

**Commune de CONDE-
SUR-VESGRE**



RÉVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



**1. Rapport de
présentation**

PLU approuvé
Vu pour être annexé à la délibération du 25 juin 2018

Le Maire
Josette JEAN

Vidal
consultants

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	5
ET DE L'ENVIRONNEMENT	
1.1. Présentation de la commune de Condé-sur-Vesgre.....	6
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Intercommunalité	7
1.1.3. Planification intercommunale	7
1.2. Le milieu physique.....	8
1.2.1. Topographie	8
1.2.2. Géologie	9
1.2.3. Hydrographie	10
1.2.4. Les zones humides	13
1.2.5. Le climat	14
1.2.6. Qualité de l'air	15
1.2.7. Les risques naturels	17
1.2.8. Les risques technologiques	20
1.2.9. Le potentiel énergétique	22
1.3. Occupation du sol et évolution de l'urbanisation.....	25
1.3.1. Carte historique	25
1.3.2. Occupation du sol	26
1.3.3. Analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années	27
1.4. Environnement naturel et agricole	29
1.4.1. Continuités écologiques.....	29
1.4.2. Les espaces boisés	31
1.4.3. Les mesures de protection de l'environnement : sites Natura 2000	32
1.4.4. Les espaces agricoles	39
1.4.5. Espèces protégées et menacées	40
1.4.6. La trame verte et bleue	40
1.5. Le paysage.....	44
1.5.1. Les unités paysagères	44
1.5.2. Paysages naturels et agricoles	45
1.5.3. Le grand paysage	48
1.5.4. Les entrées de ville.....	48
1.5.5. Les franges urbaines	50

1.6. L'environnement bâti	52
1.6.1 . Structure urbaine	52
1.6.2 . Composition urbaine.....	54
1.7. Accessibilité et déplacements.....	61
1.7.1. Les infrastructures routières.....	61
1.7.2. Le stationnement	63
1.7.3. Les transports en commun	63
1.7.4. Les cheminements doux	64
1.8. Réseaux et déchets.....	64
1.8.1. Les réseaux.....	64
1.8.2. Le traitement des déchets	64
 CHAPITRE 2 – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	 65
2.1. Démographie.....	66
2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants	66
2.1.2. La structure par âges	68
2.1.3. Les ménages.....	69
2.2. Les logements.....	71
2.2.1. Evolution du parc de logements	71
2.2.2. La structure du parc de logements	72
2.2.3. Les caractéristiques des résidences principales	73
2.2.4. Construction de logements.....	76
2.3. Les activités économiques	78
2.3.1. Caractéristiques de la population active	78
2.3.2. Caractéristiques de l'emploi et des activités	79
2.3.3. Flux	80
 CHAPITRE 3 – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET	 81
3.1. Besoins et perspectives d'évolution.....	82
3.1.1. Habitat	82
3.1.2. Population	86
3.1.3. Activités.....	86
3.1.4. Cadre de vie, équipements et transports	88
3.1.5. Espace naturel, forestier et agricole	88
3.2. Compatibilité avec les principes du développement durable	89

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS DU PLU, EXPLICATION ET ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX.....92

4.1. Caractères généraux des zones	93
4.2. Autres éléments figurant sur les documents règlementaires.....	110
4.3. Servitudes d'utilité Publique.....	117

CHAPITRE 5 – LES SUPERFICIES118

CHAPITRE 6 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 120

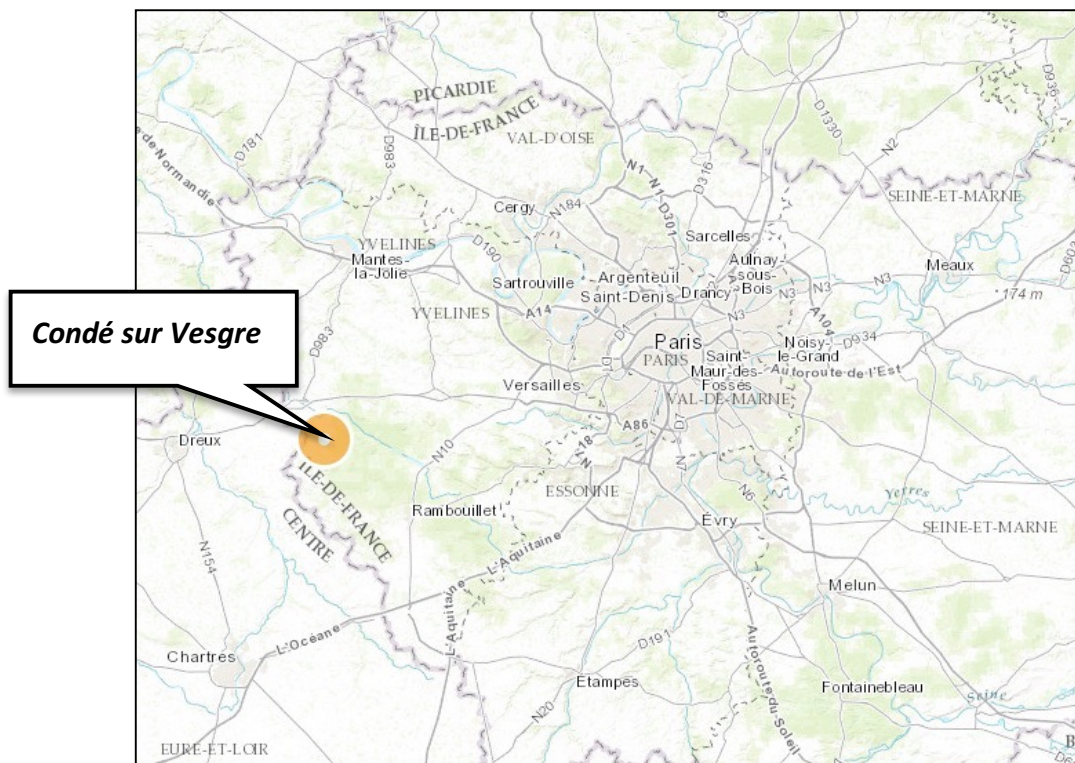
6.1. Présentation de la démarche et de la méthodologie	121
6.2. Résumé non technique	123
6.3. Etat initial.....	124
6.4. Impact environnemenatl du PADD.....	125
6.5. Impact environnemental des OAP	128
6.6. Incidences sur la biodiversité (hors Natura 2000).....	130
6.7. Incidences sur la gestion économe de l'espace	130
6.8. Incidences sur les risques, contraintes et nuisances	131
6.9. Incidences sur la santé humaine	131
6.10. Incidences sur les paysages et l'espace bâti	134
6.11. Incidences sur Natura 2000.....	135
6.12. Mesures d'évitements, de compensation et de réduction.....	141
6.13. Le scénario zéro	143
6.14. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes	145
6.15. Indicateurs de suivi.....	157

CHAPITRE 1

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE
ET DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CONDE-SUR-VESGRE

1.1.1. Localisation



La commune de Condé-sur-Vesgre se situe en Ile-de-France, dans le département des Yvelines, et à proximité de la région Centre. Elle appartient à l'arrondissement de Mantes-la-Jolie et au canton de Bonnières-sur-Seine.

La commune est située à une distance d'environ 8 km de Houdan, 34 km de Mantes-la-Jolie, et 60 km de Paris.

Condé-sur-Vesgre est limitrophe de Gambaiseuil, Saint-Léger-en-Yvelines, La Boissière-École, Adainville, Grandchamp, Boutigny-Prouais et Bourdonné.

Le ban communal couvre une superficie de 10,78 km².

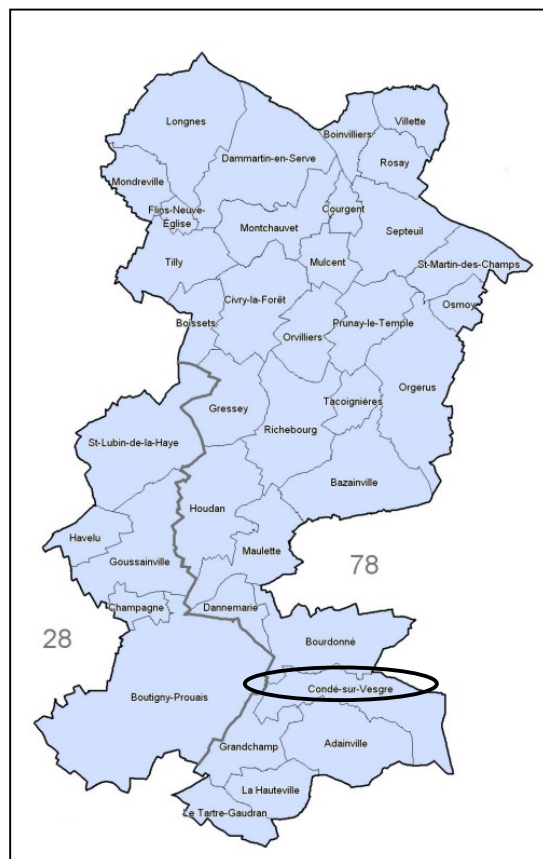
En 2011, la commune compte 1149 habitants et présentait une densité de 107,3 habitants au km².

1.1.2. Intercommunalité

Condé S/Vesgre fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais, créée en 1997.

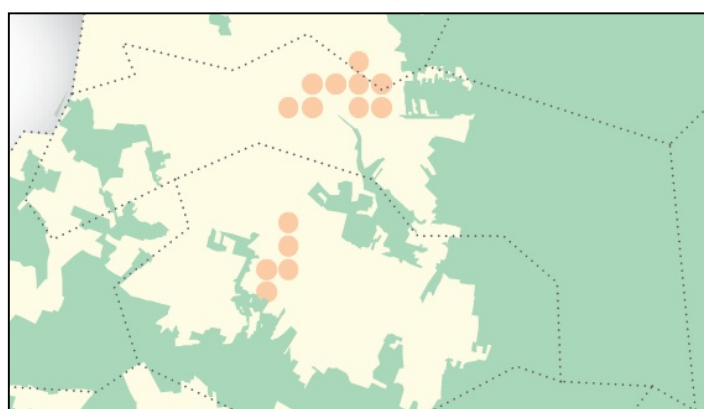
La CC Pays Houdannais compte 36 communes membres en 2015, dont 4 communes situées en Eure-et-Loire.

Sa population totale en 2016 est de 29 502 habitants.



1.1.3. Planification intercommunale

SDRIF 2013 – Extrait de la carte générale de destination des sols – Condé-sur-Vesgre



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier de gare à densifier (de l'ordre de 1 km) ou à proximité d'un transport collectif en site propre (de l'ordre de 500 m)
-  Secteur de densification préférentielle

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et espaces naturels

Le SDRIF a été approuvé le 27 décembre 2013. Ce document fixe des objectifs stratégiques régionaux tels que la réduction de la consommation d'espace, le rééquilibrage de l'habitat social, la préservation et la valorisation des espaces naturels, la réduction du trafic automobile...

Concernant le territoire de Condé-sur-Vesgre, les espaces urbanisés sont à optimiser : « A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% : • de la densité humaine ; • de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

Par ailleurs, Condé-sur-Vesgre fait partie de l'entité « Bourg, village et hameau ». En ce sens, un développement modéré est possible, celui-ci représente une **extension de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal.

1.2. LE MILIEU PHYSIQUE

1.2.1. Topographie

(Source : carte IGN)

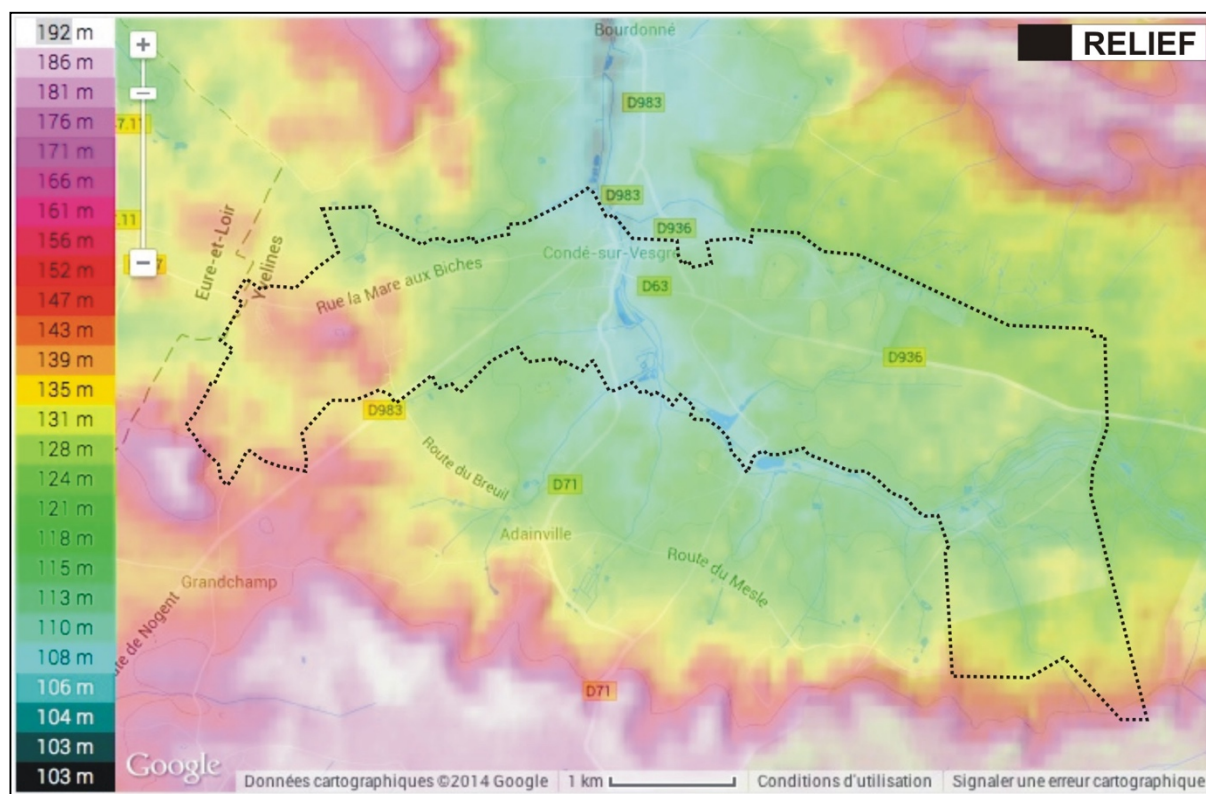
Le territoire communal est marqué par le vallon dans lequel chemine la rivière de la Vesgre et au sein duquel le noyau urbain de Condé-sur-Vesgre est implanté.

Vers l'Ouest s'étendent des plateaux agricoles, au sein d'un paysage vallonné, on relève une petite butte, dénommée la butte du Pinçon, point culminant de la commune.

A l'Est, le paysage est très peu accidenté au sein du massif boisé.

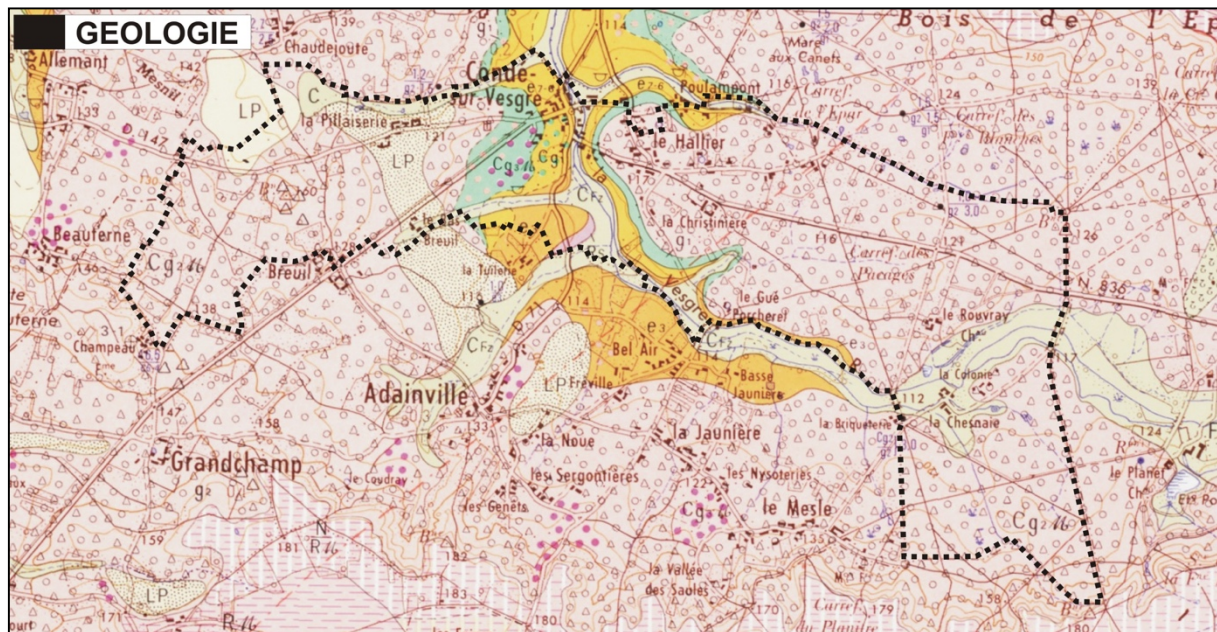
Le point le plus haut de la commune culmine à 175 mètres, le point le plus bas est à 105 mètres d'altitude.

Situé à 109 mètres d'altitude, la Rivière La Vesgre est le seul cours d'eau qui traverse la commune de Condé-sur-Vesgre, au creux du vallon.



1.2.2. Géologie

(Source : BRGM)



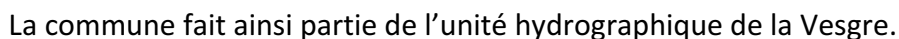
La carte géologique du secteur fait apparaître les formations suivantes :

- La majorité du territoire communal est composée de colluvions alimentés essentiellement par les sables de Fontainebleau qui sont présents sur l'ensemble des Yvelines. Ces sables fins, homogènes et épais sont d'origine marine.
- Les sables et limons s'inscrivent au sein du cheminement de la rivière de la Vesgre.
- Les marnes (jaune-verdâtres, calcaire à grès verts, marnes blanches à rognons) s'étendent de part et d'autre du lit de la rivière, dans le prolongement des sables et limons.
- Dans la prolongation s'inscrivent la marne blanche et argile verte de Romainville, accompagnées de colluvions alimentés par les argiles à meulière et les sables de Fontainebleau.
- A l'Ouest, sur le plateau on retrouve des limons sableux
- En limite communale Centre-Sud à proximité de la Vesgre, apparaissent des argiles plastiques et smectiques ainsi qu'une formation résiduelle à silex.

(Source : Eau Seine Normandie)

C'est un affluent de l'Eure et sous-affluent de la Seine, qui prend sa source aux Bréviaires et s'étend sur 45 kilomètres de long.

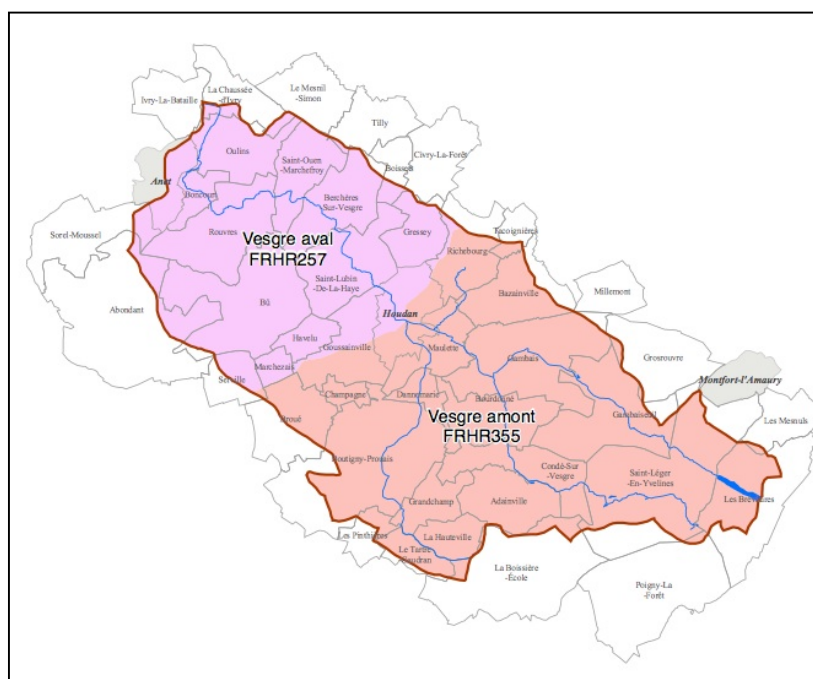
De nombreux étangs et mares sont présents sur le territoire communal.



Elle est composée de deux masses d'eau de surface et de deux masses d'eau souterraines. Elle couvre 329 km², occupés à 61% par l'agriculture.

Sur la masse d'eau FRHR355 au sein de laquelle se situe Condé-sur-Vesgre, les enjeux sont liés à la morphologie (cultures dans le lit majeur, ouvrages), aux pollutions diffuses (nitrates et pesticides) et aux pollutions ponctuelles.

Unité hydrographique de la Vesgre



Les masses d'eau souterraines ne sont pas en bon état chimique du fait de leur contamination par les nitrates et les pesticides.

Les principales actions à mettre en œuvre ont été définies :

Hydromorphologie	Restaurer la continuité écologique
	Restaurer les habitats
	Faire évoluer la maîtrise d'ouvrage
Pollutions ponctuelles	Améliorer les systèmes de collecte et de traitement des eaux résiduaires urbaines (y compris éventuellement les industriels raccordés) - 11 stations d'épuration dont 4 DERU
	Réduire l'impact des rejets industriels - 3 sites (dominante chimie)
Pollutions diffuses	Limiter les apports et les transferts de nitrates et de produits phytosanitaires
Connaissance	Organiser la surveillance des milieux et le suivi des actions

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

La gestion de l'eau en France a longtemps mis en avant la satisfaction des usages. Le développement des agglomérations et des activités, notamment industrielles, et l'évolution de l'agriculture, ont multiplié les atteintes aux milieux aquatiques. Dans le même temps, les exigences sur la qualité de la ressource se sont accrues. Les acteurs ont alors pris conscience des limites d'une approche trop cloisonnée et de la nécessité, pour le développement durable des usages, de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde.

La commune de Condé-sur-Vesgre est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin Seine-

Normandie, qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau impose la révision du SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

La dernière mouture du SDAGE couvre la période 2016-2021.

Les 10 objectifs du SDAGE sont :

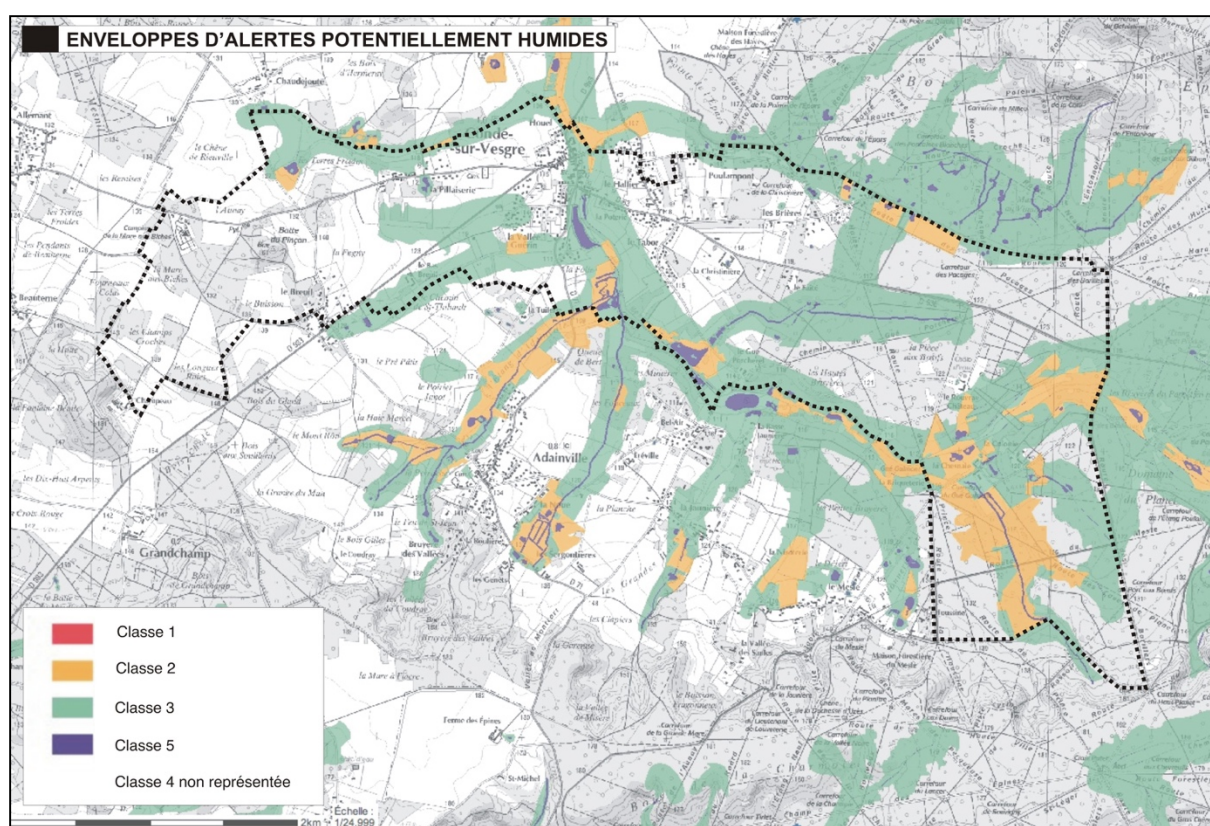
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

1.2.4. Les zones humides

(Source : Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France, DRIEE)

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie a repéré des enveloppes potentiellement humides de différentes classes.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la D.R.E.A.L. a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur un bilan des études et une compilation des données pré-existantes, l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.



La classe 3 correspond aux zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Condé-sur-Vesgre est majoritairement concernée par les enveloppes d'alerte de classe 3. Elles s'étendent de part et d'autre de la rivière de la Vesgre.

On perçoit également une enveloppe d'alerte de classe 2, principalement au Sud-Est de la commune.

La classe 2 correspond à des « zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié :

- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation),
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté ».

Par ailleurs, les étangs et plans d'eau sont identifiés en classe 5 ; celle-ci correspond aux zones en eau mais ne sont pas considérées comme des zones humides.

1.2.5. Le climat

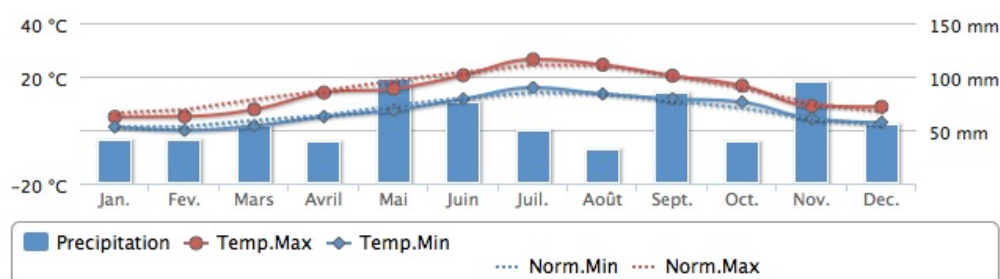
(Source : Météofrance)

Les données climatiques les plus proches de la commune Condé-sur-Vesgre sont fournies par la station de Trappes.

Le climat est de type tempéré océanique, légèrement altéré par des apparitions sporadiques d'influences continentales. En particulier, les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont rehaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc. C'est un climat humide et orageux en été, avec des hivers modérés.

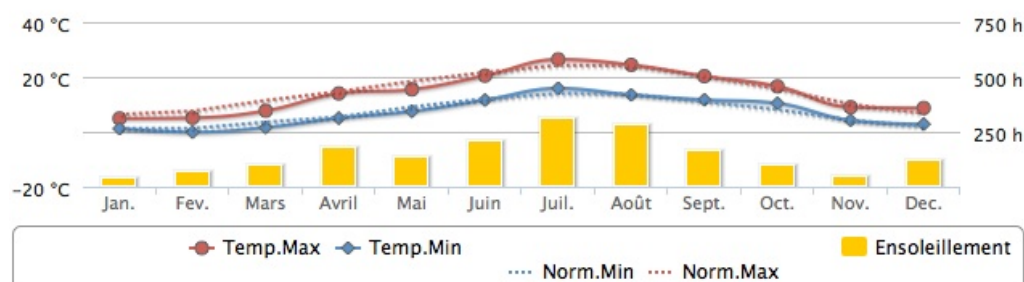
Température

Sur la période 1981-2010, la température moyenne annuelle minimale est de 7,2°C et la température maximale de 15,2°C. Sur l'année 2013, elle est respectivement de 7,1°C et 14,4°C.



Pluviométrie

Entre 1981 et 2010, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1mm) est de 119. Concernant la hauteur des précipitations, celle-ci s'établit en moyenne à 694,2 mm par an. Les extrêmes ont été relevés en 1921 (seulement 314,4 mm) et en 2000 (960,0 mm).



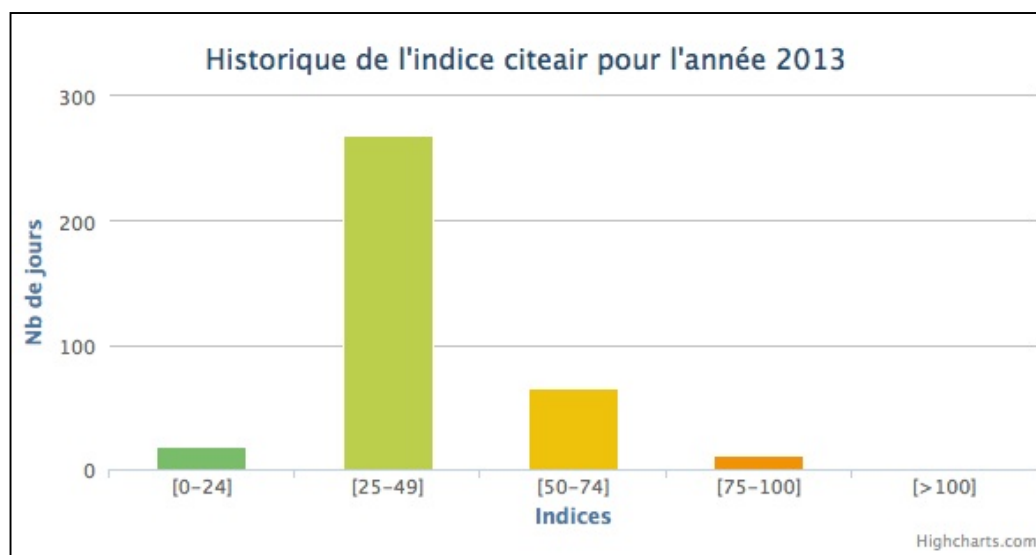
Ensoleillement

La durée d'insolation annuelle en 2013 a atteint 1748 heures. Le nombre de jours avec faible ensoleillement est de 155 et celui avec fort ensoleillement, de 56.

1.2.6. Qualité de l'air

(Source : Airparif)

La station de mesure la plus proche de Condé-sur-Vesgre est située à Prunay-le-Temple. En 2013, l'air de la commune est globalement bon (79 % des jours soit 287 jours). Cependant, 12 jours (3 %) ont connu un indice citeair élevé¹.



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	18	4.93
[25-49]	269	73.7
[50-74]	66	18.08
[75-100]	12	3.29
[>100]	0	0

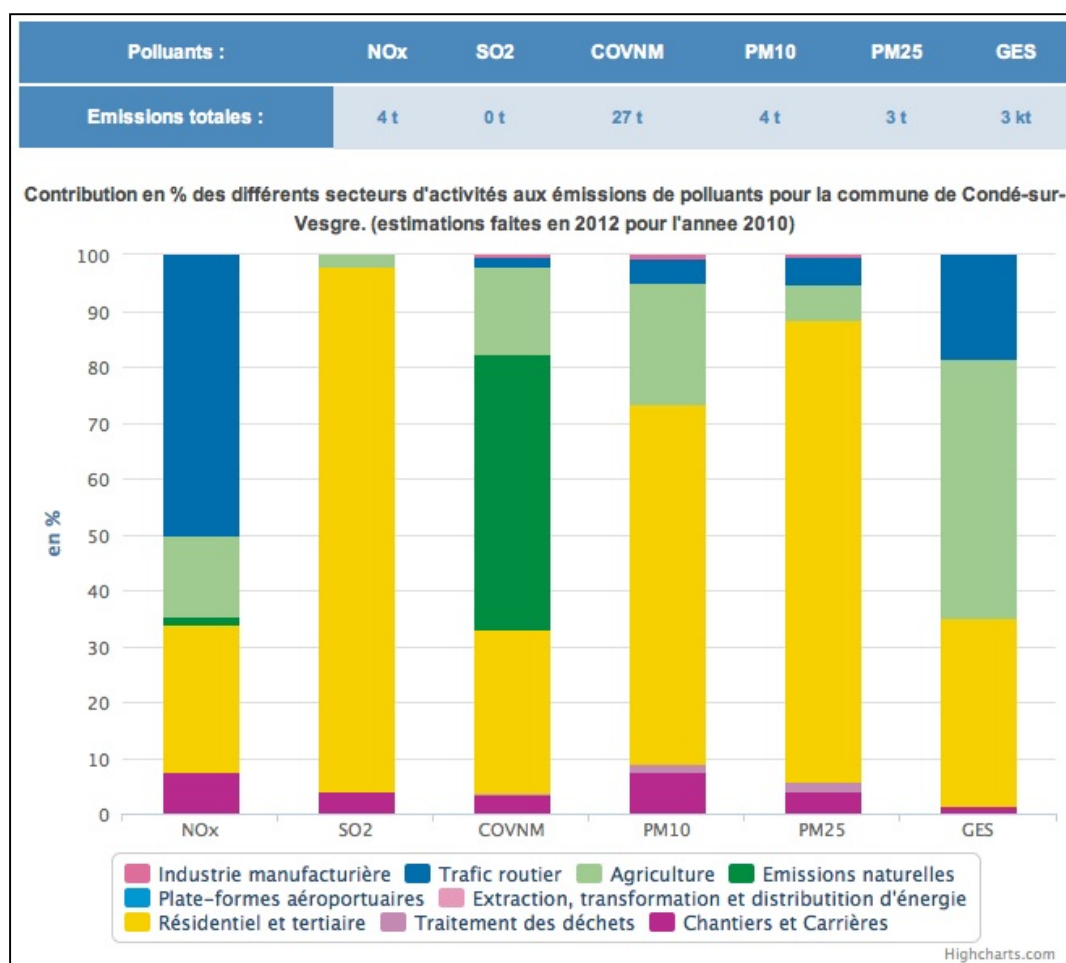
¹ C'est un indice européen qui se décompose en deux : Un indice caractérisant l'air ambiant est calculé à partir des mesures des stations de fond de la ville. Et un indice sur la qualité de l'air près du trafic s'appuie sur les mesures des stations trafic. Ces indices sont calculés toutes varient de 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).

Les pollutions sont principalement générées par le résidentiel et le tertiaire, responsables de la majorité des émissions de soufre, de particules et particules fines.

L'agriculture constitue la première source de pollution en tant qu'émetteur de gaz à effet de serre.

Le trafic routier génère des émissions d'oxydes d'azote et de gaz à effet de serre en deuxième position.

Les émissions naturelles ont une part importante concernant les composés organiques volatils non méthaniques.



(Source : BRGM)

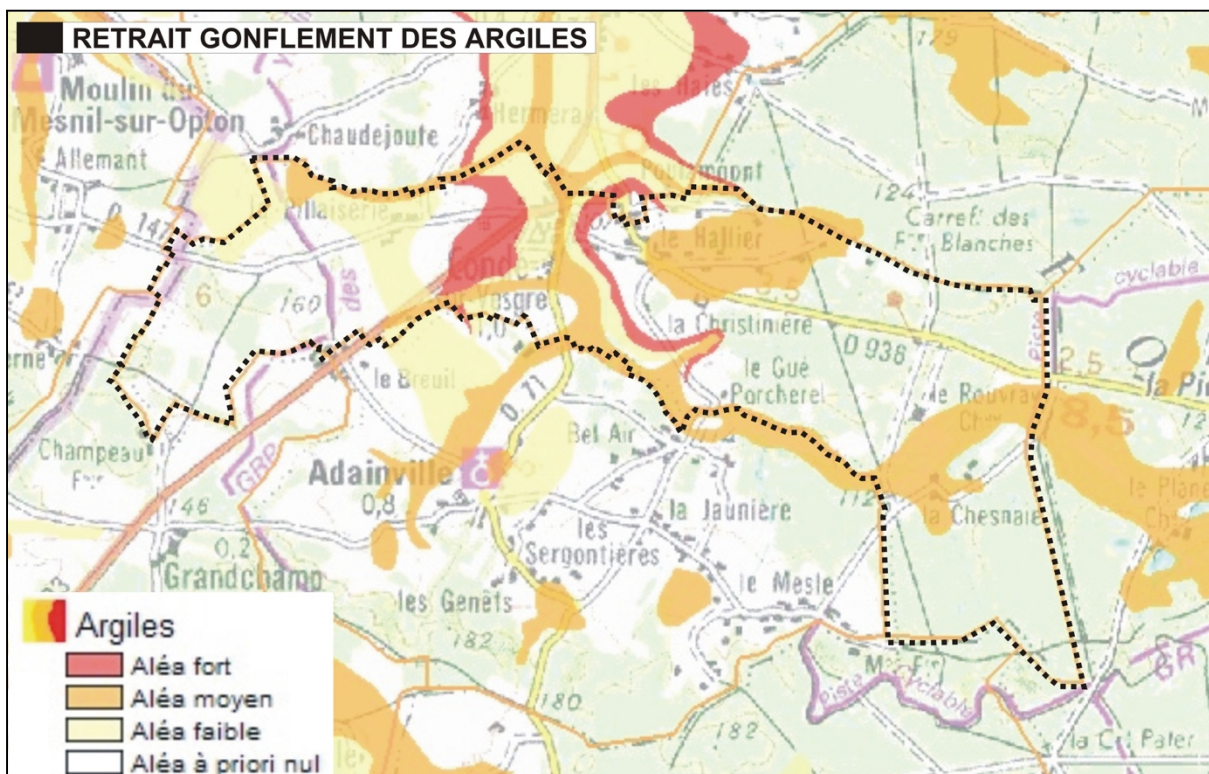
La commune est citée dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux valant PPRI. La carte ci-dessous identifie une zone inondable « de type B », générée par la Vesgre.



Risque de retrait gonflement des argiles

Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.



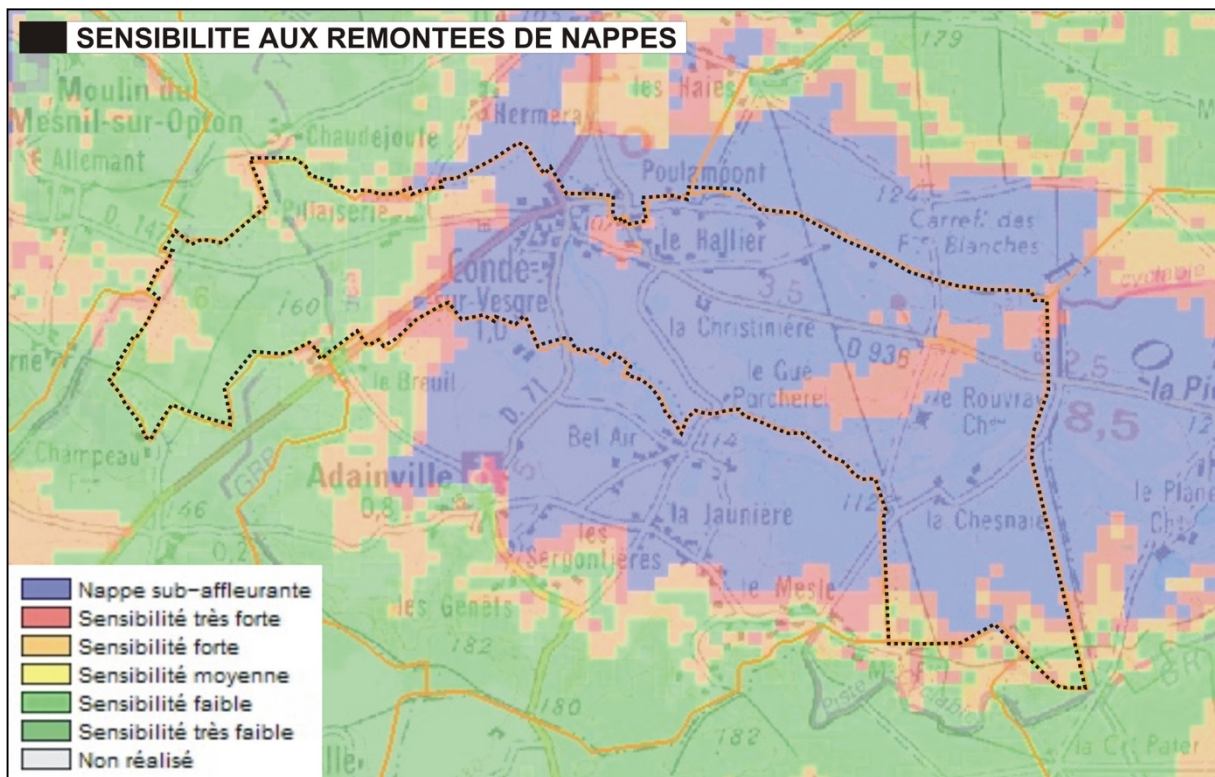
La majorité du tissu urbanisé du centre bourg est en aléa faible. Cependant, un aléa fort s'étend en continuité Ouest et Est de l'aléa faible et englobe certaines constructions. On relève également un aléa moyen qui s'inscrit dans le cheminement du cours d'eau de la Vesgre et vers le lieu-dit les Brières.

Risque d'inondation par remontées de nappes

Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires...). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.

Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux

importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions...).



Les trois quarts du territoire communal sont en nappe sub-affleurante et concerne ainsi le tissu urbanisé. La sensibilité aux remontées de nappe est faible seulement dans la partie Ouest.

Autres risques naturels

La commune n'est pas concernée par des mouvements de terrain ni par des cavités souterraines.

Condé-sur-Vesgre est classée en zone de sismicité niveau 1.

La commune est également concernée par la lutte contre le saturnisme infantile. Dans le cadre de ce dispositif, la réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

1.2.8. Les risques technologiques

Inventaire historique de sites industriels et activités de services

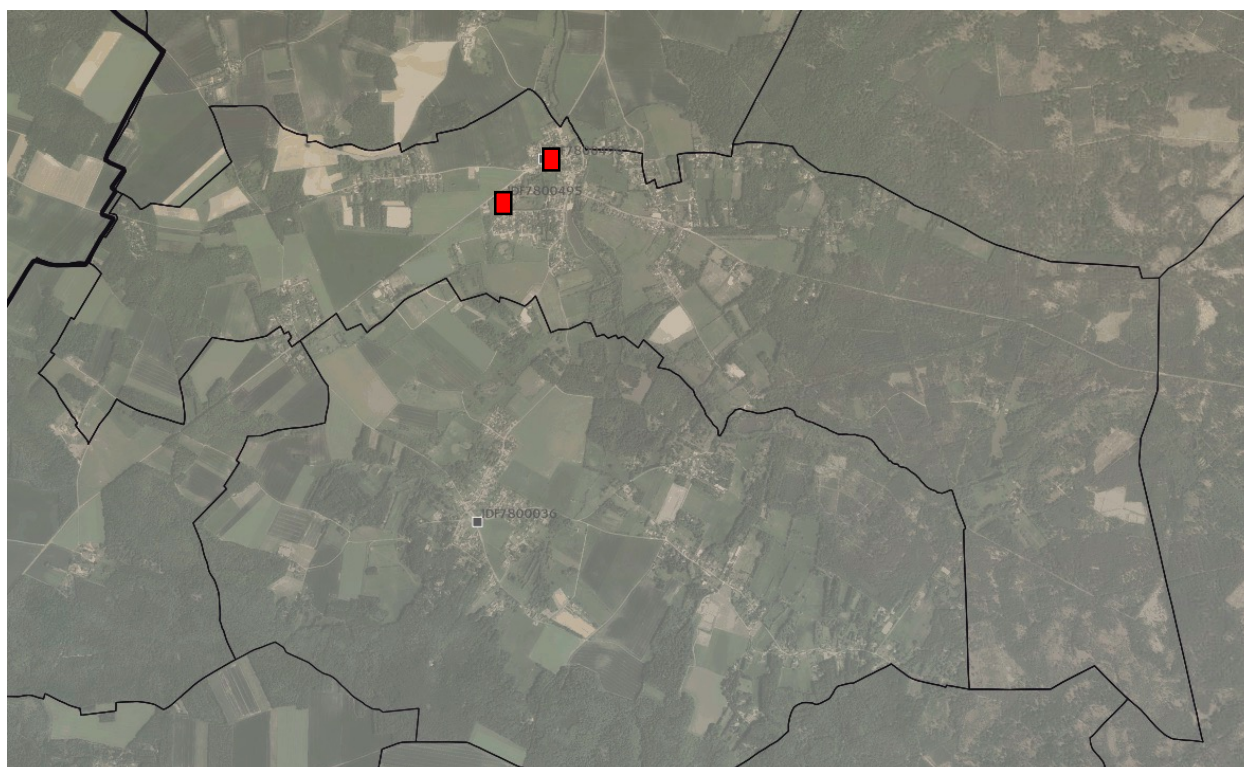
(Source : BRGM - BASIAS)

La base de données « BASIAS » établie par le BRGM dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services. Cette base de données a pour finalité de conserver la mémoire des sites pour fournir des informations utiles à la planification et à la protection de la santé publique et de l'environnement.

Deux activités sont répertoriées pour la commune de Condé-sur-Vesgre :

- le garage de la Vesgre, en cessation d'activité depuis plusieurs années et en cours de nettoyage (cuves vidées et neutralisées)
- une entreprise de dépôt de liquides inflammables, qui n'existe plus (plus aucun bâtiment) depuis de nombreuses années.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
IDF7800495	GARAGE DE LA VESGRE (S.A.R.L.)		Route Nogent-le-Roi de	CONDE-SUR-VESGRE	G45.21A G47.30Z	En activité	Inventorié
IDF7800496	SOC ?		Route Nogent de (RN183)	CONDE-SUR-VESGRE	V89.03Z	En activité	Inventorié



1.2.9. Le potentiel énergétique

Source : SDRIF, SRCAE, SRE

Si l'Ile de France a des atouts - densité de l'habitat, développement des transports collectifs « lourds », potentiel en énergies renouvelables, réseaux de chaleur largement utilisés pour le chauffage du parc social - , elle a aussi des faiblesses : une dépendance énergétique à 90% de l'extérieur, une difficulté à maintenir les stockages de pétrole et de gaz, comme la fermeture d'un nombre important de dépôts pétroliers notamment en cœur de métropole le montre, des points de vulnérabilité du réseau électrique, etc.

Le territoire régional est donc confronté à deux enjeux importants : celui de la sécurité de l'approvisionnement venant de l'extérieur et celui du développement d'une production d'énergie locale, provenant notamment des énergies renouvelables, avec les risques potentiels de conflits d'usage de l'espace. Cet enjeu suppose également une maîtrise de la demande en énergie, en particulier dans les deux secteurs les plus énergivores de la région : les bâtiments et les transports. La réalisation de nouvelle infrastructure de transport notamment le métro automatique du Grand Paris Express vient renforcer cet enjeu pour la région.

Energies fossiles

L'Ile de France produit une faible part de l'énergie qu'elle consomme : à peine 11% des consommations finales (hors aérien) de la région pourraient être couvertes par des moyens de productions centralisés ou à partir de l'extraction de pétrole d'origine régionale

Les principales énergies renouvelables de l'Ile-de-France

Le bilan effectué dans le cadre du SRCAE conclut que les énergies renouvelables et de récupération atteignent 5,4% de la consommation d'énergie du territoire. Quatre grandes sources représentent plus de 85% de ce bilan :

Pompes à chaleur aérothermiques et géothermiques sur les bâtiments :

Elles représentent 30% des énergies renouvelables pour des usages de chaleur ou de climatisation dans le tertiaire

⇒ A l'échelle de Condé-sur-Vesgre, ce potentiel est quasi nul puisque la commune ne possède pas de parc tertiaire.

La Biomasse

Essentiellement utilisée en maison individuelle et comme chauffage d'appoint, elle représente 25% du bilan. Les chaufferies collectives, sur des réseaux de chaleur ou hors réseaux de chaleur ne représentent qu'une part marginale du bilan.

⇒ La commune ne comporte pas de réseau de chaleur.

Tableau 28 - Bilan de production des énergies renouvelables et de récupération en 2009
Sources diverses suivant les filières : EDF, SOeS, BRGM, Energies Demain, ADEME, CENTER

"Vecteur" de production d'ENR et de récupération de chaleur	Source ENR & R	Production annuelle (GWhef/an)
Production de chaleur dans le bâtiment	Solaire Thermique	17
	Biomasse individuelle	3 187
	Biomasse collective hors réseaux	47
	Pompe à chaleur aérothermique et géothermique	3 845
Chaleur industrielle	Biomasse	13
Production de chaleur et de froid sur les réseaux ⁹⁸	UIOM – Chaleur (EnR&R)	3 030
	Biomasse	67
	Géothermie	1 035
	Pompe à chaleur (production froid)	306
Production électrique	UIOM – Electricité (EnR&R)	533
	Solaire Photovoltaïque	8
	Biogaz	298
	Hydraulique	43
	Eolien	0
Production de substitut de produit pétrolier	Culture énergétiques	548
Total EnR&R		12 997

La Récupération de chaleur et la production d'électricité à partir des Unités d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM)

Représente 27% du bilan

⇒ La commune ne comporte pas ce type d'installation

Géothermie

Représente 8% du bilan

⇒ La commune est éligible à la GMI (Géothermie de Minime Importance).

Autres énergies renouvelables

Energie solaire et photovoltaïque

Ce type d'énergie se décline en deux volets : l'énergie solaire thermique (pour la production d'eau chaude solaire) et l'énergie solaire photovoltaïque (production d'électricité).

⇒ Ces dispositifs peuvent apparaître comme un potentiel dans la commune ; les installations de ce type sont peu développées actuellement.

Eolien

Trois types d'utilisation sont envisageables :

- Les éoliennes de pompage, pouvant être utilisées en milieu agricole ;
- L'électrification en site isolé permet d'alimenter en courant un site non raccordé au réseau d'électricité ;
- Une « ferme éolienne » qui se présente sous la forme de plusieurs éoliennes mises en œuvre pour la production de courant sur le réseau électrique.

⇒ La commune de Condé-sur-Vesgre ne fait pas partie des zones favorables à l'éolien définies dans le cadre du Schéma Régional Eolien.

Méthanisation

Il s'agit d'un processus naturel de dégradation biologique de la matière organique dans un milieu sans oxygène due à l'action de multiples micro-organismes. Elle peut avoir lieu naturellement dans certains milieux tels que les marais ou peut être mise en œuvre volontairement dans des unités dédiées grâce à des équipements industriels. Les matières organiques peuvent être de différentes origines : industries agro-alimentaires, ordures ménagères, boues de stations d'épuration, déchets et effluents agricoles.

⇒ La commune de Condé-sur-Vesgre ne comporte pas ce type d'installation et aucun projet dans ce domaine n'est d'actualité.

L'énergie hydraulique

Est produite grâce aux barrages hydroélectriques dits « au fil de l'eau » qui font passer dans une turbine tout ou partie du débit d'un cours d'eau en continu. Il existe actuellement une dizaine d'ouvrages à l'échelle de l'Ile de France

⇒ La commune de Condé-sur-Vesgre ne comporte pas ce type d'installation

Les cultures énergétiques

Constituées en Ile de France majoritairement de colza non alimentaire mais également de betterave, blé ou tournesol ; elles permettent de produire du bioéthanol, du biodiesel ou sont utilisés dans diverses industries.

⇒ Aucune culture de ce type n'est pratiquée sur le ban communal.

Le milieu physique *en résumé...*

- Le territoire communal est marqué par un vallon au sein duquel l'urbanisation s'est nichée.
- Condé-sur-Vesgre est traversée par la rivière de la Vesgre. Des zones potentiellement humides ont été identifiées le long du cheminement du cours d'eau.
- La commune appartient à l'unité hydrographique du bassin de la Vesgre, les masses d'eau souterraines ne sont pas en bon état chimique.
- Le retrait gonflement des argiles présente un aléa moyen qui s'inscrit dans le cheminement du cours d'eau de la Vesgre, une zone d'aléa fort est présente sur une partie du plateau à l'Ouest.
- Le risque de sensibilité aux remontées de nappes est très fort sur l'essentiel du territoire communal, la nappe est sub-affleurante.
- Une forte dépendance énergétique

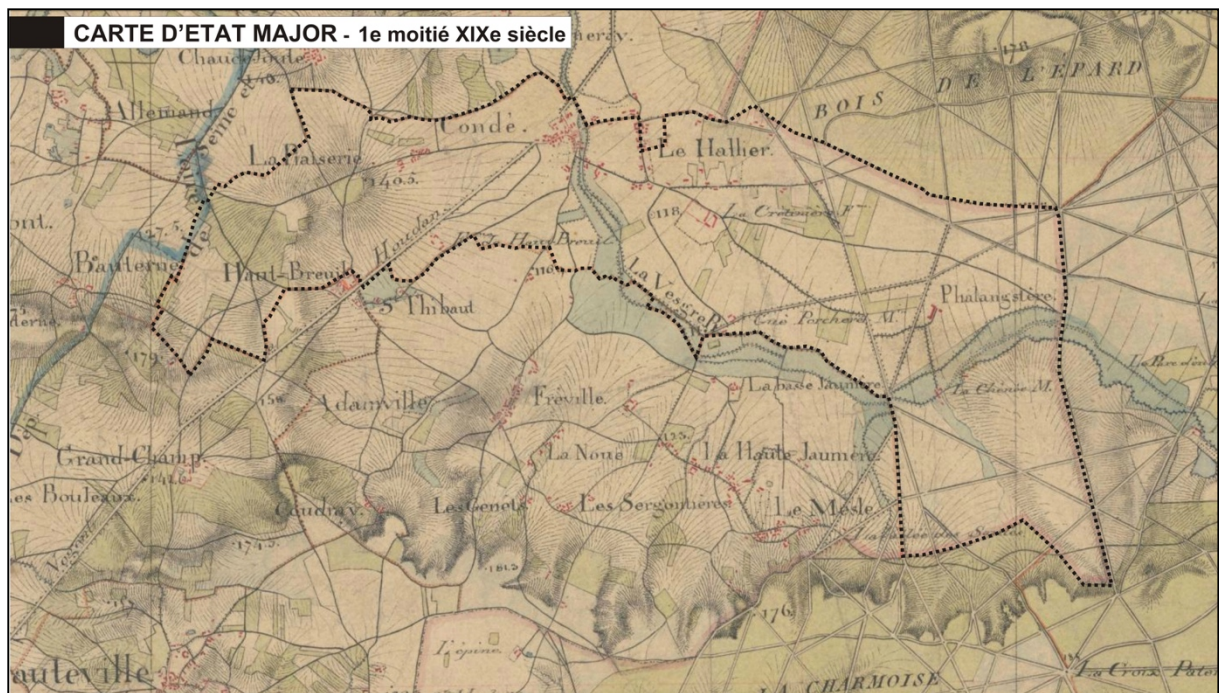
1.3. OCCUPATION DU SOL ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

1.3.1. Carte historique

On retrouve le noyau ancien de la commune, le long de la Vesgre, ainsi que le hameau du Breuil dont l'urbanisation était contenue sur la commune limitrophe d'Adainville et de Grandchamp.

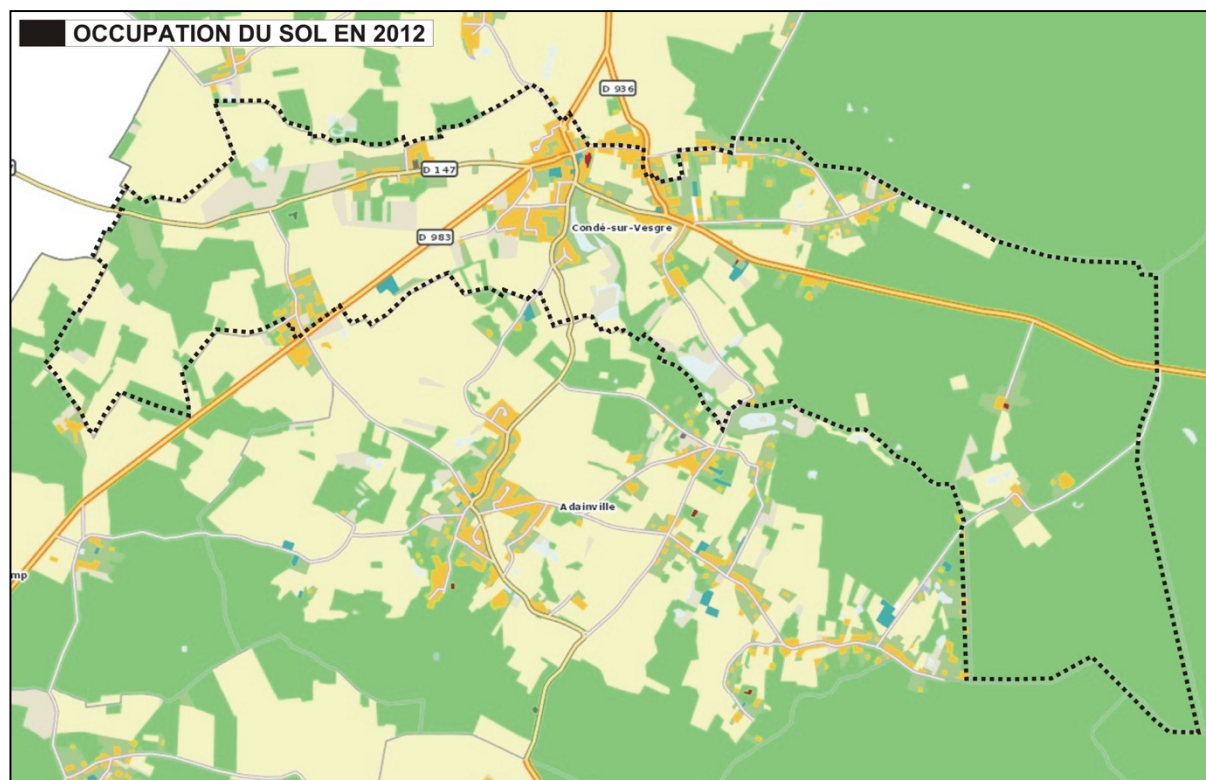
Apparaissent également les propriétés isolées de la Christinière, du château Le Rouvray et de la Chesnaie.

Progressivement, l'urbanisation s'est développée le long des routes vers le Sud et l'Est du noyau ancien.



1.3.2. Occupation du sol

(Source : IAURIF)



Occupation du sol en hectares	Surface 2012
1 Forêts	585,36
2 Milieux semi-naturels	46,46
3 Espaces agricoles	317,99
4 Eau	8,20
Espaces agricoles, forestiers et naturels	958,01
5 Espaces ouverts artificialisés	60,27
Espaces ouverts artificialisés	60,27
6 Habitat individuel	54,84
7 Habitat collectif	0,45
8 Activités	0,00
9 Equipements	3,55
10 Transports	0,67
11 Carrières, décharges et chantiers	0,41
Espaces construits artificialisés	59,91
Total	1 078,20

Selon les données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France, en 2012, les espaces agricoles, forestiers et naturels détiennent une place majeure représentant 88,9% de l'occupation du sol, contre 5,6% d'espaces ouverts artificialisés et 5,5% d'espaces construits artificialisés. Ainsi, les espaces boisés occupent une large emprise sur le territoire communal avec 585 hectares qui se concentrent à l'Est et correspondent au massif de Rambouillet. Les espaces agricoles, essentiellement à l'Ouest, représentent 318 hectares.

Concernant le site urbain construit, celui-ci est constitué pour l'essentiel d'habitat individuel avec 55 hectares, l'emprise au sol de l'habitat collectif étant seulement de 0,4 hectare. L'emprise des équipements représente 3,6 hectares.

Sur l'ensemble du territoire communal, la densité est relativement faible avec 1,07 habitant par hectare, en tenant compte de la population de 2011. Si l'on ne considère que le site urbain construit, la densité est de 19 habitants par hectare.

1.3.3. Analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années

En une dizaine d'années, la consommation foncière atteint une superficie de 5 ha.

Cette urbanisation a été destinée exclusivement au développement résidentiel.

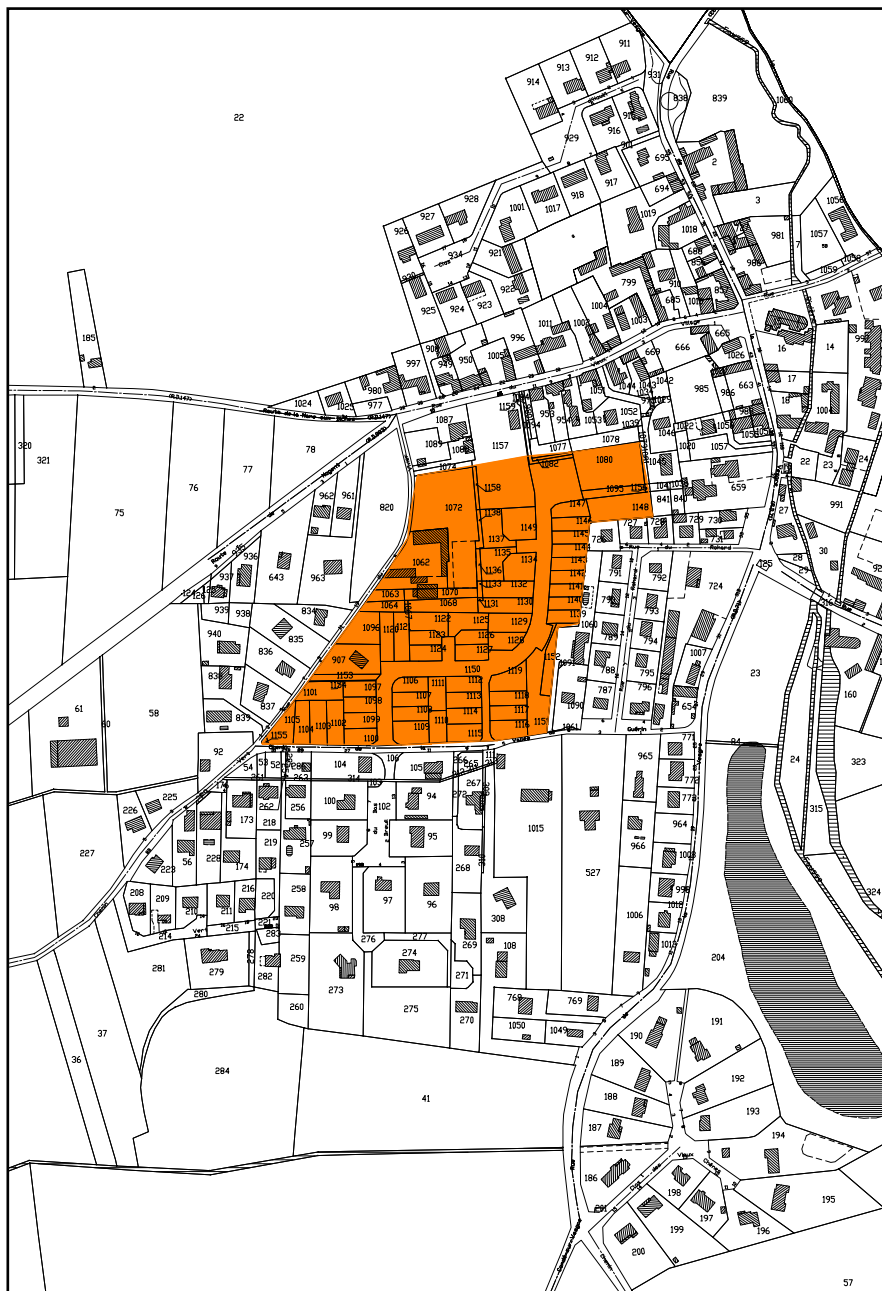
Notons que cette consommation s'est réalisée à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.

Sur les 5,5ha, 1,7ha (soit 1/3) résulte de comblement ponctuel de « dents creuses » dans les hameaux du Breuil et de la Pillaiserie.

Le reste de la consommation foncière (3,3ha) se situe dans le bourg de Condé et a touché des terres occupées par des prés. Cette opération a généré la création d'une cinquantaine de logements, représentant une densité résidentielle de 15 logements /ha.

Sur la dernière décennie, le rythme moyen annuel de consommation foncière à vocation résidentielle est de 0,5ha/an.





Consommation foncière dans le bourg de Condé-sur-Vesgre

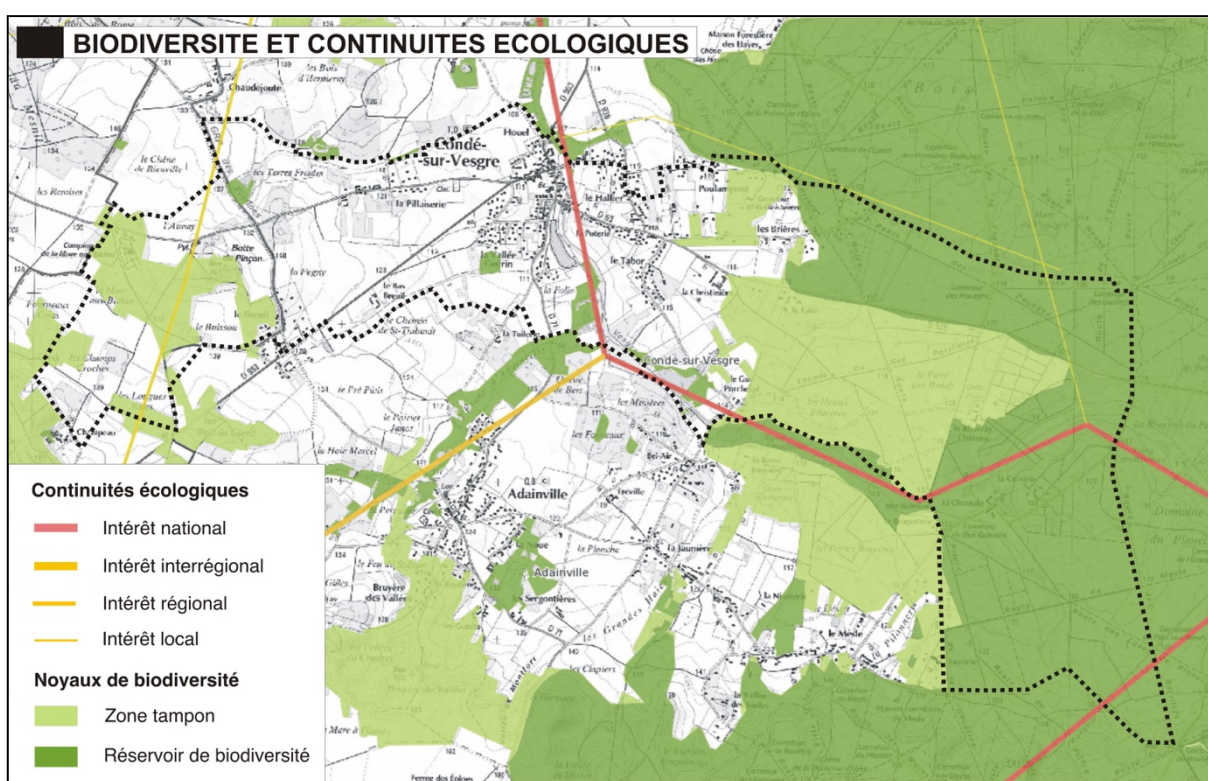
Occupation du sol et évolution de l'urbanisation en résumé...

- Historiquement, on retrouve le noyau ancien du bourg et le hameau du Breuil.
- L'urbanisation s'est développée essentiellement vers le Sud et l'Est du noyau ancien.
- En 2012, le site urbain construit représente 5,5% du territoire communal, les massifs boisés puis les terres agricoles restent largement l'occupation du sol majeure.
- En 10 ans, le développement résidentiel représente 5ha.

1.4. ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

1.4.1. Continuités écologiques

L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France a produit une cartographie des continuités écologiques. Elle distingue des « réservoirs de biodiversité », qui abritent des espèces sensibles ou vulnérables à protéger (zones-sources) ou dont les qualités de milieu sont telles qu'ils seraient susceptibles de les accueillir (zones-puits). Autour de ces espaces, une « zone-tampon » (zone de connexion entre des noyaux de biodiversité) est souvent instaurée pour préserver les conditions de vie du noyau central. Ces espaces sont connus par les inventaires de type ZNIEFF ou repérés dans la base de données ECOMOS.



Sur le ban communal de Condé-sur-Vesgre, une partie du massif boisé à l'Est et les boisements vers la Butte du Pinçon à l'Ouest sont identifiés comme « zone tampon ».

La majorité de la forêt à l'Est est considérée comme « réservoir de biodiversité ».

On en trouve également vers la vallée Guérin et au niveau des étangs le long de la Vesgre. Dans ce secteur est présent le batracoduc du Gué-Porcherel.

Des continuités écologiques de différentes échelles sont répertoriées sur la commune.

Le cours d'eau de la Vesgre est considéré comme une continuité écologique d'intérêt national.

Une continuité écologique d'intérêt interrégional s'inscrit vers l'Est, traverse Adainville puis La Hauteville.

Une continuité d'intérêt régional traverse la commune à l'Ouest au niveau de la zone tampon.

Enfin, deux continuités écologiques d'intérêt local s'inscrivent en limite Nord-Est.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il a pour objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE d'Ile-de-France comporte une cartographie établie à l'échelle du 1/100 000ème, qui restitue les composantes et les objectifs de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Les extraits ci-dessous sont centrés sur la commune de Condé-sur-Vesgre.



Carte des composantes

La carte des composantes identifie un corridor de la sous-trame herbacée correspondant à un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes.

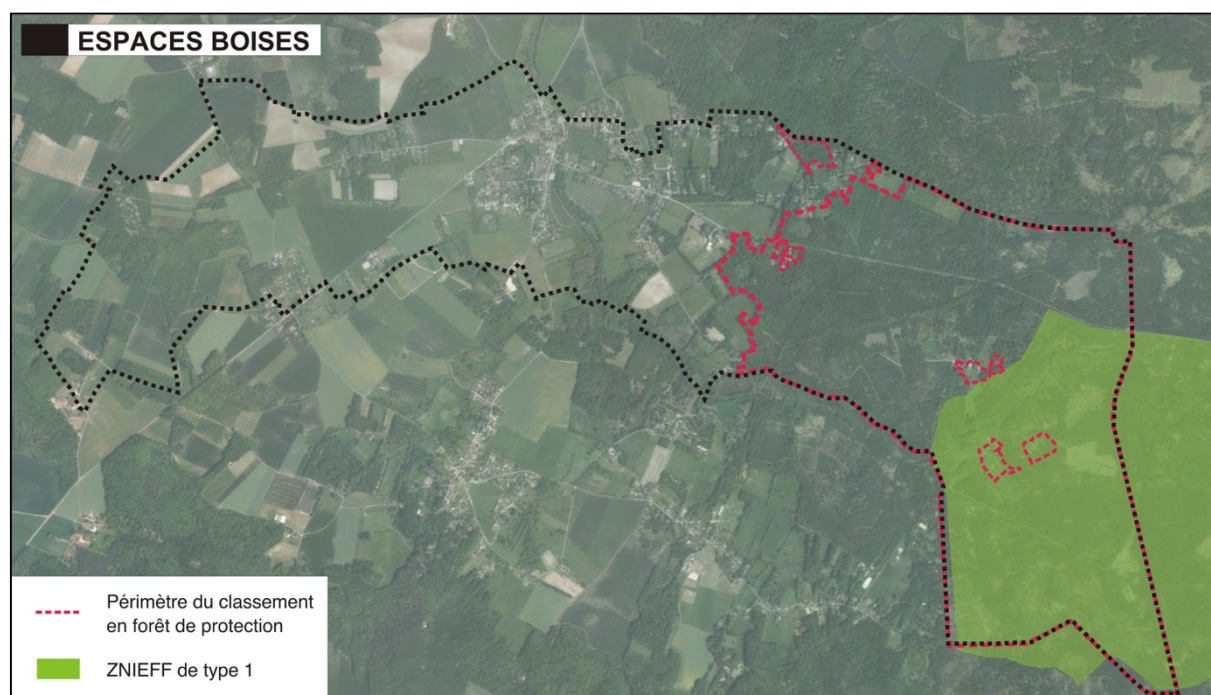


Carte des objectifs

La carte des objectifs répertorie des secteurs de mares et mouillères qui constituent un élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

La rivière de la Vesgre est identifiée comme un corridor à préserver.

1.4.2. Les espaces boisés



Le massif boisé à l'Est de la commune correspond au massif de Rambouillet, classé en forêt de protection. Les motifs de classement tiennent à l'originalité de ce massif qui se distingue des autres forêts périurbaines, notamment par « la présence, à moins de 50 km de Paris, de la "grande faune" », avec la présence du cerf, et par « la place prépondérante du Chêne dans la composition de son peuplement : 75 % des arbres de la forêt de Rambouillet sont des feuillus, avec une large domination des chênes », comme évoqué dans le procès verbal d'état des lieux.

A l'échelle du massif, les feuillus représentent 74,5% (surtout des chênes, puis hêtre, châtaignier, autres feuillus) et les résineux 19,4% (principalement des pins, puis autres résineux).

Le massif est majoritairement privé sur le territoire communal, les parties extrême Nord et Sud sont domaniales.

Il se compose essentiellement de futaie mixte, de conifères, de mélange de futaie de feuillus et quelques taillis. Plus précisément, on constate la présence de bouleaux, résineux et chênes.

Une partie du massif forestier de Rambouillet est répertoriée comme ZNIEFF de type 1 « Tourbière du Haut Planet ».

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour but la localisation et la description des sites présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Ces zones abritent obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre.
- Les ZNIEFF de type 2 recouvrent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

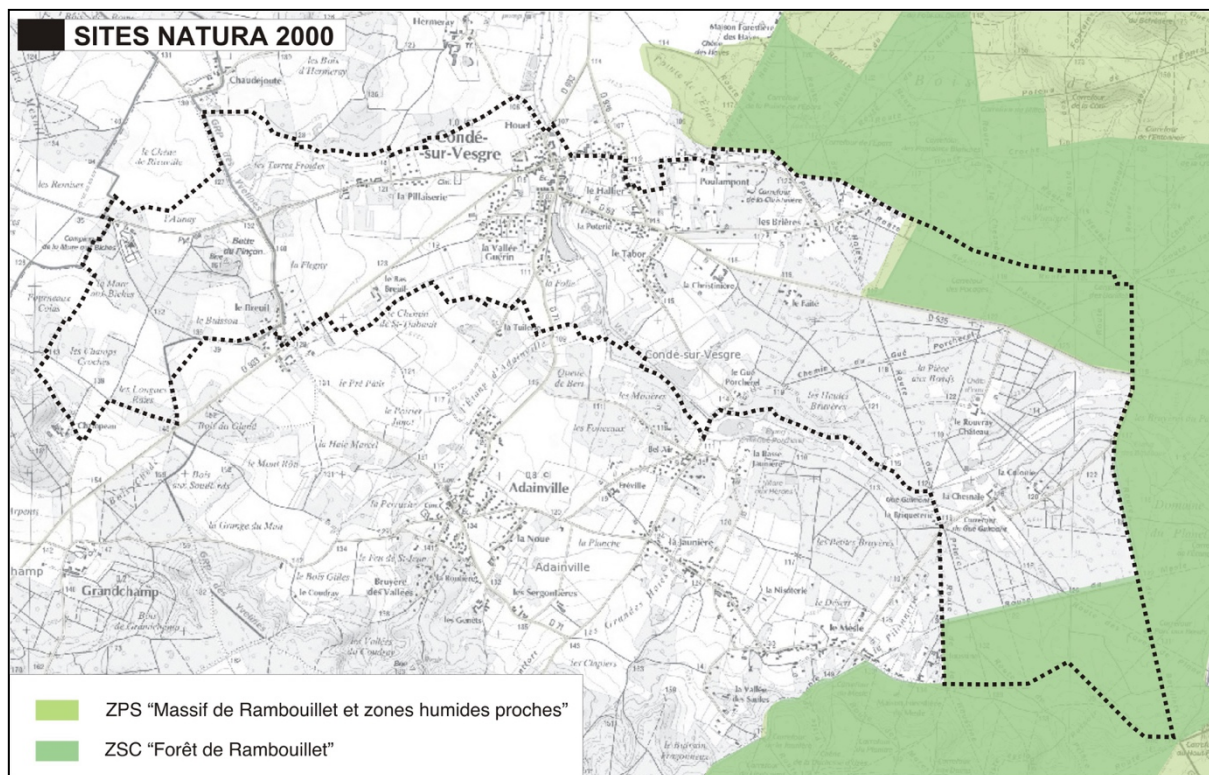
Sont également présents des boisements de taille plus réduite au sein des espaces agricoles, à l'Ouest.

1.4.3. Les mesures de protection de l'environnement : sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est constitué de deux types de zones naturelles : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive européenne « Habitats » de 1992, et les Zones de Protection Spéciale (ZPS-SIC) issues de la directive européenne « Oiseaux » de 1979.

Ce dispositif doit permettre de protéger un « échantillon représentatif des habitats et des espèces les plus menacées en Europe », en le faisant coexister de façon équilibrée avec les activités humaines.

Le territoire de la commune est concerné par deux sites Natura 2000.

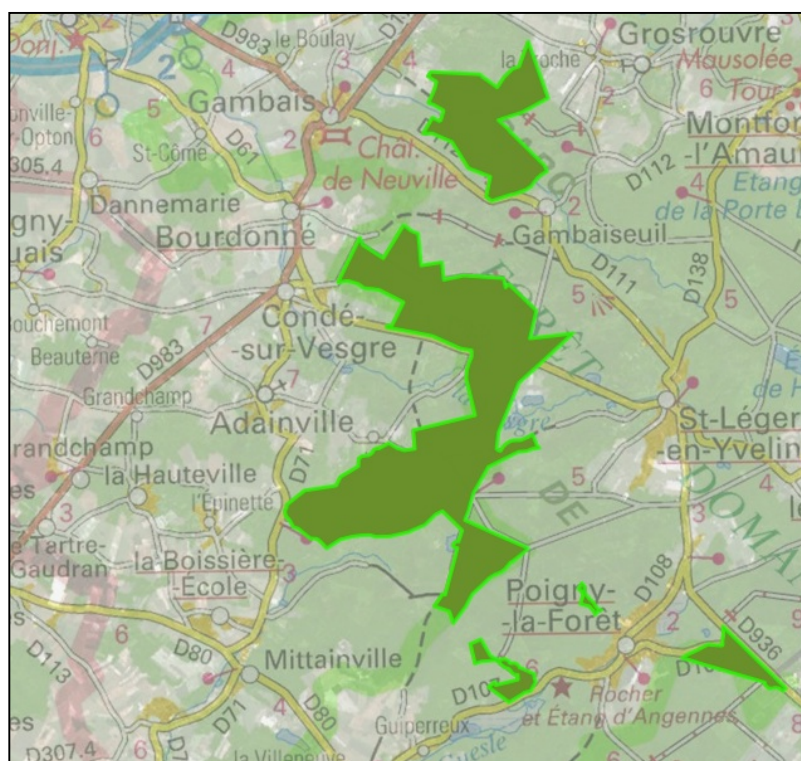


- **ZSC « Forêt de Rambouillet » FR1100796**

Arrêté du 18 mars 2010

D'une superficie de 1991 hectares, classé au titre de la directive "Habitats, faune, flore", ce site se répartit en plusieurs zones distinctes sur tout le massif, et principalement dans les bordures Est et Ouest, correspondant aux zones les plus humides.

Le site comprend trois habitats prioritaires : les tourbières boisées, les landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*, et les tourbières hautes actives.



Périmètre du site ZSC « Forêt de Rambouillet » FR1100796

Le site se compose de différents types d'habitats qui se répartissent de la manière suivante :

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	78%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	8%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	7%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%

Le site compte une trentaine d'espèces végétales protégées en Ile-de-France dont certaines sont très rares en zone planitiaire.

Les zones humides de Rambouillet (tourbières, landes humides) sont parmi les plus remarquables de la région ; d'une grande originalité floristique en raison d'une double influence atlantique et septentrionale, ces milieux hébergent une flore exceptionnelle pour le bassin parisien.

Les enjeux de conservation sont plus ou moins forts selon les types d'habitats et d'espèces :

➤ **Enjeu des sites de Rambouillet dans la conservation de ces habitats**

4 niveaux d'enjeux sont définis pour chaque habitat en fonction de la responsabilité de Rambouillet au plan régional dans la conservation de l'habitat :

- **xxx** : enjeu patrimonial majeur pour le Bassin Parisien
- **xx** : enjeu fort
- **x** : enjeu important
- **□** : pas d'enjeu particulier pour Rambouillet

HABITATS NATURELS NATURA 2000 : importance de Rambouillet dans la région Ile-de-France			
désignation de l'habitat (en gras : Habitat prioritaire)	nomenclature Directive Habitats	code Corine	enjeu du site rambolitain
Hêtraies-chênaies collinéennes à houx	9120-2	41.12	□
Hêtraies-chênaies à Jacinthe des bois	9130.3	41.132	□
Vieilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i>	9190	41.51&41.54	x
Forêt de pentes, éboulis, ravins du Tilio-Averion	9180*2	41.41	□
Boulaies pubescentes tourbeuses de plaine	91D0*11	44A1	x
Aulnaies-frênaies à laiche espacée de petits ruisseaux	91E0*8	44.3	□
Aulnaies à hautes herbes	91E0*11	44.3	xx
Mégaphorbiaies mésotrophes collinéennes	6430	37.1	□
Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces	6430	37.71	□
Landes humides atlantiques septentrionales à <i>Erica tetralix</i>	4010	31.11	xx
Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica tetralix</i> et <i>Erica ciliaris</i>	4020*	31.12	xx
Landes sèches européennes	4030-9	31224	xx
Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitiaire à collinéenne	3110	22.11x22.31	xxx
des régions atlantique des Littorelletea uniflorae			
Communautés à characées des eaux oligo-mésotrophes basiques	3140	(22.12&22.15)x22.44	□
Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes	3150.1	22.13x22.42	□
Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	3150.4	22.13x (22.41&22.421)	□
Lacs et mares dystrophes naturels	3160	22.14x22.45	□
Tourbières hautes actives	7110*	51.1	□
Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle	7120	51.2	x
Dépressions sur substrats tourbeux du <i>Rhynchosporion</i>	7150	54.6	xxx
Végétation des bas-marais neutro- alcalins	7230	54.2	x
Habitat de <i>Luronium natans</i> (annexe II de la Directive)			xxx

➤ **Valeur patrimoniale**

Elle prend en compte la présence :

- d'espèces des annexes II et de l'annexe IV
- d'espèces prioritaires
- d'espèces bénéficiant d'un statut réglementaire :
 - A.II : espèce figurant en Annexe II de la Directive Habitats Faune Flore.
 - A.IV : espèce figurant en Annexe IV de la Directive Habitats Faune Flore.
 - P.N. : espèce protégée sur le territoire national
 - Det Znieff : espèce figurant dans la déterminante Z.N.I.E.F.F.

➤ **Enjeu des sites de Rambouillet pour la conservation de l'espèce de la Directive**

Les 4 niveaux d'enjeux de conservation et d'intérêt patrimonial sont définis selon :

- la densité d'habitats favorables
- les assemblages d'espèces particuliers
- la distribution régionale et/ou locale
- l'importance de l'habitat/espèce au niveau départemental et/ou régional.

On obtient alors :

- x x x : valeur et/ou enjeu patrimonial majeur pour le Bassin Parisien
- x x : valeur et/ou enjeu fort
- x : valeur et/ou enjeu important
- □ : pas de valeur et/ou d'enjeu particulier pour Rambouillet

HABITATS D'ESPECES NATURA 2000 :			
espèces	importance de Rambouillet dans la région Ile-de-France		
	statut	valeur patrimoniale	enjeu du site rambolitain
<i>Luronium natans</i>	A.II, P.N., Det Znieff	x x	x x x
<i>Coenagrion mercuriale</i>	A.II, P.N., Det Znieff	x x	x x x
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	A.II, A.IV, P.N.	x x	x x x
<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	A.II prioritaire	□	□
<i>Lucanus cervus</i>	A.II	x	x
<i>Lampetra planeri</i>	A.II, P.N., Det Znieff	x x	x x
<i>Cottus gobio</i>	A.II	x	x
<i>Triturus cristatus</i>	A.II, A.IV, P.N.	x x	x
<i>Barbastella barbastellus</i>	A.II, A.IV, P.N., Det Znieff	x x x	x x x
<i>Myotis myotis</i>	A.II, A.IV, P.N., Det Znieff	x x x	x
<i>Myotis emarginatus</i>	A.II, A.IV, P.N., Det Znieff	x x x	x x

Selon le DocOb (Document d'Objectifs), il est indispensable pour la sauvegarde des habitats et espèces communautaires de prendre en compte les continuités écologiques dont les habitats sont tributaires (logique de bassins versants, maintien d'ambiance forestière...), les capacités de déplacement parfois importantes des espèces à protéger.

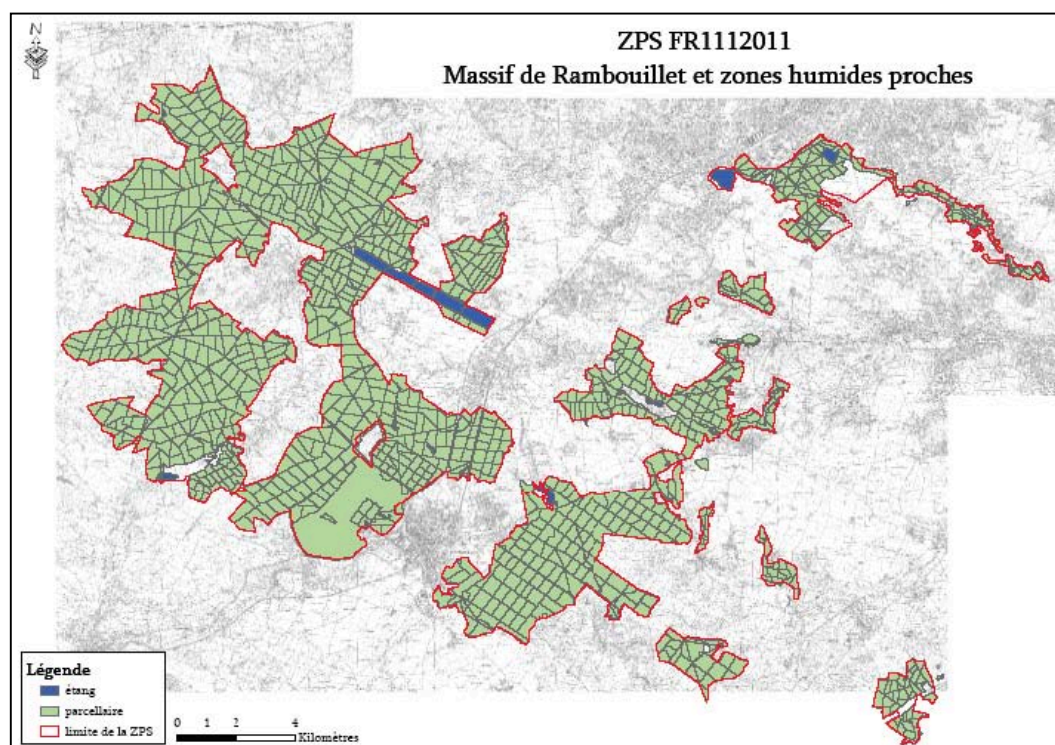
Il est souligné la nécessité d'intégrer dans les sites Natura 2000 certains habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, situés aujourd'hui hors périmètre. Des propositions ont donc été faites à cet effet.

Il est ainsi proposé lors de l'élaboration du prochain DocOb, de définir de nouveaux contours permettant d'inclure les habitats pour lesquels les sites rambolitains présentent un fort enjeu. Il s'agit en particulier de :

- Forêts de pentes, éboulis, ravins du Tilio-Acerion 9180-2
- Dépressions du Rhynchosporion (habitat 7150-1)
- Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitiaire à collinéenne des régions atlantiques, des Littorelletea uniflorae (3110-1)
- Des habitats à *Luronium natans*.

- **ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches » FR111201**
Arrêté du 25 avril 2006

L'ensemble de la forêt, ainsi que quelques massifs proches, sont classés au titre de la directive "Oiseaux" sur une superficie de 17 110 hectares. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses : Pic Mar dans les espaces boisés, Engoulevent d'Europe dans les clairières et les landes, espèces paludicoles dans les zones humides.



Le site se compose de différents types d'habitats qui se répartissent de la manière suivante :

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	80%
Forêts de résineux	8%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4%
Forêts mixtes	3%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%

Le DocOb a recensé les différentes espèces d'oiseaux présentes au sein du site et leur statut de conservation.

ESPECES D'OISEAUX DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE 79/409 : TABLEAU 7 ET SYNTHÈSE

Oiseaux d'intérêt communautaire identifiés dans le FSD (1)	Nom commun de l'espèce	Code européen Natura 2000 de l'espèce	Estimation de la population (préciser l'unité)	Structure et fonctionnalité de la population Habitat de l'espèce	Statut de conservation à l'issue de l'inventaire (2)	Origine des données Structures ressources
<i>Lullula arborea</i>	Alouette lulu	A 246	5 couples (inventaire 2009)	Nicheuse et migratrice Espèce régulière depuis 2000, population stable Habitat : Espaces ouverts intra-forestiers de type landes	favorable	CERF CORIF ONF LPO Groupe Experts du présent DocOb
<i>Sylvia undata</i>	Fauvette pitchou	A 302	1 couple et 1 mâle chanteur (bordure de ZPS)	Nicheuse à proximité (1 mâle chanteur en FD Rambouillet en 2009) Habitat : landes à callune peu boisées au Bois de Rochefort	Inconnu	
<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	A 082	Données ponctuelles sur la ZPS	Migrateur hivernant, non nicheur En forêt : sur landes & régénérations Domaine National : fréquentation irrégulière des cultures Les types de milieux présents dans la ZPS ne sont pas suffisants pour satisfaire les exigences de l'espèce.	défavorable inadéquat	
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe	A 224	140 couples environ	Migrateur, nicheur Fort accroissement des populations après la tempête de 1999 Habitat : en forêt, dans la plupart des parcelles en régénération ou jeunes plantations de pins et en milieux landicoles	favorable	
<i>Dryocopus martius</i>	Pic noir	A 236	30 à 60 couples (estimation)	Nicheur et sédentaire Effectifs non connus, espèce probablement commune, et population stable Habitat : Futaies mélangées de feuillus ou résineux sur l'ensemble de la ZPS	favorable	CERF CORIF ONF LPO Groupe experts du présent DocOb
<i>Dendrocopos medius</i>	Pic mar	A 238	Plus de 100 couples	Nicheur et sédentaire Apparition récente (1991), population en augmentation Habitat : Ensemble des peuplements forestiers feuillus (chênaies matures)	favorable	
<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	A 072	14 à 15 couples (comptage rapaces 2009)	Migrateur, nicheur Population stable depuis 40 ans Habitat : massifs forestiers, étangs de St Hubert	favorable	
<i>Ixobrychus minutus</i>	Blongios nain	A 022	1 à 3 couples aux étangs de Hollande	Migrateur, nicheur En régression de 1955 à 1990, population stable depuis 20 ans Habitat : roselières des étangs de Hollande mais aussi à l'étang des Noës	défavorable	CERF CORIF LPO Groupe experts du présent DocOb
<i>Pandion haliaetus</i>	Balbusard pêcheur	A 094	1 ou 2 individus en estivage	Migrateur, non nicheur, en estivage régulier Noté régulièrement au passage pré et post-nuptial sur les étangs. Possibilité d'implantation d'un couple en ZPS Observé sur les étangs (pêche)	favorable	
<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	A 081	Quelques oiseaux de passage régulier	Migrateur, non nicheur, hivernant occasionnel Hôte migratoire au dessus des roselières des étangs de Hollande, à l'étang des Noës.	Inconnu	
<i>Botaurus stellaris</i>	Butor étoilé	A 021	1 ou 2 hivernants	Migrateur non nicheur, hivernant Evolution des populations inconnue. Présence régulière d'individus en hivernage (1 ou 2 oiseaux). Espèce cantonnée aux phragmitales des étangs	Inconnu	
<i>Alcedo atthis</i>	Martin pêcheur	A 229	Peu fréquent	Nicheur, migrateur et hivernant peu commun En régression (hiver rigoureux) Observé sur les étangs (pêche), peu d'habitats potentiels pour sa nidification	défavorable	
<i>Sterna hirundo</i>	Sterne pierregarin	A 193	Migrateurs réguliers. Effectif maximum 17	Migrateur, non nicheur Habitat : eaux libres des étangs de Hollande, mais aussi à l'étang des Noës, l'étang de la Tour	favorable	

(1) Nom d'après l'annexe I de la directive 79/409

(2) Favorable, défavorable inadéquat, défavorable mauvais, inconnu

La richesse de l'avifaune est liée à la diversité et la complémentarité des milieux rencontrés dans la ZPS :

- Milieux forestiers essentiellement à base de peuplements feuillus (chênes) mais aussi résineux (pins) => *couleur verte*
- Zones ouvertes agricoles, landes sableuses, friches, clairières intra-forestières, ainsi que les premiers stades de régénérations forestières => *couleur mauve*
- Milieux aquatiques, dont les étangs et en particulier la chaîne des Etangs de Hollande => *couleur bleue*

Au cours de la période 1995-2011, une cinquantaine d'espèces relevant de l'annexe 1 de la Directive Oiseaux sont observées dans la ZPS. Ce sont essentiellement des oiseaux migrateurs répertoriés sur la chaîne des étangs de Hollande.

Parmi cette cinquantaine d'espèces, 13 ont été déclarées « espèces-cibles » pour le site :

- 6 espèces sont liées aux étangs (blongios nain, balbuzard pêcheur, busard des roseaux, butor étoilé, martin pêcheur, sterne pierregarin),
- 3 sont inféodées aux milieux forestiers (bondrée apivore, pic noir, pic mar),
- 4 aux milieux ouverts associés ou aux premiers stades de régénération forestière (alouette lulu, fauvette pitchou, busard Saint-Martin, engoulevent d'Europe)

RECAPITULATIF DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE : TABLEAU 10

Entité de gestion	Objectifs de développement durable	Niveau de priorité (1)	Type d'objectifs			
			Protéger	Entretenir	Restaurer	Communiquer
Forêts et milieux associés	A Maintenir des habitats favorables aux espèces forestières	+++	x	x	x	x
	B Maintenir des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts	+++	x	x	x	x
	C Restaurer des habitats favorables aux espèces liées aux milieux ouverts	+++	x		x	
	D Améliorer les conditions d'implantation d'espèces en forêt	++	x			
Etangs et zones humides	E Conserver et gérer les milieux humides, particulièrement les roselières	+++	x	x	x	
	F Aménager des sites de reproduction artificiels	++	x			
	G Maîtriser les activités scientifiques, halieutiques, sur certains secteurs en période sensible	++	x			x
	H Contrôler les espèces envahissantes	+	x			
Objectifs transversaux	I Maîtriser les causes de dérangements	+++	x			x
	J Contrôler les populations de sanglier	+++	x			
	K Améliorer, compléter, préciser les connaissances de certaines espèces prioritaires sur la ZPS	+++	x	x	x	x
	L Suivre l'évolution des populations des différentes espèces prioritaires	+++	x	x	x	x
	M Communiquer, sensibiliser sur Natura 2000 et les espèces Animer le docOb	+++	x			x

(1) *** : niveau de priorité élevé, ** : niveau de priorité moyen, * : niveau de priorité faible

La réalisation des objectifs de développement durable passe par des opérations de gestion des milieux, des études et inventaires et des actions de sensibilisation auprès du public.

Trois objectifs principaux ont été définis dans le DocOb :

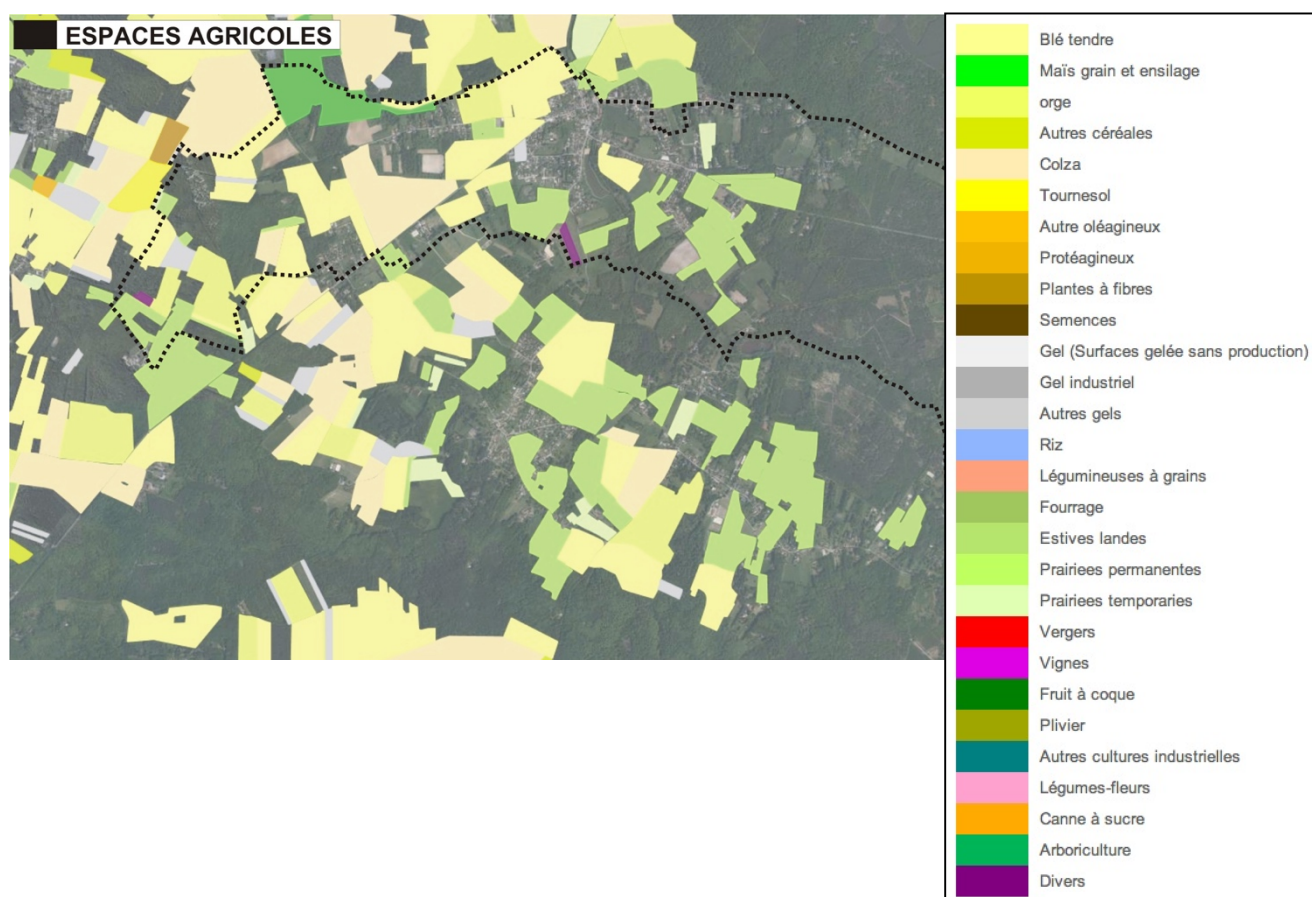
- Maintenir et restaurer les habitats favorables aux différentes « espèces cibles » de la ZPS
- Suivre l'évolution de ces espèces, améliorer les connaissances sur certaines
- Maîtriser les causes de dérangements ou de destruction (gestion, fréquentation, public, présence de prédateurs).

Et, à un degré moindre, améliorer les conditions d'implantation de certaines espèces en aménageant des sites de reproduction artificiels.

1.4.4. Les espaces agricoles

Il s'agit essentiellement de terres de cultures, celles-ci ne sont pas propices au développement de la biodiversité. Toutefois, la part des différents boisements présents au sein des espaces agricoles communaux et des massifs forestiers autour du plateau, permet d'assurer la mixité de l'usage non bâti du sol, bénéfique à la préservation de la biodiversité.

Le registre parcellaire graphique ci-dessous recense les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2012. Les terres agricoles se composent de cultures de blé, orge, colza, maïs et de prairies permanentes.



1.4.5. Espèces protégées et menacées

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense 559 espèces et infra-espèces sur le territoire communal, dont 532 indigènes, 25 introduites dont cinq envahissantes, 3 cryptogènes et 3 domestiques.

De nombreuses espèces sont protégées sur la commune.

Certaines espèces sont menacées : 51 sont sur la liste rouge nationale, la majorité en préoccupation mineure à l'exception de l'Agrion de Mercure, en danger, l'Orchis incarnat et l'Ophioglosse des Açores qui sont vulnérables.

A l'échelle européenne, 193 espèces font l'objet d'une préoccupation mineure et 60 espèces au niveau mondial.

1.4.6. La trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie.

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité s'articulant avec l'ensemble des autres outils (réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000 etc.), essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables. La Trame Verte et Bleue permet de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire, en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

La TVB est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres, définies par le Code de l'Environnement.

La Trame Verte et Bleue est un ensemble de continuités écologiques, composées de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors².

² **Continuités écologiques** : Association de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eaux et canaux.

Réservoirs de biodiversité : Zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie.

Corridors : Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

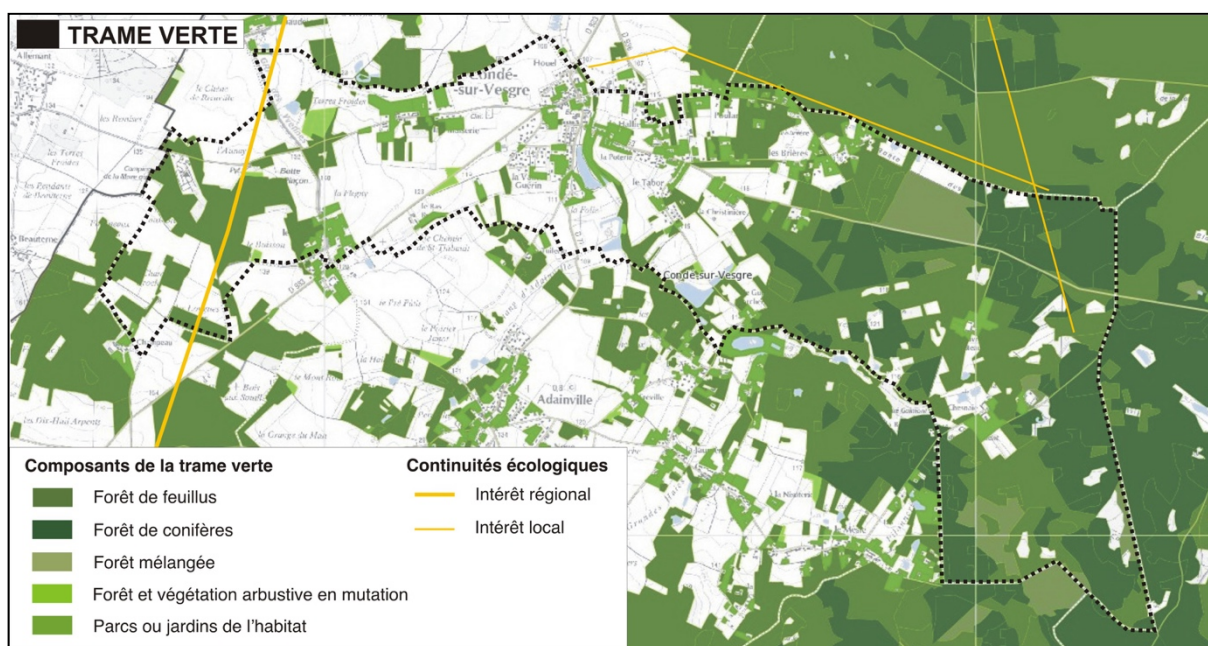
La trame verte

Sur le territoire de Condé-sur-Vesgre, la trame verte est très présente. Elle se caractérise principalement par la forêt de Rambouillet à l'Est, composée de feuillus et conifères.

D'autres massifs boisés sont présents, notamment à l'Ouest, au sein des espaces agricoles. On retrouve également quelques boisements sur l'ensemble du territoire communal.

Au sein du tissu urbanisé, une trame verte se dégage par la présence de jardins privés, composés notamment de boisements. Les boisements qui longent l'étang à l'Est offrent une trame végétale importante.

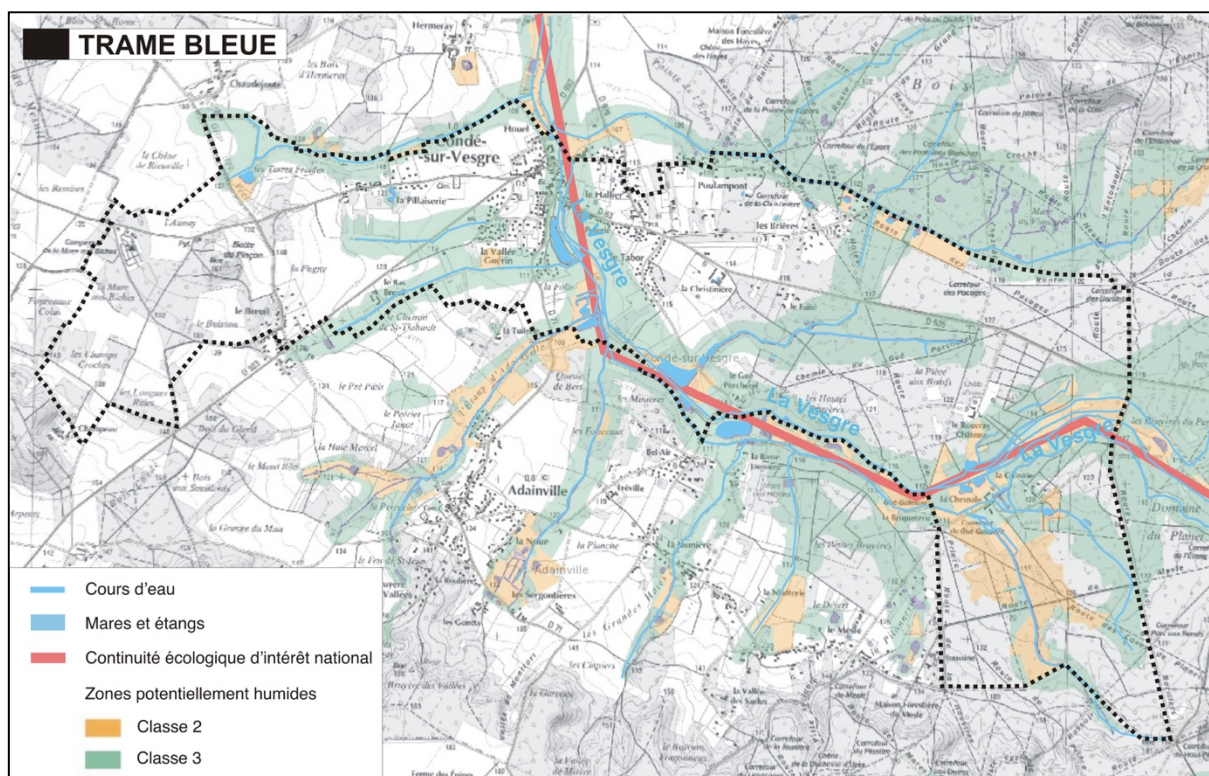
La continuité écologique d'intérêt régional traverse le massif boisé à l'Ouest. Les continuités écologiques d'intérêt local s'inscrivent au sein du massif de Rambouillet.



La trame bleue

Elle est composée essentiellement du cours d'eau de la Vesgre qui traverse le ban communal du Sud-Est vers le Nord et qui est identifié comme une continuité écologique d'intérêt national. De nombreuses mares composent le paysage ainsi que l'étang au sein du bourg qui participent à la biodiversité du territoire.

Les zones potentiellement humides identifiées par la DRIEE s'inscrivent dans le cheminement des cours d'eau.



Le rivière de la Vesgre

L'étang du bourg

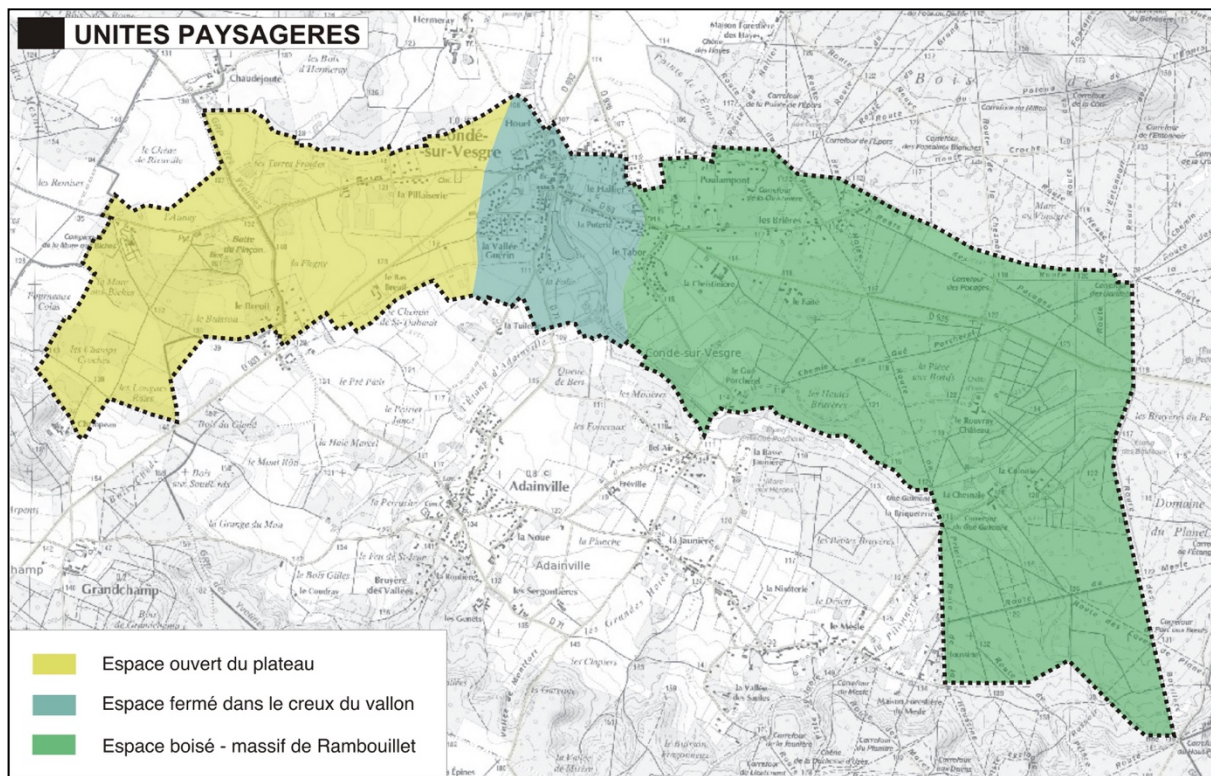
L'environnement naturel et agricole *en résumé...*

- La Vesgre est identifiée comme continuité écologique d'intérêt national.
- La trame verte est constituée en majeure partie par le massif forestier de Rambouillet. Il fait l'objet de mesures de protection : sites Natura 2000, classement en forêt de protection et ZNIEFF de type 1.
- La trame bleue est composée de la rivière de la Vesgre, des zones potentiellement humides qui l'entourent et des nombreux mares et étangs.
- Les espaces agricoles sont essentiellement des terres de culture.

1.5. LE PAYSAGE

1.5.1. Les unités paysagères

Les unités paysagères sont définies à partir de la perception visuelle des paysages.



Trois unités paysagères peuvent être déterminées sur le ban communal de Condé-sur-Vesgre :

- **l'espace fermé dans le creux du vallon**

Il est constitué de l'essentiel du tissu urbanisé de la commune qui s'inscrit le long de la rivière de la Vesgre.

- **l'espace ouvert du plateau**

Il s'agit des grands espaces de culture, parsemés de boisements. La déclivité du terrain est progressive d'Ouest en Est et offre des percées visuelles sur le bourg niché au creux du vallon et les massifs boisés à l'Est. Les paysages sont légèrement vallonnés à l'Ouest.

- **l'espace boisé**

Il occupe plus de la moitié du territoire et correspond au massif de Rambouillet. La rivière de la Vesgre chemine au sein des boisements.

1.5.2. Paysages naturels et agricoles

Paysages agricoles à l'Ouest



Butte du Pinçon



Paysages forestiers à l'Est



L'eau comme élément du paysage



L'étang au sein du bourg



la Vesgre



Présence de mares et étangs

1.5.3. Le grand paysage



Il se compose de grands espaces de culture à l'Ouest à partir desquels on perçoit l'espace vallonné puis l'espace boisé qui s'étend vers l'Est.

Depuis l'Ouest, les grandes étendues du plateau offrent de longues perspectives visuelles. Celles-ci sont entrecoupées parfois par des boisements épars.

Depuis ces espaces de cultures, on observe une déclivité progressive jusqu'au creux du vallon, au sein duquel se niche le bourg, le long du cheminement de la rivière de la Vesgre.

L'espace urbanisé se poursuit dans le prolongement Est jusqu'à la lisière de la forêt de Rambouillet qui occupe un tiers du ban communal et qui constitue ainsi une composante paysagère majeure de la commune.

1.5.4. Les entrées de ville

Ce paragraphe cherche à analyser les entrées de l'agglomération et les points de vue depuis les principaux axes de communication. Ces vues sont, en effet, importantes par leur rôle de présentation de l'agglomération. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale plus négative.

Depuis le Sud-Ouest par la RD 983

En arrivant depuis cette direction, on s'enfonce progressivement vers le vallon. Les étendues agricoles prédominent, mais le paysage est marqué par les lignes électriques qui se détachent. La première forme d'urbanisation que l'on aperçoit est un hangar d'activités qui s'insère difficilement dans le paysage. Au loin, on discerne quelques habitations implantées dans le creux du vallon, suivies d'une grande étendue boisée.



Depuis le Nord par la RD 983

L'entrée Nord est marquée par l'effet d'une lisière boisée au sein de laquelle se dessinent quelques habitations. Le manque de perceptibilité est créé par le creux du vallon, au sein duquel l'urbanisation est nichée.

On distingue au loin des paysages boisés vallonnés.



Depuis le Nord par la RD 936



L'arrivée par la RD 936 n'offre pas de réelle visibilité sur la structure urbaine de la commune. L'urbanisation est continue entre les communes de Bourdonné et de Condé-sur-Vesgre. Après quelques constructions de type pavillonnaire, on arrive au lieu-dit Le Hallier, où l'on retrouve un bâti plus traditionnel. La route est bordée à droite d'un mur ancien en pierre et d'une propriété. La trame verte au sein du tissu urbanisé est assez présente.

Depuis le Sud par la RD 71

Avant d'arriver aux premières habitations, on traverse des espaces agricoles situés sur le plateau. Sur la gauche, des maisons apparaissent à flanc de coteau avant de s'insérer dans le creux du vallon. Une trame arbustive s'inscrit dans la continuité des constructions. On remarque à nouveau la prédominance des lignes électriques au sein du paysage. Sur la droite, on aperçoit un pavillon appartenant au lotissement du Clos des Vieux Chênes. Une haie de thuyas délimite le lotissement en bordure de la route et laisse peu perceptible le reste des constructions. On s'insère ensuite progressivement dans le creux du vallon.



Depuis le Sud-Est par la rue du Gué Porcherel

Après avoir traversé la Vesgre, la route longe la rivière à l'Est. Le paysage se compose de prairies et de terres de culture, les boisements créent un écran horizontal de part et d'autre de ces espaces. Le premier contact avec l'urbanisation s'établit par les pignons aveugles de constructions pavillonnaires au sein du lieu-dit Le Tabor.



1.5.5. Les franges urbaines

Dans l'ensemble, les franges urbaines sont peu perceptibles, cela est dû à la présence de nombreux boisements qui entourent les habitations et la topographie du site avec une urbanisation située pour l'essentiel dans le creux du vallon. En outre, le tissu urbanisé ne présente pas de structure homogène et clairement délimitée.

Depuis le Nord-Ouest, les franges urbaines sont dissimulées par les boisements et la déclivité du terrain. Depuis le Nord, on retrouve les mêmes caractéristiques.

Au Sud, on distingue des habitations sur le coteau mais celles-ci s'insèrent bien dans le paysage et ne constituent pas un véritable front bâti. Le tissu pavillonnaire qui s'étend à l'Est ne constitue pas non plus une frange urbaine lisible.

A l'Est, les boisements forment un véritable écran végétal. On distingue seulement quelques constructions qui font partie du lotissement pavillonnaire au lieu-dit Le Tabor mais celles-ci se dissimulent parmi la végétation abondante.



Frange Nord-Ouest



Frange Nord



Frange Sud-Est

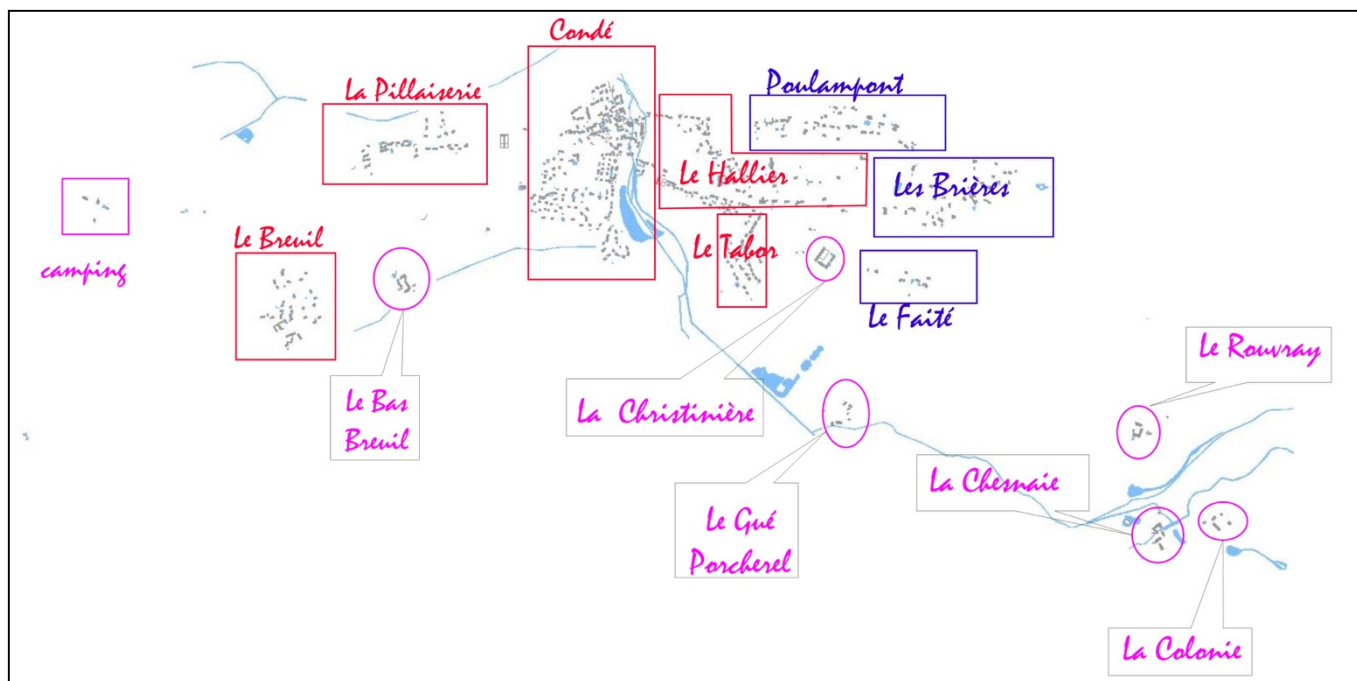
Le paysage en résumé...

- Le paysage est marqué à la fois par l'espace fermé dans le creux du vallon au sein duquel l'urbanisation s'est développée, par l'espace ouvert du plateau à l'Ouest et par le massif boisé à l'Est.
- Les vues du tissu urbanisé depuis les entrées de ville sont peu perceptibles, en raison de la topographie du site.
- La structure de l'urbanisation de Condé-sur-Vesgre et les différents boisements ne permettent pas d'appréhender de manière lisible les franges urbaines.

1.6. L'ENVIRONNEMENT BATI

1.6.1 . Structure urbaine

La structure urbaine de Condé-sur-Vesgre se caractérise par son éclatement en une quinzaine d'entités réparties sur le ban communal :



La particularité de cette structure rend la lecture urbaine peu aisée :

Les noyaux anciens, historiquement très peu étendus, se retrouvent « noyés » au milieu des quartiers plus récents (postérieurs aux années 50) qui se sont étalés le long des axes existants. Il en résulte une centralité peu perceptible malgré le bel aménagement réalisé aux abords de la mairie de Condé (photo ci-dessous).



Le système viaire entraîne quelques difficultés de fonctionnement : le maillage secondaire est peu développé et les liaisons tertiaires se terminent souvent en impasse (ne favorisent pas les liaisons inter-quartiers), certains carrefours peuvent être qualifiés de dangereux (principalement le carrefour entre les rues du Vieux Village/de la Vesgre/de la Fontaine St Germain).

A contrario, cette structure étalée présente l'avantage d'offrir de belles opportunités de réorganisation de l'espace urbain : l'avancée de l'urbanisation le long des axes principaux a formé des cœurs d'îlots non bâtis qui, dans la majorité des cas, sont encore accessibles via les dents creuses ou les parcelles peu bâties.

L'urbanisation assez lâche, permet de laisser une belle place au végétal et crée une ambiance urbaine très verdoyante : alignement d'arbres le long de l'espace public, accotements enherbés, plantes grimpantes sur le bâti, talus boisés, rues totalement végétalisées,...

Le fort étalement urbain bénéficiant d'un environnement très boisé, n'a finalement que peu d'impact sur le paysage.



Si le passage de la Vesgre dans le tissu urbain est plutôt discret, l'aménagement paysager agrémenté de chemins de promenade autour de son bassin de rétention renforce cette naturalité : sa localisation géographique très proche du tissu ancien de Condé en fait un bel espace de respiration.



1.6.2 . Composition urbaine

Trois types principaux d'organisation peuvent être repérés :

- les noyaux villageois de Condé, le Hallier-Tabor, la Pillaiserie, et le Breuil
- les ensembles bâtis très diffus : Poulampont, les Brières, le Faité
- les groupes de bâtiments isolés et patrimoniaux : le Bas-Breuil, la Christinière, le Gué Porcherel, le Rouvray, la Chesnaie et la Colonie

Les noyaux villageois de Condé, le Hallier-Tabor, la Pillaiserie, et le Breuil

Ces noyaux sont constitués par un **tissu ancien traditionnel**, qui se caractérise par son architecture et le mode d'implantation du bâti.

Le bâti ancien est principalement constitué de constructions en moellons de calcaire quelques fois en meulières, dépassant rarement une hauteur de R+1+C

Notons une certaine diversité de forme bâtie : si traditionnellement les toits sont à deux versants et l'implantation plutôt orthogonale par rapport à la voie, quelques constructions sont à quatre pans, ou présentent une implantation façade sur rue.

Ce bâti est souvent constitué de plusieurs volumes accolés, soit de façon linéaire, soit perpendiculairement, formant alors une cour.

Si à l'origine, les constructions ne possèdent pas d'ouverture sur le toit, les opérations de rénovation en créent souvent.



La plupart des constructions sont à la fois implantées à l'alignement de la voie et au moins sur une limite séparative.

Cette typologie dégage, surtout pour le centre de Condé, une certaine densité bâtie qui reste très ponctuelle dans les autres noyaux anciens.

Le patrimoine

-l'église Saint Germain de Paris contient quatre vitraux du 16^{ème} siècle dont 3 ont été classés Monuments Historiques ; On y trouve également une dalle funéraire avec inscription de 1559.

- le lavoir du 19^{ème} siècle, situé rue de la Fontaine Saint Germain (sur le territoire de Bourdonné)

- le bâtiment de la Mairie



Le parc du domaine de la Christinière et le parc du Rouvray (cf. plus loin) sont inscrits depuis 2003 à l'inventaire du ministère de la culture.

Depuis le moyen âge et peut être avant, les villageois ont exploité l'énergie de la Vesgre pour moudre le grain. Il reste sur la commune, trois témoignages de cette activité : le moulin de la Chesnaie (à la Colonie, cf. plus loin), rue de la Poterie et au Gué Porcherel.

Le tissu ancien est entouré de **quartiers plus récents**, développés soit « au coup--par-coup » soit par le biais d'opérations organisées.



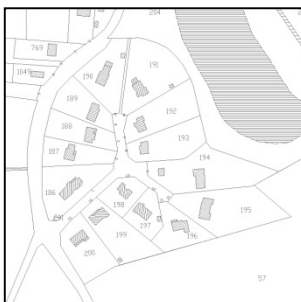
Dans les deux cas les conditions d'implantation n'ont plus rien en commun avec le tissu traditionnel ; l'implantation se fait systématiquement en retrait des voies et limites séparatives. L'architecture est très diversifiée, parfois standardisée ; les couleurs des façades sont généralement claires.

Notons cependant la volonté de diversifier l'offre en habitat avec la réalisation de quelques opérations de logements intermédiaires.

Certains quartiers offrent une large place au système viaire entraînant une forte consommation foncière.

On peut observer une tendance à la construction en seconde ligne avec la création de parcelles « en drapeau », ainsi que des opérations en « raquette » ne favorisant pas les liaisons inter-quartiers.

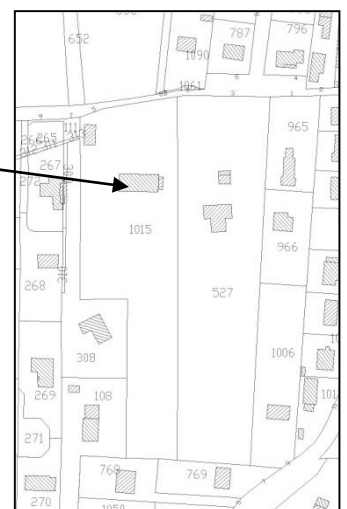
Notons également la présence de quelques très grandes propriétés présentant un fort potentiel de découpage foncier.



Opération « en raquette »



parcelles « en drapeau »



Les équipements publics, les commerces et les services

Les quelques commerces et services ainsi que les équipements collectifs sont implantés dans les noyaux villageois de Condé et Le Hallier :



Structure scolaire



Stade



Salle polyvalente



Regroupement de services de santé



Commerces et services à Condé



Notons également la présence :

- d'une salle polyvalente ABC (Adainville, Bourdonné, Condé-sur-Vesgre) qui est un équipement intercommunal
- d'un terrain de foot
- d'un camping d'une centaine d'emplacements

Les ensembles bâtis très diffus : Poulampont, les Brières, le Faité

Ces tissus sont implantés dans un environnement très boisé et présentent une grande variété d'architecture. Une sensation « d'habiter dans la forêt » se dégage de ces quartiers et la forte présence de boisements permet une bonne intégration dans le site.



Les Brières



Les Brières



Le Faité



Poulampont

Les groupes de bâtiments isolés et patrimoniaux : la Christinière, le Bas-Breuil, le Gué Porcherel, le Rouvray, la Chesnaie et la Colonie

Si l'ensemble de ces groupes de bâtiments présente un aspect architectural patrimonial, peu font l'objet de protection puisque seuls le Domaine de la Christinière et le parc du Rouvray sont inscrits en tant que jardins remarquables.

La Christinière

Il s'agit à l'origine d'un monastère, transformé ensuite en corps de ferme et qui ne revêt plus de vocation agricole aujourd'hui. Le domaine est composé de plusieurs bâtiments, dont la plupart en bon état, avec une maison de maître.

Notons la présence du beau mur de clôture en grès qui entoure le domaine.



La ferme du Bas-Breuil

Beau corps de ferme qui a conservé son pigeonnier et qui accueille actuellement 7 logements.



Le Gué-Porcherel

Ce hameau est composé de résidences secondaires et d'un moulin.



Le Rouvray

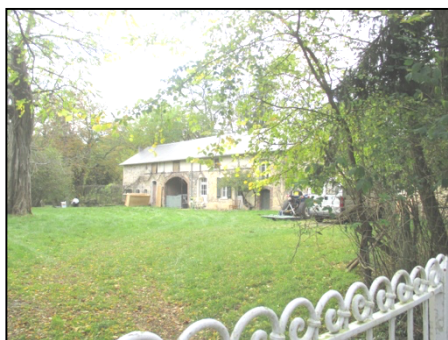
D'une superficie de plus de 700ha, ce domaine est implanté au milieu d'un domaine de chasse et est actuellement habité.



La Chesnaie

Ce domaine appartenait à la famille de Luynes. Il passa en 1763, dans le domaine royal et fut acheté par Louis XVI avec Rambouillet. En 1832, il fut aussi mis à la disposition du phalanstère fouriériste par son propriétaire.

Cet ensemble n'est aujourd'hui habité qu'en partie ; il comporte un ancien moulin. Un des bâtiments a fait l'objet d'un projet de réhabilitation mais ces travaux sont aujourd'hui à l'arrêt.



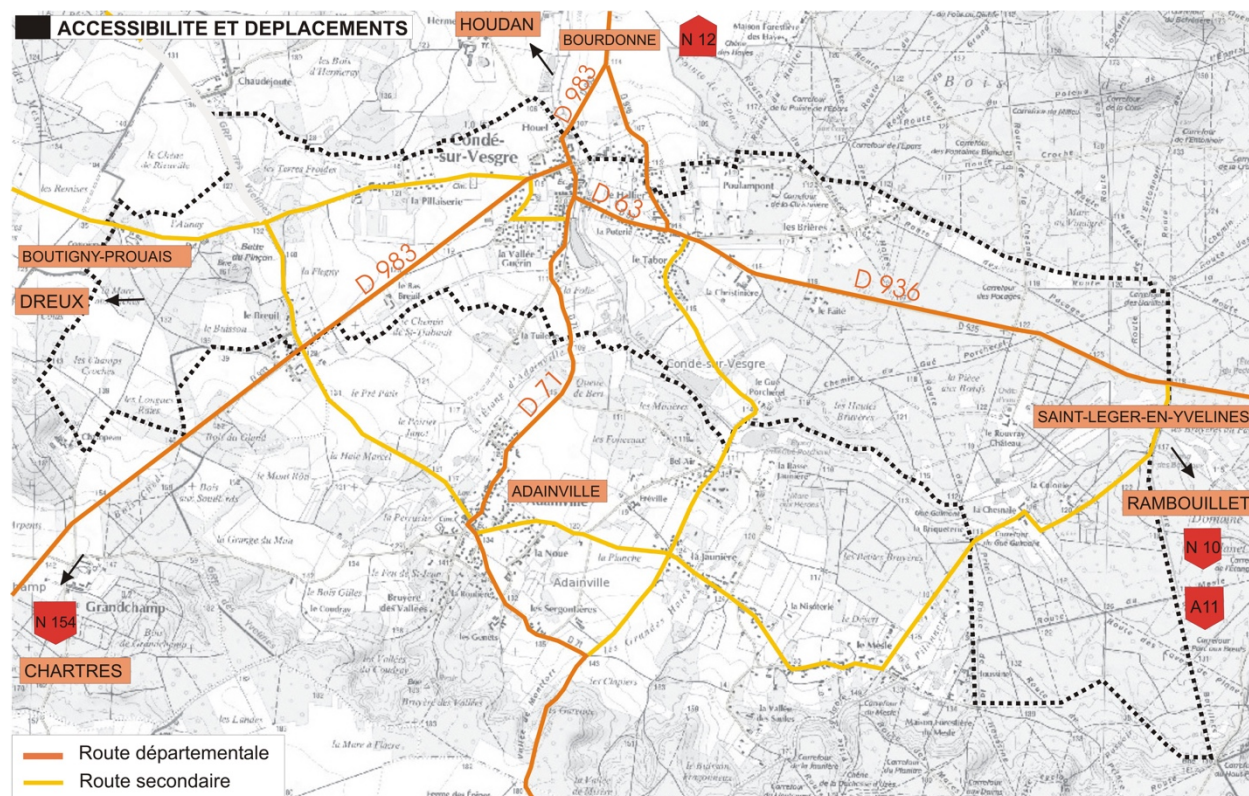
La Colonie

Condé-sur-Vesgre est, à partir de 1832, le lieu de la seule tentative de mise en pratique de l'idée de phalanstère de Charles Fourier. Ce projet désigné à présent sous le nom de La Colonie, fonctionne toujours suivant les règles de « ménage sociétaire » établies par les associés en 1850. Le site comporte plusieurs bâtiments centenaires implantés sur un terrain de 36ha avec bois, étangs et court de tennis. Il s'agit d'une résidence secondaire où seul le gardien habite sur place.



1.7. ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

1.7.1. Les infrastructures routières



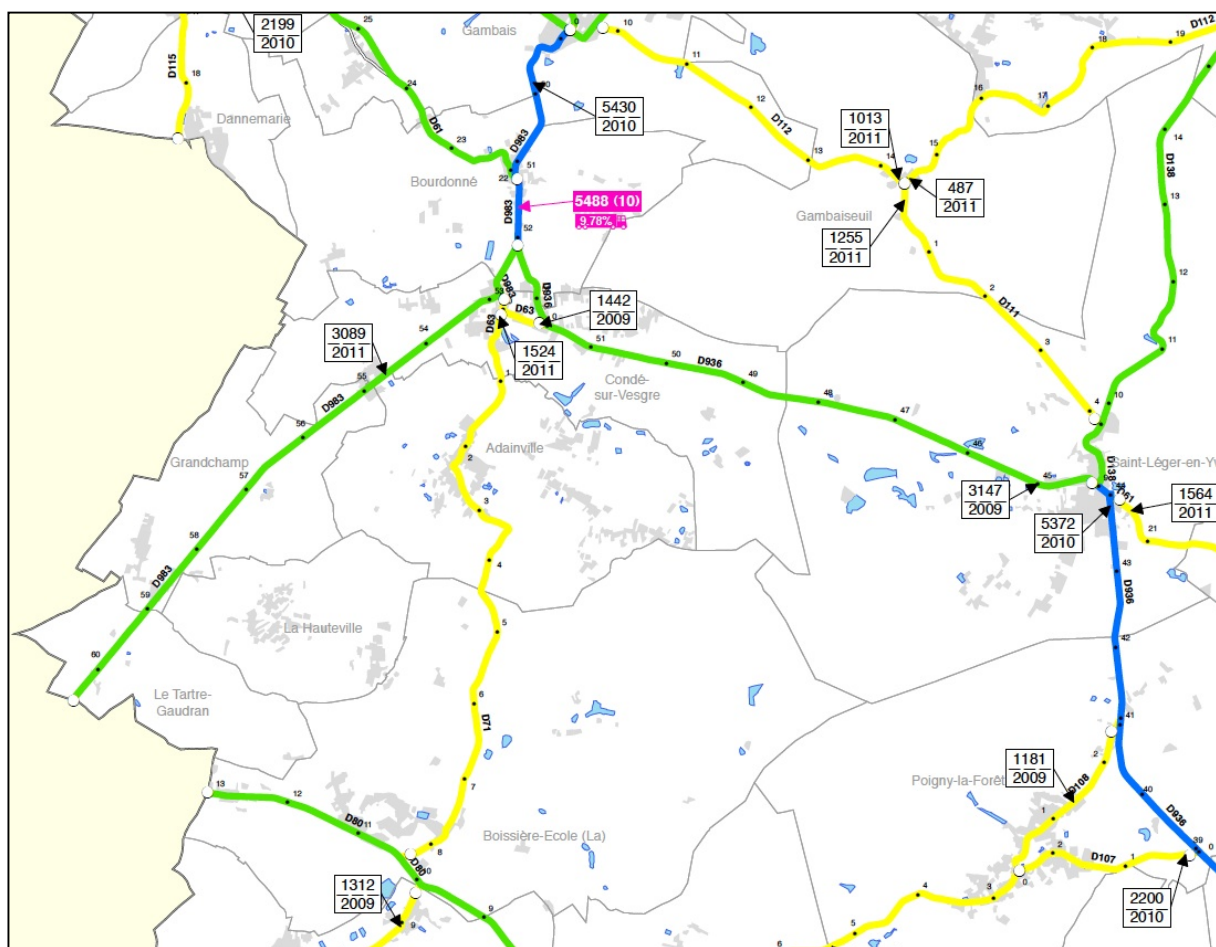
Condé-sur-Vesgre est desservie par la RD 983 qui traverse la commune du Nord au Sud-Ouest, en passant par le village. Elle permet de relier la commune à Houdan et Chartres. La RD 936 permet une liaison vers l'Est en direction de Rambouillet, en passant par Saint-Léger-en-Yvelines. La RD 71 offre une liaison directe vers le Sud en passant par le bourg voisin Adainville.

La route de la Mare aux Biches permet de rejoindre directement Boutigny-Prouais à l'Ouest.

A plus large échelle, la connexion des différents tracés routiers permet de rejoindre l'Autoroute A11 au Sud.

Le reste du réseau routier est composé de dessertes internes réparties sur le territoire communal.

Trafic routier



Selon les données départementales, la RD 983 qui traverse la commune du Nord au Sud-Ouest compte en trafic moyen journalier hebdomadaire 3089 véhicules par jour en 2011. Il s'agit de l'axe départemental traversant la commune le plus fréquenté.

En deuxième position, la liaison Est/Ouest de la RD 936 affiche 1442 véhicules journaliers en 2009.

Enfin, la RD 71, axe Nord/Sud, compte 1524 véhicules par jour en 2011, soit deux fois moins que la RD 983.

Le trafic moyen journalier annuel tout véhicule confondu sur la portion de la RD 983 au Nord de la commune est de 5488 véhicules par jour en 2010 dont 9,78 % de poids lourds.

Compte tenu de la localisation de la commune, le taux de motorisation des ménages à Condé-sur-Vesgre s'élève à 96,4 % au recensement INSEE de 2011. 63,5 % de ces ménages disposent d'au moins 2 véhicules.

1.7.2. Le stationnement

Au recensement de 2011, 88 % des ménages condéens ont au moins un emplacement réservé au stationnement. 96 % ont au moins une voiture, 64 % en ont deux.

La commune compte plusieurs parkings au sein du bourg :

- en face de l'église : 8 places
- devant la mairie : 12 places (6 + 6)
- devant l'étang : 15 places
- rue du Vieux Village : 4 places
- rue de la Fontaine Saint-Germain : 10 places
- espace disponible à côté du cimetière : 20 places
- devant les commerces implantés en entrée Ouest : 25 places

Condé-sur-Vesgre dispose de plusieurs places de stationnement le long des voies routières :

- le long de la RD 63 : 3 places
- le long de la RD 71 : 21 places (3 + 8 + 10)

La commune n'a pas de parc à vélos mais détient des emplacements disponibles pour leur stationnement.

Des possibilités de mutualisation existent pour les aires de stationnement en face de l'église et devant la mairie : ces places peuvent être utilisées à la fois pour l'accès aux équipements collectifs (mairie, église école, périscolaire) et aux commerces de proximité.

1.7.3. Les transports en commun

Le bourg de Condé-sur-Vesgre est desservi par le transporteur Transdev avec deux lignes de bus :

- la ligne 15 qui relie Méré à Grandchamp
- et la ligne 60 reliant Mantes-la-Ville à Rambouillet.

La gare la plus proche est à Houdan sur la ligne N du transilien permettant une liaison Paris-Dreux. Elle est située à environ 10 km en voiture.

1.7.4. Les cheminements doux

Le massif boisé couvrant toute la partie Est du territoire offre un important maillage de chemins de promenades.

La partie Ouest de la commune est traversée selon un axe Nord-Sud, à la hauteur de la Butte du Pinçon par le GR du Pays des Yvelines.

Accessibilité et déplacements *en résumé...*

- Condé-sur-Vesgre est desservie principalement par trois routes départementales permettant des liaisons Nord/Sud et Est/Ouest.
- La commune est desservie par deux lignes de bus, la gare la plus proche est située à Houdan.

1.8. RESEAUX ET DECHETS

cf. annexes sanitaires pour plus de détails

1.8.1. Les réseaux techniques

Assainissement : la commune est couverte par un zonage d'assainissement. Le réseau collectif est géré par le SIVOM ABC (qui regroupe les commune d'Adainville, Bourdonné et Condé-sur-Vesgre). L'assainissement autonome est géré par la CCPH.

Eau potable : le réseau de la commune appartient au SIAEPFR (Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de la forêt de Rambouillet) ; il est géré par VEOLIA.

1.8.2. Le traitement des déchets

La commune est rattachée au Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets (SIEED). Le siège du syndicat est situé à Garancières. Les déchetteries intercommunales sont situées sur les territoires de Houdan et de Garancières. Plusieurs points de collecte sont accessibles par les habitants de Condé : celui de la commune, mais également ceux de Houdan, Méré, Garancières et Boutigny.

Un centre de récupération des déchets d'activité de soins à risques infectieux (DASRI) est implanté à Houdan et concerne l'ensemble des communes du Pays Houdanais.

Le SIDOMPE localisé à Thiverval-Grignon revalorise les déchets en production de chauffage urbain et électricité.

CHAPITRE 2

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1. DEMOGRAPHIE

(Source : INSEE)

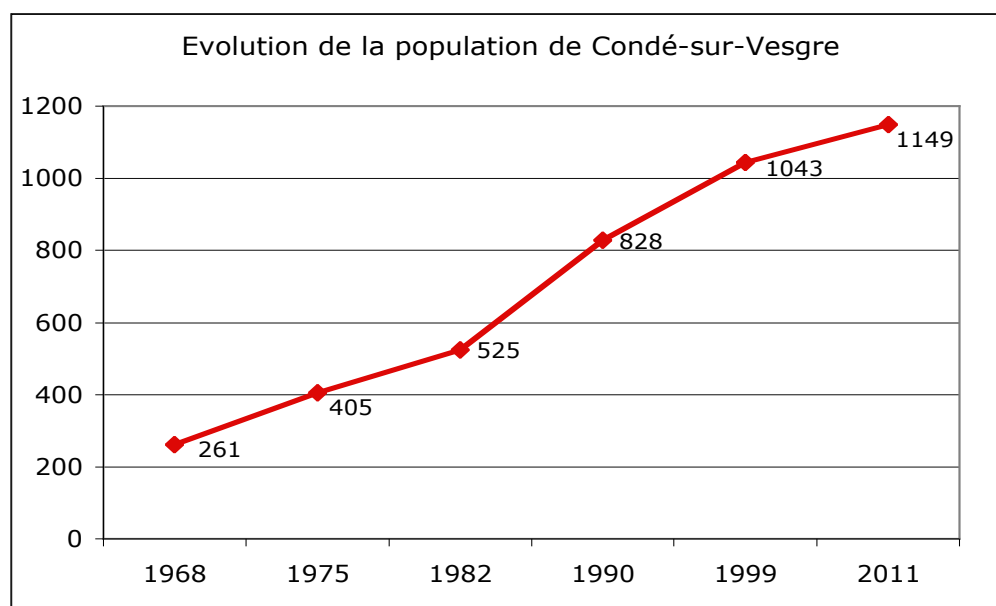
NB : Tout au long de l'étude, Condé-sur-Vesgre sera positionnée par rapport à la Communauté de Communes du Pays Houdanais et l'ensemble du département des Yvelines, dans lesquels la commune s'inscrit.

2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants

	1968	1975	1982	1990	1999	2011
Condé-sur-Vesgre	261	405	525	828	1043	1149
Pays Houdanais	12 016	14 602	18 237	22 048	24 428	28 502
Yvelines	854 382	1 082 255	1 196 111	1 307 150	1 353 957	1 413 635

	Evol. 68-75	Evol. 75-82	Evol. 82-90	Evol. 90-99	Evol. 99-11
Condé-sur-Vesgre	55,2%	29,6%	57,7%	26,0%	10,2%
Pays Houdanais	21,5%	24,9%	20,9%	10,8%	16,7%
Yvelines	26,7%	10,5%	9,3%	3,6%	4,4%

source: INSEE

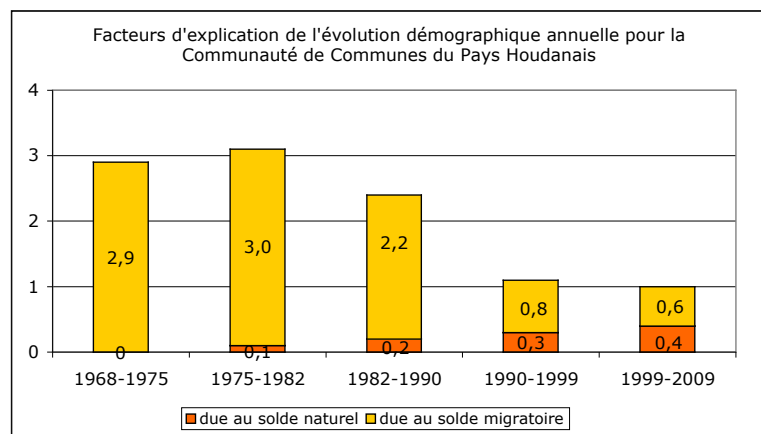
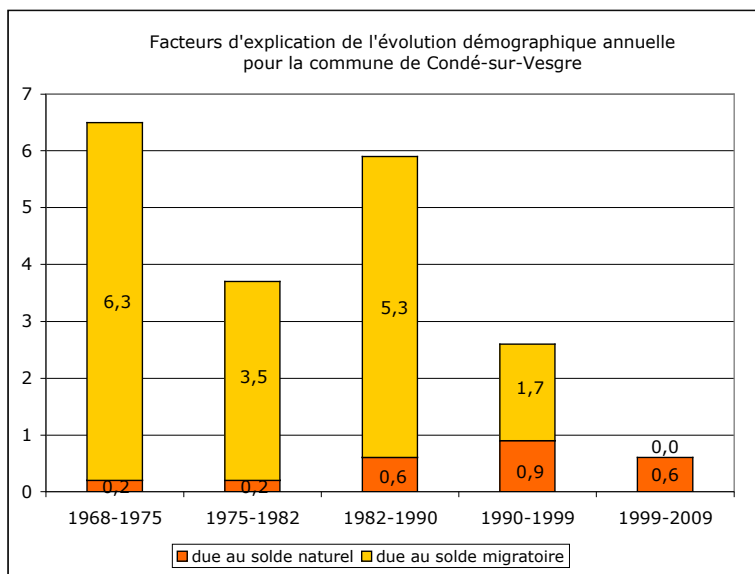
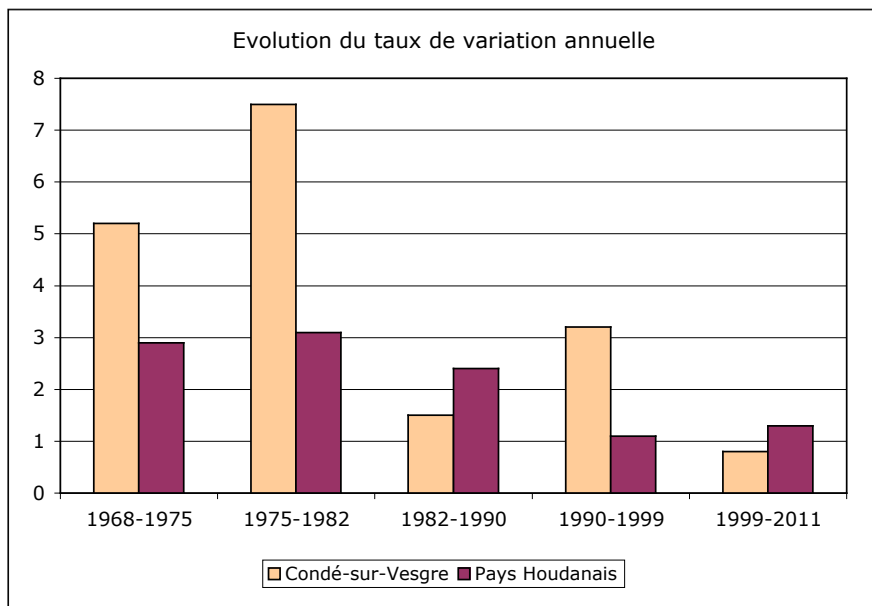


La commune de Condé-sur-Vesgre compte 1149 habitants au recensement de 2011 de l'INSEE. En 2013 la population est de 1170 habitants.

Depuis 1968, la population n'a cessé d'augmenter.

L'historique démographique de Condé-sur-Vesgre est caractérisé par une progression forte entre 1968 et 1975 (+ 55,2 %) et 1982-1990 (+ 57,7 %) liée à des mouvements migratoires largement excédentaires. Les évolutions démographiques sont plus nuancées à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Houdanais et dans les Yvelines. Cependant, la période récente 1999-2011 affiche un taux de progression de la population relativement bas à Condé-sur-Vesgre (10,2 %) contre 16,7 % dans le Pays Houdanais. Cela s'explique par l'absence de mouvements migratoires. A l'échelle départementale, la progression de la population diminue passant de + 26,7 % entre 1968 et 1975 à + 4,4 % entre 1999 et 2011.

A Condé-sur-Vesgre et à l'échelle de la Communauté de Communes, le solde naturel et le solde migratoire s'équilibrent davantage entre 1999 et 2009 ; le solde naturel augmente tandis que le solde migratoire diminue.



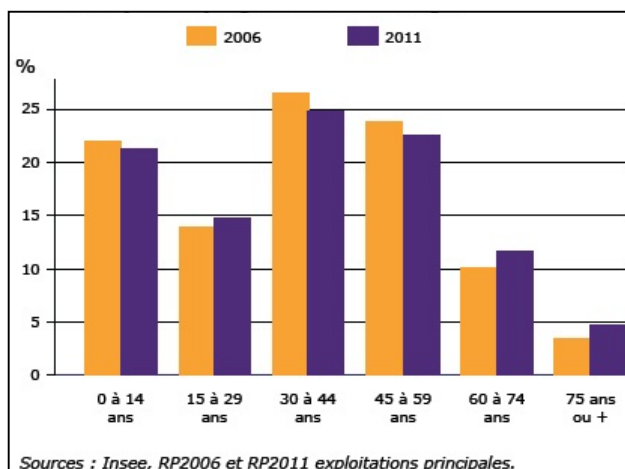
2.1.2. La structure par âges

Structure par âges - 2011

	Condé-sur-Vesgre	Pays Houdanais	Yvelines
0 à 14 ans	21,4%	20,5%	20,7%
15 à 29 ans	14,7%	15,5%	18,7%
30 à 44 ans	24,8%	21,5%	21,1%
45 à 59 ans	22,7%	22,4%	20,2%
60 à 74 ans	11,7%	13,6%	12,6%
75 ans ou plus	4,7%	6,6%	6,8%

source:INSEE

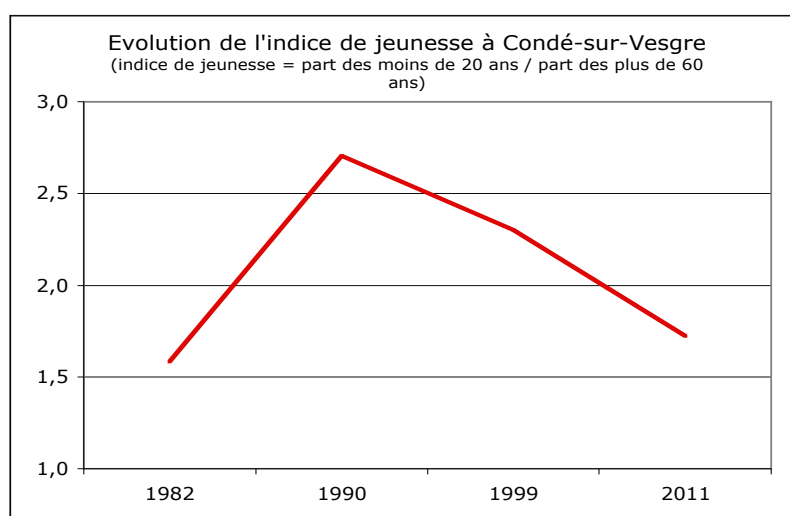
Condé-sur-Vesgre – comparatif 2006-2011



Dans l'ensemble, la population est relativement jeune avec 36 % de moins de 30 ans à Condé-sur-Vesgre, et dans le Pays Houdanais et 39,4 % à l'échelle départementale. La part des plus de 60 ans s'échelonne de 16 à 20%, avec le taux le moins élevé dans la commune (16,4 %). On constate également que la part des 0-14 ans est très légèrement plus élevée à Condé-sur-Vesgre qu'aux échelons supra-communaux.

Cependant, l'évolution entre les deux derniers recensements de 2006 et 2011 montre un vieillissement de la population. La part des plus de 60 ans est en progression et la tranche d'âge des plus jeunes (0-14 ans) connaît une baisse. On relève néanmoins une hausse des 15-29 ans.

L'évolution de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) confirme ce vieillissement observé de la population, avec toutefois une forte progression entre 1982 et 1990, lié à un solde naturel plus élevé qu'en 1982. L'indice était de 2,7 en 1990. Il diminue ensuite progressivement pour atteindre, au dernier recensement 2011, seulement 1,7.



2.1.3. Les ménages

En 2011, Condé-sur-Vesgre comptait 421 ménages soit 2,73 personnes par ménage. Depuis 1968, la taille des ménages alterne des hausses et des baisses.

Le nombre moyen d'occupants en 2011 est parmi les plus bas, avec l'année 1968.

Si l'on établit une comparaison entre les deux derniers recensements, le nombre de ménages est en progression tandis que leur taille diminue, passant de 3,06 à 2,73.

Pour la période 1999-2011, on retrouve les mêmes tendances aux échelles intercommunale et départementale. Néanmoins, plus l'entité territoriale est grande, plus la taille des ménages diminue, avec respectivement un ratio de 2,57 pour le Pays Houdanais et 2,49 dans les Yvelines en 2011.

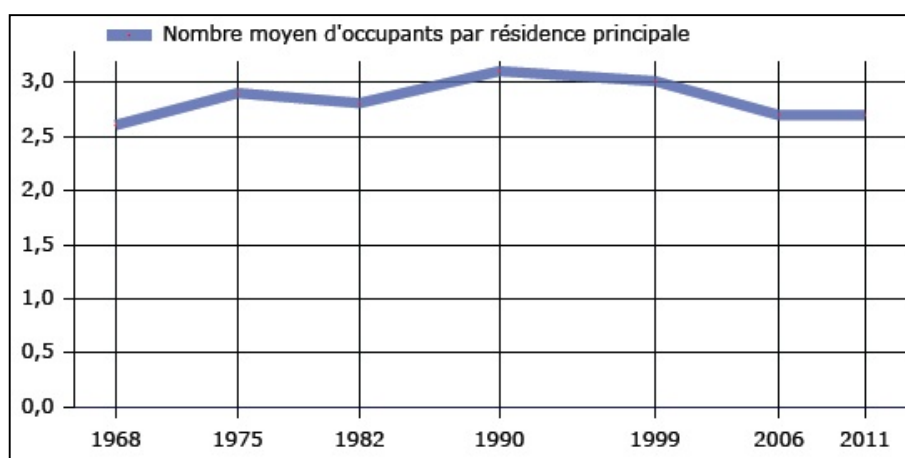
Nombre et population des ménages

	Condé-sur-Vesgre		Pays Houdanais		Yvelines	
	1999	2011	1999	2011	1999	2011
nombre de ménages	348	421	8705	10 827	503 068	554 995
population des ménages	1064	1149	24 039	27 842	1 328 587	1 384 378
taille moyenne des ménages	3,06	2,73	2,76	2,57	2,64	2,49

source:INSEE

NB : La population des ménages est différente de la population totale :

« Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marins, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage. » (INSEE)



La démographie *en résumé...*

- La commune compte 1170 habitants au recensement de 2013.
- L'historique démographique Condé-sur-Vesgre est caractérisé par une progression forte entre 1968 et 1975 et 1982-1990 liée à des mouvements migratoires largement excédentaires. La progression démographique est moins forte entre 1999 et 2011, lié à un solde migratoire nul. A Condé-sur-Vesgre et à l'échelle de la Communauté de Communes, le solde naturel est positif.
- La population est relativement jeune mais on observe un vieillissement.
- Le nombre de ménages est en progression tandis que leur taille, supérieure à celles du Pays Houdanais et des Yvelines, diminue.

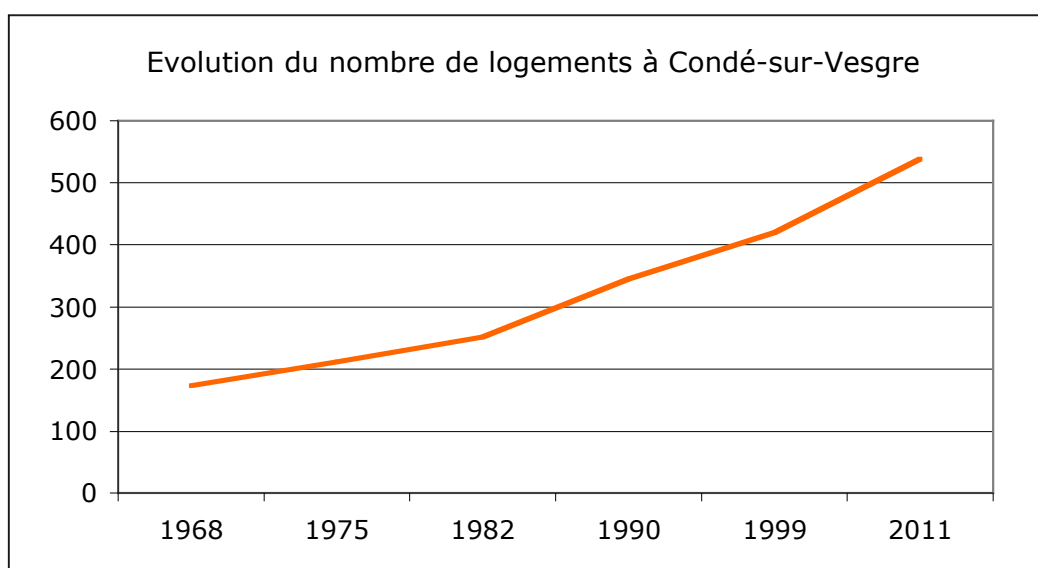
2.2. LES LOGEMENTS

(Source : INSEE)

2.2.1. Evolution du parc de logements

Années	Nombre de logements	Croissance		
		Période	Absolue	Annuelle
1968	173			
1975	212	1968/1975	39	5,6
1982	252	1975/1982	40	5,7
1990	345	1982/1990	93	11,6
1999	420	1990/1999	75	8,3
2011	538	1999/2011	118	9,8

source:INSEE



La commune de Condé-sur-Vesgre compte 538 logements au dernier recensement de 2011. Le nombre de logements est en hausse constante depuis 1968. Cependant, le rythme est plus faible entre 1968 et 1982 (environ 5 logements par an) tandis qu'il double entre 1982 et 1990 avec une moyenne annuelle de construction de 11 logements. Le rythme se maintient à 8 / 9 logements par an entre 1990 et 2011.

2.2.2. La structure du parc de logements

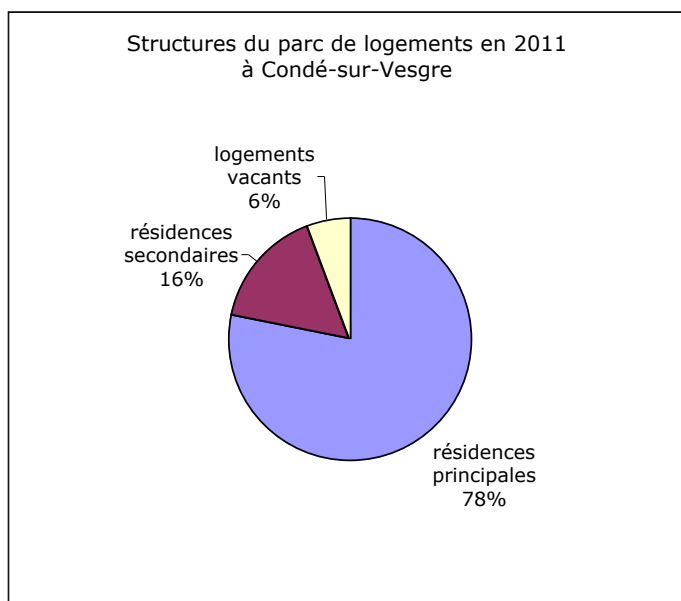
	Condé-sur-Vesgre			Pays Houdanais		
	2011	part (%)	Evol. 99-11	2011	part (%)	Evol. 99-11
résidences principales	421	78,2%	22,7%	10 826	85,7%	19,0%
résidences secondaires	86	15,9%	68,6%	1073	8,5%	-15,8%
logements vacants	31	5,8%	19,2%	736	5,8%	34,3%
Total	538	100,0%	28,1%	12 635	100,0%	15,7%

source: INSEE

La grande majorité des logements de la commune sont des résidences principales (78,2%). Entre 1999 et 2011, leur part est en progression à Condé-sur-Vesgre (+ 22,7 %) et, dans une moindre mesure, au sein de la Communauté de Communes (+ 19,0 %).

Quant aux résidences secondaires, les résultats divergent entre les deux échelles : elles sont en forte hausse au sein de la commune avec + 68,6 % tandis qu'elles baissent de - 15,8 % à l'échelle intercommunale.

Les logements vacants sont en hausse aux deux échelles, avec respectivement 19,2 % à Condé-sur-Vesgre et 34,3 % dans le Pays Houdanais.



2.2.3. Les caractéristiques des résidences principales

La typologie

	Condé-sur-Vesgre			Pays Houdanais		
	nbr. (2011)	%	Evol. 99-11	nbr. (2011)	%	Evol. 99-11
maisons	463	93,3%	18,1%	11 059	87,5%	23,4%
appartements	33	6,6%	17,9%	1490	11,8%	28,3%

source: INSEE

En 2011, 93,3 % des logements étaient des maisons contre 6,6 % des appartements. La progression des deux est équivalente (autour de 18 %).

A titre de comparaison, le Pays Houdanais compte une part plus élevée d'appartements (11,8 %). L'évolution entre les deux derniers recensements affiche une tendance similaire mais plus forte avec une progression de 28,3 %.

Le statut d'occupation

	Condé-sur-Vesgre			Pays Houdanais		
	nbr. (2011)	%	Evol. 99-11	nbr. (2011)	%	Evol. 99-11
propriétaire	354	84,2%	18,0%	8691	80,3%	28,1%
locataire	48	11,5%	45,5%	1779	16,4%	17,0%
dont logt. locatif aidé	0	0,0%	0,0%	206	1,9%	-3,3%
logé gratuitement	18	4,3%	50,0%	357	3,3%	-15,0%

source: INSEE

Le statut de propriétaire au recensement 2011 est largement dominant dans la commune (84,2 %), avec un taux supérieur à celui du Pays Houdanais (80,3 %).

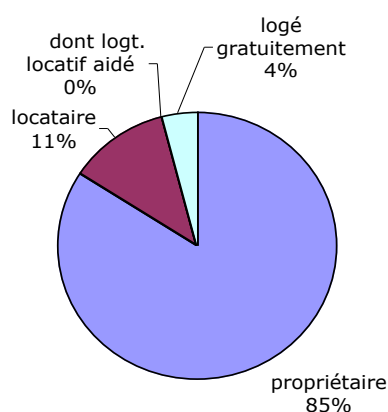
La progression du statut de propriétaire entre 1999 et 2011 est plus forte au sein du regroupement de communes (28,1 %) qu'à l'échelle communale (18,0 %).

Le parc locatif représente 11,5 %, il est en forte hausse (+ 45,5 %). Sa proportion progresse plus lentement au sein du Pays Houdanais (+ 17,0 %).

Dans la commune, la part de logements locatifs aidés est inexistante et n'a pas évolué. Celle-ci est faible à l'échelle intercommunale avec un taux de 1,9 % et une baisse de 3,3 %.

L'ancienneté moyenne d'emménagement est plus grande chez les propriétaires (16 ans) que les locataires (5 ans).

Le statut d'occupation en 2011 à Condé-sur-Vesgre



L'époque d'achèvement

Ancienneté du parc

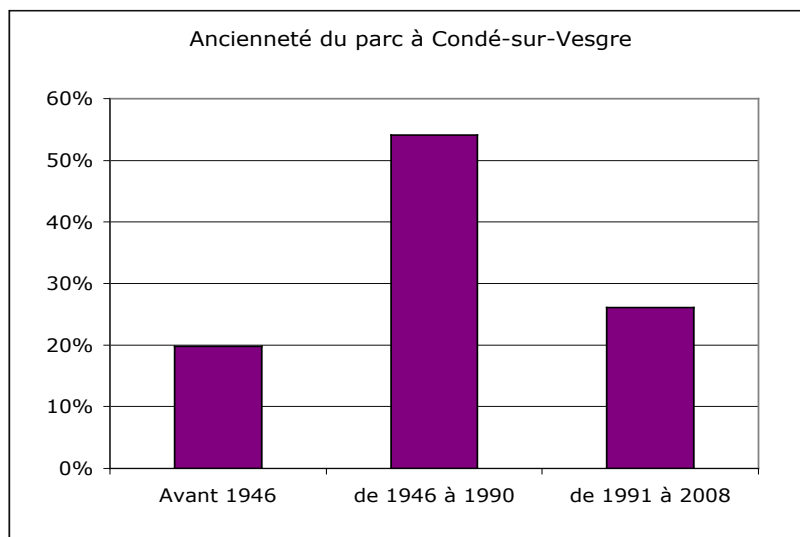
	Condé-sur-Vesgre	Pays Houdanais	Yvelines
Avant 1946	19,8%	31,3%	16,5%
de 1946 à 1990	54,1%	47,5%	66,6%
de 1991 à 2008	26,1%	21,2%	16,9%
Total avant 2009	403	10 544	546 178

source:INSEE

Le parc de logements anciens dans la commune (c'est-à-dire antérieur à 1946) représente 19,8 % du parc total. Son taux est plus élevé à l'échelle intercommunale avec 31,3 %.

Le taux de constructions de logements entre 1946 et 1990 représente la moitié du parc, ce résultat étant proportionnel à la période qui est plus longue (44 ans). Le résultat est similaire à l'échelle intercommunale et la proportion est plus grande au sein du département.

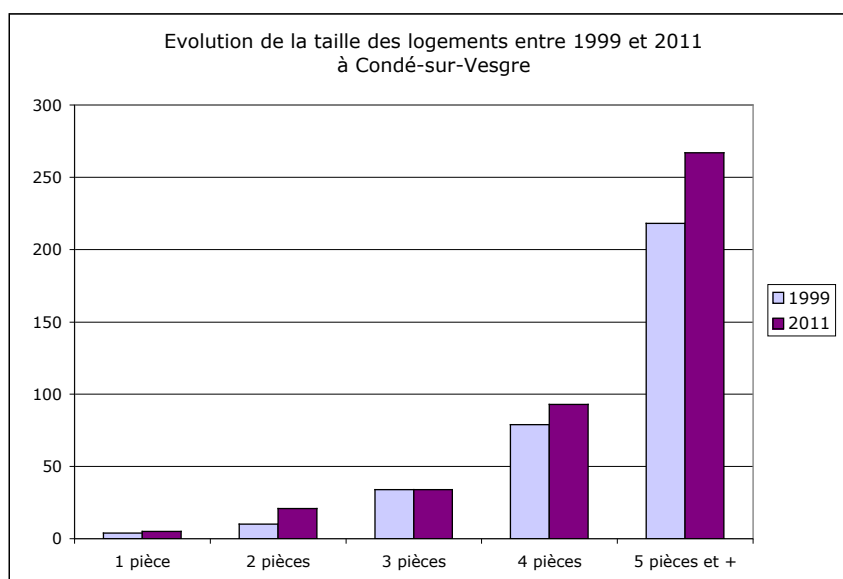
Le rythme de construction sur la période plus récente 1991-2008 est plus fort à Condé-sur-Vesgre (26,1 %) qu'aux autres échelles territoriales.



Le nombre de pièces des résidences principales

	Condé-sur-Vesgre			Pays Houdanais		
	nbr. (2011)	%	Evol. 99-11	nbr. (2011)	%	Evol. 99-11
1 pièce	5	1,2%	25,0%	194	1,8%	8,4%
2 pièces	21	5,0%	110,0%	707	6,5%	6,8%
3 pièces	34	8,2%	0,0%	1309	12,1%	3,8%
4 pièces	93	22,1%	17,7%	2196	20,3%	4,2%
5 pièces et +	267	63,5%	22,5%	6420	59,3%	42,3%

source:INSEE



Les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent actuellement 6,2 % du parc. Ce taux est inférieur à la moyenne intercommunale (8,3 %). Entre 1999 et 2011, le nombre de studios a augmenté de 25 % à Condé-sur-Vesgre, il évolue de 8,4 % au sein du Pays Houdanais.

Dans la commune, la part des 2 pièces a fortement progressé, leur chiffre ayant doublé (de 10 à 21), à l'échelle intercommunale, la hausse est proportionnellement plus mesurée (8,4 %).

Les logements de taille intermédiaire (3 pièces) se stabilisent et représentent 8,2 %, un peu moins qu'au sein du Pays Houdanais (12,1 %).

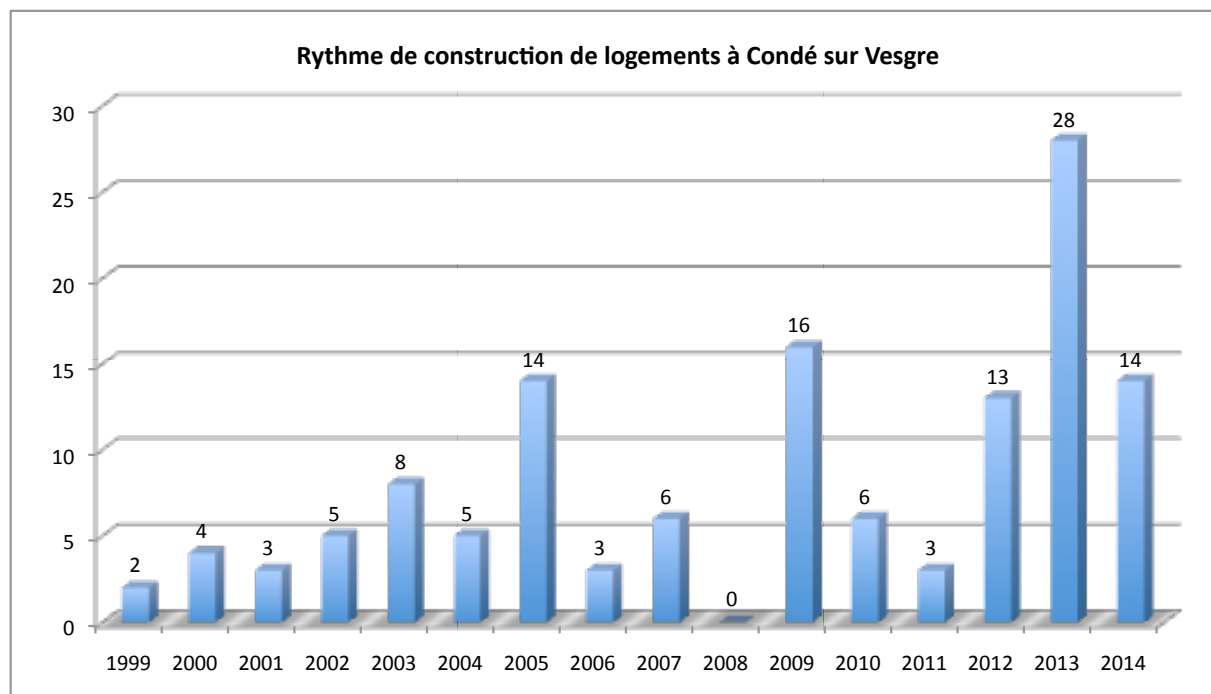
Les logements de 4 pièces représentent 22,1 % et s'inscrivent en deuxième position, après les logements de 5 pièces et plus.

Les grands logements (5 pièces et plus) représentent à eux seuls 63,5 % des logements de la commune et affichent une hausse de 22,5 % entre 1999 et 2011.

Dans la Communauté de Communes, leur nombre est moins élevé mais reste nettement majoritaire (59,3%) et présente une forte hausse (+ 42,3 %). Ceci est dû à la fois à la construction neuve (notamment en individuel), mais également aux restructurations, extensions ou fusions de logements plus petits dans l'ancien.

2.2.4. Construction de logements

(Source : données communales – relevé des PC)



Entre 1999 et 2014, il s'est construit 130 logements soit, lissé sur toute cette période, 8 logements par an.

Le rythme de construction est très irrégulier et est marqué par trois pics de constructions : l'année 2005, 2009 et la période 2012-2014. Ces pics correspondent chacun à des opérations de constructions groupées.

Mais globalement, deux grandes périodes se distinguent : avant 2012 et après 2012. En effet, la récente opération de construction du site du Rohard démarrée en 2012 contribue à elle seule à presque 40% de la dynamique de construction depuis 1999.

C'est pourquoi il convient d'isoler le rythme moyen de construction entre 1999 et 2011 qui correspond à une moyenne de 5 à 6 logements par an.

Les logements *en résumé...*

- La commune compte 538 logements au dernier recensement de 2011.
- 78,2 % des logements sont des résidences principales.
- La vacance, en hausse, est de 5,8 %.
- Le logement type est une maison, de 5 pièces et plus et dont le propriétaire est l'occupant.
- Le logement collectif est faiblement représenté (6,6 %) mais sa tendance est à la hausse, comme au sein de l'intercommunalité.
- Il s'est construit en moyenne 8 logements par an entre 1999 et 2013.

2.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

(Source : INSEE)

2.3.1. Caractéristiques de la population active

Population active et chômage

	Population active ayant un emploi 2011	Nombre de chômeurs 2011	Taux d'activité 2011	Taux d'activité 1999	Taux de chômage 2011	Taux de chômage 1999
Condé-sur-Vesgre	566	37	76,9%	71,8%	6,2%	9,4%
Pays Houdanais	13 234	1019	75,8%	66,7%	7,1%	5,5%
Yvelines	633 562	64 267	75,3%	65,3%	9,2%	6,2%

source: INSEE

Taux d'activité = population active / population en âge de travailler

En 2011, 76,9 % de la population de Condé-sur-Vesgre est active, ce taux est légèrement supérieur à celui de l'intercommunalité (75,8 %) et du département (75,3 %).

Le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation entre 1999 et 2011.

Quant au taux de chômage, celui-ci a diminué entre les deux derniers recensements au sein de la commune, passant de 9,4 % à 6,2 %. Il en est de même aux échelles supra-communales. Le taux le plus faible reste cependant celui de Condé-sur-Vesgre.

Lieu de travail des actifs

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2013	%	2008	%
Ensemble	553	100,0	532	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	78	14,1	46	8,7
dans une commune autre que la commune de résidence	475	85,9	486	91,3

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Entre 2008 et 2013, la commune reste dépendante de l'extérieur vis à vis de l'emploi mais dans une moindre mesure puisque 14,1% de la population travaille dans la commune de résidence, contre seulement 8,7% en 2008.

2.3.1. Caractéristiques de l'emploi et des activités

L'INSEE comptabilise 81 emplois dans la commune au recensement de 2011 et 83 en 2006.

Activités économiques

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 01/01/13

	Condé-sur-Vesgre	
	Nombre	%
Industrie	1	1,9
Construction	6	11,1
Commerce, transports, services divers	41	75,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	6	11,1
Total	54	100,0

source: INSEE

La grande majorité des entreprises (75,9 %) se trouve dans le domaine du commerce, transport et services divers.

Activité agricole

Le recensement agricole de 2010 fait état de 3 exploitants professionnels ayant leur siège à Condé-sur-Vesgre, il y en avait qu'un en 2000 et 5 en 1988. La Superficie Agricole Utilisée est de 94 hectares en 2010, 48 hectares en 2000 et 152 en 1988. Au recensement 2010, 75 hectares sont toujours en herbe.

Il est recensé 72 cheptels en 2010, 50 en 2000 et 127 en 1988.

2.3.2. Flux

Création d'entreprises en 2013

	Condé-sur-Vesgre	
	Nombre d'entreprises	Taux de création
Industrie	0	0,0
Construction	1	16,7
Commerce, transports, services divers	2	33,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	50,0
Total	6	11,1

source: INSEE

Trois entreprises ont été créées dans le domaine de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale », deux dans la catégorie « commerces, transports et services divers » et une dans la construction. Au total, six entreprises ont été créées en 2013.

Construction de locaux

De nombreuses données étant manquantes pour la période 2003-2012, leur exploitation n'est pas possible. Les données existantes permettent cependant de constater la création de 123 m² de bureaux en 2006 et l'absence de construction de locaux en 2004, 2005, 2007, 2010 et 2011.

L'économie en résumé...

- Le taux de chômage, en baisse, est de 6,2 % sur le territoire communal ; il est inférieur aux données intercommunale et départementale.
- 9 % des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune, la grande majorité se rendant dans une commune des Yvelines.
- 3 exploitations agricoles sont présentes sur le territoire communal.

CHAPITRE 3

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Au préalable il paraît essentiel de rappeler que l'objectif global ayant guidé la révision du POS en PLU de la commune, est de bâtir un projet répondant à un développement modéré et équilibré, tout en assurant une protection affirmée de son environnement naturel.

Pour atteindre cet objectif, il est indispensable de s'appuyer sur des perspectives de développement tripartites - habitat/activités/équipements – condition indispensable et indissociable pour garantir à Condé, le maintien de son dynamisme et son attractivité

3.1.1. Habitat

Le rythme de construction entre 1999 et 2014 montre un rythme moyen de 8 logements par an. Ce chiffre englobe la dernière opération d'urbanisation du site du Rohard qui à elle seule représente 40% de la dynamique de construction de toute la période.

Cette opération a bien entendu entraîné un bon dynamisme démographique et les élus souhaitent favoriser la bonne intégration de ces nouveaux habitants, dans le respect également du niveau d'équipement existant.

Aussi, Condé-sur-Vesgre a choisi pour les prochaines années (horizon 2030 – en adéquation avec le SDRIF), de revenir à un rythme de développement autour de 5 logements par an qui permettra de maintenir une certaine dynamique démographique tout en respectant son ambiance « village ». Cet objectif nécessitera de dégager un potentiel se situant autour de 70 logements.

Précisons que ce ralentissement du rythme de construction de logements par rapport à la tendance observée cette dernière décennie permet de diminuer le besoin de développement ex-nihilo et montre bien la volonté de limiter la consommation d'espaces agricole et naturel.

Il convient également d'évaluer le besoin en logement issu du phénomène de desserrement des ménages : le nombre moyen de personnes par ménages est actuellement de 2,7 ce qui est relativement élevé ; ce chiffre ayant tendance à diminuer depuis plusieurs années maintenant, nous retiendrons le chiffre de 2,5 à l'horizon 2030.

Ainsi, ce phénomène de décohabitation entraîne un besoin de 38 logements supplémentaires.

⇒ Le besoin global dans le cadre de ce PLU s'élève ainsi autour de **108 logements**.

▪ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

Avant de chercher des possibilités d'extension ex-nihilo pour répondre aux objectifs de développement urbain, il convient d'analyser la réceptivité des espaces urbains existants. Précisons que la démarche suivie est plus qualitative que quantitative afin de respecter « l'esprit des lieux » et éviter le remplissage à tout va.

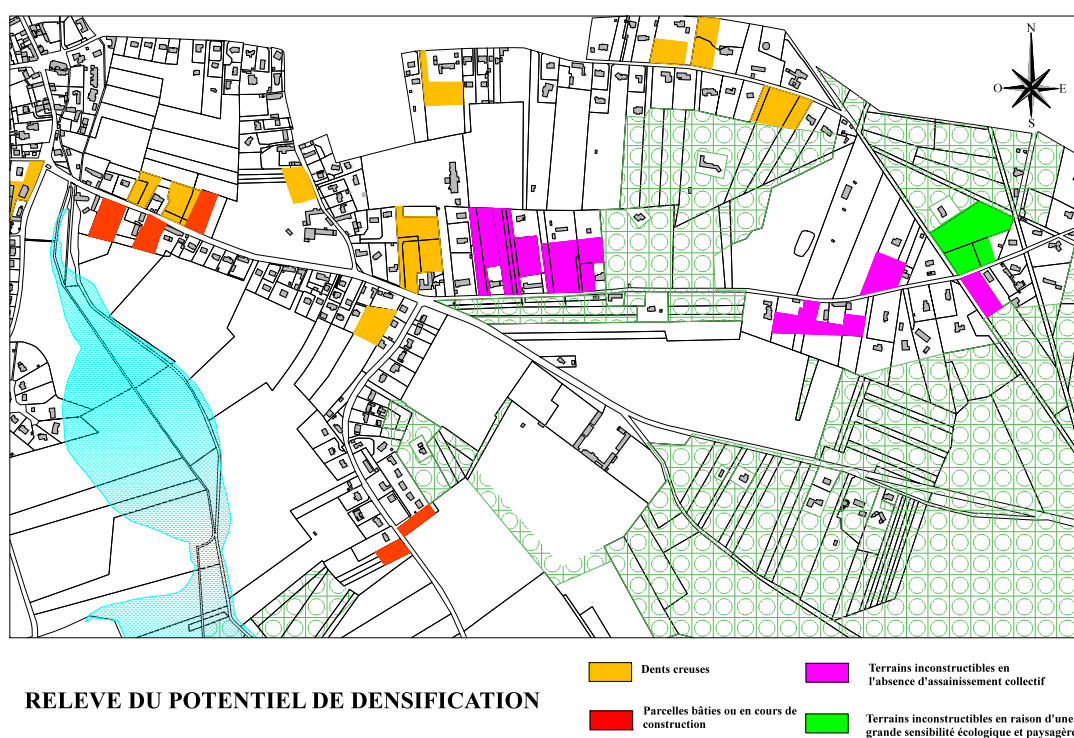
Les possibilités de densification :

La réceptivité diffuse dans les parties déjà urbanisées du bourg a été précisément évaluée et s'élève à un maximum de 6,9ha (*cf. cartes page suivante*).

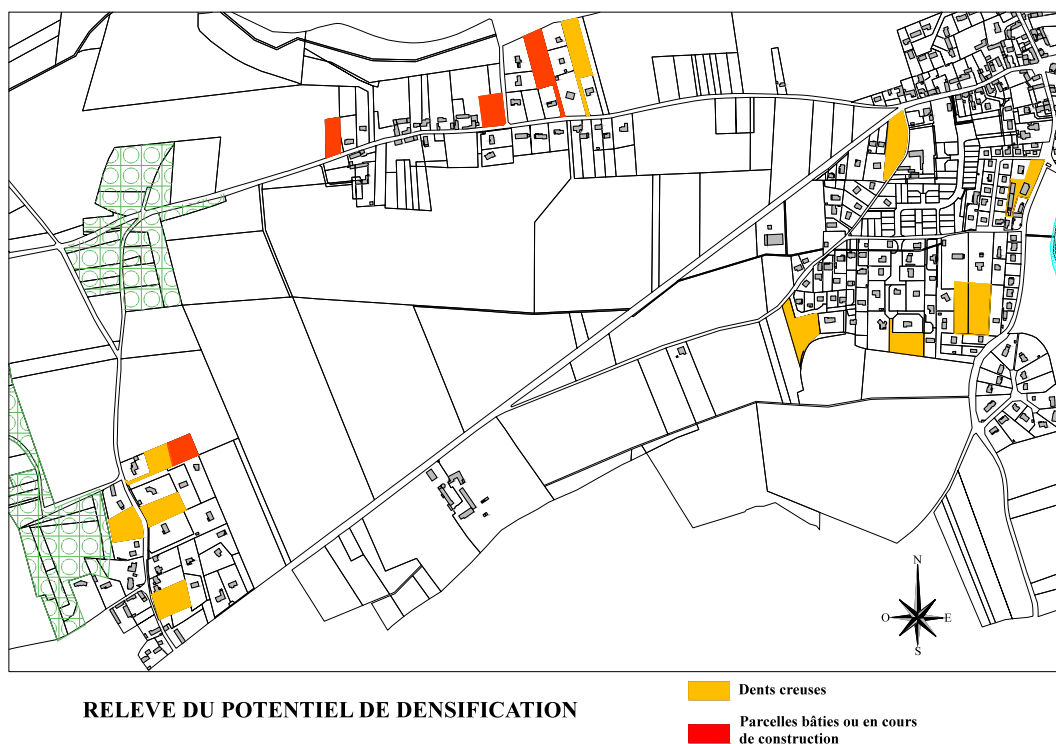
Toutefois, ce potentiel n'est que virtuel et ne tient pas compte, ni du phénomène de rétention foncière, ni de la position des propriétaires de ces parcelles qui ont, dans une grande majorité des cas, un usage très approprié en jardins notamment ; ce chiffre est donc à modérer avec le phénomène de rétention foncière estimé à 50%.

Le pourcentage de logements vacants est estimé à 5,8%. Ce taux est faible ; il correspond à un phénomène de turn-over classique. Il ne témoigne pas de l'existence de réelles disponibilités dans le patrimoine bâti existant.

⇒ Le potentiel de densification atteint ainsi 3,45ha, soit environ 52 logements (sur la base de 15log/ha). Il est donc compatible avec une des préconisations du SDRIF encadrant les possibilités de renouvellement urbain et demandant que ce dernier corresponde à environ 10% du tissu urbain actuel, soit 54 logements.



partie Est



partie Ouest

Précisons que la carte présentée à la page précédente, est le résultat de l'analyse sélective d'un relevé exhaustif des dents creuses : en effet, un certain nombre de terrains ont été soustraits du potentiel, pour différentes raisons : cœur d'îlot enclavé, cœur d'îlot participant à l'équilibre entre espace bâti et espace non bâti, terrains dont l'urbanisation entrainerait des problèmes de sécurité ou de fonctionnement urbain, etc...

■ Réceptivité des espaces dans les zones d'extension à vocation dominante d'habitat

Un relevé exhaustif des « zones manœuvrables » (c'est-à-dire là où un développement urbain peut être envisagé) a été réalisé.

Toutes ces possibilités ont ensuite été étudiées par le biais d'une analyse multicritères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques,...) et ont fait l'objet de schémas de composition afin notamment de s'assurer de l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante.

Le choix final des sites retenus répond à la combinaison de plusieurs objectifs, de laquelle découle un parti d'aménagement équilibré entre besoin de développement et besoin de protection, mais également afin de privilégier dans un premier temps l'intensification des tissus urbains existants. Ainsi un seul site d'extension de 3ha été retenu (site « du Poirier » - cf. *localisation carte ci-dessous*) mais ne sera pas directement ouvert à l'urbanisation, dès l'approbation du PLU. En effet,

la commune a choisi de privilégier dans un premier temps, le développement urbain des tissus déjà urbanisés et « l'absorption » de la récente opération du Rohard. En revanche, il est indispensable, pour des raisons de planification et de transparence d'afficher ce secteur que la commune envisage de mettre en oeuvre durant la durée de validité de ce PLU.



Le site du Poirier sera ainsi ouvert à l'urbanisation, au moment opportun, via une procédure de modification et évitera de créer, dès le moment de l'approbation du document, une situation de « concurrence » entre la densification et une zone d'extension (urbanisable plus facilement).

Ce choix est une mesure forte en faveur de la densification.

En revanche, il est inenvisageable et injustifié pour Condé de se priver de toute possibilité d'extension ce qui signifierait la perte de toute dynamique démographique et toute attractivité, ce qui entraînerait, par ricochet, des impacts très négatifs sur l'activité économique, les commerces et services, ou encore la fréquentation des équipements collectifs (école notamment).

Rappelons que la superficie de cette zone a été divisée par deux lors du passage du POS en PLU (de 6 à 3 ha), que l'enjeu zone humide a parfaitement été pris en compte par le biais d'une étude approfondie zone humide, jointe au dossier de PLU.

Ajoutons que la superficie de cette zone ne représente que 0.28 % du territoire communal et que son urbanisation n'entraînera aucun impact environnemental négatif.

Bien au contraire, sa mise en oeuvre permettra de conforter la silhouette urbaine de Condé qui souffre aujourd'hui d'un manque de centralité.

Les circulations douces en bord de Vesgre pourront être développées pour compléter les voies existantes.

Précisons que ce choix est également guidé par des prescriptions supra-communales, telles que les préconisations du SDRIF qui encadrent les possibilités d'extension à 5% maximum de l'enveloppe urbaine existante ; cette dernière atteignant 105ha, Condé sur Vesgre dispose d'une enveloppe maximale d'extension de 5,25ha.

Notons que la différence entre le MOS fourni par le SDRIF et la superficie de l'enveloppe urbaine effective et définie dans le cadre de ce PLU s'explique en grande partie par l'évolution de l'urbanisation (dont l'opération urbaine du Rohard) et la non prise en compte dans le MOS des jardins individuels, très nombreux à Condé-sur-Vesgre.

Sur la base moyenne de 20 logements par hectares, ce site d'extension de 3ha pourrait offrir à terme, une soixantaine de logements.

⇒ Ainsi globalement, le présent PLU permettrait de créer 112 logements.
Cette perspective répond à l'objectif communal estimé précédemment à 108 logements.

3.1.2. Population

L'évolution de la population est projetée à l'horizon 2030 de manière à se caler sur une échéance identique à celle du SDRIF. L'accroissement du parc de logements devra répondre à la fois à la demande locale correspondant à l'évolution résidentielle des ménages déjà présents sur la commune, à la décohabitation qui engendre de nouveaux jeunes ménages, ainsi qu'à l'apport migratoire traditionnellement provoqué par la mise sur le marché de nouvelles opérations.

On a vu ci-dessus que le nombre de logements potentiels de ce PLU s'élève autour de 112 logements.

En considérant la poursuite de l'ensemble des tendances démographiques, ce potentiel devrait amener la population Condéenne autour de 1300 habitants

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de population.

3.1.3. Activités

Si Condé sur Vesgre place l'essentiel de son développement économique à l'échelle intercommunale, la commune souhaite également offrir des possibilités d'accueil pour de « petites » entreprises sur son ban communal.

Ce potentiel permet de répondre à un besoin de desserrement d'établissements déjà implantés sur le territoire communal mais également de répondre à plusieurs demandes d'entreprises recherchant un environnement en dehors des zones d'activités « banales » afin de bénéficier d'un environnement plus qualitatif et/ou offrant un « effet vitrine ».

En effet, plusieurs entreprises du territoire ont exprimé leur attente et leur souhait de s'implanter dans la zone artisanale de Condé. Il s'agit d'un couvreur, d'un ambulancier, d'un tapissier et d'un mécanicien en jets ski. Ajoutons que les actuels locaux techniques communaux sont à l'étroit en cœur de village, dans un quartier pavillonnaire ; la commune est ainsi à la recherche d'un secteur pouvant accueillir ses locaux techniques.

Le site pressenti pour une telle offre se situe en entrée Ouest de Condé, côté Sud de la RD983, à l'emplacement d'un ex-garage, en cours de nettoyage. Précisons qu'une zone d'extension était déjà programmée dans le POS antérieur. Cette planification permettrait en outre, de « gommer » cette « verrue paysagère ». Enfin, ajoutons que ce site est identifié comme une zone d'activités prioritaire définie par la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) dans le Schéma Départemental d'Aménagement pour le Développement des Yvelines (SDADEY). Le projet figure également dans le rapport d'activités de la CCPH de 2017.



Par ailleurs, le territoire comporte un riche patrimoine architectural non ou sous-utilisé. La municipalité souhaite préserver ce patrimoine notamment en ouvrant, pour les sites plus opportuns, leur droit des sols à plusieurs vocations (ex : la Christinière).

Enfin, les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat pourront tout à fait s'étendre ou s'installer à l'intérieur du périmètre constructible ; le règlement sera rédigé afin de permettre la mixité des fonctions.

3.1.4. Cadre de vie, équipements et transports

La municipalité a retenu un certain nombre d'aménagements qui concourent à l'amélioration du cadre de vie et du niveau d'équipements : maillage de liaisons douces, élargissement des voies, aménagement de carrefours,...

Par ailleurs, une extension de la zone d'équipements regroupant le terrain de football et la salle des fêtes est programmée. Cette extension vise à permettre l'implantation d'un établissement médico-social pour personne en situation de handicap ; ce projet est porté par l'Association Pour l'Accueil des Personnes Handicapées et des Personnes Agées (APAPHPA) qui a réitéré (courrier de janvier 2018) son souhait de s'implanter à Condé. Le projet nécessiterait approximativement 1,5ha, ce qui correspond globalement à l'extension envisagée.

La commune recèle un patrimoine naturel et architectural riche ; les éléments les plus significatifs méritent d'être protégés au titre de loi Paysage.

3.1.5. Espace naturel, forestier et agricole

L'amélioration du cadre de vie passe également par une meilleure prise en compte et une valorisation des richesses paysagères et naturelles du territoire.

Condé-sur-Vesgre possède un patrimoine naturel très riche qui fera l'objet d'une délimitation et d'une réglementation précises, garantissant leur préservation :

- les bords de Vesgre en milieu non bâti ;
- les éléments paysagers identitaires, dont les plus remarquables font en outre l'objet d'une protection accrue au titre de la Loi Paysage (ex : boisements, côté Est du tissu urbanisé de Condé)
- les boisements ponctuels et les bosquets (ex : butte du Pinçon, abords du Gué Porcherel,...) ;
- le massif forestier de Rambouillet occupant toute la partie Est du territoire communal ;
- les zones humides, les étangs et les mares.

Les Besoins et Objectifs exposés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ce, dans le respect des principes de développement durable.

3.2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations de la présente élaboration répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des **prescriptions du Code de l'Urbanisme**, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer. Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PRESERVATION.

Objectif d'équilibre

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

L'accueil de populations nouvelles se fera :

- par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant. Le P.L.U. offre une marge de manœuvre à l'ensemble des espaces urbanisés, permettant l'évolution du tissu urbain, tout en assurant la continuité avec la situation actuelle.

- par la création d'une nouvelle zone d'extension résidentielle. La localisation de ce nouveau quartier au lieu-dit « le Poirier » s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, ...), avec pour objectif de limiter au maximum les impacts de l'urbanisation sur l'environnement naturel et paysager.

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

Le projet de Condé-sur-Vesgre respecte le principe d'utilisation économe de l'espace. Le PLU prévoit un développement mesuré de la commune afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Précisons que le site de développement résidentiel est intégré à l'enveloppe urbaine existante et s'inscrit à long terme. Quant au site de développement à usage d'activités, il jouxte le tissu déjà urbanisé et s'organise à l'emplacement d'un ancien garage, aujourd'hui en déshérence.

Les espaces réservés à l'agriculture sont intégrés aux zones A ou N, de même que ceux qui présentent un risque naturel, comme la zone inondable de la Vesgre.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement (délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels).

Par ailleurs, le zonage et le règlement visent à assurer la préservation des secteurs non urbanisés en y limitant le potentiel constructible, mais aussi stopper tout mitage paysager, en se limitant à une reconnaissance d'un état de fait des espaces urbanisés déconnectés (anciennes fermes, grands domaines, groupe de constructions isolées) du tissu principal.

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable :

Le noyau historique de Condé, les hameaux tout comme les grands domaines ou anciens ensembles agricoles bénéficient d'une réglementation spécifique prenant en compte leurs éléments identitaires (aspect extérieur, implantation, volume,...), tout en admettant une certaine évolution (notamment en terme de vocation).

Ajoutons que les constructions les plus patrimoniales font l'objet d'un repérage en tant qu'éléments bâtis remarquables (*cf. chapitre suivant, § « autres éléments figurant sur le plan de zonage »*)

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville : Le P.L.U. respecte les conditions de protection des entrées de ville énoncées par le Code de l'urbanisme.

Objectif de diversité DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES et de mixité sociale DANS L'HABITAT

Le PLU prévoit 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, sportives, culturelles et d'intérêt collectif ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial.

A travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 touchant un terrain dont la localisation géographique proche du centre de Condé en fait un site est stratégique, l'OAP stipule que pour tout programme de plus de 9 logements devra comporter au moins 10% de logements aidés.

Le PLU tient compte des objectifs :

- de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :

Le P.L.U. favorise la mixité fonctionnelle du tissu urbain en autorisant l'inscription de certaines activités au sein des quartiers à dominante résidentielle : commerces, hôtels, restaurants, bureaux, services, activités artisanales...

En protégeant les terres destinées à l'agriculture, et en permettant l'implantation de certaines activités dans le tissu urbain, le zonage et le règlement assurent une diversité des fonctions de l'espace

- d'amélioration des performances énergétiques :

Le PLU n'entrave pas l'utilisation de matériaux de construction écologique, ni les dispositifs d'énergie renouvelable. Il permet en outre l'isolation thermique par l'extérieur.

- de développement des communications électroniques :

Le PLU communal s'inscrit dans les perspectives des programmes visant à développer les communications numériques.

- de diminution des obligations de déplacements :

Le PLU dégage une zone d'extension en contact immédiat avec les tissus actuels, ce qui ne favorise pas les déplacements motorisés. De plus, une liaison douce entre ce futur quartier et la rue de la Vesgre est inscrite en emplacement réservé (ER4).

Objectif de PRESERVATION

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

le PLU encourage une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Il n'entrave pas l'utilisation de matériaux de construction écologique et ni les dispositifs d'énergie renouvelable.

- 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 :

Les abords de la Vesgre ainsi que la partie boisée et milieux humides à l'Est du territoire communal jouant un rôle écologique important sont préservés de toute urbanisation dans le cadre de ce PLU.

Le projet de PLU n'a aucun impact sur ces corridors, les extensions de l'urbanisation étant prévues à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ajoutons que le règlement stipule dans la majorité des zones urbaines qu'un certain pourcentage de la parcelle doit être maintenu en espace perméable de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

- et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

Le PLU prend en compte les risques et nuisances établis ou observés sur le territoire. Le rapport de présentation analyse précisément ces risques et l'objectif de composer avec ces derniers et les contraintes qu'ils génèrent est clairement affiché comme un objectif à part entière dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le risque inondation est mentionné clairement sur les documents règlementaires pour une meilleure information notamment vis à vis des personnes concernées.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS DU PLU, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION

NB :

L'article L.174-1 du code de l'urbanisme rappelle le principe posé par loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2016.

Condé-sur-Vesgre a bénéficié d'un sursis puisque sa révision de POS en PLU a été prescrite avant le 31 décembre 2015 ; son POS a ainsi pu être appliqué jusqu'au 26 mars 2017 (article L.174-3).

Or, la procédure n'ayant pu être achevée avant la date butoir du 26 mars 2017, le POS est effectivement devenu caduc et le territoire communal est depuis cette date géré par le Règlement National d'Urbanisme.

Si aujourd'hui le POS n'a plus d'existence officielle, il nous semble opportun et même indispensable pour garantir la bonne compréhension des évolutions proposées, de présenter la justification des choix du PLU, en comparaison avec le POS.

Ce choix facilitera la compréhension du projet par le lecteur.

Rappelons que la délibération lançant la procédure fait bien état d'une révision de POS en PLU ; il semble donc fragile et trop radical d'ignorer totalement, en terme de justification uniquement bien entendu, l'existence du document antérieur.

4.1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Nota s'appliquant à l'ensemble du règlement :

En matière de règlement, les dispositions qu'il n'est plus légal de faire figurer au PLU ont été supprimées (caractéristiques des terrains et coefficient d'occupation des sols).

Conformément au décret publié le 29/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu d'un PLU, la commune de Condé-sur-Vesgre ayant prescrit sa révision de POS en PLU avant le 1^{er} janvier 2016, a choisi de bâtir son règlement sur la base de la version 2015 du Code de l'Urbanisme

Le territoire communal est touché par le risque d'inondation généré par le cours de la Vesgre. Pour une bonne lisibilité et transparence de l'information, ce périmètre a été reporté sur les documents règlementaires graphiques sous forme de trame se surimposant au zonage. Cette information est également reprise dans le règlement écrit (en chapeau de zone) des zones concernées (N et N6).

Par ailleurs, la partie Est de Condé-sur-Vesgre se situe dans la forêt de protection du massif de Rambouillet. Si ce massif est protégé par les documents règlementaires, il fait également l'objet d'un classement graphique en Espace Boisé Classé (EBC) et les chapeaux de zones des secteurs concernés mentionnent sa présence et les préconisations à respecter.

Ce massif appartient également à un massif de plus de 100ha qui, à ce titre, génère une lisière forestière dont le droit des sols est spécifique ; les documents règlementaires reprennent cette information.

Signalons enfin que la délivrance de permis de construire sur les sites et sols pollués ou susceptibles de l'être est conditionnée à des investigations d'innocuité en fonction des usages qui y sont prévus.

4.1.1. Les zones urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau,...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserve du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques morphologiques des divers espaces urbanisés.

Les zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes : UA, UG, UH, UI et UL.

▪ La zone UA

Cette zone correspond au noyau ancien du bourg de Condé-sur-Vesgre ; il regroupe le bâti le plus dense et le plus patrimonial et concentre l'essentiel des commerces et services.

Le tracé du zonage UA, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Lors du passage du POS en PLU, la superficie de la zone UA évolue légèrement à la hausse (+1ha) passant de 7,5 à 8,5ha.

Cette évolution résulte de quelques ajustements de délimitation touchant notamment la partie Nord-Est et Sud de la zone qui font clairement partie du tissu historique.

Le règlement de la zone UA, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Le PLU reprend le principe de maintien d'une mixité fonctionnelle en autorisant la plupart des types de construction et installation compatible avec la proximité d'habitations. Ainsi, les constructions et installations à usage d'activités sont autorisées sous réserve notamment qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances (bruit, odeurs,...) pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone et/ou de respect d'une superficie maximale au sol.

La réglementation relative aux voiries vise à assurer sécurité et bon fonctionnement urbain. Aussi, la largeur minimale d'une voie nouvelle est fixée à 4 mètres minimum, tout en précisant que cette dernière pourra être plus importante en fonction des usages qu'elle supportera. L'obligation d'aménager la partie terminale des impasses est supprimée de manière à pouvoir proposer, dans la mesure du possible, un autre aménagement, moins consommateur d'espace.

Le raccordement aux réseaux collectifs est la règle dans le POS comme dans le PLU.

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques donne un peu plus de souplesse (implantation entre l'alignement et un recul maximal de 1m dans le PLU contre une implantation obligatoire à l'alignement dans le POS) tout en gardant comme objectif le maintien d'une ambiance urbaine le long des voies du centre ancien. Cette légère adaptation donne la possibilité « d'animer » les fronts urbains en jouant légèrement avec des variations d'implantation.

Une évolution plus nette touche la possibilité d'implanter des constructions en « seconde ligne », c'est-à-dire sur la partie arrière d'une parcelle. L'objectif est de permettre une certaine « intensification » urbaine tout en préservant premièrement la continuité visuelle bâtie du centre ancien ; c'est pourquoi, une telle implantation est d'abord conditionnée par la présence d'une construction en front de rue (tout en pointant certaines exceptions).

Les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont précisées.

La principale précision porte sur la distinction de règles en fonction du positionnement géographique de la construction sur le terrain :

- *Sur une profondeur de 15m comptés à partir des voies et emprises publiques*, les conditions d'implantations sont plus « souples » dans la mesure où cette profondeur correspond au front de rue dans lequel la majorité des constructions actuelles sont implantées. Le principe général d'une d'implantation sur au moins une limite est repris.
- *Au-delà de cette profondeur de 15m comptée à partir du domaine public*, les vis-à-vis sont souvent des espaces de jardins peu bâtis et donc la règle doit être différente de manière à permettre une certaine densification tout en préservant ces espaces de vie voisins. Aussi, les possibilités d'implantation « en seconde ligne » sont encadrées avec l'obligation de respecter un recul fixé en fonction de la hauteur de construction projetée, avec un recul minimum de 3m. Ajoutons toutefois que de manière à ne pas systématiquement geler de toute construction la bande de terrain situé entre les limites séparatives et le recul minimum demandé, cette bande de terrain est ouverte à une constructibilité limitée (constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 3m).

Ajoutons que parallèlement à ces règles, les opérations groupées (type maisons bi-famille, en bande,...) restent possibles quel que soit le positionnement sur le terrain.

Quant aux conditions d'implantation d'une construction sur une même parcelle, la règle est supprimée afin d'offrir, là encore, une ouverture vers une utilisation plus optimale du foncier, en fonction des besoins de chacun.

L'emprise au sol des constructions évolue légèrement, passant de 40 à 50 % maximum afin de donner une marge de manœuvre supplémentaire aux constructions existantes et rechercher un peu plus de densité bâtie, sans venir injurier la silhouette bâtie en place.

La règle de hauteur n'évolue pas et reste fixée à 9m maximum.

En référence au bâti existant mais également afin de prendre en compte l'évolution des techniques de construction, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été précisée par rapport au POS actuel.

Le P.L.U. prend en compte l'évolution des permis de construire (référence au nombre de logement facultative et uniquement à but statistique) dans la définition des normes de stationnement qui sont règlementées en fonction de la surface de plancher. Il intègre également une règle pour les deux roues.

Afin de favoriser l'infiltration dans le substrat naturel et éviter une trop grande imperméabilisation des sols, le terrain devra comporter au moins 20% de surface perméable.

Des terrains (4690m²) situés en zone UA font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP n°2) :

Accès et desserte

L'accès à cet ilot se fera obligatoirement par la rue du Rohard (partie Ouest), qui sera par ailleurs élargie et dont l'intersection avec la RD71 sera aménagée (en pan coupé) et (*cf. emplacement réservé n°3, document graphique du règlement*).

Aucun accès direct aux habitations, garages ou toute autre construction ne sera possible en dehors de cet accès.

Implantation des constructions et éléments de programme

Une bande d'implantation (le long de la RD71 et d'une partie de la rue du Rohard) des façades est définie selon le schéma ci-dessous.

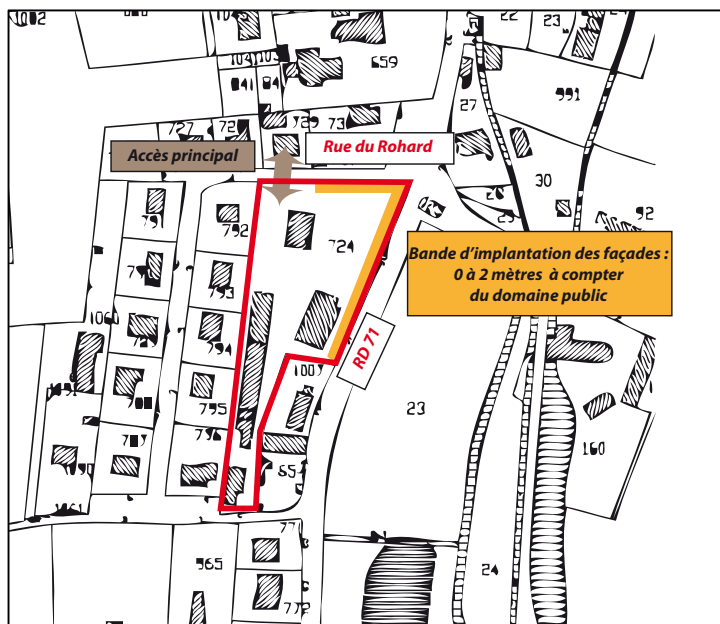
Les façades des futures constructions devront ainsi s'implanter dans une bande de 0 à 2mètres de large à compter de l'emprise du domaine public.

Dans cette bande d'implantation, les façades devront former un ordre continu (constructions mitoyennes) ou à défaut, comporter au moins une façade latérale jointive.

Les façades des garages ou tout autre constructions autre que l'habitation ne pourront se situer le long de la RD71 ou de la rue du Rohard.

Le projet devra générer autour de 10 logements.

Tout programme de plus de 9 logements, devra comporter 10% minimum de logements aidés.



■ La zone UG

Cette zone spécifique correspond au récent quartier d'habitations du Rohard.

Contrairement au POS, il s'agit du seul site bénéficiant de ce classement dans le PLU, de manière à maintenir une cohérence d'aménagement, de structure, volumétrie et silhouette urbaine en général sur l'ensemble de ce quartier qui n'est à ce jour pas totalement achevé.

Le tracé du zonage UG, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Le passage du POS en PLU montre ainsi une nette diminution de la superficie des terrains classés en zone UG (-16,6ha) au profit d'un classement en zone UH (+25,7 en PLU). Cette évolution s'explique par la volonté d'harmoniser les règles s'appliquant à toutes les extensions urbaines existantes (et achevées) et gagner en lisibilité réglementaires. Rappelons que la distinction entre UG et UH dans le POS trouvait comme principales justifications des superficies minimales de terrains constructibles et des coefficients d'occupation des sols différents, règles abrogées aujourd'hui.

Le règlement de la zone UG, ses évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UG ne touchant que le quartier le plus récent de la commune (le Rohard à Condé) et n'étant pas totalement achevé, il a été choisi, dans un objectif de cohérence et d'harmonie, de prolonger au maximum le droit du sol ayant guidé sa silhouette urbaine actuelle, tout en procédant à quelques ajustements nécessaires.

Certaines règles applicables au centre ancien ont été reprises pour ce tissu urbain (justifications identiques) : tel est le cas pour les accès et voirie, la desserte par les réseaux, l'implantation sur une même propriété, l'emprise au sol, l'aspect extérieur et le stationnement.

Si la mixité des fonctions dans ce tissu n'est pas exclue, elle est davantage encadrée en raison de l'implantation géographique de ce tissu, qui bénéficie de conditions d'accès moins directes que la zone UA.

Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les conditions d'implantation sont assouplies puisque le recul minimal passe de 4m dans le POS à 3m minimum dans le PLU. Une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques reste autorisée. Cette évolution se justifie tout d'abord, par la volonté de ne pas systématiquement empêcher toute construction dans une bande de 4m de large sur l'avant du terrain, et permettre ainsi une meilleure utilisation du foncier ; elle se justifie également par le souhait de donner une marge d'évolution, d'extension aux constructions existantes ou encore de bénéficier d'un espace privatif plus confortable à l'arrière de la construction avec une implantation à l'alignement de l'emprise publique.

Les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives permettent un positionnement sur limite pour maintenir la possibilité d'implanter des maisons accolées, comme celles déjà existantes sur le site.

La double règle définie en zone UA en fonction du positionnement de la construction sur la parcelle (en front de rue ou à l'arrière) n'est pas reprise dans cette zone : la configuration des parcelles et de leur taille ne permet pas d'implantation en seconde ligne.

La hauteur des constructions reste inchangée par rapport au POS.

Si l'aspect extérieur se situe dans la continuité de la zone UA, la zone UG admet en outre l'architecture contemporaine à condition qu'elle s'intègre dans le paysage urbain existant.

Afin de favoriser l'infiltration dans le substrat naturel et éviter une trop grande imperméabilisation des sols, le terrain devra comporter au moins 30% de surface non imperméabilisée.

■ La zone UH

Cette zone englobe les zones à dominantes résidentielles (hormis le quartier du Rohard, *(cf. § précédent)* qui se sont développées autour du tissu traditionnel de Condé.

Elle regroupe aussi bien les extensions diffuses, réalisées « au coup-par-coup » que les opérations plus organisées (type lotissements).

Ce tissu se développe vers le Nord, le Sud mais surtout vers l'Est du bourg de Condé.

Le tracé du zonage UH, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Dans le présent PLU, la superficie globale de la zone atteint 54,5ha, soit 33,2ha de plus par rapport au POS. Comme déjà évoqué précédemment, cette évolution résulte de la volonté d'harmoniser le droit des sols des tissus résidentiels et découle de la suppression de certaines règles qui justifiait une différence de classement entre UG et UH (suite aux évolutions de la législation, cette distinction n'existe plus). De même la distinction entre les différents secteurs UH du POS (UH_a et UH_b) est abandonnée puisqu'elle n'a plus de justification (abandon des superficies minimales de parcelle).

En revanche, le PLU introduit un secteur UH1 (12ha) qui couvre toutes les constructions implantées de part et d'autre de la rue de Poulampont, en limite Nord du territoire communal.

Le règlement de la zone UH, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Le règlement s'appliquant à cette zone et la justification des évolutions par rapport au POS répondent aux mêmes objectifs que pour les zones urbaines précédentes (UA et UG), en tout cas pour les occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions en zone UH (secteur UH1 exclu) qui sont définies dans un objectif de mixité des fonctions, dans le respect du voisinage de l'habitat.

Un secteur UH1 a été défini de part et d'autre de la rue de Poulampont (en limite communale Nord)

Les dernières intempéries de 2016 ont confirmé que ce secteur est fortement exposé aux inondations, lors d'épisodes pluvieux intenses. Il est important de rappeler en premier lieu que la situation géographique et topographique des habitations riveraines de la forêt domaniale suffit à expliquer en grande partie l'origine de ces inondations : ces maisons ayant été construites à l'emplacement d'une ancienne prairie humide.

Il apparaît également que sont survenus des dysfonctionnements hydrauliques dus aux difficultés d'entretien du ru passant sur des propriétés privées ; ces derniers expliquent également les débordements récurrents du ru.

En l'état actuel des choses et dans l'attente de la mise en place de solutions afin de contenir ces problèmes, il est indispensable de ne pas aggraver l'exposition à ce risque et de limiter le développement de l'urbanisation dans ce secteur ; aussi, seuls l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (20% maximum, et ce une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU) seront autorisées en secteur UH1.

Précisons qu'il s'agit de la seule différence réglementaire entre la zone UH et le secteur UH1.

Plusieurs règles déjà définies pour les autres zones urbaines (UA ou UG) ont été reprises pour ce tissu urbain (justifications identiques) : tel est le cas pour les accès et voirie, la desserte par les réseaux, l'implantation sur une même propriété, la hauteur l'aspect extérieur, le stationnement ou encore les espaces libres et plantations.

La définition des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques tient compte des différents cas de figure déjà existant dans la zone ; ainsi, la règle introduit un peu de souplesse en offrant deux possibilités d'implantation :

- soit en se référant aux constructions mitoyennes ;
- soit en respectant un recul minimum de 3m.

La taille et la configuration des terrains de la zone UH justifient la reprise de la règle (justification identique) définie pour la zone UA, différenciant les prospects en fonction du positionnement sur la parcelle (en front de rue ou en seconde ligne).

Enfin, de façon à éviter une trop grande imperméabilisation des sols, le terrain devra comporter au moins 30% de surface non imperméabilisée.

■ **La zone UL**

Cette zone de 5,6ha est destinée aux aménagements et équipements collectifs de toute nature.

La zone UL couvre deux secteurs :

- un secteur situé au centre du bourg de Condé qui englobe notamment les structures scolaires et périscolaires ainsi que la maison de la santé et la future MARPA ;
- plus à l'Est le site regroupant les équipements sportifs, culturels et festifs ainsi qu'un potentiel d'extension.

Ce type de zone n'existait pas dans le POS ; les sites concernés étaient classés en zones NB, NC et UA.

La vocation très spécifique de cette zone donne lieu à une réglementation simple et limitée à l'usage de la zone : les occupations et utilisation du sol admises correspondent au besoin d'une zone à dominante d'équipements collectifs.

Les conditions d'accès et desserte assureront un bon fonctionnement urbain.

Les conditions de desserte par les réseaux techniques sont définies dans un objectif de respect de l'environnement.

Les conditions d'implantations des constructions définies offrent une certaine souplesse puisque cette zone ne revêt pas de véritable enjeu de structuration urbaine.

En l'absence de réel enjeu architectural ou paysager, l'aspect extérieur devra simplement veiller à ne pas porter atteinte à l'ambiance urbaine existante.

Quant aux normes de stationnement, elles sont définies dans les mêmes termes que pour les autres zones.

Enfin, d'un point de vue qualitatif, seuls les espaces libres sont réglementés afin de garantir un minimum d'entretien.

NB : la zone UJ du POS disparaît au profit d'un classement en zone AUJ afin d'assurer un aménagement d'ensemble et cohérent.

4.1.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU sont des zones « en mutation ». Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, non équipées (voirie, assainissement...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés par l'aménageur de la zone, dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le zonage proposé dans le cadre de cette révision distingue deux zones d'extension : la zone AU (vocation d'habitat à long terme et la zone AUJ, réservée à l'accueil d'activités économiques à court-moyen terme.

Le choix de localisation des zones d'extension résulte à la fois d'une prise en compte des documents existants, d'investigations sur le terrain suivies d'une analyse multicritères et de schémas de composition afin notamment de s'assurer de son intégration à la trame urbaine existante (cf. chapitre « *Besoins et Perspectives d'évolution* »). Leur dimensionnement découle à la fois de la définition des besoins et de la prise en compte du SDRIF.

Notons que ces zones ne touchent aucun espace naturel sensible ou ne remet en cause la viabilité d'aucune exploitation agricole.

■ la zone AUJ

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court-moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'activités économiques.

Le tracé du zonage AUJ, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Dans le POS, le site concerné par ce classement bénéficiait seulement en partie d'une vocation d'activités économique, sur le terrain d'assiette de la construction existante (ancien garage).

Depuis ce classement, l'aspect extérieur de l'ancien garage n'a cessé de se dégrader, créant une véritable verrue paysagère, à un endroit stratégique puisque situé en entrée de bourg.

De plus, au cours de l'étude de transformation de POS en PLU est apparu un besoin d'accueil pour des activités économiques, et plus précisément des besoins de desserrement d'activités déjà implantées sur le ban communal.

La municipalité, en accord avec l'échelle communautaire, a décidé de répondre à ce besoin en choisissant ce site, historiquement voué aux activités.

La partie Est déjà inscrite en extension mais à vocation principale d'habitat dans le POS a été intégrée au potentiel d'activités ; l'habitat étant voué à se développer préférentiellement à l'intérieur du bourg de Condé plutôt qu'en périphérie urbaine..

La zone AUJ couvre une superficie de 2,1ha.

Le règlement de la zone AUJ, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Les occupations et utilisations du sol admises en zone AUJ ont été précisées et recentrées vers les activités économiques, en supprimant notamment les possibilités d'implantation d'habitation ; la configuration et la vocation des activités existantes ne le justifient pas.

Les conditions de l'urbanisation sont détaillées, avec notamment l'obligation d'appréhender un aménagement global sur l'ensemble de la zone. L'objectif recherché est d'éviter le mitage de la zone d'extension par des opérations au « coup par coup » et donc de garantir un aménagement d'ensemble cohérent et efficace.

Les conditions de desserte, d'accès et gestion des réseaux techniques sont définies dans un objectif de respect de l'environnement.

La définition des règles définissant la hauteur, l'aspect extérieur des constructions et les espaces libres visent à assurer une bonne intégration des futures constructions dans le paysage urbain et minimiser leur impact visuel.

Quant aux normes de stationnement, elles sont définies dans les mêmes termes que pour les autres zones.

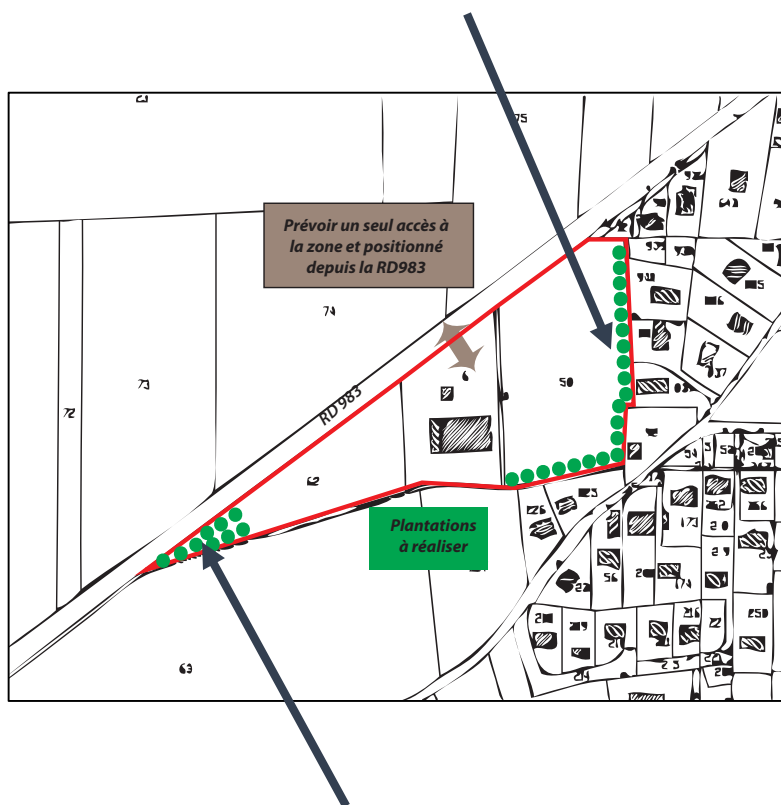
En outre, la configuration de la zone et son implantation géographique en entrée de bourg, justifie la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

Accès et desserte

L'accès et la desserte à la zone d'activités se fera obligatoirement via un seul accès depuis la RD983. La localisation exacte de cet accès n'est pas définie (le schéma ci-dessous est à caractère illustratif).

Aménagement paysager

Un « espace tampon » entre la vocation d'activités à l'Ouest et la vocation résidentielle à l'Est devra être créé. Ce dernier prendra la forme d'une zone inconstructible de 8 mètres de large minimum et accompagnée de plantations comportant notamment des arbres tout en préservant l'apport solaire des habitations implantées à l'Est.



Par ailleurs pour des raisons d'insertion paysagère, la pointe Ouest du site devra également être plantée et comporter notamment des arbres à hautes tiges.

■ la zone AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation à long terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitat.

Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une procédure d'urbanisme. Les réseaux sont inexistantes en périphérie de cette zone.

La zone AU est inconstructible dans l'immédiat. Seules de rares occupations et utilisations du sol (relatives aux infrastructures) y sont admises dans l'immédiat.

Le tracé, son règlement et les évolutions de la zone AU par rapport au P.O.S.

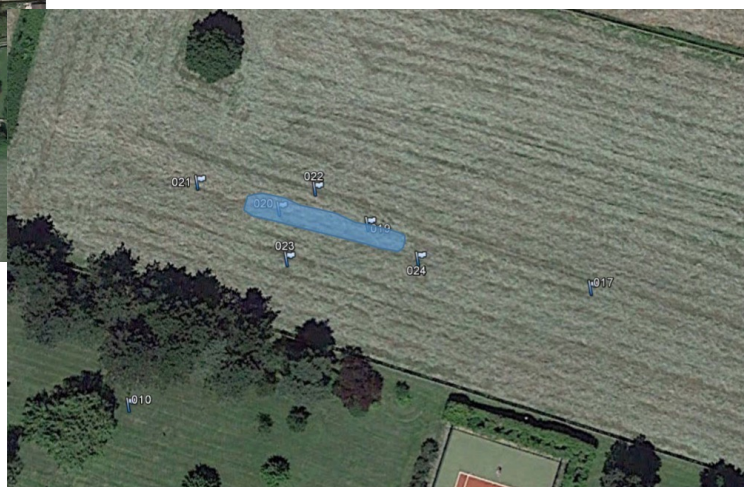
Le PLU comporte une zone AU au lieu-dit « le Poirier » au centre du bourg de Condé. Ce site était déjà classé en zone d'extension dans le POS mais sa délimitation a été nettement revue à la baisse : il couvre une superficie de 3ha dans le PLU contre près de 6ha dans le POS.

Cet ajustement de tracé découle de la prise en compte de deux éléments :

- premièrement d'une étude zone humide : ces terrains sont aujourd'hui situés dans une enveloppe d'alerte de zone potentiellement humide. Une étude spécifique a été menée en octobre 2015 (cf. document joint au présent PLU) par un cabinet environnemental afin de vérifier cette sensibilité ; les conclusions des sondages de sols ont permis de ne dégager qu'un petit secteur humide au Sud-Est du site qui a été soustrait du potentiel constructible et reclassé en zone naturelle inconstructible :



Points de sondages



Délimitation de la zone humide

- deuxièmement par une meilleure prise en compte des limites des unités foncières avoisinantes (notamment au Sud) et de l'usage effectif des terrains concernés ; ainsi, a été soustrait de la zone d'extension les terrains appropriés en installations sportives ou d'agrément clairement rattachés aux propriétés implantées en bordures Nord et Sud du site.

4.1.3. Les zones agricoles A

Cette zone correspond aux terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur sol. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU), la délimitation et la réglementation de cette zone ont été précisées : seules les constructions liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont admises.

Le tracé du zonage A, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Lors du passage du POS au PLU, la superficie occupée par la zone agricole diminue de 43,2ha (passant respectivement de 364,8ha à 321,6ha). Plusieurs justifications expliquent cette évolution :

Tout d'abord le présent PLU prend en compte les évolutions de la législation en ne maintenant en zone agricole que les terrains ayant cette vocation. Ainsi, les grandes propriétés telles que le Bas-Breuil ou la Christinière n'ayant plus de vocation agricole et pour lesquelles, dans un objectif de conservation et/ou de mise en valeur des domaines, le règlement écrit autorise différentes affectations, ont été extraites du zonage agricole au profit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).

Ensuite, le PLU a choisi une nouvelle approche dans le classement des espaces sensibles en préférant un classement zone naturelle plutôt qu'en zone agricole. Tel est le cas pour :

- la zone inondable de la Vesgre : un classement en zone naturelle a été préféré de manière à plutôt mettre en avant le risque inondation de ces terrains ;
- les enveloppes d'alerte zone humides de classe 2 (zones dont le caractère humide ne présente pas de doute) non bâties de manière à les protéger totalement de toute constructibilité ;
- les bosquets ponctuant l'espace agricole, outre une identification en Espace Boisé Classé bénéficient en plus d'un classement en zone naturelle N afin de mieux marquer leur richesse paysagère et/ou écologique.

Enfin, quelques terrains agricoles basculent en zone réservée aux équipements collectifs (UL) afin de répondre au besoin aux abords de la salle des fêtes, dans la partie Est du bourg de Condé.

Précisons que ces évolutions de classement n'empêchent en rien la pratique agricole dans les secteurs concernés mais pour les raisons évoquées, encadre mieux leur constructibilité au regard de leurs caractéristiques.

Le règlement de la zone A, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Les occupations et utilisations du sol admises/interdites sont resserrées autour de la vocation agricole, tel que demandé par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (loi SRU).

Les accès et voirie sont règlementées afin d'assurer un bon fonctionnement.

Etant donné que les zones agricoles constructibles peuvent être éloignées des réseaux techniques collectifs (eau et assainissement), des systèmes autonomes sont autorisés dans le respect de la législation en vigueur.

Compte tenu de la vocation de la zone, les constructions et installations devront s'implanter en recul à la fois par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ; toutefois, le recul minimum est diminué afin de ne pas systématiquement geler de toute constructibilité, une bande de terrain trop importante et permettre une utilisation optimale du foncier.

Les règles d'aspect extérieur et de hauteur se réfèrent aux constructions existantes.

Les normes de stationnement sont définies dans les mêmes termes que pour les autres zones.

4.1.4. Les zones naturelles et forestières N

Elles portent sur des milieux qu'il convient de 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,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation de la Vesgre, matérialisé sur le document réglementaire graphique par une trame.

Les évolutions par rapport au P.O.S. du tracé et règlement de la zone naturelle et forestière

La délimitation et le règlement de la zone N et ses secteurs ont sensiblement évolué lors du passage du POS en PLU, avec notamment la disparition des zones NB.

La zone N du PLU couvre trois types de secteurs :

■ **La zone N** (615,6 ha) proprement dite couvre tous les sites présentant un risque naturel, une sensibilité paysagère et/ou écologique.

Il s'agit de la zone d'épandage des crues de la Vesgre, de la partie de la forêt de Rambouillet qui présente de nombreuses richesses écologiques et qui couvre toute la partie Est du territoire ainsi que des éléments boisés plus ponctuels qui animent l'espace agricole et qui sont d'autant de points relais et/ou points refuge à la petite faune ou aux oiseaux.

La zone N englobe également les zones d'alerte zone humides de classe 2 (zones dont le caractère humide ne présente pas de doute) non bâties de manière à les protéger totalement de toute constructibilité.

La richesse de ces milieux a conduit à un droit des sols très restrictif visant à protéger la zone N de toute constructibilité néfaste à ses caractéristiques.

Précisons que la zone N comporte quelques constructions dont la constructibilité est limitée par plusieurs contraintes :

- la protection de la richesse écologique et paysagère des éléments boisés (autre que la forêt de Rambouillet) où, hormis quelques occupations et utilisations du sol usuelles, seuls l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants sont autorisés ; l'extension des volumes existants sera limitée à 20% de surface au sol supplémentaire cumulée par rapport à l'existant à compter de la date d'approbation du PLU
- la lisière d'un massif de plus de 100ha qui n'autorise, outre l'aménagement et la réhabilitation, que l'extension du bâti existant sur l'unité foncière (20% maximum).
- la forêt de protection de Rambouillet qui limite également l'évolution de l'existant et touchant surtout quelques grands domaines (La Colonie, La Chesnaie, le Rouvray,...)

Le PLU détermine 6 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le caractère exceptionnel de ces secteurs s'explique par leur vocation très ciblée et le fait qu'il ne s'agisse que d'une prise en compte d'un état de fait ; ils englobent des installations et constructions déjà existantes auxquelles il convient de donner un droit des sols.

De plus, leur délimitation se limite strictement à leur emprise foncière et donne lieu à une constructibilité très encadrée (emprise au sol, hauteur, implantation,...) permettant de limiter leur impact sur l'environnement, d'assurer leur insertion paysagère et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, forestier ou agricole du site dans lequel ils s'inscrivent.

■ **Le secteur N1** (21,3ha) couvre l'ensemble des constructions diffuses implantées de part et d'autre de la rue des Brières.

Notons que par rapport au POS, tous les terrains non bâtis et souvent boisés ont été soustraits de toute constructibilité et classés en zone N afin de maintenir leur caractère boisé.

Les caractéristiques de ce tissu entraînent une limitation de la constructibilité :

- tissu très diffus et implanté en discontinuité du tissu principal,
- absence de réseau collectif d'assainissement,
- un zonage assainissement classant les sols de tout secteur, inapte à l'assainissement individuel (zone très fortement hydromorphe avec nappes affleurantes).

C'est pourquoi le règlement n'autorise aucune nouvelle construction; seuls les constructions annexes, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sont admis.

En outre, l'extension des volumes existants est admises ; cette dernière est limitée à 50m² de surface au sol totale cumulée par rapport à l'existant à compter de la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur et sans remettre en cause le dimensionnement du système d'assainissement déjà existant à la date d'approbation du PLU (avis du service compétent).

Enfin, l'implantation d'annexes est autorisée, dans la limite de deux annexes par unité foncière d'une superficie maximale cumulée de 100 m² d'emprise au sol, à compter de l'approbation du présent PLU sans création de nouveau logement.

■ **Le secteur N2** (6,3ha) couvre le terrain d'assiette de l'ancienne ferme du Bas-Breuil, localisée entre le bourg de Condé et le hameau du Breuil.

Cet ensemble bâti comportant plusieurs constructions n'a plus de vocation exclusivement agricole : une partie des bâtiments est occupée par des habitations ; dans le cadre de ce PLU, son classement en zone NC au POS se doit d'évoluer vers un STECAL.

L'objectif fixé par le PLU pour cet ensemble d'intérêt patrimonial (identifié en élément bâti remarquable sur les documents graphiques) est d'assurer sa préservation par le biais de plusieurs démarches :

- prendre en compte l'utilisation effective des bâtiments et autoriser la vocation d'habitat ;
- permettre le changement de destination des bâtiments afin d'encourager un usage permettant sa préservation et son entretien (un usage trop restrictif ferait courir le risque d'une déshérence)
- maîtriser l'évolution de la surface bâtie pour préserver l'identité du domaine d'origine.

C'est pourquoi, le corpus réglementaire n'autorise que l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants ; cette dernière sera limitée à 20% de surface au sol supplémentaire cumulée par rapport à l'existant à compter de la date d'approbation du PLU.

Par ailleurs, aucun changement de destination mise à part un retour vers la vocation agricole n'est admis.

■ **Le secteur N3** (16ha) englobe les hameaux implantés sur le ban communal qui correspondent aux anciennes zones NB du POS.

Les constructions concernées forment des tissu bâtis diffus et ne bénéficient pas de l'assainissement collectif. Leur présence résulte un héritage historique et l'un des objectifs du PLU est de prendre en compte cet état de fait. Par ailleurs, quelques « dents creuses » subsistent dans ces tissus ; étant assez limitées (autour de 5 logements), le règlement autorise leur urbanisation puisque cette dernière est limitée et encadrée (250m² de surface de plancher maximum pour les constructions principales et 50m² d'emprise au sol pour les annexes).

■ **Le secteur N4** (3,4ha) correspond au grand domaine de la Christinière localisé au Sud-Est du bourg de Condé. Intégré à la zone agricole NC dans le POS, ce site se doit, en partie, également de changer de classement en raison de la disparition de sa vocation agricole.

Le règlement vise à maintenir cet ensemble identitaire et patrimonial de Condé en lui offrant des possibilités d'extension de 600m² de surface de plancher (en rapport avec sa superficie globale très étendue et la volumétrie du domaine) mais également de changement de destination ; en effet, une vocation et des possibilités d'extension trop restreintes feraient courir le risque de voir ce domaine tomber en déshérence. Compte tenu de sa localisation et sa configuration, outre un usage d'habitat (vocation actuelle), un usage agricole, équestre, de loisirs ou touristiques permettra de mettre les bâtiments existants en valeur.

■ **Le secteur N5** (5,4ha) correspond au camping localisé à l'extrémité Ouest du territoire communal et qui était identifié dans le POS en zone agricole NCb, classement devenu inadéquat. Outre ce changement de classification, son règlement n'a que peu évolué.

■ **Le secteur N6** (4,5ha) couvre l'étang et ses espaces récréatifs avoisinants. Ce site bénéficiait déjà d'un classement en zone naturelle (NDb) dans le POS actuel et sa délimitation n'a subi qu'un léger ajustement dans sa partie Sud afin d'intégrer les terrains englobés dans la zone inondable de la Vesgre.

D'un point de vue règlementaire, l'objectif principal reste sa préservation tout en admettant des installations à usage de loisirs ainsi que des équipements collectifs puisque ce site est également un lieu de promenade et d'agrément pour les habitants de la commune.

⇒ La superficie globale de la zone N (STECAL inclus) atteint 672,5ha contre 617,3ha dans le POS, soit une augmentation de 55,2ha (+9%); cette sensible augmentation résulte simplement du transfert de superficie des terrains classés en zone agricole dans le POS vers un classement en zone naturelle et forestière dans le PLU.

4.2. AUTRES ELEMENTS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

4.2.1. Les emplacements réservés

Un emplacement réservé peut se définir comme une servitude affectant un terrain en vue de le « réserver » à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

L'inscription d'un emplacement réservé vise donc à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Ils figurent sur le plan de règlement en hachurés.

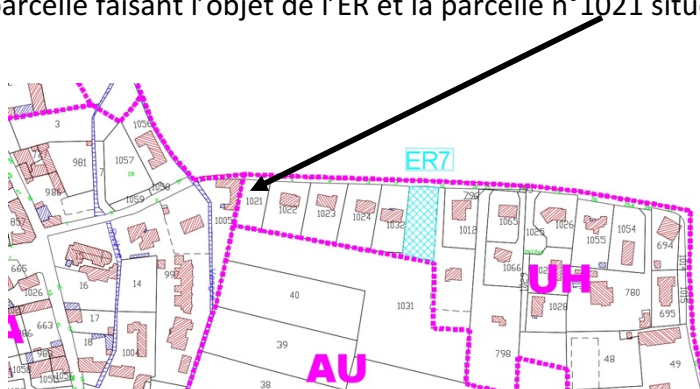
Une fois institué, l'emplacement réservé oblige le propriétaire à ne pas contrarier la destination souhaitée, de sorte que tous les travaux qu'il entend entreprendre doivent être conformes avec celle-ci.

Le PLU de Condé-sur-Vesgre comporte 7 emplacements réservés (cf. liste également sur le plan de règlement) destinés exclusivement à améliorer les déplacements : création d'accès, élargissement de voie, extension d'équipements collectifs, ou création d'un cheminement doux (piétons/cycles).

Désignation	Vocation	Bénéficiaire
ER1	Aménagement du carrefour C2/RD983	Commune
ER2	Elargissement de la rue du Vivier	Commune
ER3	Elargissement du chemin du Rohard	Commune
ER4	Création d'une liaison douce	Commune
ER5	Création d'un accès à la zone d'équipement Est	Commune
ER6	Implantation d'une structure médico-sociale	Commune
ER7	Création d'un accès à la zone d'extension AU	Commune

Leur justification est l'amélioration du fonctionnement urbain, du niveau d'équipement et du cadre de vie des habitants.

Une précision mérite d'être apportée quant au choix de localisation de l'ER7. Si le principe de cet emplacement réservé qui vise à garantir l'accès à la future zone d'extension résidentielle programmée au lieu-dit du « Poirier » est tout à fait logique, il convient de justifier le choix de la parcelle. Compte tenu de l'environnement urbain existant, la seule possibilité d'accès est un accès depuis le Nord, via la rue de la Fontaine Saint Germain où deux parcelles sont actuellement non bâties : la parcelle faisant l'objet de l'ER et la parcelle n°1021 située plus à l'Ouest.



La parcelle 1021 n'a pu être retenue pour des raisons de sécurité : la route étant en léger surplomb et la présence d'une construction implantée à l'angle de la parcelle voisine bloque toute visibilité dans le sens de la sortie de la future zone AU. De plus, la portion Ouest de la rue de la Fontaine Saint Germain montre un tracé en légère courbe qui accentue les problèmes de sécurité. C'est pourquoi, l'ER7 a été apposé sur la parcelle située plus à l'Est qui ne présente pas cette dangerosité.

4.2.2. Les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Extrait de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit, d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Extrait de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

➤ La mise en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme cités ci-dessus découle de la traduction réglementaire des objectifs suivants du PADD :

- conserver les typologies bâties existantes,
- préserver les grandes propriétés, les grands domaines et leur richesse architecturale,
- préserver les milieux présentant un intérêt paysager et/ou écologique

Éléments paysagers remarquables

Outre le massif boisé de Rambouillet qui fait l'objet d'une protection en Espace Boisé Classé, les parties centrales et Ouest sont dominées par un paysage agricole ponctué de bosquets et massifs boisés de plus faible superficie. Afin de maintenir ces éléments refuges et/ou relais pour l'avifaune et la petite faune, ainsi que leur rôle paysager, ces derniers sont classés en zone naturelle et font en outre l'objet d'une identification graphique (sous forme de trame sur le plan de zonage) en tant qu'éléments paysagers remarquables.

➤ Ainsi, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre d'un élément paysager remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable et respecter les préconisations édictées dans le règlement écrit du PLU.

➤ Recommandations : l'abattage ou l'arrachage, partiel ou total, dans ces massifs pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le lieu.

Eléments bâtis remarquables

A Condé-sur-Vesgre, plusieurs éléments bâtis font ainsi l'objet de cette protection car ils constituent l'identité d'un patrimoine lié à l'histoire et à la culture de la commune. Ces éléments ont été repérés et numérotés sur les documents graphiques du PLU (plan de zonage). Cette identification concerne :

1. le pont à Condé enjambant la Vesgre,
2. l'ancienne ferme du bas-Breuil
3. le domaine de la Christinière (3a) et son mur de clôture en grès (3b)
4. le moulin de la Chesnaie
5. le domaine de la Colonie

Des bâtiments ruraux non rénovés possédant des caractéristiques typiques de l'architecture locale :

- 6 et 7. à Poulampont
- 8, 9 et 10 à La Pillaiserie
11. au Breuil
12. le Rouvray

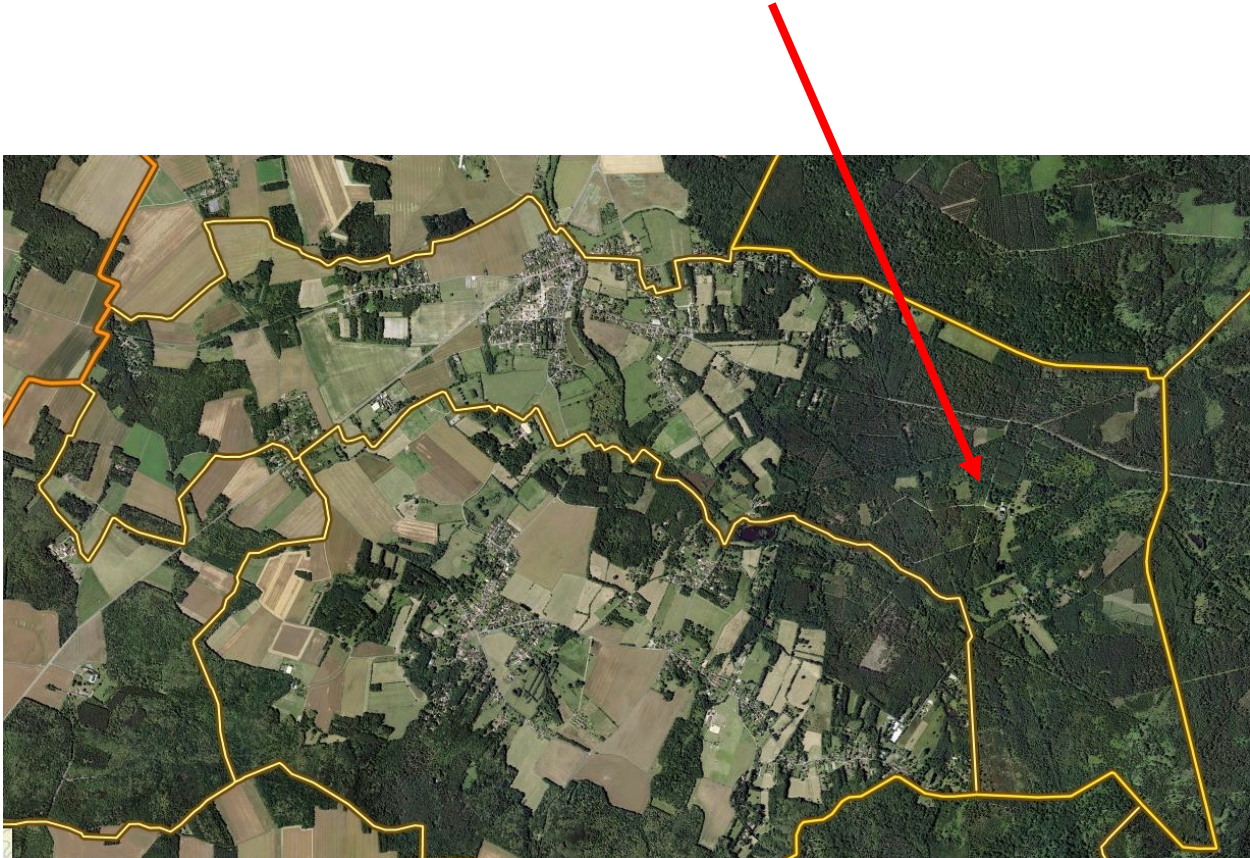
➤ Ainsi, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre d'un élément bâti remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable et respecter les préconisations édictées dans le règlement écrit du PLU.

➤ Recommandations : toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et des modénatures s'il en existe sans interdire des réhabilitations effectuées en cohérence avec l'existant.

Pour le pont à Condé et le mur de clôture en grès du domaine de la Christinière, il est recommandé de maintenir la facture traditionnelle (hauteur, aspect,...).

4.2.3. La forêt de protection du massif de Rambouillet et les Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 421-4

Si l'ensemble des éléments boisés font l'objet d'un classement en zone spécifique naturelle et forestière (N), le massif de Rambouillet, de par son intérêt écologique et son statut de massif de plus de 100ha est en outre identifié en Espace Boisé Classé afin de renforcer sa protection.



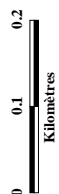
Le périmètre de classement du massif de Rambouillet constitue une protection stricte du foncier forestier et une servitude d'utilité publique. En effet, en forêt de protection, tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit. C'est pourquoi il convient de traduire cette servitude en Espace Boisé Classé (EBC).

Aucun défrichement, aucune fouille, aucune emprise d'infrastructure publique ou privée, aucun exhaussement de sol ou dépôt ne peuvent être réalisés en forêt de protection à l'exception des équipements qui ont pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt et sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains. Dans ce dernier cas seulement, les travaux peuvent être effectués après en avoir avisé la DDT78, au minimum deux mois avant par lettre recommandée et qu'elle n'y ait fait aucune opposition.

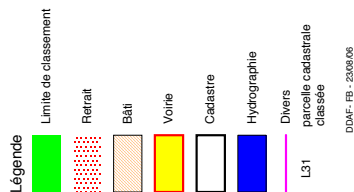
En forêt de protection, toutes les coupes sont soumises à une autorisation du Préfet, à demander auprès de la DDT78. Le propriétaire peut s'il le souhaite faire approuver un règlement d'exploitation pour éviter des demandes au coup par coup. L'abattage des arbres morts, dangereux et chablis n'est pas soumis à autorisation.

**CLASSEMENT
EN
FORET
DE PROTECTION**

PLANCHE 1



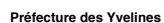
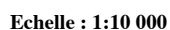
Echelle : 1:5 000



Préfecture des Yvelines

DDAF 78

**CLASSEMENT
EN
FORET
DE PROTECTION**



DDAF 78

PLANCHE 2

4/4

- DDAF78 - FB - 23/08/06

4.2.4. La lisière du massif forestier de plus de 100ha

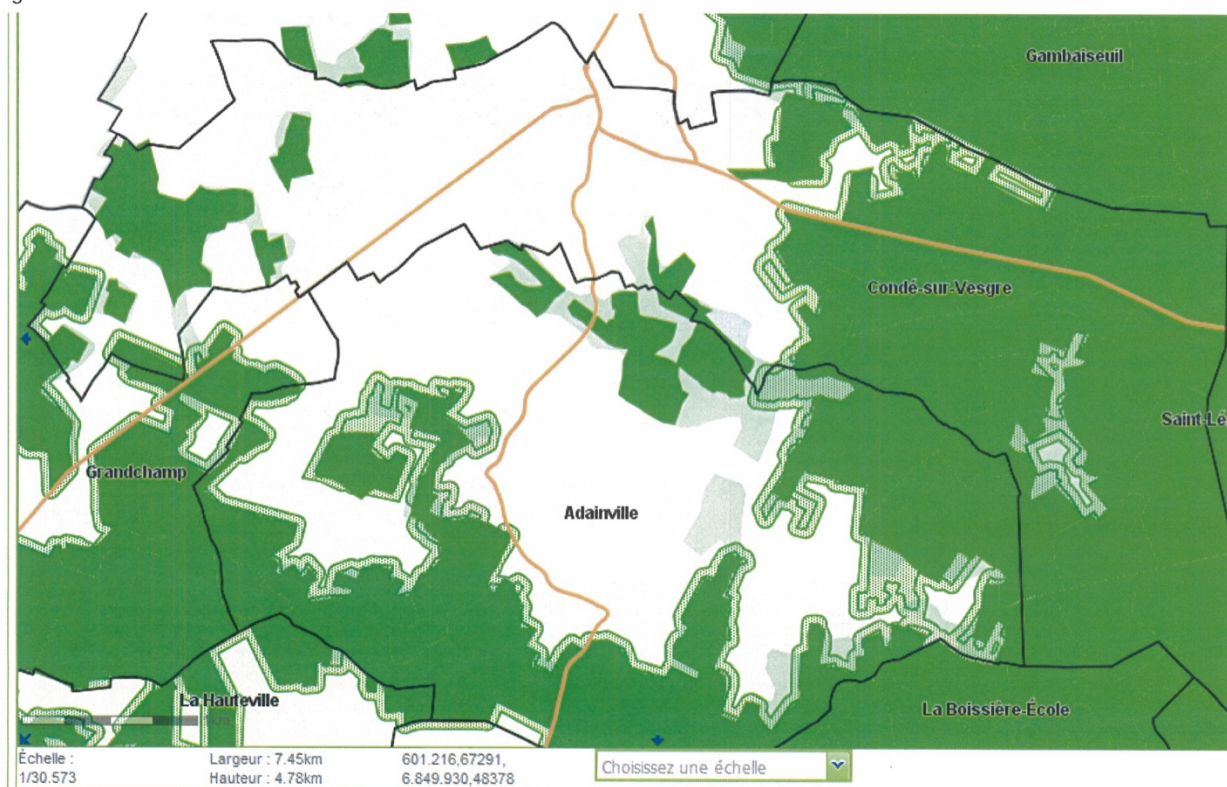
Dans le cadre d'une orientation du SDRIF : «*Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.* »

L'extension limitée des bâtiments existants reste toutefois possible.

La lisière des massifs de plus de 100ha, présents sur le territoire, a été protégée par des dispositions règlementaires écrites et matérialisées sur les documents graphiques.

Condé-sur-Vesgre
Zonage massif forestier et lisière

Carte DDT 78



Source : Porter à la Connaissance

4.3. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière. Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc.).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols annexées au présent P.L.U. sont de plusieurs natures :

Pour mémoire, la commune est concernée notamment par les servitudes suivantes listées ci-dessous.

Type de servitude	Servitude	Gestionnaire
A4-Passage le long de la Vesgre et ses affluents	servitude de passage de 1,33m – ordonnance royale du 21/07/1843	DDT/SE
A7-Forêt de protection	Massif de Rambouillet – Décret du 22/02/2012	ONF
AS1-Captage d'eau potable	Forage de la Mare aux Biches - Arrêté préfectoral du 8 août 2002	ARS
PM1- Risque inondation R111-3	R 111-3 Arrêté préfectoral 92-458 du 02/11/92	DDT/SE
PT2-Faisceau hertzien	Faisceau hertzien ligne Favières à Grosrouvre – Décret du 22/02/2012	Ministère de la Défense
PT3-Câble RG Ligne Saint Léger-Montfort l'Amaury –	Code des Postes et communications électroniques	Orange SA (cf § ci-dessus)

CHAPITRE 5

LES SUPERFICIES

Superficie en ha	POS	PLU	Evolution POS/PLU
------------------	-----	-----	-------------------

ZONES URBAINES U			
UA	7,5	8,5	1
UG	19,8	3,2	-16,6
UH	16,8	42,5	25,7
UHa	3,5		-3,5
UHb	1		-1
UH1		12	12
UL		5,6	5,6
UJ	0,5	0	-0,5
TOTAL U	49,1	71,8	22,7

ZONE A URBANISER NA/AU			
NA/1AU	8,9	3	-5,9
AUJ		2,1	2,1
TOTAL AU	8,9	5,1	-3,8

ZONE AGRICOLE NC/A			
NC/A	350,4	321,6	-28,8
NCa	14,4		14,4
TOTAL NC/A	364,8	321,6	-43,2

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE ND/N			
ND/N	561,2	615,6	54,4
NDa	3,4		-3,4
NDb	4,3		-4,3
NB	1,4		-1,4
NBa	9,5		-9,5
NBb	8,3		-8,3
NBc	29,2		-29,2
N1		21,3	21,3
N2		6,3	6,3
N3		16	16
N4		3,4	3,4
N5		5,4	5,4
N6		4,5	4,5
TOTAL N	617,3	672,5	55,2

SUPERFICIE TOTALE DU BAN COMMUNAL	1071 ha	1071 ha
--	----------------	----------------

CHAPITRE 6

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

6.1. PRESENTATION DE LA DEMARCHE ET DE LA METHODOLOGIE

METHODOLOGIE

La méthode pour réaliser ce document d'urbanisme a consisté, dans un premier temps, à faire un inventaire précis et complet des servitudes et contraintes environnementales qui pèsent sur le territoire communal. Ce premier audit (synthèse bibliographique, visites de terrain, analyse des photographies aériennes,...) est synthétisé sous la forme de cartes présentant les différentes protections réglementaires, ainsi que les périmètres concernés par des inventaires de type ZNIEFF ou ENS.

Nous avons réalisé une évaluation des incidences du PLU pour deux sites Natura 2000 qui ne touchent tous les deux que les bordures Nord-est et Sud-est de la commune.

Ces sites sont dotés d'un DOCOB. Les inventaires naturalistes qui ont été réalisés dans le cadre de son élaboration ont été précieux. Les méthodologies suivies pour l'inventaire des habitats et les inventaires des espèces sont exposées dans le Tome 1 du DOCOB.

L'ensemble des données recueillies a permis de définir les grands enjeux en matière environnementale et, notamment, de préciser les cartographies issues du SRCE et du SDRIF. Les dispositions du PLU ont, ensuite, pu être confrontées aux cartes et aux différents enjeux des sites Natura 2000, afin d'en évaluer les impacts potentiels.

Par ailleurs, une analyse de la compatibilité ou la prise en compte du PLU avec les documents d'urbanisme et plans ou autres documents de planification a été réalisée.

Pour finir, des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU ont été définis.

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 a été prévue par le droit de l'Union européenne au cours de la création de la directive « Faune, flore, habitat » de 1992 (article 6 paragraphe 3 de la directive « Habitats, faune, flore »).

L'article L 414-4 du code de l'environnement précise que les « projets situés en dehors du périmètre d'un site Natura 2000 susceptibles d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation » font l'objet « d'une évaluation de leurs incidences éventuelles au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 ».

A la suite de la loi n° 2008-757 du 1^{er} août 2008 *relative à la responsabilité environnementale et diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement*,

le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 a modifié les articles R. 419-19 et suivants du code de l'environnement qui concernent les dispositions relatives à l'évaluation des incidences Natura 2000. Ces dispositions sont applicables aux cartes communales qui n'auront pas été approuvées au 1^{er} mai 2011.

Pour mettre en cohérence les législations, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a modifié l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Désormais, « II. – Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants : (...) Les plans locaux d'urbanismes qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés qui permettent la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ».

Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme :

« Art. R. * 121-14.-II. — Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 »

La commune de Condé-sur-Vesgre est concernée par cet article et doit soumettre son PLU à une évaluation environnementale.

LES ETAPES D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de l'évaluation environnementale est de permettre la prise en compte de l'ensemble des facteurs environnementaux lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU. Cette évaluation dresse le bilan de l'état environnemental et prévient les atteintes aux objectifs de conservation déterminés par la directive Habitat.

Le contenu du rapport environnemental est précisé par l'article R.* 123-2-1 du code de l'urbanisme. Il :

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Cette présente étude est conforme à l'article R122-20 du code de l'environnement et contient tous les éléments nécessaires à l'évaluation de l'impact du PLU de Condé-sur-Vesgre sur l'environnement.

6.2. RESUME NON TECHNIQUE

La commune de Condé-sur-Vesgre a lancé la révision de son Plan d'Occupation des Sols avec transformation en Plan Local d'Urbanisme. Le ban communal comprenant 2 sites Natura 2000 localisés sur une partie du massif boisé de Rambouillet, ce document d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale.

Cette évaluation a été menée tout au long de l'élaboration du PLU. Elle a débuté par une analyse de l'état initial de l'environnement qui visait à définir les enjeux communaux. A partir de ce constat, la commune a élaboré les grandes orientations de son projet, présentées dans le PADD, puis défini le zonage et le règlement du PLU. Le projet communal a ainsi tenu compte des enjeux du territoire, notamment en matière de protection des zones humides, des sites naturels remarquables, des continuités écologiques et de la consommation d'espace. Ceci a permis d'éviter et de limiter les incidences sur l'environnement.

Le PLU n'a ainsi pas d'incidence sur les sites Natura 2000 qui n'englobent aucune construction existante et sont situés à presque 2km de la zone d'extension la plus proche et prévue à long terme (son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'urbanisme). En renforçant le règlement de la zone naturelle, en classant les espaces boisés classés et les éléments les plus significatifs, le PLU, par rapport au POS, améliore la prise en compte du site Natura 2000.

La consommation potentielle d'espace (zones urbaines et à urbaniser) est localisée à l'intérieur du village (dans une « dent creuse ») ou à proximité immédiate afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de toute urbanisation. Le projet permettra d'améliorer la structure urbaine globale en rééquilibrant la silhouette bâtie.

Les zones humides ont également fait l'objet d'une attention particulière : une étude spécifique zone humide a été menée sur les sites à projet (zones AU et AUJ) et a permis d'isoler de toute construction la seule petite zone humide avérée (zone AU du Poirier).

Le paysage de Condé sera préservé grâce au choix de privilégier l'intensification des tissus urbains résidentiels et différer à long terme l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau site. Les documents règlementaires protègent le territoire du mitage paysager et les prescriptions retenues permettront le maintien de l'identité patrimoniale.

La santé humaine ne devrait pas être impactée par le PLU : le confortement des tissus existants limite les effets induits en terme de bruit, pollution atmosphérique, ressource en eau, ...

Le PLU a également tenu compte des risques naturels dans son élaboration en composant avec les contraintes du territoire notamment l'aléa inondation.

Ainsi, en raison des mesures prises dès son élaboration, le PLU de Condé-sur-Vesgre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement. Aucune mesure de compensation n'est donc nécessaire.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale a vérifié la compatibilité du PLU avec les enjeux identifiés dans les Plans et Programme concernant la commune (SDRIF, SDAGE, PGRI, PDUIF, SRCAE, SRCE, SDADEY, SDC).

6.3. ETAT INITIAL

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement figure dans le chapitre 1 du présent document et ne sera donc pas reprise ici.

6.4. LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PADD

Une vigilance sur les problématiques environnementales a été maintenue tout au long de l'élaboration du PADD.

Les cinq principes généraux suivants ont été définis :

1 Un développement urbain maîtrisé et cohérent

RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

- ⇒ Rechercher une centralité dans le bourg de Condé
- ⇒ Dégager une offre en logements répondant aux besoins et aux dispositions supra-communales (SDRIF, Zonage Assainissement, PLH, etc...)
- ⇒ Poursuivre la diversification de l'habitat : pavillons individuels, habitat intermédiaire, projet de MARPA,...
- ⇒ Composer avec les contraintes et risques naturels : nappe subafleurante, zone inondable, retrait/gonflement des argiles, enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides, lisière forestière,...

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Donner plus de centralité au bourg de Condé permettra de rééquilibrer la structure urbaine caractérisée par son éclatement, même si cet objectif, affiché à long terme, entraînera une consommation foncière d'espaces aujourd'hui agricoles. Notons tout de même que la superficie définie en extension urbaine (au lieu-dit Le Poirier) a été revue à la baisse par rapport au POS, notamment suite à la prise en compte d'une petite zone humide identifiée lors d'une étude spécifique. L'impact positif de cette mesure est que la seule zone de développement résidentielle se situe dans l'enveloppe urbaine existante et que le PLU stoppe toute extension linéaire et étalement urbain.

Le projet communal a ainsi veillé à dimensionner les perspectives de développement des espaces urbains au regard de leurs impacts sur l'environnement, dans le souci de préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

L'objectif de diversification des logements entraînera une meilleure utilisation foncière en répondant mieux au besoin (tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif) ce qui baisse le besoin de développement ex nihilo. Cet objectif permettra également d'élargir les possibilités du parcours résidentiel et l'attractivité de la commune, indispensable au maintien des équipements collectifs en place.

Enfin si la prise en compte des risques naturels permet de protéger les biens et les personnes, elle représente aussi une meilleure prise en compte du site et son environnement.

2 Assurer la préservation du patrimoine

RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

- ⇒ Conserver les typologies bâties existantes tout en offrant des possibilités d'évolution adaptées à chaque quartier
- ⇒ Préserver les grandes propriétés, les grands domaines et leur richesse architecturale

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En s'engageant à veiller à la qualité architecturale et à une bonne intégration des nouvelles constructions, le PLU aura une incidence positive sur l'environnement urbain et paysager.

La volonté d'optimiser le tissu urbain existant est le corolaire indispensable de la non-consommation foncière, pour répondre aux besoins communaux et à la volonté de maintenir une dynamique de développement positive.

L'objectif poursuivi pour plusieurs grands domaines implantés à Condé est double et positif : à la fois maintenir leur identité patrimoniale mais également permettre une évolution encadrée de leur vocation et des formes bâties afin d'éloigner le risque de les voir tomber en déshérence.

3 Garantir la dynamique économique et commerciale

RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

- ⇒ Définir une offre pour l'accueil de nouvelles entreprises, dans un esprit de complémentarité de celle initiée par l'intercommunalité
- ⇒ Conforter les activités existantes et permettre l'accueil, dans les tissus urbains existants, d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat
- ⇒ Pérenniser l'activité agricole

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de Condé comporte un panel d'activités économiques modéré mais qui témoigne d'un réel besoin en desserrement. Le PADD affiche ainsi la volonté de répondre à cette demande mais également d'offrir un potentiel d'accueil complémentaire à celui de l'intercommunalité c'est-à-dire des terrains bénéficiant d'un cadre différent de celui d'une zone d'activité classique.

Précisons que la zone d'activité future se situe en contact avec le tissu du bourg mais aussi en périphérie de manière à minimiser les éventuelles nuisances et surtout donner la possibilité de supprimer l'actuelle verrue paysagère que forme l'ancien garage désaffecté, en entrée de ville.

4 Améliorer le niveau d'équipement, le cadre de vie et de loisirs

RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

- ⇒ Améliorer et sécuriser le fonctionnement viaire
- ⇒ Développer, valoriser les liaisons douces, reconquérir les bords de Vesgre
- ⇒ Conforter le potentiel d'accueil touristique
- ⇒ Prévoir l'extension des équipements sportifs et de loisirs
- ⇒ Développer les communications numériques

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En cherchant à renforcer les connexions, le PADD met en évidence la volonté de la municipalité d'améliorer le fonctionnement viaire et sa sécurité, et de favoriser les liaisons douces. Ce dernier principe va dans le sens d'un développement durable des quartiers et d'une offre alternative à la voiture pour les parcours à l'intérieur du tissu urbain.

Quant aux espaces agricoles et naturels, leur maintien s'accompagne naturellement d'une recherche de mise en valeur. La municipalité souhaite y associer les différents acteurs du territoire, en encourageant l'activité agricole, qui occupe une place importante sur la commune, tout en valorisant le potentiel touristique, les diverses activités de loisirs « verts » (équitation, randonnée, jardinage...) respectueuses des espaces naturels.

5 Préserver l'environnement, les espaces agricoles et le paysage

RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

- ⇒ Préserver les milieux présentant un intérêt écologique et les corridors biologiques : les grands espaces boisés, les éléments boisés plus ponctuels, les continuités écologiques, les zones humides.
- ⇒ Prendre en compte les éléments paysagers identitaires

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

C'est dans cet axe que l'on trouve les orientations se rattachant le plus directement à la thématique générale de la protection de l'environnement.

Tout d'abord, le PADD reprend au niveau local les différentes protections établies à différentes échelles supra-communales : massif boisé de Rambouillet, zones humides, espace tampon de la butte du Pinson, continuités écologiques, trames verte et bleue,...

Il exprime également la volonté de protéger un certain nombre d'éléments ponctuels, d'intérêt plus local : bosquet, verger...

A travers cet axe, le PLU s'engage dans une mise en valeur de son patrimoine naturel, garant, aux côtés des espaces agricoles, du caractère écologique et paysager du territoire Condéen.

6.5. LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DES OAP

Le PLU de Condé-sur-Vesgre comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) venant préciser les objectifs particuliers et les intentions d'aménagement sur certains sites stratégiques.

1 OAP ZONE D'ACTIVITÉS - ENTRÉE OUEST DU BOURG DE CONDÉ

Cette OAP touche un site réservé à court-moyen terme pour l'accueil d'activités économiques, afin de notamment répondre à un besoin en desserrement d'entreprises déjà implantées sur le territoire communal ; ce potentiel, assez limité en superficie, n'exclut pas l'accueil de nouvelles activités, dans un esprit de complémentarité avec l'offre communautaire.

Celle-ci intègre les dimensions environnementales et paysagères suivantes :

Un « espace tampon » entre la vocation d'activités à l'Ouest et la vocation résidentielle à l'Est devra être créé. Ce dernier prendra la forme d'une zone inconstructible de 8 mètres de large minimum et accompagnée de plantations comportant notamment des arbres à hautes tiges de manière à créer un rideau végétal dense.

Par ailleurs pour des raisons d'insertion paysagère, la pointe Ouest du site devra également être plantée et comporter notamment des arbres à hautes tiges.

2 OAP ILOT SITUÉ AU CENTRE DU BOURG CONDÉ

Compte tenu de la localisation géographique du site concerné (en zone urbaine), cette OAP comporte uniquement des préconisations visant à assurer une bonne intégration des futures constructions dans le paysage urbain.

6.6. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA BIODIVERSITÉ (EN DEHORS DES SITES NATURA 2000)

Incidences sur le milieu biologique (autre que Natura 2000)

Les « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » sont les sites Natura 2000 (voir paragraphe spécifique), mais également d'autres zones à enjeux en matière de biodiversité, de prévention des risques (zones d'expansion des crues, par exemple), de protection des ressources en eau (aires d'alimentation de captage, par exemple).

Le PLU a veillé à préserver, par la définition de zones naturelles accompagné d'Espace Boisé Classé, les bosquets ponctuant l'espace agricole ouvert ainsi que la zone tampon autour de la

Butte du Pinçon situé dans la partie Ouest du territoire communal. Le verger communal est également classé en zone naturelle, dans un secteur réglementaire spécifique à cet usage.

Les espaces supports de continuités écologiques sont préservés de l'urbanisation.

Quant aux sites destinés à l'urbanisation future, l'analyse botanique réalisée dans le cadre de l'étude zone humide n'a noté la présence d'aucune espèce à enjeu patrimonial, mise à part sur la petite surface reconnue zone humide et qui est classée en zone naturelle inconstructible.

Incidences sur les zones humides

Sur la base de la carte d'identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides publiée par la DRIEE, tous les sites de classe 1 et 2 ont été classés en zone naturelle inconstructible, d'autant plus qu'elles n'englobent aucune construction existante.

Les deux sites d'extension étant touchés par une enveloppe de classe 3 (*zones pour lesquelles les informations laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser*), une étude spécifique zone humide a été menée en aout 2015 (étude jointe au présent dossier) et a permis de conclure en la présence d'une petite zone humide sur le site du Poirier ; cette zone a été exclue de toute urbanisation et également classée en zone naturelle N.

Le PLU montre ainsi une incidence positive pour cette thématique : ces zones étant mieux protégées que dans le cadre du POS dans lequel elles étaient classées en zone agricole constructible ou en zone d'extension.

Incidences sur la trame verte et bleue

Deux réservoirs de biodiversité sont recensés dans le SRCE : la forêt de Rambouillet à l'Est et l'espace boisé autour de la Butte du Pinçon, à l'Ouest.

La butte du Pinçon est également traversée par un corridor de la sous-trame arborée à préserver. Le cours de la Vesgre est identifié comme un corridor alluvial à préserver.

Entre ces deux corridors, un troisième corridor est relevé : celui de la sous-trame herbacée.

Ces quatre entités représentent également des corridors majeurs à l'échelle régionale.

Pour résumer, les enjeux en termes de trames verte et bleue pour la commune résident dans :

- le maintien de la ripisylve accompagnant le cheminement de la Vesgre,
- la préservation des espaces boisés ponctuant la partie Ouest du territoire,
- le maintien de l'espace agricole ouvert séparant Poulampont du bourg de Condé.

L'intégralité des réservoirs de biodiversité identifiés est en zonage N, donc préservée et non urbanisable. Ces deux entités, dont une comporte également un corridor à l'échelle régionale, ne sont donc pas impactées par le zonage du PLU.

Le corridor passant entre Condé et Poulampont est classé en zone agricole et les abords de la Vesgre en zone naturelle à protéger, hormis sa petite portion traversant l'espace urbanisé (un recul d'implantation de 5m de part et d'autre des berges est stipulé dans le règlement).

Au vu de ces éléments, les incidences du PLU sur les continuités écologiques sont donc non significatives.

6.7. LES INCIDENCES SUR LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

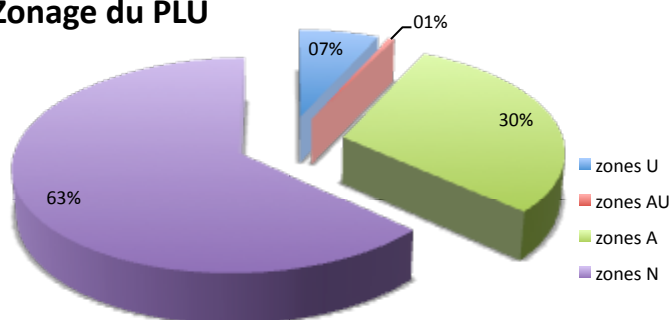
Le PADD précise qu'un des objectifs de Condé est de maîtriser son développement en se limitant à l'horizon 2030 autour de 1300 habitants. Cet objectif se traduit par la production de 112 logements, avec une offre diversifiée facilitant le parcours résidentiel.

Afin de répondre au scénario démographique et de production de logements, deux axes de développement urbain sont privilégiés. D'une part, pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole et naturel, la priorité est l'intensification du tissu urbain existant en faisant évoluer le bâti. La commune répond ainsi à son objectif de respect de son site et sa silhouette urbaine actuelle

Superficie en ha	POS	PLU	Evolution POS/PLU
ZONES URBAINES U			
UA	7,5	8,5	1
UG	19,8	3,2	-16,6
UH	16,8	42,5	25,7
UHa	3,5		-3,5
UHb	1		-1
UH1		12	12
UL		5,6	5,6
UJ	0,5	0	-0,5
TOTAL U	49,1	71,8	22,7
ZONE A URBANISER NA/AU			
NA/1AU	8,9	3	-5,9
AUJ		2,1	2,1
TOTAL AU	8,9	5,1	-3,8
ZONE AGRICOLE NC/A			
NC/A	350,4	321,6	-28,8
NCa	14,4		14,4
TOTAL NC/A	364,8	321,6	-43,2
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE ND/N			
ND/N	561,2	615,6	54,4
NDa	3,4		-3,4
NDb	4,3		-4,3
NB	1,4		-1,4
NBa	9,5		-9,5
NBb	8,3		-8,3
NBc	29,2		-29,2
N1		21,3	21,3
N2		6,3	6,3
N3		16	16
N4		3,4	3,4
N5		5,4	5,4
N6		4,5	4,5
TOTAL N	617,3	672,5	55,2
SUPERFICIE TOTALE DU BAN COMMUNAL	1071 ha	1071 ha	

D'autre part, pour les mêmes raisons, les surfaces à urbaniser, déjà affichées dans le POS ont été ajustées afin de mieux prendre en compte les caractéristiques des sites. Ajoutons que le site à vocation d'activités futures jouxte l'urbanisation existante et que le futur quartier résidentiel correspond à une grande dent creuse à l'intérieur de la trame urbaine.

Zonage du PLU



Ainsi, l'évolution du zonage est à la faveur des zones naturelles et forestières qui sont, lors du passage du POS en PLU, en légère hausse en faveur du PLU (+1,1ha)

En permettant une intensification urbaine et en maintenant la silhouette urbaine existante, la commune a limité les incidences sur les espaces naturels et agricoles.

6.8. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES, LES CONTRAINTES ET LES NUISANCES

Le PLU prend en compte les zones à enjeux en matière de prévention des risques et contraintes :

Le territoire communal est peu concerné par la présence d'activités ou anciens sites industriels susceptibles d'entraîner une pollution du sol. Seuls deux sites sont identifiés dans les bases de données (BASIAS et BASOL) : un ancien garage implanté route de Nogent et l'activité SOC

En cas de projet sur ces sites, où une présomption de pollution existe, il conviendra avant tout changement de destination de vérifier la qualité du sol par le biais d'une étude spécifique. Selon les conclusions de l'étude, certains usages pourront être interdits ou autorisés seulement sous réserve d'une dépollution du site. Cette préconisation est mentionnée dans le chapeau de zone concerné par le site SOC (zone UA, route de Nogent). L'impact d'un éventuel changement de destination est ainsi maîtrisé.

Précisons que ces deux sites ne sont plus en activités depuis de nombreuses années : l'ancien garage est en cours de nettoyage (cuves vidées et neutralisées) et le terrain de l'ancienne activité SOC (dont la commune n'a retrouvé aucun historique) a laissé la place à un terrain non bâti depuis longtemps.

Ajoutons que le site de l'ancien garage est inclus dans une future zone d'activités (AUJ); il n'est donc pas prévu de changement de destination pour ce site ce qui minimise son impact.

Le PLU préserve les espaces jouant un rôle d'expansion des crues potentielles de la Vesgre : l'ensemble de l'espace délimité dans l'arrêté préfectoral de 1992 fait l'objet d'un zonage et un droit des sols adapté.

Le PLU respecte la servitude de protection des captages d'eau en présence sur la commune. Il s'agit de ne pas affecter la qualité de la ressource, au sein des périmètres de captage délimités autour des forages d'eau potable.

6.9. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE

Les champs électromagnétiques

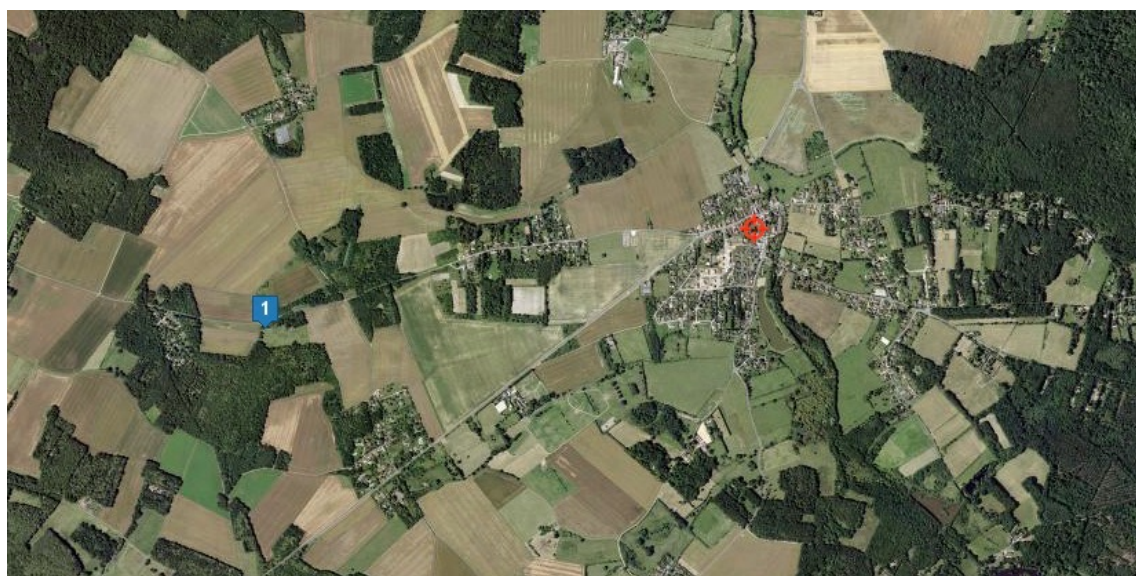
Source : cartoradio.fr

L'implantation des antennes relais fait naître de nombreux débats et interrogations. Afin d'y répondre au mieux, les pouvoirs publics ont décidé de réaliser des études concernant les effets des ondes, d'informer le public et d'instaurer une réglementation plus claire. La circulaire du 16 octobre 2001 et le décret du 3 mai 2002 sont deux références réglementaires fondamentales. Des compléments récents portent sur le débit d'absorption spécifique et sur le protocole de mesure de l'ANRF (Agence nationale des Fréquences).

Les niveaux de référence retenus pour l'exposition du public aux fréquences actuellement utilisées par la radiotéléphonie mobile sont :

	Intensité du champ électrique	Intensité du champ magnétique	Densité de puissance
900 MHz	41V/m	0,1A/m	4,5w/m ²
1800 MHz	58 V/m	0,15 A/m	9 w/m ²

Les installations radioélectriques présentes sur le territoire de Condé-sur-Vesgre sont identifiées sur la cartographie ci-dessous (*source : cartoradio.fr*) :



Une seule antenne est implantée sur le C2 à l'Ouest du hameau de la Pillaiserie, en dehors de tout espace urbanisé. Le règlement du PLU admet ce type d'installation dans la zone UL en raison de la très mauvaise qualité du signal dans la commune ; cette installation devra respecter la législation en vigueur.

Aussi aucun impact significatif n'est donc à attendre dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU.

Pollution des eaux

Les impacts potentiels sur la santé humaine du fait d'une dégradation de la qualité des eaux souterraines et/ou superficielles peuvent être induits principalement par des rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales. Ces risques sont à considérer du point de vue de la qualité bactériologique et du point de vue de la qualité physico-chimique.

Pour l'ensemble des zones, le règlement stipule les conditions précises en matière d'assainissement ; le zonage assainissement encadre également ces dispositifs.

Concernant les eaux pluviales, le PLU met en évidence le fait que « les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales » et qu'en cas de réseau insuffisant ou d'absence de réseau, des dispositifs adaptés devront être mis en place ». Dans ces conditions, le risque de pollution des eaux est très limité.

Bruit

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types : les dommages physiques (de type surdité), les effets physiques (de type stress, modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque) et effets d'interférences (perturbation du sommeil, gêne à la concentration,...).

L'urbanisation envisagée sur le territoire de Condé n'est pas de nature à constituer des perturbations sonores notables. Les surfaces à urbaniser étant modérées, elles ne généreront pas un trafic tel qu'il puisse être préjudiciable à la santé humaine.

Pollution atmosphérique

La qualité de l'air est le domaine le plus difficile à définir pour l'étude des effets sur la santé. Compte tenu des concentrations humaines et des niveaux de trafic, les problèmes de santé publique se rencontrent principalement en milieu urbain.

L'accroissement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des habitations. Les incidences éventuelles liées à l'urbanisation des secteurs d'habitations et d'activités sur le territoire communal ont principalement attiré à l'augmentation des trafics, principale source de pollution atmosphérique.

Compte tenu des surfaces ouvertes à l'urbanisation et des trafics induits, les incidences des trafics générés ne sont pas de nature à produire une dégradation significative de la qualité de l'air à l'échelle communale.

Concernant les impacts liés au chauffage, dans la mesure où les futures habitations devront respecter les normes de la réglementation thermique en vigueur, il peut être considéré qu'elles bénéficieront d'une conception optimale au niveau de la gestion énergétique et ne constitueront pas une source de dégradation de la qualité de l'air.

De plus, plusieurs orientations et mesures transversales du PLU concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre : maîtrise de l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sens des enveloppes existantes ou en continuité immédiate des tissus), densification des tissus, protection des espaces naturels, agricoles et des zones humides ; ces mesures constituent un moyen efficace de lutte contre le changement climatique puisque les espaces concernés jouent le rôle de stockage de carbone par les végétaux. Enfin, le PLU ne s'oppose pas à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

6.10. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BÂTI

Les orientations du PADD et le règlement du PLU permettent de garantir une préservation de la qualité du paysage et du bâti sur le ban communal.

Le règlement des zones urbaines a été élaboré pour se rapprocher des formes bâties existantes. Cela dans l'objectif du maintien, de l'homogénéité des caractères et de la composition urbaine de Condé notamment grâce à la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, clôtures, implantation...).

Les articles 1 et 2 permettent de maintenir le caractère « multifonctionnel » du tissu urbain, qui se traduit par l'imbrication dans le même tissu de l'habitat, des équipements et activités, tout en évitant les risques de nuisances.

Le P.L.U. rend possible la densification du tissu urbain existant grâce aux règles relatives aux implantations Cette réglementation permettra une diversification du type de logements, tant dans son statut que dans sa silhouette.

En classant la seule zone d'extension résidentielle en zone de développement à long terme (zone AU « stricte »), le choix de privilégier l'intensification du tissu urbain existant est clairement affiché.

Son urbanisation future doit permettre une meilleure structuration de la silhouette urbaine de Condé qui manque de centralité.

Néanmoins, à long terme, et à l'issue d'une nouvelle procédure d'urbanisme au cours de laquelle le programme de cette opération sera détaillé, l'urbanisation de cet espace actuellement en prés va impacter les visuels depuis les rues adjacentes. Actuellement, cette poche ouverte au sein de l'espace urbain bénéficie d'un paysage ouvert.

L'urbanisation de la zone à vocation d'activités va modifier le paysage de l'entrée Ouest du bourg de Condé. Précisons toutefois que la qualité actuelle de cette entrée est très médiocre en raison de la présence d'une friche artisanale constituée d'un bâtiment en déshérence. Le projet d'urbanisation permettra de réaménager et embellir cet espace. Ajoutons que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies assurent une double transition paysagère :

- côté Est avec le tissu résidentiel proche
- côté Ouest avec l'espace agricole.

L'évitement maximal du mitage paysager permet de ne pas impacter les paysages naturels et agricoles : les entités bâties déconnectées des tissus urbains constitués sont délimitées en suivant leur délimitation actuelle et leur droit des sols est encadré en fonction de chaque spécificité (allant du nouveau droit à construire à l'extension limitée en superficie).

Ajoutons que l’Orientation d’Aménagement et de Programmation définie sur un ilot urbain situé rue de la Vesgre, au centre de Condé, assurera une bonne structuration urbaine, en référence au bâti existant.

En résumé, le PLU présente une incidence modérée sur le paysage et le bâti, de par l’urbanisation à moyen à long terme des deux zones d’extension définies (AUJ et AU).

6.11. LES IMPACTS SUR LES SITES NATURA 2000

La présente évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 concerne deux sites :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Forêt de Rambouillet », qui touche les bords Nord-Est et Sud-est de la commune,
- la Zone de protection Spéciale (ZPS) « Massif de Rambouillet et zones humides proches » également localisée à l’Est de la commune.

Ces deux sites sont respectivement désignés au titre de la directive européenne « Habitats » et « Oiseaux ».

Les deux périmètres se superposent presque parfaitement : la ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches » s’étend légèrement plus côté Nord-Est.

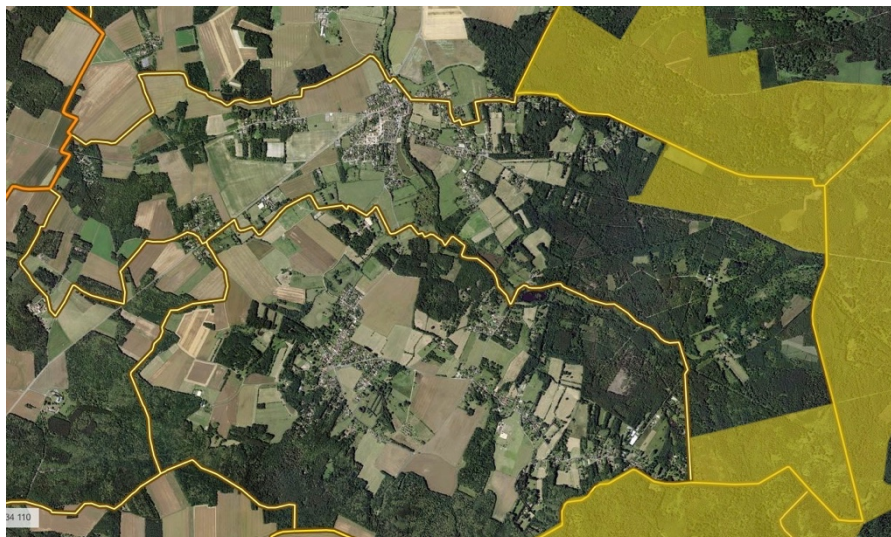
Le massif forestier de Rambouillet s’étend sur 22000ha. Il comprend 14000ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sable. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau : sept cours d’eau pérennes sont présents ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

NB : la description des deux sites Natura figure dans le chapitre 1, alinéa 1.4.3

6.11.1. Site d’importance communautaire n°FR 100796 : ZSC « Forêt de Rambouillet »

Qualité du site

Le site comprend trois habitats prioritaires : les tourbières boisées, les landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*, et les tourbières hautes actives.



Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	78%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	8%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	7%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%

Le site compte une trentaine d'espèces végétales protégées en Ile-de-France dont certaines sont très rares en zone planitiaire.

Les zones humides de Rambouillet (tourbières, landes humides) sont parmi les plus remarquables de la région ; d'une grande originalité floristique en raison d'une double influence atlantique et septentrionale, ces milieux hébergent une flore exceptionnelle pour le bassin parisien.

Vulnérabilité du site

Les zones humides (landes humides, milieux tourbeux) sont très sensibles aux perturbations hydrauliques (drainage par exemple).

Site d'importance communautaire n°FR 1112011 :

ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches



Qualité du site

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs.

La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- forestières dont le Pic mar,
- fréquentant les clairières et les landes, dont l' Engoulevent ou l'Alouette Lulu
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

On peut également noter le rôle important des étangs dans la conservation des espèces prioritaires du site alors qu'ils représentent moins de 5% de sa surface ; la grande majorité de la cinquantaine d'espèces relevant de la Directive Oiseaux observée dans la ZPS sont des oiseaux migrateurs répertoriés sur la chaîne des étangs de Hollande.

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	80%
Forêts de résineux	8%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4%
Forêts mixtes	3%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%

Vulnérabilité du site

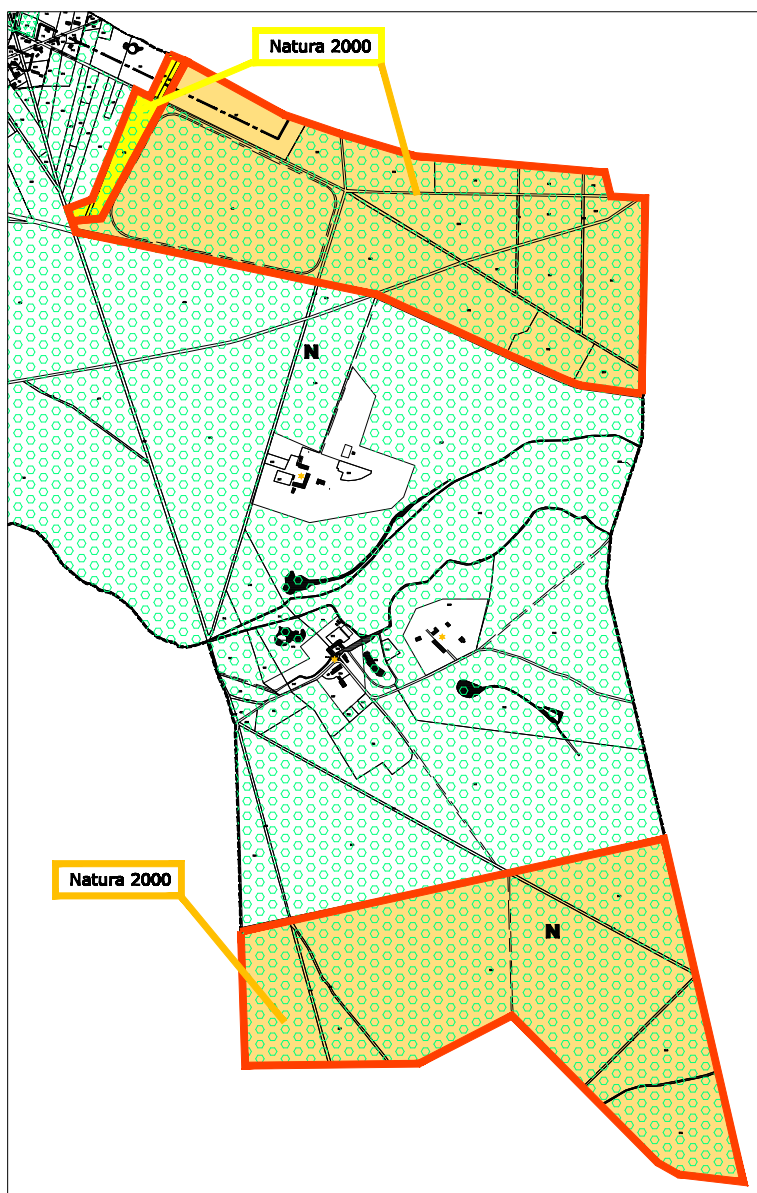
Le site est particulièrement sensible à l'utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques ainsi qu'aux sports de plein air, activités de loisirs et récréatives.

Les principales menaces sont l'élimination des sous-bois, la pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres), l'eutrophisation et l'élimination des arbres morts ou dépérissants.

6.11.2. Prise en compte des deux sites Natura 2000 dans le PLU

De façon globale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Condé-sur-Vesgre affiche clairement la volonté d'assurer la protection de ces espaces riches et sensibles.

Au niveau du plan de zonage, les sites sont entièrement classés en zone naturelle et forestière N. Des Espaces Boisés Classés (EBC) viennent appuyer le niveau de protection de ces sites pour les portions boisées, c'est-à-dire la majorité de la superficie mise à part une langue agricole en limite Nord-Est du territoire.



Les périmètres Natura 2000 couvrent 160,2ha du territoire communal de Condé-sur-Vesgre. L'ensemble des périmètres est classé en zone naturelle et forestière N à protéger, doublée, sur la quasi majorité des périmètres, d'une identification en tant qu'Espace Boisé Classé.

Le droit des sols et les usages s'appliquant à la zone N sont très restrictifs et permettent d'assurer une protection ferme de ces sites. La réglementation s'appliquant aux EBC permet en outre de garantir le maintien du caractère boisé des sites.

Notons que les trois domaines bâtis implantés dans le massif boisé ne sont pas touchés par le périmètre Natura 2000 et que leur droit des sols est très limité (uniquement extension de 20% de l'existant).

6.11.3. Incidences prévisibles du PLU sur le site

Les impacts directs de la mise en œuvre du PLU de Condé-sur-Vesgre sur les sites Natura 2000 présents sur une partie du territoire sont liés à une éventuelle destruction d'habitats.

Or, compte tenu des documents règlementaires (droit des sols restrictif, classement en zone N et EBC) et du fait que la seule zone d'extension urbaine soit située en dehors de ces sites (à presque 2km) et que son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure particulière, aucun impact négatif direct de la mise en œuvre du PLU sur les deux sites Natura 2000 n'est à attendre. Le projet ne remet pas en cause l'état de conservation des habitats caractérisant la forêt de Rambouillet.

Les impacts indirects de la mise en oeuvre du PLU de Condé-sur-Vesgre sur les sites Natura 2000 sont liés :

- A la dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces des sites Natura 2000 ;
- A la destruction de milieux situés en dehors des sites eux-mêmes, mais susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation des sites, ainsi qu'au dérangement des espèces d'intérêt communautaire.

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU sont situées dans le bourg de Condé, c'est-à-dire, pour la plus proche à presque 2km des sites Natura 2000. Rappelons que cette zone n'est d'ailleurs pas directement ouverte à l'urbanisation; sa mise en œuvre nécessitera une nouvelle procédure d'urbanisme.

De ce fait, aucun impact indirect significatif n'est à attendre.

Concernant la destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire, cet impact potentiel concerne les espèces de la ZSC et ZPS susceptibles de se déplacer vers les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les prospections réalisées en période favorable (juin 2015) sur le territoire de Condé-sur-Vesgre, sur des secteurs localisés en dehors des sites Natura 2000, n'ont pas mis en évidence la fréquentation du secteur par des espèces d'intérêt communautaire. En outre, le dérangement occasionné par l'urbanisation nouvelle du territoire sera très limité en raison d'une part, de l'éloignement entre les sites d'extension et les sites Natura 2000 (presque 2km pour le plus proche) et d'autre part, de la localisation géographique des sites de développement urbain, l'un en contact direct avec le tissu urbanisé (zone AUJ) et l'autre à l'intérieur d'un environnement déjà urbanisé sur toute la périphérie (zone AU).

Le projet de développement urbain respecte la trame urbaine actuelle dans la mesure où le développement urbain s'établit à l'intérieur ou en continuité de tissus existants. Les sites d'extension forment ainsi une continuité peu favorable pour les oiseaux fréquentant les sites Natura 2000.

En conséquence, aucun impact lié à la fragmentation des territoires n'est retenu pour le projet de PLU.

Notons par ailleurs que le zonage a diminué les espaces urbanisables de part et d'autre de la rue des Brières en reclassant en zone naturelle les espaces boisés non bâtis. De plus, pour des raisons d'inondabilité, le droit des sols de Poulampont est mieux encadré dans le présent PLU qu'avant cette révision.

Ainsi , compte tenu des choix faits quant au zonage en terme de localisation géographique et de superficie, l'impact indirect de la mise en œuvre du PLU de Condé-sur-Vesgre sur les sites « Forêt de Rambouillet » et « Massif de Rambouillet et zones humides proches » apparaît nul : le projet n'affecte pas les sites majeurs d'alimentation, de reproduction et de repos (hivernage, halte migratoire) des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 (en particulier les oiseaux) et ne compromet pas la fréquentation des sites concernés par les espèces d'intérêt communautaire.

SYNTHESE DES INCIDENCES

Le tableau suivant reprend les différentes thématiques et fait le lien entre mise en œuvre du PLU et incidences prévisibles.

On peut constater que les incidences du PLU sur ces thématiques sont globalement nulles à positives :

Thématiques		Incidences du PLU (-/0/+)
Incidences sur la consommation d'espace, les milieux naturels, les zones humides, la TVB, les zones humides et les sites Natura 2000	Consommation d'espaces	+
	Zones humides	+
	TVB	0
	Milieux naturels et biodiversité	0
	Natura 2000	0
Incidences sur Risques, contraintes et nuisances		0
Incidences sur la santé humaine		-/0
Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti		+

On peut conclure que le zonage du PLU ne porte pas d'atteintes sur les composantes environnementales du territoire Condéen.

6.12. MESURES D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION ET DE REDUCTION

6.12.1 Mesures d'évitement

La meilleure mesure environnementale, la plus simple, la plus opérationnelle et la moins coûteuse reste l'évitement des impacts environnementaux. C'est ce choix qu'a priorisé la commune de Condé-sur-Vesgre dans le cadre de cette révision de POS en PLU.

Ainsi, les deux réservoirs de biodiversité (forêt de Rambouillet et Butte du Pinson), les 3 corridors (corridor alluvial le long de la Vesgre, corridor de la strate herbacée un peu plus à l'Ouest et corridor traversant la Butte du Pinson) figurant sur la carte d'objectifs du SRCE sont protégés de l'urbanisation par le biais d'un classement en zone naturelle et forestière N, doublé soit d'un Espace Boisé Classé (pour les forêt de Rambouillet) ou d'un élément paysager remarquable (pour la Butte du Pinson).

Les zones naturelles (STECAL exclus) et agricoles du PLU couvrent 87% du territoire communal.

Par ces choix, les habitats et par conséquent le cœur des populations des espèces emblématiques du territoire, à savoir l'avifaune ne seront pas impactés par la mise en œuvre du PLU. Les espaces naturels du champ d'inondation de la Vesgre, au Sud du bourg de Condé, sont également préservés.

La commune a ainsi voulu se concentrer sur son enveloppe urbaine existante et même, la diminuer par rapport au POS, notamment le long de la route des Brières afin d'améliorer la protection des espaces boisés et humides.

La mise en œuvre du PLU cherchera donc dans un premier temps, à intensifier cette enveloppe en limitant l'offre en développement résidentiel aux espaces déjà viabilisés. En revanche, la commune s'est laissée la possibilité d'ouvrir, à l'urbanisation une zone de développement ex-nihilo (site du Poirier), à long terme et si nécessaire, c'est-à-dire si la dynamique de densification est trop faible pour maintenir la croissance démographique.

En matière de développement économique, si la priorité est orientée vers les zones d'activités communautaires, Condé offrira une offre limitée et complémentaire sur son territoire notamment pour répondre à un besoin de desserrement des entreprises existantes (plusieurs demandes réceptionnées par la commune).

Rappelons que le site retenu, en entrée Ouest de Condé était déjà historiquement occupé par une activité qui est devenue une verrue paysagère en raison de l'abandon du bâtiment ; le projet sera l'occasion de redéfinir et embellir ce site sensible marquant, de par sa localisation géographique, l'image de Condé.

Malgré ces choix, de potentiels impacts environnementaux auraient pu subsister puisque les deux sites d'extension étaient englobés dans les enveloppes potentielles de zones humides. C'est pourquoi la commune a entrepris une étude spécifique zone humide en 2015 afin de vérifier cette information. Les conclusions de cette étude (qui est annexée au présent dossier de PLU) a

permis de ne délimiter qu'une petite zone humide au lieu-dit du Poirier ; malgré sa très faible superficie (200m²), cette dernière a été soustraite au périmètre urbanisable et classée en zone naturelle protégée.

6.12.2. Mesures de réduction

La commune réduit les incidences prévisibles sur les composantes environnementales avec les mesures suivantes :

➤ le tissu urbain de Condé se caractérise par son étalement (pour le bourg de Condé) et son éclatement avec la présence de plusieurs hameaux, anciennes grandes fermes, de grands domaines patrimoniaux ou encore des constructions isolées. Le zonage du PLU a veillé à délimiter ces éléments de façon à prendre en compte l'usage effectif du sol et le droit des sols correspondant encadre leur évolution.

➤ la mauvaise aptitude de certaines portions du territoire (surtout dans la partie Est de Condé, rue des Brières) à l'assainissement autonome a amené à limiter toute nouvelle extension urbaine au dimensionnement actuel des dispositifs d'assainissement actuels. Une évolution plus conséquente est conditionnée à l'arrivée d'un système collectif.

➤ la nature du sous-sol d'autres portions du territoire (comme rue de Poulampont) a également conduit à limiter le développement urbain de manière à ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation par remontée de nappe ou débordement du ru Brochard mal entretenu sur les propriétés privées.

➤ le règlement limite l'imperméabilisation des terrains de manière à favoriser l'absorption des eaux pluviales.

6.12.3. Analyse des impacts résiduels

Après application des mesures d'évitement et de réduction, il apparaît que le projet de PLU ne porte pas atteinte aux composantes environnementales. Aucune mesure compensatoire n'est donc nécessaire.

6.13. LE SCENARIO ZERO

Le scénario zéro est celui d'une absence de plan local d'urbanisme : quelle serait l'évolution de l'environnement communal en l'absence de PLU ? La réponse à cette question réside dans la comparaison entre les dispositions du plan d'occupation des sols en vigueur et celles du nouveau document.

Consommation foncière :

Le POS présentait un potentiel de développement résidentiel sur le site du Poirier bien supérieur à celui du PLU : 5,6ha pour le POS et 3ha pour le PLU.

Le potentiel de logements dégagés était considérable et ne correspondait pas au réel besoin démographique de la commune et encore moins aux objectifs de modération de la consommation foncière.

De plus, en l'absence d'étude spécifique zones humides, les limites de la zone NA ne prenaient pas en compte la zone humide présente sur le site ; cette dernière aurait disparu, même si l'impact aurait été limité eu égard à sa petite superficie.

Globalement, dans le présent PLU, la superficie allouée au développement urbain baisse de 3,8ha avec une superficie totale de 5,1ha, soit seulement 0,5% du territoire communal.

Risques et contraintes

L'état initial du site et de l'environnement ne mentionnait pas l'ensemble des risques et contraintes touchant la commune. Il était ainsi à craindre que certains risques non pris en compte en raison de leur méconnaissance, entraînent des dégâts matériels sur les constructions.

Citons en exemple la contrainte zone humide et risque de débordement, en cas de fortes pluies, du ru Brochard passant sur des propriétés privées au Nord de la route de Poulampont : le POS autorisait de nouvelles constructions, aggravant ainsi l'exposition à ce risque (terrains et habitations régulièrement inondés) . Si le PLU ne peut directement gérer cette problématique, il limite de façon plus drastique le droit à construire de manière à ne pas amplifier le phénomène et ses conséquences.

En raison de son ancienneté, le POS ne prenait pas en compte les enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides ; c'est ainsi la plupart de ces espaces qui auraient pu être impacté par la construction. Le PLU en revanche, classe tous les sites non bâtis et classés en zone 2 sur la cartographie de référence (*cf. chapitre 1.2.4 de l'état initial du site et de l'environnement*) en zone naturelle protégée N.

Richesses paysagères et corridors écologiques

Principalement de part et d'autre de la rue des Brières, le POS ne protégeait pas efficacement les espaces boisés où de nombreux terrains étaient ouverts à l'urbanisation (ex : lieu-dit « Les Longs Champs »).

Pour une meilleure adéquation entre le document d'urbanisme et la situation sur le terrain (espace boisé, à caractère humide et non propice à l'assainissement autonome) , le PLU classe ces

terrains en zone naturelle avec une protection accrue en tant qu'élément paysager remarquable. L'objectif de protection en raison de nombreuses sensibilités est ainsi mieux affiché et assuré.

Tissus urbains

Concernant la silhouette des tissus urbains, les possibilités de densification, notamment à travers les règles d'implantation étaient très limitées, entraînant un tissu diffus donc plus consommateur d'espace.

Le PLU a fait évoluer les règles de prospects, donnant plus de marge de manœuvre à l'extension des constructions existantes. Il permet également les implantations en « deuxième ligne » tout en respectant les espaces de vie voisins grâce à la définition d'un gabarit à respecter le long des limites séparatives.

Le PLU améliore les conditions de liaisons à la trame urbaine existante du futur quartier du Poirier en réservant la possibilité de créer une liaison douce débouchant directement au centre de Condé, rue de la Vesgre.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) touchant un ilot urbain du centre de Condé (carrefour rue du Rohard/rue le Vesgre) garantira une bonne structure urbaine, respectueuse du bâti existant et de sa typologie (notamment en termes d'implantation, densité et volumétrie).

⇒ Au regard de cette analyse, le POS n'était plus adapté aux nouveaux enjeux environnementaux, ni aux évolutions des politiques d'aménagement du territoire, ni aux documents supra-communaux.

6.14. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE (SDRIF)

Le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013, constitue un document de planification stratégique et prospectif du développement du territoire francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030.

Ce document, qui s'inscrit dans un objectif de développement durable à l'horizon 2030, cherche à répondre aux grands défis suivants :

- Promouvoir davantage de solidarité ;
- Lutter contre l'étalement urbain ;
- Faire face aux mutations environnementales ;
- Préparer la transition économique, sociale et solidaire ;
- Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

A l'échelle de Condé-sur-Vesgre, la carte de destination générale des territoires est la suivante :

Relier et structurer			
Les infrastructures de transport			
Les réseaux de transports collectifs	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de desserte nationale et internationale	Niveau NER	Niveau NER
	Niveau de desserte métropolitaine	Niveau NER A, NER B, NER C, NER D, NER E	Niveau NER A, NER B, NER C, NER D, NER E
	Niveau de desserte territoriale	Niveau NER A, NER B, NER C, NER D, NER E	Niveau NER A, NER B, NER C, NER D, NER E
Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Autoute et voie rapide		
	Niveau routier principal		
	Franchissement		
Les aéroports et les aérodromes			
Projet (Principe de liaison)			
Projet (Principe de liaison)			



Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
Les espaces urbanisés - Espace urbanisé à optimiser - Quartier à densifier à proximité d'une gare - Secteur à fort potentiel de densification Les nouveaux espaces d'urbanisation - Secteur d'urbanisation préférentielle - Secteur d'urbanisation conditionnelle - Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares - Pôle de centralité à conforter	- Les fronts urbains d'intérêt régional - Les espaces agricoles - Les espaces boisés et les espaces naturels - Les espaces verts et les espaces de loisirs - Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer - Les continuités - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) - Le fleuve et les espaces en eau

La carte des « Grandes entités géographiques » classe Condé-sur-Vesgre dans la catégorie « bourgs, villages et hameaux », bénéficiant d'une extension modérée.

Le projet spatial du SDRIF repose sur plusieurs grands principes :

- Un rééquilibrage des fonctions et une diminution des inégalités notamment par un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements ;
- Un renforcement de la compétitivité de la métropole et une diminution de la consommation foncière par le renforcement d'une structuration multipolaire,
- l'amélioration de l'articulation du maillage transports et la promotion de la densification urbaine.
- Un renforcement de la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels.

Les orientations règlementaires du SDRIF se déclinent à l'échelle communale de la façon suivante :

Relier et structurer

Prescriptions du SDRIF

Les transports :

Le SDRIF décline 3 objectifs :

- moderniser et optimiser les réseaux existants ;
- répondre aux besoins de déplacements de banlieue à banlieue ;
- organiser l'offre de transports collectifs dans la grande couronne, afin de répondre aux besoins de desserte des bassins de vie de plus en plus affirmés et de liaisons de pôles à pôles.

Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre

De par sa classification en « bourgs, villages ou hameaux » et en l'absence de gare ferroviaire, la commune possède peu de leviers d'actions à l'échelle supra-communale.

A l'échelle communale toutefois, le PLU cherche à améliorer le fonctionnement urbain à travers la mise en place d'emplacements réservés destinés à élargir certaines voies, aménager certains carrefours ou encore développer le maillage des liaisons douces.

Prescriptions du SDRIF

Pour les espaces déjà urbanisés :

Le SDRIF demande que le PLU permette une densification de l'espace déjà urbanisé de 10% minimum.

Il demande également une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat :

Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre

Si la superficie exhaustive des « dents creuses » atteint 6,9ha, il faut modérer ce chiffre avec un taux de rétention foncière estimé à Condé à l'horizon 2030 autour de 50% ; c'est ainsi 3,5ha situés à l'intérieur des tissus urbains existants qui pourraient s'urbaniser, ce qui génèrerait entre 50 et 55 logements. Cette perspective répond à l'objectif de densification de 10% minimum du parc existant puisque Condé comptabilise au cours du dernier recensement 557 logements (en 2013).

- ***une augmentation de 15 % de la densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat***

La densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat est, au sens du SDRIF, le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Condé-sur Vesgre comptait 547 logements en 2012 (source : INSEE).

Les espaces d'habitat sont, au sens du SDRIF, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

A Condé-sur-Vesgre, cette surface est de 55,3 hectares en 2012 (source : IAU-IdF).

La densité des espaces d'habitat peut donc être estimée à environ 10 logements par hectare en 2012.

Densité résidentielle de référence en 2012 :

$$\frac{547}{55,3ha} \\ = 9,9$$

Objectif de densité résidentielle à l'horizon 2030 :

$$9,9 + 15\% \\ = 11,38$$

L'augmentation de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat, imposée par le SDRIF, correspond donc à un objectif de création de l'ordre de 82 logements, au sein de ces mêmes espaces d'habitat, à l'horizon 2030.

Or, comme exposé en détail au chapitre 3 du présent rapport, les tissus urbains existants recensent un potentiel exhaustif (rétention urbaine exclue) d'intensification urbaine de 104 logements. Le PLU est donc compatible avec les prescriptions du SDRIF.

Densité résidentielle offerte par le PLU :

$$\begin{aligned} & 547 + 104 / 55,3ha \\ & = 11,77 \text{ ce qui est } > 11,38 \text{ (objectif)} \end{aligned}$$

- **une augmentation de 15 % de la densité humaine**

La densité humaine est, au sens du SDRIF, « obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation ». La densité humaine de référence est calculée par rapports aux données de 2008.

Condé-sur-Vesgre comptait 1074 habitants et 67 emplois en 2008 (source : INSEE).

La surface urbanisée, au sens du SDRIF, exclut les espaces agricoles, boisés, naturels ou en eau, ainsi que les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national (exemples : centrales électriques, usines d'eau potable, emprises ferroviaires et autoroutières... mais aussi grands parcs et jardins, terrains de camping...)

Densité humaine de référence en 2008 (comme demandé par le SDRIF) :

$$\begin{aligned} & (1074hab + 67 emplois) / 55,3ha + 3ha \text{ d'extension} \\ & = 19,57 \end{aligned}$$

Objectif de densité humaine à l'horizon 2030) :

$$\begin{aligned} & 19,57 + 15\% \\ & = 22,5 \end{aligned}$$

L'augmentation de 15 % de la densité humaine, imposée par le SDRIF, correspond donc à un objectif d'augmentation, au sein de l'espace urbanisé et à urbaniser de Condé-sur-Vesgre de l'ordre de 171 habitants ou emplois sur la période d'application du SDRIF (horizon 2030).

Or :

- Le PLU offre un potentiel d'environ 164 logements nouveaux (104 en intensification et 60 en zone d'extension). En extrapolant la tendance observée dans la commune sur le long terme, on peut estimer que le potentiel du PLU correspond donc à un apport maximum (hors rétention foncière) de 365 habitants par rapport aux chiffres de 2008.
- En termes de création d'emplois, l'observation de la tendance dans la commune montre une évolution de 67 emplois en 2008 à 127 emplois en 2013 ; en sachant que les règles

du PLU visent une mixité des fonctions et que le zonage prévoit la création d'une petite zone d'activités, on peut s'attendre à la création d'une dizaine d'emplois supplémentaire d'ici 2030.

$$\begin{aligned} & \text{Densité résidentielle offerte par le PLU :} \\ & (1440 \text{ hab} + 10 \text{ emplois}) / 55,3 \text{ha} + 3 \text{ha d'extension} \\ & = 24,87 \text{ ce qui est } > 22,5 \text{ (objectif)} \end{aligned}$$

Au total, le potentiel offert par le PLU est largement compatible avec les prescriptions du SDRIF.

Préserver et Valoriser

Prescriptions du SDRIF

Les espaces naturels :

Les espaces agricoles, les espaces boisés et naturels doivent être préservés et valorisés. A cela s'ajoute prise en compte ou la restauration des continuités écologiques, la minimisation de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de leur impact environnemental et paysager.

Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre

CF. SRCE

Prescriptions du SDRIF

Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre

Les nouveaux espaces d'urbanisation :

Les bourgs, villages et hameaux devront répondre à une extension modérée. Cette dernière devra répondre aux besoins intrinsèques de la commune et devra être limitée, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante et localisée préférentiellement en continuité de l'espace déjà urbanisé.

A l'horizon 2030, l'extension ne devra pas dépasser 5% de l'espace déjà urbanisé.

Les activités économiques :

Le SDRIF milite pour une densification des zones d'activités existantes, avant d'envisager des extensions. Il préconise une profonde transformation dans la conception de l'aménagement des espaces économiques : réinvestir l'existant, intégrer les principes de qualité et d'efficacité environnementales, de compatibilité avec les autres usages de l'espace, faciliter les reconversions et la réversibilité.

Le SDRIF s'inscrit également dans une recherche d'une plus grande mixité afin d'améliorer notamment les équilibres habitat/emploi au sein des bassins de vie ; l'objectif étant de favoriser un rapprochement de la géographie de l'emploi et du développement de l'offre résidentielle. Ces zones doivent en outre bénéficier d'une bonne accessibilité.

Les équipements et services à la population :

La densification est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.

Condé-sur-Vesgre a choisi pour les prochaines années (horizon 2030 – en adéquation avec le SDRIF), de revenir à un rythme de développement autour de 5 logements par an qui permettra de maintenir une certaine dynamique démographique tout en respectant son ambiance « village ».

Si le processus de « d'intensification urbaine » permettra de répondre à une partie de ce besoin en logements, un développement ex nihilo complémentaire est indispensable ; cette dernière se limite à 5ha, et respecte donc la préconisation de ne pas dépasser les 5% de la superficie déjà urbanisée qui atteint 105ha.

LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Pour gérer de manière plus équilibrée la ressource, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé plusieurs outils de planification dont, et surtout, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Grâce à cet outil, chaque grand bassin hydrographique peut désormais mieux organiser et mieux prévoir ses orientations fondamentales.

La gestion de l'eau en France a longtemps mis en avant la satisfaction des usagers. Le développement des agglomérations et des activités, notamment industrielles, et l'évolution de l'agriculture, ont multiplié les atteintes aux milieux aquatiques. Dans le même temps, les exigences sur la qualité de la ressource se sont accrues. Les acteurs ont alors pris conscience des limites d'une approche trop cloisonnée et de la nécessité, pour le développement durable des usages, de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde.

La commune de Condé-sur-Vesgre est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin Seine-Normandie, qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau impose la révision du SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Le SDAGE a récemment été révisé et adopté le 20 décembre 2015.

Prescriptions du SDAGE	Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre
Diminuer les pollutions des milieux naturels et aquatiques	Le PLU apporte une protection adéquate aux espaces participant au bon fonctionnement des milieux aquatiques.
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	La programmation du présent PLU s'est assurée des disponibilités en eau potable, ainsi que des capacités actuelles et programmées des réseaux d'eau et d'assainissement (voir les annexes sanitaires du présent dossier). Ses dispositions, de même que les perspectives issues du projet communal, ne sont pas de nature à affecter la qualité de la ressource en eau, ni à l'épuiser.
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	Les rejets des eaux usées et des eaux pluviales sont encadrés, pour ce qui relève du PLU, par l'article 4 du règlement de chaque zone concernée.
Gérer la rareté de la ressource en eau	Il respecte la servitude liée aux captages d'eau en présence sur la commune.
Limiter et prévenir le risque inondation	

Une étude spécifique zone humide a été menée sur les deux sites faisant l'objet de projet d'extension

Par ailleurs, les sites non bâtis et identifiés en classe 2 sur la carte de délimitation des enveloppes potentiellement humides ont été classés en zone naturelle N inconstructible.

La zone d'épandage de la Vesgre est reportée sur les documents graphiques et son droit des sols est restrictif.

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION : PGRI DU BASSIN SEINE NORMANDIE (PGRI)

Le PGRI concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Elle a été transposée en droit français par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2. Elle s'accompagne d'une stratégie nationale de gestion du risque inondation déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Le PGRI du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté le 7 décembre 2015. Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Le PGRI fixe pour six ans, quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement. Pour chacun de ces objectifs, le document définit les dispositions ou actions jugées prioritaires à mettre en œuvre et proportionnées aux enjeux pour atteindre les objectifs.

Prescriptions du PGRI	Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre
Réduire la vulnérabilité des territoires	Le PLU à travers l'audit territorial, son PADD et ses documents réglementaires identifie clairement le risque inondation et affiche l'objectif de le prendre en compte en mettant en œuvre un droit des sols visant à protéger les habitants et leurs biens.
Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages	
Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	
Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque	Aucune zone d'extension n'est concernée par ce risque.

LE SCHEMA DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF actuellement en vigueur a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement à l'horizon 2020.

Prescriptions du PDUIF	Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre
Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo	A l'échelle du bâti, les règles du PLU sont compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la création d'installations performantes de ce point de vue.
Rendre les transports collectifs plus attractifs	Le trafic routier est lui aussi générateur de gaz à effet de serre, ainsi que de pollutions diverses (particules fines, dioxyde d'azote).
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	En luttant contre l'étalement urbain, le projet communal contribue à limiter les obligations de déplacements motorisés.
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	En protégeant le paysage urbain, il invite à la déambulation, valorise la marche à pied et redonne toute sa place au piéton au sein du tissu urbain.
Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau	Le projet communal repose sur l'incitation à l'usage d'autres modes de déplacements. Néanmoins, Condé-sur-Vesgre dispose d'une desserte limitée en transports en commun. Le PLU vise à re-dynamiser la « vie de village » et la dynamique démographique, ce qui pourra susciter, à terme, une amélioration de l'offre en transports en commun.
Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du Plan	
Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	

LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT DE L'AIR ET DE L'ENERGIE – SCHEMA REGIONAL EOLIEN

Le SRCAE a été arrêté le 14 décembre 2012 et le SRE (qui constitue un volet du SRCAE) approuvé le 28 septembre 2012.

Prescriptions du SRCAE et SRE	Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre
Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel	Le PLU n'interdit pas les installations de production d'énergie renouvelable. Il prend en compte les modes de déplacements doux. Notons qu'à l'heure actuelle, l'installation d'un réseau de chauffage urbain n'est pas à l'échelle de Condé. Toutefois, le PLU n'est pas incompatible avec le développement de tout type de technologie.
Développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020	En matière de trafic routier, le PLU veille à ne pas amplifier les déplacements motorisés dus à l'étalement urbain.
Réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques	Concernant l'urbanisme communal, le SRCAE recommande de «promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques».
Le SRE établit une liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens.	En ce sens, le PLU de Condé privilégie le renouvellement des espaces urbanisés, par opposition à l'extension urbaine, qui est programmée à long terme.

Enfin, le PLU veille à ne pas urbaniser les zones humides de classe 2 identifiées par la Commission Locale de l'Eau. Les zones humides sont considérées comme des amortisseurs du changement climatique, car elles atténuent l'intensité des crues, alimentent les cours d'eau pendant les sécheresses, et jouent un rôle de « puits carbone ».

LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES YVELINES (SDADEY)

Approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006, le SDADEY constitue le document de références stratégiques pour la mise en œuvre des politiques du Conseil Général concourant à l'aménagement et au développement des territoires. A ce titre, il offre en direction des communes et leurs groupements un cadre, d'une part, pour la prise en compte des enjeux de développement territorial, notamment dans leurs démarches d'élaboration de PLU et, d'autre part, pour la mise en œuvre des politiques départementales, dans le cadre de partenariats contractuels.

A l'échelle du territoire de Condé-sur-Vesgre, le SDADEY poursuit en particulier les orientations suivantes :

Prescriptions du SDADEY	Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre
Le développement des pôles structurants Houdan/Maulette et Rambouillet / Gazeran	La commune place l'essentiel de son développement économique à l'échelle communautaire et participe ainsi au dynamisme du pôle Houdan/Maulette.
Le confortement de plusieurs pôles d'appuis du développement tels que Montfort-l'Amaury/Méré, La Queue-lez-Yvelines, Orgerus et Septeuil	La commune réserve une petite zone d'activités destinée principalement à répondre à un besoin de desserrement d'activités existantes mais pouvant également proposer une offre complémentaire à celle de l'intercommunalité.
La valorisation des activités artisanales, la revitalisation des commerces de proximité et la promotion du patrimoine et du tourisme rural	Dans un objectif de mixité des fonctions et notamment en faveur des commerces et services de proximité, le droit des sols des zones urbaines est rédigé dans ce sens.
La préservation et la valorisation des grands espaces ouverts de l'Ouest de l'Ile-de-France	Le corpus réglementaire relatif aux implantations et aspect extérieur des constructions répond à un objectif de respect du patrimoine architectural et ses principales caractéristiques, tout en offrant une marge d'évolution à ces tissus.
La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à un développement valorisant le renouvellement au sein du tissu existant et les potentiels de densification	Le camping existant fait l'objet d'un classement et d'une réglementation spécifique destiné à pérenniser son existence et permettre son évolution

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le SRCE est le volet régional de la Trame verte et Bleue introduite réglementairement par les lois Grenelle I et II et ALUR. Il permet une meilleure appréciation des continuités écologiques sur le territoire communal. Il a été approuvé par le Conseil régional le 21 octobre 2013.

Prescriptions du SRCE

Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement de ces continuités)

Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique

Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques

Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre

Le PLU ne porte pas atteinte aux continuités écologiques identifiées par le SRCE, à savoir :

- la vallée de la Vesgre qui, outre sa portion traversant le tissu urbain est majoritairement classée en zone naturelle N ou en zone agricole ;
- la zone tampon aux alentours de la Butte du Pinson bénéficie également d'une protection en zone N et en tant qu'élément paysager remarquable;
- la forêt de Rambouillet, considérée comme un réservoir de biodiversité fait l'objet d'une double protection : par le biais des documents réglementaires graphiques et écrit auxquels s'ajoutent l'identification en Espace Boisé Classé ;
- le corridor de la sous-trame herbacée à l'Ouest du bourg de Condé est classé en zone naturelle et agricole ; aucune extension des hameaux situés à proximité n'est prévue ;
- les corridors traversant la pointe Ouest du territoire communal sont également classés en zone naturelle ou agricole avec une identification en espace paysager remarquable pour tous les éléments boisés. Le camping existant implanté à proximité n'est pas étendu.
- aucune nouvelle possibilité de développement urbain n'est prévu dans les secteurs des mares et des mouillères identifiées sur la carte des objectifs.

LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Prescriptions du SDC

Ne pas augmenter le taux de dépendance des départements franciliens vis-à-vis des autres régions pour l'approvisionnement en granulats
Assurer l'approvisionnement de la région de l'agglomération centrale
Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale
Intensifier l'effort environnemental des carrières

Compatibilité du PLU de Condé-sur-Vesgre

Aucune carrière n'étant présente sur le territoire communal, le PLU n'affiche aucune appropriation spécifique pour cette thématique.

6.15. LES INDICATEURS DE SUIVI

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus.

La mise en place d'indicateurs de suivi du PLU, présentée ci-dessous, doit permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement et d'identifier, le cas échéant, les impacts négatifs imprévus, puis envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le tableau suivant liste les indicateurs retenus.

Thématiques	Indicateurs
Milieux naturels	- Evolution des espaces Natura 2000 - Nombre et évolution des espèces protégées (voir DOCOB) - Localisation et superficie attribuées aux jardins potagers (données communales) - Observatoire photographique des paysages

Activités économiques et équipements collectifs	- Evolution annuelle des surfaces agricoles cultivées (Chambre d'Agriculture). - Nombre de commerces (données communales) - Nombre de professionnels libéraux - Création d'équipements ou aménagement d'équipements existants (données communales) - création d'espaces publics : acquisition d'emplacements réservés (données communales)
Habitat et construction	- Evolution annuelle du nombre d'habitants (INSEE et commune) - Evolution de la composition des ménages (INSEE) - Nombre annuel de logements construits, (relevé de permis de construire – données communales) - Evolution du nombre de contentieux relatifs aux règles de prospect (données communales) - Taux de vacance (INSEE) - Typologie des logements : individuels, intermédiaires et collectifs - part de logements aidés créés (commune et bailleurs sociaux) - Localisation et superficies concernées par des interventions foncières (données communales)
Ressource en eau	Suivi de la qualité des eaux potables / Quantité d'eau potable disponible / Qualité des effluents / IBGN en amont et en aval du village
Qualité de l'air, risques	Suivi de la qualité de l'air, Ratio surface totale imperméabilisée et perméable / Consommation énergétique moyenne annuelle
Consommation d'espace	Surface artificialisée/ Nombre de permis de construire / Densité de logements à l'hectare
Risques et nuisances	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (préfecture) / nombre d'habitations touchées en cas de catastrophes naturelles / taux et masse de déchets recyclés (gestionnaire déchets)