

REVISION DU POS AVEC TRANSFORMATION EN PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du 25 juin 2018

Le Maire

Josette JEAN



PREAMBULE : Champ d'application des orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le contenu du PADD est tenu de respecter les principes généraux qui figurent dans le Code de l'Urbanisme et qui déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques, le paysage,

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune un développement cohérent lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Il paraît en outre essentiel de préciser 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

Le projet de Condé sur Vesgre s'articule autour des cinq grands axes suivants :

- ✚ ***Un développement urbain maîtrisé et cohérent***
- ✚ ***Assurer la préservation du patrimoine bâti***
- ✚ ***Garantir la dynamique économique et commerciale***
- ✚ ***Améliorer le niveau d'équipement, le cadre de vie et les loisirs***
- ✚ ***Préserver l'environnement, les espaces agricoles et le paysage***

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

AXE 1 : Un développement urbain maîtrisé et cohérent

Dans un contexte en mutation, l'hypothèse d'une accélération de l'urbanisation à Condé-sur-Vesgre ne peut être exclue. Mal maîtrisée, cette urbanisation pourrait perturber l'équilibre de la commune, remettre en cause le caractère villageois et la qualité de son cadre de vie.

⇒ Rechercher une centralité dans le bourg de Condé

Si la dispersion du bâti donne un caractère agréable et participe à la spécificité de la commune, elle nuit aussi à la lisibilité de la structure urbaine et en particulier, à la perception d'un centre :

- absence de continuité urbaine entre les tissus urbains de la rive Est et Ouest de la Vesgre ;
- les « vides » au sein du tissu existant impliquent des déplacements périphériques et provoquent le sentiment que l'on contourne des espaces mal identifiés.

Donner plus de centralité au bourg de Condé passe à la fois par le renouvellement en favorisant une certaine « intensification » de l'enveloppe urbaine existante et par le choix géographique du développement urbain.

Aussi, le règlement donnera une marge de manœuvre à l'évolution du tissu bâti existant tout en veillant au respect de la typologie en place et en évitant une sur-densification préjudiciable à l'harmonie urbaine globale.

Par ailleurs, le lieu-dit « le Poirier » a été identifié comme le site de développement privilégié de Condé, au vu des objectifs recherchés et exposés précédemment ; ce secteur apparaît comme une « dent creuse » à l'intérieur du tissu préexistant, en contact et liaison directs avec celui-ci. Il ne sera cependant pas ouvert directement à l'urbanisation ; la commune ayant 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 à moyen terme et durant la durée de validité de ce PLU.

LOCALISATION DE LA ZONE D'EXTENSION DU POIRIER



⇒ **Dégager une offre en logements répondant aux besoins et aux dispositions supra-communales (SDRIF, Zonage Assainissement, PLH, etc...)**

Le développement envisagé respectera les préconisations des documents existants supra-communaux, notamment le SDRIF qui fixe :

- un potentiel de densification du tissu urbain existant de 10% à l'horizon 2030 : avec 538 logements en 2015, l'objectif de densification est au minimum de 54 logements ;
- un potentiel d'extension ex-nihilo qui ne dépassera pas 5% de l'espace déjà urbanisé : la superficie de l'enveloppe urbaine actuelle atteint 105ha ; la superficie des futures zones d'extension ne devra donc pas dépasser 5,25ha maximum.

⇒ **Poursuivre la diversification de l'habitat : pavillons individuels, habitat intermédiaire¹, projet d'habitat social,...**

Afin d'éviter le recul démographique et la perte de vitalité de la population, il apparaît nécessaire de poursuivre une offre en logements diversifiée (pavillons individuels, maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs,...). Les parcours résidentiels pourront être optimisés, par le biais de logements adaptés aux ménages mono-constitués, aux jeunes ménages et aux personnes âgées : le récent quartier du Rohard devrait accueillir une structure résidentielle à vocation sociale.

⇒ **Composer avec les contraintes et risques naturels : nappe subaffleurante, zone inondable, retrait/gonflement des argiles, enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides, lisière forestière,...**

La présence de la Vesgre, associée à des contraintes physiques soumettent Condé à des limitations de l'urbanisation.

¹ Cette forme urbaine se décline en trois types : la maison individuelle accolée, jumelée ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche d'une villa urbaine ou maison de ville,... et les formes d'habitat mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (ex : corps de ferme).

Le projet communal respecte ces risques et intègre ces problématiques :

- la zone d'épandage des crues de la Vesgre sera en grande partie protégée ;
- le règlement rappellera les mesures de construction à respecter dans les portions du territoire à dominante argileuse et la limitation du droit de construction dans les lisières forestières et dans la forêt de protection ;
- les documents règlementaires reprennent les conclusions du zonage assainissement entraînant des contraintes de développement urbain en raison de la nature du sous-sol de certains secteurs ;
- une étude spécifique zones humides a été menée et a permis d'identifier une zone humide peu étendue (environ 200m²), localisée au Sud de la zone d'extension à long terme : afin de protéger cette zone, l'ensemble des parcelles touchées par la zone humide sera protégé de toute urbanisation.

La silhouette architecturale d'une commune en fait son identité.

⇒ Conserver les typologies bâties existantes

Les principes du PADD visent à conforter la situation actuelle avec la volonté de :

- préserver le caractère du bâti ancien tout en permettant sa réhabilitation et/ou sa mutation sous forme encadrée ;
- offrir une marge de manœuvre adaptée à chaque quartier, dans le respect de leur typologie actuelle et dans le respect des paysages urbains existants.

La commune souhaite également veiller à la qualité architecturale et à une bonne intégration des nouvelles constructions ; la réglementation portera sur l'aspect extérieur (volumétrie, toitures, couleurs,..) mais également sur les conditions d'implantation. L'objectif poursuivi étant la définition d'un cadre plutôt que d'une contrainte.

⇒ Préserver les grandes propriétés, les grands domaines et leur richesse architecturale

Le maintien du patrimoine bâti existant passe également par la pérennisation des grandes propriétés présentes dans l'enveloppe urbaine existante, mais également de façon plus isolée : le Bas-Breuil, la Christinière, Le Gué-Porcherel, la Chesnaie, le Rouvray, la Colonie.

Ces domaines font partie de la richesse patrimoniale de Condé-sur-Vesgre et méritent à ce titre de préserver leur identité.

Les plus remarquables pourront, ainsi que d'autres éléments patrimoniaux, être identifiés au titre de la Loi Paysage en tant qu'éléments bâtis à préserver.

L'objectif poursuivi pour ces domaines est double : 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.

AXE 3 : Garantir la dynamique économique et commerciale

⇒ Définir une offre pour l'accueil de nouvelles entreprises, dans un esprit de complémentarité de celle initiée par l'intercommunalité : privilégier certaines activités peu consommatrices d'espace et recherchant une proximité avec l'habitat

Si la municipalité place l'essentiel du développement économique dans le cadre de l'intercommunalité, elle a également pour ambition d'offrir sur son territoire, conformément au Contrat de Développement Equilibré des Yvelines (CEDEY), une offre complémentaire pour quelques nouvelles entreprises, dont la vocation est compatible avec le voisinage de l'habitat.

Cette offre limitée pourra répondre à des activités peu consommatrices de foncier, cherchant à bénéficier d'un environnement de proximité avec l'habitat et plus qualitatif qu'une zone d'activité spécifique.

Le secteur retenu se situe en entrée Ouest du bourg de Condé, le long de la RD983 ; son urbanisation permettra de requalifier cette entrée de ville occupée actuellement par une friche artisanale qui impacte négativement le paysage. Des mesures d'accompagnement paysagères sont également programmées.

Précisons que l'étude spécifique « zones humides » a également porté sur ce site et a permis de lever toute probabilité de présence de terrains humides.

LOCALISATION DU SITE D'ACCUEIL POUR QUELQUES ENTREPRISES



⇒ Conforter les activités existantes et permettre l'accueil, dans les tissus urbains existants, d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat

Les commerces et services de proximité sont essentiellement présents dans le bourg de Condé. Leur présence doit être confortée pour répondre aux besoins locaux de la population. Pour cela, le PLU veillera à ne pas fixer de règles qui seraient de nature à contraindre leur préservation ou leur développement.

La commune recense quelques activités artisanales, commerciales et de services. La commune vise leur maintien, et au besoin, leur développement in situ, à travers des règles adaptées.

⇒ Pérenniser l'activité agricole

Par ailleurs, l'agriculture, malgré le fait qu'elle représente un poids modeste en terme d'emploi, façonne le paysage et témoigne de la tradition rurale du village.

Ce vaste espace agricole constitue un enjeu qu'il convient de préserver et de protéger.

Pour un fonctionnement optimal, les exploitations agricoles nécessitent souvent une implantation en dehors du tissu villageois.

Pour cela, la municipalité souhaite que le PLU soit une instance de réflexion relative à la possibilité d'accueillir des sorties d'exploitations ou des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones agricoles.

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

Une commune agréable à vivre est celle dont l'organisation interne facilite les échanges, présente une organisation claire qui ne génère pas de conflit dans l'utilisation de l'espace.

Si le niveau d'équipement général de Condé-sur-Vesgre apparaît satisfaisant, la commune souhaite le renforcer en répondant à des besoins ponctuels à plus ou moins long terme dans les domaines suivants :

⇒ Améliorer et sécuriser le fonctionnement viaire

Certaines rues et carrefours pourront faire l'objet d'aménagement afin d'améliorer la sécurité des véhicules et des piétons ; il s'agit notamment du carrefour devant l'église (RD983/ rue du vieux village/rue de la Fontaine Saint Germain).

Un aménagement de l'entrée Ouest de Condé (Route de Nogent) est également envisagé afin notamment de sécuriser et faciliter l'accès aux récents commerces implantés rue du Vieux Village.

⇒ Développer, valoriser les liaisons douces, reconquérir les bords de Vesgre

La Vesgre traverse l'espace urbanisé et contribue largement à la richesse paysagère et naturelle du ban communal. La municipalité a pour objectif de mettre en valeur ses abords par le biais de cheminements piétons, afin de redonner ces espaces aux habitants.

Le programme d'urbanisation de la zone d'extension du Poirier assurera une liaison (au moins piétonne dans un premier temps) vers l'Ouest en direction du centre ancien.

⇒ Conforter le potentiel d'accueil touristique

Un camping d'une centaine de places est implanté en bordure Nord-Ouest du ban communal, dans un cadre boisé. Cette activité pourrait évoluer vers un parc résidentiel de loisirs avec exploitation hôtelière.

⇒ Prévoir l'extension des équipements sportifs et de loisirs

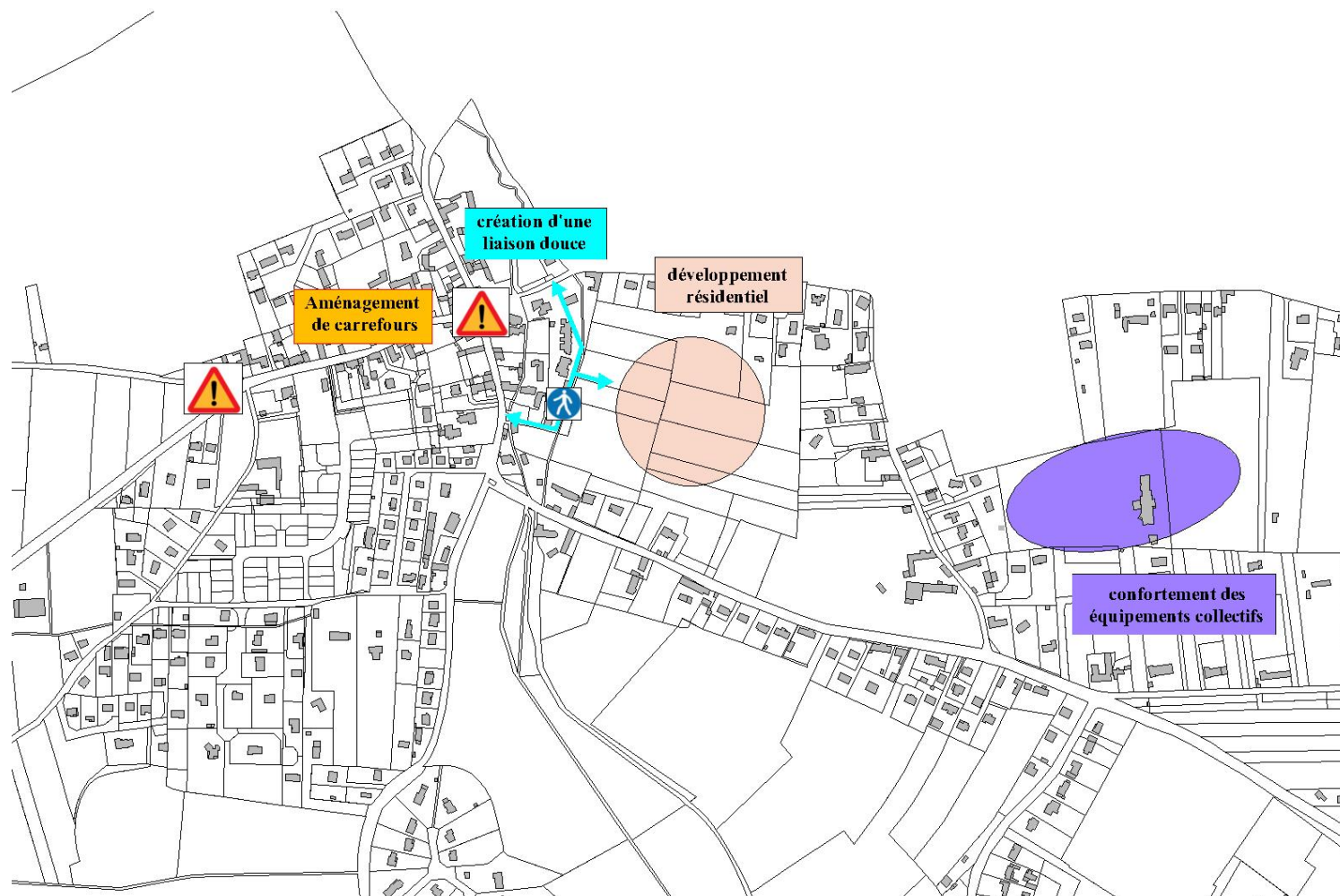
Les principales installations sportives et de loisirs sont regroupées dans un espace qui leur est dédié situé dans la partie Est du tissu urbain de Condé. Ce site gardera sa vocation spécifique à travers un traitement graphique et réglementaire précis et un potentiel d'extension vers l'Est sera réservé.

Par ailleurs, les conditions d'accès et de desserte à ce secteur méritent d'être améliorées : des emplacements réservés seront créés depuis la rue des Brières notamment.

⇒ Développer les communications numériques

L'objectif de la commune est de desservir le maximum d'habitants d'un système numérique haut débit et supprimer progressivement les zones d'ombre des réseaux de télécommunication

SCHEMA ILLUSTRATIF DES ORIENTATIONS DE L'AXE 4



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

L'état initial du site et de l'environnement a permis d'identifier les zones à enjeu, au regard de leur intérêt écologique et /ou paysager. Ces sites sensibles ont été pris en compte dans le choix des sites de développement urbain, minimisant voire annulant tout impact potentiel sur ceux-ci.

⇒ Préserver les milieux présentant un intérêt écologique et les corridors biologiques

Le PLU intègre la volonté de préserver au maximum ces zones naturelles d'intérêt écologique et/ou paysager ; il s'agit :

- **des grands espaces boisés** : le massif de Rambouillet, classé en forêt de protection couvre toute la partie Est et Sud-Est de la commune. Ajoutons qu'une partie de ce domaine forestier est répertorié comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et Natura 2000 (Directive Oiseaux et Habitat).

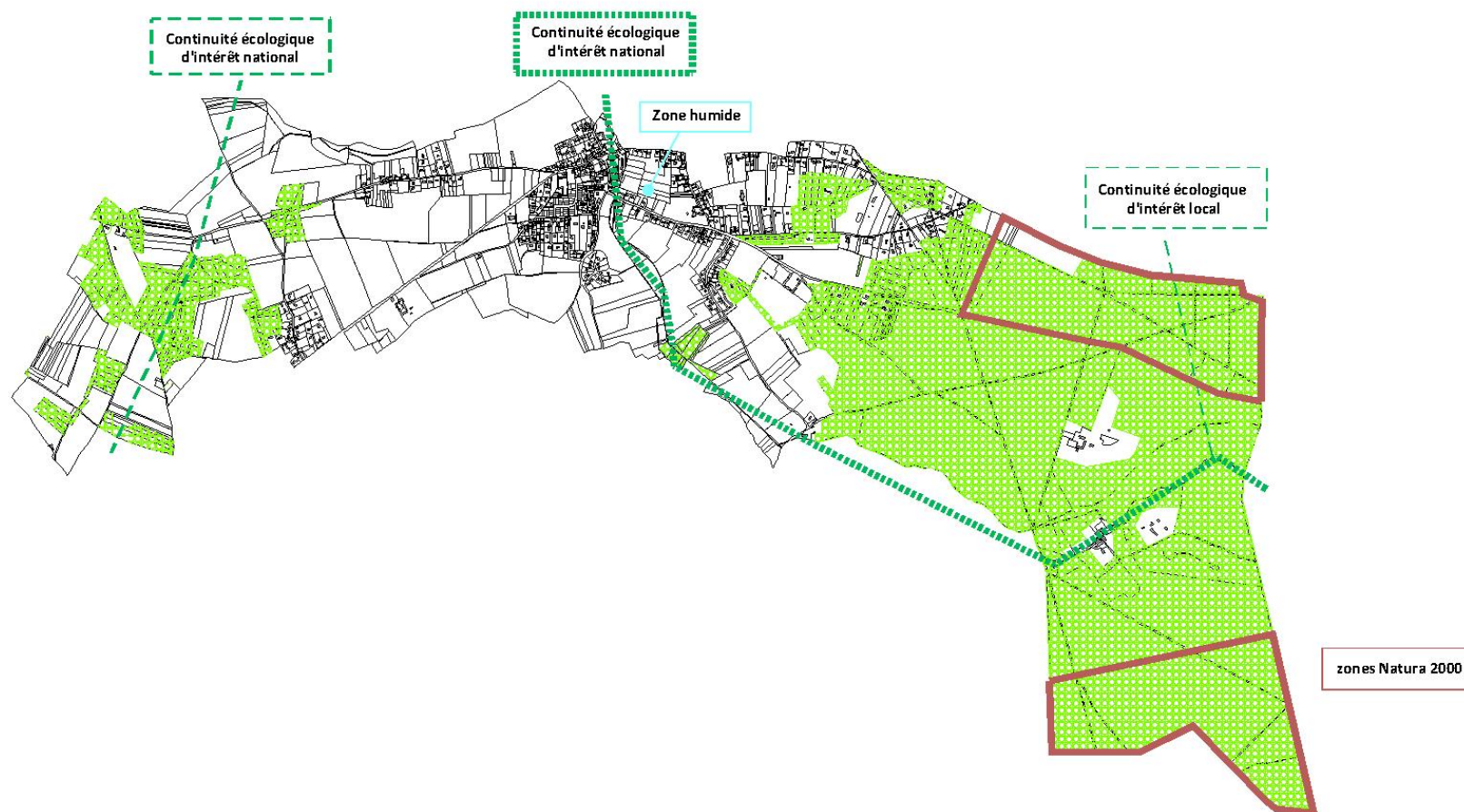
- **les éléments boisés plus ponctuels** : ils se situent dans la partie Ouest du territoire communal - autour de la Butte du Pinson et sont identifiés comme des « zones tampon » (zone de connexion entre des noyaux de biodiversité).

Les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sont également prises en compte ; si le diagnostic n'a pointé aucune rupture majeure dans les continuités écologiques, le PLU, à travers son zonage et son droit des sols permettra de préserver :

- **les continuités écologiques** : le cours de la Vesgre est considéré comme une continuité écologique d'intérêt national. La partie Ouest du ban communal (au niveau de la Butte du Pinson) est traversée par une continuité d'intérêt régional. La limite Est-Nord est également touchée par une continuité d'intérêt local.

Tous ces éléments participent à la définition des **trames vertes et bleues** du territoire. Si la Vesgre et les nombreuses mares à proximité de son cours constitue à elle seule la trame bleue, peuvent être ajoutés à la trame verte, différents jardins privatifs présents en milieu urbanisé.

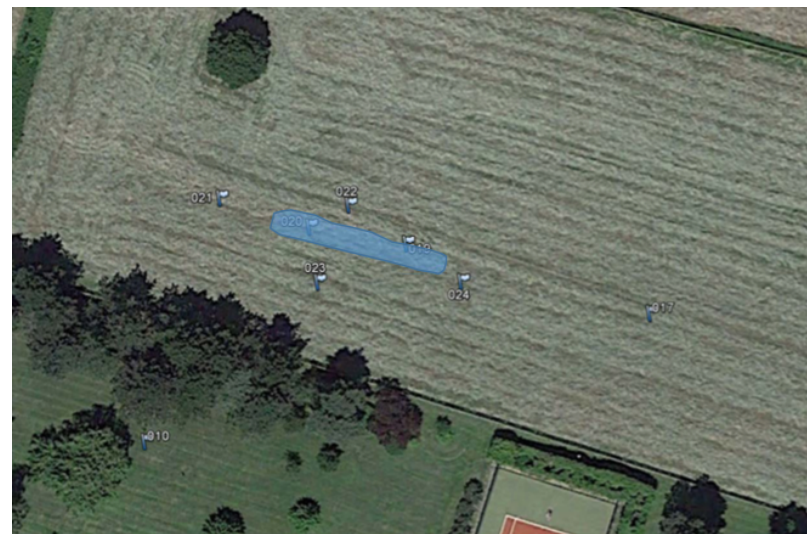
SCHEMA ILLUSTRATIF DES ORIENTATIONS DE L'AXE 5



- **les zones humides** : une zone humide d'environ 200m2 a été identifiée dans le cadre d'une étude spécifique ; elle sera préservée de toute urbanisation.



Localisation des sondages réalisés dans le cadre de l'étude « zone humide »



Zone humide identifiée

⇒ Prendre en compte les éléments paysagers identitaires

La composition urbaine très particulière de Condé-sur-Vesgre, son dialogue permanent avec l'environnement naturel imprime au village une ambiance paisible. Le développement de la commune doit en préserver l'harmonie par une protection à la fois des éléments naturels structurants, du patrimoine architectural et de la typologie urbaine, qui façonnent son paysage.

Certains éléments paysagers, les plus importants en terme d'identité paysagère et bâtie, pourront faire l'objet d'une préservation au titre des éléments remarquables.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le présent PLU (horizon 2030), la commune de Condé-sur-Vesgre classe en zone d'urbanisation future autour de 5ha (3ha à vocation résidentielle et 2ha à vocation d'activités artisanales et/ou tertiaires).

Ces perspectives, associées au potentiel de renouvellement urbain, permettront à la commune de répondre aux objectifs de croissance fixés par la municipalité, à savoir une population atteignant aux alentours des 1300 habitants.

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune de Condé-sur-Vesgre a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- favoriser une densification des tissus existants, à la hauteur de 10% minimum de l'existant comme demandé par le SDRIF ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- permettre une diversification des formes d'habitat, avec des programmes sortant du « tout pavillon individuel », trop consommateur d'espace.
- limiter toute extension linéaire des tissus urbains.