainissement bien que non présent au contact immédiat de la zone sont à une distance réduite.

Cette zone reprend pratiquement le tracé d'un ancien périmètre de Zone d'Aménagement Différée (ZAD) qui avait été instituée en 1893. Cette ZAD n'a eu aucun effet sur le plan des mutations foncières.

LA ZONE DU VERNET AUa.

Cette zone est située sur la rive gauche de la Rhue et sur la rive droite du Bonjon dans le quartier du Vernet. C'est une zone linéaire orientée Nord Sud et desservie par une voie communale. Les réseaux bien que présent dans le quartier sont insuffisant et devront être renforcés.

Cette zone devra être affectée à une urbanisation légère afin de ne pas trop accroître la population dans le quartier du Vernet. En effet ce quartier n'est raccordé au reste de l'agglomération que par un pont étroit situé sur le Bonjon à l'entrée du quartier. Son gabarit étroit et la configuration des lieux font qu'un incident de circulation peut isoler le quartier pour une période plus ou moins longue selon la gravité de l'incident.

Cette zone complète et termine l'urbanisation du quartier du Vernet. Sur le plan des paysages il n'existe pas de sensibilité particulière.

LA ZONE A URBANISER à vocation artisanale

LA ZONE DES VESSADES AUy

Localisation

Elle est implantée le long de la route départementale RD 678 à l'Est du bourg de Condat à l'intérieur d'un ancien méandre la rivière Rhue dont le tracé a été modifié pour créer la nouvelle route départementale venant du Nord et permettant d'éviter le centre bourg.

Une importante coupure verte constituée par le versant Ouest de la vallée. Ce versant est actuellement boisé.

Desserte par les réseaux

Actuellement ce secteur n'est pas desservi par les divers réseaux permettant une urbanisation immédiate. Avant ouverture à la construction, l'aménageur ou la commune devront réalisés les travaux nécessaires

Intégration à l'environnement

Sa situation géographique sur la pénétrante Nord conduisant au Bourg, n'est à priori pas une implantation judicieuse pour l'image de l'entrée de bourg. Toutefois sa surface limitée ne permettant pratiquement que l'implantation d'un ou deux établissements, et son encastrement dans la coupure verte constituée par le versant de la vallée, en limitent sérieusement l'impact visuel et ne permettent pas une extension induite de la zone.

L'architecture des bâtiments à construire sur la zone devra être particulièrement soignée.

Superficie utile

Cette zone est d'une superficie limitée d'environ 11 700 m². La nécessité de limiter le nombre des accès à la voirie départementale ne permettra pas de créer plus d'un ou deux lots.

Compte tenu de l'excellent emplacement sur le plan commercial c'est cette fonction qui devrait être privilégiée.

Le foncier

Le Département du Cantal est propriétaire des terrains.

Protection de l'environnement

L'aménagement de la zone devra prendre en compte la protection de l'environnement sous divers aspects:

- 1) - Suivant la qualité architecturale des constructions admises dans la zone, et selon le traitement et la fonction (stockage - stationnement) des abords, il sera éventuellement judicieux de créer un écran végétal (pas obligatoirement continu) entre la zone et de CD.
- 2) - L'espace boisé, classé dans le plan en "espace boisé à créer ou à conserver" joue un rôle important dans l'intégration paysagère de la zone. L'aménagement du secteur devra prendre en compte cette proximité afin de la préserver.
- 3) - L'éloignement de zone par rapport aux secteurs habités joue un rôle positif vis-à-vis des nuisances sonores éventuellement générées par l'activité artisanale ou industrielle. Le respect de la réglementation applicable aux diverses activités sera suffisante sur le plan de la pollution sonore.
- 4) - l'excellente desserte routière de la zone et sa faible importance, font que l'impact de la circulation automobile sera limité.

Protection de l'eau

La zone n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif il faudra veiller au traitement des eaux usées. La proximité de l'ancien canal d'amené d'eau au moulin accroît la sensibilité du réseau hydrographique à une pollution accidentelle. Les installations de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales devront en tenir compte.

la collecte des eaux usées est assurée dans la zone. Les effluents seront dirigés via le réseau communal vers l'usine d'épuration à venir de la commune. Les eaux pluviales et de ruissellement pourront rejoindre le réseau hydrographique de surface après un éventuel prétraitement.

Protection de l'air

Au niveau de la protection de l'air aucune disposition particulière n'est envisagée pour l'aménagement de la zone. Il appartiendra à chaque exploitant de se conformer à la réglementation particulière qui les concerne.

la qualité architecturale et signalisation publicitaire

Sur le plan architectural cette zone constituant une entrée de bourg est particulièrement sensible. L'aménageur devra faire un effort particulier sur la qualité architecturale des constructions et des abords. De même la signalisation publicitaire devra être soigneusement étudiée.

Classement de zone dans le document graphique du P.L.U.

La zone est désignée au plan de découpage du territoire sous l'appellation "**AUy**"

LES ZONES A URBANISER - AU - (après modification ou révision du P.L.U.)

L'unique zone "AU" est située à proximité du bourg et jouxte la zone "AUa" du Foirail décrite ci-dessus. Elle forme avec cette dernière la zone de développement privilégiée du Bourg.

Compte tenu de la nécessité de réaliser une voie structurante importante pour desservir le secteur, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que sur une nouvelle décision de la commune. Une modification du P.L.U. permettra éventuellement le moment venu de réexaminer les besoins en terrains constructibles et de l'opportunité de réaliser cette zone d'aménagement.

La planche N°12 illustre le principe d'aménagement de la zone AUa du Foirail et de la zone AU

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES D'URBANISATION FUTURE
--

Les zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat							
Repère	Désignation	Surface totale en ha	Dont secteur		Capacité disponible		
			R	Surface	Relative	Surface ha	Logt.
Aua	Centre bourg le foirail	2,6550			90%	2,3895	48
Aua	Vernet	1,1800			95%	1,1210	6
Aua	Hôpital	3,1320			100%	3,1320	16
	Sous total	6,9670				6,6425	69
AU	Bourg Est	7,8660			80%	6,2928	63
	Total des Aua et Ua	14,8330		0,0000		12,9353	201
	Total des zones urbaines et d'urbanisation future	91,8870		4,5736		22,5628	259

Les zones d'urbanisation future à vocation artisanale							
Repère	Désignation	Surface totale en ha	Dont secteur		Capacité disponible		
			R	Surface	Relative	Surface ha	
Auy	Les Vessades (fromagerie)	1,1960			100%	1,1960	
	Total des zones urbaines	1,1960		0,0000		1,1960	
	Total des zones urbaines et d'urbanisation future	12,2620		0,4814		6,7250	

LES ZONES AGRICOLES - A -

Rappel article R 123-7 du code de l'urbanisme : *Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

LES ZONES AGRICOLES - A -

Les territoires particulièrement dévolus à l'exploitation agricole sont constitués par le plateau granitique de l'Artense à l'Ouest et le plateau volcanique du Cézallier à l'Est.

Dans cette zone "A" l'activité agricole est protégée et encouragée. Le règlement ne permet que les constructions ou les aménagements liés à l'activité agricole.

Les zones agricoles n'étant pas équipées en assainissement collectif, l'assainissement des constructions se fera de manière autonome.

On distingue cinq périmètres de zones agricoles.

Zone Est le Cézallier et Zone Ouest l'Artense

Pour ces deux grandes zones, l'Artense et le Cézallier, le classement agricole se justifie simplement par l'activité dominante qui y est exercée et par la volonté de maintenir pour la région une production agricole en viande et en lait ouvrant la possibilité à une petite industrie de transformation.

Zone de la Furée

Cette petite zone fait en réalité sur le plan géographique partie de la zone du Cézallier. Seul le découpage administratif l'en a détaché. La raison de classement "A" agricole se justifie pour les mêmes raisons que les zones précédentes.

Zone de Feniers

Le hameau de Feniers situé au sud de Condat le long de la départementale D 679. Il comporte actuellement un siège d'exploitation agricole. Si le hameau proprement dit est classé en zone "Nu" permettant une constructibilité limitée les bâtiments d'exploitation sont localisés dans le secteur "A" réservé à l'agriculture et qui entoure tout le village.

La Santoire coule dans des gorges sur la frange Ouest de la zone.

L'environnement immédiat est composé de grandes prairies herbeuses et de forêts.

Cette zone agricole est elle-même entourée d'une vaste zone "N" de protection de l'environnement.

La présence dans le hameau de vestiges classés au titre des Monuments historique fait qu'une servitude de protection AC₁ recouvre la quasi-totalité de la zone agricole.

Zone de Bachas

La petite zone agricole de Bachas est située à l'Ouest du Bourg le long du bassin de retenu des Essarts. Bien que l'avenir agricole de cette zone soit sérieusement compromis par l'urbanisation qui l'entoure, elle trouve sa justification dans l'existence sur place d'une petite activité d'élevage de chevaux.

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES AGRICOLES

Les zones à vocation agricole		
Repère	Désignation	Surface totale en ha
A	Est de la commune Cézallier	1 236,1620
A	Bachas (à l'ouest du bourg)	9,0700
A	La Furée	63,6730
A	Feniers	51,2300
A	Ouest de la commune Artense	980,1000
	Total des zones urbaines	2 340,2350

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N -

Rappel article R 123-8 du code de l'urbanisme : *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N peuvent être déterminés des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones destinées à protéger le milieu naturel occupent sur la commune de Condat une surface importante. Les deux zones "N" et "Nt" décrites ci-après, ont une superficie totale de 1 553 ha ce qui représente 38,6% du territoire communal. Avec la zone agricole "A" c'est pratiquement 97 % du territoire communal qui est classé dans une zone assurant une certaine protection de la nature et des paysages.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N -

La zone portant l'indice "N" est une zone pratiquement continue dont les ramifications vont du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Seule l'agglomération de Condat vient interrompre cette continuité. Deux petits secteurs seulement ne sont pas agglomérés à la zone principale. Il s'agit de la zone des Essart à l'Ouest de l'agglomération et une petite zone comprise dans le périmètre urbain au nord de la zone industrielle de la laiterie. Il faut remarquer, toutefois, que le corridor constitué par la zone "Nt" décrite ci-après assure une certaine liaison entre les zones "N" les plus importantes.

Dans ces zones se trouve la majorité des bois et forêts soumis au régime forestier. Une servitude particulière en assure la protection "A₁". Dans le cadre du P.L.U. ces mêmes espaces boisés, ainsi que les forêts non soumises au régime forestier, mais constituant avec ces dernières un massif continu, ont fait l'objet d'un classement en "Espace boisé classé à conserver ou à créer" conformément aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme.

La zone "N" principale de la vallée de la Rhue et de ces affluents

La zone "N" est structurée sur le réseau hydrographique. Du Nord Est au Sud Ouest la rivière Rhue avec ces divers affluents assure l'armature principale

Cette zone occupe les flancs des vallées entaillant les plateaux de l'Artense et du Cézallier. L'occupation dominante actuelle est la forêt cultivée ou spontanée.

Dans cette zone il n'existe que quelques constructions isolées.

Cette zone, outre son rôle économique dans la production forestière, contribue fortement à forger l'image touristique de la Commune. Sa continuité permet aux chemins et sentiers de randonnées de se développer sur de grandes distances sans interruptions.

Dans cette zone se trouve la majorité des bois et forêts soumis au régime forestier. Une servitude particulière en assure la protection "A₁".

La zone "N" des Essarts

Ce secteur de surface réduite est détaché du secteur évoqué ci-dessus par l'agglomération de Condat. Il occupe le versant rive droite (adret) de la Rhue au droit de la retenue du barrage des Essarts face à la commune de Saint Amandin.

Une ZNIEFF de type I est localisée dans ce secteur.

L'occupation actuelle et la vocation de cette zone sont identiques à la zone "N" principale

La zone "N" au Nord de la Laiterie

Cette petite zone de surface très limitée (1.68ha) n'a pas pour objectif d'assurer la protection de l'environnement sur le plan général. Elle doit simplement jouer le rôle d'une "coupure verte" dans le tissu urbain, afin d'isoler la zone industrielle dite, de la laiterie, des zones résidentielles qui l'entourent.

Cette zone longe également le ruisseau de Condat (ou le Granget). Ce dernier étant soumis à des risques de débordement, cette zone a également pour but de préserver une zone d'épanchement.

La zone est actuellement boisée par un taillis spontané.

LA ZONE NATURELLE SOUMISE A RISQUE NATUREL - Nt-

La zone "Nt" traverse du Nord-Est au Sud-Ouest le Bourg de Condat. La zone suit le cours de la rivière Rhue et intègre les confluent de la Santoire du Bonjon et du ruisseau du Granget.

Cette zone est sensible aux inondations. De ce fait ce secteur ne pourra recevoir que des équipements publics ne s'opposant pas à l'écoulement des crues ou assurant la protection des berges et des bâtiments existants.

La commune envisage dans cette zone la création d'une passerelle sur la Rhue afin de mettre en communication le collège, la zone de loisir du plan d'eau, d'une part et la zone Ut qui accueille le centre équestre, le terrain de camping et divers équipements de loisirs d'autre part. Cette liaison reste à localiser et à étudier. Dans la mesure où l'ouvrage prendra en compte le risque d'inondation de ce secteur il n'est pas incompatible avec le classement en zone Nt

C'est éventuellement dans cette zone, que compte tenu de la topographie des lieux, la future station d'épuration des eaux de la commune soit amenée à s'implanter. Les études préalables n'ont pas permis de localiser précisément l'installation. Si pour des raisons techniques ou topographiques, la station d'épuration devait s'implanter sur un terrain touchés par les crues, la protection contre ces dernières sera à intégrer dans le projet.

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES NATURELLES

Les zones Naturelles protégées		
Repère	Désignation	Surface totale en ha
N	Zone principale vallée de la Rhue	1 351,6480
N	Zone Ouest Les Essarts	161,4000
N	Nord de la laiterie (bourg)	1,6800
Nt	Berges de la Rhue Centre bourg - zone inondable	37,4100
Total N et Nt		1 552,1380

LES ZONES NATURELLES A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE - Nu -

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (Article R123-8), il a été délimité des périmètres dans lesquels des constructions peuvent être admises sous certaines conditions. Ces périmètres sont de taille et de capacité d'accueil limitées. L'analyse de la situation existante des modes d'occupation des zones concernées et la concertation avec les instances agricoles ont permis d'en limiter le nombre et l'étendue de ces zones.

D'une manière générale ces petites zones sont localisées autour de groupements de constructions existantes. Elles sont dépourvues d'assainissement collectif et le plan directeur d'assainissement de la commune les classe dans le secteur à assainissement autonome.

La superficie totale de ces périmètres est de 23 ha se qui représente environ 0,6% du territoire communal.

La Chèvre Blanche

Cette zone couvre la zone actuellement urbanisée située au Nord du Lac des Moine entre ce dernier et la zone d'activité du Pré du Moulin. Outre quelques maisons d'habitation isolées il existe dans la zone un établissement commercial d'hébergement et de restauration. Elle fait partie d'une entité paysagère autonome très intéressante qui mérite d'être préservé pour son intérêt patrimonial et touristique. Dans le cadre d'une modification future du PLU, après réalisation des équipements collectifs nécessaires (assainissement) cette zone pourrait devenir une zone urbaine.

Roucoules

Cette zone est située au Nord de Condat sur le début du plateau de l'Artense. Elle concerne un petit groupement d'habitation. Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve dans la zone. Sur le plan paysager cette zone présente une relative sensibilité mais sa faible emprise en limite l'impact.

La Croix Neuve

Cette zone est située au Nord de Condat sur le plateau de l'Artense. Elle concerne un petit groupement d'habitations. Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve dans la zone. Sur le plan paysager ce secteur ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.

Feniers

Cette zone est située au Sud de Condat le long de la route départementale D 679 conduisant à Marcenat à proximité du carrefour avec la route D 16 allant vers St Bonnet de Condat.

Dans ce hameau il existe les vestiges classés d'un ancien monastère.

Bien qu'il existe encore dans le hameau une exploitation agricole, les anciens bâtiments encore partiellement utilisés, sont exclus du périmètre classé en "Nu". De ce fait aucun siège d'exploitation n'existe dans le hameau.

Les diverses maisons sont affectées au logement permanent ou aux résidences secondaires. Sur le plan paysager ce secteur ne présente pas de sensibilité paysagère particulière. La servitude de protection des monuments historiques classés, (Code AC1) permet d'exercer un contrôle sur un périmètre nettement plus vaste que le hameau.

La Chapelle

Cette petite zone est située au Nord Est de Condat le long de la route D 678 conduisant vers Eglise Neuve d'Entraigues au fond de la vallée de la Rhue. Elle concerne un petit groupement d'habitations. Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve dans la zone. Son périmètre est strictement limité aux constructions existantes et aux parcelles interstitielles. Sur le plan paysager ce secteur ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.

La Borie d'Etaules

Cette zone est située au Nord Est de Condat le long du chemin communal conduisant à Margniat à partir de la D 678. La zone se répartie le long de la voie communale et le long d'un chemin d'exploitation. Les constructions existantes sont de nature différente. Des anciennes maisons rurales dont plusieurs sont en ruines, côtoient des constructions plus modernes. La topographie des lieux relativement accidentée fait que les maisons se fondent dans le relief et la végétation. Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve dans la zone. Dans ce secteur, il existe une demande exprimée pour l'implantation de constructions nouvelles. Sur le plan paysager ce secteur ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.

Les Plattes

Cette petite zone est située au Nord Est de Condat entre la route D 678 conduisant vers Eglise Neuve d'Entraigues et la rivière, au fond de la vallée de la Rhue. Elle concerne un petit groupement d'habitations. Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve dans la zone. Son périmètre est strictement limité aux constructions existantes et aux parcelles interstitielles. Sur le plan paysager ce secteur ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES NATURELLES à constructibilité limitée

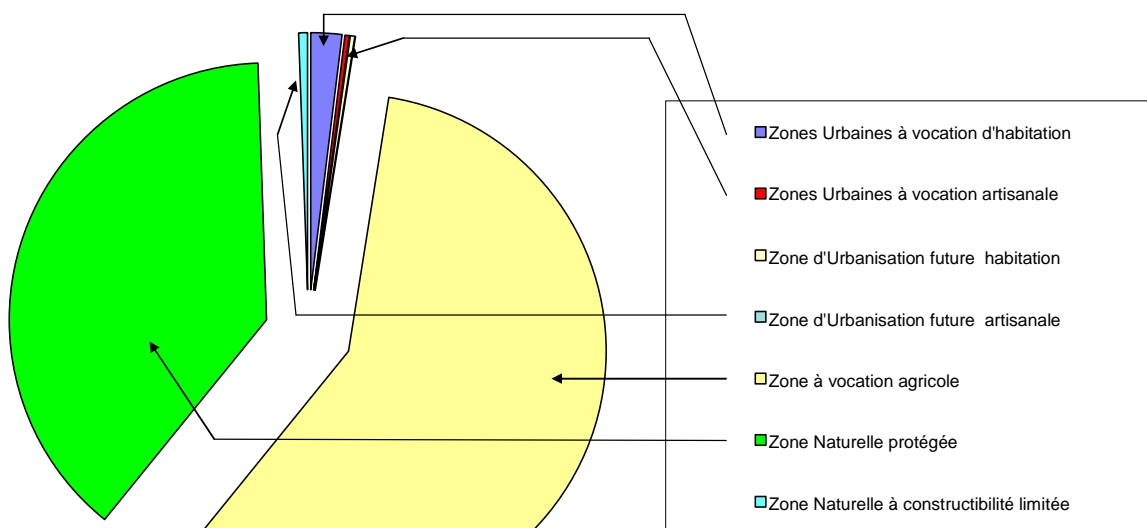
Les zones Naturelles à constructibilité limitée					
Repère	Désignation	Surface totale en ha	Capacité disponible		
			Relative	Surface	
Nu	La Chèvre Blanche	8,3480	10%	0,8348	4
Nu	Roucoules	1,2450	10%	0,1245	1
Nu	La Croix Neuve	1,7110	10%	0,1711	1
Nu	Feniers	2,5360	10%	0,2536	1
Nu	La Chapelle	0,4740	10%	0,0474	0
Nu	La Borie d'Etaules	8,0760	10%	0,8076	4
Nu	Les Plattes	0,7140	10%	0,0714	0
Total des zones Nu		23,1040		2,3104	12

ENSEMBLE DES ZONES

P.L.U. Répartition de la surface communale par catégorie de zones

Type de zone	Surface cumulée des zones		Disponibilité	
	Surface en ha	%	Surface	Logements
Zones Urbaines à vocation d'habitation	77,0540	1,92%	9,6275	58
Zones Urbaines à vocation artisanale	11,0660	0,28%	5,5290	
Zone d'Urbanisation future habitation	14,8330	0,37%	12,9353	201
Zone d'Urbanisation future artisanale	1,1960	0,03%	1,1960	
Zone à vocation agricole	2 339,2730	58,19%		
Zone Naturelle protégée	1 553,4900	38,64%		
Zone Naturelle à constructibilité limitée	23,1040	0,57%	2,3104	12
Total	4 020,0160	100,00%	31,5982	270

PLAN LOCAL D'URBANISME - CONDAT



Répartition du territoire communal par type de zone