



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne Ardenne

L'AMBIANCE D'INTERVENTIONS : Urbanisme & Paysage / Environnement / Autorité foncière & gestion du patrimoine / Cartographie

Département de la Haute-Marne
Commune de CONDES



Plan Local d'Urbanisme
1 – Rapport de présentation
Approbation

Arrêté le : 04/11/2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 8 Juillet 2015

Enquête du : 23/03/2015 au 21/04/2015

Monsieur le Maire :

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne
Le : - 9 JUIL. 2015



Révisé le					
Modifié le					

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
✓ CADRE JURIDIQUE.....	5
✓ CONTENU DU PLU	7
✓ PORTÉE DU PLU	9
✓ MISE EN PLACE D'UN PLU.....	11
✓ LA CONCERTATION	12
✓ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	12
PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	14
1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE	15
1.1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	15
1.1.2 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE.....	16
1.1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE	17
1.1.4 HISTORIQUE.....	22
1.2 ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT.....	24
1.2.1 MILIEU PHYSIQUE NATUREL	24
1.2.2. COMPOSITION DU PAYSAGE	34
1.2.3 LES POINTS DE VUE DE QUALITÉ	37
1.2.4 ZONES NATURELLES PROTÉGÉES OU RÉGLEMENTÉES	39
1.3 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES	70
1.3.1 LES FLUX.....	71
1.3.2 LES ENTRÉES SUR LE VILLAGE DE CONDES	74
1.3.3 ÉVOLUTION URBAINE DU VILLAGE	75
1.3.4 LIMITES URBAINES	77
1.3.5 DENTS CREUSES ET LOGEMENTS VACANTS.....	78
1.3.6 TYPOLOGIE DU BÂTI ANCIEN ET RÉCENT.....	79
1.3.7 JARDINS, BOSQUETS ET PÂTURES PRIVÉS	80
1.3.7 LES ÉLÉMENTS ISOLÉS	81
1.3 LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI REMARQUABLE	83
1.4.1 PATRIMOINE NATUREL.....	84
1.4.2 PATRIMOINE BÂTI.....	86
1.4.3 PATRIMOINE RELIGIEUX	87
1.4.4 MONUMENT COMMÉMORATIF	87
1.4.5 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	88
1.5 LES RISQUES ET NUISANCES	89
1.6 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	101
1.6.1 OCCUPATION DU SOL.....	101
1.6.2 URBANISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	103
1.6.3 URBANISATION ET DÉMOGRAPHIE.....	105
PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	108
2.1 LA DÉMOGRAPHIQUE.....	110
2.1.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DE LA COMMUNE.....	110
2.1.2 STRUCTURE DES MÉNAGES.....	115
2.2 LE LOGEMENT.....	116
2.2.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC.....	116
2.2.2 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION.....	117

2.3	L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	118
2.3.1	POPULATION ACTIVE.....	118
2.3.2	MIGRATIONS PENDULAIRES	119
2.3.3	LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	119
2.4	LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION	120
2.4.1	LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	120
2.4.2	LES RÉSEAUX	121
2.4.3	LA COLLECTE DES DÉCHETS	124
PARTIE 3/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS		128
3.1	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	130
3.1.1	LES AMBITIONS COMMUNALES	131
3.1.2	LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE.....	132
3.1.3	CONSTATS, ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD.....	134
3.2	MOTIF DE DÉLIMITATION DES ZONES	141
3.2.1	PRÉSENTATION DES ZONES.....	143
3.2.2	LIMITES ET JUSTIFICATIFS DES ZONES	146
3.2.3	TRADUCTION DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DANS LE ZONAGE ET CONSOMMATION D'ESPACE.....	154
3.3	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	157
3.3.1	MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	157
3.3.2	PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DU PLU.....	160
3.3.3	AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	165
3.3.4	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME)	169
3.3.5	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	170
3.4	PASSAGE DU POS EN PLU	174
3.4.1	LES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE	174
3.4.2	ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVES	182
3.4.3	ÉVOLUTIONS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	183
3.4.4	LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT.....	183
PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....		184
PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI		190
PARTIE 6/ RESUME NON TECHNIQUE		192
6.1	PRESENTATION GENERALE DE LA REVISION DU POS EN PLU	193
6.2	DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA COMMUNE	193
6.3	PRINCIPALES EVOLUTIONS DU DOCUMENT	195

PREAMBULE

✓ CADRE JURIDIQUE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et **la loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des « outils » de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols. Ces lois traduisent la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à ces objectifs, la loi SRU a apporté dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins et de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacements et habitat, la loi SRU a rénové le code de l'urbanisme en profondeur.

La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Elle décline, chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. En matière d'urbanisme, l'objectif est de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. La loi Grenelle 2 modifie de manière substantielle le code de l'urbanisme.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi LMAP) du 27 juillet 2010 comporte plusieurs dispositions visant à inscrire l'agriculture dans un développement durable du territoire. La priorité est donnée à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, au moyen de plusieurs instruments réglementaires et fiscaux. **Une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)**, présidée par le Préfet, doit être consultée pour certaines procédures et autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles. Ainsi, cette commission émet un avis sur les projets de PLU (nouvel article L.124-2 du code de l'urbanisme).

Plus récemment, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite **loi ALUR**, modernise les règles d'urbanisme et réforme l'urbanisme réglementaire dans une perspective de transition écologique des territoires. Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles : telle est l'ambition portée par la réforme de l'urbanisme et de l'aménagement menée dans cette loi.

Les fondements de la loi SRU, de la loi Urbanisme et Habitat et de la loi Grenelle 2 qui les modifient, sont précisés en particulier dans les articles L. 110, L. 121-1 et L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme. Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, issu de la loi SRU et qui succède au Plan d'Occupation des Sols (POS), est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des **Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)** ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Le PLU est un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le POS. Il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain. Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Article L.110 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, le restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

✓ CONTENU DU PLU

Le P.L.U. se compose, conformément à l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme (CU) de :

- 1° **Un rapport de présentation ;**
- 2° **Un projet d'aménagement et de développement durable ;**
- 3° **Des orientations d'aménagement et de programmation**, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
- 4° **Un règlement ;**
- 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'**annexes**.

▪ 1° **Un rapport de présentation** (article R 123-2)

Le rapport de présentation est un document à la fois analytique et prospectif, non opposable aux tiers. Il comprend :

- un **diagnostic territorial** ;
- une **analyse de l'état initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
- une **explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation ;
- une **évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- une **précision sur les indicateurs** qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte et le projet traduit dans le P.L.U. Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en exposant le contexte de son élaboration ou de sa révision et en justifiant le projet de la commune.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

- **2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (article R 123-3)
Le PADD, véritable projet politique déterminant, fixe dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du CU les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues.
L'article L 123-1-3 précise le contenu du PADD : Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :
 - des politiques d'aménagement
 - d'équipement
 - d'urbanisme
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.
 - l'habitat
 - les transports et les déplacements
 - le développement des communications numériques
 - l'équipement commercial
 - le développement économique et les loisirs.Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** obligatoires pour toutes les zones à urbaniser (AU) non soumises à modification ou révision du PLU, véritables zooms sur des secteurs ou quartiers définissant leurs conditions d'aménagement. L'article L 123-1-4 précise leurs portées avec des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **4° Un règlement écrit** (article R 123-4) **et graphique** (articles R 123-11 et R 123-12)
Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.
Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9, soit 16 règles possibles, dont seules les règles 6° et 7° sont obligatoires.
Le règlement graphique quant à lui fait apparaître, en outre, s'il y a lieu les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage monuments sites ou secteurs à protéger etc.

- **5° Les annexes** (articles R 123-13 et R 123-14)
Les annexes indiquent, à titre d'information, les annexes sanitaires par exemple, mais aussi les servitudes d'utilité publique, mais aussi les dispositions d'un Plan de prévention des risques, etc. Tout élément pouvant être utile à la lecture du PLU.

✓ PORTÉE DU PLU

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme précise que :

« I. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

- 1. Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*
- 2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*
- 3. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;*
- 4. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;*
- 5. Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;*
- 6. A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
 - a) Des constructions ;*
 - b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
 - c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

- 1. Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;*
- 2. Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;*
- 3. Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;*

4. *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
5. *Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*
6. *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.*

IV. Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1. *Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*
2. *Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*
3. *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.*

V. Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

✓ MISE EN PLACE D'UN PLU

Le territoire de la commune de Condes est couvert par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 28 juin 1994.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la commune, par délibération du conseil municipal du 20 février 2009 et du 24 juillet 2009 a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'élaboration du PLU de Condes devra assurer un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement à l'échelle du territoire communal, mais également intercommunal.

✓ LA CONCERTATION

Dans le cadre de la concertation, le Conseil Municipal entend associer la population à l'élaboration du PLU qui engagera l'avenir de CONDES pour les 15 prochaines années. Les modalités de concertation sont fixées par la commune et détaillées dans la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU dans le respect de l'article L 300-2 du CU. Ces modalités sont les suivantes :

- Organisation de réunions publiques
- Bulletin municipal

La commune a choisi de traduire ces modalités de la manière suivante :

- Consultation de documents qui seront enrichis au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, en mairie aux jours et heures d'ouverture accompagnés d'un cahier pour recueillir les avis et remarques.
- Organisation de 2 réunions publiques au fur et à mesure de l'état d'avancement du dossier de PLU :
 - 1^{ère} réunion publique : le 27 juillet 2011 : présentation du diagnostic communal et des orientations du PADD (22 personnes présentes)
 - 2^{ème} réunion publique : le 1^{er} mars 2013 : présentation du règlement écrit et graphique (11 personnes présentes)

✓ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

▪ Textes applicables

L'évaluation environnementale résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qui en outre, fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption.

Les documents d'urbanisme soumis à «évaluation environnementale sont listés aux articles L.121-10 et R.121-14 du code de l'urbanisme. Le décret n°995-2012 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réforme ce champ d'application. Les dispositions de ce décret entrent en vigueur le 1^{er} février 2013 et ne s'appliquent pas aux PLU dont le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant cette date.

Le débat sur les orientations du PADD du PLU de Condes ayant eu lieu le 8 juin 2011, celui-ci n'est pas concerné par cette réforme et reste donc soumis à l'ancienne réglementation. Celle-ci de l'article R.121-14-II alinéa 1 du code de l'urbanisme, que les PLU qui permettent la réalisation de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. D'après l'article R.414-19 du code de l'environnement, le PLU doit également faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

En conséquence, le PLU de Condes doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences Natura 2000.

▪ **Définition et objectifs de l'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale consiste à confronter, tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme, le diagnostic environnemental et les orientations du document d'urbanisme. Il s'agit ainsi d'identifier les enjeux environnementaux, d'évaluer les incidences environnementales potentielles du PLU, afin le cas échéant de les éviter, les réduire, ou bien les compenser et enfin de justifier les choix retenus.

Selon la directive de 2001, l'objectif est d'assurer « un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration des considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et programmes ». L'évaluation environnementale vise également à renforcer l'information du public sur les questions environnementales et à instaurer un dialogue sur ces questions.

La démarche d'évaluation environnementale permet d'orienter les choix opérés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur la base d'une meilleure connaissance des enjeux et incidences environnementaux. Le document doit donc justifier d'une prise en compte des enjeux environnementaux à travers les différents scénarii établis en fonction de l'avancée des connaissances.

Enfin, l'évaluation environnementale doit rester proportionnée avec le projet, ainsi qu'avec les enjeux présents sur le territoire. L'évaluation environnementale est intégrée dans le rapport de présentation du PLU de Condes. Son contenu est défini à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale complète le processus traditionnel d'élaboration du document d'urbanisme ; elle ne substitue pas au rapport de présentation mais peut y être intégrée. Le principe d'itération exposé ci-dessus incite à rédiger ce rapport au fur et à mesure de l'élaboration du document d'urbanisme. Cela permet une meilleure restitution du cheminement suivi par le projet tout au long de la réflexion engagée.

▪ **L'avis de l'autorité environnementale**

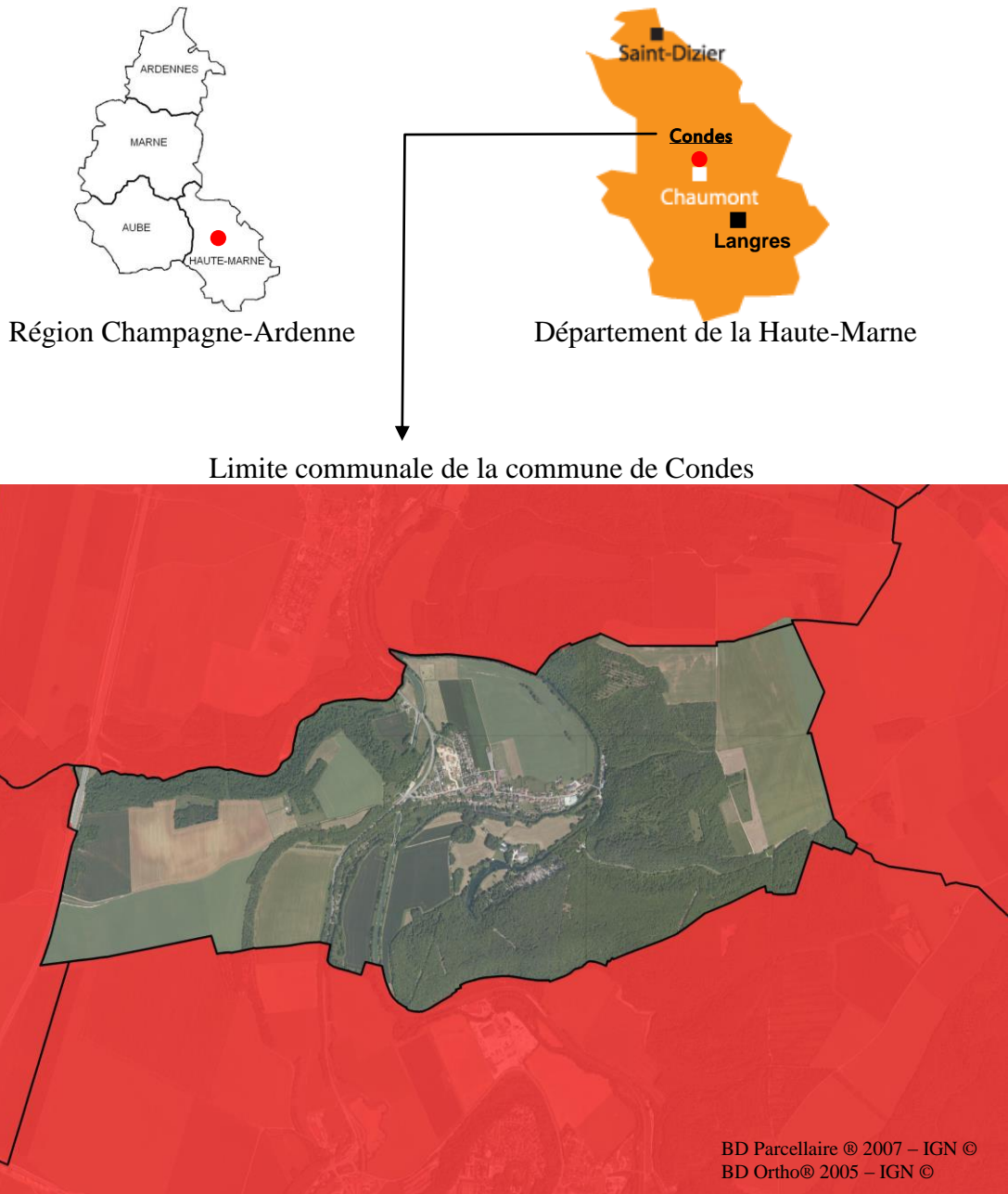
Le projet de PLU, une fois arrêté fera l'objet d'un avis de l'autorité environnementale. Celui-ci porte sur la qualité de l'évaluation environnementale ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU. Le préfet de département, en sa qualité d'autorité environnementale pour les PLU, dispose de trois mois pour rendre son avis, à partir de la saisine de la collectivité en charge du PLU. A défaut de réponse, l'avis est réputé favorable. L'avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Cet avis est à distinguer de l'avis des personnes publiques associées, rendu par le préfet de département sur le projet de PLU arrêté par la commune. Cet avis ainsi que celui de l'autorité environnementale doivent faire l'objet de saisines distinctes de la part de la commune.

PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.

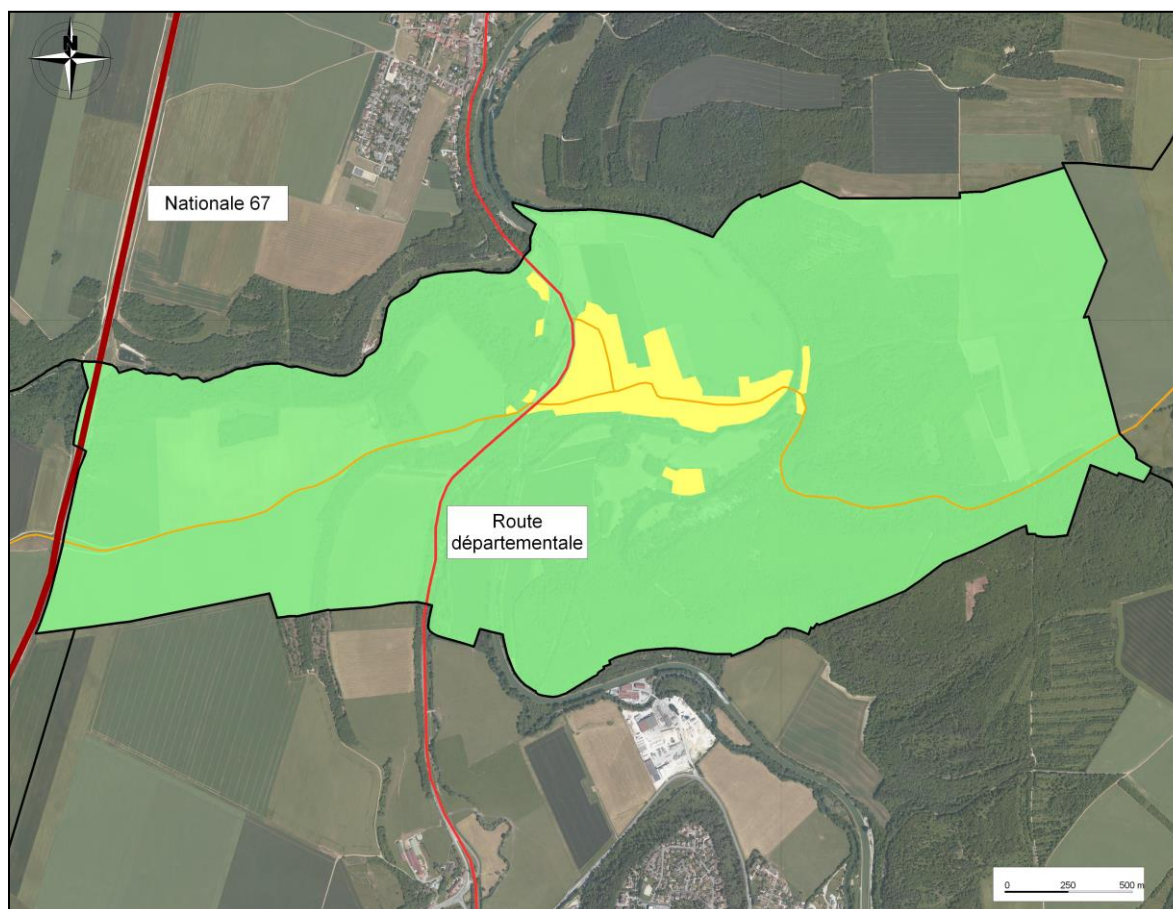
1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE



La commune de Condes se situe en Région Champagne-Ardenne dans le département de la Haute-Marne. Elle est localisée à l'extrémité Nord de Chaumont, préfecture de la Haute-Marne. Condes fait partie du canton de Chaumont-Nord.

1.1.2 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE



— Réseau routier principal

D'une superficie de 5,08km², la commune comprend 311¹ habitants en 2012 (INSEE) soit une densité de 59 hab./km².

L'altitude minimale est de 248m et l'altitude maximale de 319m.

Le territoire communal de Condes est traversé par la D200 Chaumont-Bologne, route induisant un trafic moyen.

Le village se situe dans un méandre de la rivière de la Marne et est traversé par le canal de la Marne.

¹ D'après le recensement de la population de 2012 de l'INSEE(en vigueur le 1^{er} janvier 2015), le chiffre pris en compte est la population municipale. Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistiques. En effet, elle ne comporte pas de double compte : chaque personne vivant en France est comptée une seule fois. A la différence, la population totale, qui prend en compte les doubles comptes, s'élèvent à 322 sur la commune en 2012.

1.1.3 SITUATION ADMINISTRATIVE

1.1.3.1 *Le pays de Chaumont*

Créé en 2002, il concerne 153 communes situées sur 12 cantons ; il regroupe 73 000 habitants ; sa densité est de 33 habitants/km² alors que la densité française moyenne est de 104. Le Pays de Chaumont inclut 6 Communautés de communes :

- la Communauté de communes du Pays chaumontais (35 000 habitants, soit 50 % de la population du Pays de Chaumont),
- la Communauté de communes des Trois forêts,
- la Communauté de communes de Bologne, Vignory, Froncles,
- la Communauté de communes de la Vallée du Rognon,
- la Communauté de communes du Bourmont, Breuvannes et Saint-Blin,
- la Communauté de communes du bassin Nogentais.

1.1.3.2 *La communauté d'agglomération du Pays Chaumontais*

La Communauté d'Agglomération du Pays Chaumontais a succédé au 1^{er} janvier 2012 à la Communauté de Communes pré-existante qui datait du 1^{er} janvier 1998. Elle comptait alors 10 communes proches de Chaumont. Quelques années auparavant, le maire de Chaumont, Jean-Claude Daniel, avait initié la création d'une association, l'AIDAC (Association Intercommunale de Développement de l'Agglomération de Chaumont) dont l'objectif était de travailler avec autant de communes qui le souhaitaient (une trentaine à l'époque) pour l'élaboration d'une structure intercommunale. Neuf nouvelles communes, autour de Colombey-les-deux-Eglises essentiellement, ont intégré le Pays Chaumontais en 2004. Les dernières intégrations sont celles de Buxières-lès-Villiers en 2009, la commune de Foulain (et sa commune associée de Crenay) début 2010, et plus récemment les communes de Gillancourt, Luzy-sur-Marne, Neuilly-sur-Suize et Verbieles.

La communauté est gérée par :

- un président du Conseil communautaire (actuellement : Mme Christine Guillemy),
- les membres du bureau du Conseil communautaire,
- les conseillers communautaires.

Il est à noter que la commune de Chaumont, principale ville de l'intercommunalité, exerce une influence déterminante sur les décisions, puisque le président du Conseil est chaumontais et qu'une grande partie des conseillers sont chaumontais.



Source : www.agglo-chaumont.fr

Compétences :

La Communauté de Communes du Pays Chaumontais a été créée afin de mettre en œuvre des compétences jusqu'à lors exercées par les communes.

Parmi les compétences transférées à la CCPC, certaines sont obligatoires, d'autres optionnelles ou encore facultatives.

Deux principes gouvernent cette prise de compétence :

Le principe de spécialité:

- Spécialité fonctionnelle : la CCPC n'intervient que dans le champ de cette compétence,
- Spécialité territoriale : elle exerce cette compétence dans les limites de son territoire, et à la place des communes membres.

Le principe d'exclusivité :

La CCPC est la seule à pouvoir intervenir dans les domaines rattachés à cette compétence.

Mais l'exercice de certaines compétences par la communauté de communes est subordonné à la reconnaissance et à la définition de leur intérêt communautaire.

L'intérêt communautaire :

C'est la ligne de partage au sein d'une compétence entre les domaines d'action que la CCPC va exercer en propre et ceux qui resteront mis en œuvre par la commune.

Ainsi pour certaines compétences c'est le moyen de laisser au niveau communal les actions de proximité et de transférer à la communauté de communes les missions qui par leur coût, leur technicité leur ampleur s'inscrivent dans une logique intercommunale.

L'intérêt communautaire de la CCPC a été précisé et présenté en conseil le 18 mai 2006.

Compétences obligatoires

Aménagement de l'espace

- la mise en place, le développement et la gestion d'un système d'information géographique (SIG) sur le territoire de la CCPC ;
- l'étude, la création et la réalisation de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire ;
- l'élaboration d'un schéma directeur ;
- l'exercice du droit de préemption urbain dans les ZAC d'intérêt communautaire y compris les zones d'activités intercommunales ;
- la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière concernant l'ensemble des compétences de la CCPC ;
- la création, la gestion et l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage prévues au Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage.

Développement économique

La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, et aéroportuaire.

Sont d'intérêt communautaire :

- les zones existantes : zone aéroportuaire de Semoutiers, zone artisanale de Juzennecourt, zone intercommunale d'activités de l'Autoroute, parc d'activité de référence de la Croix Coquillon (cf : actuel Plein'Est).
- la maîtrise d'ouvrage et la gestion des zones d'activités dont l'importance apparaît comme stratégique pour le développement économique du territoire.

Les actions de développement économique d'intérêt communautaire :

- la promotion économique du territoire par la recherche et l'accompagnement d'investisseurs et de porteurs de projets ;
- la participation à toutes les instances intéressant le développement économique du territoire ;
- les interventions dans le domaine économique par l'attribution d'aides aux entreprises dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- Les opérations collectives de soutien au commerce et à l'artisanat en milieu rural et en milieu urbain ;

L'étude, la création, l'aménagement, l'entretien, la gestion et la promotion d'immobilier d'entreprise professionnel futur (bâtiments relais et autres).

Compétences optionnelles

Politique du logement et cadre de vie

La politique du logement d'intérêt communautaire est définie comme suit :

- les études concernant l'habitat ;
- la mise en place et suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH) faisant suite au PLH du Pays de CHAUMONT ;
- toutes les opérations d'amélioration de l'habitat destinées à valoriser et harmoniser l'ensemble du bâti intercommunal ;
- la création d'une instance communautaire de coordination pour accompagner les projets communaux de logements ;
- la politique d'aides à la pierre d'intérêt communautaire dans le cadre d'une étude réalisée pour l'année 2007 ;
- la mission locale ;
- les dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'intervention économique et sociale d'intérêt communautaire, notamment :

La CCPC participe financièrement dans le cadre de ses compétences et est signataire :

- du contrat de Ville de CHAUMONT ;
- au développement urbain via le programme « CHAUMONT projet urbain »

Sont d'intérêt communautaire les actions de ces dispositifs dont le champ d'application se développe sur le territoire de plusieurs communes.

Voirie

- la création, l'aménagement et l'entretien de voirie d'intérêt communautaire. Sont d'intérêt communautaire : toute nouvelle voirie d'accès à une ZAC (voirie et éclairage public) et équipements d'intérêt communautaire.

Activités de services de proximité

- Les études et la mise en œuvre des services de proximité à destination de la population, à caractère social ou culturel, notamment :
 - le portage de repas à domicile ;
 - un mode de garde itinérant ;
 - le relais Assistantes Maternelles.
- Les études et actions visant à mettre en place un dispositif d'insertion économique et sociale en liaison avec les organismes locaux, départementaux, régionaux et nationaux en charge de l'insertion, tel que :
 - la création et la gestion d'un PLIE ;
 - la création et la gestion d'un CCAS intercommunal.

Compétences facultatives

Transports urbains, péri urbain et scolaire

- La gestion, l'organisation et les études relatives au transport routier de personnes à l'intérieur du Périmètre de Transports Urbains, et des aménagements publics s'y rapportant.

Activités de tourisme et de loisirs

- Dans le domaine du tourisme, la CCPC, à partir des potentialités touristiques existantes, proposera ou coordonnera les actions de développement et de promotion en vue d'en renforcer l'efficacité. Elle engagera des actions visant à développer le tourisme en partenariat avec toutes les structures existantes.
- Les études, la création, l'aménagement de la nouvelle base de loisirs intercommunale dite du Moulin de Choignes, ainsi que sa gestion, son entretien et son financement.
- L'octroi de subventions à des associations ou participation à des collectivités pour la mise en place d'interventions ou d'animations ponctuelles sur le territoire de la communauté de communes. L'objectif est de favoriser la répartition d'activités de loisirs et/ou éducatives sur le territoire, l'accessibilité de celles-ci à l'ensemble de la population, les interactions entre les communes, ou la découverte de la CCPC.
- Les études et les actions menées par la brigade intercommunale, sur demande des communes, pour la réfection et/ou l'entretien, du petit patrimoine bâti et naturel intercommunal, appartenant au domaine public.
- L'entretien, le balisage des sentiers de randonnée aménagés par la Communauté de Communes du Pays Chaumontais, prévus au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées, et compris sur son territoire.
- Création, entretien et balisage de sentiers communaux et des « voies vertes ».
- Les études de projets d'aménagement d'équipements sportifs ou culturels sur le territoire.
- L'assistance à la création, à la gestion et au financement du nouvel office de tourisme intercommunal dont les missions sur le territoire sont :
 - l'information et l'accueil des touristes ;
 - la communication et la promotion des différents lieux, prestataires et équipements touristiques du territoire ;
 - l'organisation de manifestations et d'animations touristiques.

Communication

- La mise en œuvre des stratégies et opérations de communication et l'élaboration des supports de communication faisant la promotion du Pays Chaumontais, de son territoire, ses projets et réalisations.

1.1.3.3 La commune de Condes et ses documents d'urbanisme

➤ Du POS au P.L.U.

La commune de Condes est régie par un POS. Le PLU va remplacer le POS.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la commune, par délibération du conseil municipal du 20 février 2009 et du 24 juillet 2009 a prescrit l'élaboration d'un PLU.

➤ S.C.O.T.

Les PLU des communes comprises dans le périmètre d'un Schéma Directeur, ou d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial), doivent être compatibles avec les orientations de ce dernier.

La commune de Condes n'est pas comprise dans l'aire d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé.

1.1.4 HISTORIQUE

En 961, Hugues IV de Bassigny, comte de Bassigny et de Bolemois, fait don de la curie de Condes pour être inhumé à saint Rémi de Reims et lègue le Val-de-Rognon aux chanoines. Puis il meurt la même année.

Le village dépendait au XII^e siècle des comtes de Champagne. Henri II de Champagne engagea l'avouerie de Condes à Jobert de Chaumont, mais en 1182, les habitants non contents du nouveau propriétaire, remboursèrent Jobert et furent à nouveau placés sous le comte. La seigneurie comprenait alors Condes, Jonchery, Treix, Laharmand et Bonmarchais (localité disparue).

Le domaine de Condes fut érigé en baronnie en 1820.

Quelques cartes postales anciennes de Condes



1.2 ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT







1.2.1 MILIEU PHYSIQUE NATUREL

1.2.1.1 Géologie



Source Brgm©

Carte géologique 1/50 000 vecteur harmonisée

	Alluvions fluviales actuelles et récentes (Quaternaire-Holocène)
	Alluvions fluviales modernes et anciennes indifférenciées (Quaternaire)
	Marnes, calcaires, calcaire oolitique, minéral de fer oolitique (Callovien indifférencié)
	Calcaire à Rhynchonella decorata, Calcaire oolitique, Calcaires à faciès comblanchien (Bathonien inférieur à supérieur)
	Calcaire à Rhynchonella decorata (Bathonien inférieur à moyen)
	hydrographie

1.2.1.2 Relief

L'origine naturelle de ce secteur a créé une topographie très intéressante. En effet, le cours d'eau a dessiné le paysage de telle manière que le village s'est installé dans un endroit où les reliefs étaient les moins forts. Par conséquent, le village est entouré de reliefs prononcés, mais se situe sur les points les plus bas du territoire communal.

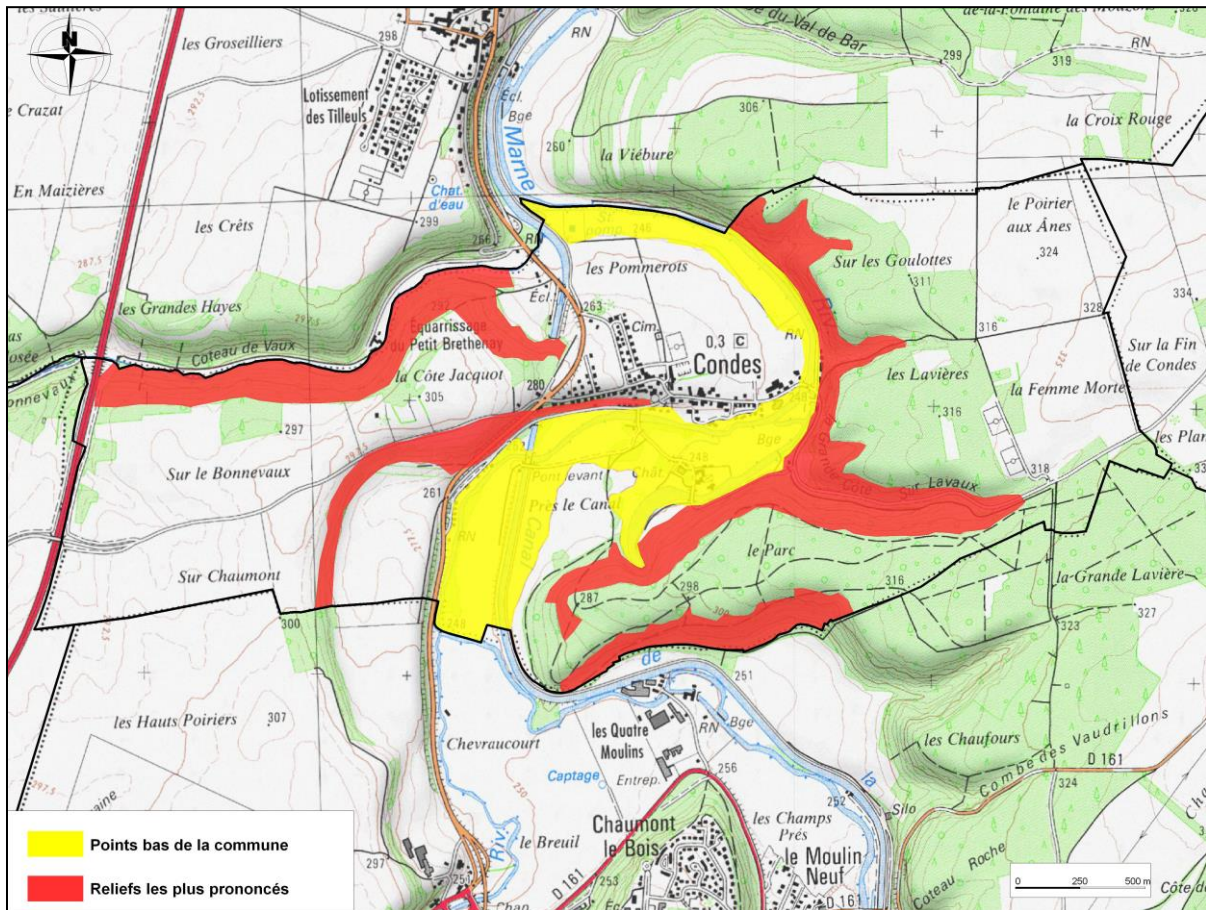
Sur les niveaux les plus prononcés, on retrouve de la forêt.

➤ **Le relief sur le territoire communal**

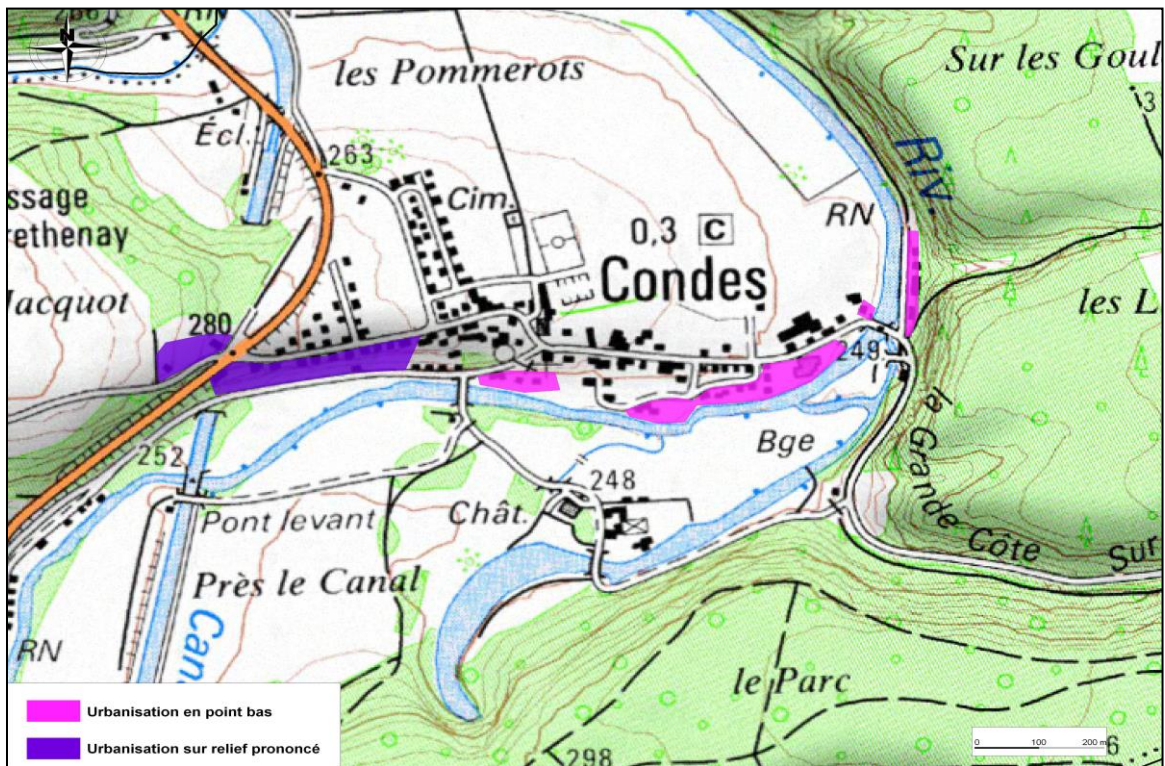


Forêt sur les reliefs les plus prononcés.

La Marne, point les plus bas du territoire communal.



➤ **Le relief sur le village**



Habitations sur des reliefs prononcés



Habitations à proximité des points les plus bas

Certaines habitations se situent sur des pentes prononcées ou à proximité des points les plus bas : la Marne.

D'après des données communales, les constructions sur les reliefs prononcées ne sont pas à risque puisqu'elles sont ancrées sur un seuil calcaire très compact.

Concernant les constructions à proximité des points les plus bas, les risques d'inondation sont limités puisque la Marne dispose d'une vaste zone d'expansion en amont.

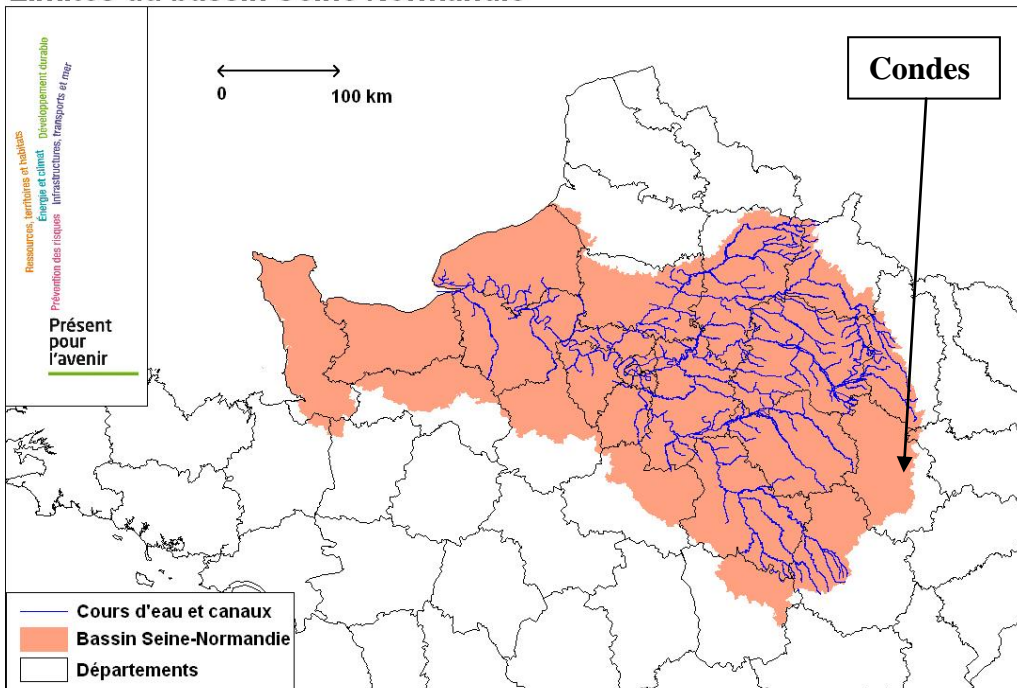
➤ Orientation du SDAGE Seine Normandie

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) s'imposent au Plan Local d'Urbanisme des communes situées dans leur périmètre, par rapport de compatibilité (L. 124-2 du Code de l'Urbanisme, L.212-3 du Code de l'Environnement).

La commune de Condes rentre dans le périmètre du SDAGE du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 novembre 2009. Le SDAGE Seine-Normandie traite notamment des sujets suivants :

- Pollution des milieux aquatiques (pollutions diffuses, substances dangereuses, pollution microbiologique) avec, par exemple, l'optimisation de la couverture des sols en automne et la conservation d'éléments fixes du paysage (haies, bosquets, ...).
- Nature et biodiversité (restauration et protection des milieux aquatiques et humides) avec, par exemple, la préservation des espaces de mobilité des cours d'eau.
- Santé et plus particulièrement protection des captages pour l'alimentation en eau potable avec, par exemple, la mise en œuvre d'un programme d'action adapté pour protéger ou reconquérir la qualité de l'eau captée pour l'alimentation en eau potable dans les bassins d'alimentation de captages.
- Gestion de la rareté des ressources en eau avec, par exemple, la mise en œuvre d'une gestion collective pour les masses d'eau en mauvais état quantitatif.
- Inondations avec, par exemple, la compensation des remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues.
- Gouvernance avec le développement des politiques de gestion locale en favorisant, par exemple, l'émergence de maîtres d'ouvrages et la cohérence de leurs interventions.

Limites du bassin Seine Normandie



Sources : SNS, BD Carthage

Carte issue du SDAGE Seine-Normandie

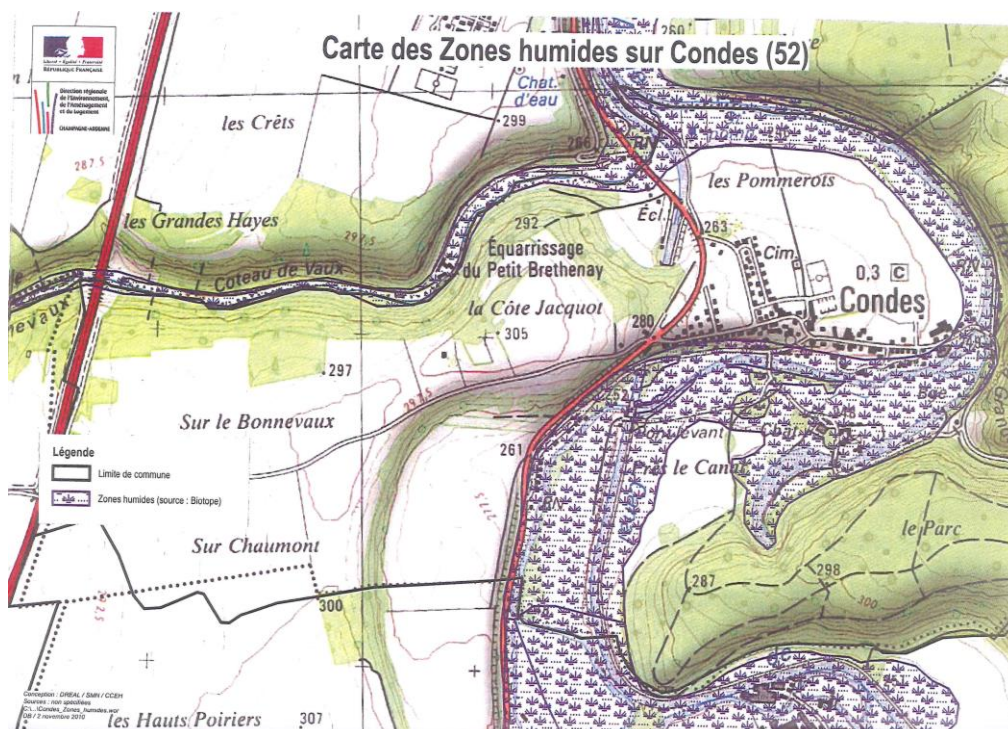
➤ Les zones humides :

Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « *des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux.* » D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « *on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année.* »

Les zones humides sont des lieux où s'exercent diverses activités humaines : élevage, pêche, pisciculture, chasse, loisirs... Cependant ces milieux fragiles sont menacés, notamment sous la pression du drainage, de l'urbanisation, de l'aménagement de voies de communication terrestres ou fluviales.

Les zones humides sont reconnues d'intérêt général par la loi n°2055-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (LDTR). La définition de ces zones est précisée, la reconnaissance de leur intérêt et la nécessité d'une cohérence des politiques publiques dans ces zones sont réaffirmées. En 2010, le lancement d'un plan national d'actions pour la sauvegarde des zones humides a été lancé.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide dont la localisation est précisée sur la carte ci-jointe. L'orientation 19 du SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.



➤ **Les zones inondables :**

La commune se situant le long de la Marne, elle se trouve en certains points sur des terrains inondables. Ceci explique en partie pourquoi la commune s'est développée plus vers le Nord.

Le risque inondation figure parmi les risques connus sur la commune. Ces inondations sont générées par la Marne. La vallée de cette rivière présente un fond plat pouvant être submergé à l'occasion d'épisodes pluvieux importants et prolongés, principalement entre novembre et mars.

En application de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, il importe donc que la commune délimite : les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement.

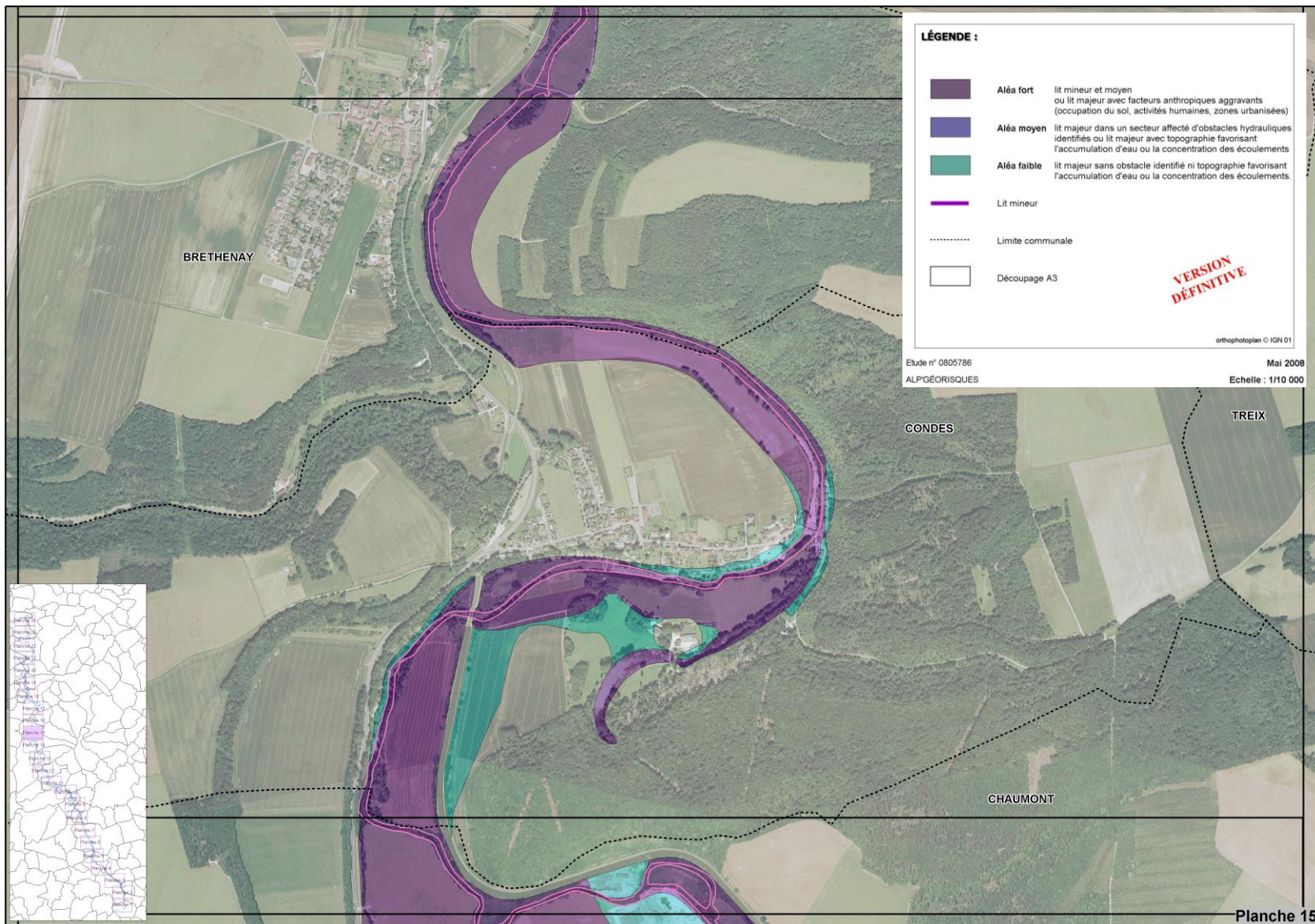
De plus, la commune est comprise dans l'atlas des zones inondables (AZI) de la vallée de la Marne amont (document réalisé et notifié aux communes le 12 septembre 2008 – voir carte page suivante).

Les règles d'urbanisation seront définies conformément à la doctrine départementale du 14 janvier 2008, ainsi qu'à la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables, à savoir :

- A l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas forts (sauf zones urbanisées ou peu urbanisées), interdire toute nouvelle construction ; dans les zones où les aléas sont moins importants, réduire la vulnérabilité des constructions qui pourraient être autorisées
- Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues,
- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau.

En outre, il est recommandé de limiter le ruissellement urbain et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble du bassin hydrographique (par exemple retenir sur la parcelle une partie des précipitations, limiter la concentration des ruissellements, retenir et stocker les excédents des chenaux d'écoulement...). Si un zonage d'assainissement pluvial existe, des dispositions techniques sur la gestion des eaux pluviales y figurent.

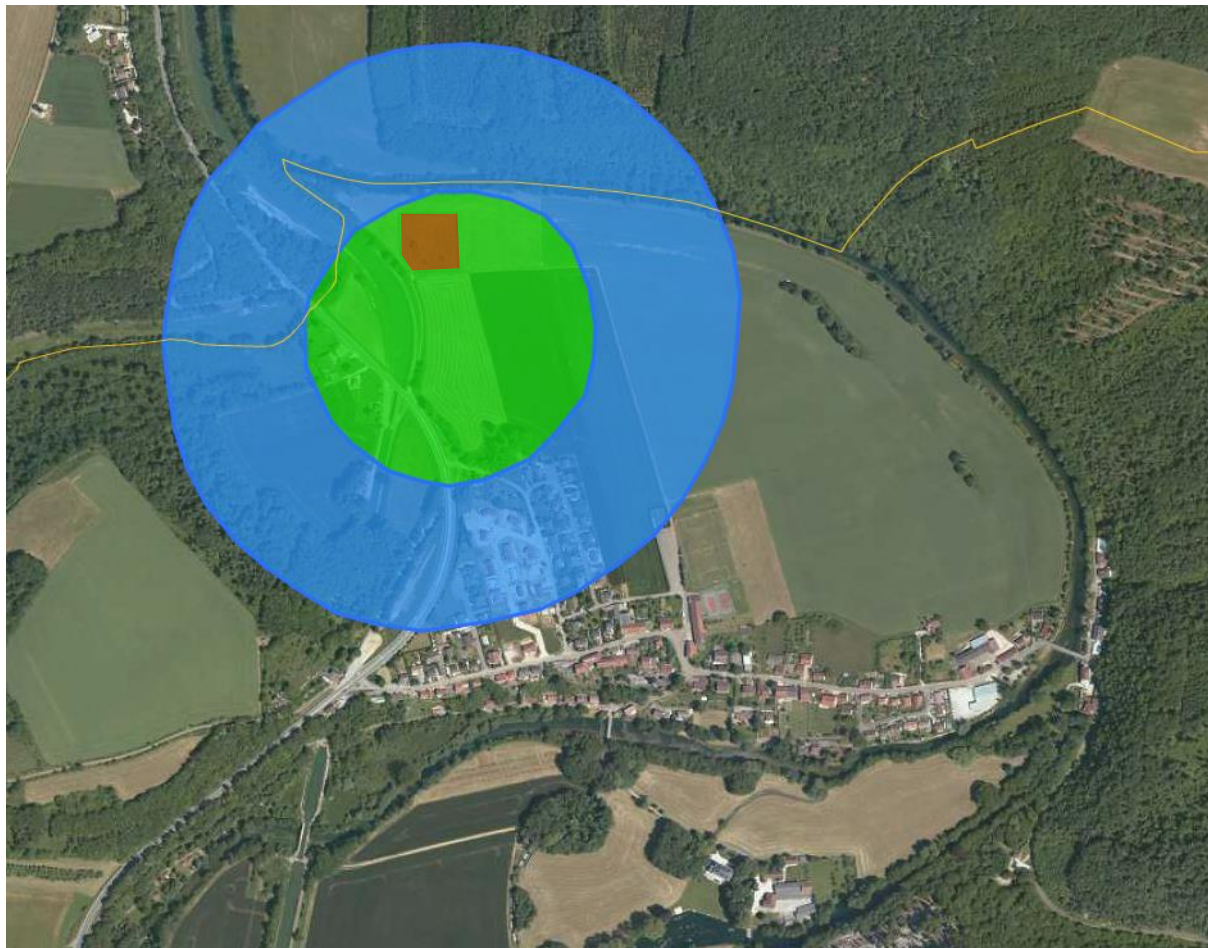
Les objectifs prévus par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie devront également être pris en compte dans le futur document d'urbanisme, et en particulier les orientations Défi n°8 (limiter et prévenir le risque d'inondation), notamment les dispositions 136 et 138 relatives aux inondations.






Source : Extrait de l'Atlas des Zones Inondables de la Marne amont

➤ **Captages d'eau potable :**

La présence de captages en nappe profonde (environ 40m) permet d'approvisionner 3500 habitants répartis sur 9 villages. D'où la nécessité d'une grande prudence pour les rejets divers afin de ne pas souiller cette ressource.



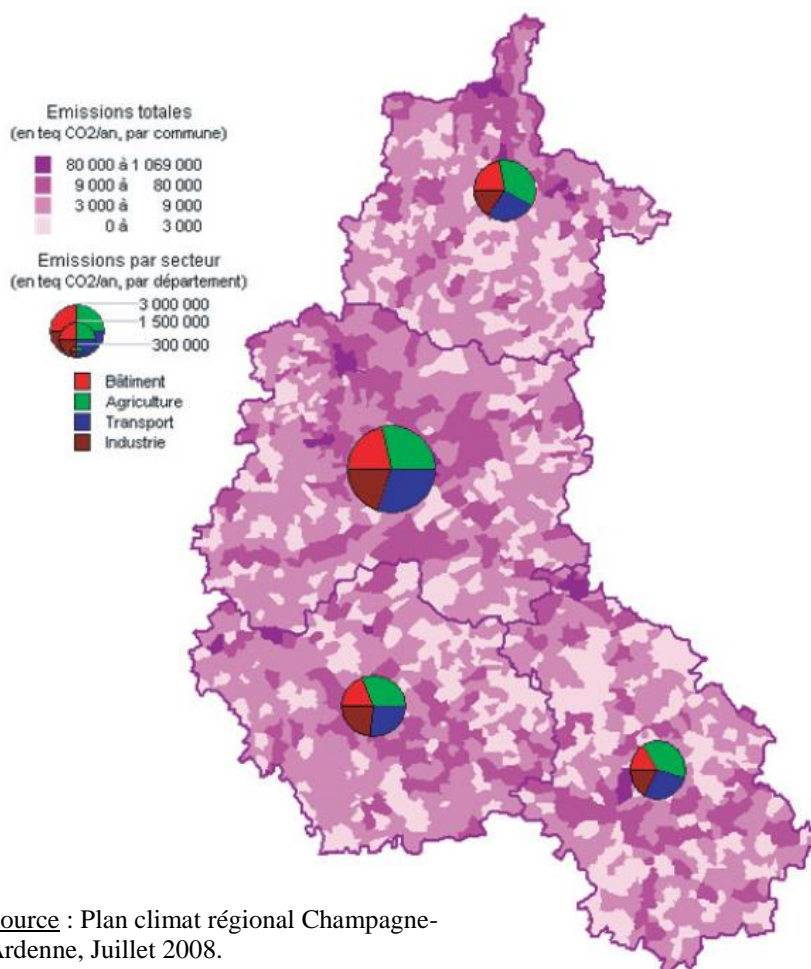
Source : ARS

-  Périmètre de Protection immédiate
-  Périmètre de Protection rapprochée
-  Périmètre de Protection éloignée

1.2.1.4. Qualité de l'air

Le plan climat régional de Champagne-Ardenne présente un atlas des émissions de gaz à effet de serre. Le bilan des émissions totales (hors bois) et par secteur est matérialisé par la carte ci-dessous extraite du rapport définitif :

Emissions annuelles (hors bois) totales et par secteur



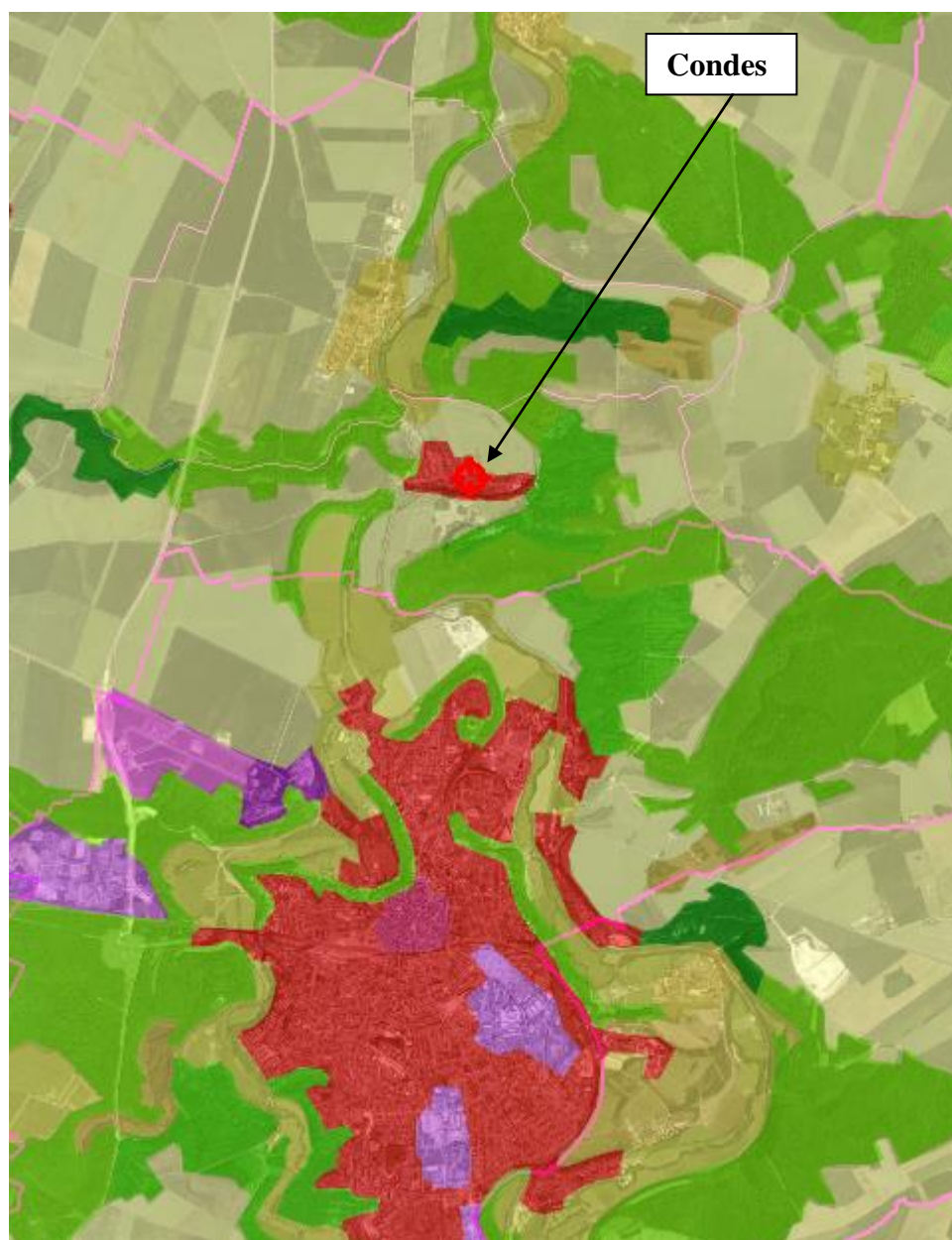
Source : Plan climat régional Champagne-Ardenne, Juillet 2008.

Actuellement, les émissions annuelles de gaz à effet de serres en Champagne-Ardenne sont estimés à 13620 kteq de CO₂/an/hab soit 10,2 teq CO₂/an/hab. La ratification de la France au protocole de Kyoto l'engage à améliorer sa politique de rejet de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Ainsi, l'objectif final est de diviser par 4 sa production de gaz à effet de serre dans l'atmosphère d'ici 2050 soit 3405 kteq CO₂/an/hab pour la Champagne-Ardenne.

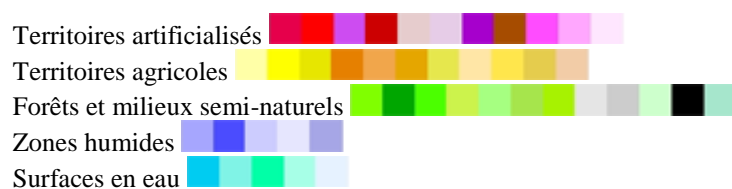
Sur la carte, les concentrations les plus élevées se localisent autour des zones à forte concentration de population et de zones industrielles. A contrario, les zones plus rurales présente des émissions plus diffuses liées principalement au secteur agricole et habitations.

Condes, par sa proximité de l'agglomération chaumontaise, se situe dans une zone au rejet de GES estimée entre 80 000 à 1 069 000 teq CO₂/an.

1.2.2. COMPOSITION DU PAYSAGE



Source : Geoportail, CORINE LAND & COVER



Les données CORINE LAND & COVER nous montre un paysage communal composé de forêts, de grandes cultures, de prairies et de quelques délaissés et d'un village au centre de la commune.

➤ **La forêt :**

Elle couvre une grande partie du secteur Est communal. Elle s'étale sur l'ensemble des coteaux de la Marne et de ses affluents partout où la topographie ne permet plus une exploitation agricole intensive.

Les milieux forestiers revêtent différentes fonctions écologiques. La forêt intervient en particulier sur trois points concourant à la préservation des milieux naturels et subnaturels :

- **la protection des sols**

La forêt concourt au maintien des sols grâce au système racinaire des végétaux et au couvert, l'érosion naturelle des terrains en friche ou pentus étant accentuée par les précipitations parfois importantes. Elles permettent donc de réduire les aléas mouvement de terrain.

- **la prévention des crues et épuration de l'eau**

Les ripisylves jouent un rôle important dans le maintien des berges et dans la régularisation des débits d'eau (les boisements alluviaux ralentissent les déplacements de l'onde de crue). De plus elles jouent un rôle d'épurateur de l'eau (le système racinaire de la ripisylve, la fonge et les bactéries qui y sont associés (symbiotes ou non) constituent une pompe épuratrice pour certains polluants (phosphates et nitrates d'origine agricole ou urbaine, radionucléides, etc.).

La préservation et l'entretien des ripisylves sont donc indispensables.

- **la protection des habitats, des espèces animales et végétales**

Les forêts sont des milieux de vie indispensables à de nombreuses espèces (animales et végétales). Elles font partie d'un ensemble d'espaces vitaux : ripisylves, prairies, landes, étangs, tourbières, etc. Leur rôle de corridor écologique est très important (elles relient fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèce (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

➤ **La grande culture :**

Elle se situe sur les terrains les moins abrupts, donc aux emplacements où l'on ne retrouve pas de forêt. Elle est issue des opérations de remembrement et s'étale sur toutes les terres qui lui sont favorables, c'est-à-dire les secteurs où l'humidité est la moins présente ou bien encore là où le drainage a pu favoriser l'évacuation de l'eau.

➤ **Les prairies :**

Il y en a peu sur le territoire communal.

➤ **Les « délaissés » :**

Certaines parcelles, anciennement des prairies ou vergers, sont peu à peu en train de se transformer en forêt faute d'entretien. Ces délaissés constituent toutefois des espaces tampons favorables à la faune sauvage. Cependant, faute d'entretien de ces espaces, des paysages se fermeraient.



Forêt



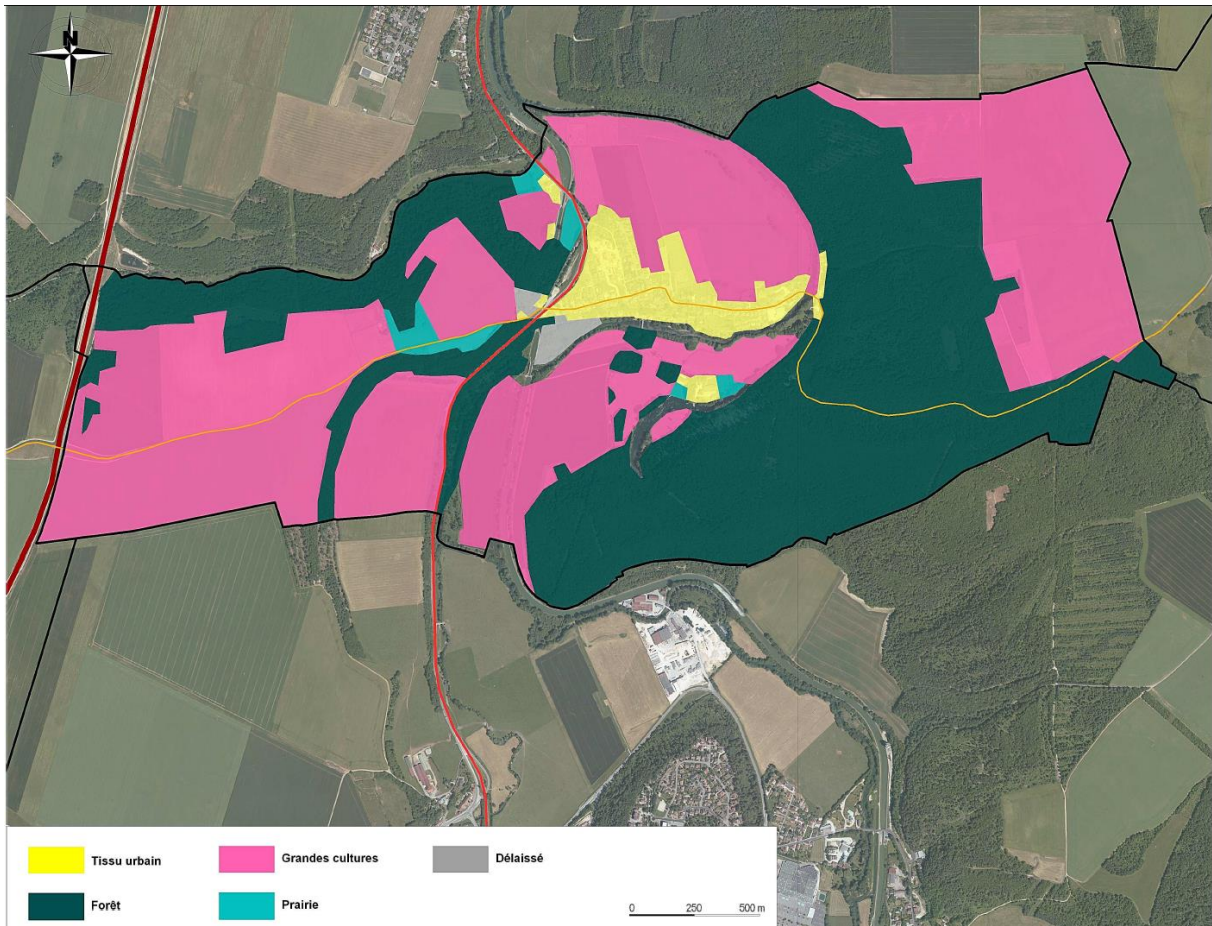
Grande culture



« Délaissé »



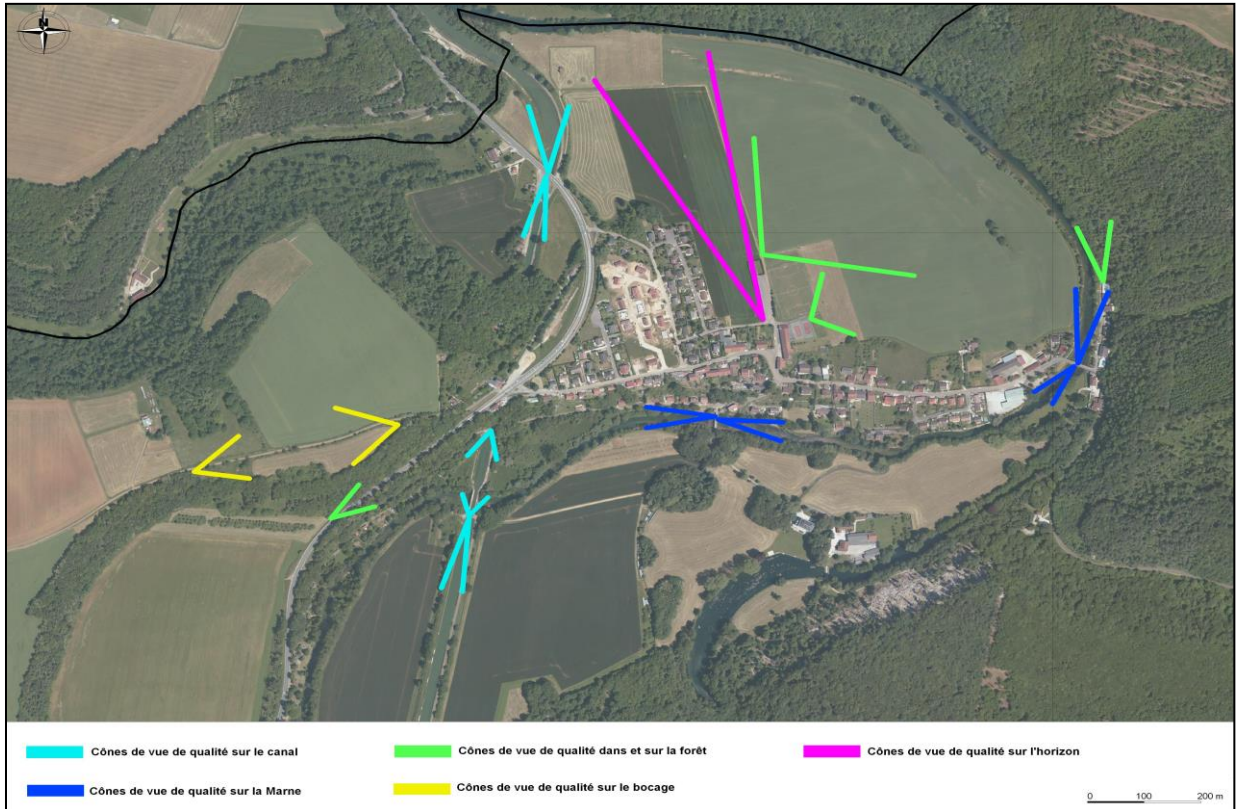
Prairies



1.2.3 LES POINTS DE VUE DE QUALITÉ

Sur le territoire de Condes, les points de vue sur le grand paysage sont nombreux, et très différents. Ceci est dû à la diversité des paysages.

1.2.3.1 Sur le grand paysage



Les cônes de vues les plus intéressants sur le territoire sont sur :

➤ Les massifs boisés



➤ **La Marne**



➤ **Le canal entre Champagne et Bourgogne**



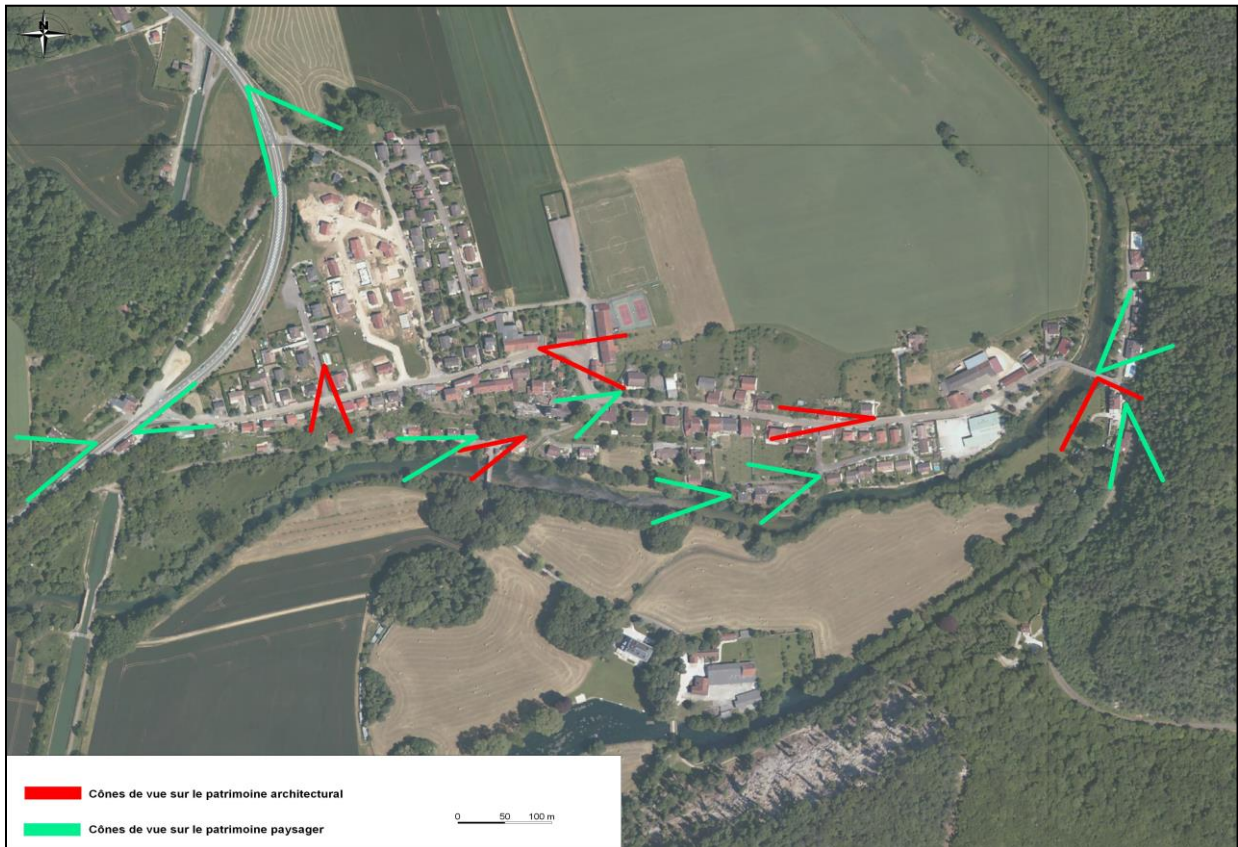
➤ **Le bocage**



➤ **L'horizon : la vallée de la Marne et la commune de Brethenay**



1.2.3.2 Dans la commune



Les points de vue intéressants dans Condes sont en direction du patrimoine architectural et paysager de la commune : la Marne, les arbres isolés, les murs de pierres sèches, les forêts... (Cf. 4. le patrimoine naturel et bâti remarquable)

1.2.4 ZONES NATURELLES PROTÉGÉES OU RÉGLEMENTÉES

1.2.4.1 ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel du territoire. Elle identifie et décrit scientifiquement des secteurs possédant des richesses naturelles à protéger et à mettre en valeur. La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

➤ Objectifs

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

On distingue deux types de ZNIEFF

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

➤ Effets de l'inscription

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.

La circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés.

La loi du 8 janvier 1993 impose aux préfets de communiquer les éléments d'information utile relatifs aux ZNIEFF à toute commune prescrivant l'élaboration ou la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, SCOT), cet inventaire fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels (zone N,...).

Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels (insuffisance éventuelle de l'étude d'impact si elle ne prend pas correctement en compte l'existence de la ZNIEFF, voire risque d'erreur manifeste d'appréciation si l'autorité administrative ne prend pas en compte la ZNIEFF).

➤ Prise en compte des ZNIEFF dans la planification et les documents d'urbanisme

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

Il est recommandé de tenir compte du type de ZNIEFF dans l'utilisation du sol dans les documents d'urbanisme :

- les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Il est souhaitable de les classer en zones N (règlement des PLU) ou de n'y tolérer que de légers aménagements à finalité pédagogique (sentiers pédestres, points de vue...). Il est aussi possible d'utiliser l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme : les PLU peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage et [...] secteurs à protéger [...] pour des motifs d'ordre écologique* » et les porter au plan de zonage avec une trame particulière comme le prévoit l'article R. 123-11, h).

- les ZNIEFF de type II, présentant des enjeux moins forts, des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

➤ **Les ZNIEFF sur la commune de Condes**

La commune de Condes est couverte par 4 Z.N.I.E.F.F (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I et II :

- La ZNIEFF de type I Bois et pelouses du coteau de Vaux entre Condes et Brethenay ;
- La ZNIEFF de type I Rivière la Marne et étang à Condes ;
- La ZNIEFF de type I Coteau boisé des buis à Condes
- La ZNIEFF de type II Vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon.

Les éléments suivants sont extraits de la DREAL Champagne Ardenne

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Bois et pelouses du Coteau de Vaux entre Condes et Brethenay

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne ; elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les Znieff sont comparables aux monuments et aux oeuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Votre commune est concernée par une ou plusieurs des 814 Znieff de la région Champagne-Ardenne. Nous vous présentons ici celle dite des **bois et des pelouses du Coteau de Vaux entre Condes et Brethenay**.

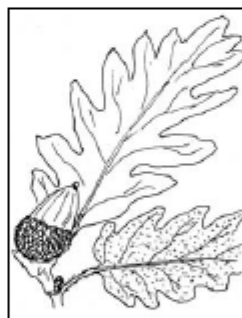
Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Compte-tenu de l'intérêt que présente le patrimoine naturel pour chacun d'entre nous, nous vous remercions des actions qu'il vous sera possible d'initier en vue de sensibiliser à cet important problème le plus large auditoire.

Communes de Condes et de Brethenay
Département de la Haute-Marne
Bois et des pelouses du Coteau de Vaux
Znieff n° 210020184

Des bois et des pelouses d'une grande richesse

Le Coteau de Vaux est un petit vallon ouvert sur la vallée de la Marne parcouru dans sa partie inférieure par un ruisseau plus ou moins temporaire. Elle entaille profondément le plateau calcaire. Sa direction grossièrement est-ouest génère des versants orientés principalement au sud et au Nord, à l'origine de microclimats particuliers. Les types forestiers, variés, sont très typiques de la région centrale du département ; ils sont constitués par l'érablière sur les coteaux raides et ébouloux (avec les érables sycomore, plane et champêtre, le tilleul à petites feuilles, l'orme champêtre), par la chênaie pubescente et la hêtraie sèche sur les pentes bien exposées (avec les chênes sessile et pubescent, le hêtre, l'alisier blanc, l'alisier torminal), par la chênaie-charmaie sur les pentes plus faibles et par des plantations de pins noirs et de pins sylvestres plus ou moins denses.

Le **chêne pubescent** constitue des forêts dans le Midi de la France. Dans notre région, il est rare et se localise au niveau de quelques versants très secs et très chauds, exposés au sud. On le rencontre en général sous des formes hybridées avec les autres chênes régionaux.



Les pelouses de la Haute-Marne sont apparentées aux savarts, sortes de gazons ras adaptés aux sols calcaires, qui constituaient les anciens parcours à moutons de la Champagne. Encore très répandues voici une cinquantaine d'années, elles ont presque partout disparu, victimes des remembrements, des mises en culture ou des enrésinements, excepté au niveau de quelques buttes, talus et rebords de plateaux.

Elles renferment certaines plantes rares, souvent d'origine méridionale, dont la laïche humble et le cytise couché (inscrits tous les deux sur la liste des végétaux menacés de Champagne-Ardenne), le cytise pédonculé, la laïche de Haller, le séséli des montagnes...

La laïche humble est une herbe de 3 à 10 cm de hauteur, verte et à souche gazonnante. Les fleurs sont peu nombreuses, avec un épi mâle terminal et allongé et 3 à 4 épis femelles, très petits et disséminés le long de la tige. Elle est rare en Champagne-Ardenne où elle se rencontre dans les pelouses des coteaux calcaires secs.



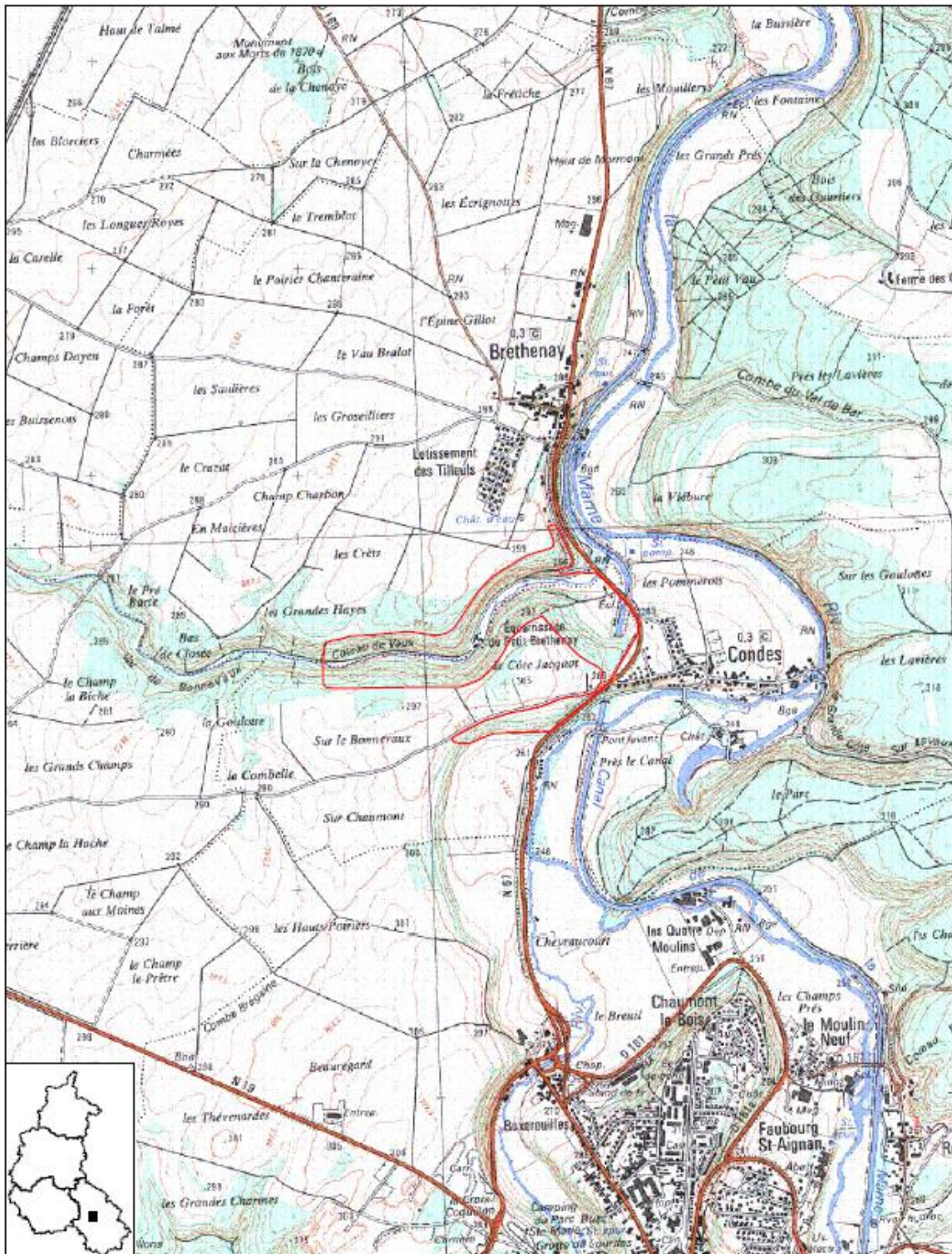
Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU).

Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt, en l'occurrence le défrichage, la mise en culture et l'enrésinement

Un intérêt pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente pour votre commune un intérêt biologique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Il présente aussi un intérêt cynégétique certain. Ce site escarpé et en grande partie boisé joue enfin un rôle paysager fondamental.



Surface (ha) : 55.49	Echelle : 1 cm pour 0.25 km	Données Juillet 2005
Planche 1 sur 1	N° de carte IGN : 3118 O	DIREN Champagne-Ardenne - Juillet 2005

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Rivière la Marne et étang à Condes

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne ; elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les Znieff sont comparables aux monuments et aux oeuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Votre commune est concernée par une ou plusieurs des 814 Znieff de la région Champagne-Ardenne. Nous vous présentons ici celle dite de la rivière la Marne et Etang à Condes.

Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Compte-tenu de l'intérêt que présente le Patrimoine Naturel pour chacun d'entre nous, nous vous remercions des actions qu'il vous sera possible d'initier en vue de sensibiliser à cet important problème le plus large auditoire.

Commune de Condes

Département de la Haute-Marne

Rivière la Marne et étang à Condes

Znieff n° 210008924

Un site naturel de grand intérêt pour le département

La Znieff dite de la rivière la Marne et étang de Condes recouvre une petite partie de la vallée et son versant abrupt environnant, au sud-est du village et au nord de Chaumont. Elle fait partie de la grande Znieff de type II de la vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon. La végétation est extrêmement variée : bois, prairies, rochers et falaises, végétation des eaux libres de la rivière, de l'étang et de son bief. Les types forestiers de la pente sont la hêtraie à érables de versant Nord et la chênaie pédonculée-charmaie de bas de pente. Une végétation particulière se développe au niveau des parois de calcaires durs (falaise et rochers) et au niveau du pont. Une plante rare inscrite sur la liste régionale des végétaux menacés de Champagne-Ardenne, la leersie faux-riz, se rencontre vers l'étang ou au bord de la Marne au niveau des vases exondées.

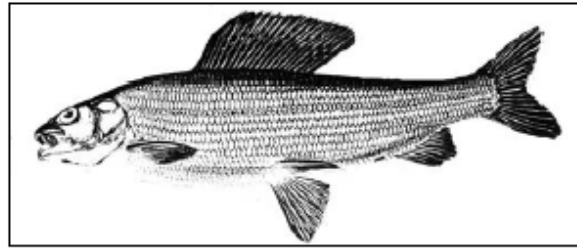
La leersie faux riz est une graminée ainsi dénommée à cause de la forme de ses épillets aplatis qui évoquent ceux du riz. C'est une plante de 40 à 150 cm de hauteur, à souche grêle et à l'inflorescence vert jaunâtre. On la rencontre çà et là le long des rives des cours d'eau, sur les grèves des étangs ou des mares, germant par milliers lorsque la vase de l'étang ou du bord de Marne est exondée. C'est certainement l'espèce végétale la plus intéressante du site. Cette graminée constitue une prairie temporaire lors des années sèches ou lors des mises en assec.



Une faune de premier intérêt

Mais l'intérêt du site est surtout dû à la faune. Les poissons sont très caractéristiques des eaux claires peu polluées (chabot, truite sauvage, vandoise, vairon, loche franche) : la truite trouve là l'une de ses plus belles frayères du département, l'ombre commun y est également représenté.

L'ombre commun est un poisson élancé, à petite bouche et à tête pointue. Il est caractérisé par une nageoire dorsale longue et haute, surtout chez les mâles. C'est un poisson grégaire, vivant uniquement dans les eaux claires, fraîches (18° semblant être un seuil important) et oxygénées.



La faune avienne est caractérisée par de nombreux passereaux et rapaces (buse, milan noir et milan royal en chasse). L'étang et la rivière sont fréquentés par l'avifaune aquatique (foulque macroule, grèbe castagneux, poule d'eau) et par le martin pêcheur, la bergeronnette des ruisseaux, la bergeronnette grise, etc. Dans le bois dominant celui-ci (clôturé pour les besoins d'un élevage en parc de sangliers) une petite héronnière s'est installée.

Le Lorient d'Europe est un passereau migrateur qui revient au printemps du sud du Sahara. Il habite les bois de feuillus, surtout les chênaies et les peupleraies. Le corps jaune vif du mâle le rend facile à observer, mais il quitte rarement les frondaisons, restant invisible dans le feuillage, uniquement trahi par son chant ou ses cris. Surtout insectivore il devient frugivore en été (avec des cerises et des merises dont il laisse la queue et le noyau attachés à la branche). Il nous quitte entre la mi-août et la mi-septembre.

(Dessin de Jean-Marie MICHELAT)



Le pont sur la Marne abrite une remarquable colonie de chauves-souris : on y rencontre le grand murin et le vespertilion de Bechstein, le vespertilion à moustaches et le vespertilion de Natterer, ainsi qu'une colonie de reproduction du vespertilion de Daubenton.

Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). La présence d'espèces protégées par la loi pourrait éventuellement permettre la prise d'un arrêté préfectoral de protection de biotope sur une partie du site.

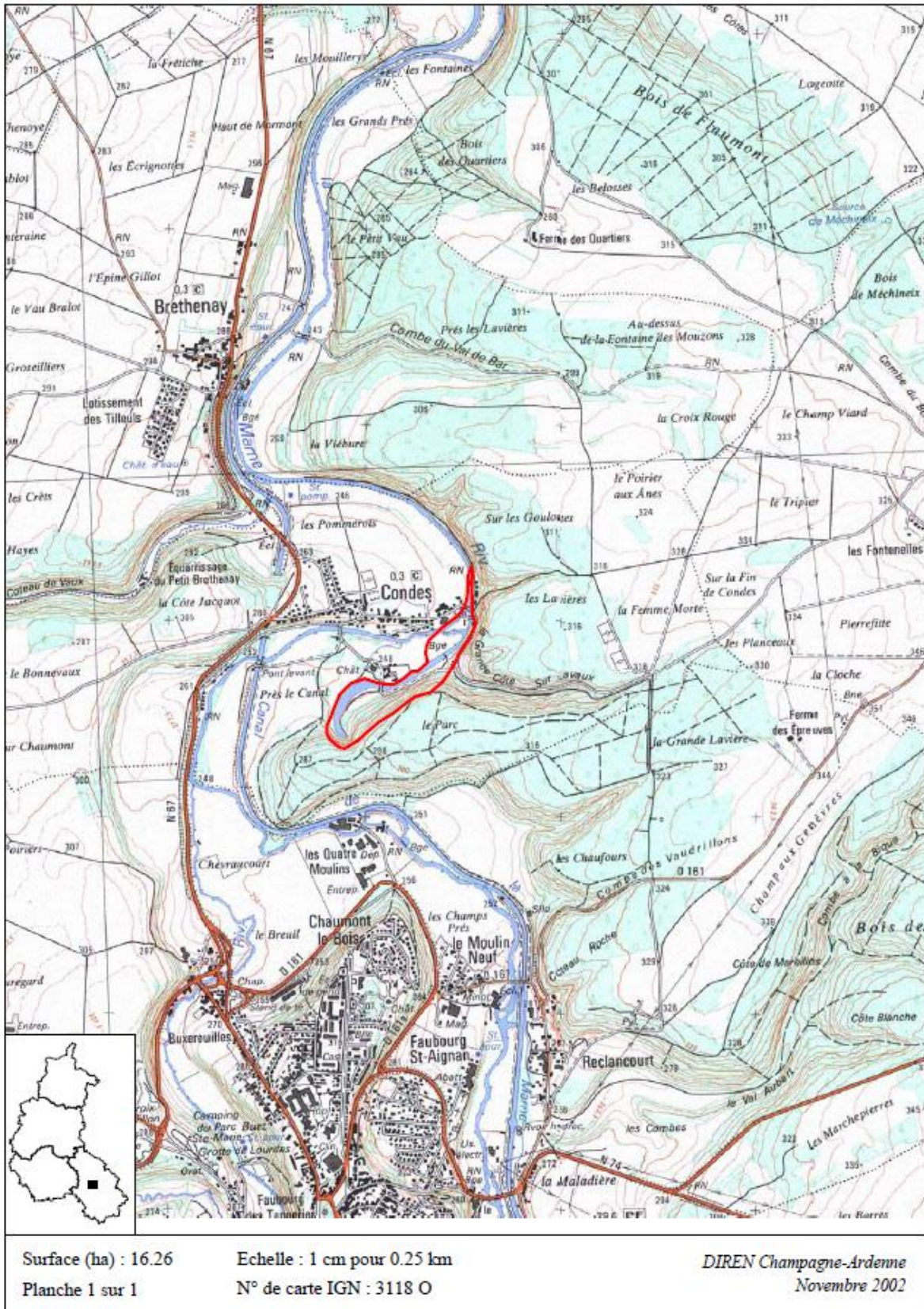
Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du secteur, il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt : en l'occurrence le recréusement

du bief et de l'étang, le retournement ou le boisement des prairies, l'enrésinement de la forêt, la plantation de peupliers. Si le pont est rénové, des précautions devront être prises pour respecter les populations de chauve-souris, notamment du rare vespertilion de Daubenton.

Un intérêt pour la commune

Le maintien dans votre commune d'une telle zone présente un intérêt scientifique et biologique avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Le site possède aussi un réel intérêt cynégétique et piscicole. L'intérêt du pont est également historique : construit en 1833, il est en propriété communale et inscrit aux Monuments Historiques depuis 1984.

RIVIERE LA MARNE ET ETANG A CONDES



INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Coteau boisé des Buis à Condes

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne ; elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les Znieff sont comparables aux monuments et aux oeuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Votre commune est concernée par une ou plusieurs des 814 Znieff de la région Champagne-Ardenne. Nous vous présentons ici celle dite du coteau boisé des Buis à Condes.

Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Compte-tenu de l'intérêt que présente le Patrimoine Naturel pour chacun d'entre nous, nous vous remercions des actions qu'il vous sera possible d'initier en vue de sensibiliser à cet important problème le plus large auditoire.

Communes de Condes et de Brethenay

Département de la Haute-Marne

Coteau boisé des Buis à Condes

Znieff n° 210008923

Un site chaud et sec d'un intérêt botanique exceptionnel

Les coteaux localisés entre Condes et Brethenay en rive droite de la Marne constituent l'un des sites majeurs des environs de Chaumont. Les affleurements de calcaires durs compacts génèrent un versant raide, rocheux et ébouleux, exposé pour l'essentiel au sud et au sud-ouest : il s'agit de l'un des sites les plus chauds et les plus secs du département. Plusieurs types forestiers sont présents : chênaie-charmaie de plateau, hêtraie sèche de pente, chênaie pubescente et buxaie (forêt à buis) localisées aux secteurs les plus secs. Les sommets des rochers et les éboulis portent des végétations clairsemées et rases entremêlées de broussailles.

Cette grande variété de milieux favorise la survie de nombreuses espèces végétales d'origine méridionale dont certaines sont rares ou protégées, avec des arbustes et des petits arbres comme par exemple le buis (une des plus vastes stations du département), l'amélanchier et le chêne pubescent ou des plantes herbacées comme la laïche humble, l'héliantheme des Apennins, la potentille à petites fleurs, la phalangère à fleurs de lis, le silène glaréux, l'héliantheme blanchâtre. Ces trois derniers sont protégés au niveau régional. On peut aussi y observer le rosier pimprenelle (4 ou 5 stations en Haute-Marne).

Le buis est un arbuste bien connu au feuillage persistant. Il est surtout répandu dans les montagnes calcaires du Midi d'où il remonte vers le nord jusqu'en Bourgogne et dans le Jura. Il est rare dans toute la Haute-Marne où il ne se rencontre guère qu'aux environs de Chaumont et de Langres.



Une faune très intéressante

Ce secteur est très favorable à certains reptiles, en particulier la couleuvre d'esculape qui trouve ici une des très rares localités de Haute-Marne ; elle est accompagnée par la couleuvre verte et jaune et la vipère aspic. Toutes les trois sont protégées en France et les

deux premières sont inscrites sur la liste des reptiles menacés en Champagne-Ardenne. Cette Znieff présentant divers types de milieu est de ce fait assez attractive pour les oiseaux. Divers pouillots, mésanges, fauvettes, de nombreux pics (pic noir, pic épeiche, pic mar), des rapaces (buse, épervier d'Europe), des tourterelles, pigeons et grives y nidifient.

La couleuvre verte et jaune est parmi toutes les espèces de couleuvres de Champagne la plus méridionale. Elle affectionne les endroits secs et ensoleillés comme les forêts clairiérées et les pelouses sèches. Elle est très rare en Haute-Marne, où elle se situe vers sa limite nord de répartition.



Une protection et une gestion possibles

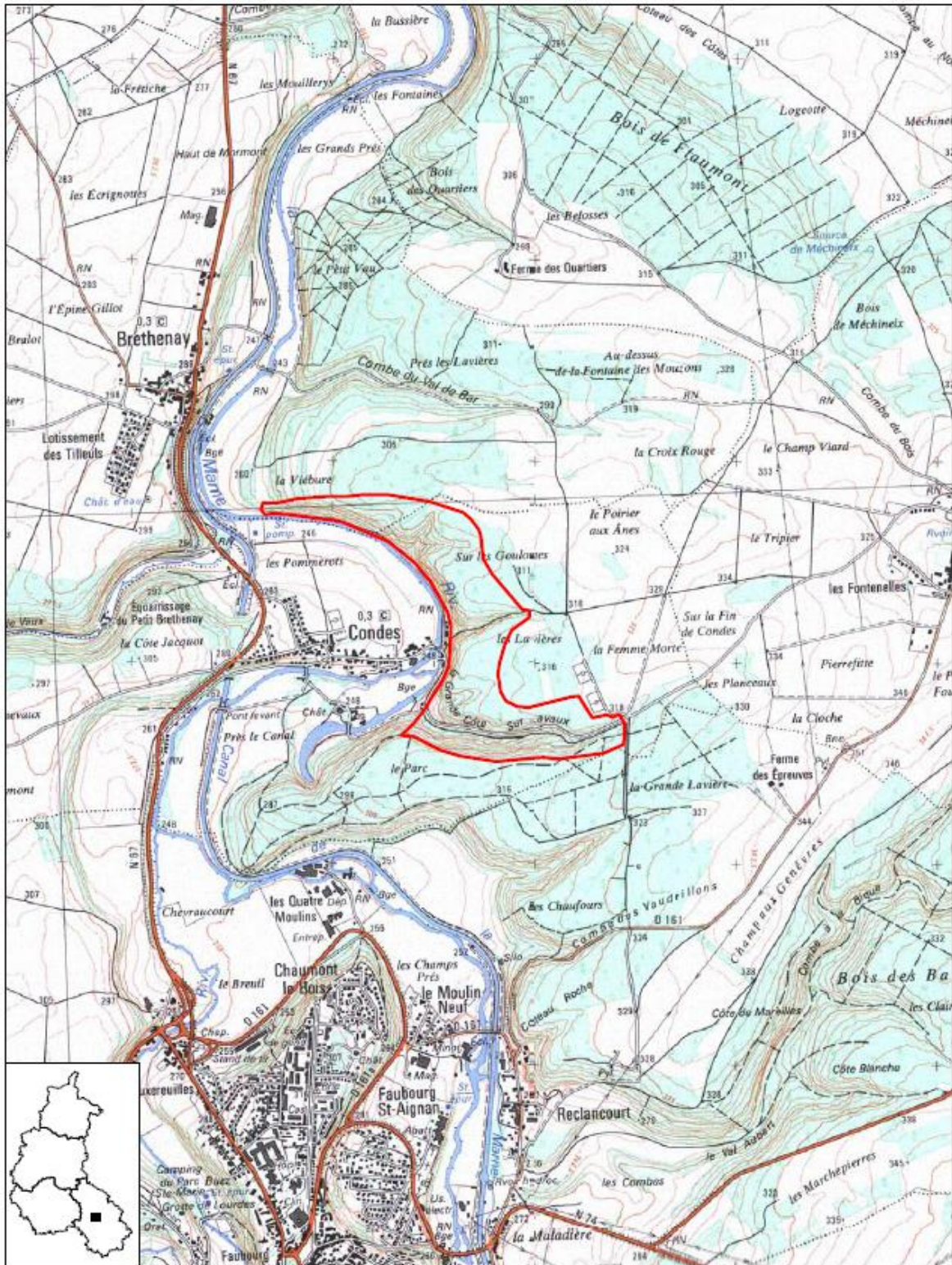
L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). La présence d'espèces protégées par la loi pourrait éventuellement permettre la prise d'un arrêté préfectoral de protection de biotope sur le ou les secteurs concernés de la Znieff.

Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon d'éviter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt. Par contre d'autres pratiques comme le débroussaillage sélectif des secteurs rocheux, iraient évidemment de pair avec une bonne gestion du milieu en maintenant en état les biotopes de pelouses sèches, les zones intactes se réduisant de plus en plus suite à l'extension rapide du buis qui envahi les gradins et les éboulis (celui-ci était régulièrement cueilli pour les fêtes religieuses catholiques, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui)....

Un intérêt pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente pour votre commune constitue un intérêt biologique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. L'intérêt cynégétique du site est indéniable. Ses remarquables qualités paysagères sont appréciées des promeneurs : un sentier écologique, crée par Nature Haute-Marne avec l'aide de la commune, a été inauguré en 1994, il est bien fréquenté.

COTEAU BOISE DES BUIS A CONDES



Surface (ha) : 67.95	Echelle : 1 cm pour 0.25 km	DIREN Champagne-Ardenne
Planche 1 sur 1	N° de carte IGN : 3118 O	Novembre 2002

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne ; elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les Znieff sont comparables aux monuments et aux oeuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Votre commune est concernée par une ou plusieurs des 814 Znieff de la région Champagne-Ardenne. Nous vous présentons ici celle dite de la **vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon**.

Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Compte-tenu de l'intérêt que présente le Patrimoine Naturel pour chacun d'entre nous, nous vous remercions des actions qu'il vous sera possible d'initier en vue de sensibiliser à cet important problème le plus large auditoire

Communes d'Autigny-le-Grand, Autigny-le-Petit, Bologne, Brethenay, Briaucourt, Chatonrupt-Sommermont, Chaumont, Chevillon, Condes, Curel, Donjeux, Fontaines-sur-Marne, Froncles, Fronville, Gudmont-Villiers, Joinville, Bayard-sur-Marne, Mussey-sur-Marne, Rachecourt-sur-Marne, Riaucourt, Rouvroy-sur-Marne, Rupt, Saint-Urbain-Maconcourt, Soncourt-sur-Marne, Suzannecourt, Thonnance-les-Joinville, Vescqueville, Viéville, Vignory, Vouécourt et Vraincourt

Département de la Haute-Marne

Vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon

Znieff n° 210020162

Une vallée à végétation typique et bien conservée

La Znieff de la vallée de la Marne occupe un territoire de plus de 2 700 hectares entre les communes de Chaumont et de Gourzon. Elle représente surtout un vaste ensemble de milieux prairiaux riches en flore (plus des 3/4 de la superficie totale de la Znieff) et plus localement des bois alluviaux, des milieux marécageux et, sur certains coteaux surplombant la vallée, des bois de pente et des groupements de pelouses. La rivière et les ruisseaux associés possèdent des groupements aquatiques localement bien développés et sont ourlés par endroits par une belle ripisylve. Des sources et une résurgence ("la Source Bleue") se rencontrent aussi dans la Znieff. Des haies et des vergers, des étangs, des gravières, des jardins, des cultures et des plantations diverses (pins sylvestres, peupliers et aulnes) complètent la végétation du site.

Les alluvions calcaires de la vallée portent pour l'essentiel des prairies, même si elles reculent devant le maïs ou d'autres cultures. Autrefois fauchées, elles sont aujourd'hui fréquemment pâturées. La gamme des groupements prairiaux du bassin est très étendue, en fonction de la nature du sol, ainsi qu'en fonction du traitement (fauche ou pâture).

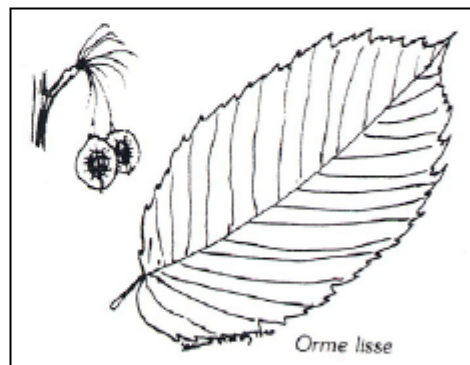
L'inule des fleuves, appelée encore inule britannique, est une plante vivace d'un vert sombre, plus ou moins pubescente, de 30 à 80 cm de haut, aux feuilles soyeuses et aux fleurs jaunes. Cette espèce, inféodée aux prairies inondables de fauche des grandes vallées, est fortement menacée de disparition par la conversion des prairies alluviales en cultures. Elle est protégée au niveau régional.



Ces prairies qui peuvent être considérées comme semi-primitives ont une végétation proche de celle des premières prairies issues de la déforestation voici quelques millénaires. Ces différents milieux renferment des espèces rares comme l'inule des fleuves (protégée au niveau régional) et l'euphorbe ésule dans les prairies humides, la laïche précoce, l'orpin rougeâtre, le fumana vulgaire et de nombreuses orchidées dans les milieux secs.

La laïche lisse (espèce d'origine atlantique, très rare dans l'Est de la France), le cassis et l'orme lisse se remarquent dans les boisements alluviaux

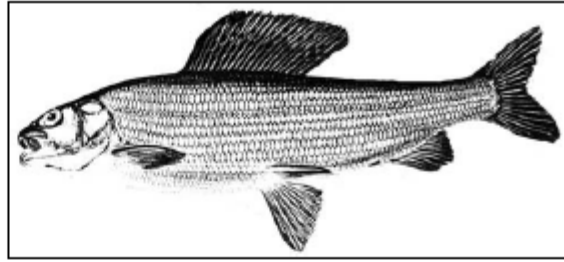
L'orme lisse encore appelé orme pédonculé ou orme diffus est un arbre majestueux que l'on rencontre généralement dans les forêts humides, souvent inondées par les crues hivernales et printanières des noues ou autres cours d'eau. Il est, des trois ormes champenois, le plus menacé, à la fois par l'épidémie de graphiose qui a décimé ces arbres et par son élimination progressive des forêts par les pratiques sylvicoles.



Une faune remarquable

Cette vallée est extrêmement riche du point de vue faunistique. La rivière abrite certains poissons très caractéristiques des eaux claires peu polluées comme la lamproie de Planer et le chabot, la truite sauvage (elle possède aux environs de Condes, l'une de ses plus belles frayères du département), l'ombre commun, la vandoise, le vairon, la loche franche, le brochet, le gardon, la perche, le rotengle, l'ablette, la chevaine, l'anguille, etc.

L'ombre commun est un poisson élancé, à petite bouche et à tête pointue. Il est caractérisé par une nageoire dorsale longue et haute, surtout chez les mâles. C'est un poisson grégaire, vivant uniquement dans les eaux claires, fraîches (18° semblant être un seuil important) et oxygénées.



Les batraciens sont également très bien représentés et comportent, parmi les huit espèces contactées sur le territoire de la Znieff le crapaud accoucheur (protégé en France). La population avienne est bien diversifiée : les herbages constituent les zones de chasse de nombreux rapaces dont notamment les deux espèces de milans, le faucon hobereau, la bondrée apivore, la buse variable, le faucon crécerelle. Le rare cincle plongeur et le martin pêcheur ont fait l'objet de plusieurs observations. Les prairies accueillent, pour leur nidification ou leur alimentation, la pie-grièche écorcheur (rare au niveau régional), le pipit farlouse (assez rare en Haute-Marne), la grive draine, le bruant jaune, etc. Les boisements attirent les pics (pic vert, pic épeichette), le pigeon ramier, diverses fauvettes et mésanges, le geai des chênes, le pinson des arbres, la graine draine et la grive musicienne, le pouillot véloce, etc. Les plans d'eau et la rivière sont fréquentés par l'avifaune aquatique (foulque, grèbe, canard colvert, poule d'eau).

Le cincle plongeur ou merle d'eau est un oiseau trapu qui plonge ou marche au fond de l'eau, nage sur et sous l'eau, grâce à ses grandes pattes robustes. Solitaire, il habite les cours d'eau rapides des régions accidentées. Il construit son nid dans une cavité, sous une cascade, un pont ou dans la berge.



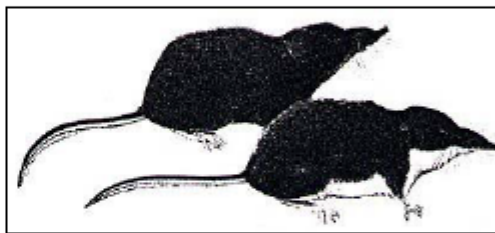
Le site est très fréquenté par les grands mammifères, par certains carnivores, par de nombreuses musaraignes (dont la crossope aquatique protégée en France), ainsi que par divers petits rongeurs. Le pont sur la Marne de Condes abrite une remarquable colonie de chauves-souris : les rares grand murin et vespertilion de Bechstein, le vespertilion à moustaches et le vespertilion de Natterer, ainsi qu'une colonie de reproduction du vespertilion de Daubenton.

Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). La présence d'espèces protégées par la loi, a permis la prise d'un arrêté préfectoral de protection de biotope (pour la truite fario) sur 1,7 kilomètres le long du ruisseau le Ribevaux.

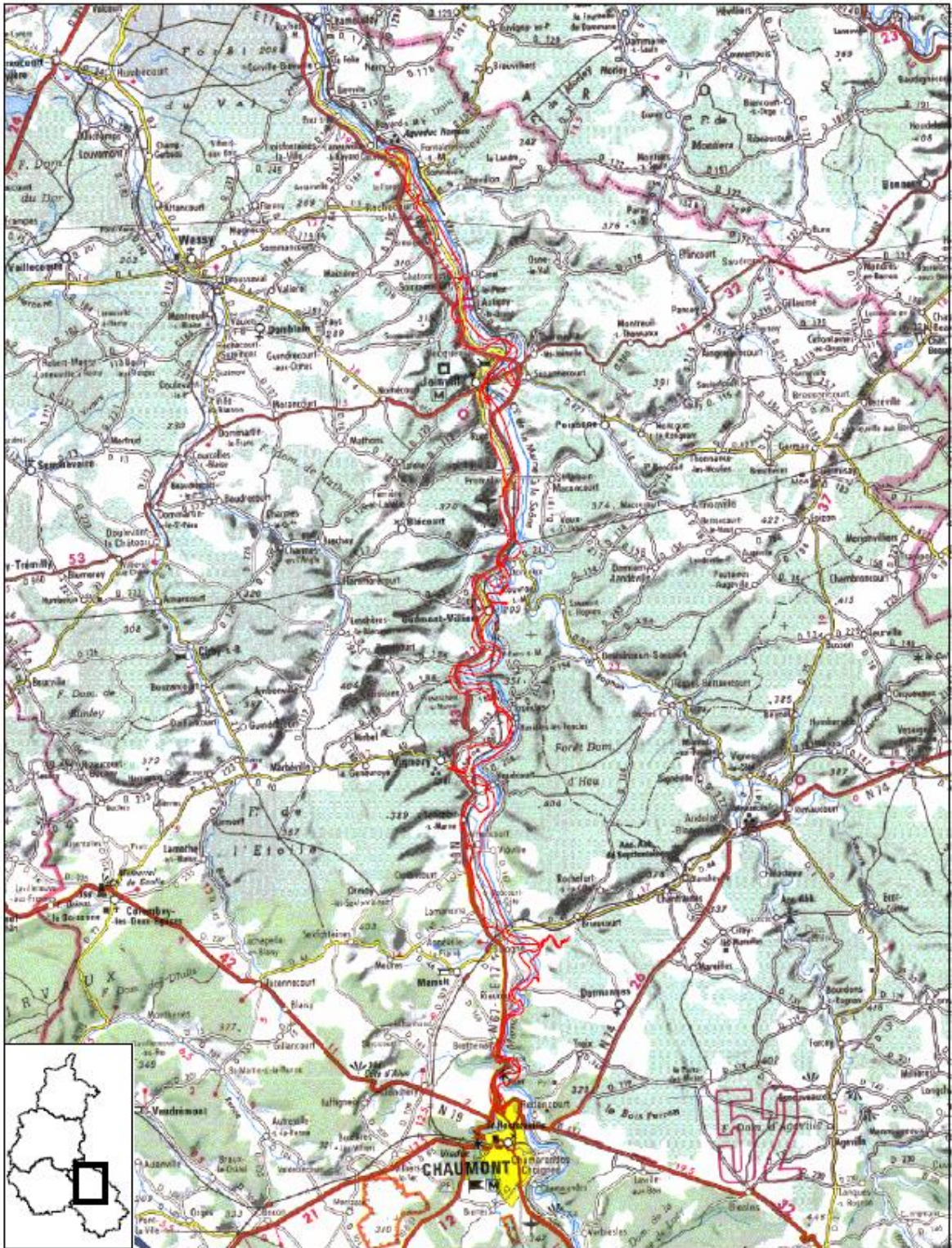
Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon d'éviter ou au moins de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause cet intérêt, en l'occurrence le drainage, le retournement des prairies, leur intensification, la plantation de peupliers. Par contre d'autres pratiques, essentiellement la fauche traditionnelle ou encore le pâturage, qui maintiendraient en état la flore des prairies sont à conseiller.

La **crossope** ou **musaraigne aquatique** est un petit insectivore bien adapté à la vie semi-aquatique qui fréquente surtout les prairies humides, à proximité des rivières. Elle se nourrit essentiellement de larves d'insectes et d'autres invertébrés. Inscrite sur la liste rouge des mammifères menacés de Champagne-Ardenne



Un intérêt pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente essentiellement pour votre commune un intérêt biologique et scientifique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Son intérêt paysager comme ses intérêts cynégétique et halieutique sont aussi de premier ordre.



Surface (ha) : 2744

Echelle : 1 cm pour 2.5 km

Données Juillet 2005

Planche 1 sur 1

N° de carte IGN : 3116 O, 3117 O, 3118 O

DIREN Champagne-Ardenne

1.2.4.2 NATURA 2000



Institué par la Directive européenne Habitats de 1992, le réseau Natura 2000 vise la préservation de la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres, correspondant à deux types de zones naturelles :

- des **Zones Spéciales de Conservation**² (ZSC) pour la conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces figurant aux annexes I et II de la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, dite Directive Habitats ;
- des **Zones de Protection Spéciales** (ZPS) pour la conservation des habitats des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la Directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite Directive Oiseaux, ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue est régulière.

➤ Objectifs

L'objectif de ce réseau est d'assurer la pérennité ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des milieux naturels et des espèces animales et végétales considérés comme rares ou menacés à l'échelle européenne, et qualifiés d' « intérêt communautaire ». Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable en cherchant à concilier au sein des sites qui le composent les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que les particularités régionales et locales.

➤ Prise en compte dans un projet d'aménagement et dans la planification du territoire

Tout plan ou projet soumis par ailleurs à une procédure d'autorisation administrative susceptible d'affecter un site Natura 2000 de manière significative doit faire l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur ce site. Si cette évaluation est négative, c'est-à-dire que les incidences apparaissent significatives, et qu'il n'existe pas de solution alternative, mais que le plan ou projet est indispensable pour des "raisons impératives d'intérêt public majeur", les Etats membres doivent prendre toutes les mesures compensatoires nécessaires pour assurer que la cohérence globale de Natura 2000 est protégée. Lorsque le site abrite un type d'habitat ou une espèce prioritaire, le motif évoqué pour persévérer dans le projet doit être lié à la santé de l'homme ou à la sécurité publique, à des conséquences bénéfiques pour l'environnement ou, après avis de la Commission, à d'autres raisons impératives d'intérêt

² Les Sites d'Importance Communautaire (SIC) sont sélectionnés, sur la base des propositions des Etats membres, par la Commission Européenne pour intégrer le réseau Natura 2000. La liste nominative de ces sites est arrêtée par la Commission Européenne pour chaque région biogéographique. Ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels.

public majeur. L'Etat membre doit alors informer la commission des mesures compensatoires adoptées (qui peuvent aller jusqu'à la désignation d'un nouveau site renfermant un habitat équivalent à celui détruit par le projet). Si cette évaluation est positive, le projet peut être autorisé.

Les études d'impact, notices d'impact et documents d'incidence au titre de la loi sur l'eau qui respectent les prescriptions ci-dessus, peuvent tenir lieu de dossier d'évaluation des incidences au titre de Natura 2000.

Les textes d'application n'ont pas prévu d'étude d'incidence pour les documents d'urbanisme. Cependant, la programmation de zones d'urbanisation ou d'équipements et (ou) d'aménagements induit à terme des travaux qui, eux, peuvent être soumis à étude d'incidence ; il convient donc d'anticiper par quelques vérifications la faisabilité de tels projets au regard de leurs impacts sur le réseau Natura 2000, afin de ne pas planifier des aménagements à terme difficilement réalisables suite à des incidences irréversibles pour le maintien des habitats identifiés. Il est donc vivement conseillé de rendre inconstructibles les sites Natura 2000 par un zonage N ou A et d'ébaucher une réflexion sur la valorisation et la gestion de ces sites dans le cadre du PADD.

Plus généralement, les enjeux naturalistes des espèces d'intérêt communautaire doivent être pris en compte dans les P.L.U, sous peine de risque d'erreur manifeste d'appréciation.

➤ **Les sites Natura 2000 sur Condes**

La commune de Condes est concernée par une zone Natura 2000 FR2100265 Buxaies de Condes Brethenay.

Buxaies de Condes Brethenay (Haute-Marne)

	Numéro européen :	Numéro régional :	Superficie (ha)
Directive Habitats	FR2100265	20	89

Communes concernées : CONDES et BRETHENAY.

- * Date de l'arrêté préfectoral de désignation du Comité de pilotage : 24 juin 2002.
- * Date de validation du Document d'objectifs par le Comité de pilotage : 7 septembre 2006.
 - Le document d'objectifs a été approuvé par arrêté du préfet de Haute-Marne le 9 octobre 2006. Il est consultable en mairie des communes concernées, à la DDAF de la Haute-Marne et à la DIREN Champagne-Ardenne.

Le document d'objectifs a été réalisé par Alain Chiffaut (Consultant en espaces naturels) en partenariat avec l'association Nature Haute-Marne.



La région se présente sous la forme de plateaux calcaires entaillés par la vallée de la Marne et par des combes qui génèrent un relief de versants à pente forte et aux orientations variées. Le site est l'un des plus chauds et les plus secs du département de Haute-Marne. Il abrite de nombreuses espèces végétales d'origine méridionale et animales en limite septentrionale d'aire ainsi qu'une vaste Buxaie, la plus intéressante de toute la Haute-Marne.

Pelouse et dalles calcaires (A. Chiffaut)

Description du site :

Le site de la Buxaie de Condes-Brethenay abrite un grand nombre d'habitats d'intérêt communautaire mais très réduits en surface. Plusieurs types forestiers calcicoles sont présents ainsi que l'une des buxaies la plus vaste du département localisée aux secteurs les plus secs. Les sommets des rochers et les éboulis portent des végétations clairsemées et rases de pelouses sur dalles calcaires, entremêlées de broussailles xérophiles.

Douze habitats inscrits à l'annexe I de la Directive « Habitats » sont présents, dont 3 prioritaires (*), et représentent 83% de la surface du site :

- 5110 Buxaie stable, 0,50 ha
- 5130 Fruticées secondaires à genévriers sur pelouses calcaires, < 0,20 ha
- **6110*** Pelouses pionnières sur roche calcaire, < 0,20 ha
- 6210 Pelouses très sèches à séslerie, 0,87 ha
- Pelouses sèches à brome érigé, 0,41 ha
- **8160*** Eboulis médio-européens thermophiles, < 0,20 ha
- 8210 Végétations des fentes de falaises calcaires, < 0,20 ha.
- 6430 Végétations de lisières nitrophiles et sciaphiles à alliaire, 1,84 ha
- **91EO*** Aulnaie-Frénaie,
- 9130 Hêtraie à Tilleul d'ubac, 9,91 ha

DIREN Champagne-Ardenne : Avril 2008

Hêtraies-chênaies calcicoles à gaillet odorant, 51,50 ha

- 9150 Hêtraie-chênaie à Séslerie, 5,91 ha
- 9160 Chênaie pédonculée-Frênaie, 3,99 ha

Malgré une grande diversité d'espèces végétales patrimoniales, aucune n'est inscrite à l'annexe II de la Directive Habitats. Parmi les espèces animales présentes, seul, un papillon, le Damier de la succise (papillon) est inscrit à cette même annexe.

Les orientations de gestion :

Les enjeux socio-économiques sont réduits sur le site. C'est un secteur mis à l'écart de la production, hormis quelques boisements de plateau. Il trouve encore une utilité aux yeux des habitants pour la chasse et la promenade.

La Buxaie stable doit être maintenue en l'état et des interventions sont à prévoir sur les pelouses sèches et les éboulis, menacés d'embroussaillage.

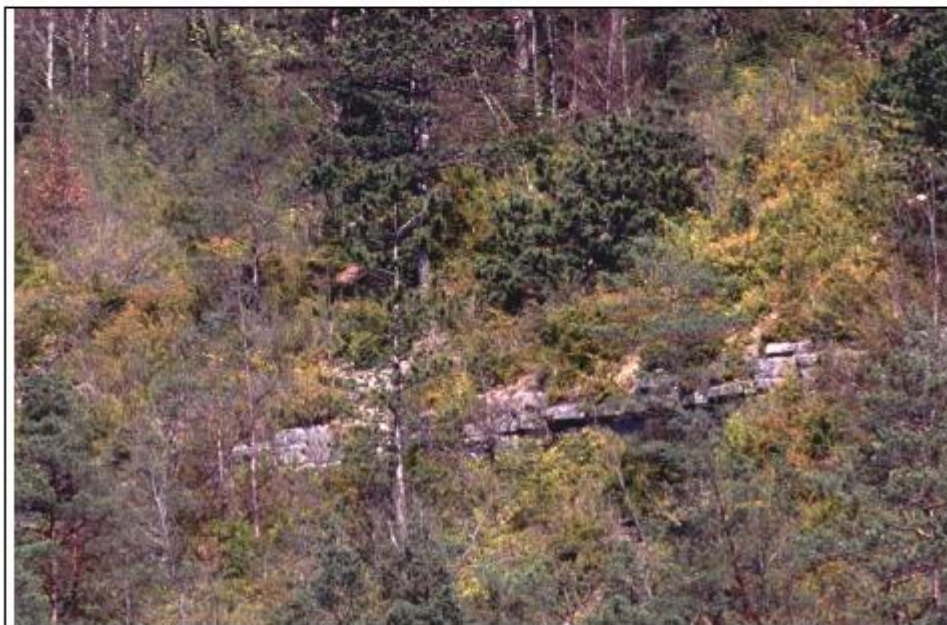
Les actions prévues :

Des actions de gestion :

- Travaux d'ouverture de parcelles de pelouses et de Buxaies
- Maintien et amélioration des habitats forestiers.

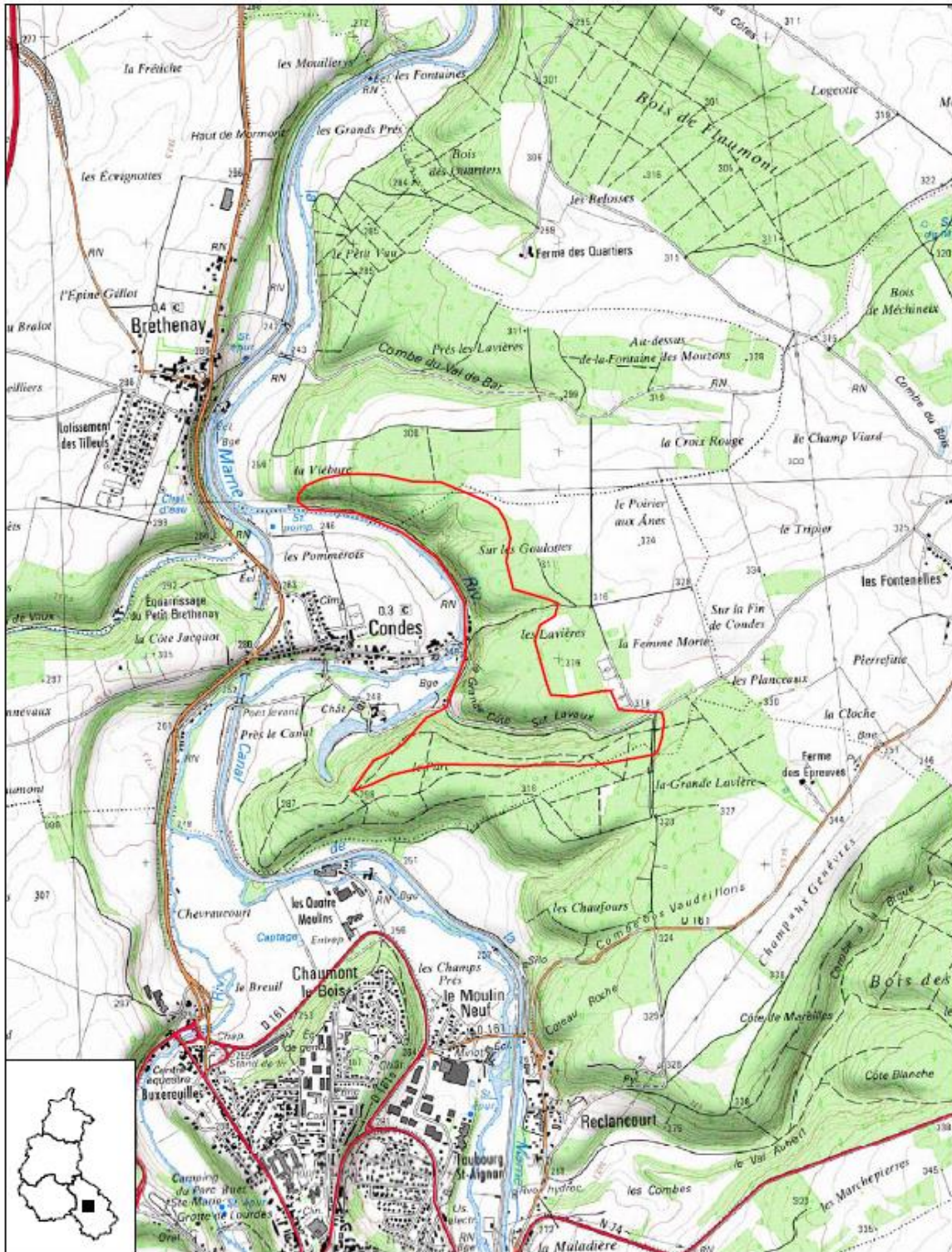
Des actions d'information et de communication :

- Réunions publiques
- Relations avec les médias locaux.



Falaises calcaires (A. Chiffaut)

FICHE NATURA 2000 - SIC FR2100265
BUXAIE DE CONDES-BRETHENAY



Surface (ha) : 88.86	Échelle : 1 cm pour 0.25 km	Données : novembre 2006
Planche 1 sur 1	N° de carte IGN : 3118 O	DIREN Champagne-Ardenne - juillet 2008

1.2.4.3 Espèces d'oiseaux protégées

Plusieurs oiseaux sont inscrits à l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection et/ou la liste rouge des espèces d'oiseaux menacés de disparition en Champagne-Ardenne. Le zonage et le règlement du PLU doivent tenir compte de la présence d'espèces protégées au regard des articles L.411-1 et L411-2 du code de l'environnement.

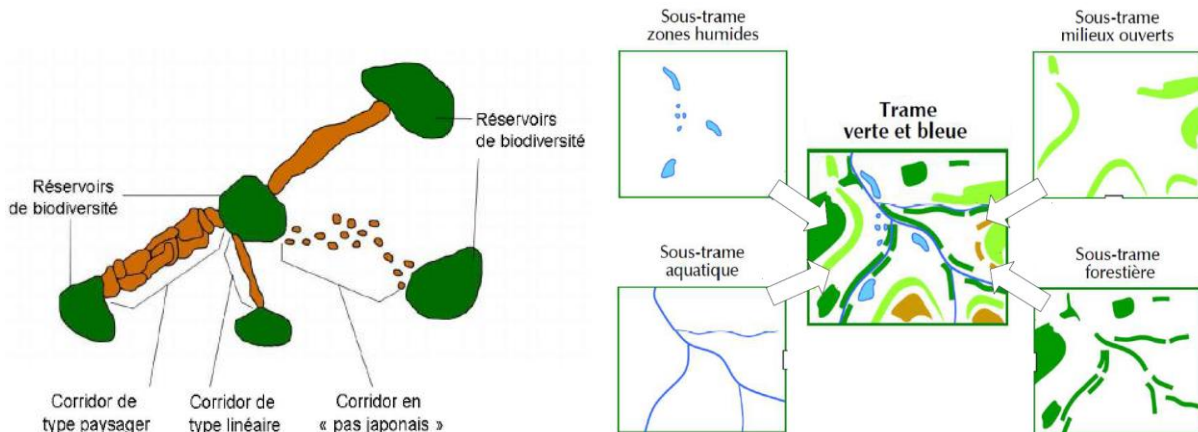
Le conservatoire botanique national du Bassin Parisien identifie 195 espèces sur le territoire de la commune de Condes. La vallée de la Marne est un élément écologique important pour le secteur de Condes. Le Cingle plongeur et le Martin-pêcheur y sont d'ailleurs signalés comme nicheurs. Ces deux espèces d'oiseaux sont protégées au niveau national par l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009.

La commune étant assez forestière, on y rencontre toutes les espèces associées à ces milieux. Parmi les plus notables, il faut noter le Pouillot siffleur et le Pouillot fitis, espèces protégées au niveau national (arrêté ministériel du 29 octobre 2009) en très net déclin depuis 1989 en France mais aussi en Europe. Dans ce même secteur, le Milan noir est un probable nicheur (arrêté ministériel du 29 octobre 2009).

1.2.4.4 Continuités écologiques

Une continuité écologique est un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue (TVB). Cette trame est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schéma Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) – actuellement en cours d’élaboration sur la Région Champagne-Ardenne à date d’élaboration du PLU de CONDES – ainsi que par les documents de l’Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d’aménagement durable du territoire et contribue à l’état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d’eau.

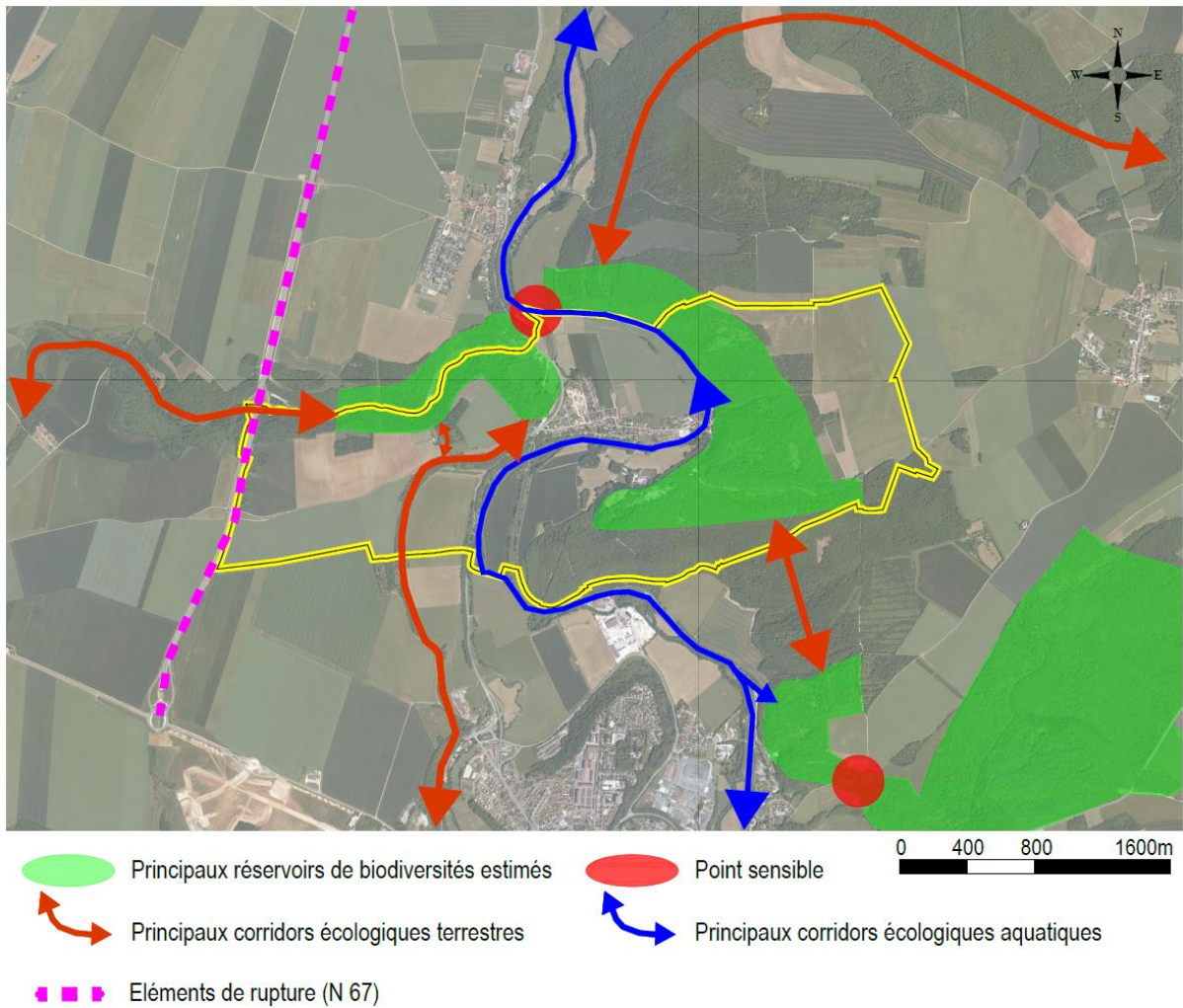
Les corridors écologiques relient fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou groupe d’espèce (habitats, site de reproduction, de nourrissage, de repose, de migration, etc.) présent dans les réservoirs de biodiversité. Dans les faits, les continuités écologiques sont des massifs boisés interconnectés, des haies ou linéaires d’arbres isolés, des rivières et leurs ripisylves, des bandes enherbées, des friches, des fossés, des murets en pierres, des ensemble de prairies, de pelouses, des réseaux de mares, etc.



Source : DREAL Champagne-Ardenne

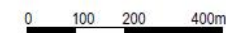
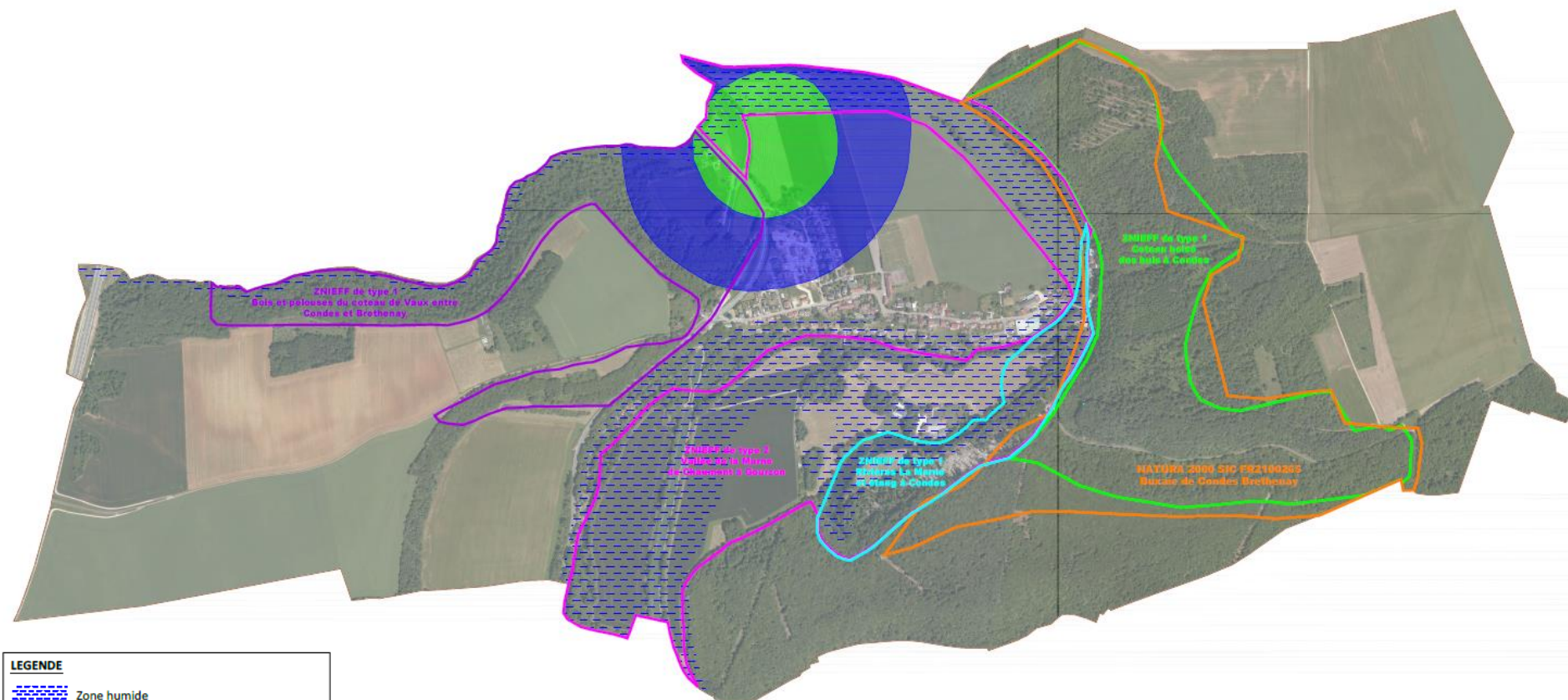
A partir de l’identification de ces milieux, il nous est possible de superposer les différentes sous-trames écologiques pour tenter de faire ressortir les potentiels réservoirs de biodiversité sur et à proximité du territoire communal, ainsi que d’estimer les liens qui peuvent exister entre eux (corridors).

La carte suivante reprend ce travail effectué à une échelle supracommunale, aux pourtours du territoire communal de Condes permettant d’estimer les potentiels liens que l’on peut retrouver sur le territoire en terme de réseau écologique. Néanmoins, des études plus poussées permettraient une identification plus fine et une analyse plus précises.



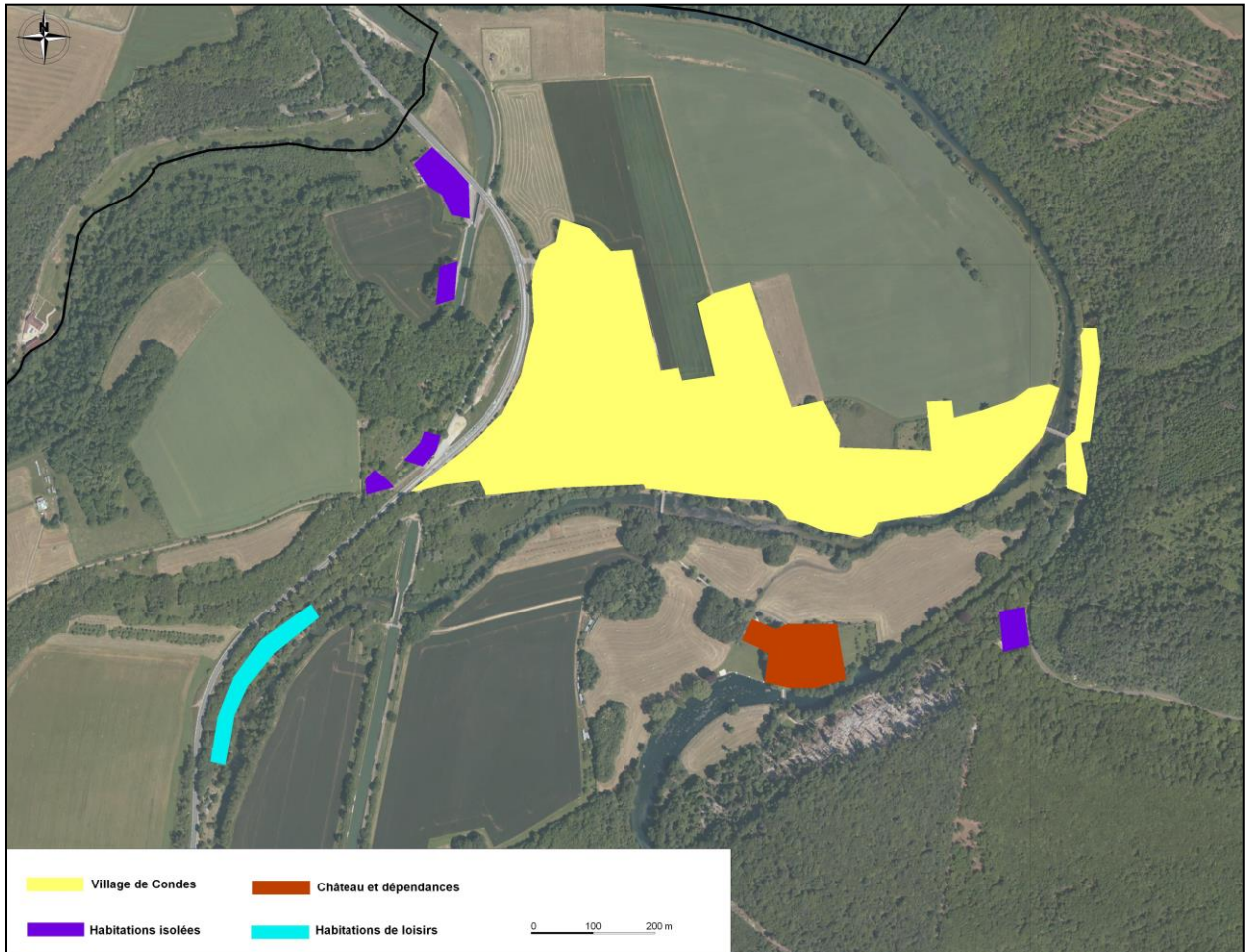
Situé au Nord de Chaumont, la commune de Condes semble fonctionner comme un petit carrefour, au même titre que Bologne un peu plus au Nord. Ainsi, sur la commune, on note la présence de deux principaux réservoirs de biodiversités, situé de part et d'autre de la rivière de la Marne, cette dernière jouant le rôle de corridor écologique aquatique majeur. Ces réservoirs sont relativement bien reliés entre eux avec les autres principaux réservoirs de biodiversité à échelle extra communale, de la part la présence de nombreux bois et forêts présents sur les coteaux notamment mais aussi les hauts de plateaux. La préservation de ces boisements semble nécessaire à la pérennité des espèces. On remarque toutefois un endroit sensible sur la commune au Nord de Condes, au passage de la RD 200, du canal de la Marne et de la rivière. De plus, à cet endroit se localise le captage de Condes. Il apparaît nécessaire de préserver la circulation des espèces à cet endroit. Enfin, à l'extrême Ouest de la commune, traverse la RN 67 qui agit comme un élément de fracture. Néanmoins le passage du ruisseau de Bonnevaux permet de préserver les continuités écologiques.

Carte reprenant les enjeux environnementaux sur CONDES



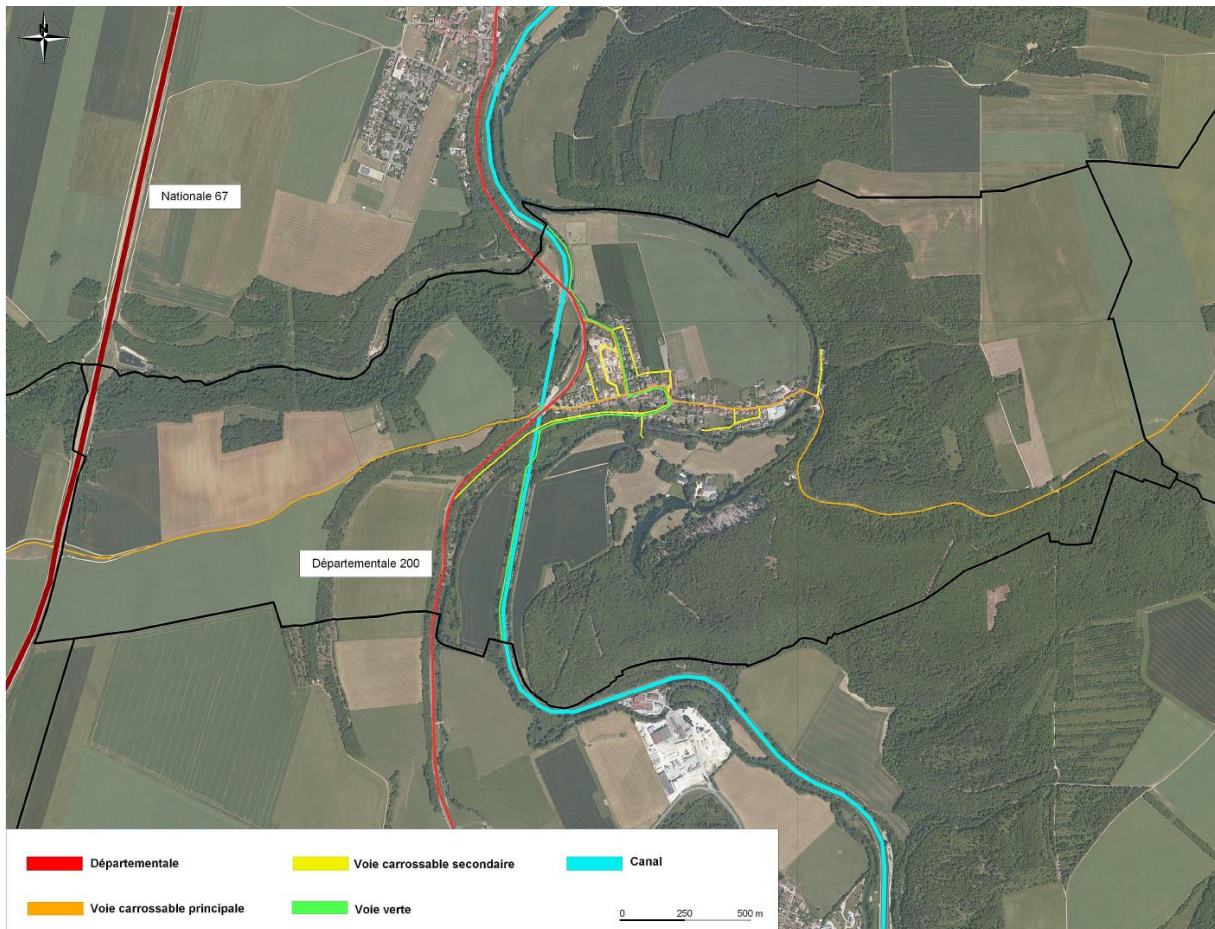
LEGENDE	
	Zone humide
	Périmètre de captage rapproché
	Périmètre de captage éloigné
	NATURA 2000 - Buxaie de Condes Brethenay
	ZNIEFF de type 1 - Bois et pelouses du coteau de Vaux entre Condes et Brethenay
	ZNIEFF de type 1 - Rivières la marne et étang à Condes
	ZNIEFF de type 1 - Coteau boisé des buis à Condes
	ZNIEFF de type 2 - Vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon

1.3 ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES



L'urbain se caractérise par un village centrale et quelques éléments isolés (Château, habitations, habitations légères de loisirs...)

1.3.1 LES FLUX



Le territoire de Condes est traversé par :

➤ **Un réseau routier primaire**

Une voie à grande circulations : la N67,



Une départementale également très fréquentée : la D200,



La mise en service de la déviation Bologne – Chaumont fin 2003 a déplacé quelques kilomètres vers l'Ouest le tracé de la RN 67. L'ancien tronçon de la RN 67 (actuellement RD 200) qui traverse la commune conserve néanmoins un trafic important, compte tenu des migrations journalières avec Chaumont.

La RN 67 actuelle, passant en limite communale Ouest est classée en tant que route express ; l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise qu' « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et au réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le village de Condes est plus impacté par l'actuelle RD200 qui longe le village dans sa partie Ouest. Les accès directs individuels nouveaux de parcelle sur la RD200 ne sont pas autorisés : les zones d'activité ou d'habitations qui seraient éventuellement créées, seront desservies à partir des carrefours existants ou des carrefours aux normes susceptibles d'être intégrés à la voie.

La majeure partie du village est à l'abri des nuisances sonores engendrées par la D200 puisque celle-ci longe le village à l'Ouest qui se situe légèrement en contre-bas de la route. Le village étant construit en longueur vers l'Est, très peu d'habitations entendent le trafic.

➤ **Un réseau routier secondaire**

En dehors de la RD 200, aucune route d'importance ne traverse le territoire de la commune. Néanmoins, outre la nécessité déjà abordée de sécuriser la route menant à Treix face aux chutes de pierres, il conviendra de favoriser le regroupement des accès aux parcelles agricoles ou aux groupes d'habitations en des lieux compromettant le moins possible la sécurité des usagers des voies concernées.

Des voies carrossables « principales » qui permettent d'accéder au village,



Des voies carrossables « secondaires » qui permettent d'accéder aux habitations,



Le canal

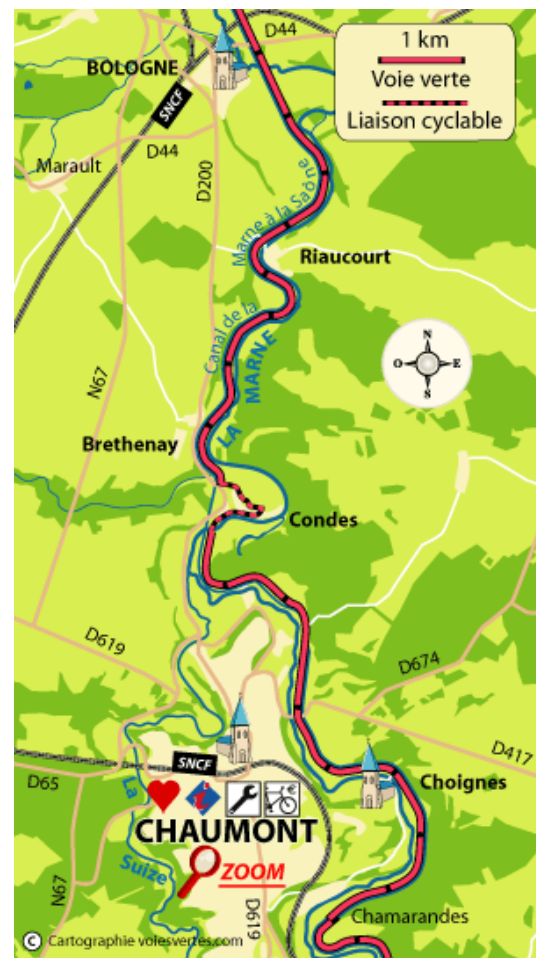


Le canal constitue la colonne vertébrale du département et pourrait être appelé à un certain essor dans le transport des marchandises tout en répondant à un besoin touristique.

➤ **Transport en commun**

Transport des enfants du primaire et du secondaire en bus.
Taxi et bus à la demande.

➤ **Voie verte : Entre champagne et bourgogne**



1.3.2 LES ENTRÉES SUR LE VILLAGE DE CONDES

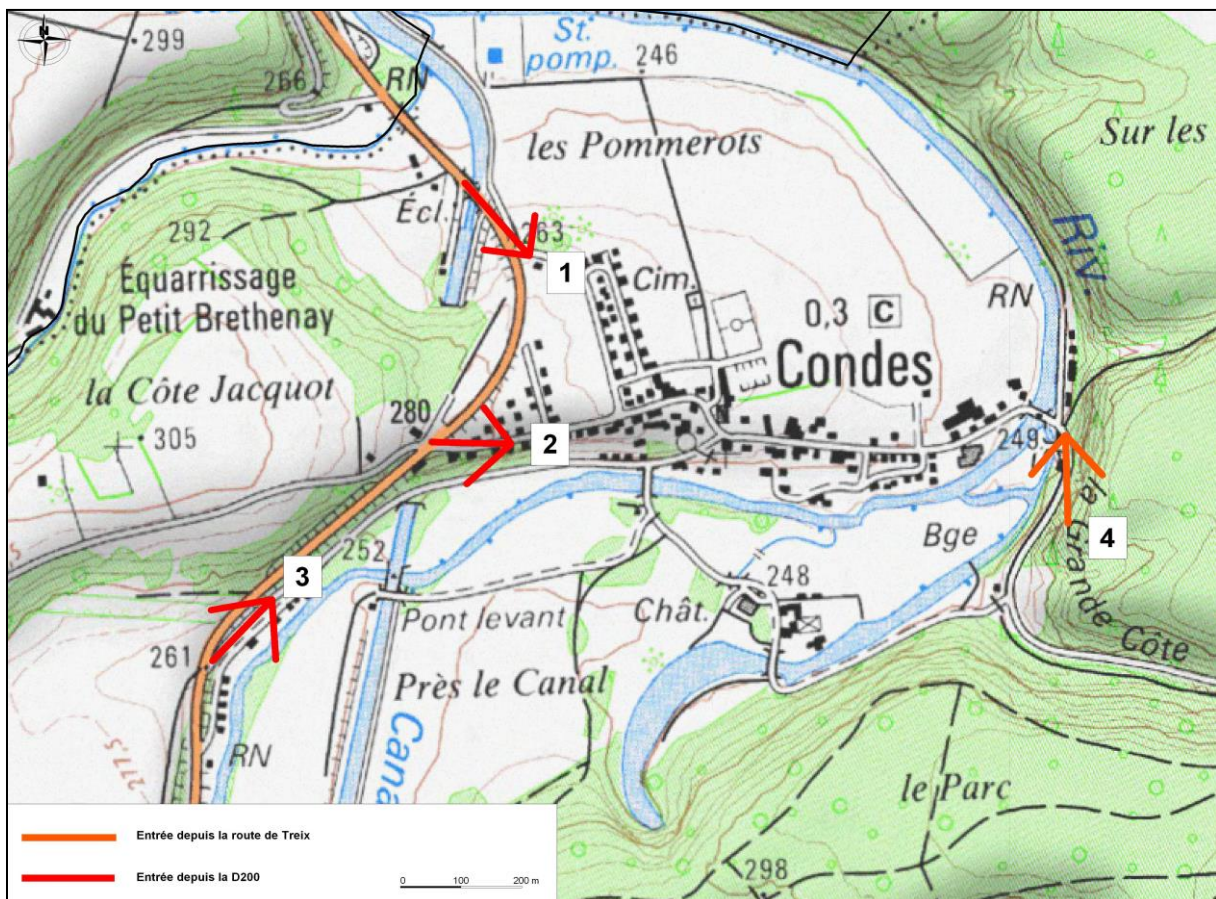
Les entrées de ville peuvent être considérées comme la carte de visite d'un village. Il ne faut pas les négliger car c'est la première image que l'on se fait d'un village.

Les entrées sur Condes se font soit par la départementale 200 soit par la route de Treix. En tout, quatre entrées permettent d'accéder à la commune. Trois d'entre elles se font depuis la D200 qui longe Condes. L'entrée N°2 peut être considérée comme l'entrée principale sur Condes.

Toutes les entrées sur Condes sont paysagées, surtout les entrées 3 et 4 où l'on passe dans la forêt avant de découvrir les premières maisons.

L'entrée 1 dessert la rue du Petit bois, aussi nommée à cause de la présence d'un bosquet implanté sur d'anciennes lavières.

L'entrée 2, assez dangereuse, a bénéficié d'un léger traitement paysager datant de quelques décennies.





1.3.3 EVOLUTION URBAINE DU VILLAGE

L'évolution du bourg est très visible. Le cœur ancien se situe le long de la route, en retrait de la Marne et de la D200.

Ce sont les constructions entre 1945 et 2000 qui sont venues s'implanter le long de la Marne. Cette même époque de construction a commencé à urbaniser la zone Nord de Condes. Les constructions après 2000 sont venues combler un laissé urbain entre les constructions du Nord et la D200.

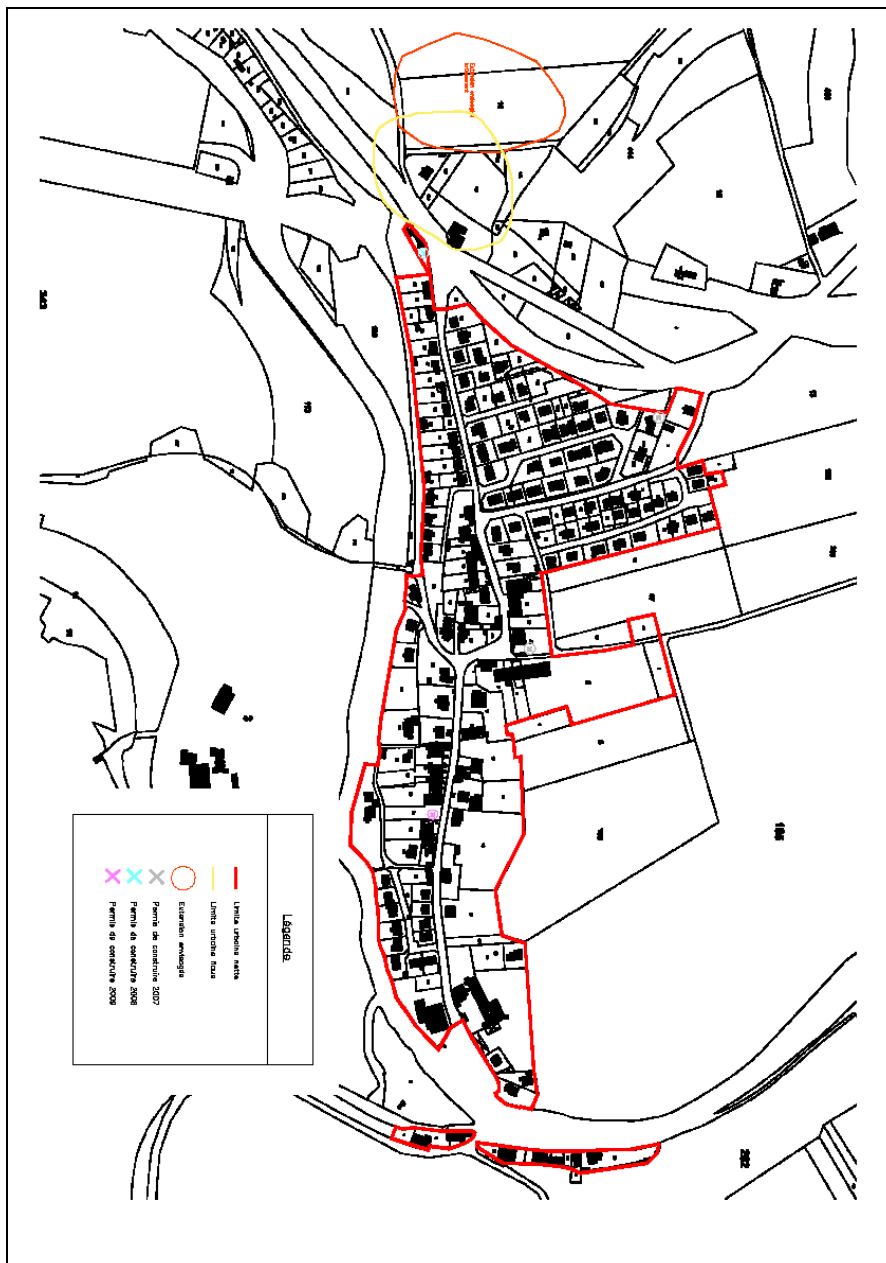
L'architecture correspondant à l'habitat rural traditionnel domine dans la partie Est du village et près de la Marne. Aux époques plus récentes, des constructions ont complété l'urbanisation, principalement sous la forme d'un habitat pavillonnaire, vers l'Ouest et le Nord-Ouest et plus près de la RD 200 (ancienne RN 67).

Il conviendra de préserver leur caractère aux parties anciennes du village, avec ses bâtiments en pierres.

1.3.4 LIMITES URBAINES

Les limites urbaines sont la limite entre le territoire urbanisé (=le village) et la nature (=la grande culture, les prairies, les forêts...)

Les limites du village sont nettes, c'est-à-dire que l'on distingue clairement la frontière entre le territoire urbanisé et la nature. Cependant, à l'Ouest de la D200, une zone est plus floue.



Le village est bien inséré dans un environnement naturel agréable, et présente encore une architecture ancienne de qualité dans toute sa partie Est.

En plus de la valorisation de l'architecture rurale traditionnelle pour laquelle des préconisations visant à sa préservation ont été abordées dans la fiche 1 (utilisation des sols), il conviendra de préserver la continuité du tissu bâti en évitant le mitage, dans l'optique d'une utilisation économe et équilibrée des espaces, conformément aux dispositions énoncées au 3^{ème} alinéa de l'article L. 121.1 du code de l'urbanisme.

Aussi l'établissement de nouvelles constructions à l'intérieur ou à défaut en limite des zones agglomérées existantes devra être favorisé.

Le soin à apporter au traitement des espaces urbains et des paysages naturels qui les bordent se trouve en outre renforcé par la présence du pont sur la Marne, monument historique inscrit.

1.3.5 DENTS CREUSES ET LOGEMENTS VACANTS

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).



Il y a très peu de dents creuses à Condes.

1.3.6 TYPOLOGIE DU BÂTI ANCIEN ET RÉCENT

Dans le cœur ancien de Condes, il y a une unité que l'on ne retrouve pas dans avec les constructions récentes. Cette unité est due à l'utilisation des mêmes matériaux (la même pierre), de couleurs, de finitions, les baies, les menuiseries, les couvertures... On retrouve un habitat traditionnel de la Haute-Marne. Dans l'habitat récent, on ne retrouve pas cette même unité et cette tradition.

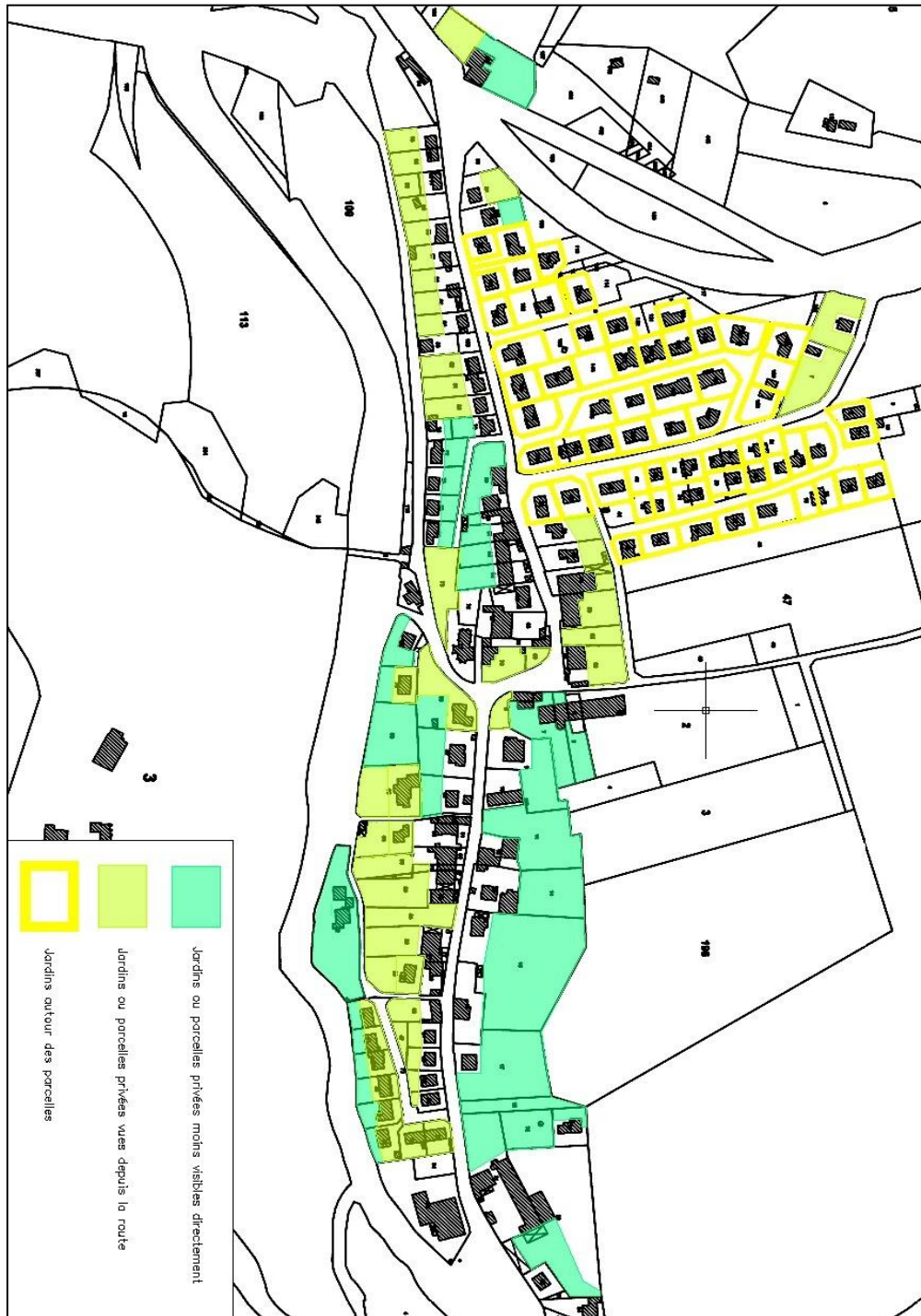
➤ Bâti ancien



➤ Bâti récent



1.3.7 JARDINS, BOSQUETS ET PÂTURES PRIVÉS

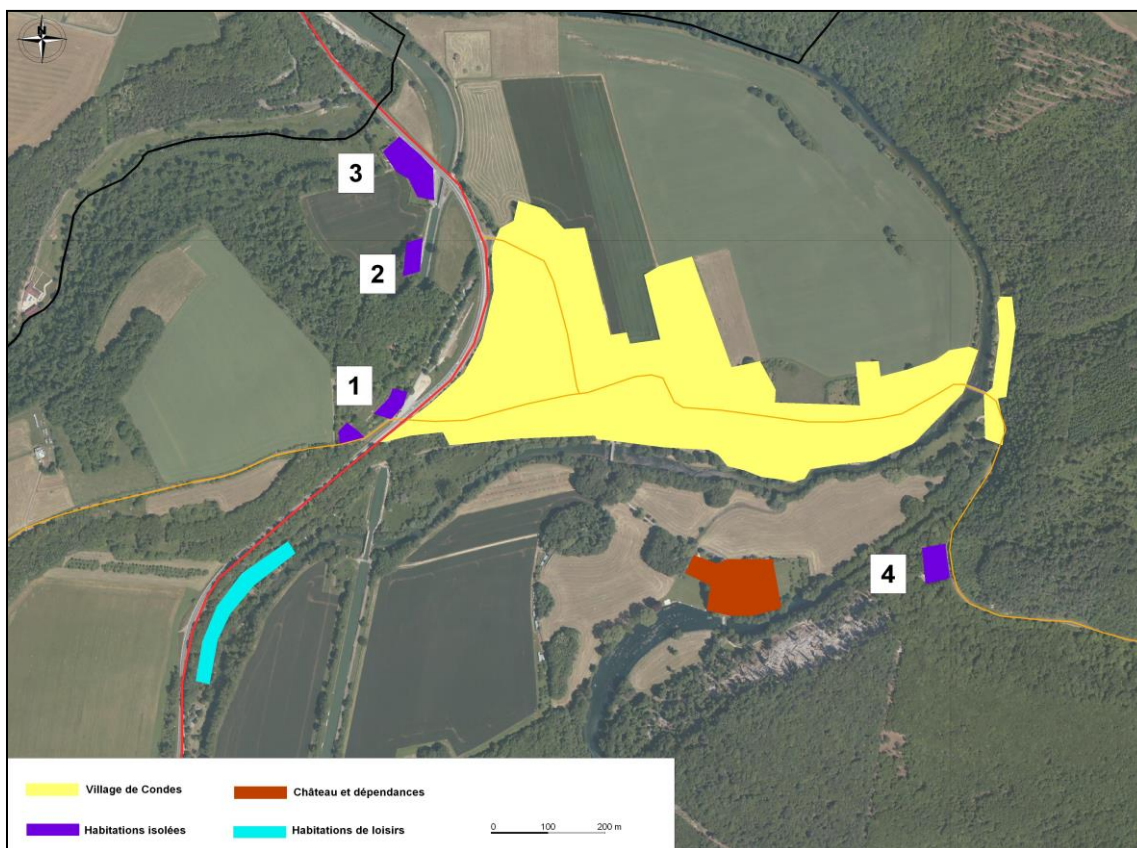


Les constructions plus anciennes ont un grand jardin alors que les constructions plus récentes ont un terrain plus petit.

De plus, la maison n'est pas placée de la même manière sur la parcelle que ce soit une maison récente ou une maison plus ancienne. Les maisons anciennes sont à l'avant de la parcelle, le long de la route, et leurs jardins se situent à l'arrière. Les constructions nouvelles, quant à elles, sont généralement placées au milieu de leur terrain.

Cependant certains jardins des maisons anciennes sont tout de même visibles car une route les longe à l'arrière.

1.3.7 LES ÉLÉMENTS ISOLÉS



Sur le territoire communal, de nombreux éléments isolés sont répertoriés :

➤ **Château et ses dépendances**



➤ **Maisons isolées**



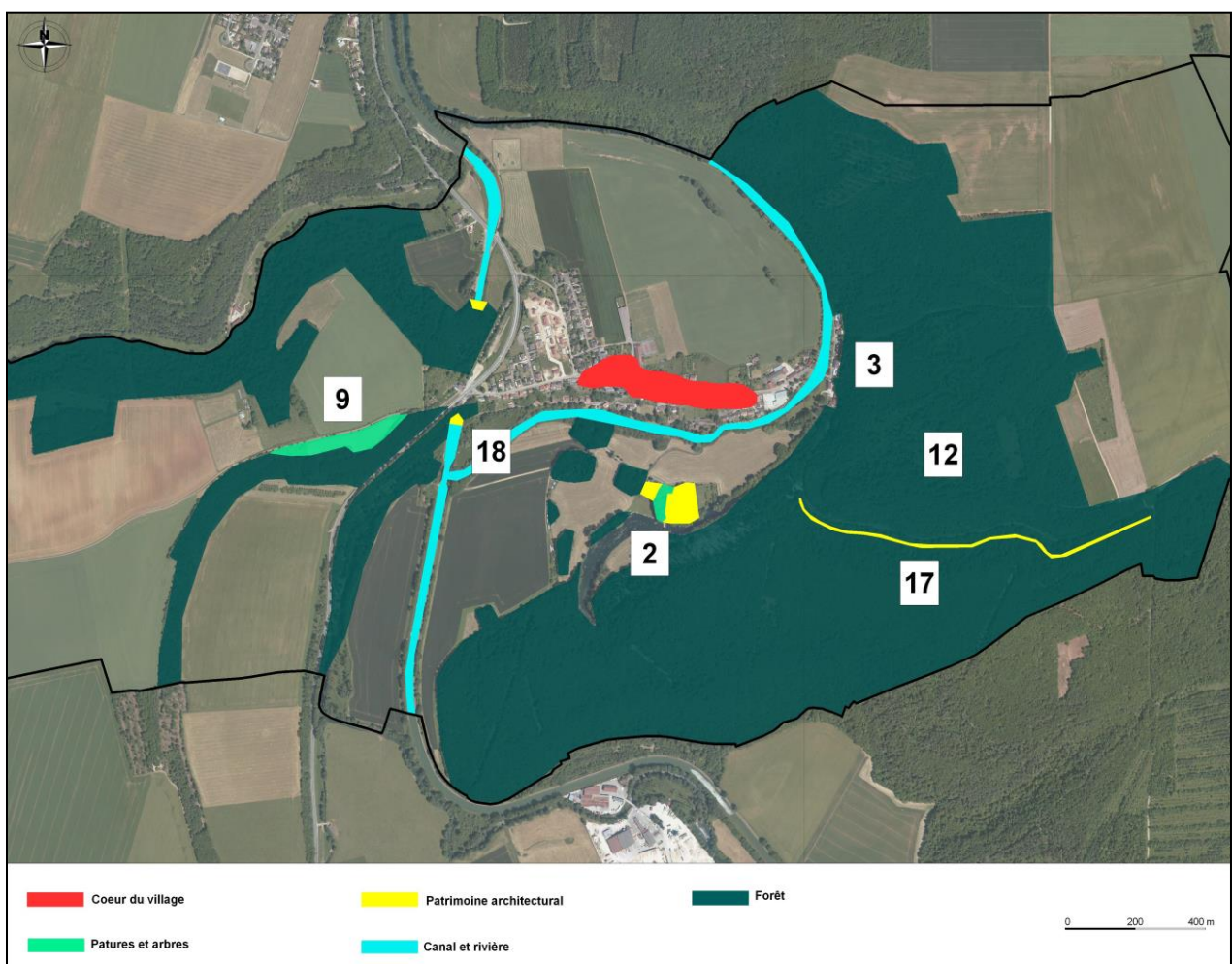
➤ **Habitations légères de loisirs**

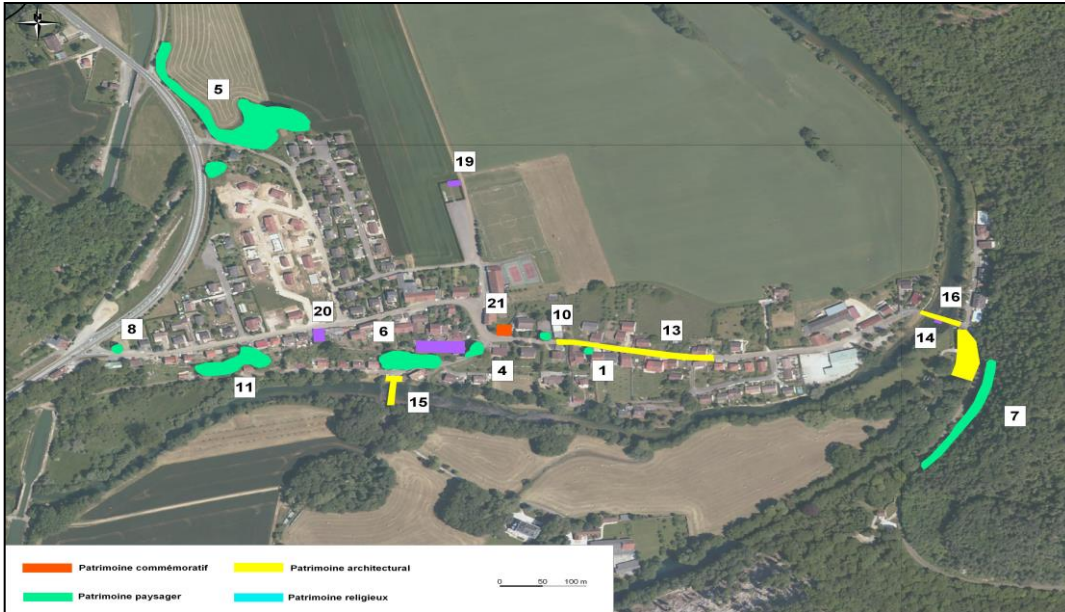


1.3 LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE

« Notre patrimoine, protégé au titre des monuments historiques ou non, public ou privé, ne cesse de susciter intérêt, curiosité, respect, réflexion. Au-delà de sa dimension historique, il offre aussi des aspects culturels, esthétiques, qui soulignent son attrait et font de lui l'expression d'une mémoire où se rejoignent l'intelligence, le talent, la sensibilité, la foi, l'éclat d'une nation ou d'une région, l'œuvre d'une collectivité, le génie d'une entreprise, la notoriété d'une famille, les vertus d'une personne. » (Extrait d'un texte de la fondation du patrimoine).

Condes dispose d'un patrimoine varié tant architectural que paysager. Il est réparti sur l'ensemble du territoire. Le plus gros de son patrimoine est lié à l'eau, du fait de sa présence marquée sur le territoire.





1.4.1 PATRIMOINE NATUREL

Le patrimoine naturel est très varié, il est composé d'arbres isolés, de boisements, de forêts, de cours d'eau de grande qualité, de falaises...





1.4.2 PATRIMOINE BÂTI

Condes possède un château et des maisons de caractère ainsi que des éléments du patrimoine vernaculaire qui, bien que ne figurant pas sur la liste des monuments inscrits ou classés, apportent une valeur supplémentaire au patrimoine architectural local.



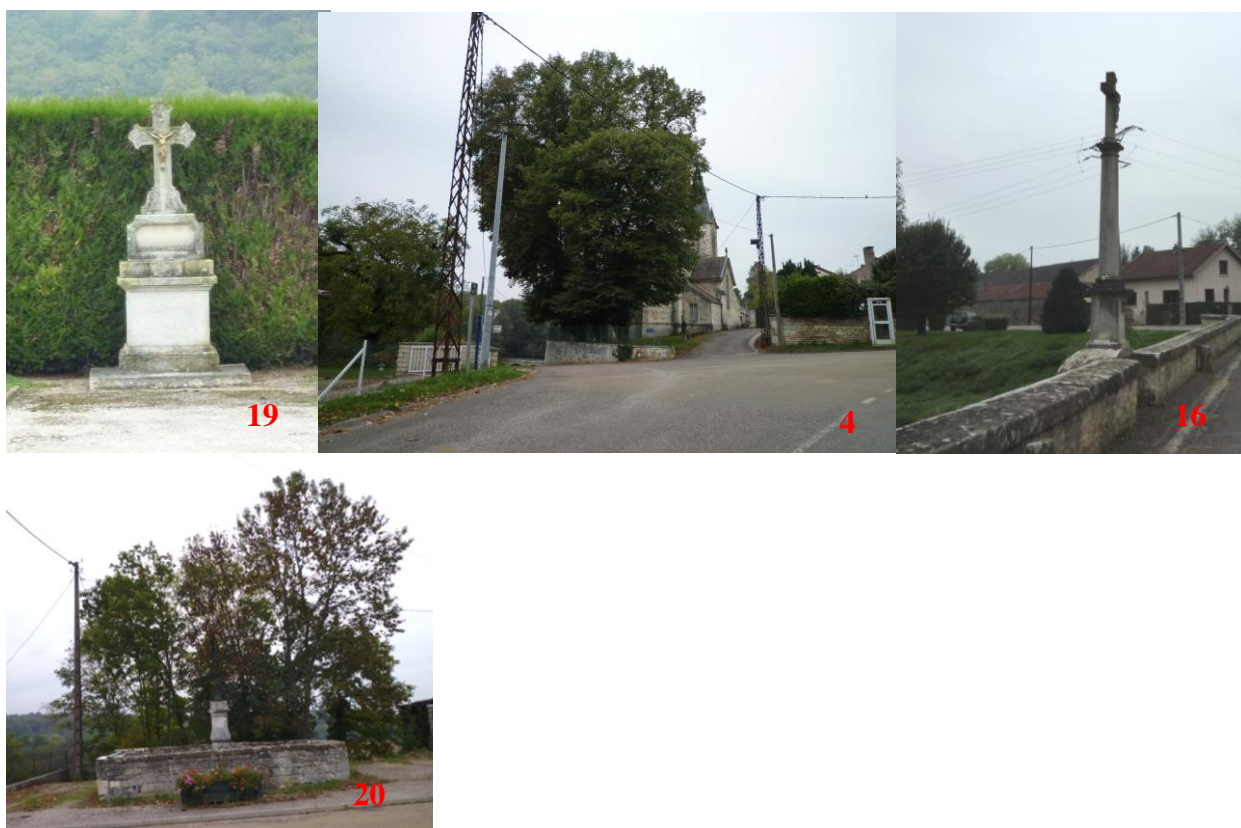
➤ Monuments Historiques

Le classement ou l'inscription au titre des Monuments Historiques génère un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique qui grève l'utilisation et l'occupation des terrains concernés. Toute construction nouvelle n'est pas forcément interdite, mais l'obtention d'un permis de construire doit préalablement obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le pont (N°16) est classé monument historique.

Ce pont date du 2^{ème} quart du 19^e siècle et est inscrit Monument Historique depuis le 06 décembre 1984.

1.4.3 PATRIMOINE RELIGIEUX



1.4.4 MONUMENT COMMÉMORATIF



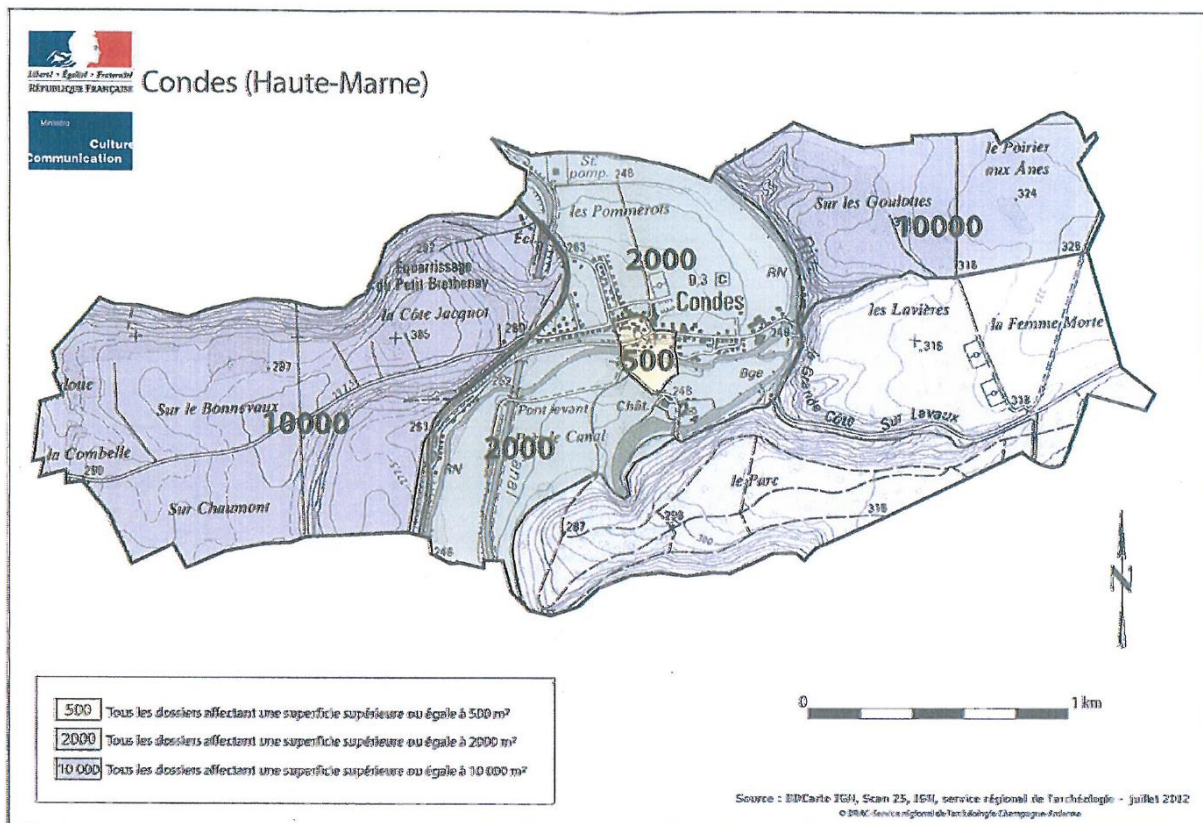
1.4.5 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le village s'est constitué au Moyen-âge autour d'un prieuré bénédictin. Mais des vestiges beaucoup plus anciens ont été découverts en divers points du territoire, certains remontant au néolithique.

Cependant, il convient de ne pas écarter la possibilité d'autres découvertes fortuites à l'occasion de travaux de terrassement ou d'infrastructures, même dans des secteurs où aucun reste n'a encore été mis à jour.

La direction régionale des affaires culturelles doit être saisie, pour instruction préalable, des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, ...), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux. »

Par ailleurs, en vertu de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive et du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour son application, tous les dossiers de permis d'aménagement, les travaux soumis à autorisation préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme et les travaux et ouvrages précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une instruction par les services de la DRAC (décret 2002-89, article 1^{er}).



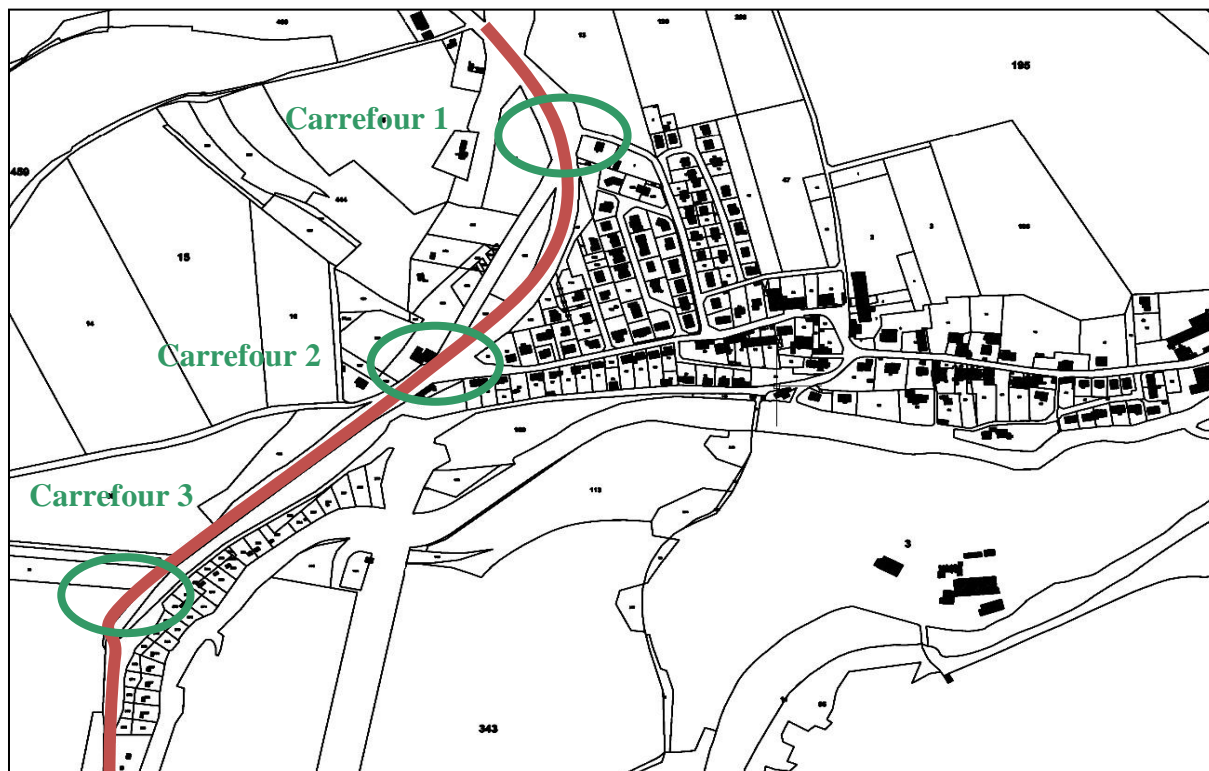
Les textes constituant le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
- Code de l'urbanisme, articles L 425-11, R 425-31 et R 111-4 ;
- Code pénal, articles R 645-13, 311-4-2, 322-3-1 et 714-1.

1.5 LES RISQUES ET NUISANCES

➤ Les risques liés à la circulation routière

Malgré le transfert des poids lourds sur la liaison RN67 de Boulogne à Chaumont, la circulation reste assez dense sur la D200 aux heures d'entrée et sortie de bureaux à Chaumont. Les plus proches riverains admettent un léger mieux mais subissent néanmoins des nuisances sonores et des vibrations.



L'entrée, mais surtout la sortie de Condes par le carrefour 2 restent dangereux à cause de la vitesse excessive et une visibilité réduite sur la D200.

De plus les fréquents demi-tours, arrêts et hésitations d'automobilistes égarés dans le carrefour 2 génèrent une très sérieuse nuisance dans tout le haut du village. Ces usagers fourvoyés à la sortie Nord de Chaumont trouvent à Condes la première zone pour faire demi-tour (fréquence de 10 à 100/jours).

La DDT se dit impuissante pour parfaire le fléchage.

Dans une moindre mesure, cette nuisance s'exerce aussi au carrefour 3 avec là, un gros risque accidentel.

Période d'étude : 01/01/2005 – 31/12/2009 (5 années)

COMMUNE DE CONDES

BILAN GLOBAL	Accidents	Tués*	Blessés*
2005 à 2009	2	0	3

Les 2 accidents ont eu lieu sur la RD 200 (ex RN 67) hors agglomération de Condes, suite à une perte du contrôle du véhicule dans les deux cas.

Pas de site radar fixe automatisé implanté ou en étude sur le territoire de la commune.

Un document général d'orientation a été approuvé en 2004 pour le département de la Haute-Marne. Il fixe les objectifs de l'Etat et des collectivités locales pour la période 2004-2008, qui sont définis pour répondre aux enjeux concernant :

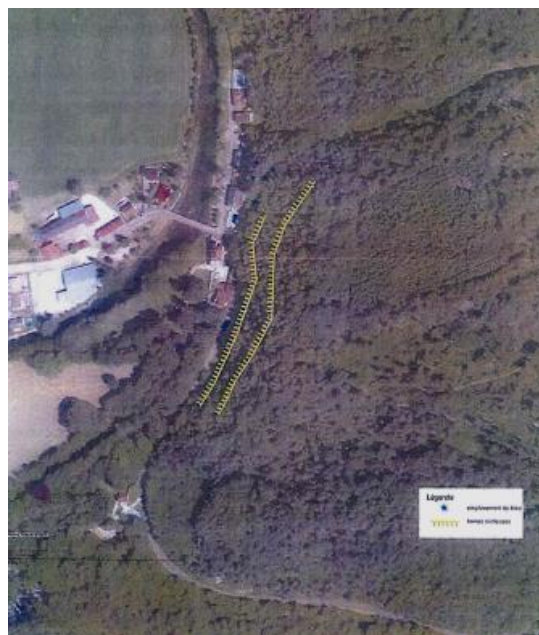
*Les infrastructures (données 200- 2004, calculées avant la départementalisation de la gestion d'une partie du réseau des routes nationales).

➤ Le risque lié aux éboulements

Les affleurements rocheux qui surplombent la vallée de la Marne à proximité du village sont constitués d'un calcaire dur qui présente néanmoins des fissurations, à l'origine de chutes de blocs favorisées par les aléas météorologiques (gel, pluie, chocs thermiques). Le 11 juin 2010, des blocs roches ont poursuivi leur chute jusque sur la route menant à Treix.

Compte-tenu de la dangerosité potentielle d'un tel phénomène, des mesures spécifiques devront être mis en œuvre, en prévoyant notamment l'inconstructibilité des secteurs à risques, et des dispositifs de protection le long de la portion de route exposée au risque.

La relation de l'évènement du 11 juin 2010, son analyse et l'exposé des traitements à apporter figurent dans le rapport d'expertise du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) joint en annexe.



1. Contexte

En début d'après-midi, vers 14h30, le vendredi 11 juin, des automobilistes ont signalé à la mairie de Condes (52) la présence de plusieurs blocs sur la chaussée reliant les villages de Condes et de Treix. Sur la chaussée, étaient présents notamment un bloc d'environ 0,2m³ et un autre bloc (finalement fracturé en deux sur la chaussée) d'environ 0,7m³. Aussitôt, la mairie et les pompiers ont fermé la route à la circulation et mis en place une signalétique appropriée.

Ce phénomène a été signalé à la préfecture de Haute-Marne, Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles, qui a ensuite missionné le 15 juin 2010 le BRGM, dans le cadre de ses opérations d'« appui aux administrations », afin de donner un avis « sur les risques potentiels, dans le cadre de la sécurité des usagers de l'axe concerné ».

Ce rapport présente le contexte géologique du site et rassemble les observations recueillies lors de la visite du 15 juin 2010. Des recommandations sont également formulées concernant la mise en sécurité de la route.

2. Situation du site

2.1 GEOLOGIE

La commune de Condes est une commune du département de Haute-Marne située à 5 km au nord du centre de ville de Chaumont. D'après la carte géologique de Chaumont (feuille 336 du BRGM) à l'échelle 1/50 000 (Illustration 1), la commune se situe sur les calcaires du Bathonien :

- j2b-c : calcaires du Bathonien moyen à supérieur ;
- j2a : calcaires du Bathonien inférieur.

Le phénomène de chutes de blocs du 11 juin s'est produit au sein d'un escarpement formé par les calcaires j2a. D'une épaisseur de 45 m, les calcaires du Bathonien inférieur, « à *Rhynchonella decorata* » forment une assise très homogène de calcaires sublithographiques très durs en bancs épais avec, à la base, un calcaire conglomératique sublithographique à gros pisolithes de 4 cm de diamètre. Les fossiles, parmi lesquels *Rhynchonella decorata*, sont rares. Les affleurements du Bathonien inférieur forment à l'Est de Chaumont un vaste plateau.

Ces calcaires fournissent une excellente pierre de taille et peuvent servir pour l'empierrement des routes.

2.2 TOPOGRAPHIE

La route communale menant de Condes à Treix longe un versant assez abrupt dit « la Grande Côte sur Lavaux » (Illustration 2). La côte présente une dénivellation d'environ 50 m sur une distance d'environ 60 m, c'est-à-dire une pente moyenne de 40°. Ce dénivelé est le résultat de l'incision de la Marne dans le plateau calcaire du Bathonien.

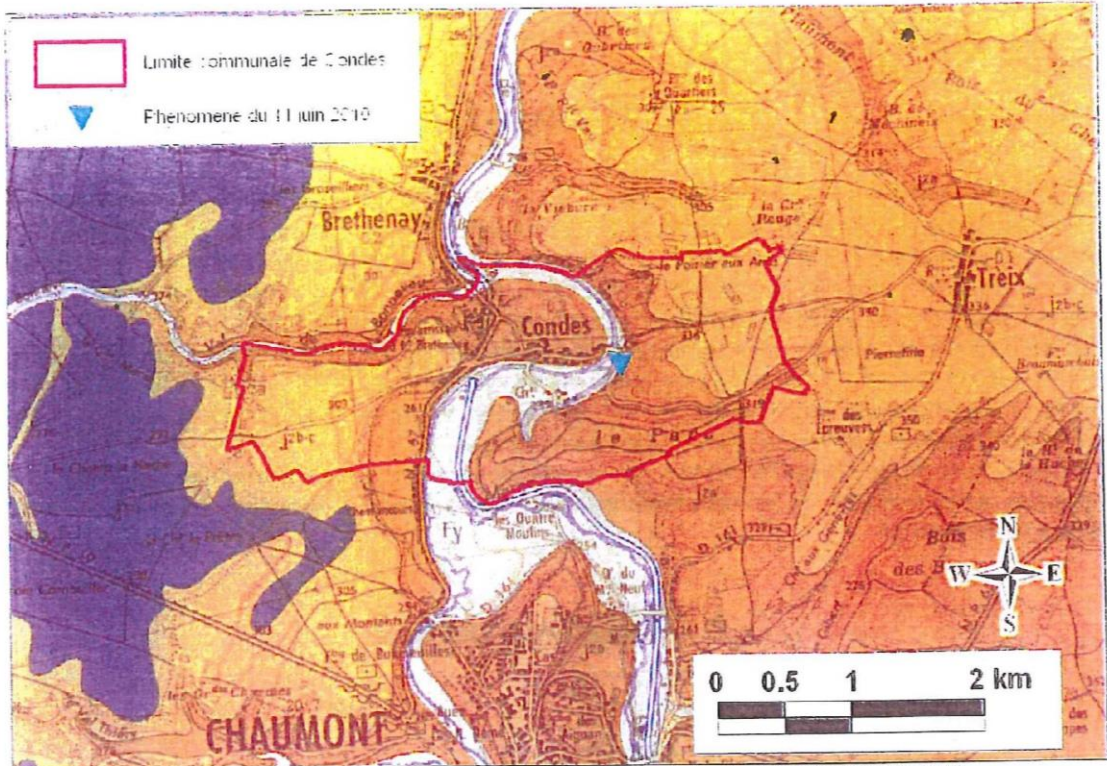


Illustration 1 : Extrait de la carte géologique, échelle 1/50 000 (© BRGM)

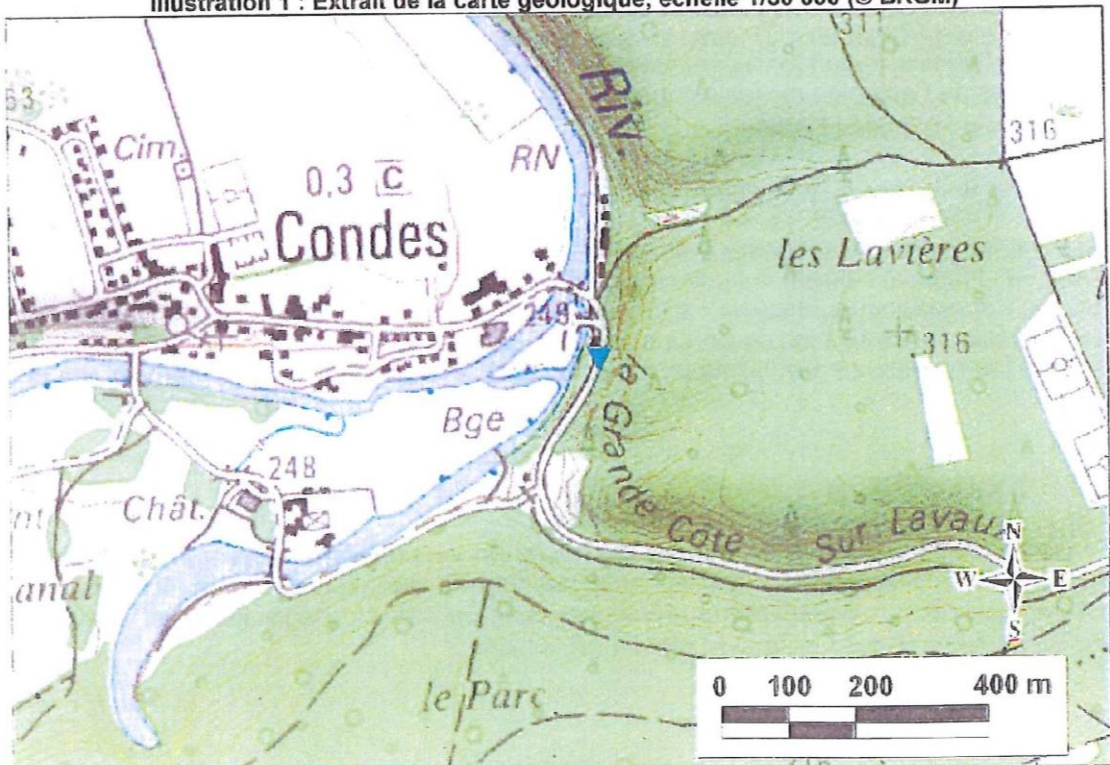


Illustration 2 : Situation du phénomène de chute de blocs du 11 juin 2010 (© IGN)

3. Faits constatés

3.1 ZONE D'IMPACT DU 11 JUIN

Lors de la visite sur site, le 15 juin, les blocs tombés sur la route (pour un volume total d'environ 0.9 m^3) étaient déplacés (Illustration 3). Néanmoins, le bitume de la route présente de nombreux impacts.

De même, des impacts sont visibles sur le talus côté falaise et plusieurs arbres sont manifestement brisés / abîmés par le passage des blocs.

Par ailleurs, des blocs (Illustration 5) sont identifiés sur le talus côté opposé (mur d'enceinte d'une propriété). Ces blocs, totalisant environ $0,1\text{m}^3$, sont restés en l'état, ils n'ont pas été déplacés. Des impacts sont visibles sur le mur.

Le volume total des blocs tombés représente donc environ 1m^3 .



Illustration 3 : Vue particulière sur les impacts sur la route et l'emplacement initial des blocs

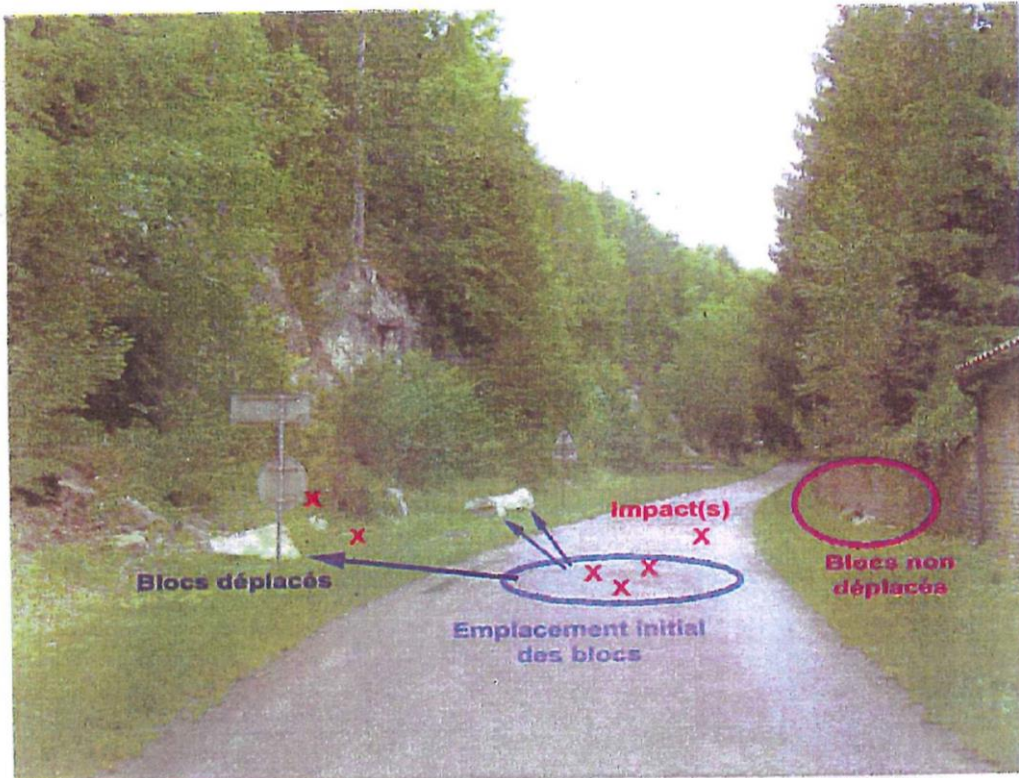


Illustration 4 : Vue d'ensemble de la zone concernée par la chute des blocs



Illustration 5 : Vue particulière sur les blocs non déplacés et les traces de calcaires sur le mur

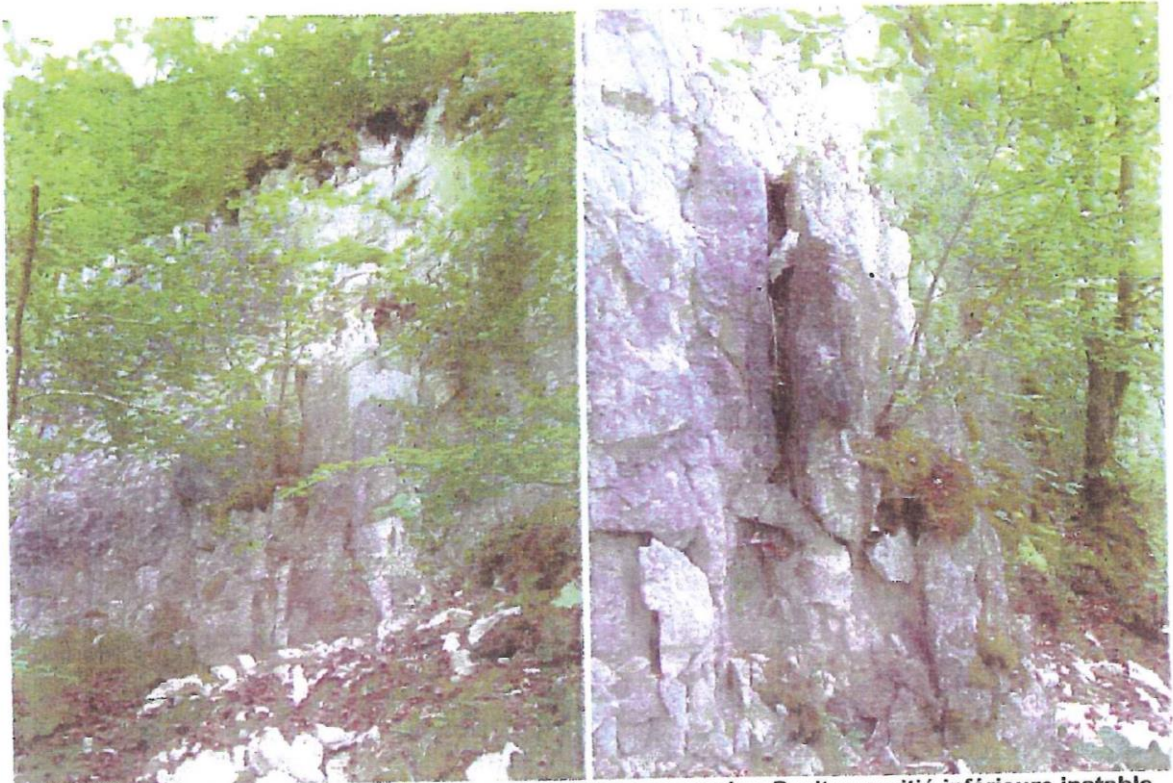


Illustration 7 : Gauche : vue totale du pan de falaise concernée ; Droite : moitié inférieure instable

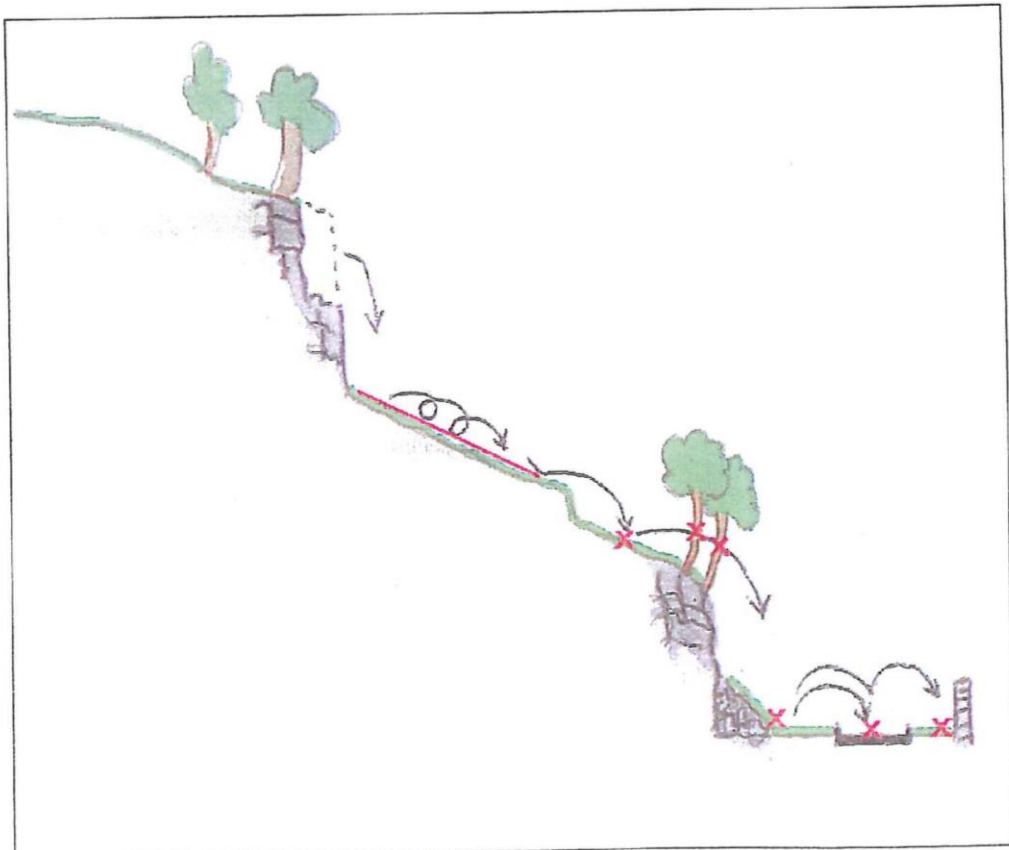


Illustration 8 : Trajectoire des différents blocs



Illustration 9 : Impacts de blocs dans le sol (rouge) et sur les arbres (mauve)

4.2 EVALUATION DES RISQUES ET SECURITE

4.2.1 Le caractère exceptionnel du phénomène du 11 juin

Le phénomène qui s'est produit le 11 juin 2010 est un phénomène exceptionnel, tant pour le volume de blocs éboulés que pour la distance de propagation.

En effet, d'après les indications de M. Maupied Francis, adjoint au maire, des chutes de blocs se produisent le long de cette route avec une fréquence d'environ une à deux fois par an. Les blocs sont en général de taille plus modeste (inférieur à $0,1 \text{ m}^3$) et leur propagation se limite au pied du talus d'éboulis de la falaise inférieure sans atteindre la route.

Effectivement, il n'existe aucune autre trace visible d'impacts sur le bitume (qui n'est manifestement pas récent). De plus, les éboulis présents au pied de la falaise inférieure sont de taille plus modeste que ceux mobilisés le 11 juin.

Par ailleurs, au niveau de la surmarche, on remarque la présence de nombreux éboulis. Ces éboulis sont de taille très variables : simple cailloux à des blocs comparables à ceux du 11 juin (volume de 0,5 voire 0,8 m³). Ces gros blocs sont peu nombreux et concernent les ¼ supérieurs de la surmarche.

4.2.2 Identification des enjeux

La route concernée par ces phénomènes de chutes de blocs est une route communale reliant la commune de Condes à la commune de Treix. D'après M. Maupied Francis, peu de véhicules utilisent cette voie, les passages se limitant principalement aux horaires de bureau.

Une habitation (maison et grange) existe en continuité du mur (Illustration 2, Illustration 4, Illustration 5). A l'exception d'une ouverture sur le toit, il n'existe pas d'ouverture dans le mur côté route.

Par ailleurs, cette route est empruntée par des randonneurs et promeneurs.

5. Recommandations / avis

5.1.1 Périmètre de sécurité

Le phénomène qui s'est produit le 11 juin est un phénomène exceptionnel, tant pour le volume de blocs éboulés que pour la distance de propagation.

En effet, les blocs qui chutent depuis le versant sont de taille plus modeste et la propagation des blocs se limite au talus routier côté falaise. « *C'est la première fois qu'on voit des blocs atteindre la route.* »

Néanmoins, le versant présente deux niveaux de falaises dont le calcaire est par endroit largement fracturé. Ainsi de nouvelles chutes de blocs se produiront, certaines susceptibles d'atteindre la route. Cependant, lors de la visite, aucune menace élevée à court terme, représentée par exemple par un bloc instable de taille notable, n'a été repérée.

En conséquence, le niveau de risque est jugé identique à la situation précédant le phénomène du 11 juin et la route peut être réouverte à la circulation.

5.1.2 Prévention des risques

Une signalisation routière doit être mise en place afin de prévenir les automobilistes des risques de chutes de blocs.

D'un point de vue de l'urbanisme, il est recommandé de ne pas construire à proximité immédiate de la falaise. Pour l'habitation existante, il est recommandé de ne pas accepter toute demande d'ouverture (fenêtre, porte...) côté route.

5.1.3 Réduction des risques

c Vis-à-vis de la route :

Une portion de route d'environ 40 à 50 m de longueur est jugée sujette à un nouvel impact (Illustration 10).

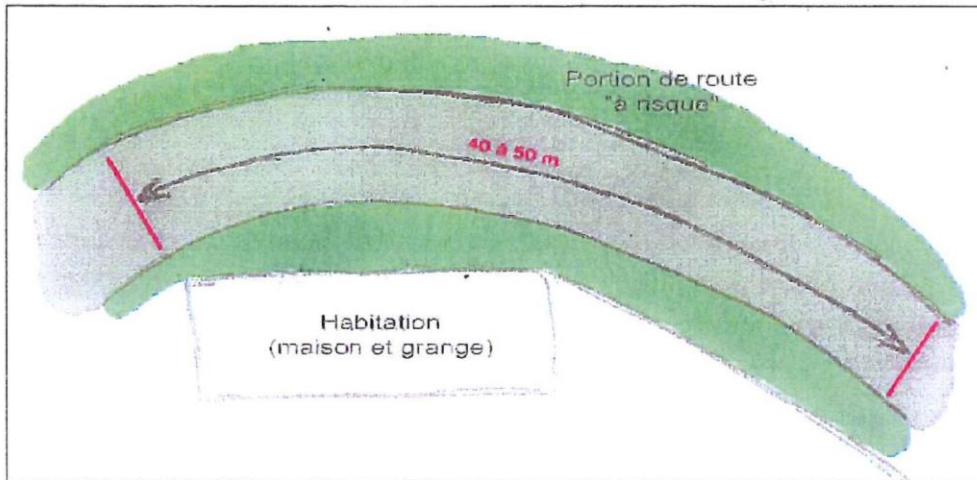


Illustration 10 : Portion de route « à risque »

Les blocs les plus menaçants compte tenu de leur vitesse sont ceux provenant de la deuxième falaise. Au niveau de la surmarche, des filets dynamiques pourraient être mis en place afin de capter les blocs éboulés. Néanmoins, cette solution technique peut induire d'importants travaux compte tenu notamment du manque d'accessibilité.

Plus simplement, des travaux de mise en place d'un piège à blocs pourraient être entrepris (Illustration 11). Il s'agit de creuser une fosse (1,5 m de profondeur au minimum) dans le talus côté falaise et de bâtir un merlon protecteur à l'aval (1,5 m de hauteur au minimum) avec des blocs de gros calibre (environ 1 m³, issus de carrière par exemple) afin d'obtenir une résistance suffisante aux chocs. Les dimensions formulées ci-dessus sont des ordres de grandeur qui méritent d'être validés par une étude trajectographique spécifique à confier à un bureau d'étude (risque de lob ou de franchissement pour un ouvrage mal dimensionné).

Il est aussi possible de réaliser le merlon avec des matériaux souples (pneusol) en veillant à ce que le parement amont soit suffisamment raide (>65°) et résistant pour arrêter les blocs.

On peut également envisager de remplacer le merlon par un écran rigide (mur en gabions ou en blocs béton, structure métallique voire barrière de filet). De tels ouvrages doivent également bénéficier d'un dimensionnement par un bureau spécialisé.

Le piège à blocs devra faire l'objet d'un nettoyage régulier pour éviter son comblement et ainsi garder son efficacité.

o Vis-à-vis des piétons :

Il est recommandé d'interdire l'accès au talus côté falaise aux piétons sur une longueur correspondant à la portion de route jugée « à risque ».

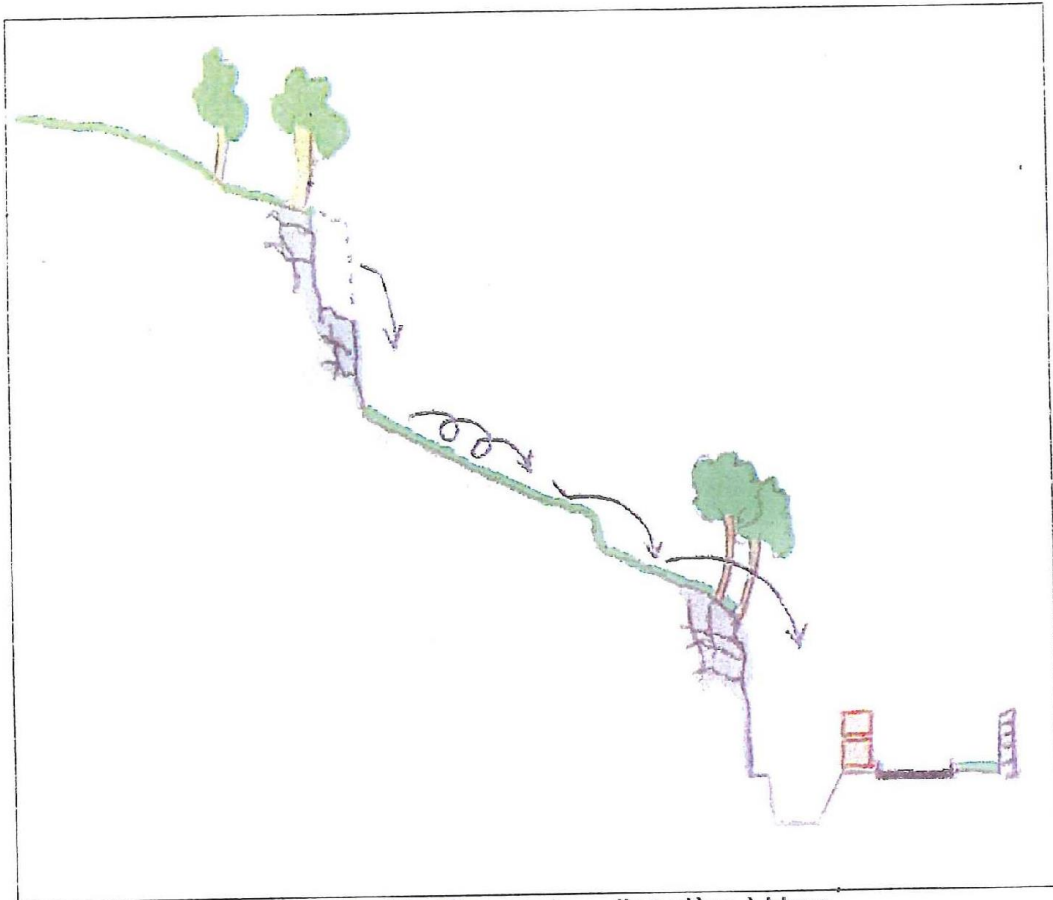


Illustration 11 : Mise en place d'un piège à blocs

➤ **Les risques liés à l'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2002, la totalité de la Haute-Marne a été placée dans les zones à risque d'exposition au plomb. Il en résulte que la vente de tout immeuble d'habitation construit avant 1948 doit être précédée par un « un état des risques d'accessibilité au plomb » réalisé par un bureau d'études agréé. L'étude de PLU devra rechercher l'existence éventuelle de zones présentant ce risque, en vue de leur inscription dans le document d'urbanisme.

➤ **Prise en compte des risques et nuisances engendrées par les établissements existants lors de l'implantation de nouvelles constructions.**

Certains établissements agricoles ou industriels doivent respecter une distance d'isolement par rapport notamment aux habitations occupées par des tiers (distance d'isolement pouvant être fixée suivant les cas par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, le règlement sanitaire départemental, ou encore le document d'urbanisme).

➤ **Risques liés à la circulation des eaux souterraines et à leur pollution**

Le sous-sol de la commune est pour l'essentiel constitué de roches calcaires massives mais très perméables, et présentant peu de capacité de filtration.

De plus, la commune est concernée par un captage d'eau dont le périmètre est protégé par un arrêté préfectoral (AP du 21 décembre 1981).

La présence de ce captage pourvoyeur d'eau potable et protégé par un arrêté préfectoral motivé de précautions visant la protection de la ressource d'autant plus qu'une partie du périmètre de protection touche des parties urbanisées de la commune.

➤ **Risques de pollution des sols**

Aucune zone susceptible de relever d'un risque de pollution des sols n'est connue sur le territoire de CONDES.

1.6 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est requise dans le Rapport de Présentation.

La SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) est gestionnaire d'un observatoire foncier disposant d'indicateurs clés pour le suivi des dynamiques foncières des territoires concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'analyse se cale donc sur les données du Portail Vigifoncier de la SAFER Champagne-Ardenne avec une comparaison commune de Condes et département de la Haute-Marne.

Les données suivantes sont issues du Portail cartographique de l'outil Vigifoncier des SAFER

1.6.1 OCCUPATION DU SOL

1.6.1.1 Les surfaces cadastrées du territoire

Les tableaux ci-dessous donnent pour l'année 2011 :

- la surface géographique estimée du territoire,
- la surface cadastrée : surface totale des parcelles inscrites au cadastre,
- la surface non cadastrée : différence entre les deux surfaces précédentes, elle correspond essentiellement au domaine public non cadastré : routes, aménagements publics, eaux non cadastrés....

➤ Condes

Période d'analyse : 2011	Surface en hectare	Part en %
Surface géographique estimée (1)	508	100.0 %
Surface cadastrée (2)	485	95.5 %
Surface non-cadastrée	23	4.5 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes ; (2) DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

➤ Département de la Haute-Marne

Période d'analyse : 2011	Surface en hectare	Part en %
Surface géographique estimée (1)	621 060	100.0 %
Surface cadastrée (2)	610 088	98.2 %
Surface non-cadastrée	10 972	1.8 %

Source : (1) IGN : Répertoire Géographique des Communes ; (2) DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

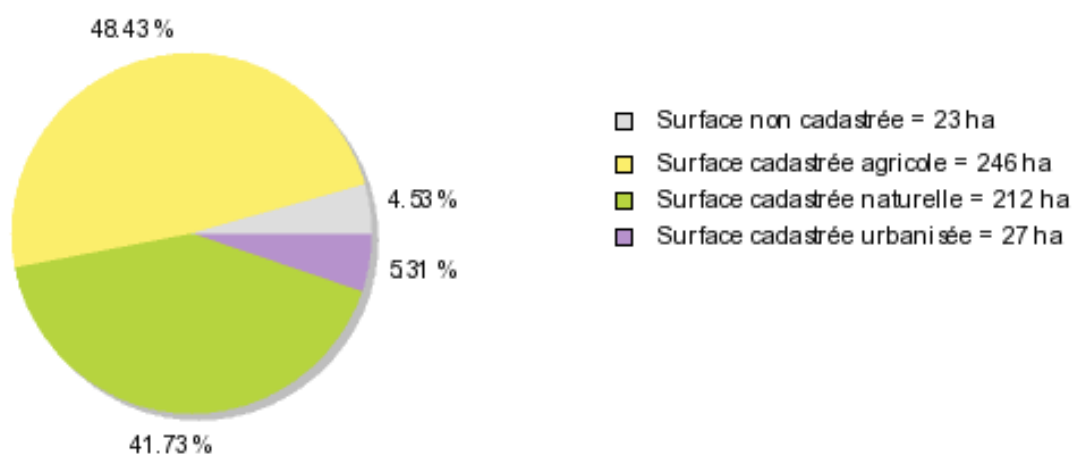
1.6.1.2 Répartition des modes d'occupation du sol

Les diagrammes ci-dessous donnent pour l'année 2011 la répartition des différents modes d'occupation du sol d'après le cadastre en ha et en % :

- les surfaces non cadastrées ou non renseignées pour lesquelles l'information n'est pas disponible,
- les surfaces urbanisées cadastrées : sols bâtis, chemins de fer, terrains d'agrément, terrains à bâtir, jardins, carrières,
- les surfaces agricoles cadastrées : terres, prés, vergers, vignes,
- les autres surfaces naturelles cadastrées : bois, landes et friches, étendues et cours d'eau cadastrés.

➤ Condes

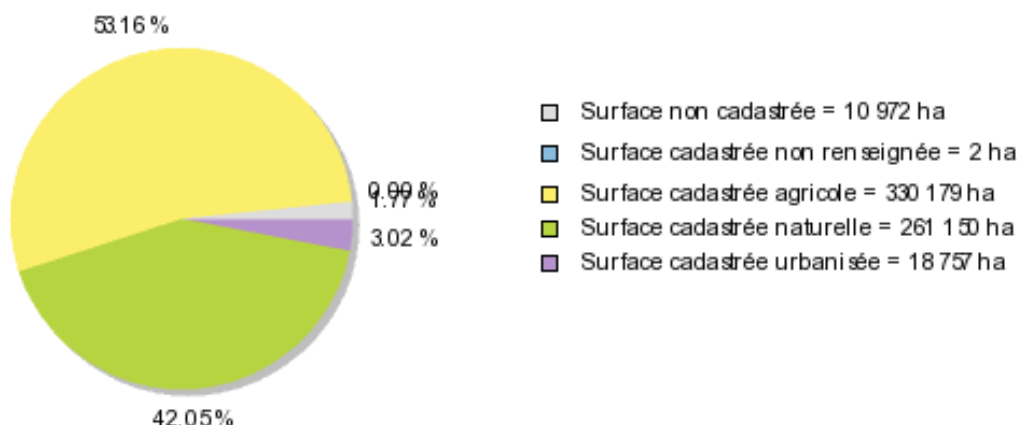
Période d'analyse : 2011



Source : DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

➤ Département de la Haute-Marne

Période d'analyse : 2011



Source : DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

1.6.2 URBANISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1.6.2.1 Evolution des modes d'occupation du sol : Bilan

Les tableaux ci-dessous présentent sur la période de 2007 à 2011 :

- l'évolution des différents modes d'occupation du sol sur votre territoire (en ha),
- les taux d'évolution (en %),
- l'évolution moyenne annuelle (en ha/an).

pour les surfaces agricoles, les autres surfaces naturelles, les surfaces urbanisées, cadastrées, et pour les surfaces non cadastrées.

Note : en règle générale, l'extension de la surface non cadastrée correspond à un changement d'usage de terres naturelles ou agricoles cadastrées vers le domaine public non cadastré urbain. On peut donc compléter l'estimation de l'évolution des surfaces urbanisées dans leur ensemble en ajoutant l'évolution des surfaces non cadastrées à celle des surfaces urbanisées cadastrées.

➤ Condes

Période d'analyse : 2007-2011	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	0 ha	-0.1 %	-0.1 ha/an
Surface naturelle	0 ha	0 %	0.0 ha/an
Surface urbanisée	0 ha	1.1 %	0.1 ha/an
Surface non cadastrée	0 ha	0 %	0.0 ha/an

Source : DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

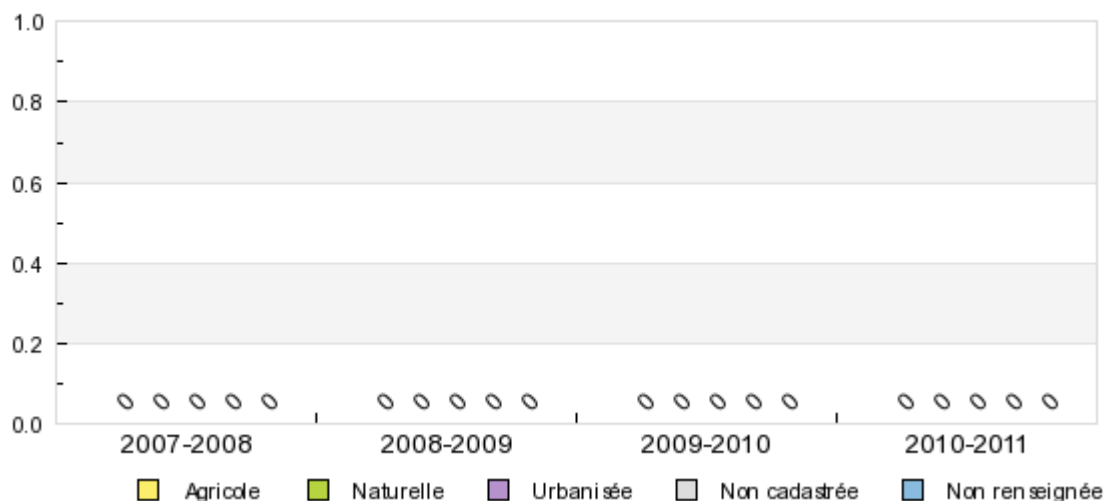
➤ Département de la Haute-Marne

Période d'analyse : 2007-2011	Evolution nette	Taux d'évolution	Évolution moyenne annuelle
Surface agricole	-274 ha	-0.1 %	-68.6 ha/an
Surface naturelle	409 ha	0.2 %	102.3 ha/an
Surface urbanisée	686 ha	3.7 %	171.5 ha/an
Surface non cadastrée	-288 ha	-2.6 %	-72.0 ha/an

1.6.2.2 Evolution des modes d'occupation du sol : Différences annuelles

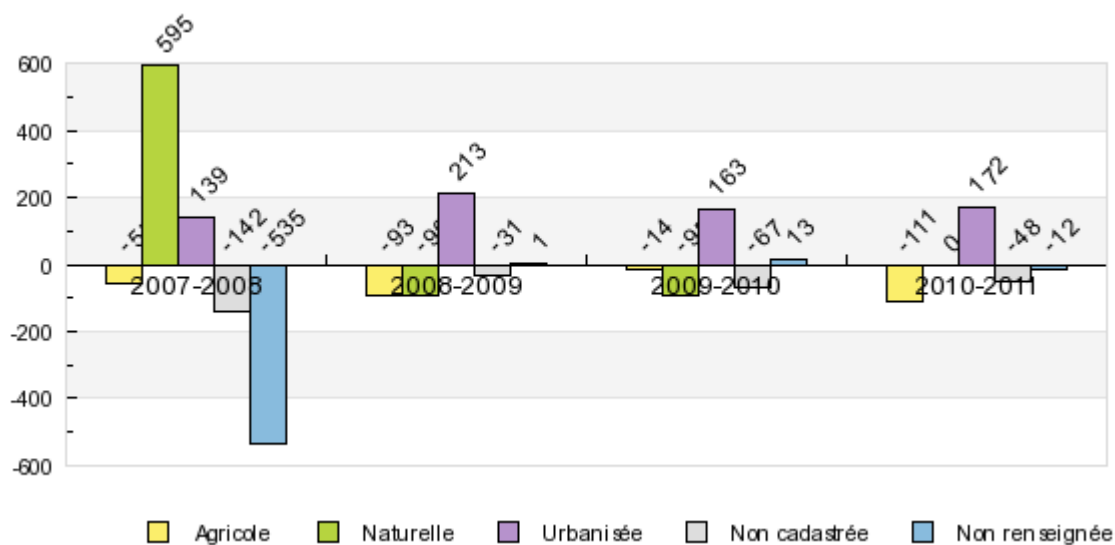
Les graphiques ci-dessous présentent, sur la période 2007 à 2011, l'évolution annuelle des différents modes d'occupation du sol sur votre territoire (en ha) d'après le cadastre.

➤ Condes



Source : DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

➤ Département de la Haute-Marne



Source : DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

1.6.3 URBANISATION ET DÉMOGRAPHIE

1.6.3.1 Population, surfaces urbanisées, surfaces agricoles

Les tableaux ci-dessous présentent pour l'année 2011 (année finale) :

- la population du territoire calculée à partir des populations communales sans double compte,
- les surfaces cadastrées urbanisées et agricoles en hectares.

Note : les données de population légales de l'INSEE sont disponibles avec un délai de 3 ans (données du 1er janvier 2009 disponibles au 1er janvier 2012). Certains indicateurs fondés sur ces données ne peuvent donc pas être calculés pour les années récentes.

➤ Condes

Année	Population municipale (sans double compte)	Surface urbanisée	Surface agricole
2007	269 hab.	26 ha	246 ha
2008	283 hab.	27 ha	246 ha
2009	281 hab.	27 ha	246 ha
2010	ND	27 ha	246 ha
2011	ND	27 ha	246 ha

Source : INSEE : Populations communales ; DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

➤ Département de la Haute-Marne

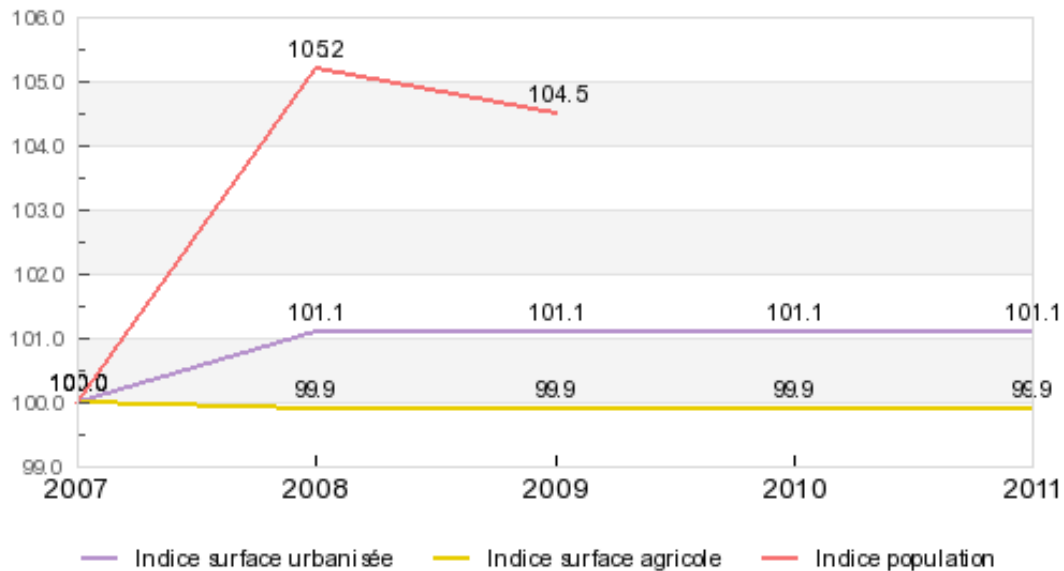
Année	Population municipale (sans double compte)	Surface urbanisée	Surface agricole
2007	187 407 hab.	18 071 ha	330 453 ha
2008	186 470 hab.	18 210 ha	330 396 ha
2009	185 214 hab.	18 423 ha	330 304 ha
2010	ND	18 585 ha	330 290 ha
2011	ND	18 757 ha	330 179 ha

Source : INSEE : Populations communales ; DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

1.6.3.2 Evolution relative de la population et des surfaces cadastrées urbanisées et agricoles

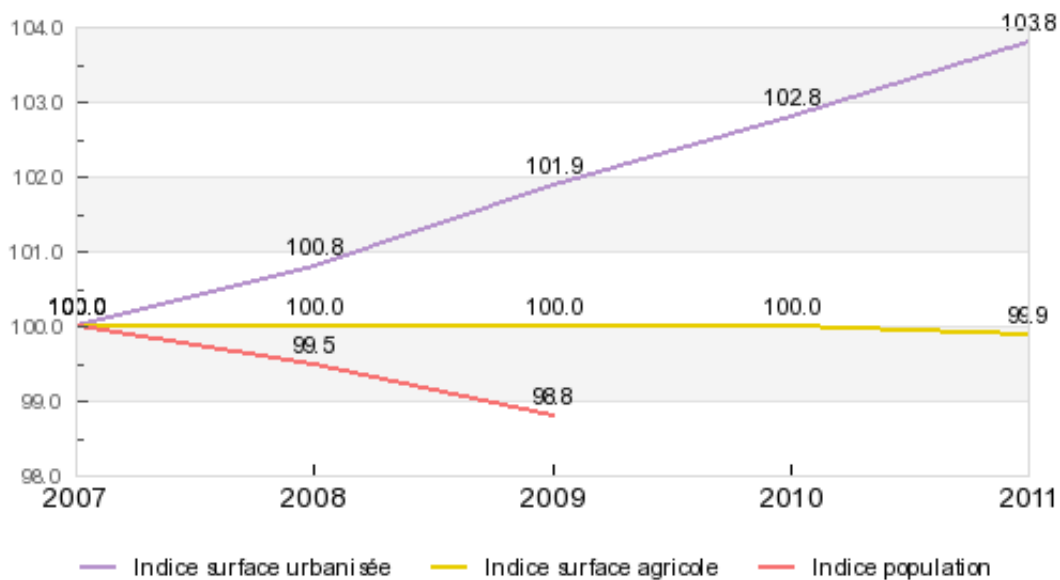
La graphique ci-dessous permet de comparer l'évolution relative de la population, des surfaces cadastrées urbanisées et des surfaces cadastrées agricoles sur le période choisie.

➤ Condes



Source : INSEE : Populations légales municipales ; DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

➤ Département de la Haute-Marne



Source : INSEE : Populations légales municipales ; DGFIP : Cadastre, Fichiers MAJIC.

Evolution des surfaces artificialisées par l'habitat et de la population

Surfaces artificialisées et population pour les années de recensement

Données comCondes						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Surfaces artifi.	66 005	77 776	106 865	116 824	117 344	131 801
Base 100 en 1	100	117,83	161,95	176,95	177,77	199,68

Données comC.A. du Pays Charbonnais						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
population	237	244	293	325	481	481
Base 100 en 1	100	102,95	123,63	137,13	199,82	199,68
ménages	56	59	91	108	117	131
Base 100 en 1	100	105,36	162,50	192,86	209,00	231,91
nb moy pers /	3,6	4,0	3,2	3,0	2,5	2,2
Base 100 en 1	100,0	105,12	84,24	78,75	66,36	56,72

Données comS2						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Surfaces artifi.	3 234 502	3 852 960	4 811 588	5 370 534	5 666 021	6 103 854
Base 100 en 1	100	119,12	148,76	166,04	175,17	188,71

Données comDép52						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
population	31 224	32 749	34 165	34 014	33 031	31 328
Base 100 en 1	100	104,88	109,35	108,94	105,81	100,33
ménages	9654	10957	12591	13432	14134	14555
Base 100 en 1	100	113,52	130,44	139,01	146,46	148,67
nb moy pers /	3,2	2,9	2,7	2,5	2,3	2,1
Base 100 en 1	100	92,55	84,45	79,34	71,85	65,17

Données comDép57						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Surfaces artifi.	32 751 803	37 238 346	43 472 611	47 655 514	50 258 151	54 434 572
Base 100 en 1	100	113,72	132,74	145,51	153,42	166,71

Données comDép59						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
population	214 340	212 304	210 670	204 067	194 826	185 124
Base 100 en 1	100	99,05	98,29	95,21	90,93	86,37
ménages	64 711	63 959	73 362	76 165	76 001	81 711
Base 100 en 1	100	105,70	113,33	117,38	122,08	126,27
nb moy pers /	3,2	3,0	2,8	2,6	2,4	2,2
Base 100 en 1	100	93,52	86,72	80,94	74,57	67,91

Données comDép63						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Surfaces artifi.	171 185 204	201 434 727	240 195 724	268 187 051	286 284 061	318 214 741
Base 100 en 1	100	117,53	140,27	156,48	167,32	185,67

Données comDép65						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
population	1 739 271	1 816 832	1 845 934	1 847 841	1 842 207	1 737 953
Base 100 en 1	100	104,56	106,21	106,34	104,97	100,54
ménages	394 544	438 767	474 740	503 086	540 024	597 736
Base 100 en 1	100	111,08	120,39	127,62	136,87	149,70
nb moy pers /	3,2	3,0	2,8	2,6	2,4	2,2
Base 100 en 1	100	94,02	87,81	83,05	77,02	70,50

Sources : DGFIP Fichiers Fonciers, INSEE RP, Traitement DREAL CA / SLTP

Base 100 en 1	68	1968	1975	1982	1990	1999	2009
artificialisation	100	117,83	161,95	176,95	177,77	199,68	
population	100	102,95	123,63	137,13	199,82	199,68	
ménages	100	105,36	162,50	192,86	209,00	231,91	
artificialisation	100	119,12	148,76	166,04	175,17	188,71	
population	100	104,88	109,35	108,94	105,81	100,33	
ménages	100	113,52	130,44	139,01	146,46	148,67	
artificialisation	100	113,72	132,74	145,51	153,42	166,71	
population	100	99,05	98,29	95,21	90,93	86,37	
ménages	100	105,70	113,33	117,38	122,08	126,27	
artificialisation	100	117,53	140,27	156,48	167,32	185,67	
population	100	104,56	106,21	106,34	104,97	100,54	
ménages	100	111,08	120,39	127,62	136,87	149,70	

Variations : intercommunales

Données comCondes						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	
artificialisation	11,77%	29,08%	9,95%	51%	14,48%	
Evolution de la	7	49	37	41	-1	
na consommation	1 682	4 156	1 245	57	1 446	
na consommation	0,17	0,42	0,12	0,01	0,14	
artificialisation	1 682	594	311	-13	-4 807	
na consommation	244	83	39	-3	-81	
Evolution des	3	37	17	-4	14	

Données comC.A. du Pays Charbonnais						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	
artificialisation	618 458	958 621	558 946	295 497	437 824	
Evolution de la	1525	1399	129	-984	-170	
na consommation	83 353	136 947	69 444	32 837	43 787	
na consommation	8,84	11,64	6,35	3,28	4,33	
artificialisation	408	681	-413	-303	-251	
na consommation	50	91	-561	-31	-21	
Evolution des	1303	1641	629	717	214	

Données comDép52						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	
artificialisation	4 486 946	6 234 267	4 182 564	2 603 637	4 175 423	
Evolution de la	2 036	-1 624	6 469	9 241	-9 701	
na consommation	649 292	890 609	522 863	289 295	487 541	
na consommation	54,16	89,03	52,28	28,93	41,71	
artificialisation	2204	-3117	-618	-781	-421	
na consommation	-317	-541	-24	-31	-41	
Evolution des	3680	4943	2874	9834	2704	

Données comDép57						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	
artificialisation	30 048 002	38 942 027	27 791 354	18 547 607	31 499 631	
Evolution de la	57 562	9 103	1 913	-5 648	-4 241	
na consommation	4 292 593	5 566 000	3 473 913	2 060 775	3 147 965	
na consommation	429,24	556,61	347,39	206,08	314,81	
artificialisation	572	4284	14528	-3292	-7604	
na consommation	75	611	1814	-363	-748	
Evolution des	43723	26482	28757	36511	42711	

Valeurs négatives : artificialisation avec perte de population

Variation de l'artificialisation par rapport à la population (valeurs relatives)

	n°habitat(art)/population en(%)			
	Commune	EPCI	Département	Région
1968 à 1975	0,64	3,91	-16,42	3,90
1975 à 1982	3,86	5,84	-21,75	28,41
1982 à 1990	0,85	-10,95	-3,07	81,14
1990 à 1999	-0,04	-1,31	-1,21	-16,51
1999 à 2009	-11,67	-1,19	-1,67	-31,68

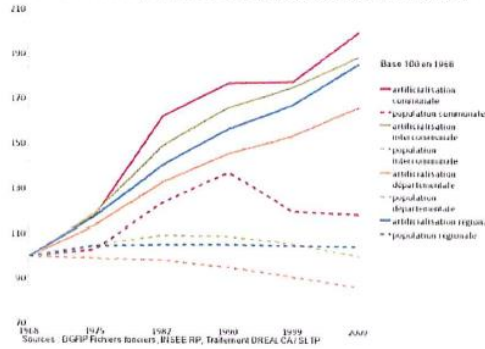
+1 : étaiement avec gain de population
 <0 : étaiement avec perte de population
 entre 0 et 1 : densification

Variation de l'artificialisation par rapport aux ménages (valeurs relatives)

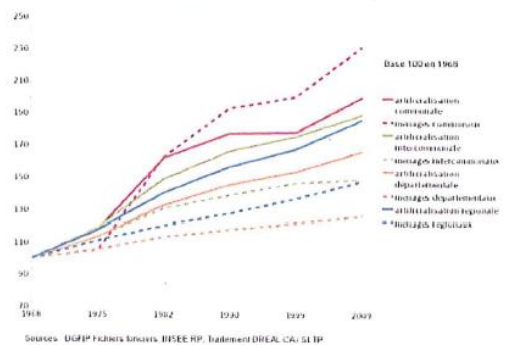
	n°habitat(art)/ménages(%)			
	Commune	EPCI	Département	Région
1968 à 1975	3,23	0,000066	2,41	1,58
1975 à 1982	0,69	0,000005	2,32	2,32
1982 à 1990	0,50	1,76	2,50	1,91
1990 à 1999	0,12	1,03	1,47	0,95
1999 à 2009	0,79	5,11	2,42	1,39

+1 : étaiement avec gain de ménage
 <0 : étaiement avec perte de ménage
 entre 0 et 1 : densification

Evolution de la population et de l'artificialisation par l'habitat



Evolution des ménages et de l'artificialisation par l'habitat



Source : DREAL Champagne-Ardenne

PARTIE 2/ DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE

Pour information :

Le diagnostic socio-économique est construit à partir de la base de données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Les chiffres utilisés sont ceux de la population légale de 2007, disponibles depuis le 1^{er} janvier 2010. L'INSEE ne propose pas de bases de données plus récentes en 2012, date d'élaboration du Diagnostic, mis à part la population légale de 2009 disponible depuis le 1^{er} janvier 2012. Les populations légales et les résultats statistiques 2007 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2006 à 2010.

Le recensement, annuel depuis 2004, permet de mesurer les évolutions démographiques et les mutations de la société, facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques prospectives. Il permet d'établir les populations légales de chaque circonscription administrative. Près de 350 articles de lois ou de codes s'y réfèrent : modalité des élections municipales, répartition de la dotation globale de fonctionnement, etc.

Les populations légales sont désormais actualisées chaque année. Toutefois, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans. Pour l'instant, la référence pour le calcul des évolutions reste donc le recensement de 1999.

Lorsque cela était possible, ces bases de données ont été complétées avec les informations dont disposait la commune de Condes.

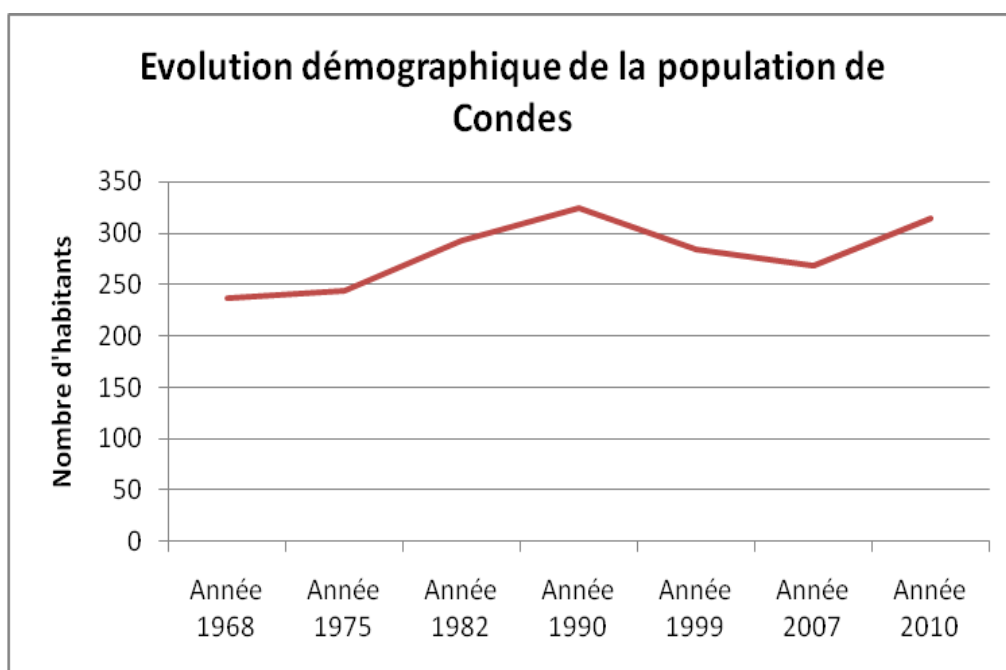
2.1 LA DÉMOGRAPHIQUE

La commune de Condes s'est fixée un objectif de 350 à 400 habitants comme développement optimum de sa population à l'horizon 2025.

2.1.1 EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA COMMUNE

2.1.1.1 *Évolution générale de la population*

Lors du Recensement Général de la Population de 2007, la commune de Condes comptait 269 habitants. En 2010 et d'après les données communales, Condes compte désormais 315 habitants.



Sources : Insee, RPI1968 à 1990 dénombrements - RPI1999 et RP2007 exploitations principales.

Les données du graphique indiquent quatre périodes de croissance démographique :

Années 1968/1975. Cette période se caractérise par une faible augmentation de la population, d'un habitant par an.

Années 1975/1980, plusieurs lotissements privés sur des terrains achetés par les lotisseurs permettent à la population de Condes de passer de 250 à 327 habitants.

Années 1980/2004, plus aucun terrain à bâtir disponible. Seulement 3 ou 4 maisons sont construites en 25ans. Ceci s'explique par le fait que la commune était limitée en terrain à bâtir compte tenu du captage d'eau, de la RN67, du Canal, des zones inondables... Le peu de terrain susceptible d'être bâti n'était pas à vendre.

De plus la population vieillit et les enfants partent faire leurs études. De 327 habitants, Condes passe à 240 habitants.

Années 2004/2011, la municipalité à l'opportunité de racheter un terrain pour créer un lotissement de 21 pavillons.

De plus quelques opérations de réhabilitation sont menées au centre du village.

La population du village évolue à la hausse, Condes passe de 240 habitants à 315.

Enjeux : le maintien et l'accueil de nouvelles populations ont constitué et constituent toujours un enjeu important afin de conserver le niveau actuel de population.
Condes, comme toutes commune périurbaine connaît un gros turn-over.

2.1.1.2 Les variations enregistrées

Taux de natalité : Rapport du nombre de naissances vivantes moyennes à la population moyenne totale sur une période déterminée.

Taux de mortalité : Rapport du nombre de décès moyen à la population moyenne totale sur une période déterminée.

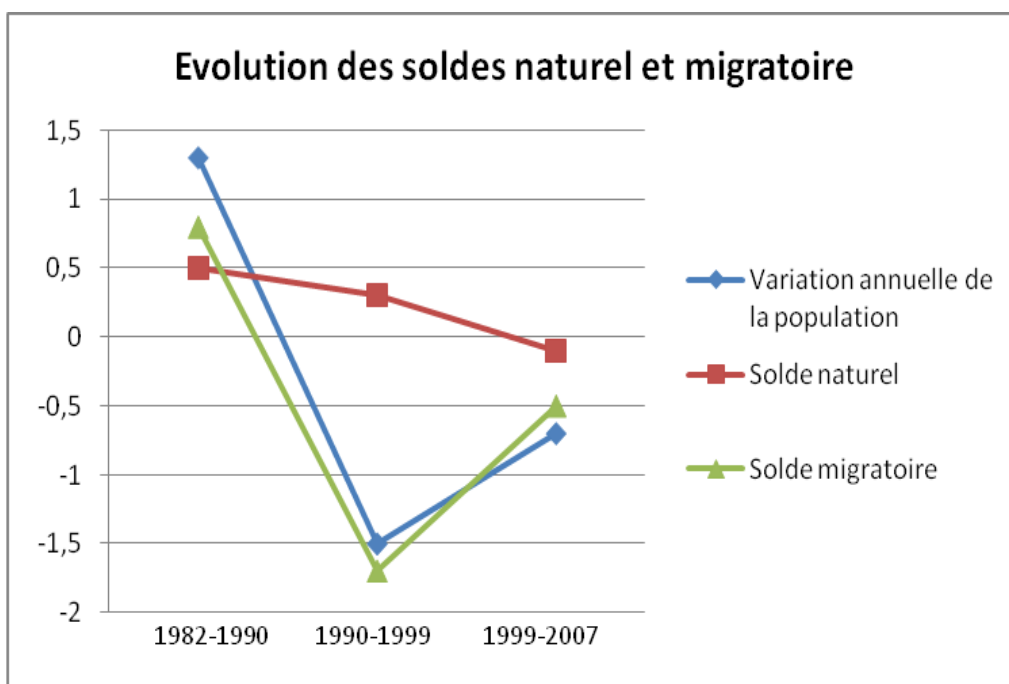
Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes qui la quittent, sur une période déterminée.

Variation de la population : Somme du solde naturel et du solde migratoire sur une période donnée.

Comparaison entre valeurs sur Condes et moyennes recensées sur le département de la Haute-Marne

Valeurs enregistrées sur Condes Moyenne sur les communes de la Haute-Marne	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de natalité (‰)	11	6.5	8.6
	14.1	12	11.3
Taux de mortalité (‰)	5.7	4	9.9
	10.2	10.2	10.5
Taux de variation annuel dû au solde naturel (%)	0.5	0.3	- 0,1
	0.4	0.2	0.1
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)	-0.8	-1.7	-0.5
	- 0,8	- 0,7	- 0,6
Taux de variation annuel de la population (%)	1.3	-1.5	- 0,7
	-0.4	-0.5	-0.5



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

Le taux de natalité de Condes entre 1982 et 1999 a diminué de façon conséquente (-4.5‰) pour finalement connaître une légère hausse entre 1999 et 2007. Contrairement à la commune, le département de la Haute-Marne ne suit pas la même tendance puisque son taux de natalité a diminué de façon progressive de 1982 à 2007 passant de 14.‰ à 11.3‰.

Toutefois et tout au long de cette période (de 1982 à 2007), le taux de natalité de la commune est resté nettement inférieur à celui du département avec, pour plus récent exemple, -3,7‰ entre 1999 et 2006. Ainsi, le nombre de naissances moyen par habitants dans la commune est inférieur à celui du département.

Le taux de mortalité pour la commune de Condes a une évolution générale similaire à son taux de natalité il connaît une légère baisse de 1982 à 1999 puis une importante hausse de 1999 à 2007. Le taux de mortalité de Condes atteint ainsi 9.9‰ sur la période 1999-2007, plus de 2 fois le taux recensé en 1990-1999. Le taux de mortalité de la commune s'est ainsi rapproché progressivement de celui du département, à savoir 10.5‰ en 1999-2007.

Le taux de variation annuel du solde naturel pour la commune de Condes fluctue entre les trois périodes. Il n'est négatif que sur la période 1999-2007. La variation de ce taux concernant la Haute-Marne sur l'ensemble des trois périodes, est quant à elle positive.

Dans la dernière période, les naissances sont moins nombreuses que les décès dans la commune de Condes, et le taux de variation, jusque-là supérieur à celui du département, connaît la tendance inverse.

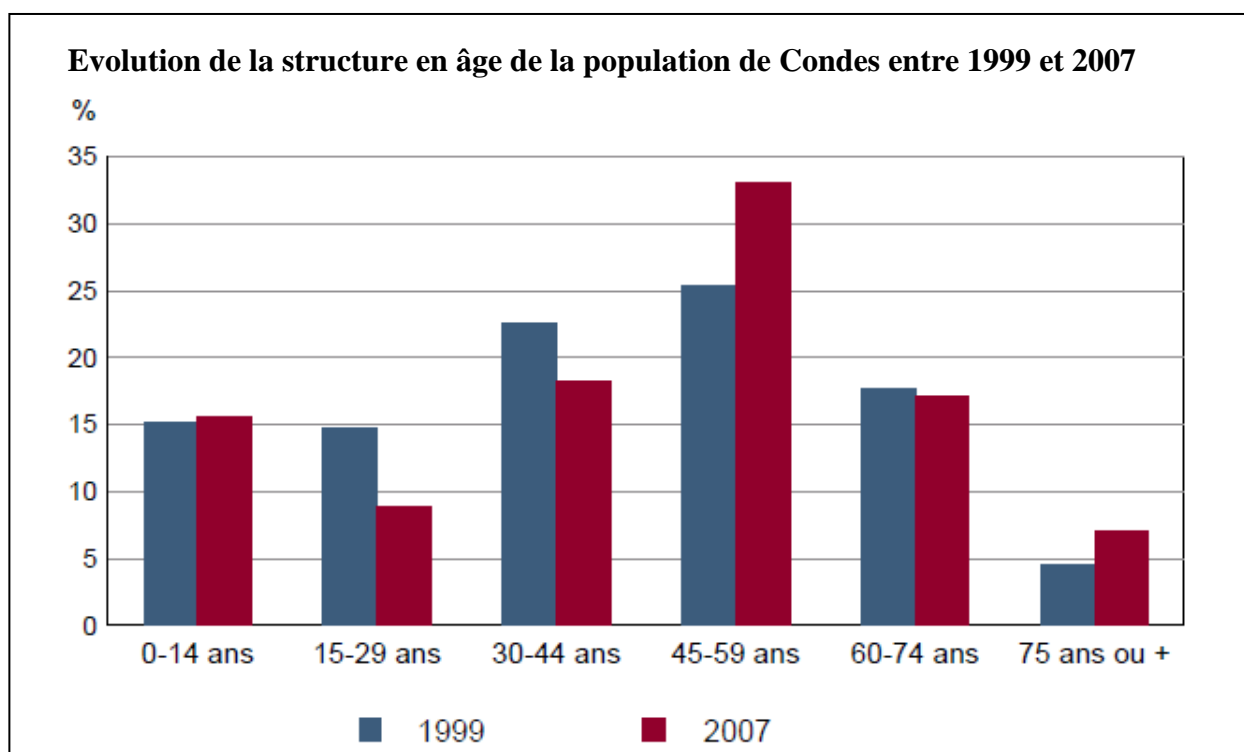
Le taux de variation annuel du solde migratoire est négatif pour l'ensemble des trois périodes. Il connaît une baisse importante de 1982 à 1999 atteignant un taux négatif record de -1.7‰ sur la période allant de 1990 à 1999.

Néanmoins, il n'a cessé de se rapprocher de l'équilibre atteignant -0.7‰ pour la période 1999-2007. Ce même taux concernant le département de la Haute-Marne est lui aussi négatif sur l'ensemble des trois périodes et connaît la même évolution.

Enfin, le taux de variation annuel de la population est négatif dans les deux dernières périodes. Comparativement au département de la Haute-Marne sur l'ensemble des trois périodes, la commune a connu une croissance démographique plus importante mais avec un net ralentissement depuis 1990. Ce ralentissement s'explique par un taux de migration qui a chuté passant de -0.8% sur la période 1982-1990 à -1.7% sur la période 1990-1999. C'est donc principalement le départ d'une partie de la population communale qui a entraîné une baisse du nombre d'habitants.

Enjeux : La commune doit permettre l'arrivée de nouvelles populations tout en maîtrisant l'offre de foncier et de locatif à travers le PLU. L'objectif est de maîtriser la croissance démographique, notamment en rendant la commune attractive pour les jeunes populations.

2.1.1.3 Structure par âge de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

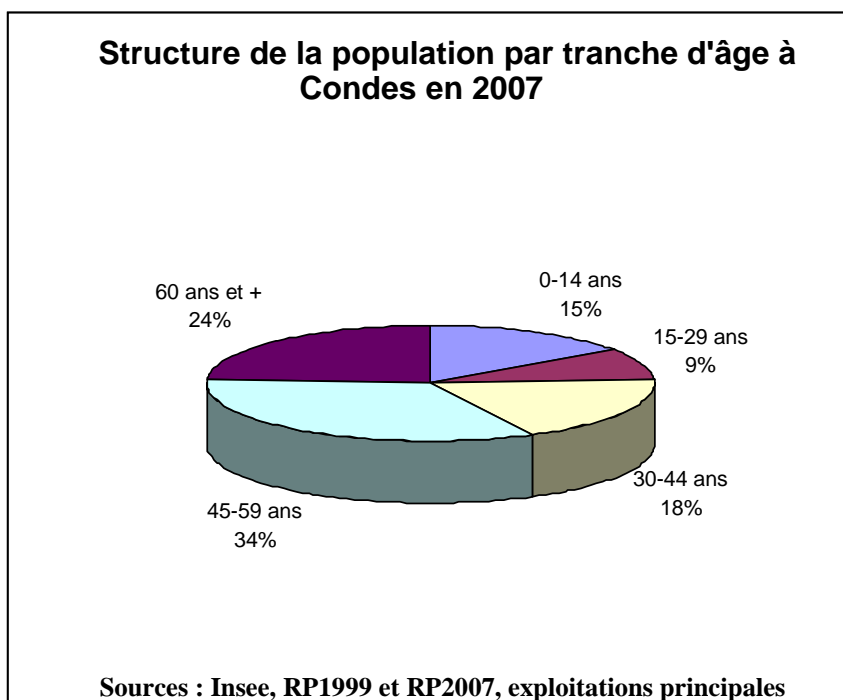
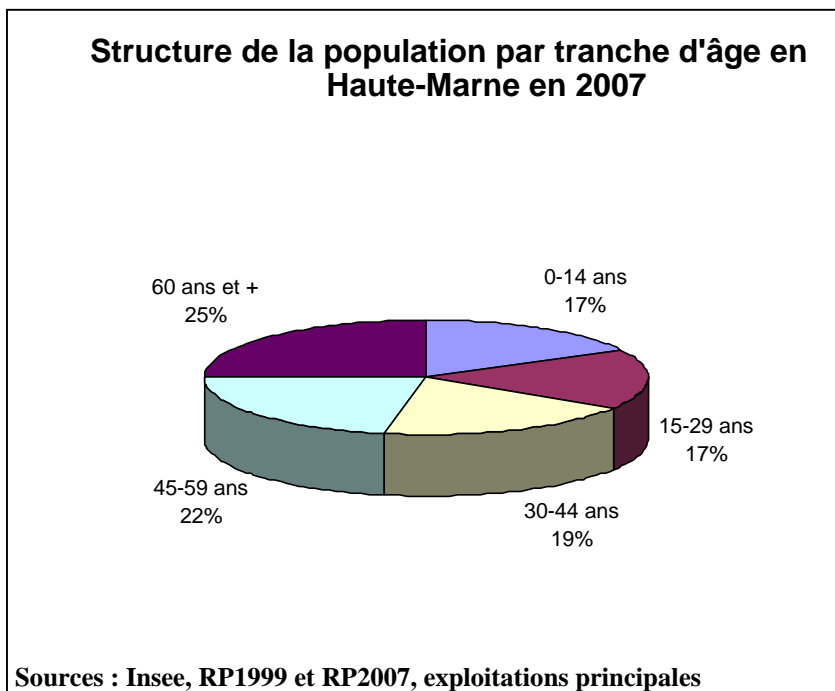
Les données représentées dans ce graphique indiquent des disparités entre les différentes tranches d'âges de la population de Condes

En 1999, la commune était fortement représentée par les personnes âgées de 30 à 74 ans, représentant 64% de la population communale.

En 2007, cette tendance à la surreprésentation des plus de 30 ans s'est accentuée. En effet, ils représentaient environ 68% de la population communale, avec une forte augmentation « des 45-59 ans » : +8%. Néanmoins, il est nécessaire de remarquer que le pourcentage des « 30-44 ans » a diminué de 6%. Cela nous amène à penser que la population de Condes « vieillit ».

Cette supposition est renforcée par la diminution « des moins de 30 ans » qui ne représentent que 24% en 2007, soit une diminution de 6%. Les 15-29 ans sont les moins bien représentés dans la commune avec moins de 10%.

Globalement, sur cette période intercensitaire, on observe donc un vieillissement de la population et une sous-représentation des moins de 30 ans par rapport au reste de la population.



Comparativement au département de la Haute-Marne, on retrouve la sous représentation des moins de 30 ans : 24% pour la commune contre 34% dans le département. A l'inverse, les

plus de 30 ans sont mieux représentés dans la commune (76%) que dans la Haute-Marne (66%).

Alors que le département bénéficie d'une « population jeune » relativement importante, la commune de Condes souffre, elle, d'un déficit.

Enjeux : sur le plan démographique, l'enjeu est de maintenir l'accueil de jeunes populations, notamment à travers les logements locatifs qui sont souvent les premières résidences des jeunes.

2.1.2 STRUCTURE DES MÉNAGES

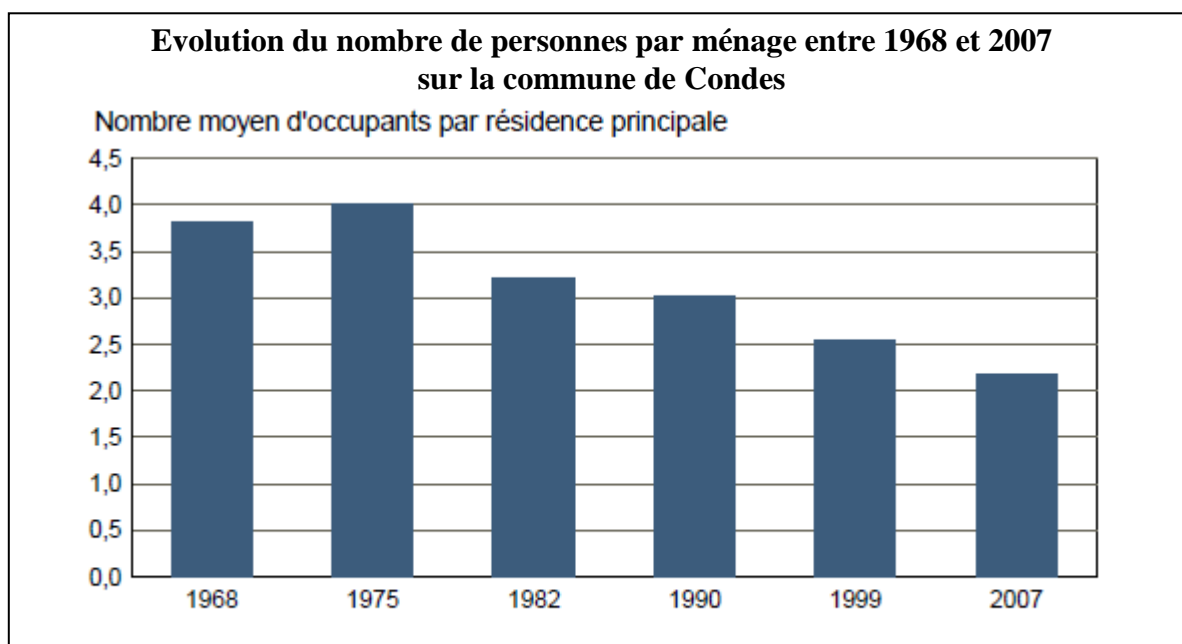
➤ Evolution du nombre de ménages

Aucune donnée Insee concernant l'évolution du nombre de ménages sur la commune de Condes n'a été recensée.

Néanmoins si l'on considère les données Insee relatives au département de la Haute-Marne, auquel la commune de Condes appartient, on constate que le nombre de ménages en 2007, 81624, a augmenté par rapport à celui de 1999 qui recensait 79058 ménages, soit une augmentation moyenne de 320 ménages par an.

Néanmoins, ces données restent à l'échelle du département et non de la commune.

➤ Evolution du nombre de personnes par ménage

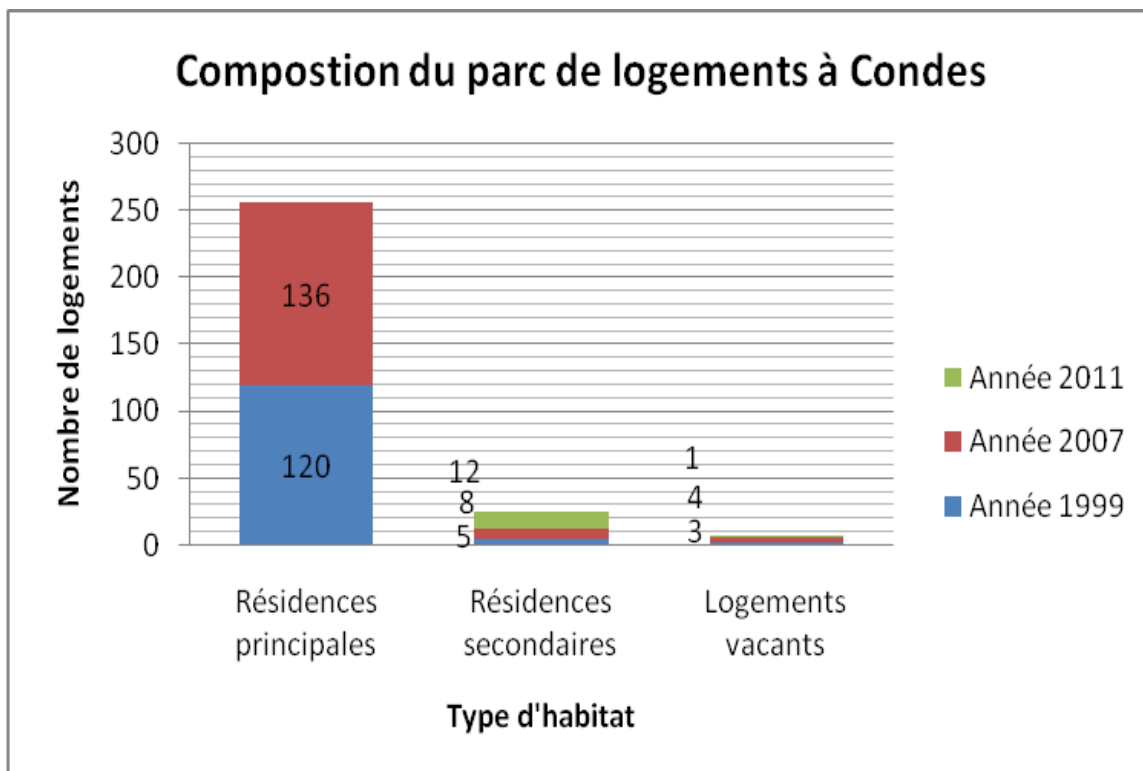


*Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2007 exploitations principales.*

La baisse du nombre de personnes par ménage est progressive entre 1968 et 2007. En effet, un ménage en 1968 accueille presque 4 personnes alors qu'un ménage de 2007 n'en accueille plus que 2. Ainsi, le nombre de personnes par ménage a considérablement évolué en 39 ans : les personnes composant un ménage en 2007 sont deux fois moins nombreuses qu'en 1968. Ces constats sont à mettre en lien avec une population communale vieillissante. En effet, les plus jeunes quittent leurs familles (études, ...)

2.2 LE LOGEMENT

2.2.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC



Les *résidences principales* sont conçues pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales.

Les *résidences secondaires* sont des logements utilisés pour des vacances, week-end, loisirs...

Les *logements vacants* sont ceux sans occupants, disponibles à la vente ou la location.

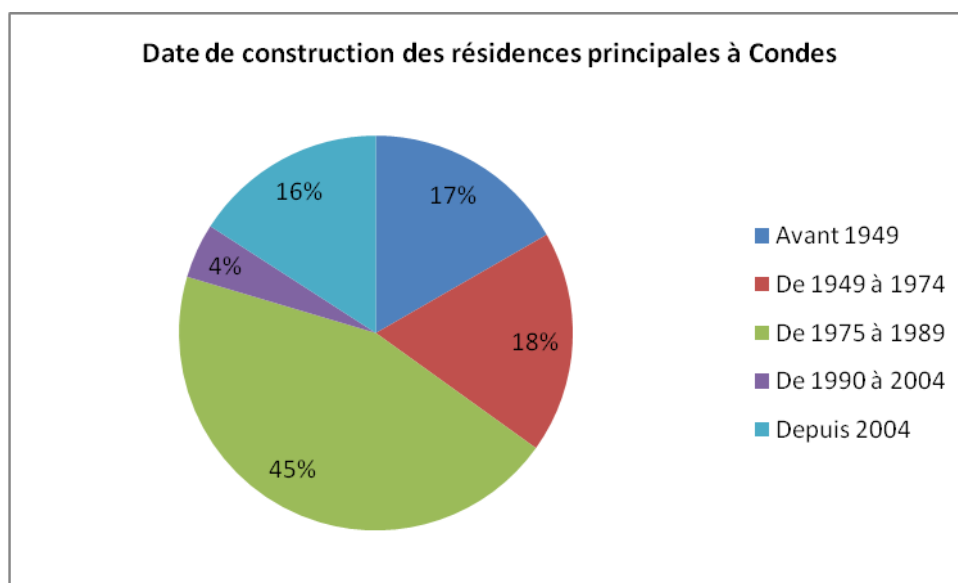
Le nombre total de logements dans la commune a légèrement augmenté entre 1999 et 2007 : + 20 logements. Cette hausse est notamment due à l'augmentation du nombre de résidences principales : + 16 logements. En effet, selon les données communales, durant les années 2005 et 2006, 24 permis de construire pour des maisons individuelles ont été accordés.

Le lotissement du petit bois a été créé de 2005 à 2007.

Toutefois, le nombre de résidences secondaires et celui de logements vacants ont, eux aussi, augmenté avec respectivement : +3 logements pour l'un et +1 logement pour le second.

D'après la commune, en 2010, les logements sont au nombre de 150.

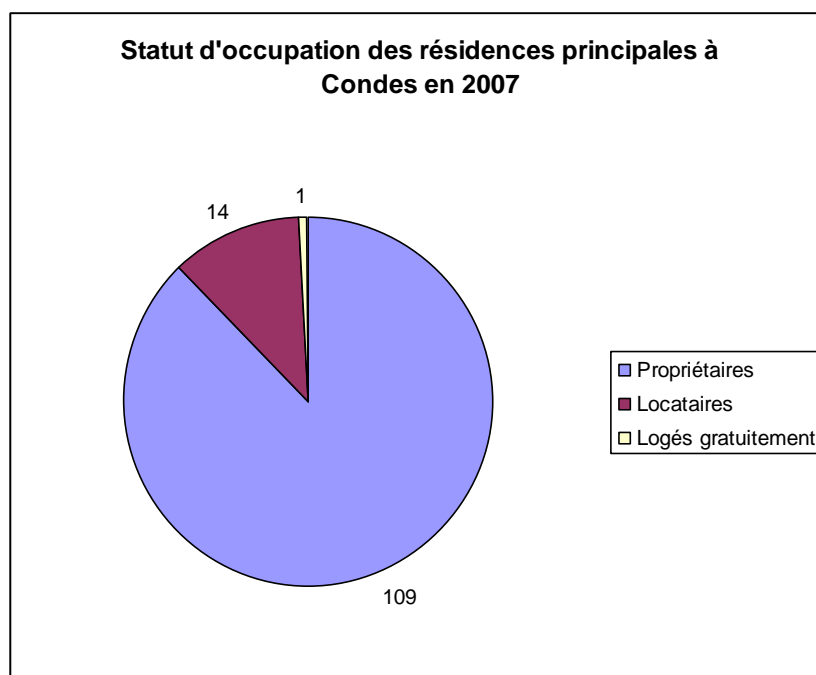
2.2.2 L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Le parc de logements sur la commune de Condes est relativement jeune. Seulement 35 % des logements ont été construits avant 1974. Près de la moitié des logements (45%) ont été construits entre 1975 et 1989. Seulement 4% des logements ont été construits entre 1990 et 2004 mais le rythme constructif reprend dès 2004. Ainsi, 16% du parc de logement actuel est postérieur à cette date.

2.2.3 STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

En 2007, la majorité des habitants de résidences principales de la commune sont propriétaires de leur logement.

Les locataires sont légèrement plus nombreux. En 1999 ils étaient 12 contre 14 en 2007.

Le nombre de personnes logées gratuitement a, lui, diminué depuis 1999 : ils étaient 4 contre 1 en 2007.

2.3 L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.3.1 POPULATION ACTIVE

La population active au sens de l'INSEE comprend les personnes qui déclarent : exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ; aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ; être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

2.3.1.1 Évolution de la population active

Population de 15 à 64 ans par type d'activité.

	1999	2007
Population totale	199	173
Part d'actifs :	67.8%	75.7%
- dont les actifs ayant un emploi	61.3%	71.7%
- dont les chômeurs	5.5%	4%
Part d'inactifs	32.2%	24.3%

Source : données INSEE 2006

Entre 1999 et 2007 la part d'actifs a progressé de 8%.

On note également l'augmentation de la part des actifs ayant un emploi de 10.4%. Inversement, la part des chômeurs diminue de 1,5%.

Entre 1999 et 2007, la commune de Condes a perdu 26 habitants. Dans la même période, le nombre d'actifs a augmenté. Cela peut s'expliquer par l'augmentation du nombre de personnes ayant l'âge de travailler pendant cette même période.

2.3.1.2 Taux de chômage

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).

Taux de chômage communal, départemental et national en 2007

	Taux de chômage
FRANCE	11,5 %
HAUTE-MARNE	11,2 %
CONDES	5,3 %

Le taux de chômage de la commune est inférieur à celui de la Haute-Marne et à celui de la France. Toutefois ces résultats sont à relativiser car ils concernent des échelles aux proportions distinctes.

2.3.2 MIGRATIONS PENDULAIRES

	Nombre d'actifs occupés travaillant	Pourcentage
Nombre d'actif ayant un emploi	124	100%
Dans la commune	11	8,9%
Dans une autre commune du même département	111	89,5%
Dans un autre département de la région	1	0,8%
Dans une autre région	1	0,8%

Le nombre peu important de personnes travaillant dans la commune s'explique par le fait que Condes n'accueille qu'une exploitation agricole ou encore qu'un artisan.

La commune est proche du bassin d'emploi représenté par la ville de Chaumont, c'est pourquoi, un grand nombre d'actifs travaillent en dehors de la commune.

2.3.3 LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune recense quelques artisans : une entreprise de peinture et un plaquiste. L'activité économique repose essentiellement sur l'activité agricole.

Le développement économique est de compétence de l'intercommunalité.

2.3.3.1 *Les activités agricoles*

➤ Structures agricoles

Un siège d'exploitation est présent mais pas d'élevage.

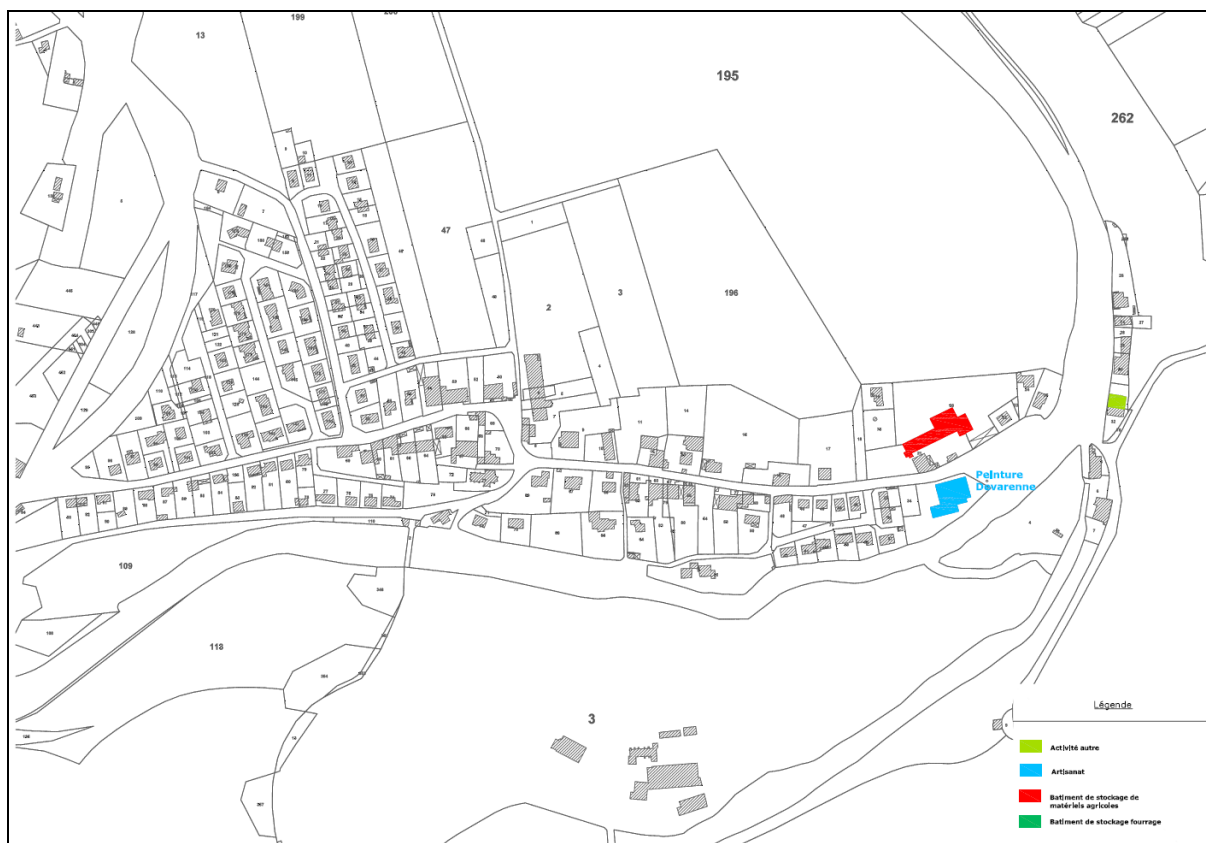
Les droits à produire associés à des surfaces doivent faire l'objet d'un recensement au cas où l'un des projets priverait l'exploitant de la possibilité de maintenir son exploitation sur une surface trop faible.

➤ Appellations d'origine

Le territoire de la commune se trouve inclus dans les périmètres d'une appellation d'origine contrôlée (AOC) et de 3 indications géographiques protégées (IGP, label européen) :

- Fromage de Langres (AOC),
- Emmental français Est Central (IGP),
- Volaille de Bourgogne (IGP),
- Volaille du Plateau de Langres (IGP).

2.3.3.2 Les activités artisanales, commerciales et de services



2.4 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

2.4.1 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

2.4.1.1 Les équipements scolaires

Il existe une école élémentaire sur la commune avec deux classes (CE1 et CE2) dans le cadre d'un syndicat de 3 communes voisines (Condes / Brethenay / Riancourt). Les effectifs sont stables sur ces dernières années.

2.4.1.2 Les équipements et services communaux

On recense une salle des fêtes, un stade de foot et un terrain de tennis avec deux courts sur la commune.

A côté de cela, en termes d'aménagement numérique, la commune dispose d'une antenne téléphonique sur son territoire mais aussi d'un bon débit internet. Il existe un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Haute-Marne. Compte tenu de la proximité de Condes avec Chaumont, Préfecture de la Haute-Marne en limite sud communale, la commune dispose d'un équipement numérique satisfaisant. Le réseau fibre optique devrait même passer sur la commune lors de la phase 1 du déploiement.

2.4.2 LES RÉSEAUX

2.4.2.1 *L'alimentation en eau potable*

L'alimentation en eau potable est gérée sur la commune par le SIAE de Brethenay et sa Région qui assure également la gestion et l'alimentation des communes de Brethenay, Jonchery et ses communes associées de Laharmand et Sarcicourt, Euffigneix, Villiers-le-Sec, Buxières-les-Villers et Valdelancourt (commune associée d'Autreville-sur-le-Renne).

Le SIAE assure la gestion de l'alimentation en eau de 9 communes, ce qui représente pour 2011, 1 417 abonnés, 187 111m³ pompés soit 1 718 m³ de moins qu'en 2010 et 159 980 m³ distribués soit 11 110 m³ de plus qu'en 2010, soit un rendement de 85,5 %. Le rendement a augmenté de 6 % par rapport à 2010.

L'eau potable captée par le SIAE provient des eaux naturelles qui s'accumulent dans la nappe alluvionnaire de la Marne. La station de pompage est située sur le territoire de Condes, dans la vallée de la Marne. Le captage des eaux souterraines s'effectuent par deux puits. Le débit de chaque pompe est de 60 m³/h. Les pompes fonctionnent en alternance et jamais de manière concomitante.

Depuis la station de pompage, l'eau est acheminée dans un réservoir de 600 m³ situé sur la commune d'Euffigneix par une canalisation en Eternit de diamètre D 250 mm grâce aux pompes. La consommation journalière moyenne de l'ensemble des communes du SIAE est de 480 m³.

A l'entrée de la commune de Condes, le SIAE dispose d'un réservoir semi-enterré de 200 m³ dont 120 m³ sont réservés à la défense incendie. La consommation journalière de Condes est actuellement en moyenne de 36 m³/jour.

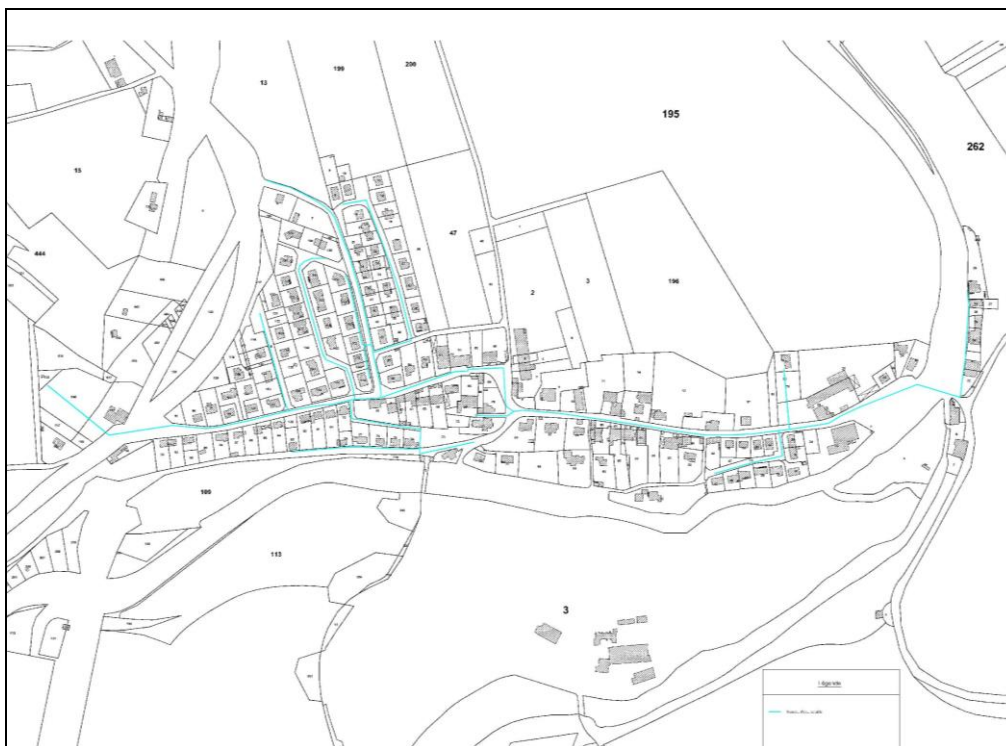
Dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, ils font l'objet de l'instauration de périmètres de protection réglementaires. On distingue trois types de périmètre :

- Le périmètre de protection immédiat (clôture située aux abords des ouvrages) permet d'éviter les déversements et infiltrations d'éléments polluants. Les terrains situés à l'intérieur de ce périmètre ont été acquis par le service des eaux en pleine propriété.
- Le périmètre de protection rapproché, à l'intérieur duquel toutes les activités pouvant nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux sont interdites. Le SIAE a déjà acquis des terrains faisant partie de ce périmètre.
- Le périmètre éloigné.

A noter que les conclusions sanitaire de l'ARS est que l'eau est de bonne qualité bactériologique pour l'ensemble des communes du SIAE.

Plus d'informations et l'ensemble des caractéristiques du réseau sont mis en annexe sanitaire du PLU reprenant le Rapport annuel sur le prix et la qualité du service de l'eau pour l'année 2011.

Carte du réseau d'alimentation en eau potable sur le village de Condes



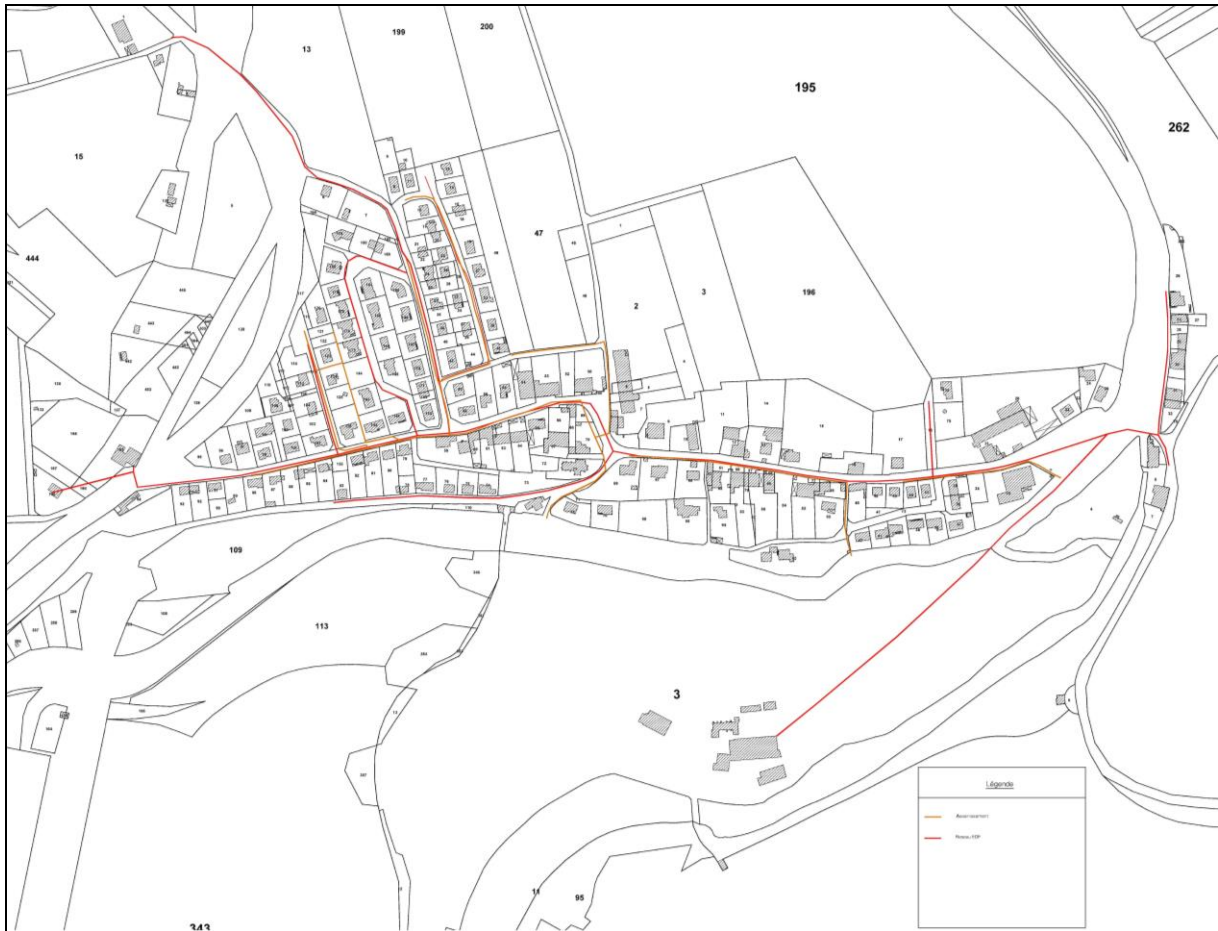
2.4.2.2 Eaux pluviales

Il n'existe pas de réseau d'eau pluviale dans la commune.
Compte tenu du relief naturel dans la commune, l'écoulement est bon.

2.4.2.3 L'assainissement et l'électricité

L'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales demande aux communes de délimiter, après enquête publique (articles L 123-10 et R 123-19 du code de l'urbanisme) :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.



Le zonage d'assainissement est validé depuis 2008.

Sur le village de Condes il existe un réseau toutes eaux, mais il n'y a pas de dispositif d'assainissement au bout. C'est pourquoi la commune a été mise en demeure de mettre en place un assainissement collectif. L'emplacement et le type de traitement est en cours de réflexion à date d'élaboration du PLU. L'idée d'un dispositif de type lagunage au Sud du village, de l'autre côté de la Marne est une possibilité pour éviter les nuisances qu'un tel dispositif pourrait engendrer en plaine alluviale (proximité des zones à urbaniser, morcellement du parcellaire agricole, proximité du captage d'eau potable notamment). De plus, le gravitaire est favorable pour cette solution.

2.4.2.4 Borne incendie



2.4.3 LA COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte est assurée par le SMICTOM, centre Haute-Marne. Toutes les informations nécessaires sont disponibles à l'adresse internet suivante : <http://www.dechets52.fr/> .

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'article L 126.1 du Code de l'urbanisme stipule que «*les P.L.U doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui figurent sur une liste dressée en conseil d'État*».

L'article L 123.1 précise que les P.L.U. fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles ou forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Une servitude est une charge imposée à un bien immobilier, bâti ou non pour l'usage ou l'utilité d'un bien immobilier, appartenant à un autre propriétaire.

➤ **A 4 – Servitudes de passage et d'entretien des cours d'eau non domaniaux**

- Arrêté préfectoral n° 2602 du 31 août 1990 : servitude instituée pour la rivière de la Marne, ses dépendances hydrauliques et affluents.
- Arrêté préfectoral n° 1903 du 11 juin 1987 : servitude instituée pour la rivière la Suize, ses dépendances hydrauliques et affluents.

➤ **AC 1- Monuments historiques**

- Monument inscrit : Pont sur la Marne (inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : 6 décembre 1984)

➤ **AS 1 – Conservation des eaux**

- Forage du syndicat des eaux de Brethenay (Arrêté préfectoral du 21 décembre 1981)

➤ **I 4 - Electricité**

- Ouvrages H.T.A
Lignes moyenne tension exploitées par E.D.F-G.D.F. Services HAUTE-MARNE et MEUSE
- Ouvrages H.T.B
Ligne 63 kV BOLOGNE-CHAUMONT

➤ **PT 2 – Télécommunications**

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

- Faisceau hertzien (Arconville-Chaumont : décret du 13.12.1989)
- Centre de télécommunication (Station de la Ferme des Epreuves : décret du 11.12.1984)

➤ **PT 3 – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

- *PT 3a. Conduites, câbles et lignes aériennes du réseau local et du réseau interurbain régionalisé*

En ce qui concerne le réseau urbain local, l'importance des conduites, câbles souterrains, et lignes aériennes établis ne permet pas le report sur le plan des servitudes, d'autant plus que des modifications sont très fréquemment apportées aux implantations.

S'agissant du réseau interurbain, les servitudes suivantes ont été reportées sur le plan :

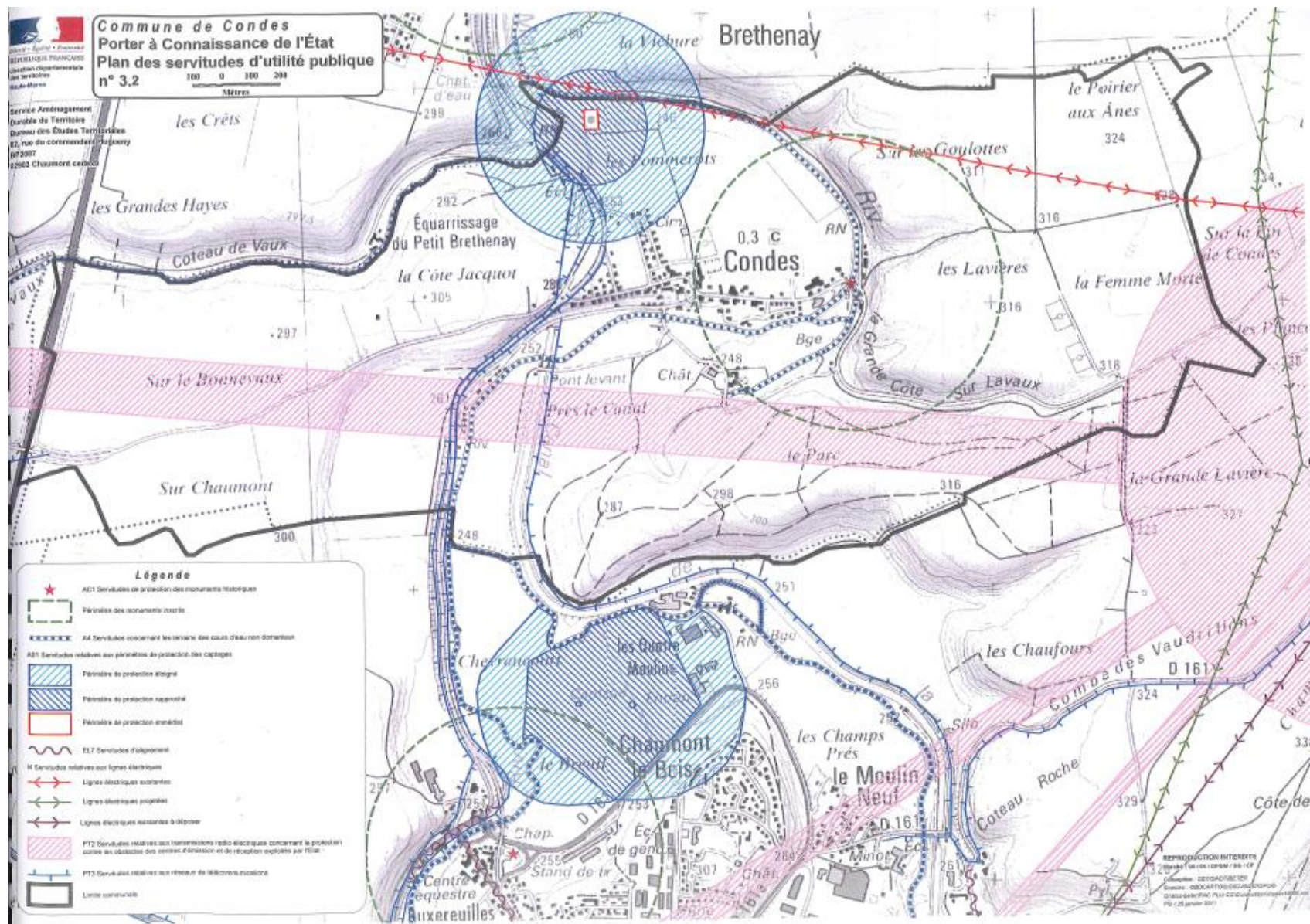
- Liaison BOLOGNE-RIAUCOURT
- Câble RG 52-406 CHAUMONT – NEUFCHATEAU

- *PT 3b. Câbles du réseau national*

- Câble TRN 177/03 CA CHAUMONT – CA SAINT-DIZIER
- Câble TRN 140/06 CA CHAUMONT – CA NEUFCHATEAU

➤ **T 7 – Relations aériennes**

Servitudes aéronautiques – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.



PARTIE 3/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Condes a été élaboré sur la base d'un diagnostic partagé du territoire et d'une analyse du Plan d'Occupation des Sols existant sur la commune.

Cette étude a permis d'identifier les enjeux de développement du territoire pour les 15 années à venir.

Sur la base de ces enjeux ont été définies les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce document a pour vocation de présenter et expliquer les choix retenus pour établir le PADD, puis les choix retenus pour construire le règlement et ses pièces graphiques.

3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement du village de Condes.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 14).

L'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au PADD précise, depuis la modification de la loi Grenelle 2, que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.

Retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le projet communal de Condes, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre d'assurer, localement et en fonction des composantes de la commune, le respect des principales définies à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir : le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale et le principe de préservation de l'environnement.

3.1.1 LES AMBITIONS COMMUNALES

Par délibération en date du 20 février 2009 et du 24 juillet 2009, le Conseil Municipal a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Il a pour objectif de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune à l'échelle des 10 à 15 prochaines années, tout en prenant en compte les dernières orientations environnementales et paysagères et le développement humain de la commune et de la région environnante.

Condes est une commune de Haute-Marne, située à l'extrémité Nord de Chaumont, préfecture du département, traversée par la Marne et le canal entre Champagne et Bourgogne.

Possédant un patrimoine architectural, paysager et écologique remarquable, elle doit s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels (vallée de la Marne, coteaux, boisements, ZNIEFF, Natura 2000, etc.) et bâtis (château, centre-bourg historique, patrimoine vernaculaire, etc.).

La commune doit aussi veiller à protéger les espaces agricoles productifs et mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable (dimensionnement au plus juste des surfaces à bâtir, promotion de nouvelles formes urbaines plus compactes) et intégrer la prise en compte des risques et nuisances affectant le territoire communal : risques naturels d'inondation (atlas des zones inondables de la vallée de la Marne amont).

Chaumont exerce une attraction importante sur la plupart des communes de son arrondissement en proposant la plupart des services marchands ou non marchands et autres prestations utiles à la vie courante. Condes ne dispose pas de ces services, mais sa proximité immédiate de Chaumont permet de répondre à ces besoins. La commune se démarque en restant un village au charme tranquille mettant en avant la qualité de vie dans un cadre de vie naturel.

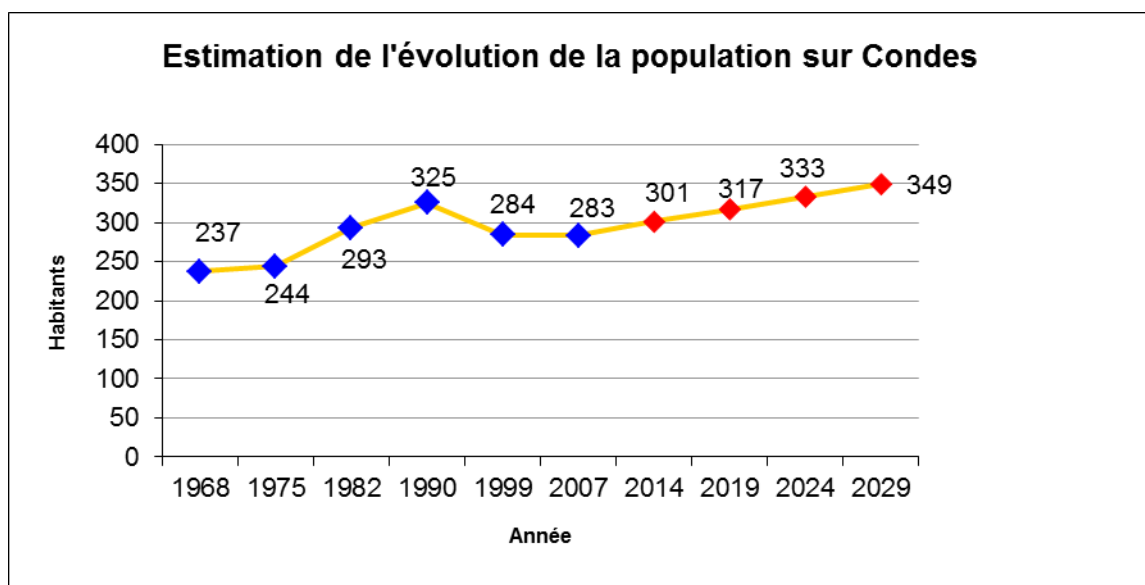
3.1.2 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE

Scénario envisagé par la commune de Condes

La commune de Condes entend maîtriser son urbanisation tout en limitant la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. Pour se faire, la commune a mis en place un scénario de croissance démographique qui conditionnera les surfaces nécessaires à ouvrir à l'urbanisation.

L'estimation suivante est basée sur la tendance observée ces dernières années, en poursuivant la courbe de croissance démographique. En effet, l'évolution démographique précédente a montré le bénéfice de la mise en place du Plan d'Occupation des Sols pour la commune de Condes engendrant une forte croissance entre 1975 et 1990. La croissance s'est ensuite essoufflée à cause d'un manque de foncier disponible conjugué à une rétention foncière des zones à urbaniser du POS. Par le biais de la mise en place du PLU, les élus de Condes espèrent redonner un certain élan au développement communal en ciblant au mieux les futurs terrains constructibles.

La commune se situe en première couronne de Chaumont, en étant limitrophe au nord de la Préfecture de la Haute-Marne. L'atout principal de la commune réside dans sa proximité avec Chaumont en étant incluse dans son bassin de vie mais aussi d'emploi. Bien qu'aucune activité économique ne soit présente, Condes se distingue par une qualité de vie et un cadre paysager exceptionnel aux portes de Chaumont. La création d'un nouveau lotissement en 2006 a montré que la demande est bel et bien existante sur Condes, qui se doit de proposer une possibilité de construction pour les années à venir afin de satisfaire cette demande et de préserver le maintien de l'école sur le village.



La commune a pour objectif un accueil de **1,5 logements par an, sur 15 ans**, soit la construction d'environ **22 nouveaux logements** à l'horizon 2029. Cet objectif engendrerait un gain de **49 nouveaux habitants** à raison de 2,2 personnes par ménage pour un logement, soit une population communale estimée à 349 habitants en 2029.

Le calcul suivant reprend l'estimation de surface constructible nécessaire à la réalisation de l'objectif communal en terme d'accueil de nouvelle population.

Les enjeux sur la gestion économe de l'espace ainsi que les lois « Grenelle » concernant la densité, font état d'une prise en compte de 15 logements à l'hectare qui s'appliquent aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural, soit une moyenne « statistique » de 666 m² par logement. Dans le but de répondre à cet objectif, une moyenne de **800 m² par logement** a été prise en compte pour le calcul, incluant les voiries et réseaux divers (VRD = + 134 m² par logement). En tenant compte de la moyenne de **2,2 personnes par ménage** et des objectifs communaux en terme d'accueil de population, il serait alors nécessaire de dégager 1,76 hectares en terrain constructible.

Néanmoins, la commune n'est pas maître du foncier et ne dispose que très peu de terrains communaux. Afin de pallier à un éventuel blocage du foncier de la part des propriétaires terriens qui ne souhaiteraient pas construire ou vendre, il est pris un **coefficient de rétention foncière de 1,5** permettant d'augmenter la surface constructible nécessaire au scénario de développement. Ce coefficient de 1,5 est généralement appliqué dans les communes ayant les mêmes spécificités que commune de Condes, à savoir commune périurbaine, ne déposant que très peu de foncier communal. De plus ce coefficient doit permettre à la commune de réaliser des réserves foncières dans le but d'un développement futur à long terme en s'aidant du Droit de Préemption Urbain. En effet, la commune souhaite obtenir la maîtrise foncière afin de pouvoir contrôler la mise à disposition de son offre en logements dans le temps.

Il serait alors nécessaire de dégager **2,6 hectares de terrains constructible**, aussi bien en dents creuses (zone urbaine actuellement) qu'en zone à urbaniser à court et moyen terme (1AU) et à long terme (2AU).

A noter que la commune ne souhaite pas réserver de terrains à vocation économiques. En effet, Condes n'a pas vocation à accueillir un développement économique, l'intercommunalité (et la ville de Chaumont) étant plus à même d'offrir une offre foncière de ce type.

3.1.3 CONSTATS, ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD a été établi selon les besoins identifiés dans le diagnostic territorial. Les constats et enjeux établis se répercutent ensuite dans les orientations du PADD. Le règlement écrit et graphique déterminés dans le PLU découlent des orientations du PADD.

CONSTATS	ENJEUX	ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION DANS LE PLU
POLITIQUE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME			
Décroissance de la population de 1990 à 2007, puis léger regain jusqu'à aujourd'hui. Faible vieillissement de la population. Un nombre de personne par ménage qui diminue.	<i>Le PLU devra anticiper les besoins à long terme de la commune afin d'encadrer son urbanisation en fonction de son évolution démographique. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation devra se faire de manière suffisante et raisonnée pour accueillir de nouvelles populations et ne pas compromettre un développement ultérieur de la commune.</i>	1. Maîtriser la croissance démographique	- Mise en place d'un scénario de croissance.
Peu de dents creuses et de logements vacants. La majorité des résidences principales de la commune sont propriétaires de leur logement.	<i>Répondre à une demande en terme de terrains constructibles tout en conciliant la préservation de l'environnement et du cadre de vie de la commune.</i>	2. Dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir	- Ouverture à l'urbanisation en fonction des objectifs communaux
Le POS détermine de grands espaces à urbaniser. La commune n'est propriétaire que de peu de foncier et est réduit au bon vouloir des propriétaires terriens de vouloir ou non vendre leurs terres.	<i>Fixer des objectifs d'aménagement cohérent avec les tendances attendues dans le respect des nouvelles législations. Laisser la possibilité à la commune de faire des réserves foncières pour l'avenir.</i>		- Réduction de l'ancienne zone NA du POS.
La commune de Condes est exposée à des risques naturels (inondation, chute de blocs, etc.) ainsi qu'à des nuisances sonores aux abords de la RD 200. La majeure partie du village est à l'abri des nuisances sonores engendrée par la D200 puisque celle-ci longe le village à l'Ouest. Le village étant construit en longueur vers l'Est, très peu d'habitation entendent le trafic. Certaines habitations se situent sur des pentes	<i>Prendre en compte les risques et les nuisances en faisant prévaloir le principe de précaution. Encadrer les différents types d'urbanisation existante.</i>	3. Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels	- Traduction dans les choix de délimitation des zones et dans le règlement écrit.

prononcées ou à proximité des points les plus bas : la Marne. Ce type d'urbanisation peut être à risques.			
La commune a été mise en demeure de mettre en place un système d'assainissement collectif.	<i>Rationaliser les réseaux existants et prévoir les nouveaux en lien avec les choix d'aménagement et d'urbanisation.</i>	4. Conforter et développer les réseaux et équipements	- Traduction de l'orientation dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser du zonage.
Le village dispose d'espaces publics, d'équipements scolaires et publics permettant d'avoir une vraie vie de village (salle des fêtes, stade de foot, terrains de tennis, etc.)	<i>Poursuivre la dynamique, conforter et maintenir les équipements et services communaux existants</i>		
On distingue très clairement une zone urbaine ancienne d'une zone urbaine récente de type pavillonnaire. Dans le cœur ancien de Condes, il y a une unité que l'on ne retrouve pas dans les constructions récentes.	<i>Protéger le centre-bourg historique du village dont il convient de sauvegarder l'esprit et l'authenticité. Il est important que les futures constructions s'inspirent du patrimoine ancien de la commune afin d'être en cohérence avec le reste du village. Les nouvelles constructions et les extensions en cœur de village devront préserver les volumes et un style en harmonie avec ceux rencontrés dans cette partie de la Haute-Marne.</i>	5. Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	- Mise en place d'une zone Urbaine ancienne (Ua dans PLU issue de la zone Ub du POS) avec une réglementation spécifique.
La commune dispose d'une richesse architecturale et patrimoniale de qualité qu'il convient de protéger car étant le caractère identitaire de la commune.	<i>Valoriser les richesses architecturales du village par un entretien / restauration du patrimoine communal mais aussi des restaurations / réhabilitations du patrimoine privé.</i>		
Un pont est classé Monument Historique sur le village.	<i>S'appuyer, comme le prévoit la législation en vigueur, sur l'avis systématique de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout permis de construire situé à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'édifice.</i>		
Les entrées de ville peuvent être considérées comme la carte de visite d'un village. Il ne faut pas les négliger car c'est la première image que l'on se fait d'un village. Toutes les entrées sur Condes sont paysagères, surtout sur deux où l'on passe dans la forêt avant de découvrir les premières maisons.	<i>Limiter la publicité mais aussi limiter et aménager les aires de parking ainsi que limiter les bâtiments masqués, etc. en entrée de village.</i>	6. Refuser l'urbanisme opportuniste des entrées de ville et des bords de Marne	- Traduction dans la délimitation du zonage.

Des constructions ont été faites au Sud du village sans prendre en compte les vues et les risques sur les bords de Marne.	<i>Eviter la construction sur le bas des terrains déjà construits entre ruelles Abreuvoir et la rivière.</i>		
On dénombre plusieurs vues d'intérêt paysager dans le diagnostic territorial.	<i>Opter pour un urbanisme qui préserve les vues sur les cours d'eau, sur les coteaux, sur les grands paysages et les paysages de jardins, vergers, mais aussi sur le bâti d'intérêt architectural, etc.</i>	7. Ne pas déconnecter le village de son environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Traduction dans la délimitation du zonage. - Reconnaissance de jardins à préserver en zone Ub en s'appuyant sur l'article L. 123-1-5 7°
PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS			
Le village se situe dans la plaine alluviale de la Marne, entre le Canal de la Marne et la rivière. En étant positionné en cœur de vallée, le village est visible de loin et permet d'avoir des cônes de vues exceptionnels. On trouve un village en lien étroit avec l'espace naturel.	<i>Préserver les espaces naturels ayant un fort atout paysager. Protéger les points de vue sur le grand paysage. Préserver de toute urbanisation nouvelle le champ d'expansion des crues de la Marne en préservant les ripisylves.</i>	1. Protéger les espaces naturels à proximité du village	<ul style="list-style-type: none"> - Traduction dans le zonage avec mise en place d'une zone Naturelle Inondable (Ni), mais aussi d'une zone Agricole Paysagère (Ap).
La biodiversité est riche sur la commune avec plusieurs ZNIEFF de type I mais aussi II, et surtout la présence d'un site Natura 2000. Ceci s'explique par une prédominance des Bois et Forêts sur les coteaux et sur les plateaux.	<i>Préserver et mettre en valeur les zones naturelles protégées et/ou réglementées mais aussi l'ensemble des Bois et Forêt et développer l'urbanisation à distance des zones à fort enjeux environnementaux.</i>	2. Préserver et renforcer la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un scénario de croissance. - Reprise de l'ensemble des EBC déterminés par le POS. - Mise en place d'une zone Naturelle Patrimoine (Np). - Indice « i » garantissant également la gestion des zones humides.
Un captage est présent sur la commune, au Nord de la plaine alluviale. Ce captage sert à 9 communes dont Condes.	<i>Garantir cette ressource et s'appuyer sur le rapport de l'hydrogéologue agréé déterminant les différents périmètres de protection du captage.</i>	3. Protéger la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> - Traduction dans le zonage avec les zones urbaines en dehors du périmètre de protection rapprochée du captage.
Peu d'exploitation sont recensée sur la commune, néanmoins le maintien de l'agriculture permet le maintien des paysages ouverts.	<i>Préserver les terres agricoles, et faire une distinction entre espace agricole d'intérêt paysager, dans le but de préserver les cônes de vues sur le secteur de la plaine alluviale par</i>	4. Préserver le monde agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Détermination des zones agricoles en deux secteurs : zone A autorisant les constructions agricoles et zone

	<i>exemple, et autre secteur agricole offrant la possibilité à l'activité de se développer aisément.</i>		Ap identifiant l'agriculture productive et interdisant les constructions.
PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES			
Le village se situe entre le Canal entre Champagne et Bourgogne et la rivière dans la Marne, dans un méandre de la rivière : dans une plaine alluviale. Les coteaux et plateaux boisés sont quant à eux de véritables trames vertes avec la présence de ZNIEFF et d'un site Natura 2000.	<i>Mettre en avant la place de l'eau dans le territoire. Préserver les continuités écologiques de toute construction.</i>	1. Maintenir les trames verte et bleue	- Traduction dans la délimitation des zones naturelles du zonage.
Les ripisylves sont de véritables corridors biologiques et permettent également de lutter contre l'érosion des berges et limitent le champ d'expansion des crues.	<i>Maintenir la ripisylve de la Marne</i>	2. Préserver les ripisylves	- Traduction dans la délimitation des zones naturelles du zonage.
L'HABITAT			
Condes, comme toutes les communes périurbaines, connaît un gros « turn-over ». Les logements locatifs sont largement minoritaires et pourraient être un levier pour le rajeunissement de la population. On constate que les logements anciens ne sont plus adaptés aux personnes âgées vivant le plus souvent seules dans une grande maison.	<i>Favoriser la mixité sociale et générationnelle. Assurer l'attraction et le maintien de jeunes ménages. Préparer le vieillissement de la population.</i>	1. Adapter les logements aux besoins	- Mise en place d'un scénario de croissance.
Les bâtiments anciens ne répondent pas, pour la plupart, aux objectifs nationaux de réduction des consommations d'énergie. Il existe un Programme d'intérêt Général (PIG) sur l'intercommunalité.	<i>Le développement des énergies renouvelable peut être une solution envisagée dans la mesure où elles ne dégradent par les qualités esthétiques des bâtiments.</i>	2. Promouvoir un habitat durable, écoconstruction pour le neuf et écorénovation.	- Traduction dans le règlement du PLU.

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

<p>On remarque quelques liaisons douces sur le village permettant de lier le village entre les différents quartiers et son environnement. L'avènement de l'automobile a fait perdre l'usage de ces liaisons et sont aujourd'hui utilisé pour la promenade.</p>	<p><i>Favoriser les petits déplacements à pied ou à vélo. Aménager des sentiers ainsi que les berges de la Marne. Conforter et augmenter les itinéraires de promenade. Valoriser les pistes cyclables.</i></p>	<p>1. Promouvoir les liaisons douces</p>	<p>- Mise en place d'une zone Naturelle liée au Canal (Nc) garantissant la voie verte entre Champagne et Bourgogne.</p>
<p>Le prix de l'essence continuant d'augmenter au fil des mois, le covoiturage apparait de plus en plus comme une solution à l'utilisation systématique du véhicule personnel. De plus, la grande partie des actifs résidant sur Condes travaillent sur Chaumont à 5 kilomètres au Sud.</p>	<p><i>Communiquer sur le covoiturage sur la commune pour les habitants.</i></p>	<p>2. Encourager le covoiturage</p>	<p>- Non transposable dans le règlement écrit et graphique.</p>
<p>La commune ne disposant pas de commerces de proximité, le déplacement n'est pas chose aisé pour tous, notamment les personnes âgées.</p>	<p><i>Permettre à tous de se déplacer pour les besoin quotidien, avec notamment le Taxibus de la Communauté de Communes.</i></p>	<p>3. Encourager le transport à la demande</p>	<p>- Non transposable dans le règlement écrit et graphique.</p>

LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

<p>La commune, étant relativement petite, n'a pas la possibilité technique ni financière de mettre en place un site internet de la Mairie reprenant diverses informations. Néanmoins, elle peut s'appuyer sur l'intercommunalité sur ce point.</p>	<p><i>Développer un service internet pour les usagers de la commune. Renseigner les habitants sur les sites nationaux (permis de construire par exemple).</i></p>	<p>1. Encourager les communications numériques</p>	<p>- Non transposable dans le règlement écrit et graphique.</p>
<p>L'offre de débit est faible sur la commune, de l'ordre de 512k.</p>	<p><i>Inciter les services concernés à développer la couverture et l'offre internet, passage en haut débit, etc.</i></p>	<p>2. Conforter le poids démographique du bourg</p>	<p>- Non transposable dans le règlement écrit et graphique.</p>
<p>La commune ne disposant pas de commerces de proximité, le déplacement n'est pas chose aisé pour tous, notamment les personnes âgées.</p>	<p><i>Permettre à tous de se déplacer pour les besoin quotidien, avec notamment le Taxibus de la Communauté de Communes.</i></p>	<p>3. Encourager le transport à la demande</p>	<p>- Non transposable dans le règlement écrit et graphique.</p>

L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

<p>La commune ne dispose pas de commerces de proximité. La vocation du village est avant tout résidentielle, et les habitants trouvent sur Chaumont tous les services et commerces nécessaires au quotidien.</p>	<p><i>Développer un service de proximité de type multiservices.</i></p>	<p>1. Réfléchir à la mise en place d'un pôle relais</p>	<p>- Activités de commerces et de services autorisés en zone U.</p>
--	---	--	--

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

<p>Condes est une commune résidentielle, « commune dortoir » comme la plupart des communes périurbaines. Le développement économique n'est pas envisageable, par contre le développement des loisirs rentrerait dans la vocation de la commune. Plusieurs cabanons existent le long de la Marne au Sud du village.</p>	<p><i>Délimiter une zone de loisirs autorisant des constructions légère de type cabanons le long de la Marne.</i></p>	<p>1. Développer une zone de loisirs le long de la Marne</p>	<p>- Mise en place d'une zone naturelle de loisirs (NI).</p>
<p>L'activité agricole est l'activité économique principale de la commune. La diversification de l'activité peut être une solution pour maintenir l'activité en place.</p>	<p><i>Maintenir des îlots de production cohérents et accessibles aux engins agricoles. Encourager la transmission des exploitations. Permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique.</i></p>	<p>2. Préserver l'activité agricole</p>	<p>- Traduction dans la mise en place de la zone A.</p>
<p>L'atout principal de la commune est son cadre de vie mis en avant par des paysages exceptionnels.</p>	<p><i>Encourager la valorisation du patrimoine bâti sous la forme d'hébergements touristiques. Permettre une valorisation touristique des grandes propriétés bâties (restauration, séminaires, hôtellerie, etc.)</i></p>	<p>3. Développer la vocation touristique et de loisirs de la commune</p>	<p>- Traduction dans le règlement.</p>

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

<p>Afin de respecter les préconisations des différentes lois en matière d'urbanisme, la commune a mis en place un objectif d'aménagement pour les 15 prochaines années. L'objectif d'accueil de nouvelle population va déterminer les surfaces nécessaires à urbaniser.</p>	<p><i>Dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir au regard des besoins exprimés en privilégiant l'accueil de population nouvelle en continuité urbaine.</i></p>	<p>1. Promouvoir une gestion économe de l'espace</p>	<p>- Voir perspectives d'évolution de la commune</p>
<p>La lutte contre l'étalement urbain et contre le mitage doit être une priorité. On distingue quelques maisons isolées sur la commune. Les dispositifs du PLU devront conduire à éviter le mitage et devront permettre de reconquérir les espaces laissés libre à l'intérieur du tissu urbain et, à défaut permettre de localiser des terrains urbanisables en limite d'agglomération.</p>	<p><i>Reconsidérer les zones urbaines définies au POS trop grande consommatrice.</i></p>	<p>2. Maîtriser la consommation d'espace</p>	<p>- Voir perspectives d'évolution de la commune</p> <p>- Traduction dans le zonage des zones à urbaniser.</p>
<p>La commune ne dispose que de très peu de logement vacant. Néanmoins la reprise d'un bien ancien est une solution à prendre en compte et à favoriser plutôt que d'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation.</p>	<p><i>Favoriser la reprise d'un bien ancien plutôt que d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces consommateur d'espace.</i></p>	<p>3. Encourager la rénovation / réhabilitation</p>	<p>- Le règlement autorise les dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions.</p>

3.2 MOTIF DE DÉLIMITATION DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et en un document littéral, permettant respectivement de délimiter différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il peut être complété par des orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire afin d'y expliciter les conditions d'organisation urbaine et de fonctionnement qui y sont spécifiquement attendues.

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Condes.

➤ La méthodologie utilisée

Les principaux objectifs de l'élaboration des pièces réglementaires du dossier de PLU sont, au travers de documents graphiques et d'un document littéral ayant la même portée normative, de :

- Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec les intentions d'aménagement et de développement formulées dans le PADD,
- les présenter de manière à faciliter leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- permettre ainsi aux utilisateurs de comprendre le sens de la règle, et de mieux accepter les limites ou conditions opposées à un projet particulier dès lors qu'elles servent un projet plus global.

A ce titre, le règlement ne doit être considéré que comme l'un des outils de traduction du projet dont la mise en œuvre ne peut s'appuyer sur la seule application des servitudes d'urbanisme définies par le PLU.

La formulation réglementaire a été menée en référence constante aux enjeux identifiés, les contraintes en découlant devant être sous-tendues par des objectifs traduisant les intentions du projet.

La base structurante du règlement, graphique et littéral, consiste en :

- une esquisse de découpage en zones (bâties sur des objectifs d'extension urbaine, de densification, de protection, de mise en valeur),
- la mise en exergue des principales différences du corpus réglementaire (en fonction soit de la vocation, soit des formes urbaines).

Elle a été construite à partir d'une confrontation entre quatre « déterminants » :

- caractéristiques du territoire (réalité de l'occupation du sol),
- morphologie urbaine (apparence et caractéristiques physiques de cette occupation),
- volontés d'aménagement exprimées (dynamique souhaitée : préservation, évolution, rupture, etc.),
- analyse du Plan d'Occupation des Sols

Les choix ont ensuite été affinés à partir :

- des éléments d'information externe (annexes, porter à connaissance, etc.),
- d'un examen approfondi des règles à instituer et de leur application territoriale souhaitable.

➤ **Les grands principes de zonage**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones à urbaniser (zone AU), en zones agricoles (zone A) et en zones naturelles et forestières ou non équipée (zone N). La définition et la répartition spatiale de ces quatre grandes délimitations sont issues des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable conformément aux Articles R 123-4 à R 123-8.

Les espaces urbains majeurs (zones U) détermine les processus d'urbanisation dans un objectif d'utilisation économe de l'espace en limitant l'étalement urbain périphérique (concentré dans les zones AU en extension ou dans le cadre de renouvellement urbain).

L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par des espaces libres ou en friches destinés aux activités agricoles, de jardin ou à la préservation des espaces naturels en zone A ou N.

S'agissant de la zone urbaine, les principes de zonages veillent à intégrer une dimension multifonctionnelle. Des composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines se côtoient afin de délimiter un espace développant des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale mais également urbaine par la présence d'activités commerciales, de services, culturelles, etc. et une meilleure accessibilité au pôle de centralité.

Cette multifonctionnalité s'inscrit dans un contexte de préservation du cadre de vie et de gestion économe des espaces naturels de la commune mais également de l'intercommunalité. Ainsi, il est privilégié une démarche de proximité et d'accessibilité aux diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, transport, etc.) afin de limiter l'urbanisation des espaces naturels.

3.2.1 PRÉSENTATION DES ZONES

Chaque zone du PLU a été définie à partir d'une confrontation entre une analyse du POS, son occupation du sol, sa morphologie bâtie et les volontés d'aménagement exprimées dans le PADD. Le règlement d'urbanisme qui leur est associé exprime les conditions d'utilisation du sol de nature à traduire les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité rappelés pour chacune des zones, dans la partie précédente relative aux principes de zonage du territoire communale.

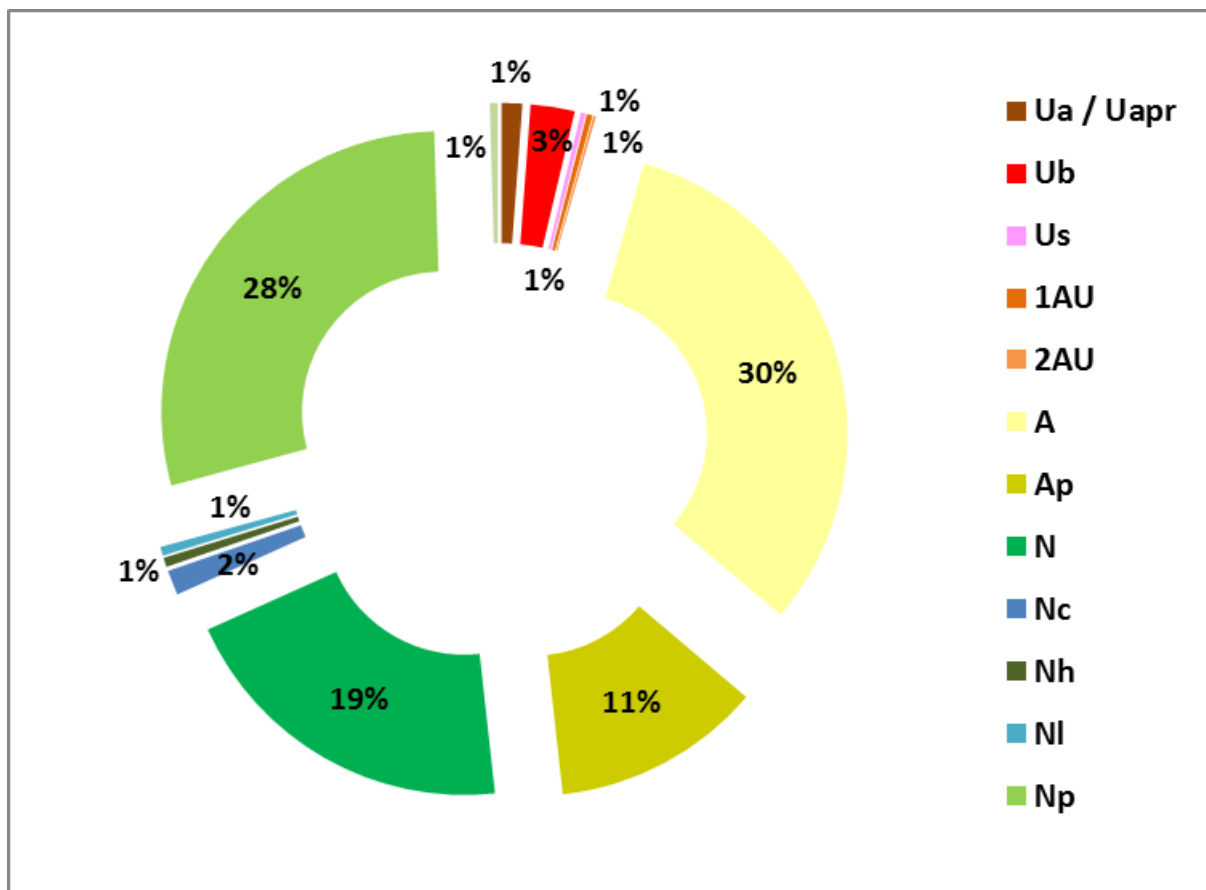
Ainsi, 7 zones et 7 secteurs ont été délimités :

- 3 zones et 1 secteur ont été délimités au regard des formes et vocations urbaines : **Ua (Uapr), Ub et Us**.
- 2 zones ont été délimitées pour le développement futur de l'urbanisation : **1AU et 2AU**.
- 1 zone et 1 secteur ont été délimités en fonction de l'affectation et de la vocation du secteur agricole : **A (Ap)**.
- 1 zone et 5 secteur ont été délimités en fonction de la préservation des espaces naturels et forestiers : **N (Nc, Nh, Nl, Np et Ns)**.

Une partie des zones ou des secteurs sont concernés par l'AZI de la Marne ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation possible sur ces secteurs. Dans ce cadre, des dispositions particulières s'appliquent et pourront être exigées afin de diminuer la vulnérabilité des installations et constructions.

ZONE	CARACTERISTIQUES	SURFACE EN HECTARES
Sous-Total	ZONES URBAINES	20,27
Zone Ua	Zone urbaine ancienne dense correspondante au centre historique du village. Il comprend 1 secteur : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Uapri : l'indice « p » correspond à « patrimoine » et identifie les constructions anciennes de l'autre côté du pont se situant en bordure de zone Natura 2000, patrimoine naturel de la commune. L'indice « r » correspond à « risque » et identifie la zone à risque de chute de blocs. L'indice « i » correspond au risque inondation. 	5,99
Zone Ub	Zone urbaine à dominante résidentielle correspondante aux extensions récentes du village (après-guerre). <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ubi à risque d'inondation. 	12,88
Zone Us	Zone urbaine destinée aux équipements de loisirs et sportifs.	1,40
Sous-Total	ZONES NATURELLES	487,62
Zone 1AU	Zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme.	1,64
Zone 2AU	Zone à urbaniser à vocation résidentielle à long terme.	0,73
Zone A	Zone agricole correspondante à la vocation de la zone reprenant l'ensemble des terres agricoles.	161,26
Secteur Ap	Secteur agricole paysager correspondant à l'ensemble des terres agricoles de la plaine alluviale de la Marne. <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Api à risque d'inondation. 	61,17

Zone N	Zone naturelle correspondante à la vocation de la zone reprenant l'ensemble des secteurs à protéger. - Secteur Ni à risque d'inondation.	101,68
Secteur Nc	Secteur naturel lié au canal entre Champagne et Bourgogne.	7,28
Secteur Nh	Secteur naturel d'habitat isolé sur la commune. - Secteur Nhi à risque d'inondation.	2,74
Secteur NI	Secteur naturel de loisir correspond aux baraques de pêche le long de la Marne. - Secteur Nli à risque d'inondation.	2,60
Secteur Np	Secteur naturel patrimoine reprenant l'ensemble des ZNIEFF et des sites Natura 2000 à protéger. - Secteur Npi à risque d'inondation.	146,12
Secteur Ns	Secteur naturel réservé aux sports.	2,40
TOTAL	COMMUNE	507,89



3.2.2 LIMITES ET JUSTIFICATIFS DES ZONES

3.2.2.1 Les zones urbaines

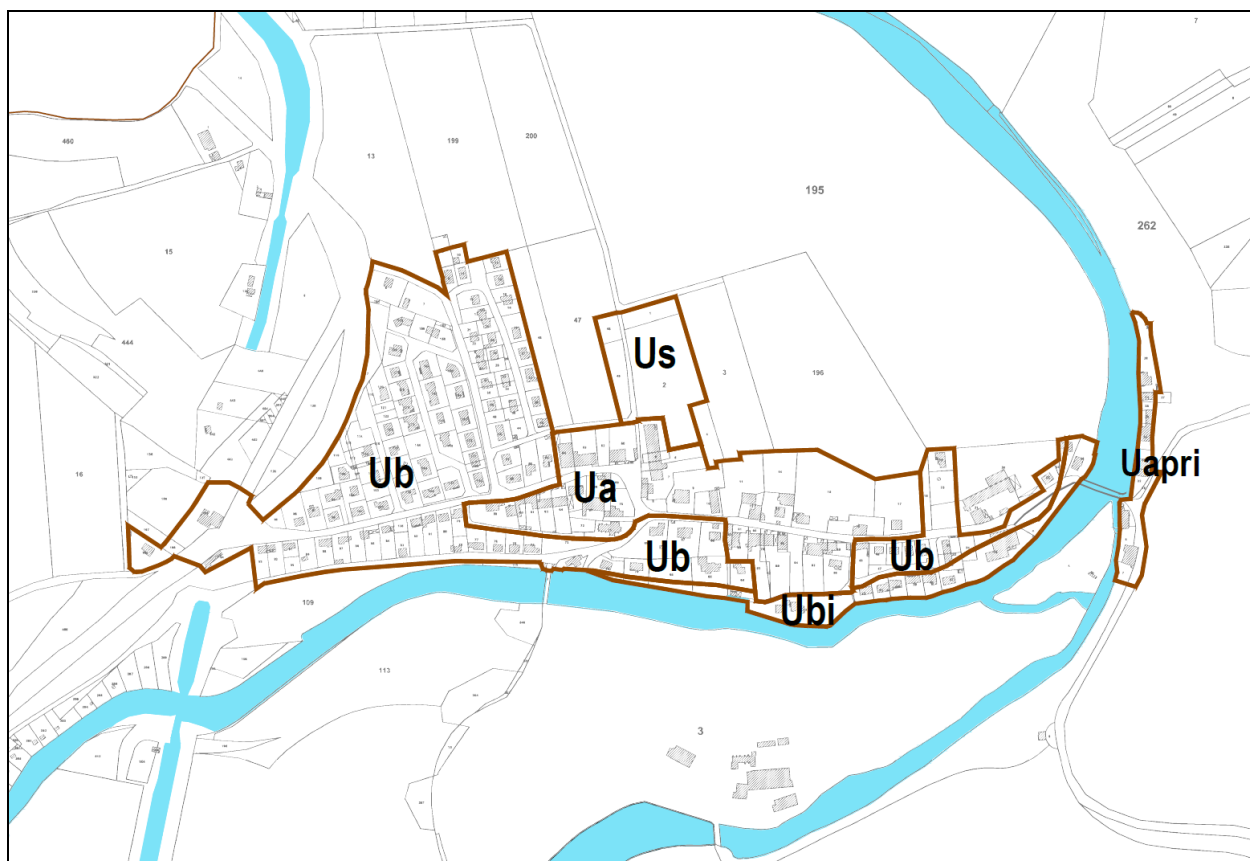
➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R 123-5, **les zones urbaines 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.

➤ Le zonage de CONDES

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

La zone urbaine du PLU comporte 3 zones et 1 secteur : **Ua (Uapr)**, **Ub** et **Us**. Une partie des zones ou des secteurs sont concernés par l'AZI de la Marne ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation.



➔ *La zone Ua*

La zone **Ua** remplace la zone **UB** du POS et reprend une zone urbaine ancienne et dense correspondante au centre historique du village.

On trouve un secteur spécifique : le secteur **Uapr** correspondant aux constructions anciennes localisées de l'autre côté du pont, situées en zone Natura 2000 et où un risque de chute de blocs est avéré. Le règlement reprend les recommandations du rapport BRGM sur l'évènement du 11 juin 2010.



Secteur Uapr



Zone Ua

Cette zone **Ua** dans sa globalité présente un tissu urbain dense et compact qui se caractérise par une forte homogénéité architecturale et des alignements continus. Cette zone est le point de centralité de la commune.

→ *La zone Ub*

La zone **Ub** remplace la zone **UD** du POS et reprend une zone urbaine en périphérie du centre ancien, correspondante aux extensions d'après-guerre. Sa typologie urbaine est différente de celle du centre ancien. Les constructions répondent pour la plupart à un vocabulaire pavillonnaire avec une implantation en milieu de parcelle, même s'il est encore possible d'observer des implantations à l'alignement et en limite mitoyenne.

Un secteur indicé « i » témoigne du potentiel risque inondation à proximité immédiate de la Marne.



Zone Ub

→ *La zone Us*

La zone **Us** remplace la zone **UBs** du POS et reprend les équipements sportifs de la commune (stade et terrains de tennis).

Les équipements publics, soumis à des réglementations propres et disposant d'un foncier limité, sont dispensés des règles facultatives d'emprise au sol, de hauteur et d'aspects extérieurs.



Zone Us

3.2.2.2 Les zones à urbaniser

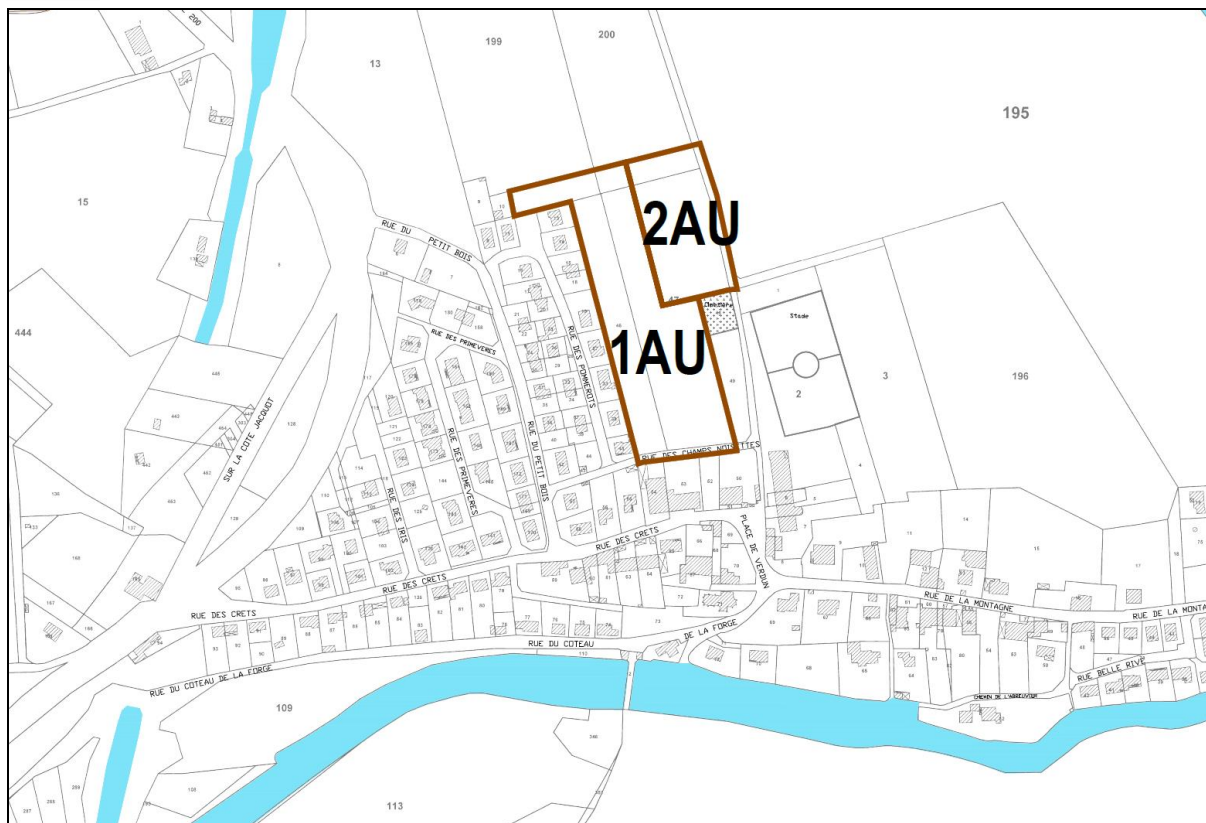
➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R 123-6, **les zones à urbaniser 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation 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 ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

➤ Le zonage de CONDES

D'une manière générale, ces zones AU si situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voierie, réseaux, etc.).



→ *La zone 1AU*

La zone **1AU** déterminé par le PLU est principalement à vocation résidentielle. Elle remplace une partie de la zone **NA** du POS en continuité des lotissements existants. Ces terrains seront ouverts à l'urbanisation en fonction de l'acheminement des réseaux et de la création des voiries nécessaires dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une construction isolée sera toutefois possible dans la mesure où son implantation a été réfléchié dans le cadre d'une réflexion d'ensemble afin de ne pas compromettre la poursuite de l'aménagement ultérieur.

Précisons néanmoins que la commune a été mise en demeure de mettre en place un système collectif d'épuration communal. L'ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à la réalisation de ce système. De ce fait, tout permis d'aménager ou permis de construire en zone **1AU** sera refusé jusqu'à la réalisation d'une station d'épuration communal ou le raccordement réalisé sur une autre station d'épuration en capacité de recevoir les effluents.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le règlement écrit du PLU. Une fois urbanisé, cette zone est vouée à inclure la zone **Ub** voisine. Elle reprend d'ailleurs sensiblement les mêmes caractéristiques de cette zone.



Zone 1AU

→ *La zone 2AU*

La zone **2AU** reprend également une partie de la zone **NA** du POS. Sa différence avec la zone **1AU** réside dans une ouverture à l'urbanisation dans un deuxième temps par rapport à la première zone à urbaniser, dans le but de mettre en place un phasage de l'urbanisation sur la commune, à la différence du POS.

Cette zone se situe en continuité de la zone **1AU**. Elle est déterminée dans le but d'effectuer des réserves foncières pour la commune et permet de cibler le futur développement du village à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou révision du PLU qui permettra de déterminer plus précisément son corpus réglementaire et déterminer des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2.2.3 *Les zones agricoles*

➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R 123-7, **les zones agricoles 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

➤ Le zonage de CONDES

L'activité agricole est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit donc d'espaces à préserver de l'urbanisation autant pour sa valeur économique, paysagère mais aussi environnementale. En complément, une partie des zones N évoquées ci-après recoupe aussi des espaces pouvant intégrer les fonctions agricoles mais non classées en A dans la mesure où ils concernent des sites qui, soit bénéficient d'une certaine richesse écologique et/ou biologique, soit recourent des espaces anciennement agricoles et aujourd'hui en voie de déshérence.

La zone agricole du PLU comporte 1 zone et 1 secteur : **A** et **Ap**. Une partie des zones ou des secteurs sont concernés par l'AZI de la Marne ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation.



→ La zone A

La zone A correspond à la vocation de la zone agricole. Elle reprend l'ensemble du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur **Ap** lui est directement associé ; l'indice « p » indiquant l'intérêt paysager des sites en plaine alluviale à protéger offrant de belles perspectives.

Un secteur indicé « i » témoigne du potentiel risque inondation à proximité immédiate de la Marne.



Secteur Ap



Zone A

3.2.2.4 Les zones naturelles

➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R 123-8, **les zones naturelles 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 leur intérêt, 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 délimités 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 bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

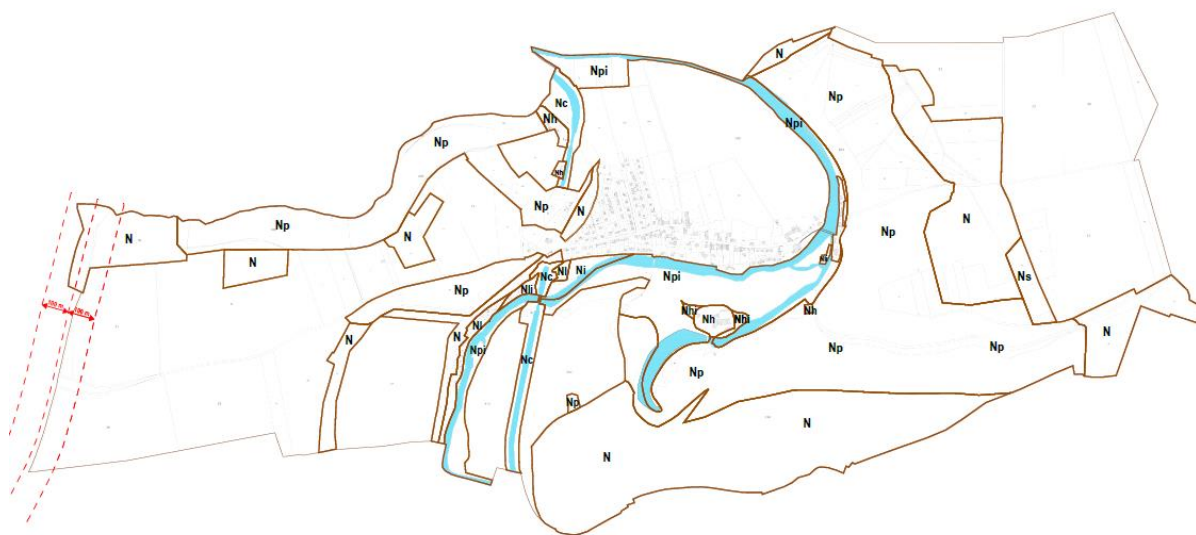
- En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels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

➤ Le zonage de CONDES

Dans un souci de préservation de l'intégrité des espaces, les zones naturelles sont globalement inconstructibles. Ainsi, est développé le principe de la constructibilité très limitée (à l'activité des jardins, des rénovations et de possibles extensions limitée, etc.). Afin de proscrire tout mitage et consommation de l'espace foncier, les constructions d'habitations sont interdites.

La zone naturelle du PLU comporte 1 zone et 5 secteurs : **N (Nc, Nh, Ni, Np et Ns)**.

Une partie des zones ou des secteurs sont concernés par l'AZI de la Marne ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation.



➔ *La zone N*

La zone **N** correspond à la vocation de la zone naturelle et remplace l'ancienne zone **ND** du POS. Elle reprend l'ensemble du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. C'est avant tout une zone de protection.

- Le secteur **Nc** : reprend l'ancienne zone **NDc** du POS correspondante au canal entre Champagne et Bourgogne et ses abords. Seules les constructions liées aux ouvrages du canal ou à son fonctionnement seront autorisés.
- Le secteur **Nh** : reprend l'habitation isolée sur la commune éloignée du village centre. Dans le but d'éviter le mitage et de le stopper, les nouvelles constructions n'y seront pas autorisées. Néanmoins la remise en état et l'extension limitée sera accordée.
- Le secteur **Ni** : reprend l'ancienne zone **NDp** du POS. Cette zone comprend les baraques de pêche le long de la Marne au Sud du village et une petite zone à l'Est proche du pont.
- Le secteur **Np** : reprend l'ensemble des ZNIEFF et des sites Natura 2000 à protéger sur la commune.

- Le secteur **Ns** : reprend l'ancienne zone **NDs** du POS. Cette zone comprend le terrain de sport dédié à l'activité sportive en plein air à l'Est du territoire communal.

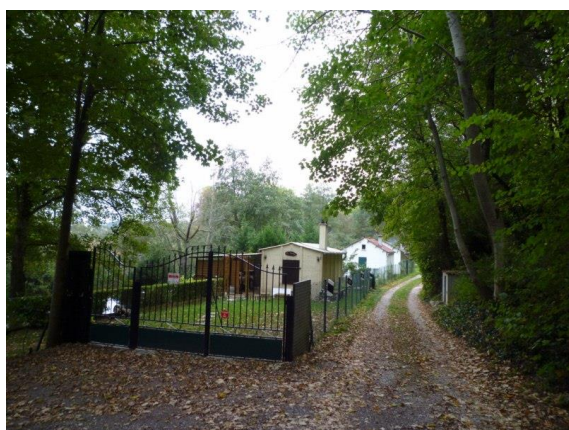
Une partie de la zone ou des secteurs est concernée par l'AZI de la Marne ; un indice « i » vient reprendre le risque inondation possible sur ces secteurs.



Secteur Nc



Secteur Nh



Secteur Ni



Secteur Np

3.2.3 TRADUCTION DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DANS LE ZONAGE ET CONSOMMATION D'ESPACE

3.2.3.1 Répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Le PLU comprend **2,37 ha de zone à urbaniser** répondant à l'objectif d'accueil de population répartis de la manière suivante :

- **1,64 ha en zone 1AU ;**
- **0,73 ha en zone 2AU.**

L'ensemble des secteurs impacte des espaces agricoles.

Le village ne comprend pas de dents creuses véritablement exploitables. Le tissu urbain y est dense. On trouve une ouverture à l'urbanisation répartie à hauteur de 70 % en zone à urbaniser à court et moyen terme (1AU) et de 30 % pour une urbanisation à long terme faisant office de réserve foncière en continuité de la première zone (2AU).

Les élus ont souhaité à travers le PLU relocaliser les zones à urbaniser à proximité du village en fonction des besoins. En effet, le POS déterminait des zones NA qui, en partie, n'auraient jamais été construites car le propriétaire était réfractaire à vendre et l'est toujours aussi. C'est ainsi que l'ancienne zone NA localisée sur la parcelle n° 196 a été supprimée. Il n'a été gardé que l'ancienne zone NA localisée en continuité urbaine, car devrait satisfaire au développement communal de ces 10-15 prochaines années. Le ratio de cette relocalisation a permis une diminution de 4 ha d'espace à urbaniser rendu au monde agricole.

3.2.3.1 Répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activité économique

Aucun terrain à vocation économique n'a été réservé dans le PLU. En effet, Condes n'a pas vocation à accueillir un développement économique, l'intercommunalité (et la ville de Chaumont) étant plus à même d'offrir une offre foncière de ce type.

3.2.3.2 Bilan de la consommation des espaces sur les dix dernières et quinze prochaines années

Analyse de l'occupation de sol au parcellaire

En 2014, à date d'élaboration du PLU, les espaces agricoles (analyse au parcellaire sur l'ensemble du territoire ; zonage NA et 1AU non encore urbanisée du POS ou du PLU pris en compte) représentaient 236,8 hectares soit 46 % du territoire communale. On distinguait deux types d'espaces agricoles : les champs et cultures d'un côté et les pâture et prairie d'un autre. Les premiers représentaient 222,6 hectares et les second 14,2 hectares.

Localisation des permis de construire accordés sur les 10 dernières années

L'analyse des permis de construire, accordés ces 10 dernières années, nous permet d'estimer la consommation d'espaces (toute nature confondu) sur le même laps de temps. Un croisement avec l'ancienne occupation du sol nous permet d'estimer les différentes consommation d'espace.

Sur Condes, les dernières constructions datent toutes de 2005 et 2006. A ces dates un lotissement est « sorti de terre » localisé entre deux lotissements déjà existants, permettant de refermer une enclave urbaine. 21 nouvelles constructions ont été réalisées sur une surface totale de 15 215 m². Ces terrains étaient anciennement occupés par des champs. On a donc une consommation d'espace agricole de l'ordre d'environ 1,5 hectares au profit de l'urbanisation entre 2004 et 2014.

Consommation des espaces agricoles sur les dix dernières

Années	Superficies des espaces agricoles (en ha)	Evolution (en ha)
2004	238,3	/
2014	236,8	- 1,5

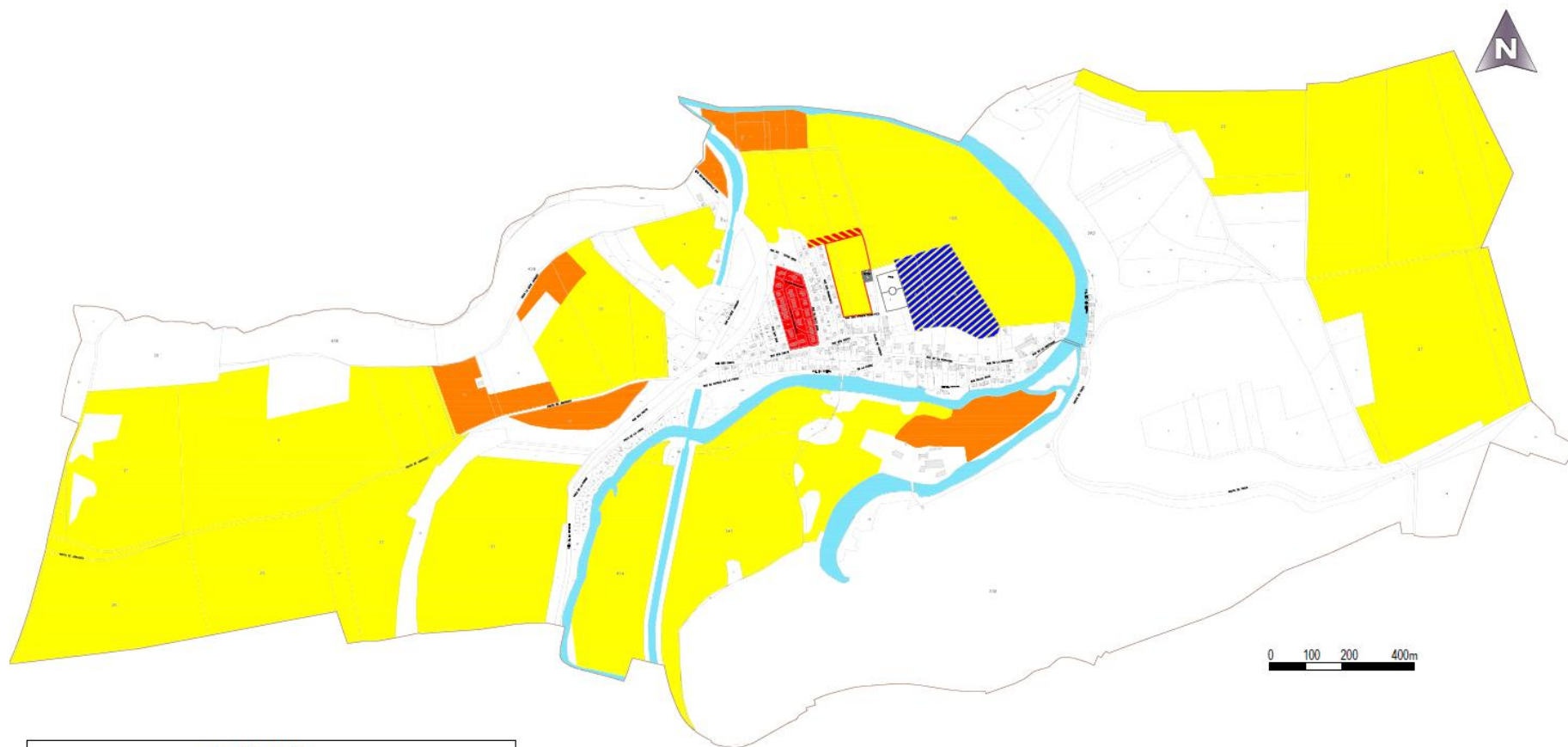
Bilan du POS et consommation des espaces agricoles par le PLU







Zones à urbaniser	Superficie des zones (en ha)	Impactant des espaces agricoles (en ha)	Superficies des espaces agricoles à venir (en ha)
Zones NA du POS	6,35	6,35	230,4
Zones AU du PLU	2,37	2,37	234,43

Le POS délimitait 6,35 ha de zones à urbaniser impactant en totalité des espaces agricoles. Le PLU détermine quand à lui 2,37 ha de zone à urbaniser, soit une diminution de 60 % ! La consommation d'espace agricole serait donc moindre dans le PLU de près de 4 hectares (3,98 ha).

On peut également compléter que le PLU phase dans le temps son développement avec une ouverture à l'urbanisation différée ; les zones 1AU pour le court et moyen terme ; la zone 2AU pour le long terme sera ouverte une fois les zones 1AU remplies et ne pourra se faire que par une modification ou révision du PLU.

Carte état initial et futur de la consommation d'espace sur Condes



LEGENDE	
	Cultures
	Pâture, prairie permanente
	Zone à urbaniser du PLU gardée du POS
	Nouvelle ouverture du PLU
	Ancienne zone à urbaniser du POS non gardée au PLU
	Constructions nouvelles sur les 10 dernières années

3.3 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.3.1 MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

3.3.1.1 *Le rôle du règlement du PLU*

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de réponse aux orientations d'aménagements retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

3.3.1.2 *La portée du règlement*

Comme le prévoit l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- Des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU ;
- Des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues ;
- Des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

3.3.1.3 *Composition des pièces réglementaires*

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de 3 types d'outils :

- Un découpage en zones de 4 types, puis sectorisation possible : urbaine « U », à urbaniser « AU », agricole « A » et naturelle « N ».
- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés, etc.).
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicable à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 16 articles.

3.3.1.4 Les 16 articles pour chacune des zones

Le règlement littéral est construit pour chaque zone autour de ces articles qui ont été regroupés par catégorie, selon la nature des règles qu'ils induisent

➤ **La destination générale des sols (article 1 et 2)**

Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations interdites (article 1) et soumises à des conditions particulières (article 2) fondées sur des critères objectifs urbanistiques, de préservation et de gestion économe des espaces, de risques ou de nuisances.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure pas dans l'article 1 ou l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

➤ **Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)**

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

➤ **Les caractéristiques des terrains (article 5)**

*Supprimé par la loi n° 2014/366 du 24/03/2014
(loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*

➤ **Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)**

Les règles d'implantation

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

- L'urbanisation en ordre continu ou semi-continu. Lorsqu'une organisation bâtie continue ou semi-continue est souhaitée, le règlement privilégie une structure d'îlot en implantant les constructions sur la périphérie, le long des voies ou espaces publics et en limitant la constructibilité sur les arrières afin de constituer ou de maintenir des jardins pour plus de tranquillité et une valorisation du cadre de vie.
- L'urbanisation en ordre discontinu. Lorsque l'on souhaite promouvoir une typologie d'îlot ouvert, favorisant la transparence visuelle sur les jardins et une présence forte du végétal, l'implantation de la construction sur la parcelle répond à des règles de prospect définies par le recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique – plus ou moins important en fonction du caractère d'ambiance que l'on veut obtenir – et des retraits par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, définis par la hauteur du bâtiment, afin de ne pas créer de vues directes sur les parcelles voisines, et respectant une distance minimum.

Les règles de constructibilité

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction soit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité seulement à partir d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m² de plancher, sans autre détermination.

➤ **Les règles qualitatives (articles 11 et 13)**

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures soumises à déclaration.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi des modalités d'aménagement paysager des espaces libres de toute occupation est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Selon les zones, les dispositions de traitement paysager sont adaptées, privilégiant la plantation d'arbres sur les reculs.

➤ **Les règles de stationnement (article 12)**

Les normes de stationnement retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport.

➤ **Le coefficient d'occupation du sol (article 14)**

*Supprimé par la loi n° 2014/366 du 24/03/2014
(loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).*

➤ **Les règles du développement durable des constructions (article 15 et 16)**

L'article 15 permet d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, des règles en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'article 16 permet d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.3.2 PRINCIPALES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DU PLU

ZONES URBAINES	
ZONE Ua (Uapr)	
VOCATION (Art. 1 et 2)	<p>La zone U a pour vocation d'accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, d'activités commerciales et artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Le but est de pérenniser mais également valoriser le cadre de vie et éviter les conflits d'usage tout en laissant une certaine mixité de zone tel qu'il est demandé dans la loi SRU. L'interdiction des groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation et les constructions à usage agricole ont été complétés par rapport au POS.</p> <p>Dans le secteur Uapr, seuls les reconstructions à l'identique seront autorisées dans le but d'éviter tout impact sur la zone Natura 2000 et de prendre en compte les recommandations du rapport BRGM sur l'évènement du 11 juin 2010.</p>
ACCES, DESERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	<p>Tout terrain enclavé sera réputé inconstructible. Les caractéristiques d'accès et des voiries devront satisfaire aux règles de desserte et de passage concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. Les voies nouvelles devront comporter un dispositif permettant le demi-tour des véhicules de sécurité publique.</p> <p>Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire. Concernant l'assainissement, le format individuel est obligatoire en l'absence d'un réseau collectif. Néanmoins, il devra permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, la récupération d'eau de pluie sera autorisée dans la mesure où un système de collecte et de stockage de l'eau pluviale en permet son utilisation ultérieure afin de permettre la performance environnementale et les énergies renouvelables.</p>
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	<p>Le but au travers de ces articles est de préserver l'homogénéité urbaine et architecturale au travers de règles se rapprochant au mieux du tissu existant.</p> <p>Afin de permettre les extensions dans la zone et de favoriser la densité, les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de l'alignement. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Le PLU apporte plus de souplesse que le POS dans un secteur déjà complet (pas de dents creuses sur le village de Condes). Toujours dans le même esprit, l'article 8 n'est plus règlementé.</p> <p>Par rapport au POS, une hauteur maximale est rajoutée pour les constructions individuelles avec toiture terrasse et est limitée à 8 mètres afin d'éviter les dérives en centre ancien (contre 11 mètres pour les toitures à plusieurs pans ; hauteur des constructions mesurée au point le plus haut de la construction). Le reste est inchangé.</p> <p>Le COS est supprimé.</p>
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	<p>Les aspects extérieurs reprennent la réglementation du POS. Ils sont règlementés de telle façon que les nouvelles constructions respectent l'environnement bâti ancien. Le PLU s'appuie sur le Guide du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne. Ainsi les couleurs des façades, toitures, etc. devront respecter le nuancier du STAP annexé au règlement.</p> <p>Il est rajouté une règle sur les toitures terrasses : elles seront autorisées sous la condition d'être végétalisées (performance énergétique).</p> <p>Il est également précisé que les imitations ardoise seront interdites (couleur noir et grise interdite) afin de garder une homogénéité du bâti et un respect de l'ancien.</p> <p>Dans le secteur Uapr, toute ouverture (fenêtre, porte, etc.) côté coteau (Est) sera interdite. Cette règle reprend les recommandations du rapport BRGM sur l'évènement du 11 juin 2010.</p> <p>Concernant le stationnement, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement en plus des places du garage.</p> <p>L'article 13 n'était pas règlementé dans le POS. Les espaces restés libres après implantations des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal). Les bâtiments à caractère utilitaire et le dépôt doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect du bâti ancien environnant.</p> <p>Des jardins ont été identifiés au document graphique conformément à l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme dans le but de garder le caractère ouvert de ces espaces. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas énumérés dans le règlement.</p> <p>Les règles de performances énergétiques ne sont pas règlementées car la commune ne souhaite pas aller au-delà de la Règlementation Thermique 2012 en vigueur au 1^{er} janvier 2013 (c'est le cas dans l'ensemble des zones du PLU).</p>

ZONE Ub	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone Ub est une zone urbaine correspondante à l'extension récente du bâti de la commune implanté en périphérie du centre ancien, implanté de manière continue ou discontinue. Elle est à vocation résidentielle mais peut également accueillir les commerces, services et activités contribuant au bien-être et à la qualité de la vie de la population, dans le respect des règles de mixité. Les règles d'occupations et d'utilisation des sols reprennent les caractéristiques de la zone Ua . Une partie de la zone est concernée par l'AZI de la Marne ; un indice i applique des dispositions particulières afin de diminuer la vulnérabilité des installations et constructions au risque inondation possible. Ainsi dans le secteur Ubi , seules les dépendances des constructions principales existantes seront autorisées à condition que la côte du seuil de rez-de-chaussée soit relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Les réglementations de l'accès, des dessertes des voiries et des réseaux reprennent les mêmes caractéristiques de la zone Ua .
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	Les règles d'implantations des constructions reprennent les mêmes caractéristiques que la zone Ua . Concernant les hauteurs, un point est rajouté : la hauteur des bâtiments ne devra pas être plus haute que la largeur de la voie correspondant au domaine public complet afin de ne pas nuire à l'ensoleillement, notamment pour les annexes. Le reste reprend les règles de la zone Ua . Cette différence vient du fait qu'il reste quelques espaces libres en zone Ub . Le COS est supprimé.
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	L'ensemble des règles qualitatives reprennent les caractéristiques de la zone Ua , hormis concernant les couvertures où les imitations ardoise (couleur noir et grise) sont autorisées.

ZONE Us	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La zone Us correspond aux équipements sportifs et de loisirs en zone urbaine. Sont autorisées les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif ainsi que les installations sportives et de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Les réglementations de l'accès, des dessertes des voiries et des réseaux reprennent les mêmes caractéristiques de la zone Ua .
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	Les règles d'implantations des constructions reprennent les mêmes caractéristiques que la zone Ua . La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, en cohérence avec les autres zones urbaines. Le COS est supprimé.
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	Les aspects extérieurs reprennent les dispositions générales des autres zones urbaines. Une plus grande souplesse est donnée pour les autres règles d'aspect extérieur. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

ZONE 1AU	
VOCATION (Art. 1 et 2)	<p>La zone 1AU est une zone d'urbanisation future immédiatement urbanisable à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. L'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et devront être respectées dans l'aménagement du site.</p> <p>On ne constate pas de changement pour ce qui est des règles d'occupation et d'utilisation des sols comparativement à la zone NA du POS.</p>
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	<p>Pour la mise en cohérence de la zone 1AU avec la zone limitrophe Ub, les règles d'accès, de desserte, d'implantation, les volumes, les aspects extérieurs, les règles de stationnement et les espaces verts sont quasiment les mêmes à quelques exceptions faites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées, raccordé au futur système collectif d'épuration communal ou raccordé à un autre système collectif d'épuration, est obligatoire pour toute opération nouvelle. De ce fait, les permis d'aménager ou de construire ne pourront être accordés que lorsque la commune aura mis en place sa station de traitement des eaux usées ou sera raccordé à une station existante en capacité de recevoir les effluents. - l'implantation des constructions devra se faire à l'alignement des voies dans le but de créer une continuité, de former une rue favorisant le lien social, et d'assurer une gestion économe des terres. Un recul pourra être autorisé sous réserve qu'un élément bâti (constructions principales ou annexe, etc.) soit implanté en tout ou partie à l'alignement. - il devra être prévu un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces libres, ceci afin de permettre à une meilleure intégration de la future zone urbaine dans son milieu environnant.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	

ZONE 2AU	
VOCATION (Art. 1 et 2)	<p>La zone 2AU détermine le secteur de développement potentiel de la commune à long terme en matière d'habitat. La commune soumettra à modification ou à révision l'ouverture de la zone à l'urbanisation. De ce fait, tout type de construction y est interdit à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne se réalisera qu'une fois la capacité de la zone 1AU sera atteinte.</p>
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	<p>La modification ou révision du PLU complètera le règlement de la zone. Seules les articles 6 et 7 sont réglementés obligatoirement ; l'implantation des constructions est libre.</p>
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	

ZONE A (Ap)	
VOCATION (Art. 1 et 2)	Les occupations et utilisations du sol admises doivent être liées à l'activité agricole dans son ensemble et doivent être nécessaires à l'exploitation agricole en zone A. Un secteur Ap , destiné à préserver le paysage ouvert agricole, interdit toutes occupations et utilisations du sol, hormis les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif. Dans le secteur indicé « i » ils devront être adaptés à la gestion des zones humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc. interdits). Cet indice « i » est également concerné par l'AZI de la Marne et localise le potentiel risque inondation.
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fond voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. L'alimentation en eau potable et l'assainissement non-collectif devront être conforme aux normes en vigueur. Les aménagements réalisés devront garantir le traitement sur la propriété des eaux pluviales et ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies. Les constructions d'activités liées aux activités respecteront les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de la zone urbaine. Les autres constructions, dont la hauteur excède 10m, devront être implantées à une distance au moins égale à L = H. Les articles 8 et 9 ne sont plus règlementés par rapport au POS pour donner une plus grande souplesse. La hauteur maximale est quant à elle portée à 15m pour tous les bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation ou des annexes, afin d'éviter les abus.
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	Les règles des aspects extérieurs reprennent celles du POS ; de même pour le stationnement. Le COS est quant à lui supprimé. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. De même les dépôts agricoles devront être dissimulés par des arbres à croissance rapide s'ils ne sont pas installés dans des endroits déjà bordés de plantations existantes, afin de permettre une meilleure insertion du bâtiment dans son environnement.

ZONE N (Nc / Nh / Ni / Np / Ns)	
VOCATION (Art. 1 et 2)	La vocation de la zone a pour but de protéger de manière très stricte les espaces naturels d'intérêt paysager ou environnemental de la commune afin de les préserver au maximum. Les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sont reprises du POS par corrélation de zone. Un nouveau secteur fait son apparition, il s'agit du secteur Nh , secteur d'habitat isolé, encadré règlementairement pour lutter contre le mitage et préserver la vocation naturelle du site. Dans ce secteur, la reconstruction à l'identique et les extensions mesurées sont autorisées. Tout le reste interdit. Ces extensions sont encadrées à raison d'un maximum de 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment existant et ce, en une fois à la date d'approbation du PLU. Le secteur Np quant à lui reprend l'ensemble des zones naturelles à enjeu environnementale, et interdit toute occupation et utilisation du sol dans le but de protéger de manière stricte ces espaces fragiles et d'intérêt communautaire. Dans le secteur Ns , il est rajouté au règlement du POS que les équipements et installations sportives autorisées, ne devront pas être en dur et devront être faites de telle façon qu'elles puissent être facilement démontables et laisser une empreinte minimale sur l'environnement en cas de désaffectation. Une partie de la zone ou des secteurs sont concernés par l'AZI de la Marne ; un indice « i » applique des dispositions particulières afin de diminuer la vulnérabilité des installations et constructions au risque inondation possible. Ainsi dans le secteur Nhi , seules les extensions des dépendances des constructions principales existantes seront autorisées à condition que la côte du seuil de rez-de-chaussée soit relevée au-delà de la limite de la crue centennale et que les ouvrages n'empêchent en aucun cas l'expansion des eaux de crues. Cet indice « i » oblige également à ce que toute construction autorisée dans le secteur correspondant doit être adaptée à la gestion des zones humides (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc. sont interdits).

ZONE N (Nc / Nh / Ni / Np / Ns)	
ACCES, DESSERTE DES VOIERIES ET PAR LES RESEAUX (Art. 3 et 4)	<p>Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte fixées par le service gestionnaire de la voie.</p> <p>L'alimentation en eau potable et l'assainissement non-collectif devront être conforme aux normes en vigueur. Les aménagements réalisés devront garantir le traitement sur la propriété des eaux pluviales et ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.</p>
REGLES MORPHOLOGIQUES (Art. 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14)	<p>L'ensemble de ces réglementations reprennent les anciennes règles du POS, hormis pour le secteur Ns où les constructions devront être implantées sur la limite séparative Est du parcellaire, afin de d'éviter au les incidences sur le site Natura 2000 présent en limite Ouest.</p>
REGLES QUALITATIVES (art. 11, 12, 13, 15 et 16)	

3.3.3 AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

3.3.3.1 *Les adaptations mineures (Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme)*

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

3.3.3.2 *Les règles générales d'urbanisme*

Les règles générales d'urbanisme s'appliquant de façon cumulative avec les dispositions du règlement du PLU sont rappelées ci-après.

Article R.111-2 Construction portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Construction portant atteinte aux sites archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Construction portant atteinte à l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Constructions portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.3.3.3 Règles particulières

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3.3.3.4 Clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12 et R.431-8 du Code de l'Urbanisme et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans l'ensemble des zones.

3.3.3.5 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés ou inscrits conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

3.3.3.6 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, conformément à l'article L.130-1 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311 et L.312 du Livre 3 du Code Forestiers.

Les Espaces Boisés Classés représentent une surface de 187,50 hectares tous répartis en zone N et secteur Np du PLU.

3.3.3.7 Les emplacements réservés

Conformément à l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Les ER sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste figurant sur le cartouche du plan de zonage. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un ER rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Aucun emplacement réservé n'est déterminé dans le PLU de Condes.

3.3.3.8 Entrées de ville – Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Compte tenu de la qualification de la RN 67 comme route à grande circulation, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique. Les dispositions qui précèdent prévoient qu' *à défaut de définition par un PLU de dispositions de nature à assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère*, toute construction ou installation sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie (application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, 1^{er} alinéa), sauf mesures dérogatoires prévues dans ce même article.



RN 67

Les différents secteurs affectés par ce recul font l'objet d'une délimitation sur le document graphique du PLU par des couleurs spécifiques, conformément à la légende y figurant.

3.3.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME)

La commune a choisi de se servir de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme qui permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

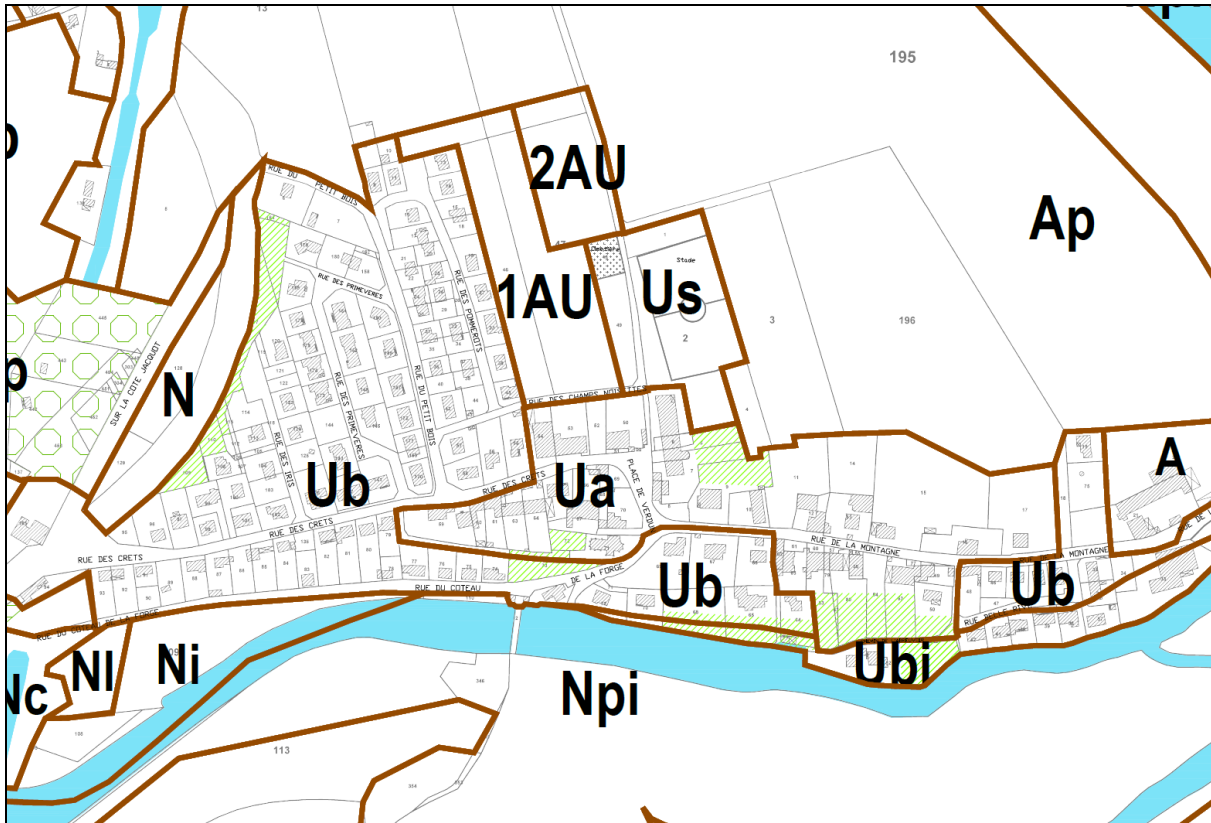
Le règlement graphique identifie des jardins protégés repérés au titre de l'intérêt paysager (en application de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme). Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

- Voie d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible,
- Piscine découverte,
- Abri de jardin d'une surface au sol maximale de 10 m² (un abri par unité foncière),
- Aménagement de stationnement léger (evergreen...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (toitures végétalisées, jardin...),
- Aire de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits),
- Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 20 m² au sol.

La protection de ces jardins en espace ouvert en milieu urbain (localisés zone **Ua** et **Ub** en hachure verte sur le document graphique) permet de préserver des cônes de vue ou joue un rôle d'espace tampon entre l'espace urbain et l'espace agricole ou encore entre l'espace urbain et la RD200 à l'Ouest. **Ces espaces représentent 1,52 hectares.**



Jardins protégées au Sud du village proche de la Marne



3.3.5 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, telles qu'elles sont encadré dans l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits règlementairement.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

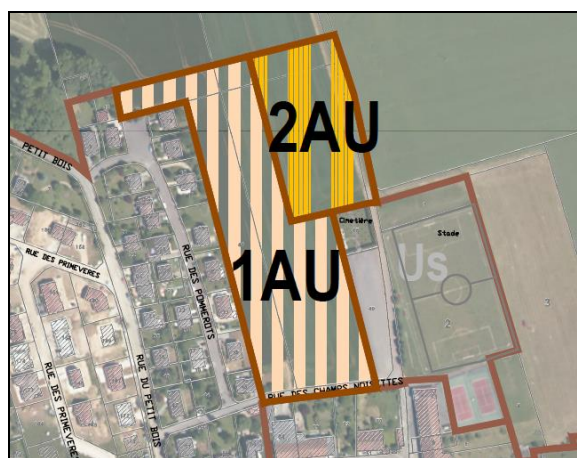
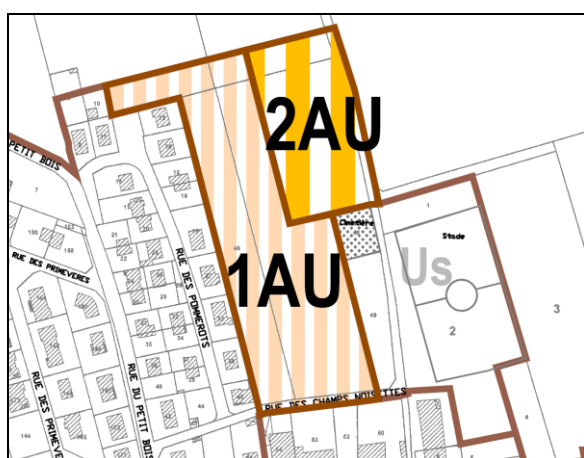
La commune a défini un secteur destiné à être aménagé à vocation résidentielle à court et moyen terme:

- ➔ Le secteur « Village-Ouest », classé en **1AU** (orientation d'aménagement et de programmation n°1).

Un autre secteur à urbaniser, classé en **2AU**, sera ouvert à l'urbanisation suite à modification ou à révision du PLU. L'OAP du secteur **1AU** prévoit déjà des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur **2AU**.

3.3.5.1 OAP n°1 : secteur « Village Ouest »

Superficie de la zone : 1AU = 1ha 64a 23ca 2AU = 0ha 73a 89ca



Situation du secteur et projet communal

Ce secteur se situe en continuité Est des lotissements récents, entre ces derniers et le terrain de sports. Cette zone, issue de la zone **NA** du POS, est destinée à recevoir des constructions à vocation résidentielle.

Le terrain quant à lui correspond à une altitude plane et uniforme, actuellement occupé par des cultures. Le périmètre du terrain est clos en bordure Ouest par la zone pavillonnaire. A l'Est, le terrain est clos par un espace de parking du terrain de sports et le cimetière. Au Nord et au Nord-Est il n'y a pas de limite visible car l'espace s'ouvre sur les terres agricoles de la plaine alluviale de la Marne.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent une zone **1AU** à vocation résidentielle et prévoit sa liaisons avec la zone **2AU**. La zone **1AU** se trouve en continuité immédiate de la zone actuellement urbaine récente (**Ub**) correspondante aux constructions individuelles sous forme de lotissement. Une fois urbanisée, la zone **1AU** reprendra les spécificités de la zone **Ub** et intégrera cette dernière. Au Nord de la zone, on trouve des espaces de cultures, à l'Est la zone **Us** dédiée aux terrains de sports et au Nord-Est la future zone de développement actuellement en **2AU**.



La commune a la volonté de développer ce secteur en priorité en continuité de l'existant. Elle souhaite que les constructions soient subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à la bonne insertion des constructions dans un aménagement cohérent de la zone, en lien avec la zone **Ub** adjacente. La commune a pour objectif à travers l'OAP :

- d'intégrer le secteur au quartier existant ;
- de donner une cohérence aux constructions futures ;
- de créer un lien avec le village ;
- de créer un lien avec la zone de loisirs et de sports ;
- de traiter les limites de l'opération pour une meilleure intégration dans le paysage environnant ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers et des surfaces urbanisées.

Type d'aménagement

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle de type pavillonnaire et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateur électrique, etc.).

Traitement paysager

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

Des boisements seront à créer en limite Nord avec les champs et en limite Est avec le parking de la zone **Us** dans le but de créer un écran végétal, un espace tampon entre la zone résidentielle et la grande culture et les terrains de sports.

Des espaces verts pourront être disposés soit au centre de l'opération, soit en limite Est avec la zone **Us**.

Voiries

Le secteur prévoit une accroche sur les voies existantes.

Une voie principale sera créée d'orientation Nord-Sud traversant l'ensemble du secteur. Une seconde voie principale sera créée d'orientation Est-Ouest au Nord de la zone **1AU** s'accrochant à l'espace en attente « Rue des Pommerots ». Ces voies nouvelles seront conçues à l'identique de celles du lotissement voisin.

Les voies sans issues seront à éviter afin de faciliter la circulation à l'intérieur du secteur et afin de permettre une liaison avec les secteurs voisins.

Une liaison entre la voie nouvelle et la future zone **2AU** sera à prévoir. Ces types de voirie doivent être accessibles pour tous.

L'emprise des voies nouvelles intégrera :

- une chaussée de 5,00m de large au minimum prévue pour une circulation à double sens ;
- un trottoir (largeur minimum d'1,50m) de part et d'autre de la chaussée.

Les trottoirs seront séparés de la chaussée par :

- des espaces verts plantés d'arbustes ou d'arbres d'alignement ;
- des places de stationnement public.

Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle.

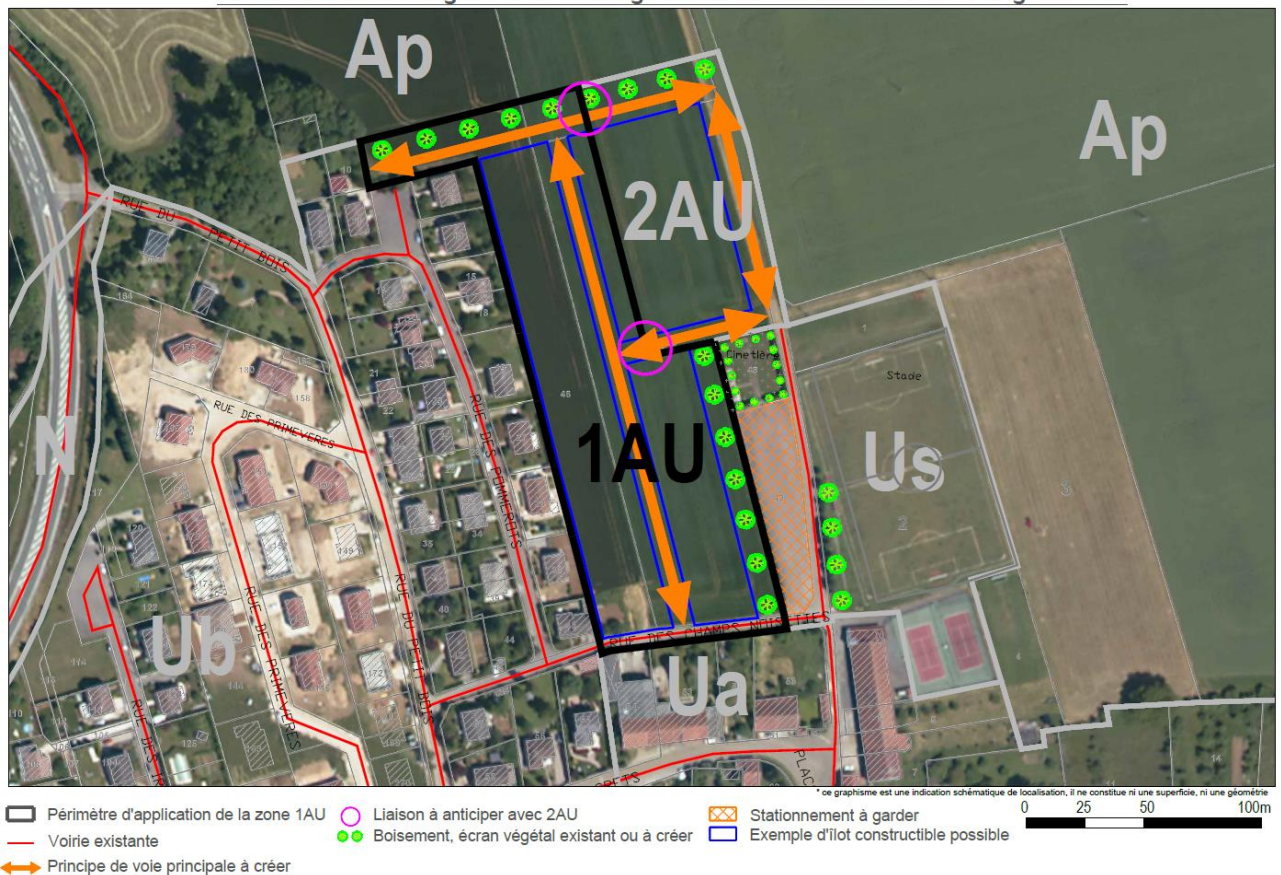
Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles, à raison d'une place pour trois lots, plus une place de stationnement pour Handicapés.

Phase de réalisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'achèvement de l'équipement collectif d'assainissement ou au raccordement de la commune sur une station existante en capacité de recevoir les effluents.

Son urbanisation pourra comprendre plusieurs phases de réalisation. Ces différentes phases devront néanmoins s'intégrer dans un schéma d'aménagement global de la zone. L'édification d'une construction isolée pourra être possible dans la mesure où elle s'inscrit parfaitement dans le plan d'ensemble d'aménagement de la zone et qu'elle est desservie par les réseaux existants.

Orientation d'Aménagement et de Programmation* sur la zone 1AU "village Ouest"



3.4 PASSAGE DU POS EN PLU

Le droit de l'urbanisme a été profondément réformé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a pour objectif principal de définir un meilleur équilibre des agglomérations en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'environnement. De plus, la loi vise à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques par la simplification des procédures, la généralisation de l'information de la population par une concertation renforcée.

➤ Hier, les Plans d'Occupation des Sols

Qu'est-ce qu'était un POS ?

Le POS est un document d'urbanisme qui fixe les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. L'objectif principal est de parvenir à un équilibre entre le développement urbain et la protection de l'environnement. L'intérêt d'un POS réside dans la possibilité pour la commune de mieux maîtriser l'évolution de l'urbanisme de son territoire.

Pourquoi passer des POS au PLU ?

Les POS sont certes des instruments d'urbanisme réglementaire reconnus et efficace mais peu adaptés aux besoins de renouvellement urbain. En outre, les POS sont souvent l'expression d'une simple police du droit des sols.

➤ Aujourd'hui, les Plans Locaux d'Urbanisme

L'ambition du PLU est de supprimer les insuffisances ou les difficultés des POS. Le PLU devient l'expression du projet urbain de la commune. Le PLU a pour objectif de donner aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant à préciser le droit des sols. L'idée du PLU est de réconcilier l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel.

3.4.1 LES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE

Il convient de donner la superficie des zones afin de comprendre les changements opérés dans les plans de zonage. L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une légère modification des zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface, le passage du POS en PLU ressemblant plus à une mise à jours générale du document avec les législations en vigueur.

La plupart des modifications opérées entre le POS et le PLU vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations mais également compte tenu des orientations de la commune retenues par le PADD.

3.4.1.1 Les zones Urbaines (superficie en hectares)

POS 1994	Surface	PLU 2012	Surface	Evolution
UB	5,70	Ua / Uapri	5,99	+ 0,29
UBs	0,90	Us	1,40	+ 0,50
UD	12,40	Ub / Ubi	12,88	+ 0,48
TOTAL	19,00	TOTAL	20,27	+ 1,27

La surface totale des zones urbaines a sensiblement augmenté, avec une évolution de +1,27 hectares. Il n'y a pas de grand changement en terme de zone, le passage du POS en PLU tenant plus d'une mise à jour des dénominations des zones.

3.4.1.2 Les zones Naturelles (superficie en hectares)

POS 1994	Surface	PLU 2012	Surface	Evolution
NA	6,35	1AU	1,64	- 3,98
		2AU	0,73	
NC	203,95	A	161,26	- 5,84
		Ap	36,85	
ND	222,00	N	100,01	- 6,93
		Np	115,06	
NDa	42,40	Api / Ni / Nhi / Nli / Npi	58,23	+ 15,83
NDb	2,50	Nh	2,19	- 0,31
NDc	7,20	Nc	7,28	+ 0,08
NDp	1,40	Nl	1,97	+ 0,57
NDs	3,20	Ns	2,40	- 0,80
TOTAL	489,00	TOTAL	487,62	- 1,38

A contrario des zones urbaines, les zones naturelles diminuent de quasiment le même écart avec une perte de 1,38 hectares. Cela s'explique par une prise en compte de l'ensemble du parcellaire communal, là où le POS arrondissait plus ou moins les surfaces totales pour arriver à la surface totale communale donnée par l'IGN et l'INSEE. On a donc un règlement graphique qui comprend la totalité des parcelles communales soit 507,89 hectares, contre 508 hectares arrondis par les institutions.

Pour ce qui est des évolutions notables, on constate une diminution de la zone **NC** du POS (correspondance avec **A/Ap** du PLU) de 5,84 hectare et une diminution de 6,93 hectares de la zone **ND** du POS (correspondance avec **N/Np** du PLU). Ces baissent de surface se retrouvent dans les différentes zones naturelles et agricoles du PLU indicées « i » reprenant le risque inondation. Cette évolution vient du fait d'une mise à jour de l'Atlas des Zones Inondables ; le PLU reprenant le tracé de cette mise à jour. Ainsi la surface de l'ancienne zone **NDa** du POS, qui localisait le risque inondation de la Marne, augmente de l'ordre de 15,83 hectares dans les différentes zones et secteurs indicées « i ». On note également l'importante diminution des zones à urbaniser **NA** du POS de près de 4 hectares par rapport aux zones **1AU** et **2AU** du PLU, ceci allant dans le sens du Grenelle 2 en définissant ces zones en fonction des besoins.

3.4.1.3 Les modifications du zonage

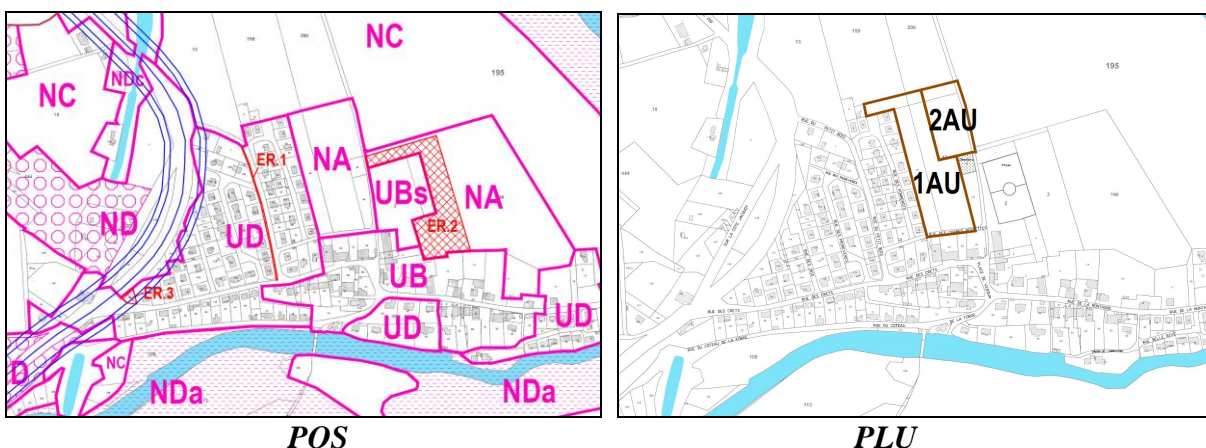
Les données des tableaux précédents permettent de procurer quelques grandes tendances et de donner quelques éléments de compréhension des évolutions :

- une diminution des zones à urbaniser, dû à une relocalisation d'une partie de ces zones ;
- un renforcement de la protection des zones naturelles ;
- une mise à jour de la zone inondation suite à la mise à jour de l'Atlas des Zones Inondables.

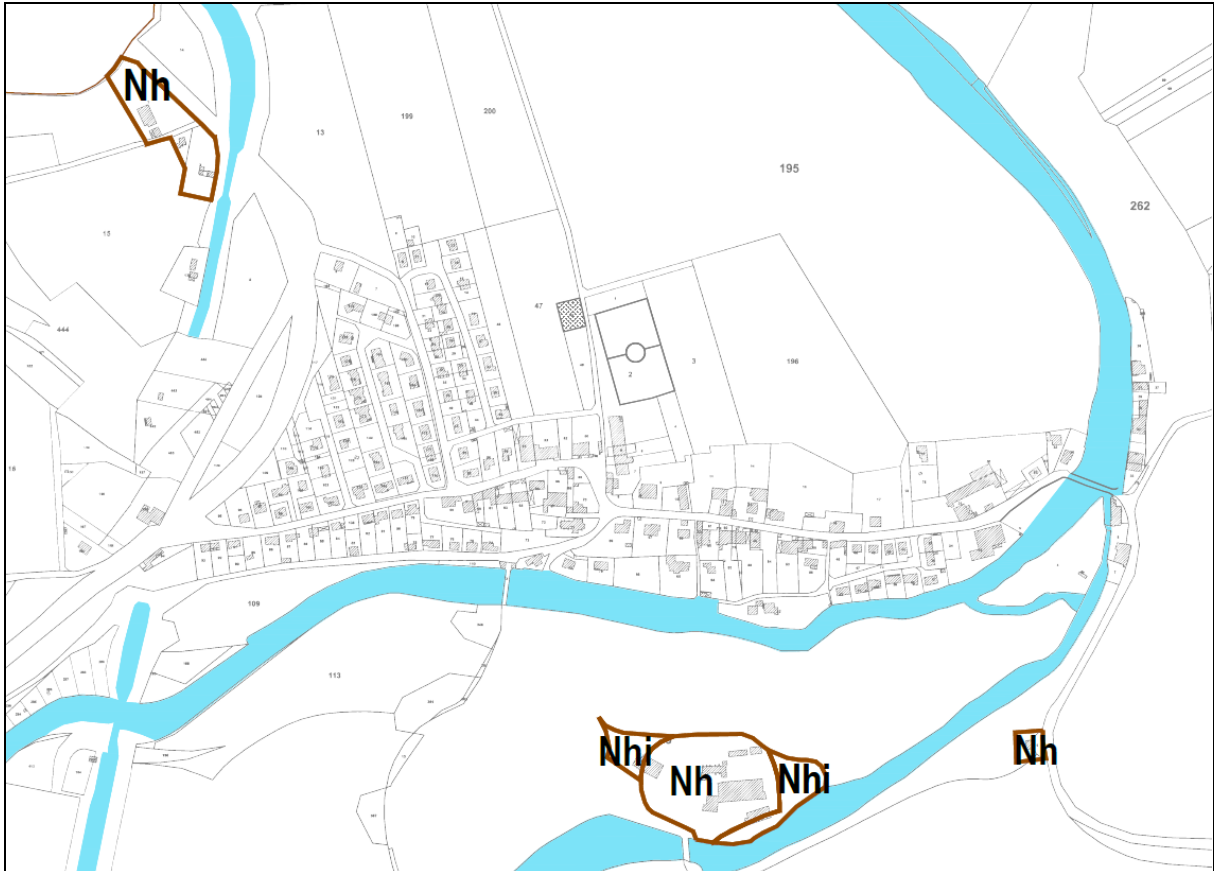
La plupart des modifications opérées entre le POS et le PLU vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux orientations de la commune retenues par le PADD et dans une meilleure prise en compte des législations, notamment environnementales pour la protection des espaces fragiles.

Globalement les limites de zones du PLU reprennent celles du POS, exceptions faites :

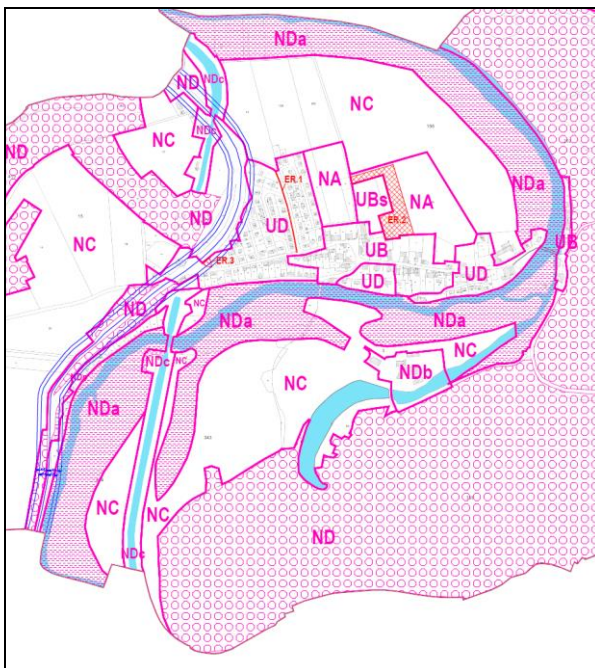
- de la zone **NA** qui, devenant zones **1AU** et **2AU** se recentre en continuité des lotissements autour des terrains de sports rendant au monde agricole de l'espace foncier ;



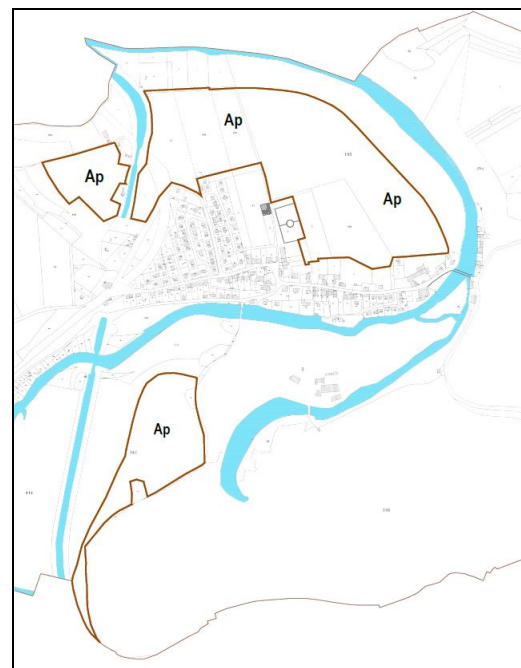
- de la nouvelle zone **Nh** mise en place sur l'habitation isolée sur la commune, afin de ne pas encourager le mitage du territoire ;



- de la création d'un secteur **Ap** dans le but de protéger l'intérêt paysager de l'espace agricole en plaine alluviale de la Marne ;



POS



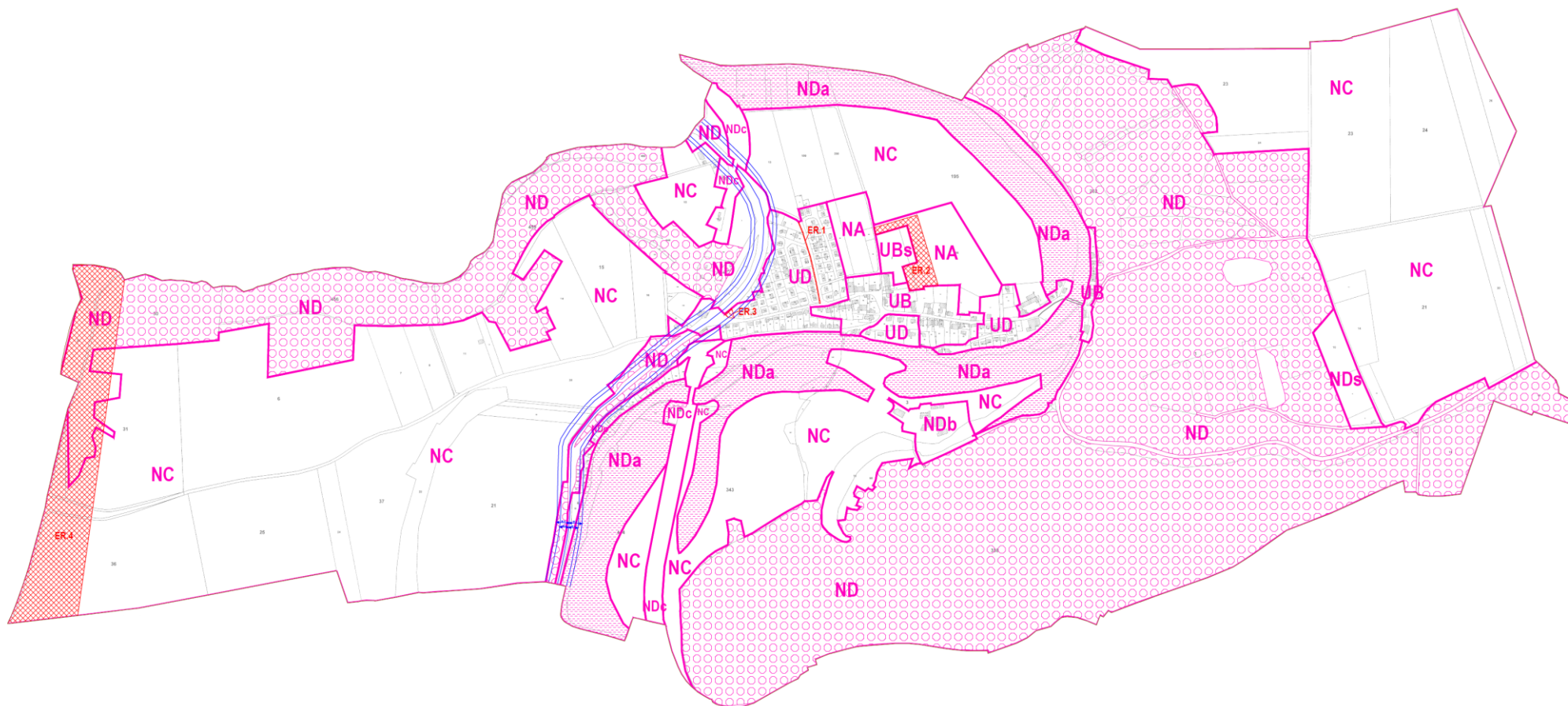
PLU

- de la création d'un secteur **Np** mettant en avant les milieux écologiques à protéger (ZNIEFF / Natura 2000) sur la commune (en lien avec le secteur **Ap**).

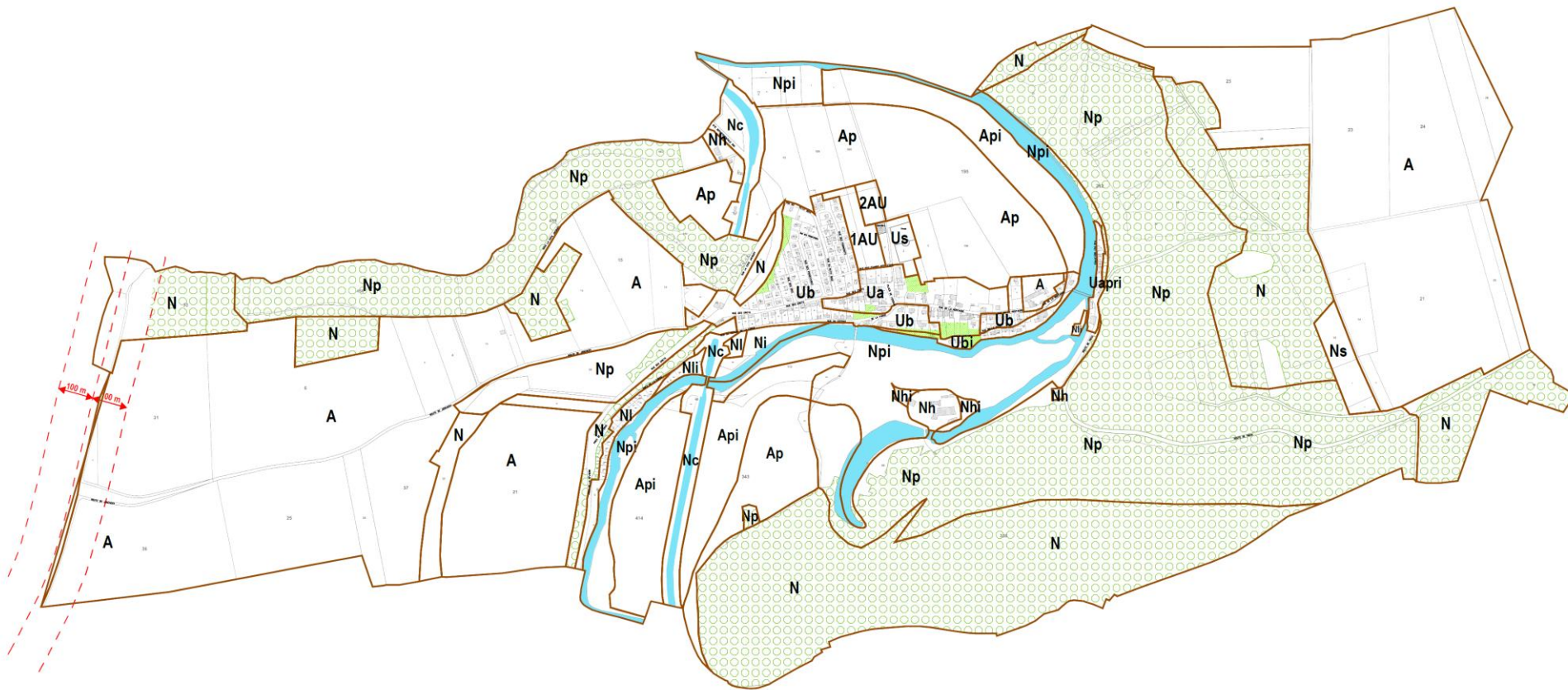


PLU (en orange limite Natura 2000 / en violet limite ZNIEFF)

➤ **Zonage POS**



➤ **Zonage PLU**



3.4.2 EVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVES

La commune avait déterminé 4 Emplacements Réservés dans son POS. Ils ont en partie été réalisés, ou bien ne sont plus d'actualité aujourd'hui, c'est pourquoi ils n'ont plus lieux d'être aujourd'hui. La commune profite de la révision du POS pour supprimer ces emplacements réservés et en déterminer de nouveau en adéquation avec les projets communaux.

Liste des Emplacements Réservés du POS

N° PLAN	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de la voie communale n°2 de BRETHENAY à CONDES	0,05 ha	Commune
2	Extension des équipements sportifs existants	0,03 ha	Commune
3	Aménagement de l'entrée de la voie communale n°1 à partir de la RN 67	0,90 ha	Commune
4	Déviation et aménagement en route express 2 x 2 voies de la RN 67	14,00 ha	Etat

Liste des Emplacements Réservés du PLU


Aucun Emplacements Réservés n'est déterminés dans le PLU.

3.4.3 EVOLUTIONS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le POS avait localisé 187,50 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC), localisés en zone **ND** du POS sur tous les bois et forêts de la commune (coteaux Est et Ouest mais aussi plateau).

Le PLU reprend l'ensemble des Espaces Boisés Classés issus du POS et se localisent dorénavant en zone **N** et secteur **Np** du PLU.



 EBC gardé dans le PLU

3.4.4 LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

Se référer à la partie 3.3.2 Principales dispositions du règlement du PLU.

PARTIE 4/ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Dans la mesure où le PADD constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, il est donc important d'évaluer les incidences de ses orientations sur l'environnement. Sans oublier que les prescriptions issues des Orientations d'Aménagement et de Programmation impactent également l'environnement.

L'impact du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation est, par conséquent, évalué au regard de la situation et des tendances actuelles issues du diagnostic. C'est pourquoi, il ne s'agit en aucun cas d'une identification exhaustive des effets.

A l'occasion de rencontres avec l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) en continu lors de l'élaboration du PLU, la question de la prise en compte de l'environnement mais aussi de l'incidence des orientations stratégiques et des mesures réglementaires sur l'environnement ont été abordées. L'idée étant de prendre en compte une réflexion transversale sur l'aménagement du territoire abordant les points environnementaux.





A la différence de projets d'aménagement, tels que les projets d'infrastructures, de zones d'activités ou encore d'installations industrielles, l'impact d'un PLU est plus difficile à estimer dans le détail. Il répond à une exigence de planification territoriale de l'ensemble des composantes d'un territoire. Son impact environnemental repose essentiellement dans la prise en compte de l'environnement dans chaque partie du document.

L'évaluation est présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, la deuxième colonne traduit ces orientations dans le PLU et la dernière évalue leurs incidences au regard du territoire.

<u>ORIENTATION</u>	<u>TRADUCTION DANS LE PLU</u>	<u>INCIDENCE (au regard du territoire)</u>
POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME		
1. Maîtriser la croissance démographique	- Mise en place d'un scénario de croissance.	+
2. Dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir	- Ouverture à l'urbanisation en fonction des objectifs communaux et des recommandations du Grenelle → tendre vers une certaine densité. - Réduction de l'ancienne zone NA du POS → consommation d'espace maîtrisé en fonction des besoins.	++
3. Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels	- Traduction dans les choix de délimitation des zones et dans le règlement écrit. Prise en compte de l'AZI de la Marne et de l'études du BRGM sur l'évènement de juin 2010, etc.	+
4. Conforter et développer les réseaux et équipements	- Traduction de l'orientation dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser du zonage.	=
5. Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	- Mise en place d'une zone Urbaine ancienne (Ua dans PLU issue de la zone UB du POS) avec une réglementation spécifique ; création d'un secteur Uapr localisé en bordure interne du site Natura 2000 avec une réglementation stricte interdisant toute nouvelle construction afin de préserver au maximum le site.	++
6. Refuser l'urbanisme opportuniste des entrées de ville et des bords de Marne	- Traduction dans la délimitation du zonage. Mise en place d'une zone naturelle en bordure de la rivière, avec indice «i» comme inondation interdisant les constructions.	++
7. Ne pas déconnecter le village de son environnement	- Traduction dans la délimitation du zonage. - Reconnaissance de jardins à préserver en zone urbaine s'appuyant sur l'article L. 123-1-5 7°	++










PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS		
1. Protéger les espaces naturels à proximité du village	- Traduction dans le zonage avec mise en place d'une zone Naturelle Inondable (N ou Np), mais aussi d'une zone Agricole Paysagère (Ap) interdisant les constructions. Maintient d'espace tampon entre les espaces environnementaux à fort enjeu et l'espace urbain.	++
2. Préserver et renforcer la biodiversité	- Traduction dans le zonage : zone Np pour les ZNIEFF et Natura 2000. Reprise de l'ensemble des EBC déterminés par le POS.	++
3. Protéger la ressource en eau	- Traduction dans le zonage avec les zones urbaines et à urbaniser en dehors du périmètre de protection rapprochée du captage.	+
4. Préserver le monde agricole	- Détermination des zones agricoles en deux secteurs : zone A autorisant les constructions agricoles et zone Ap identifiant l'agriculture productive et interdisant les constructions.	=
PRESERVATION OU REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES		
1. Maintenir les trames verte et bleue	- Traduction dans la délimitation des zones naturelles du zonage.	++
2. Préserver les ripisylves	- Traduction dans la délimitation des zones naturelles du zonage.	++
L'HABITAT		
1. Adapter les logements aux besoins	- Mise en place d'un scénario de croissance.	=
2. Promouvoir un habitat durable, écoconstruction pour le neuf et écorénovation.	- Traduction dans le règlement du PLU.	+ (Réduction Gaz à effet de serre)
1. Promouvoir les liaisons douces	- Non traduit dans le règlement écrit et graphique.	+ (Réduction Gaz à effet de serre)
2. Encourager le covoiturage	- Non traduit dans le règlement écrit et graphique.	+ (Réduction Gaz à effet de serre)
3. Encourager le transport à la demande	- Non traduit dans le règlement écrit et graphique.	+ (Réduction Gaz à effet de serre)

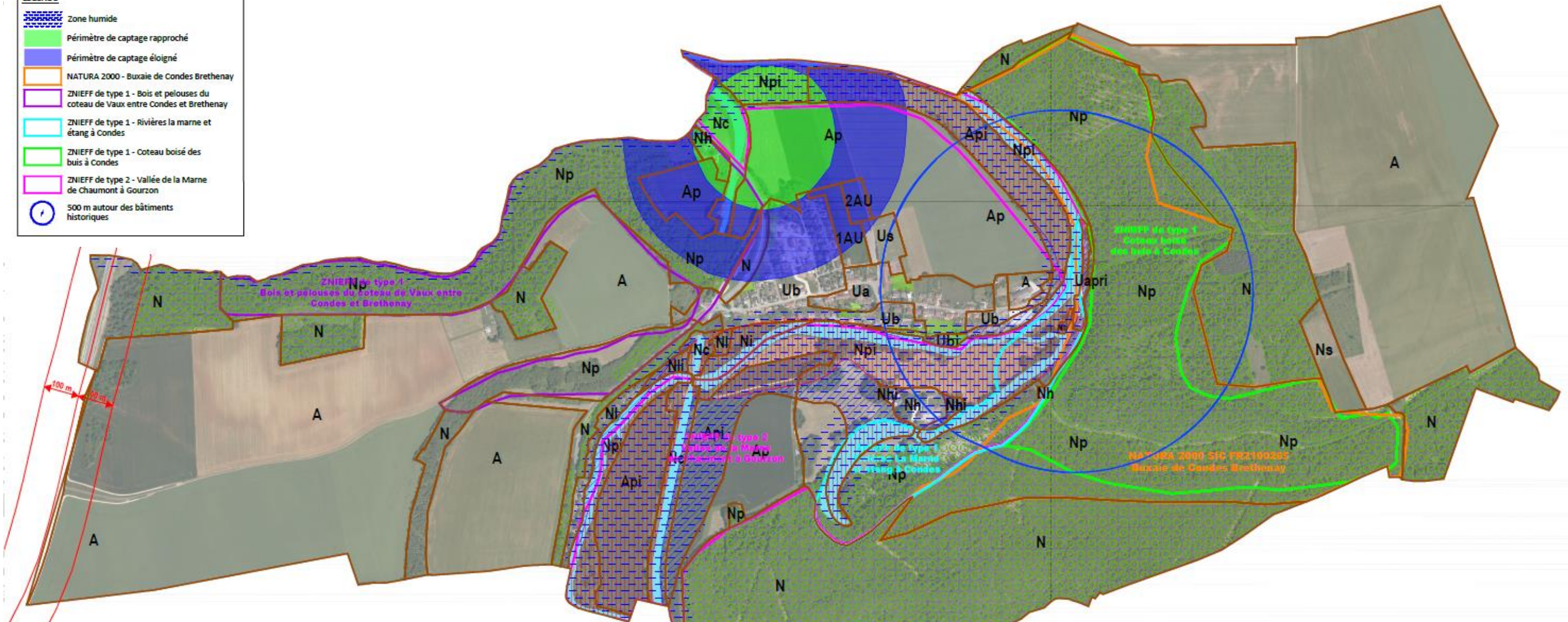
LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES		
1. Encourager les communications numériques	- Non traduit dans le règlement écrit et graphique.	==
2. Conforter le poids démographique du bourg	- Non traduit dans le règlement écrit et graphique.	==
L'EQUIPEMENT COMMERCIAL		
1. Réfléchir à la mise en place d'un pôle relais	- Activités de commerces et de services autorisés en zone U.	==
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS		
1. Développer une zone de loisirs le long de la Marne	- Mise en place d'une zone naturelle de loisirs (NI).	==
2. Préserver l'activité agricole	- Traduction dans la mise en place de la zone A.	==
3. Développer la vocation touristique et de loisirs de la commune	- Traduction dans le règlement du secteur Ns notamment, encadrement de l'utilisation et l'occupation du sol ayant le moins possible d'impact sur le site.	==
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN		
1. Promouvoir une gestion économe de l'espace	- Voir perspectives d'évolution de la commune	+
2. Maîtriser la consommation d'espace	- Voir perspectives d'évolution de la commune - Traduction dans le zonage des zones à urbaniser.	++
3. Encourager la rénovation / réhabilitation	- Non traduit dans le règlement écrit et graphique.	==

Légende :	 Très positive (comparativement au POS)	 Positive
	 Neutre	 Négative








La carte page suivante nous permet de voir la traduction de ces orientations dans le zonage du PLU par rapport aux enjeux environnementaux. Ainsi, l'ensemble des milieux sensibles sont protégés de l'urbanisation (zones à urbaniser en dehors du périmètre de protection rapprochée du captage, classement en Np des ZNIEFF et Natura 2000 + recours aux EBC pour garantir les continuités écologiques, prise en compte de l'AZI de la Marne et des zones humides en indice « i », protection de jardins au sein des zones urbaines faisant espace tampon avec l'agricole et préserver l'intérêt paysager garantissant de belles perspectives, etc.).

LEGENDE

-  Zone humide
-  Périmètre de captage rapproché
-  Périmètre de captage éloigné
-  NATURA 2000 - Buxaie de Condes Brethenay
-  ZNIEFF de type 1 - Bois et pelouses du coteau de Vaux entre Condes et Brethenay
-  ZNIEFF de type 1 - Rivières la marne et étang à Condes
-  ZNIEFF de type 1 - Coteau boisé des buis à Condes
-  ZNIEFF de type 2 - Vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon
-  500 m autour des bâtiments historiques



LEGENDE

Zones urbaines U	Zones naturelles N
<p>- Habitat et activités compatibles</p> <ul style="list-style-type: none">  Us : Zone urbaine correspondant au centre ancien  Uapri : Zone urbaine comprise dans patrimoine naturel (N2000) Risque de chute de bloc - inondable  Ub : Zone urbaine récente  Ubi : Zone urbaine récente inondable <p>- Activités économiques et loisirs</p> <ul style="list-style-type: none">  Us : Zone urbaine destinée aux équipements sportifs 	<ul style="list-style-type: none">  N : Zone naturelle  Ni : Zone naturelle inondable  Nc : Zone naturelle liée au canal  Nh : Zone naturelle d'habitat isolé  Nhi : Zone naturelle d'habitat isolé inondable  Nl : Zone naturelle de loisirs  Nli : Zone naturelle de loisirs inondable  Np : Zone naturelle patrimoine  Npi : Zone naturelle patrimoine inondable  Ns : Zone naturelle réservée aux sports
<p>Zones à urbaniser AU</p> <p>- Urbanisation à court et moyen terme</p> <ul style="list-style-type: none">  1AU : Zone à urbaniser à court terme ou moyen terme <p>- Urbanisation à long terme</p> <ul style="list-style-type: none">  2AU : Zone à urbaniser à long terme 	<p>Autres éléments graphiques</p> <ul style="list-style-type: none">  Espaces Boisés Classés  Jardins et coeurs d'îlots repérés et à protéger (art. L.123-1-5 7°)  AZI aisé fort  AZI aisé faible  Emplacement réservé  - ER 1 = Création de voirie  Périmètre inconstructible de 100 m lié à l'article L.111.1.4
<p>Zones agricoles A</p> <ul style="list-style-type: none">  A : Zone agricole  Ap : Zone agricole à préserver  Api : Zone agricole à préserver inondable 	

PARTIE 5/ LES INDICATEURS DE SUIVI

PREAMBULE

Conformément à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme. »

L'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme précise que « le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à [l'article L. 121-1](#) du présent code »

La mise en place d'un dispositif de suivi doit permettre de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de la mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans).

Suivant le type de donnée, celle-ci sera collectée sous forme de tableau et/ou cartographie géoréférencée.

THEME	INDICATEUR DE SUIVI	DONNEES DE BASE (2014)*	RECUEIL DES INFORMATIONS
POPULATION	<p>→ Evolution de la démographie à échéance de 9 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Population municipale - Population des ménages - Taille des ménages 	<ul style="list-style-type: none"> - 301 habitants - 2,2 pers./log. - 137 ménages 	- INSEE
HABITAT	<p>→ Evolution des logements produits à 9 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements produits - Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé, etc.) - Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - 0 - 0 - 0 	- INSEE - Permis de construire
FONCIER	<p>→ Evolution de la consommation foncière à 9 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements - Suivi de la consommation foncière pour les activités - Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités - Suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> - 0 / 0 m²/log. - 0 m² - 0 % - 0 	- Permis de construire - Portail cartographique de l'outil Vigifoncier des SAFER

*Les données de bases à prendre en compte sont celles inscrites dans le PLU à date d'approbation.

PARTIE 6/ RESUME NON TECHNIQUE

6.1 PRESENTATION GENERALE DE LA REVISION DU POS EN PLU

La commune de Condes a adopté son Plan d'Occupation des Sols (POS) le 28 juin 1994. Depuis, des attentes nouvelles ont émergé au plan local et national. Le document a donc été mis en révision par délibérations du Conseil Municipal en date du 20 février 2009 et du 24 juillet 2009.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a eu lieu au sein du Conseil Municipal le 8 juin 2011.

Un premier arrêt de projet du PLU a été effectué par le Conseil Municipal le 9 septembre 2013. Le projet avait reçu un avis favorable de l'ensemble des Personnes Publiques Associées, de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale. Néanmoins, le Préfet avait émis un avis défavorable quant à l'urbanisation initialement prévu au niveau de la Côte Jacob et avait demandé à ce que le projet de PLU soit revu.

Le projet de PLU a donc été revu dans le sens des observations du Préfet, et un nouvel arrêt de projet a été effectué par le Conseil Municipal le 4 novembre 2014.

C'est ce dossier qui est soumis à enquête publique et fait l'objet de la présente note de présentation non technique.

6.2 DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA COMMUNE

- Localisation

La commune de Condes se situe dans le centre du Département de la Haute-Marne, limitrophe au Nord de Chaumont Préfecture du Département. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Chaumont, qui regroupe 25 communes.

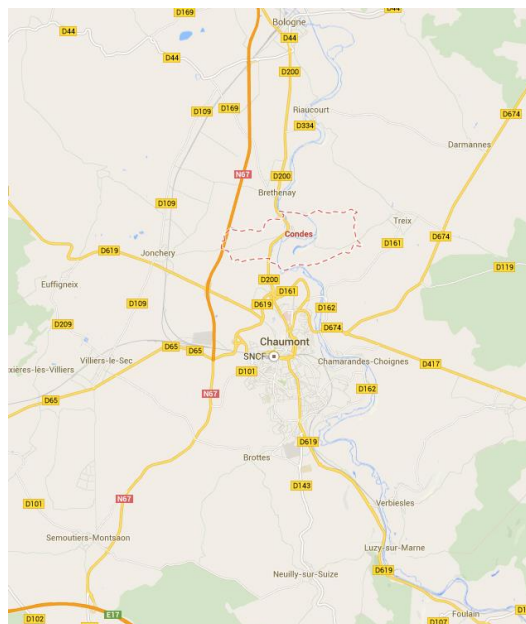
- La morphologie du territoire

Le territoire est structuré par le milieu physique, celui de la vallée de la Marne et de ses coteaux.

On relève des points de vue panoramiques (bords de Marne, points hauts...) et de nombreuses perspectives visuelles au sein du tissu urbain.

Le village de Condes est installé dans la plaine alluviale de la Marne, dans un méandre de la rivière et est traversé par le canal entre Champagne et Bourgogne.

L'urbanisation ancienne est implanté en retrait de la Marne, son évolution d'après-guerre s'est faite en périphérie à proximité de la rivière et au Nord-Ouest du cœur ancien sous forme de lotissement, puis récemment en comblant un espace laissé entre les anciens lotissements.



Des risques liés à des éboulements sont identifiés en bas de coteau sur la rive Est de la Marne, de l'autre côté du Pont. Un aléa d'inondation de la Marne est également identifié à proximité du village

Le territoire est desservi par la RD200 (Chaumont – Bologne), route induisant un trafic moyen. Le village se trouve en contrebas à l'Est de cette route. La RN67 épouse les limites communales Ouest et se situe à l'écart des zones habitées.

- **Le patrimoine bâti**

Le cœur ancien du village est de qualité, reprenant un habitat traditionnel de la Haute-Marne. Plusieurs maisons de caractère sont recensées, ainsi qu'un pont classé au titre des Monuments Historiques.

Les extensions pavillonnaires, constituent des entités distinctes, à l'écart du cœur ancien.

On note la présence de quelques constructions isolées : le Château et ses dépendances de l'autre côté de la rivière de la Marne au Sud du village, une ancienne auberge le long de la RD200, quelques maisons isolées le long de cet axe de circulation et des constructions légères de loisirs le long des berges de la Marne.

Globalement, le patrimoine bâti de Condes présente une grande richesse.

- **La trame bleue**

La rivière de la Marne joue un rôle primordial en matière de corridor écologique. Ses abords, concernés par un aléa d'inondation, sont d'ailleurs identifiés comme zone à dominante humide et une ZNIEFF de type I s'y localise.

- **La trame verte**

Deux autres ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II sont identifiés sur la commune en plus. De plus, un site Natura 2000 abritant un grand nombre d'habitats d'intérêt communautaire est localisé sur le coteau versant Est de la Marne et sur le plateau calcaire. Ces espaces sont principalement boisés.

La commune de Condes est au cœur de nombreux échanges, agissant comme un « carrefour » entre réservoir de biodiversité et corridor écologique. Un point sensible est d'ailleurs repéré au Nord de la commune au niveau du captage.

- **Les activités**

La population active est en hausse depuis 1999 (75,7% de la population totale en 2007). Néanmoins, la commune ne dispose que de très peu d'activité, 89,5 % des actifs travaillent sur une autre commune du même département. Condes agit comme une commune dortoir, en périphérie immédiate de Chaumont.

Une seule exploitation agricole ayant son siège sur la commune est recensée.

- **L'habitat**

Le rythme de construction est en constante hausse depuis une vingtaine d'années. Entre 1999 et 2007 + 20 logements ont été créés suite à la création d'un nouveau lotissement entre 2005 et 2006. Ces constructions ont permis de relancer une dynamiques d'accueil, s'axant principalement vers un apport de nouveaux propriétaires ; la part du locatif restant faible (15% du parc résidentiel).

6.3 PRINCIPALES EVOLUTIONS DU DOCUMENT

➤ **Sur la forme**

Un travail de mise en conformité du document avec la législation actuellement en vigueur a été réalisé. Il s'agit essentiellement de changements de terminologie, de mise en relation entre les besoins communaux et la consommation d'espaces et de la mise en place d'une protection accrue sur les milieux sensibles.

Certaines règles ont été simplifiées ou clarifiées.

➤ **Sur le fond**

Les orientations principales de la révision du POS en PLU sont issues du projet communal ; ce dernier est exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui est une pièce centrale du PLU. Ses orientations se traduisent dans les règlements écrit et graphique, mais aussi dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser.

L'objectif du passage du POS en PLU est de réconcilier l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel.

➤ **Evolutions du zonage**

- Renforcement de la protection des milieux sensibles (Np).
- Prise en compte du risque inondation par des secteurs indicés « i ».
- Diminution des zones à urbaniser de près de 4 hectares et phasage de l'urbanisation à court, moyen terme et à long terme (1AU et 2AU).
- Identification et encadrement de l'habitat isolé (Nh).
- Identification et protection de jardins d'intérêt paysager en limite urbaine.