

# P.L.U.

Plan local d'urbanisme

# 3

Numéro de Pièce

Département du Cantal

Commune de :

# CONDAT

PREFECTURE DU CANTAL

25. SEP. 2008

SECRETARIAT GENERAL  
BUREAU DU COURRIER

# Projet d'Aménagement et de développement durable

Arreté le:

Approuvé le:

16 SEP. 2008

Le Maire



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

## **P.L.U. Commune de Condat**

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

#### **Orientations d'aménagement**

La commune de Condat, comme l'ensemble des zones rurales du Cantal, doit faire face à un dépérissement économique concomitant à un affaiblissement démographique.

Le conseil Municipal désire freiner la tendance naturelle, voire la renverser, en agissant sur divers facteurs.

#### **1) – Objectifs de redéploiement économique**

C'est avec la poursuite des réalisations et des projets en cours que la commune entend revaloriser sa fonction économique.

##### **1-1 – L'accueil des activités nouvelles**

Aménagement d'une zone d'activité artisanale au lieu-dit « Pré du Moulin » dans le cadre d'une coopération intercommunale.

Projet de création d'une zone Artisanale en entrée de Bourg dans le secteur Nord au lieu-dit les Vessades. Son implantation en entrée de Bourg, sur le nouveau tracé de la voie départementale 678 permet de marquer la pénétration dans l'agglomération. Cette zone, de surface limitée, permettra à la commune d'offrir une vitrine du Cantal aux automobilistes entrant ou sortant du département. Compte tenu de la proximité de versants fortement boisés, l'impact paysagé est faible.

##### **1-2 – L'activité équestre comme support de développement**

La commune soutient le projet de création d'un centre équestre en limite d'agglomération dans le périmètre d'une zone dédié à l'accueil touristique et aux activités sportive. Ce centre équestre doit servir d'appui à la section sportive équestre du Collège.

##### **1-3 – Assurer la pérennité et la diversité de l'équipement commercial**

En localisant une zone d'activités commerciales sur la pénétrante Ouest de l'agglomération ( D678). En favorisant les implantations commerciales dans le tissu urbain existant.

## 2) – Objectifs d'aménagement de l'espace

Le tourisme est un axe de développement économique capital pour la commune. Il reste à encadrer, afin de ne pas compromettre le développement durable

### 2-1 – Le tourisme

Le projet d'aménagement de la commune prévoit une large zone de développement touristique (Ut) en continuité des aménagements existants. Cette zone est potentiellement apte à recevoir des équipements du type hôtelier ou hôtellerie collective ou hôtellerie de plein air. Le terrain de camping communal actuel est appelé à évoluer pour s'adapter à une nouvelle clientèle.

### 2-2 – Les chemins

Le maintien et l'entretien de l'important réseau de chemins communaux sont un objectif permettant d'offrir au « tourisme vert » un développement respectueux de l'environnement. Un réseau de chemins intégrés dans le Plan Départemental d'Itinéraires de Petites randonnées existe déjà. La commune entend le conforter et le développer.

La commune prévoit l'aménagement d'un cheminement le long des berges de la Rhue.

La commune envisage la création d'un franchissement de la Rhue pour relier le plan d'eau et le collège d'une part au stade et au centre équestre.

### 2-3 – Le parc de Poulainville

Le parc de Poulainville d'environ 6 ha est ouvert au public. Un arboretum et des sentiers de randonnées ont été aménagés. La commune entend pérenniser cette vocation. Son aménagement à destination du public se poursuivra.

### 2-4 – Le lac des Moines

Conforter le pôle touristique du « Lac des Moines ». L'aménagement de la zone d'activité du « Pré du Moulin » permettra d'étendre le réseau d'assainissement vers cette zone et l'ouvrira ainsi à un développement touristique adapté au site.

## 2-5 – Les Gîtes communaux

La commune dispose actuellement de plusieurs gîtes communaux :

- 10 à La borie de Pourtout
- 4 à Poulainville

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

## 3) – Objectifs en matière d'environnement

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

### 3-1 Un développement touristique respectueux

Les nouvelles dispositions de la loi SRU en assouplissant quelque peu l'utilisation des anciennes constructions en zone de montagne permettront la revalorisation et la sauvegarde du patrimoine architectural rural existant.

D'autre part le respect rigoureux du territoire rural par une préservation raisonnée, permettra de préserver l'attrait touristique de la région.

### 3-2 Le milieu naturel

Le milieu naturel dans son ensemble est préservé de tout 'mitage'.  
L'important patrimoine forestier de la commune est préservé et conforté dans son rôle économique et paysager.

Le territoire agricole porteur d'un développement économique durable est préservé.

### 3-2 Les Risques naturels

Le régime torrentiel des cours d'eau traversant la commune fait peser un risque d'inondations sur une partie du territoire communal. Des mesures seront prises pour réduire ou éliminer ce risque.



## 4) – Objectifs en matière d'équilibre de l'habitat

### 4-1 l'habitat permanent

La mise à disposition de terrains en quantité suffisante afin d'éviter un enchérissement du foncier. Dans un souci d'économie générale, les zones d'urbanisation futures sont localisées dans le prolongement des zones urbanisées existantes.

La stratégie communale, en matière d'urbanisation à long terme du bourg de Condat, repose sur l'ouverture d'une vaste zone urbanisable. Cette zone, pratiquement libre de toute occupation, est comprise d'Est en Ouest entre la nouvelle route 678 et le foirail. Au Nord elle est limitée par les constructions bordant l'ancienne route vers Eglise neuve d'Entraigues. Au Sud, ce sont les constructions denses de la rue principale qui en déterminent la limite.

L'habitat permanent est exclusivement localisé soit au contact du bourg et des hameaux actuels, soit en prolongement strict de ces mêmes groupements de constructions.

### 4-2 – l'habitat en zone rurale

L'habitat en zone rurale est très dispersé. Les implantations nouvelles seront cantonnées dans les périmètres restreints des hameaux ou groupements d'habitations. De plus, le patrimoine rural existant, devenu bien souvent inadapté à sa fonction agricole initiale représente un potentiel d'accueil important qu'il conviendra de valoriser.

### 4-3 - Logements collectifs.

Le problème du logement social fait partie des préoccupations du conseil municipal. Afin de s'opposer à la hausse du foncier provoqué par la demande en matière de résidences secondaires. Une politique de mise à disposition de logements conformes aux standards actuels à destination des personnes à faibles revenus et des jeunes s'impose. Il s'avère nécessaire d'accroître le parc de logements sociaux qui est actuellement de 14 logements.



## 5) – Objectifs en matière de développement rural

### 5-1- L'industrie laitière

L'industrie laitière représente pour la commune une tradition et un axe de développement important. La création d'une zone d'activité adaptée à son éventuel développement doit pérenniser ce secteur.

### 5-2- L'agriculture

L'agriculture demeure une des activités économique prépondérante sur le territoire communal. La collectivité, en accord avec les structures professionnelles a retenu des dispositions aptes à pérenniser cette activité.

Les vastes plateaux de l'Artense et du Cezallier voient leurs territoires protégés dédiés à l'agriculture.

### 5-3- La forêt

L'exploitation forestière représente sur la commune une fraction importante du territoire. La commune possède un important patrimoine soumis au régime forestier La protection des bois et des forêts sera assurée par la mise en place de dispositions spécifiques.

### 5-4- L'accueil touristique

En complément de l'activité agricole, des dispositions seront prises pour permettre l'accueil et l'ébergement touristique dans le territoire rural.

## 6) – Objectifs en matière d'équipements et de services

### 6-1- Assainissement

La commune poursuit son effort de mise aux normes de son réseau d'assainissement et prévoit à terme la création d'une station d'épuration.

### 6-2- Enfance Enseignement

La commune souhaite voir se créer une Maison d'Accueil Spécialisée avec section d'équi thérapie.

### 6-3- Troisième age

Maison de retraite

### 6-4 Les équipements de proximité au service du Canton

Hôpital local Collège etc...