

CARTE COMMUNALE DE CONDILLAC

PIECE n° 1 - RAPPORT DE PRESENTATION



BUREAU D'ETUDES URBANISME ET AMENAGEMENT - BLANCHET Pascale
3, Rue Sergent Blandan - 26500 BOURG LES VALENCE -
Tel / Fax : 04 75 55 30 86

PAYSAGISTE : MESLALLA-BARNIER Delphine
11, rue du Vieux Village - 26800 MONTISON -
Tel / Fax : 04 75 55 53 81

CARTE COMMUNALE – COMMUNE DE CONDILLAC

RAPPORT DE PRESENTATION SOMMAIRE

1- PREAMBULE

2- ANALYSE DU TERRITOIRE - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- 2- 1 Le territoire communal et les caractéristiques du milieu naturel
- 2- 2 L'évolution des données démographiques et socio-économiques
 - . démographique
 - . données socio-économiques
- 2- 3 Le parc logement et l'offre foncière
- 2- 4 Occupation du sol et évolution du tissu bâti
 - . Infrastructures routières
 - . Espaces agricoles et naturels
 - . Formes bâties et évolution urbaine
- 2- 5 Les équipements nécessaires au développement de l'urbanisation
 - . Assainissement
 - . Eau potable
- 2- 6 Les Paysages
 - . le site : géographie élargie
 - . les composantes générales du paysage
 - . Les secteurs à enjeux paysagers

3 - SYNTHESE DES RISQUES, SERVITUDES, ET AUTRES CONTRAINTES AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL

- 3- 1 Les servitudes d'utilité publique
- 3- 2 Les risques
- 3- 3 Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 3- 4 Dispositions juridiques générales

4 – CHOIX RETENUS ET ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

- 4-1 Enjeux et objectifs de la commune en matière de développement de l'urbanisation

4-2 Orientations spatiales et motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation

4-3 Justification des choix retenus au regard des grands principes d'aménagement et incidences des orientations de la carte communale sur l'environnement

1 – PREAMBULE

La commune de CONDILLAC, soumise actuellement au régime du Règlement National d'Urbanisme, a décidé, par une délibération en date du 24 mars 2006, d'élaborer sa carte communale dans le respect des nouvelles règles instaurées par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » (S.R.U.) et « Urbanisme et Habitat ».

Cette carte communale est un document d'urbanisme opposable aux tiers, qui précise les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme et qui délimite les secteurs constructibles et les espaces non constructibles conformément à l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, et notamment :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural tout en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour des besoins immédiats et futurs dans les domaines de l'habitat, du commerce, des activités sportives et culturelles, des équipements publics, des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature.

Le dossier de carte communale comprend :

- le rapport de présentation,
- le document graphique « plan de zonage »,
- les documents annexes.

Le présent rapport a pour objet de présenter le diagnostic des prévisions économiques et démographiques et l'analyse préalable du territoire communal afin de mettre en évidence la problématique d'aménagement et le projet de développement de la commune à moyen terme. Sont ensuite exposés les motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation, et les incidences des orientations retenues, notamment en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

2- ANALYSE DU TERRITOIRE - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Condillac, rattachée au canton de Marsanne et à l'arrondissement de Nyons est située en léger retrait de la vallée du Rhône, à 15 kilomètres au nord-est de Montélimar, et à une quarantaine de kilomètres au sud de l'agglomération de Valence.

Proche des grandes voies de communication de la vallée du Rhône (Autoroute A7, Route Nationale 7, voies SNCF), le village est facilement accessible à partir de la route départementale 107 qui relie Marsanne, et son pays à la vallée du Rhône, via la route départementale 74.

Le territoire de Condillac s'étend sur 957 hectares, entre les communes de :

- Sauzet au sud,
- La Laupie à l'est,
- Les Tourettes au nord, et
- La Coucourde à l'ouest.

En matière de solidarité et de coopération intercommunale, Condillac appartient à la Communauté de Communes du Canton de Marsanne, qui regroupe dix communes et assure diverses compétences notamment, en matière :

- d'hydraulique, de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- de maîtrise des opérations d'aménagement (ZAC...),
- de politique du logement (Programme Locaux de l'Habitat), des activités sociales et du cadre de vie,
- de gestion, d'entretien, et de fonctionnement des équipements publics,
- de soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi.



2- 1 Le territoire communal et les caractéristiques du milieu naturel

RELIEF

La commune se situe au niveau de l'extrémité sud-ouest des reliefs des collines de Marsanne, qui dominent la plaine alluviale du Roubion et la vallée du Rhône en amont de Montélimar.

Le territoire communal s'étend en grande partie sur ces reliefs collinaires traversé dans sa partie médiane par la vallée du ruisseau de Leyne qui s'écoule du sud-est au nord-ouest en direction du Rhône et se jette dans le fleuve au niveau de la Coucourde.

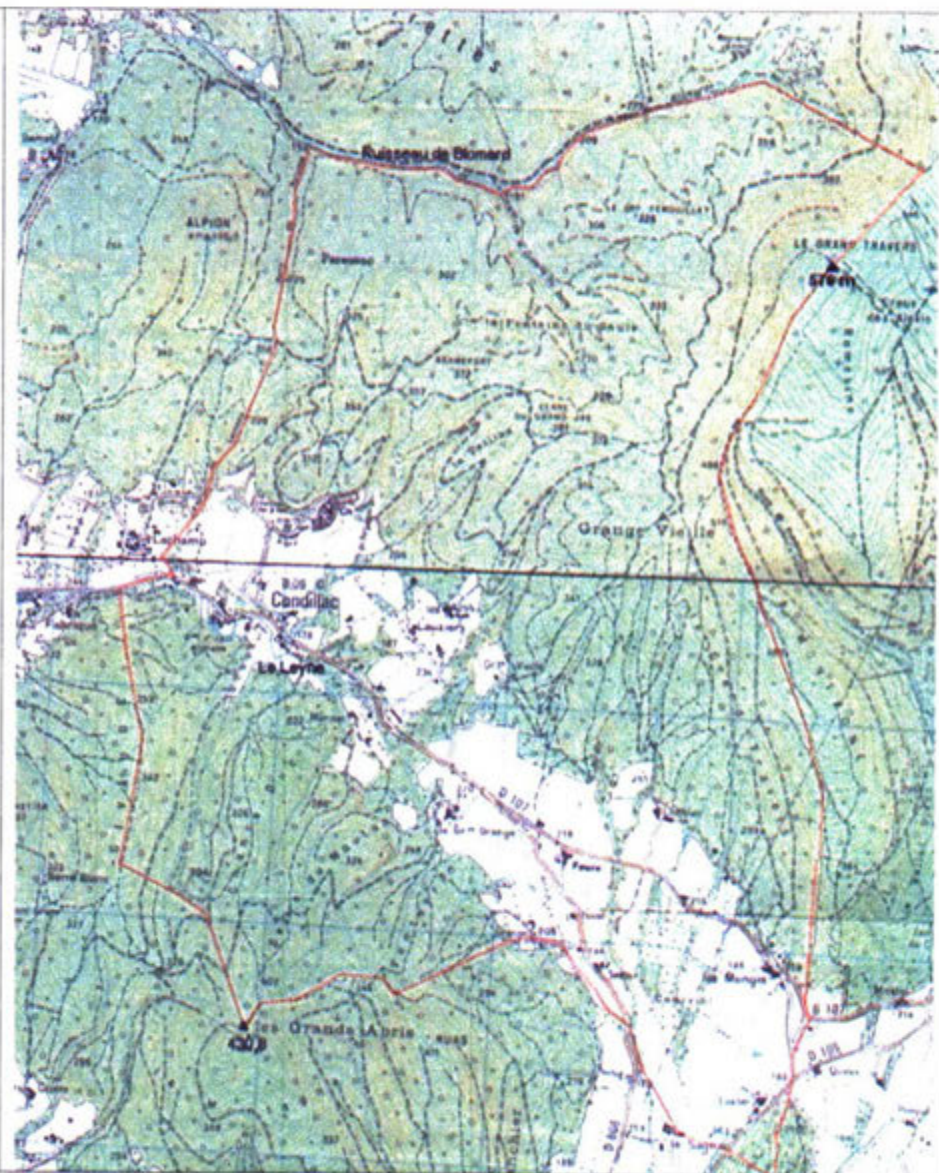
Au niveau du carrefour des R.D. 107 et 606, cette vallée forme un replat (altitude 200 m), avec une pente qui s'incline ensuite en direction du sud-est (bassin versant du Roubion), puis s'élargit dans la partie sud-est du territoire pour laisser place à la plaine des Andrans.

Le village (Coste Lenne) se situe à l'altitude 178 mètres.

Au nord, les reliefs (Grange Vieille, Le Grand Travers) dominent à une altitude d'environ 500 mètres (sommet du Grand travers en limite de la commune culminant à 576 m). Ils sont entaillés en limite nord du territoire par le ravin du ruisseau de Blomard, qui se jette dans le Rhône au niveau des Tourettes.

Au sud-ouest, le massif collinaire des Grands Abris et de Givaude est moins élevé (altitude variant entre 300 et 400 m (sommet des Grands Abris culminant à 430,8 m).

Ces reliefs sont parcourus par une succession de combes souvent très encaissées aux pentes très abruptes, qui recueillent les eaux de ruissellement des reliefs, qui s'écoulent en direction du Leyne en partie Ouest, du ruisseau de Beraud et du vallon de Sagnac en partie Est du territoire.



GEOLOGIE

Le sous-sol de Condillac est entièrement constitué de terrains sédimentaires.

La formation la plus ancienne domine sur les reliefs collinaires de Condillac ; c'est le calcaire du Crétacé qui compose le Massif de Marsanne. Ces formations secondaires constituent le substratum géologique et affleurent au niveau des plateaux, lorsqu'elles ne sont pas masquées par des formations plio-quaternaires, ce substratum présente la superposition de terrains du Crétacé inférieur dont les assises sont surtout calcaires et marneuses :

- calcaires blancs ou jaunâtres en gros bancs d'âge Barrémien sur les sommets,
- calcaires de l'Hauterivien, composé par une alternance de calcaires argileux gris et d'argiles.

L'ancienne vallée a été envahie par la mer qui y a déposé ses vases et ses sables. Ces formations tertiaires, affleurent dans la plaine du cours d'eau traversant d'Est en Ouest la Commune. Il s'agit de :

- dépôts du Pliocène marin surtout présents le long du Leyne, et constitués d'argiles bleus limono-sableuses ou bien de sables gris ou jaunes et datés.
- dépôts Miocène appelés sables de Condillac et constitués de sables jaunes à bancs lenticulaires indurés, ces dépôts sont très visibles dans les ravins de la Blache, du Coibeau, et du Panau, ainsi que dans les talus le long de la R.D.107, à l'Est du village.

Ces dépôts peuvent être recouverts localement par des formations plus récentes :

- des éboulis remaniés et étalés par ruissellement sur les piémonts (en bas de pente des coteaux) : il s'agit principalement de cailloutis aplatis dont l'épaisseur est généralement de l'ordre de 4 à 6 m ;
- alluvions fluviales et torrentielles des basses terrasses, datées du Würm dans la partie sud-est de la vallée qui se rattache à la terrasse wurmienne supérieure du Roubion. Elles sont représentées par des cailloutis calcaires aplatis. L'épaisseur de cette formation oscille entre 3 et 7 m.

Ces formations géologiques donnent des sols hétérogènes caillouteux à matrice sableuse ou argilo-sableuse sur les parties planes ou à faible pente, et des régosols, généralement décapés par l'érosion sur les secteurs de forte pente.

HYDROGRAPHIE - HYDROGEOLOGIE

Le territoire communal est traversé par plusieurs ruisseaux ou petits cours d'eau, notamment :

- Le Leyne, qui traverse le territoire communal selon une direction orientée sensiblement sud-est / nord-ouest
- Le ruisseau de Blomard, qui longe la limite septentrionale du territoire communal,
- Une série de combes et vallons orientés nord-sud : ravins de Béraud, du Coibeau, de La Blache, de Gabrine, de La Croix qui viennent alimenter le ruisseau de Saillac, affluent du Roubion et qui s'écoule en aval sur le territoire de Sauzet.
- Des petits fossés et thalwegs d'écoulement d'eaux pluviales, compris dans les bassins versants des ces petits cours d'eau.

Ainsi le territoire communal se partage entre les trois bassins versants :

- celui du ruisseau de Blomard au nord,
- le bassin versant du ruisseau de Leyne au sud-ouest, et
- le bassin versant des affluents du Roubion en partie sud-est.

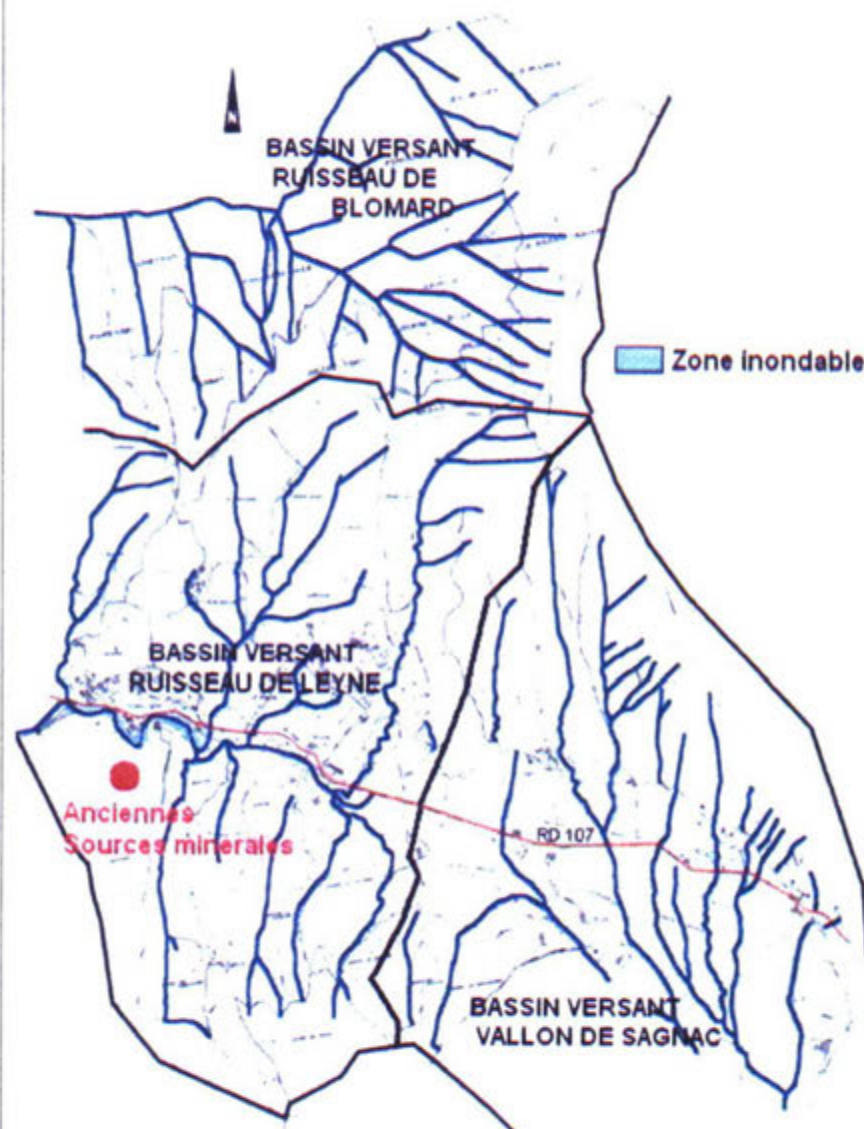
Ces ruisseaux recueillent les eaux de ruissellement en provenance des reliefs, et peuvent présenter des débits importants en cas de fortes précipitations. Les combes sont dans l'ensemble très encaissées et contiennent les risques de crues, par contre dans sa partie aval, au niveau du village de Coste Lenne, le Leyne présente des risques d'inondation par débordement.

Pour ce cours d'eau, la montée des eaux peut être rapide, et le temps d'inondation peut être court (quelques heures à quelques jours). Il s'agit d'un phénomène de crue torrentielle, très influencé par des événements pluvieux importants.

De très fortes pluies de 1988, 1992 et 1999 ont entraîné pour la commune l'état de catastrophe naturelle (inondations et coulées de boues).

En 1992, le Leyne qui passe sous la R.D. 107 au niveau d'une buse qui s'est engorgée, a engendré l'inondation de la route et entraîné sa coupure. En 1999, les débordements de ce cours d'eau ont provoqué l'inondation de quelques terrains et une voiture (garée devant un chalet à l'Est de la commune) a été emportée.

Une carte des zones à risques d'inondation a été établie par les Services de l'Etat qui figure dans le dossier communal synthétique des risques majeurs de la commune de Condillac.



Concernant les eaux souterraines :

Les eaux météoriques et de ruissellement s'infiltrent dans les massifs rocheux et dans les sols dits perméables, où elles se rassemblent pour donner naissance à des nappes d'eaux souterraines.

Dans les massifs calcaires un phénomène de dissolution et d'érosion appelé karstification, provoque une organisation des écoulements avec élargissement des fissures et formation de véritables chenaux souterrains, sans véritable filtration et épuration.

Au niveau des reliefs, les formations calcaires du Crétacé constituent des aquifères karstiques qui donnent naissance à des sources au contact avec les horizons marneux.

Sur la Commune de Condillac, la source Anastasie (Mathieu de la Drôme) fournissait une eau froide bicarbonatée calco-magnésienne, gazeuse. L'exploitation de cette source a été stoppée dans les années quatre vingt.

VEGETATION – FAUNE

La végétation naturelle subit en partie l'influence méditerranéenne qui remonte le couloir rhodanien, dominée par un climat sec et chaud.

La couverture végétale occupe les reliefs des parties septentrionale et méridionale du territoire communal, soit environ les trois quarts de la superficie communale (en 2000 : 789 ha de bois étaient recensés). La végétation naturelle est constituée de chênes pubescents, qui occupent les pentes des versants collinaires. Ces bois de chênes sont plus ou moins rabougris et clairsemés, la sécheresse et le vent les maintenant souvent à l'état arbustif ; ils sont généralement associés à des landes de buis, genêts, genévriers... Les pins sylvestres sont également bien présents. Les pins dominent là où affleurent les formations sableuses. Cette essence a proliféré à partir d'un reboisement fait au XIXème siècle aux abords du château.

Dans la plaine, les éléments de végétation les plus importants sont constitués par les boisements humides (ripisylves) : peupliers blancs, aulnes, saules, robiniers..., qui s'étirent le long des berges des ruisseaux comme le Leyne.

Des espaces naturels remarquables répertoriés dans l'inventaire des Z.N.I.E.F.F. et comme « Espaces Naturels Sensibles » par le Département :

Dans le cadre de la rénovation de l'inventaire national des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), plusieurs zones sont proposées se substituant à l'inventaire initial de 1991:

Le massif boisé de Marsanne

Cet espace très vaste (7395 ha) couvrent plusieurs communes de Condillac à Puy Saint Martin occupées par la forêt de Marsanne.

Il s'agit ici d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, et floristique (Z. N. I. E. F. F.) de type II qui désigne un grand ensemble géographique dont l'équilibre général de l'ensemble doit être préservé.

Cet ensemble essentiellement forestier situé entre les vallées de la Drôme et du Roubion a conservé une diversité biologique notable à proximité du couloir rhodanien, ici fortement urbanisé et objet d'une agriculture irriguée intensive.

La formation végétale dominante correspond ici à la chênaie pubescente; le Hêtre est néanmoins parfois présent en situation marginale.

Le zonage de type II souligne l'unité de cet ensemble au sein duquel les secteurs abritant les hautes calcaires sub-atlantiques semi-arides).

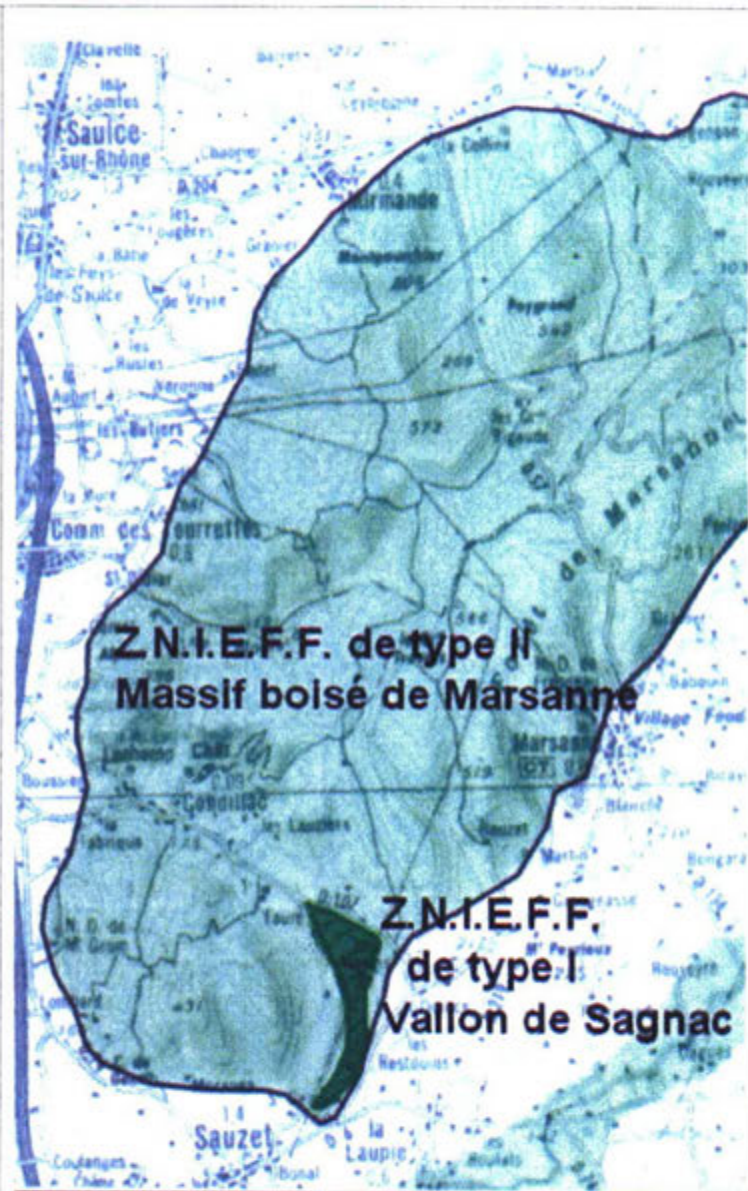
Il illustre également les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour plusieurs espèces, essentiellement des oiseaux (Alouette Lulu, Huppe fasciée. ...).

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt géologique (la dépression de Cléon d'Andran près de Marsanne, témoignant de la phase d'érosion mio-pliocène, est notamment citée à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes).

Le Vallon de Sagnac

Ce site, qui s'étend sur 62,64 ha, comprend le vallon très encaissé situé au sud de la R.D. 107 qui est répertorié en tant que Z.N.I.E.F.F. de type I. Il correspond à une unité écologique bien identifiée en milieu humide, où l'enjeu de préservation des biotopes concernés est important. Les espèces aquatiques intéressantes sont disséminées dans un vaste vallon sableux parsemé de micro zones humides (ruisseaux, petites mares, marais et carrières humides). La richesse de ce vallon est liée à la qualité de l'eau du bassin versant situé au Sud de la forêt de Marsanne.

Il s'agit d'un site principalement connu pour sa richesse en amphibiens, parmi lesquels le Pélobate cultripède, qui semble atteindre ici sa limite septentrionale de répartition. Alyte ou crapaud accoucheur, Pélodyte ponctué et Rainette méridionale y sont également représentés. En outre, l'Ecrevisse à pattes blanches semble toujours fréquenter le cours d'eau ; il s'agit d'une espèce indigène désormais considérablement raréfiée, et dont la présence constitue ici un bon indicateur de la qualité du milieu. En matière d'avifaune, on retiendra particulièrement la présence du Moineau soulcie.



Le maintien des ripisylves correspond à un enjeu de préservation des biotopes liés aux milieux humides, mais joue également un rôle indispensable de protection contre les crues.

Deux « Espaces Naturels Sensibles » ont été retenus par le Département de la Drôme, sur le territoire de Condillac, et correspondent sensiblement aux deux sites Z.N.I.E.F.F. :



L'E.N.S. n° 16 « Forêt de Marsanne » (périmètre de l'ancienne Z.N.I.E.F.F. avant rénovation) : Intérêt du milieu forestier : chênaie pubescente de l'étage supraméditerranéen, landes rochers et falaises calcaires. La forêt de Marsanne sépare les plaines du Roubion de celle de la Drôme entre Valence et Montélimar. Ce massif qui dépasse de plus de 400 m la plaine du Rhône est un obstacle au franchissement des oiseaux migrateurs, mais aussi aux influences méridionales qui remontent la vallée du Rhône, touchant à la fois la flore et la faune. La couleuvre à échelon (espèce méridionale) trouve ainsi en forêt de Marsanne sa localisation la plus septentrionale.



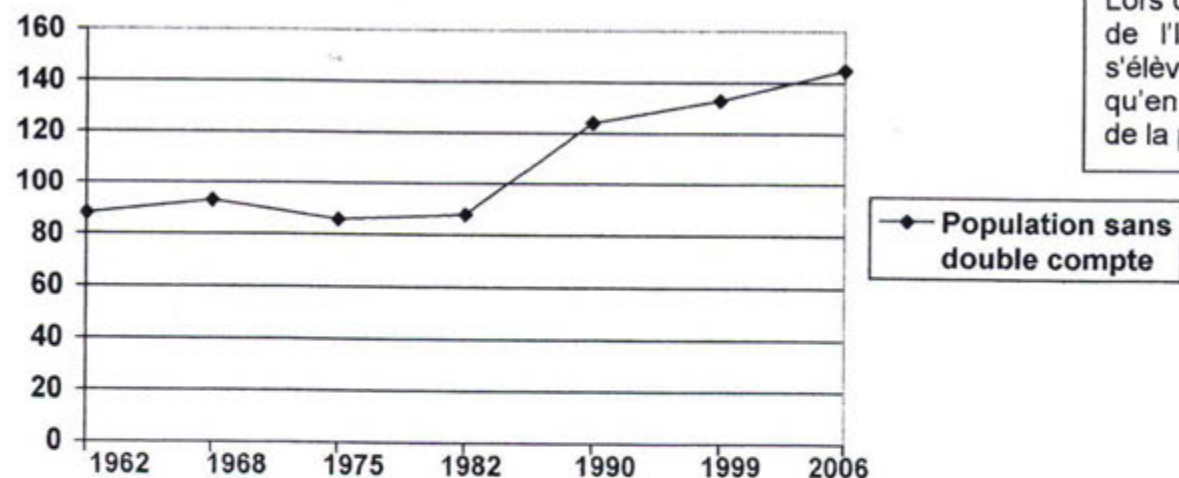
L'E.N.S. n° 176 « Carrières de Sauzet » : correspond au périmètre de la Z.N.I.E.F.F. de type I « Vallon de Sagnac ». Inventorié par le département en tant que site remarquable pour les amphibiens, notamment la population la plus septentrionale de pélobate cultripède en Drôme.

2 - 2 L'évolution des données démographiques et socio-économiques

DEMOGRAPHIE : Une croissance de population plus faible ces dernières années s'accompagnant d'un vieillissement sensible de la population (Source I.N.S.E.E. RGP 99 et enquête annuelle de recensement 2006) :

La dynamique démographique s'est affirmée dans les années 80 – 90 ; en effet, la tendance au départ de la population résidente vers l'extérieur s'inverse à partir de cette période. Aujourd'hui cette « dynamique » se maintient avec un apport de population nouvelle qui demeure certes modeste, mais qui permet de maintenir une croissance de population globalement positive. Condillac bénéficie du desserrement urbain de l'agglomération de Montélimar.

Année recensement	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population sans double compte	88	93	86	88	124	133	145



La plus forte croissance de population a été observée entre 1982 et 1990 (+ 41 % entre 1982 et 1990).

Entre 1990 et 1999, la population de Condillac a augmenté de +7,3 %, valeur inférieure à celle observée sur le canton de Marsanne (+11,7 %) mais par contre supérieur à la valeur observée sur l'ensemble du département de la Drôme (+5,7 %).

Lors de la dernière enquête annuelle de recensement de l'INSEE en 2006, la population de Condillac s'élève à 145 habitants, soit 12 habitants de plus qu'en 1999, correspondant à une progression de 9 % de la population.

Période	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	L'apport migratoire important dans la période 82/90 (+ 26) s'est par la suite amenuisé et a été relayé par le solde naturel (différence entre les naissances et les décès). En effet, pendant la période 1990 - 1999, la croissance de population est alimentée en majeure partie par le solde naturel (+ 7), alors que le mouvement migratoire quoique toujours positif (+2 entre 1990 et 1999) se ralentit très nettement. L'examen des migrations selon le lieu de résidence en 1990, montre que la commune est surtout « attractive » pour les moins de 60 ans : ce sont généralement des ménages d'actifs, souvent avec enfants (47 personnes habitaient Condillac en 1999 et résidaient en dehors de la commune en 1990 : 80 % d'entre elles avaient moins de 60 ans).
Taux de variation annuel en %	- 1,12	0,33	4,38	0,78	1,29	
Part due au mouvement naturel	0,48	2,13	1,22	0,61		
Part due au solde migratoire	- 1,59	-1,80	3,16	0,17		
Taux de natalité ‰	15,90	32,70	20,70	13,90		
Taux de mortalité ‰	11,20	11,50	8,50	7,80		

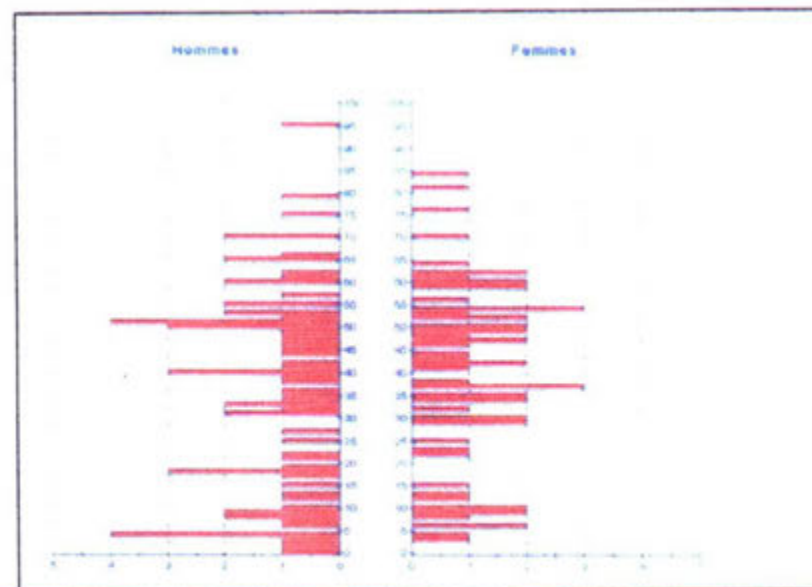
Le taux de natalité connaît une forte poussée dans les années 75 à 90 (32,70 ‰ entre 1975 et 1982), puis baisse par la suite (13,90 ‰ entre 1990 et 1999), tout en restant à un niveau légèrement supérieur à la valeur départementale (12,58 ‰ entre 1990 et 1999). Cette évolution est à mettre en relation avec le tassement sensible de l'apport migratoire qui amène moins de jeunes ménages avec enfants sur la commune que dans la période précédente. Parallèlement le taux de mortalité continue à baisser (7,8‰ entre 1990 et 1999, alors qu'il était de plus de 11 ‰ dans les années 70).

Structure par âge de la population

(source INSEE – RGP 1999 ; enquête annuelle de recensement 2006) :

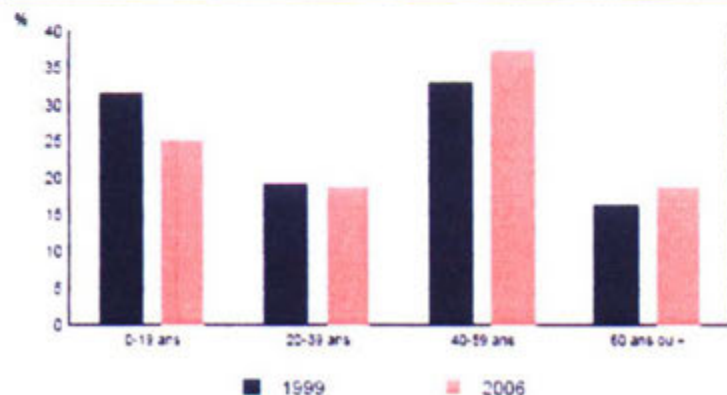
Groupe d'âge	Nombre	Part en % dans la population
0 - 19 ans	35	26,3
20 – 39 ans	30	22,6
40 – 59 ans	46	34,6
60 – 74 ans	16	12,0
75 ans et +	6	4,5
Total	133	100

PYRAMIDE DES AGES 1999 →



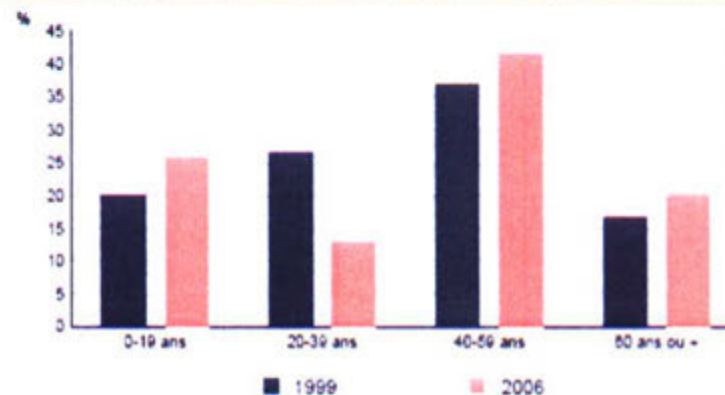
En 1999, Condillac présente une structure de population globalement équilibrée. La part de population « jeune » (moins de 20 ans) représente 26,3 % de la population soit une valeur proche de celle du canton et légèrement supérieure à celle observée sur le département : 25,4 %). Les 60 ans et plus sont peu représentés : 16,5 % de la population, alors que cette part est de 22,5% sur l'ensemble du département en 1999. Toutefois, à cette date on constate un certain « tassement » des classes d'adultes jeunes en âge d'avoir des enfants par rapport à la structure par âge de la population en 1990.

Répartition des hommes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Répartition des femmes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Cette tendance se confirme avec les résultats de l'enquête annuelle de recensement 2006, où se dessine un vieillissement sensible de la population augmentation de la part des classe d'âge des 40 ans et plus, et globalement diminution de la part des classes « jeunes » (adultes jeunes et enfants). Cette évolution et à mettre en relation avec le ralentissement de l'apport migratoire ces dernières années et au vieillissement sur place des apports de population venus résider sur la commune dans les années 80.

Population des ménages :

	1990	1999	2006	
Nombre de ménages	38	50	56	Comme dans la plupart des communes, le nombre de ménages est en augmentation. Cette évolution est liée surtout à la taille des ménages qui diminue (facteurs sociaux : phénomène de décohabitation, familles monoparentales, régression du nombre de familles « nombreuses»).
Nombre moyen de personnes par ménage	3,3	2,7	2,6	
				La taille moyenne des ménages est passée successivement de 3,3 personnes par ménage en 1990 à 2,6 personnes par ménage en 2006.
				En 1999, plus de la moitié des ménages (56 %) sont des ménages de 1 à 2 personnes.

DONNEES SOCIO - ECONOMIQUES : Une population résidente de plus en plus « active », mais de moins en moins d'emplois et d'activités sur le territoire communal, seule l'agriculture « arrive » à se maintenir (Source I.N.S.E.E. RGP 99 et enquête annuelle de recensement 2006)

Actifs et taux d'activité (enquête annuelle de recensement 2006)

Date recensement	Population active	Population active ayant un emploi	Taux d'activité %	Taux de chômage %	Une croissance importante de la population active (+17 %) supérieure à la croissance de population (+ 9 %) et qui s'accompagne d'une forte régression du taux de chômage. Concernant les non-actifs, en 2006 la part des retraités ou préretraités est en augmentation dans la population totale (17,9 % contre 13,5 % en 1999).
1999	59	48	63,4	18,6	
2006	69	63	69,0	8,7	

La population active ayant un emploi, est composée à 85,1 % de salariés.

En 1999, la population active résidente par catégories socio-professionnelles (CSP) se composait comme suit (source : INSEE) :

Catégories socio-professionnelles	En volume	En %	Les CSP dominantes sont représentées par les employés, ouvriers et professions intermédiaires. La part des différentes CSP dans la population de Condillac est sensiblement la même que celle observée au niveau du canton et du département à l'exception - des employés qui sont bien représentés, - des artisans, commerçants, cadres et professions intellectuelles, qui sont totalement absents (ces CSP sont de l'ordre de 5 % au niveau du canton et du département).
Agriculteurs	4	3,7	
Artisans, commerçants	0	0	
Cadres, prof. intellectuelles	0	0	
Professions intermédiaires	12	11,1	
Employés	24	22,2	
Ouvriers	16	14,8	
Retraités	24	22,2	
Sans activité professionnelle	28	25,9	

De plus, en 1999, la commune retient très peu ses actifs résidents : 79 % d'entre eux travaillent à l'extérieur de la commune (soit 37 actifs) et cette proportion a augmenté de 15,6 % par rapport à 1990 ; très peu de migrations domicile – travail s'effectuent hors département, la majorité d'entre elles a lieu vers les pôles d'emploi de la vallée du Rhône (Montélimar, Livron-Loriol, Valence...).

Concernant ces déplacements domicile travail, 81 % des actifs font appel exclusivement à la voiture particulière ; les deux roues et les transports en commun seuls, ne sont pas du tout utilisés.

Seulement 10 actifs résidaient et travaillaient sur la commune au dernier recensement de 1999.

Aujourd'hui quelques activités sont présentes sur la commune :

⇒ L'activité agricole : elle constitue l'essentiel des activités présentes sur la commune. 4 sièges d'exploitation sont encore en activité et semblent se maintenir. Le nombre d'exploitation agricole a beaucoup diminué au cours des années 70 – 80 (15 exploitations en 1970, elles n'étaient plus que 4 exploitations en 1989). La surface agricole utilisée est faible, de l'ordre de 180 ha, la majeure partie du territoire étant occupée par la forêt (789 ha de bois en 2000).

En 2008, sur les quatre sièges d'exploitation agricole, deux pratiquent l'élevage avicole. Ces quatre exploitations sont localisées :

- au lieu-dit « Picard », exploitation pratiquant l'élevage (volailles, dindon...)
- au Château, site du vieux village : vignes, truffiers, exploitation de la forêt (bois et chasse),
- à Béraud (double actif), produit essentiellement des céréales,
- à Arentier (gîte, élevage de poulet...).

Dans les superficies agricoles, dominent les terres cultivées (céréales, production de semences,...) quelques prairies naturelles dans le fond des vallons, un peu de vigne, de lavandin et d'arboriculture.

Les sols les plus « riches » se situent dans la partie de la plaine de Marsanne où les sols sont légers, et sont parcourus par un réseau d'irrigation important (bonne valeur agronomique des terres).

La commune est incluse dans l'aire AOC « Picodon de la Drôme » au même titre que les autres communes de l'ensemble du département.

⇒ L'artisanat du bâtiment :

- une entreprise de plomberie dans le village,
- une entreprise de montage de cuisine.

⇒ Des services :

- un centre de remise en forme à Lauzières
- plusieurs gîtes et chambres d'hôte à Champ Coulon, Rivet et Arentier en matière d'hébergement touristique

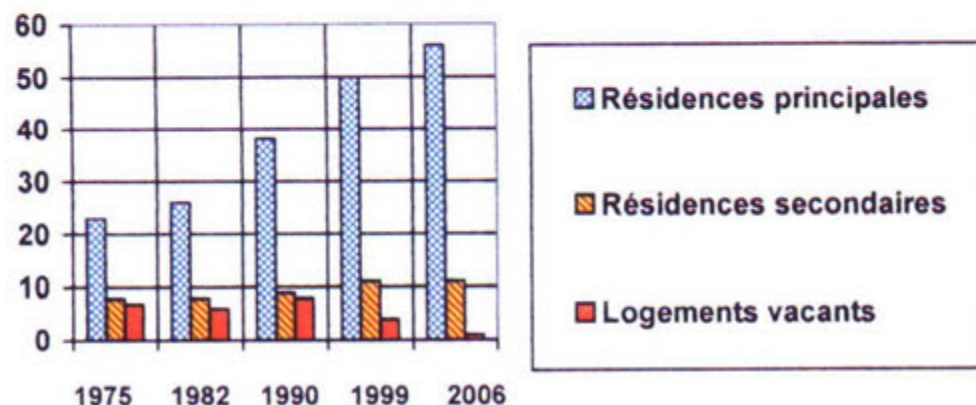
Il n'existe plus de commerces et de services de proximité sur la commune : les derniers commerces (café – hôtel et restaurant) ont fermé au cours des vingt dernières années. Aujourd'hui les habitants vont s'approvisionner sur les communes voisines (La Coucourde, Marsanne) mais le plus souvent dans les grandes surfaces commerciales de Montélimar.

L'unité de mise en bouteille de l'eau de la source Sainte Anastasie qui représentait quelques emplois a fermé au début des années 80 (source privée d'eaux minérales).

Dans le secteur public, l'unique employeur est la mairie.

2- 3 Le parc logement et l'offre foncière : peu de logements locatifs, un rythme de constructions neuves stable mais relativement faible, une offre foncière en « décalage » par rapport aux contraintes d'aménagement et d'équipement

PARC LOGEMENT : un parc ancien de résidences principales composé en majorité de maisons occupées par leur propriétaire



Le parc logement reflète l'évolution démographique et connaît une forte croissance au cours des années 80 - 90, avec un parc de résidences principales en 1999 qui a plus que doublé par rapport à 1975.

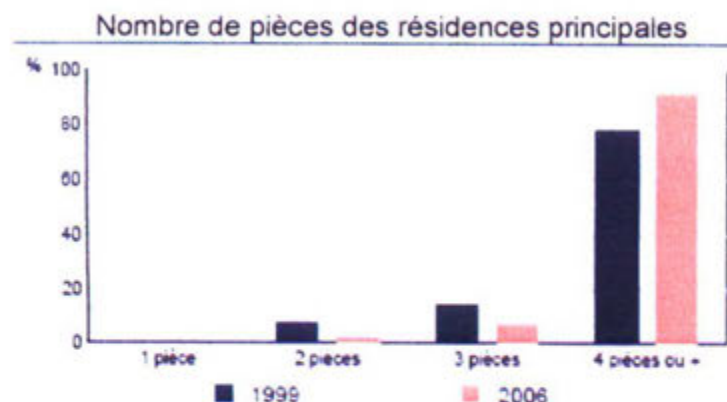
Le nombre de résidences secondaires est resté relativement stable, mais les logements vacants n'ont cessé de diminuer traduisant une forte pression sur le parc immobilier.

Evolution du Parc Logement (source INSEE)	1975	1982	1990	1999	2006
Résidences principales	23	26	38	50	56
Résidences secondaires	8	8	9	11	11
Logements vacants	7	6	8	4	1
Nombre total de logements	38	40	55	65	68
Nombre moyen d'occupant des R.P.	3,7	3,4	3,3	2,7	2,6

Selon les données du RGP de 1999, le parc des résidences principales est ancien, presque la moitié du parc (44,6 %) a été construit avant 1949. 8,9 % des R.P. ont été achevées depuis 1999.

En 2006, 92,9 % du parc de résidences principales est constitué de maisons individuelles. Ce sont des grands logements (près de 90 % ont 4 pièces et plus). Les logements sont dans l'ensemble confortables (installation sanitaire dans 98% des logements, et moyen de chauffage (central ou non) pour l'ensemble.

Concernant l'occupation des résidences principales selon la taille des ménages, on note par rapport à 1990, une progression de la part des logements occupés par des ménages de 1, 2, ou 3 personnes (en corrélation avec l'évolution de la structure de population), alors que la part des logements occupés par des familles « nombreuses » (4 personnes ou plus) est en nette diminution.



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

En 2006, 82,1 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, mais la part des logements locatifs est toutefois en légère augmentation par rapport à 1999.

Le parc de résidences principales compte 8 logements locatifs (soit 14,3 % des résidences principales) ; ce parc de logements locatifs comprend surtout des logements locatifs non aidés (deux logements locatifs communaux dans le bâtiment de la mairie-ancienne école).

Concernant le parc des résidences principales, certains déséquilibres apparaissent :

- un parc de logements peu diversifié, sous occupés avec notamment très peu de petits logements,
- une faible part de logements locatifs

Statistiques communales sur la construction neuve concernant le nombre de logements commencés de 1990 à 2005 (source SITADEL)

Période	P.C. pour habitations neuves	
	Nombre total	Nbre / an
1990 - 1999	9	0,9
2000 - 2005	7	1,2
TOTAL	16	1,0

Depuis 1990, la commune connaît un rythme relativement constant d'une construction neuve par an en matière d'habitat.

De 1990 à 2005 : 16 logements ont été construits, soit en moyenne un logement neuf par an.

Ce sont généralement des constructions en individuel pur, notamment en accession à la propriété, toutefois 7 logements en collectifs ont été réalisés en 1994.

Par ailleurs le patrimoine bâti existant offre peu de possibilités d'accueil : la quasi-totalité des constructions a été réhabilitée. Quelques constructions vétustes en secteur épars proches de l'état de ruines pourraient être restaurées (très peu, trois à quatre constructions au maximum en dehors du secteur du vieux village ; exemple : Coste Lenne).

La commune connaît une forte demande en logements locatifs à laquelle elle ne peut donner suite.

Concernant les terrains à bâtir, en raison de différentes contraintes (niveau d'équipement, foncier, contraintes d'urbanisme en application du R.N.U.), les capacités d'accueil sont limitées, les opportunités foncières ne répondant pas dans la plupart des cas aux conditions de constructibilité

C'est pourquoi, face à cette situation, la commune a voulu se donner les moyens d'une réflexion préalable afin de mettre en place un document d'urbanisme permettant de gérer et de planifier le développement des nouvelles constructions en fonction des contraintes et des objectifs qu'elle se sera fixée.

2- 4 Occupation du sol et évolution du tissu bâti

Toponymie - Histoire des lieux...

L'étymologie de Condillac que l'on trouve à travers les âges sous les formes « Candilly », « Candilla », ou « Contilly » vient des radicaux « cond » et « cand » qui signifient confluent, coin, limite et du mot ibérien ou ligurien « ili » qui veut dire village, colonie. Ce qui laisse supposer que depuis les temps les plus anciens, Condillac est un « petit territoire », un lieu faiblement peuplé et physiquement peu étendu.

L'occupation du site remonterait à l'Antiquité avec la présence de colonies grecques en provenance de Marseille.

L'implantation originelle du premier pôle bâti « aggloméré » se confond avec l'histoire du château.

C'est un ensemble imposant du XVe siècle faisant suite à un premier édifice du Xe. L'ensemble a été entièrement restauré par l'architecte Denis Destors au XIXème. Le Château se compose de trois parties distinctes; la partie la plus ancienne, coté sud-est, se compose d'un donjon carré dominant tous les autres bâtiments. La salle basse du Château de Condillac, dans laquelle on pénètre par l'ancien pont-levis, a été peinte d'une fresque vers 1609 décrivant les principaux événements de la guerre de Troie.

L'église dédiée à Saint Pierre, implantée dans l'enceinte du château, est de construction plus récente puisqu'elle n'a été édifiée qu'en 1715.

Avec le village fortifié qui l'entoure le site est entièrement privé. Seule l'église est communale et donc accessible au public. Ce patrimoine bâti ancien de grande qualité, vieux village et château qui font l'objet de servitudes de protection (sites classé et inscrit du château et de ses abords)

Condillac était jadis réputé pour son eau minérale gazeuse dont la source « Anastasie » a été découverte en 1845 en rive gauche du lit de la Leyne. L'exploitation de cette source a eu son heure de gloire (jusqu'à 800 000 bouteilles commercialisées), d'autant plus que ces eaux se sont avérées efficaces dans le traitement d'une épidémie de choléra qui a sévi au XIXè siècle. Elle se commercialisait sous le vocable de *Reine des eaux de table*. Après bien des vicissitudes, l'exploitation a pris fin en 1978.

Infrastructures routières

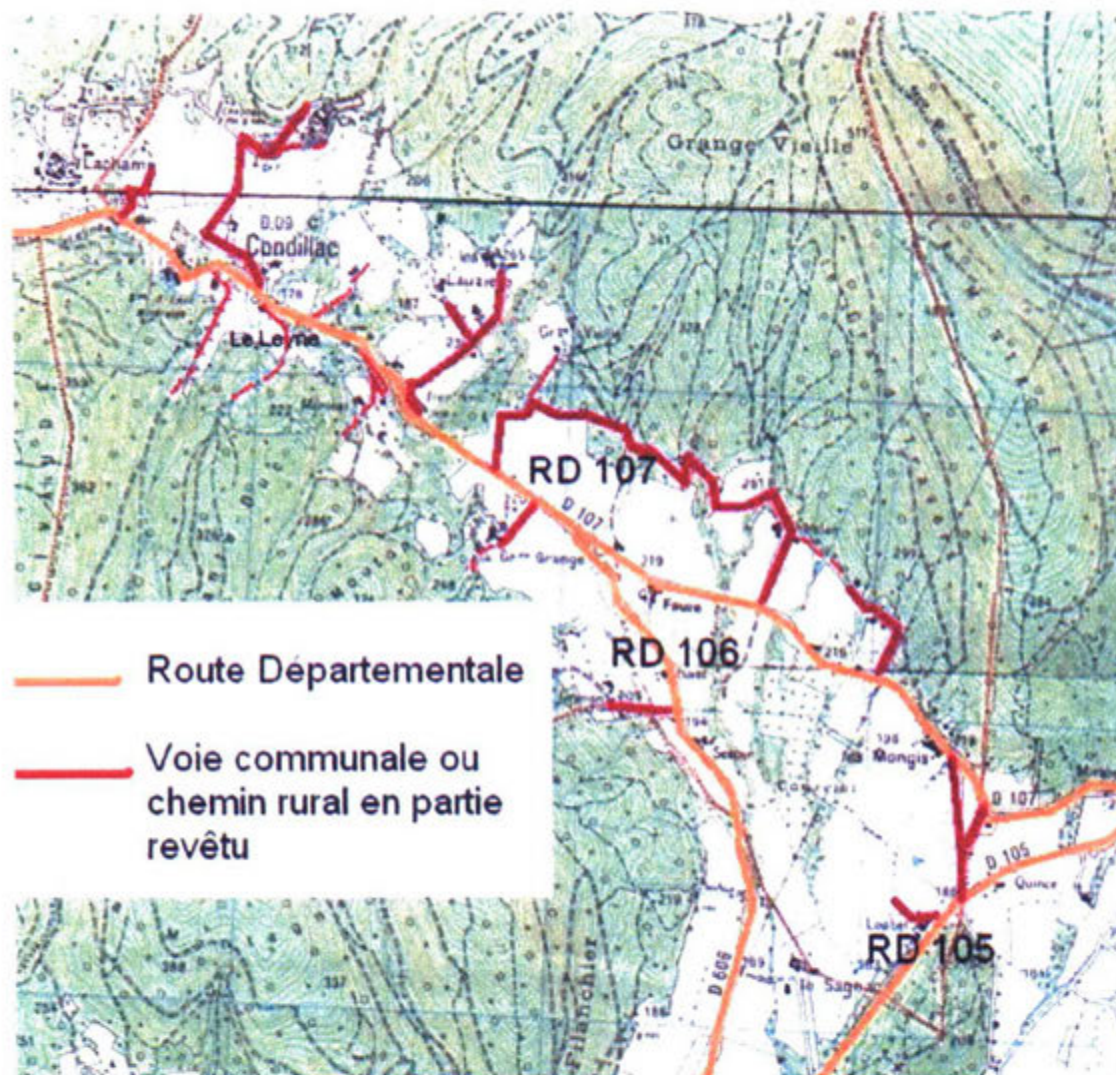
Le territoire communal est traversé par trois routes départementales dont les itinéraires sont d'intérêt cantonal :

- La plus importante (en trafic) est la R.D.105, de 2ème catégorie reliant Montélimar à Sauzet à travers la plaine de Marsanne, et qui longe l'extrémité sud-est du territoire communal.
- La R.D. 107 longeant la vallée du Leyne et traversant la commune d'Est en Ouest est l'axe de desserte principal du bourg et des principaux lieux habités de part et d'autre de la vallée et qui se connectent sur cette voie. Classée en 3ème catégorie, elle supporte également un trafic de transit local, entre La Coucourde au niveau de la vallée du Rhône et Marsanne.
- La R.D. 106, classée en 4ème catégorie, reliant Condillac à Sauzet.

Les autres voies sont constituées par le réseau des voies communales et des chemins ruraux, souvent limitées dans leurs caractéristiques car adaptées à la desserte locale et à l'usage agricole et forestier (nombreuses pistes forestières dans les massifs boisés du Grand Travers au nord et des Grands Abris au sud).

Il est à souligner toutefois que sur plusieurs endroits de la commune, la continuité de ces chemins est interrompue par l'occupation « de fait » de certains propriétaires riverains.

Plusieurs itinéraires de randonnées ont été mis en place dans le cadre du développement touristique du Pays de Marsanne. Ces trois boucles de randonnées (20, 21, et 22) parcourent les reliefs boisés de part et d'autre de la vallée du Leyne.

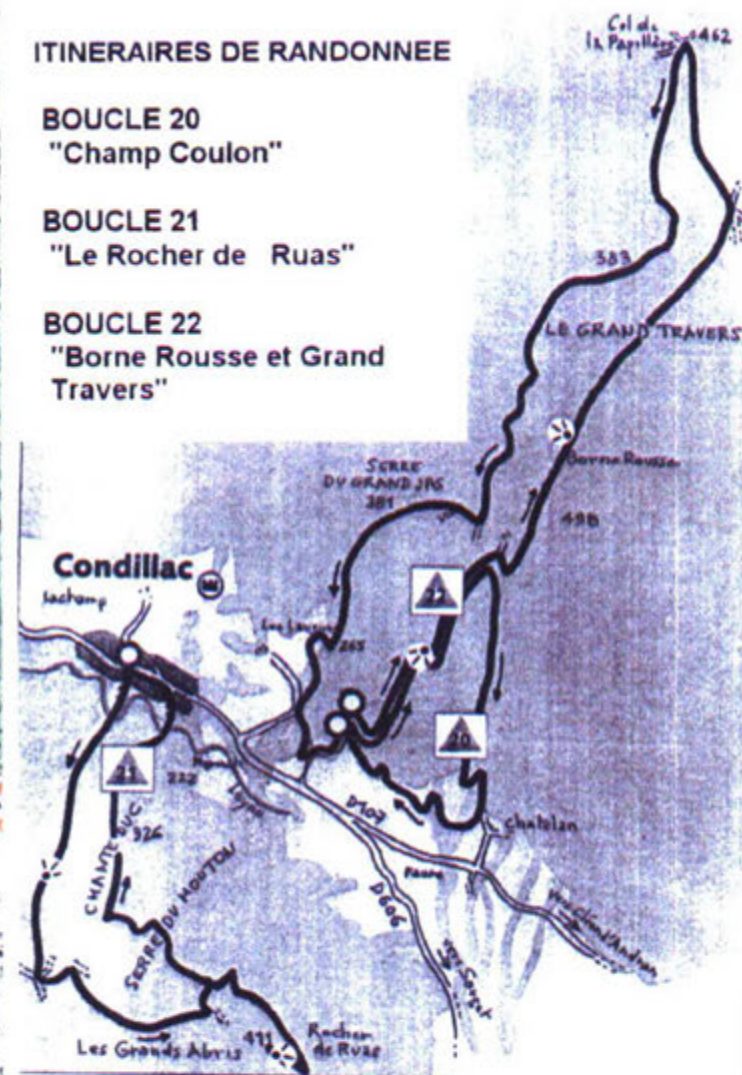


ITINERAIRES DE RANDONNEE

BOUCLE 20
"Champ Coulon"

BOUCLE 21
"Le Rocher de Ruas"

BOUCLE 22
"Borne Rousse et Grand Travers"



Espaces agricoles et naturels

L'espace agricole s'étend surtout sur la partie de la plaine alluviale de Marsanne où les terrains ont de bonnes potentialités agronomiques et où la mise en valeur agricole (cultures,...) est facilitée par les réseaux d'irrigation, mais aussi sur les secteurs en piémont des reliefs boisés et dans la vallée du Leyne.

Les quatre sièges d'exploitation agricole d'exploitation sont constitués de fermes isolées et sont localisés à l'écart des pôles d'habitat agglomérés (sauf l'exploitation du château qui s'intègre dans l'ensemble bâti vieux village appartenant à ce même exploitant). Trois bâtiments d'élevage avicole sont en activité : deux à Picard et un à Arentier.

Espaces naturels

Située sur les contreforts méridionaux de la forêt de Marsanne, la commune de Condillac supportant une faible densité urbaine (15 habitants au km²), comprend de vastes espaces naturels boisés sur presque les 4/5 de son territoire. Bois de chênes, pins..., sur les reliefs collinaires, boisements ripisylves le long du Leyne et des ravins qui entaillent les piémonts et la vallée (vallon de Sagnac...), constituent des espaces naturels de qualité, par la diversité des milieux rencontrés (classement en ZNIEFF de ces espaces naturels)

Ces espaces naturels ont un rôle important dans le maintien des espèces animales et végétales, mais aussi pour la régulation des phénomènes de ruissellement, pour la fixation des sols, et pour la stabilité des terrains en pente. Ils participent au maintien d'un environnement de qualité et à l'attrait touristique de ce territoire. Ces espaces naturels restent des lieux privilégiés de découverte des milieux naturels, des sites et paysages, propices à la détente et aux loisirs (sentiers de randonnée).

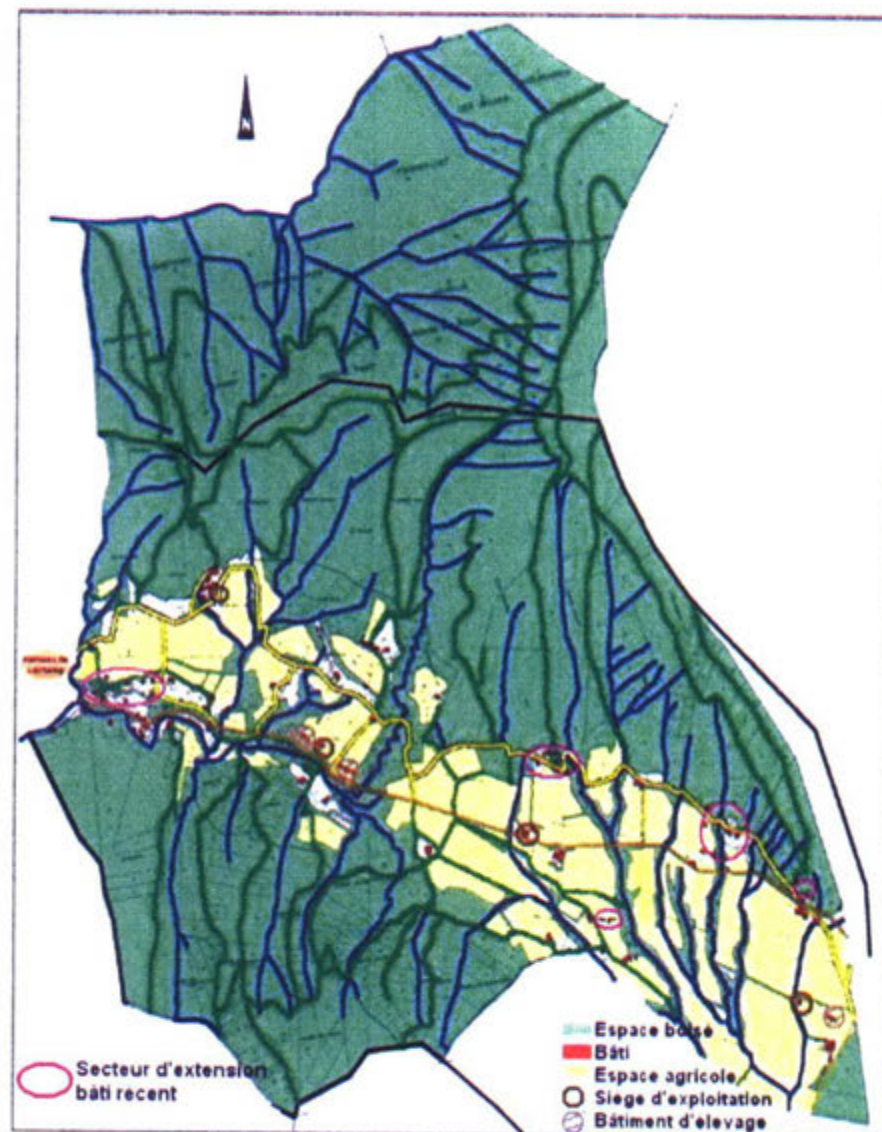
Formes bâties et évolution urbaine

Les premières hauteurs des versants sud-ouest de la vallée du Leyne ont connu une implantation humaine ancienne avec le site du Château et du vieux village, et quelques fermes anciennes isolées généralement implantées au niveau des ruptures de pentes.

Le site du vieux village et du château forme un ensemble d'une grande qualité urbaine et architecturale.

D'une manière générale, sur l'ensemble du territoire, les constructions anciennes ont conservé leur caractère et présentent dans la plupart des cas un intérêt architectural et patrimonial indéniables (ancienne dépendance du château, ensemble bâti avec tour à la Grand Grange....).

Cette urbanisation traditionnelle est dispersée sous forme d'un bâti isolé occupant un maillage parcellaire généralement vaste. Ce bâti dont l'affectation était autrefois agricole, est généralement composé de belles bâtisses en pierre (habitation principale de R+1+1/2 niveaux avec souvent un à deux bâtiments d'exploitation généralement accolés à l'habitation) : toiture à deux pans avec pignons triangulaires et soulignée de génoises.



Ces bâtiments s'organisent généralement selon un sens de faîtage orienté est-ouest s'inscrivant dans la pente des piémont (implantation perpendiculairement à la pente), la façade du bâtiment principal étant « ouverte » vers le sud.

Quelques vieux bâtiments sont aujourd'hui en mauvais état de par leur localisation (isolée) ou par leur statut foncier (succession) et mériteraient d'être réhabilités pour éviter la disparition de ce patrimoine.

Le centre « bourg chef-lieu » au lieu-dit Coste Lenne constitué par quelques constructions étalées le long de la R.D. 107 (dont la mairie et l'ancienne école), est d'implantation plus tardive (XIX^{ème}).

Dans les années 80, plusieurs quartiers ont vu se développer la construction d'habitat individuel en accession à la propriété : Vignaret, Béraud, Les Mongis, Les Lauziers. Plus récemment, quelques habitations récentes sont venues conforter le quartier de Rivets sud. Cette urbanisation s'est réalisée au coup par coup et a porté généralement sur des grandes parcelles (de l'ordre de 4000 m² dans les années 80, un peu moins aujourd'hui), parfois boisées comme à Béraud, et situées dans les zones « constructibles » définies à l'époque dans le document « Zonage simplifié » de décembre 1980 puis dans le document « Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme : MARNU » ayant fait l'objet d'un consensus entre l'Etat et la commune (accord du préfet en date du 15 décembre 1989). Une fois ce document devenu caduc, les autorisations ont été soumises au Règlement National d'Urbanisme, et notamment à la « règle de constructibilité limitée » en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Cette situation de mono fonctionnalité de l'habitat (presque uniquement habitat individuel en accession à la propriété, quelques locatifs dans le cadre de réhabilitation mais très peu) limite les possibilités de renouvellement de la population dans le bâti existant (la population vieillit sur place), même si quelques mutations ont lieu au sein des constructions existantes.

Les quelques activités existantes autres qu'agricoles (artisanat, gîtes, centre de remise en forme) sont localisées dans le village et dans d'anciennes fermes dispersées sur le territoire. Il n'existe pas de site d'activités économiques sur la commune.

2- 5 Les équipements nécessaires au développement de l'urbanisation

Il n'existe plus aujourd'hui de commerces et de services de proximité sur la commune. L'école a été fermée il y a plusieurs années. En maternelle et primaire, les enfants scolarisés (une douzaine) sont accueillis dans les établissements scolaires des communes voisines (surtout Marsanne).

En matière de transport collectif : une ligne régulière interurbaine du réseau départementale assure un service quotidien (sauf dimanche et jour férié) entre Condillac, Savasse, Ancone et Montélimar (dont le collège Europa) mais uniquement en période scolaire. Les usagers sont essentiellement les scolaires qui se rendent dans les établissements du secondaire à Montélimar.

Sur Condillac, les arrêts de cette ligne se font le long de la R.D. 107 au niveau du bourg « Coste Lenne », (panneau indicatif sans abri bus et sans aménagement spécifique).

ASSAINISSEMENT

Le bourg centre « Coste Lenne » est raccordé à un dispositif de traitement des eaux usées relativement succinct de type décanteur digesteur et qui se rejette en aval dans le ruisseau de Leyne.

Cette station qui aurait été mise en service en 1980 dispose d'une faible capacité d'épuration : 15 équivalents habitants.

Le réseau d'assainissement des eaux usées de type séparatif, date des années soixante dix. Long de 120 mètres, il dessert 5 habitations, comprend 4 regards, et deux déversoirs d'orage.

L'entretien et l'exploitation du réseau d'assainissement et de la station sont assurés par la Commune.

Conformément à la Loi sur L'Eau, la commune a fait réaliser l'étude du Schéma Général d'Assainissement qui a été confiée au cabinet POYRY / BETURE CEREC (étude zonage et programmation de l'assainissement en 2006).

Le diagnostic réalisé sur les dispositifs d'assainissement autonome existants (50 foyers concernés par l'assainissement individuel, 75 % de taux de réponse aux questionnaires envoyés lors de l'enquête en septembre 2005) montre que la plus grande partie des dispositifs ne sont pas aux normes et ne sont souvent pas ou peu entretenus. La réhabilitation d'au moins 64 % des installations existantes s'avère nécessaire.

EAU POTABLE

Il n'existe aucun captage d'eau potable sur le territoire communal. La ressource exploitée provient du Forage dit « Juston » implanté sur le territoire de la Commune de SAVASSE.

La Commune de Condillac fait partie du Syndicat Drôme Rhône à Lorient. L'exploitation est assurée par la SDEI à Lorient.

L'ensemble du territoire est raccordé au réseau, la commune compte 64 abonnés, et n'a pas de gros consommateurs d'eau.

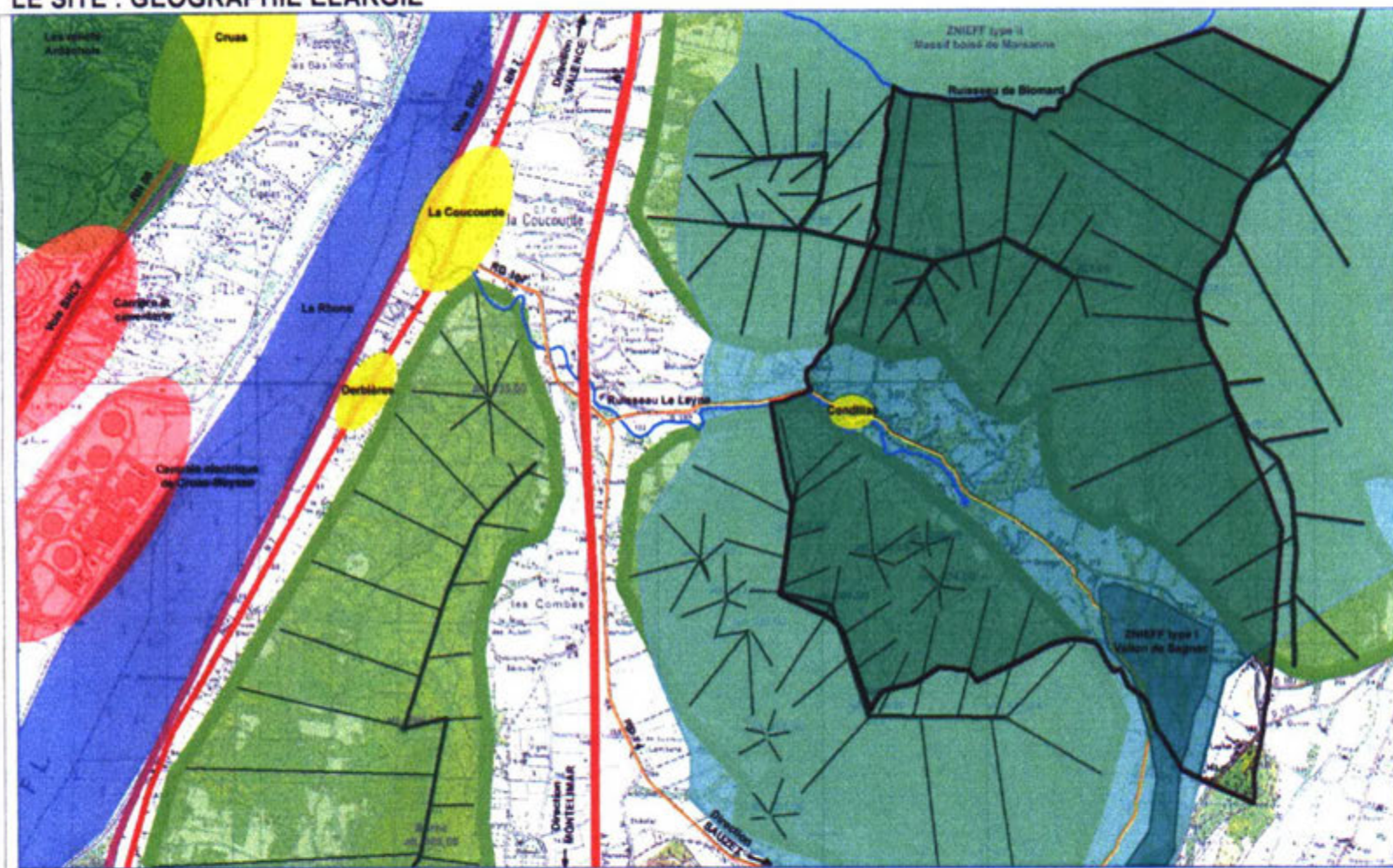
La consommation moyenne annuelle est de 10 524 m³, soit 216 l/j/habitant (en considérant une population d'environ 133 habitants).

Le réseau A.E.P. constitué par des canalisations en fonte, PVC et PEHD, est alimenté par le réservoir d'eau implanté dans le quartier « Joanna » au dessus du château.

La qualité de l'eau potable est satisfaisante mais l'alimentation pour de nouveaux besoins est limitée en quantité par la capacité du réservoir et la taille des canalisations.

2- 6 Les paysages

LE SITE : GEOGRAPHIE ELARGIE



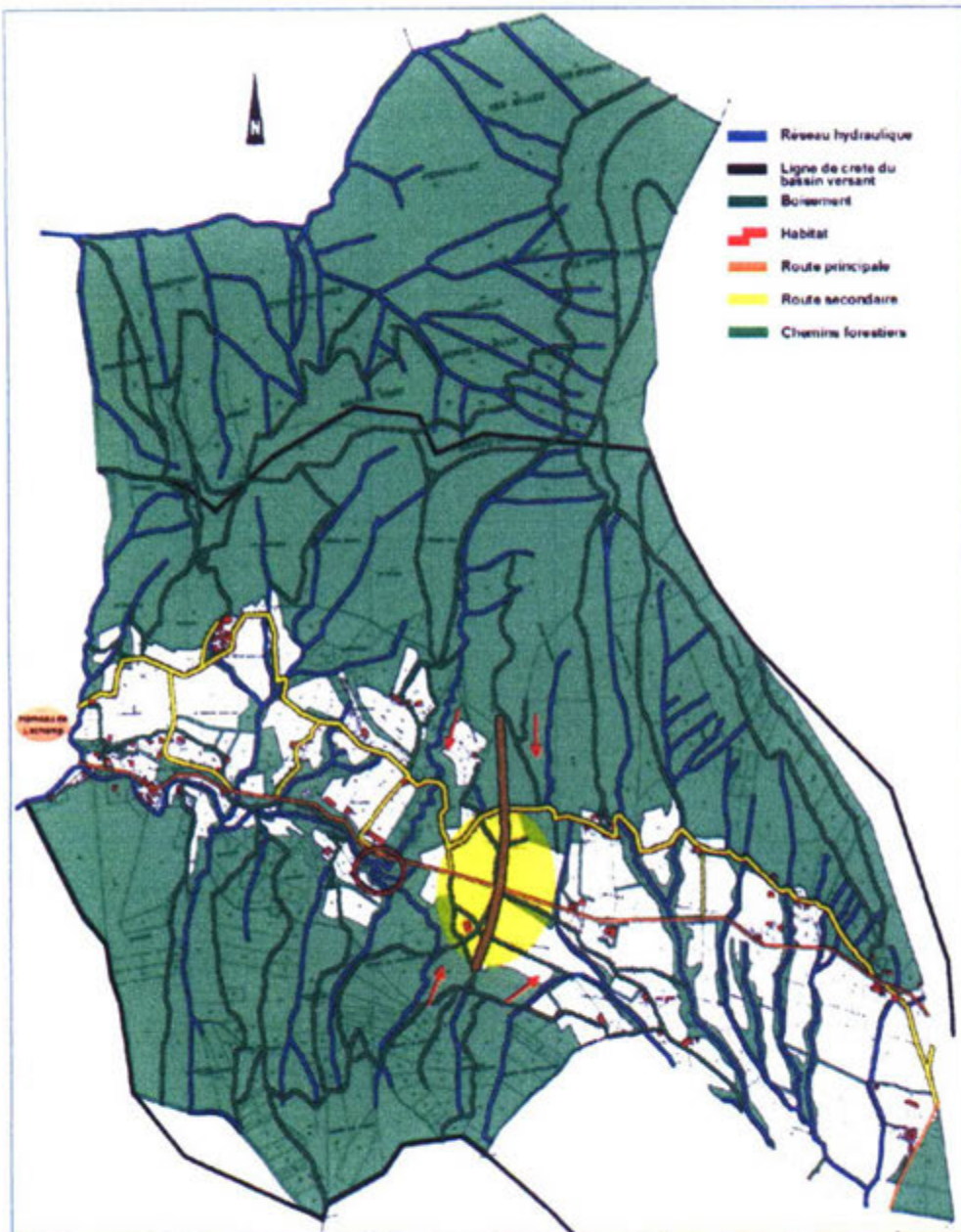
Condillac s'inscrit dans un fond de vallée, traversé par la rivière de Leyne qui rejoint le Rhône à la hauteur de la Coucourde.

L'enveloppe territoriale de la commune couvre un vaste secteur boisé dont les lignes de crêtes s'étirent sur un axe est-ouest offrant ainsi de larges et amples versants adrets (exposés plein sud).

Les hauteurs que comptent les reliefs connaissent déjà de belles cotes d'altitude (Grand Travers : 576 m, Ruas : 411m et Le Grand Abri = 430,80 m).

La commune est concernée par la présence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- La grande entité boisée du Massif de Marsanne (Z.N.I.E.F.F. de type II), et
- La zone humide du vallon de Sagnac (Z.N.I.E.F.F. de type I), qui mérite une protection renforcée.



Ces données confèrent à la commune une image de qualité tant d'un point de vue paysager qu'environnemental.

Le territoire communal est traversé par une route départementale qui s'inscrit en fond de vallée sur la rive droite de la rivière. Cette route relie Condillac à deux villages, Sauzet au sud et Marsanne au nord.

Le village bénéficie d'une situation géographique très confortable.

Légèrement en retrait de la vallée du Rhône, il s'offre un cadre de verdure préservé où baignent le calme et la tranquillité alors même que la ligne TGV Méditerranée, l'Autoroute A7 et la RN7 parcourent et tronçonnent la plaine alluviale du Rhône en un gigantesque couloir de communication bourdonnant d'engins motorisés.

Il est à noter que l'attrait du territoire communal s'étend au-delà de ses propres limites. Ainsi les fonds de perspectives qui s'étirent jusqu'aux reliefs des montagnes d'Ardèche offrent une profondeur et une échelle au lieu non négligeables. A contrario, de forts éléments perturbateurs (carrières et cimenterie Lafarge ainsi que la Centrale électrique de Cruas-Meysse) s'invitent et s'imposent à la vue sans toutefois ternir, de par leur recul, la qualité du site.

LES COMPOSANTES GENERALES DES PAYSAGES DE CONDILLAC

L'emprise stricte de l'enveloppe communale dévoile la présence d'un vallon étroit et encaissé aux versants très irrigués par une multitude de ravins et de ruisseaux qui entaillent et ruissellent aisément au sein de cette terre argilo-sableuse et facilement érosive.

Il est à noter une particularité propre à Condillac qui nous offre la rare occasion de voir la source de sa rivière avec l'ensemble de ses convergences de cours d'eau à mi parcours de la largeur du territoire communal et en fond de relief.

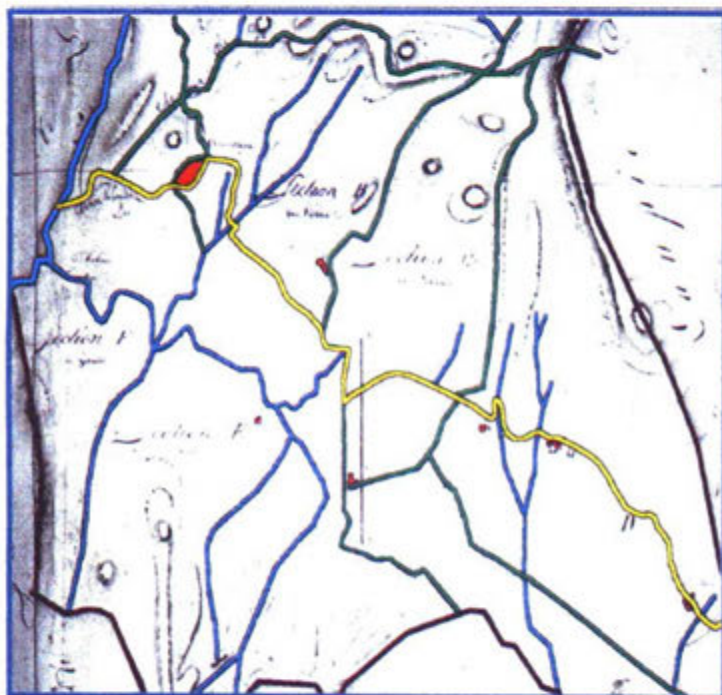
Ces états de faits révèlent une scission nette et radicale de deux entités paysagères fortes.

En effet de part la configuration du terrain, les eaux de ruissellement se séparent et s'écoulent pour les unes vers l'ouest pour venir alimenter la rivière de Leyne et pour les autres vers l'est sous forme de chevelus denses et encaissés.

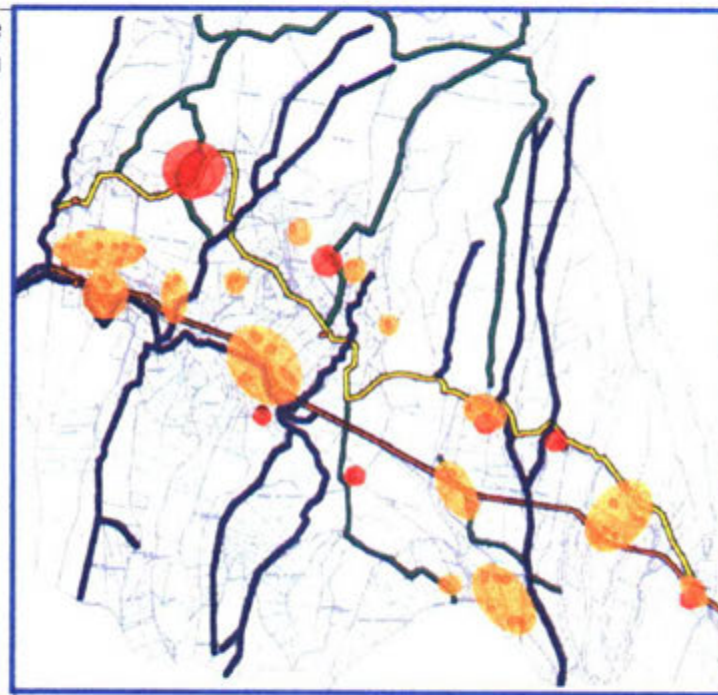
Ces deux entités sont matérialisées sur la carte par une ligne de rupture et un cercle jaune qui mettent en évidence la particularité du lieu et en cela sa très forte sensibilité paysagère.

Cette rupture est aussi une articulation où l'on passe d'un milieu à un autre d'un espace semi fermé étroit, calfeutré à un espace large et ouvert. En effet, la commune est revêtue par une grande entité boisée dense et uniforme. Elle compte un réseau de haies corridors (structures paysagères linéaires assurant des rôles de circulation d'espèces et d'énergie et des fonctions de filtres et de barrière) interconnectées reliant les différents milieux entre eux (milieu ouvert vers milieu fermé - milieu humide vers milieu sec etc,...).

Le fond du paysage inoccupé par les boisements est libéré à l'agriculture avec cependant quelques rivalités face à la pression foncière qui se fait sentir sur la commune. L'étendue boisée est arpentée par de nombreux chemins forestiers qui la rendent accessible et praticable. Aux vues de ces données et à la clarté de sa lisibilité paysagère, la commune possède une vraie valeur en terme de qualité du cadre de vie et de biodiversité.



Extrait cadastre
Napoléon



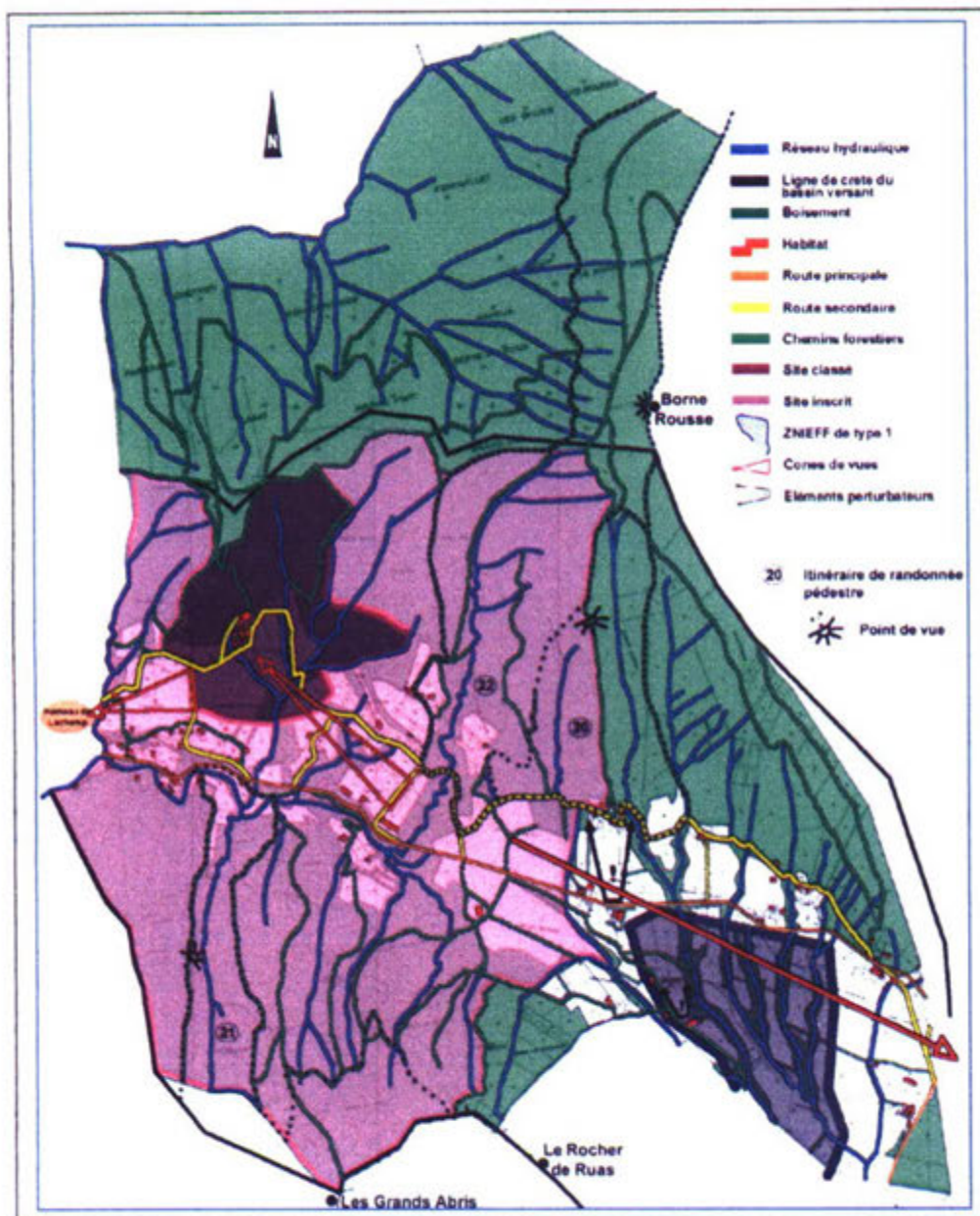
Extrait cadastre
actuel

A l'origine, le chemin reliant Condillac à Marsanne s'est implanté à la limite des contraintes du relief offrant ainsi un dessin sinueux qui épouse et souligne la géographie locale.

A la fin du XIX^e un réseau de routes se développe. Il connaît un tracé plus rectiligne et affirme sa vocation de voie de communication pour les déplacements des hommes et des marchandises.

Une nouvelle route qui s'inscrit en fond de vallée, parallèle avec le cours de la rivière vient desservir le village. Ce tracé va en recomposer son organisation bâtie.

Le village originel implanté en retrait de la rivière sur le versant sud et en léger recul par rapport au vent dominant connaît un dessin de tissu dense et concentrique qui rompt avec l'écriture éparse et dispersée qu'arbore aujourd'hui l'implantation du bâti.



L'entité « moderne » villageoise a migré pour s'installer et se réorganiser aux abords immédiats de la nouvelle route. De là s'érigent, au sein même d'un méandre de la rivière, les bâtiments d'institution (Mairie - Ecole).

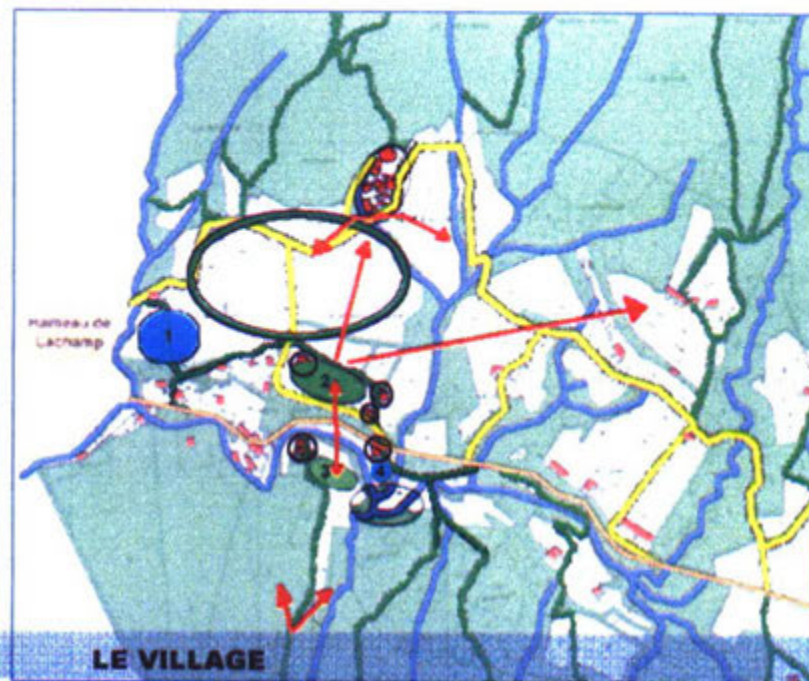
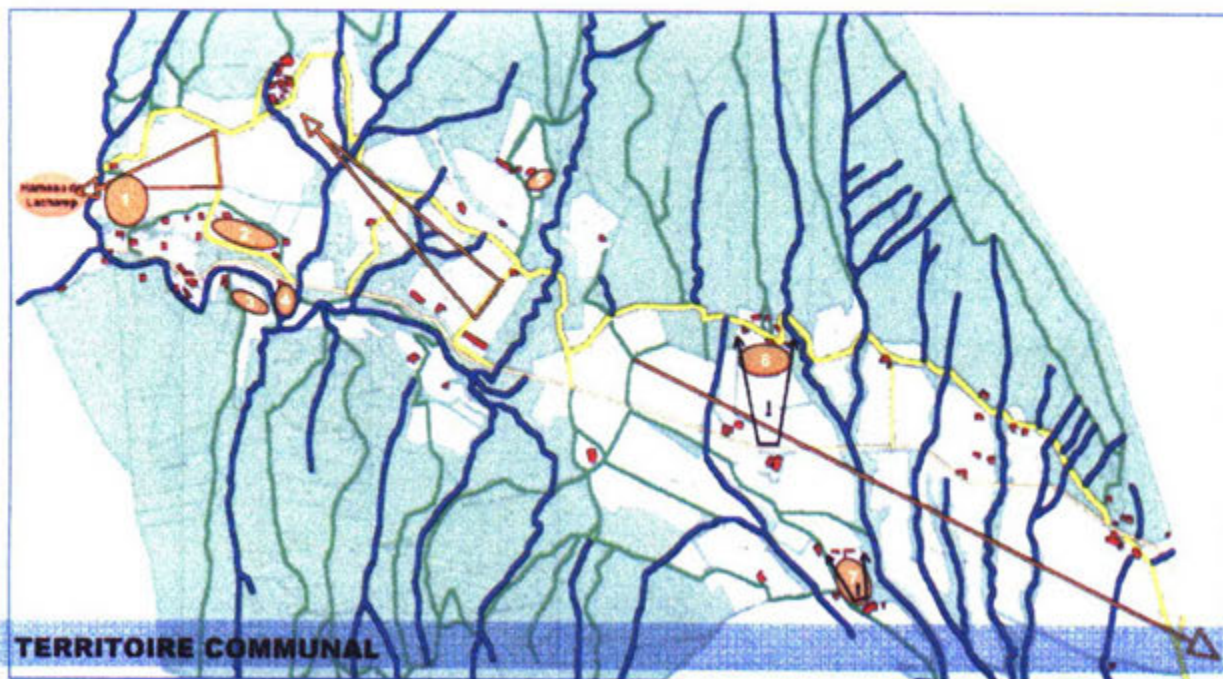
Dès lors le développement de la commune, se concentrera exclusivement sur cet axe hormis quelques exceptions en continuité des hameaux existants.

D'autre part, la commune possède différents éléments d'importance et d'intérêt, ils sont recensés sous forme :

- de site classé (le château et ses abords ce qui correspond à l'entité originelle du village et de ses environs immédiats),
- de site inscrit (englobe l'ensemble de l'entité paysagère ouest en référence à la scission paysagère des eaux de ruissellement),
- d'une ZNIEFF de type I « vallon de Sagnac »
- de trois itinéraires de randonnée qui offrent des perceptions et points de vues différents sur l'ensemble du territoire communal,
- des cônes de vues remarquables sur :
 - le hameau de Lachamp, à partir de la voie communale n°2 qui mène au château
 - le domaine du Château, à partir du chemin vicinal ordinaire n°4 qui mène à Lauzières
 - la plaine de la Valdaine à partir de la Grand Grange le long de la RD 107 .

Deux groupes d'éléments « perturbateurs » sont en rupture avec les composantes paysagères rencontrées sur le territoire communal ; il s'agit de plusieurs constructions récentes aux quartiers de Béraud et de Rivet qui, en raison de leurs implantations et de leurs forts impacts visuels, dénotent avec l'harmonie du lieu.

LES SECTEURS A ENJEUX PAYSAGERS



SECTEUR	ESPACE SENSIBLE FORT
1 VIGNARET	Ce secteur se situe aux abords du ruisseau de Lachamp et s'étend de part et d'autre du chemin rural. Situation sensible, car secteur situé entre deux grands sites de caractère : le hameau de Lachamp et le site classé du Château. L'enjeu est de préserver les vues et les perspectives vis-à-vis de ces deux sites (à partir de la VC n°2 sur Condillac, mais aussi à partir du village de Lachamp). Le ravin de Lachamp est une composante paysagère végétale importante qui est à préserver (elle souligne la topographie et marque la transition entre ces deux sites)



ESPACE REMARQUABLE A MAITRISER ET PRESERVER

2
entre COSTE
LENNE et le
GRAND
ENCLOS

Ce secteur présente une qualité paysagère et architecturale et patrimoniale très forte. Il est en partie encaissé par l'ancien chemin de traverse qui s'étirait jusqu'au fond de vallée pour rattraper le versant nord aux travers des chemins rupestres des Abreuvoirs et de Chanteduc. Ce chemin en partie attenant à un muret de soutènement en pierres sèches est souligné d'une haie vive champêtre et arbore quelques éléments végétaux remarquables (Cypres, Cépées de Chênes). Le site offre des ouvertures visuelles sur l'entité du Château et l'ensemble bâti des Lauzières qui sont à maintenir et à préserver. L'architecture alentour relève d'un savoir faire et d'une pratique ancestrale typique des constructions rurales. L'ensemble se fonde parfaitement dans son site, et aujourd'hui le ressenti d'un tel lieu appelle à en préserver la nature et l'âme même plutôt que d'y envisager une extension du village.

La morphologie géographique du site se décline sous forme d'un fond de vallée étroite où les versants se font réellement face et se répondent, ce qui induit une très forte réciprocité de vues entre ces deux versants.

La qualité d'un tel site demande une maîtrise et une rigueur de réalisation pour ne pas dénaturer et anéantir le cachet du lieu. Or, la carte communale n'offre pas cette garantie de qualité et les outils réglementaires suffisants contrairement à un P.L.U. (règles spécifiques, schéma d'orientations d'aménagement) face à une constructibilité éventuelle de ce secteur.



3
GIVAUDE

Ce secteur franchit un « pas » que l'extension du village n'avait jamais contrecarré, dans la mesure où il se situe en rive gauche de la rivière. Cet état de fait impose un franchissement du lit de la rivière et une situation plus ou moins en vis-à-vis avec le versant opposé. D'autre part son chemin d'accès s'inscrit sur l'itinéraire de randonnée n°21 qui offre en différents points des points de vues sur le fond de vallée.



4

**Ravin du
CLAUX****ESPACE SENSIBLE DE MILIEU HUMIDE**

Ce Secteur s'inscrit dans un des méandres de la rivière de Leyne, tel que ce fut le cas déjà pour l'implantation de l'Ecole-Mairie. Cependant ce méandre se trouve à la croisée de trois cours d'eau : Ravin du Claux, Rivière de Leyne et Ravin de Givaude qui offrent un cadre vert de milieu humide très marqué. La seule présence de bâti (ancienne école reconvertie en habitation) s'articule en bordure immédiate de la route principale afin de se préserver des différents aléas de la rivière (humidité, crues et remontées des nappes), d'être en relation directe avec la route et de bénéficier ainsi d'un meilleur ensoleillement et exposition. D'autre part, la présence sur ce site d'éléments construits tels que le pont et les reliques d'anciennes «dignes» sur les berges de la rivière témoignent que l'homme s'est toujours placé en retrait et respect de sa rivière.

A l'heure de la prise en compte de plus en plus affirmée de la préservation de l'environnement, il est temps que l'homme compose avec les contraintes, caractéristiques et particularité de chaque site.

Aussi la prise en compte de ce milieu naturel face à tout développement de l'urbanisation est-il un préalable indispensable.

La rivière est un milieu vivant qui a besoin pour vivre, d'assurer la pérennisation de son biotope et de préserver sa biodiversité. Le maintien dans son intégrité d'un territoire qui lui est propre, sans entrave ni nuisance supplémentaire apparaît nécessaire.



5

LAUZIERES**SECTEUR SENSIBLE – MILIEU « FERME » - HAMEAU DE CARACTERE**

Qualité architecturale de l'ensemble mise en valeur par l'arrière plan boisé et l'espace agricole ouvert en premier plan qu'aucun élément hétéroclite ne vient perturber.

6

BERAUD



ESPACE OUVERT

Les secteurs 6 et 7 se situent en deçà de la ligne de scission des eaux de ruissellement (une partie s'écoule vers l'ouest tandis que l'autre s'écoule vers l'est). Ce retrait par rapport au village déconnecte complètement ces secteurs de l'entité villageoise par une écriture de sa géographie tournée vers Sauzet. Par contre l'intérêt réside dans le fait qu'il vient en appui de l'implantation de plusieurs résidences existantes. Cependant si cet espace était appelé à se développer, sa situation ouverte exigerait un accompagnement végétal de ses limites pour ne pas offrir un vis-à-vis frontal trop fort depuis la route principale.

7

RIVET



ESPACE OUVERT

Ce secteur se situe à l'orée de la ZNIEFF de type I et vient conforter un malheureux coup parti dont l'impact visuel aujourd'hui reste encore très fort : implantation perpendiculaire au terrain qui interrompt la continuité visuelle, couleur et volume en rupture avec la typologie existante du bâti, effet d'accolement avec les constructions du lieu dit « Béraud » car aucun élément intermédiaire (arbre isolé ou haie ou alignement arboré) ne vient dessiner et fragmenter l'espace agricole en différents plans.

3 - SYNTHÈSE DES RISQUES, SERVITUDES ET AUTRE CONTRAINTES AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL

3- 1 Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire communal. Ces servitudes sont reportées sur le plan n° 3-1 figurant en annexe de ce document. Il s'agit notamment :

- **des servitudes de protection des sites classés ou inscrits dites « AC2 » (voir carte page 26) :**

(textes de référence : articles L 341-1 à L 341-22, et R 341-1 à R 341-31 du code de l'environnement)

- une première servitude AC2 est instaurée pour le classement du site formé par le château de Condillac et ses abords immédiats par un arrêté ministériel du 23 mars 1981. Ce périmètre s'étend sur une superficie de 45 ha.
- une seconde servitude AC2 est instaurée par un arrêté du 31 décembre 1980, pour l'inscription à l'inventaire des sites pittoresques du département de la Drôme, sur un ensemble de terrains d'une superficie de 398 hectares, situés en périphérie du site classé.

L'objectif de la servitude AC2 est de préserver des espaces qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque, artistique, historique.... Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion, ni la valorisation.

Les sites classés ne peuvent être ni détruits, ni modifiés dans leur état ou dans leur aspect sauf autorisation spéciale ; celle-ci en fonction de la nature des travaux est soit de niveau préfectoral, soit de niveau ministériel. En site classé, le camping et le caravanning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes nouvelles sont interdits.

L'Inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

- **des servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques dites « I4 » :**

La commune est traversée par la Ligne 225 Kv Logis Neuf- Châteauneuf du Rhône traversant le territoire du nord au sud dans la partie orientale du territoire communal. Cette ligne surplombe des espaces à dominante agricole et à caractère naturel, et longe le secteur habité des Mongis. Il est recommandé d'éviter l'implantation de nouveaux bâtiments à usage d'habitation à proximité de ces installations.

Effets de la servitude : réservation d'un droit de passage et d'appui pour les conducteurs d'électricité ainsi qu'une servitude de hauteur des constructions.

- **des servitudes attachées aux télécommunications dites « PT2 » :**

Zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne Lyon – Marseille : servitudes de protection contre les obstacles du réseau national de télécommunication, concernent notamment les constructions ou installations de grande hauteur.

Les canalisations d'irrigation agricole (canalisations dans la partie « plaine de Marsanne ») ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique. Ces secteurs irrigués sont une plus value pour l'activité agricole et doivent être de manière générale, préservés de l'étalement urbain.

3-2 Les risques

En raison de sa situation, de la proximité d'infrastructures ou d'équipements importants, la commune de Condillac est confrontée à plusieurs types de risques, qu'ils soient naturels ou technologiques.

Un dossier communal synthétique présentant l'inventaire des risques, les mesures de prévention, de protection et les consignes de sécurité à appliquer en cas de catastrophes d'ordre naturel ou technologique a été approuvé par le préfet le 16 mai 2002.

Ces risques sont de plusieurs natures :

- Risques naturels d'inondation

Les zones inondables du Leyne liée aux phénomènes de ruissellement pluvial sur les reliefs en amont, touchent plusieurs espaces en périphérie du cours d'eau au niveau de Coste Lenne et en aval de ce village du village (voir périmètre zone inondable page 7). Dans la zone à risque concernée par les inondations du Leyne, on ne trouve pas d'Etablissement Recevant du Public, cependant il y a quelques points sensibles notamment la R.D. 107 et un **chalet**, à l'Est de la commune. Il n'est pas souhaitable de voir s'implanter de nouvelles constructions dans ces secteurs à risques. L'extension du bâti existant peut également être limitée ou même interdite dans les secteurs concernés par ces zones inondables.

Pour se prémunir des risques d'inondation et d'érosion des berges, les services de l'Etat demandent qu'un recul d'au moins 20 m par rapport à l'axe du ruisseau Le Leyne soit exigé pour toute nouvelle construction.

- Sismicité

Le zonage sismique de la région impose l'application de règles de construction parasismique pour les zones les plus exposées : ce zonage national a été fixé par un décret interministériel (n°91-461 du 14 mai 1991) paru au Journal Officiel du 17 mai 1991. Il définit sur le territoire national cinq zones de sismicité croissante classées de 0, I, IA, IB, II et III, et dont le classement s'effectue par canton.

La commune de Condillac se situe dans le canton de Marsanne, classé en IA : zone de très faible sismicité mais non négligeable.

Ce classement a des incidences, mais qui restent relativement mineures, sur la conception des constructions pour améliorer la résistance des matériaux en cas de séisme (ferraillage, liaison dalle et murs porteurs...).

- Mouvements de terrains

Concernant les mouvements de terrains, à Condillac, ils sont caractérisés par des coulées boueuses et torrentielles qui se produisent en aval de terrains pentus et argileux lors d'événements pluvieux importants, liés à des phénomènes de fortes précipitations (coulées de boues observées en 1971, en 1992...). S'agissant d'événements ponctuels à impact limité, ces risques ne sont pas répertoriés graphiquement.

L'urbanisation doit être contenue en dehors des secteurs de fortes pentes, des fonds de talweg ...

L'imperméabilisation des sols doit être évitée. Le maintien des boisements et de la végétation en place est un facteur de « stabilisation » des sols, face à l'érosion, aux problèmes de ruissellement et d'instabilité des terrains dans les secteurs à forte pente, et dans les talwegs.

- **Risques d'incendie**

Bien que ce type de risque ne soit pas répertorié dans le dossier communal synthétique des risques majeurs, il n'est pas inutile de rappeler que, suite aux sécheresses successives et aux modifications climatiques, les risques d'incendie sont de plus en plus importants dans les bois et massifs forestiers.

Ainsi, les constructions en zone boisée ou, situées à moins de 30 m des lisières de forêt sont à éviter. De plus la réglementation relative à la protection des forêts contre l'incendie, fait obligation aux propriétaires de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour de leurs habitations (Arrêté préfectoral n° 252 du 21 janvier 1997).

Par ailleurs, pour les lieux habités et les zones d'urbanisation en développement la défense incendie doit être assurée par l'implantation de poteaux incendie normalisés, accessibles, assurant un débit suffisant etc...conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) de La Drôme.

- **Installation à risques : risque nucléaire**

Le risque d'accident nucléaire pourrait provenir d'un dysfonctionnement technique au centre de production d'énergie nucléaire de Cruas-Meysses, situé en rive droite du Rhône et qui est du type Réacteur à Eau sous Pression (R.E.P.). Un accident majeur donnerait lieu à un relâchement d'uranium et de produits de fusion dans l'environnement suite à un accident de citricité, à un incendie, ou à une explosion qui toucherait l'un ou l'autre des bâtiments du réacteur.

Le territoire Condillac se situe entre les zones de rayon de 5 kilomètres (au nord) et de 10 kilomètres autour de la centrale :

La zone de 5 kilomètres correspond à une zone où, en cas d'alerte, la consigne est la mise à l'abri et éventuellement l'évacuation.

La zone de 10 kilomètres correspond uniquement à des consignes de mise à l'abri.

3-3 Les installations classées pour la protection de l'environnement

Il s'agit essentiellement d'installations classées agricoles qui concernent les trois élevages répertoriés dans l'espace agricole à Picard et à Arentier (voir carte page 20).

Pour ces bâtiments d'élevage en activité, il est nécessaire de préserver les abords de ces bâtiments de toute habitation nouvelle non agricole, de manière à ce qu'il n'y ait pas conflit entre ces deux types d'occupation du sol, mais également à ce que l'habitat ne remette pas en cause la pérennité de ces structures agricoles.

A ce titre, la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 institue des règles de réciprocité autour des bâtiments d'élevage dans un périmètre variant de 50 à 100 mètres en fonction de la nature et de l'importance de l'élevage. Toute habitation nouvelle est interdite dans ce périmètre à l'exception de celle de l'agriculteur, et inversement tout bâtiment d'élevage soumis à cette législation doit s'implanter à cette distance minimum des habitations.

3-4 Les dispositions juridiques générales

L'élaboration du document d'urbanisme doit respecter les grands principes généraux de l'aménagement définis par le cadre législatif et réglementaire, notamment :

- Principes d'un développement équilibré et harmonieux conformément aux fondements de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme, visant à :

- assurer aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité des besoins et des ressources (notamment prendre en compte le logement des plus défavorisés),
 - gérer le sol de façon économe,
 - assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique,
 - promouvoir l'équilibre des populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - rationaliser la demande de déplacements.
- Principes de mixité sociale, de respect de l'environnement, de diversité et d'équilibre des fonctions urbaines conformément aux objectifs de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui définit les orientations fondamentales suivantes :
- équilibre entre le renouvellement urbain, développement rural d'une part, et préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, tout en respectant les objectifs du développement durable.
 - diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, tout en prévoyant des capacités de construction suffisante pour la satisfaction des besoins immédiats et futurs dans les domaines de l'habitat, du commerce, des activités scolaires, sportives et culturelles, des équipements publics, des moyens de transports et de la gestion des eaux.
 - utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces sonores, prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, et des nuisances de toute nature.
- Principes de mise en valeur et de protection de l'espace agricole et forestier dans le cadre d'un aménagement et d'un développement durable de l'espace rural prenant en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale conformément aux articles L 111-1 et L 111-2 du Code rural (loi d'Orientations Agricole)
- Principes d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les modalités sont définies par la loi sur l'Eau (loi du 3 janvier 1992) et qui visent à :
- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
 - la protection des eaux et la lutte contre toute pollution
 - la restauration de la qualité des eaux et de leur régénération
 - la protection de la ressource en eau
 - la valorisation de l'eau comme ressource économique.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, le 20 décembre 1996.

En application de la loi sur l'Eau, l'étude de zonage et de programmation de l'assainissement sur la commune de Condillac a été confiée au cabinet POYRY préalablement à la mise en œuvre de la Carte Communale.

Les conditions de gestion des eaux usées et pluviales se traduisent les dispositions du zonage d'assainissement qui conditionnent le développement de l'urbanisation :

- mise en place d'un dispositif de traitement des eaux usées et extension des réseaux d'assainissement pour les secteurs potentiellement raccordables à un traitement collectif,
- aptitude des sols favorable à l'assainissement autonome pour le développement de l'habitat non raccordé aux réseaux. En matière d'assainissement non collectif, outre la nature des sols, le caractère pentu de certains terrains est un facteur limitant.

En matière d'assainissement collectif, le diagnostic réseau a conclu à un système d'assainissement collectif insuffisant (dispositif sommaire à la capacité d'épuration très limitée) nécessitant des travaux importants de réhabilitation ou la création d'un nouveau dispositif de traitement.

Concernant l'assainissement non collectif, plus de la moitié des dispositifs existants sont à mettre aux normes. En matière d'aptitude des sols, les terrains sableux ou marno-sableux étant prédominants les capacités d'infiltration sont dans l'ensemble plutôt bonnes permettant la mise en place de filières utilisant le sol en place (tranchées d'infiltration).

4 – CHOIX RETENUS ET ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Principales caractéristiques ressortant du diagnostic initial

- Commune périurbaine dans l'aire d'influence de Montélimar
 - proche des grandes infrastructures routières,
 - essentiellement résidentielle, mais ayant conservé son caractère rural,
 - subissant une pression urbaine qui s'affirme de plus en plus (forte demande en habitat locatif ou accession, projet de mutations foncières pour des opérations d'habitat...) et que la commune a de plus en plus de difficultés à gérer dans le cadre réglementaire du R.N.U.
- Des sites et des paysages de grande qualité avec :
 - le site classé du vieux village et les enjeux de protection des paysages qui en découlent,
 - un patrimoine naturel riche de vastes espaces boisés, de zone humide...
- Une croissance démographique « mesurée » qui assure de justesse le renouvellement de la population (tendance à un vieillissement sensible de la population)
- Une activité essentielle : l'agriculture, principale activité économique sur la commune, et dont le rôle est très important pour la gestion des paysages,
- Un développement de l'urbanisation exclusivement pavillonnaire ayant eu tendance à s'étaler et à se disperser dans différents quartiers,
- Un rythme d'à peine une habitation neuve par an au cours des quinze dernières années.
- Un territoire confronté à plusieurs risques et notamment le risque d'inondation en bordure du Leyne,
- Une contrainte très forte qui s'impose au développement de l'urbanisation : le niveau insuffisant des équipements d'infrastructure pour desservir de nouvelles constructions, plus particulièrement :
 - en matière d'alimentation en eau potable,
 - en matière de traitement des eaux usées pour lequel le dispositif actuel est insuffisant.

4-1 Enjeux et objectifs de la commune en matière de développement de l'urbanisation

La mise en place d'une carte communale, a été motivée par la demande et la pression foncière, la commune voulant se doter d'un document d'urbanisme réglementaire pour maîtriser et « canaliser » cette demande qui s'exerce « un peu n'importe où, et n'importe comment » sur le territoire communal

Ainsi les différents enjeux propres à ce territoire ont permis de préciser les objectifs de la commune et de déterminer les principes généraux retenus pour élaborer la carte communale :

La commune se doit de contenir la demande en terrains à bâtir face à des contraintes d'équipements importantes (eau, assainissement...) et de maintenir un « équilibre » entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles dans l'intérêt du maintien de la qualité du cadre de vie et de ses paysages :

- Enjeu de maintien d'une identité villageoise :
 - ⇒ maîtriser la croissance démographique et le développement de l'habitat (étalement pavillonnaire),
- Enjeu de protection des grands espaces naturels boisés, des sites et des paysages :
 - ⇒ maintenir les grandes entités naturelles des reliefs, les ripisylves et notamment le vallon de Sagnac,
 - ⇒ prendre en compte les espaces d'intérêt patrimonial ou paysager, les sites « sensibles » : éviter la progression de l'extension urbaine sur les reliefs boisés, dans la perspective des cônes de vue, dans le périmètre du site classé...
 - ⇒ préserver les arbres isolés remarquables, les ripisylves ou lignes végétales structurant la lisibilité du paysage.
- Enjeu de maintien des exploitations agricoles et de protection des espaces agricoles :
 - ⇒ préserver les espaces agricoles en piémont, le long de la vallée du Leyne et surtout dans la plaine de Marsanne,
 - ⇒ éviter le développement de l'habitat aux abords des sièges agricoles et des bâtiments d'élevage.
- Enjeu de densification et de gestion économe de l'espace face à l'étalement résidentiel constaté de manière générale sur la commune, de développement « progressif » des secteurs à urbaniser, de manière à maîtriser et à rentabiliser les coûts induits par les équipements , nécessaires à l'urbanisation :
 - ⇒ orienter les extensions urbaines en périphérie immédiate des pôles bâtis « groupés » et là où les secteurs peuvent bénéficier de conditions de desserte et d'équipements favorables (eau et assainissement notamment),
 - ⇒ enveloppe urbanisable devant intégrer des terrains offrant un niveau d'équipement suffisant (espaces équipés ou susceptibles d'être équipés à très court terme dans le cadre de la logique de programmation des équipements).

- Enjeu de diversification de l'habitat (locatif notamment) pour favoriser un renouvellement de la population dans la durée aux nouveaux quartiers d'habitat et aux besoins de ces populations :
 - ⇒ privilégier une typologie diversifiée de l'habitat dans les programmes de logements qui pourraient se réaliser à Coste Lenne et à plus long terme à Vignaret (maisons de rue, habitat groupé et habitat individuel...)
 - ⇒ inciter à la réhabilitation du bâti existant sur l'ensemble de la commune (par exemple création de locatifs dans le cadre de l'OPAH dans plusieurs constructions anciennes qui sont désaffectées et qui évoluent vers l'état de ruines).

En conclusion :

L'objectif de la commune est de rester dans une perspective de croissance démographique modérée (de l'ordre de 1,5 à 2 % par an) permettant de renouveler la population et, en raison des contraintes d'équipements, de maintenir le rythme actuel d'une habitation neuve par an, voire deux au maximum.

4-2 Orientations spatiales et motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation

Le diagnostic a montré qu'en dehors du vieux village, il n'existe pas de forme bâtie ayant la typologie d'un véritable noyau urbain. Quelques unités présentent un caractère un peu plus regroupé :

- Coste Lenne en bordure de la R.D. 107 (mairie - ancienne école, quelques habitations traditionnelles), se prolongeant en partie nord-ouest par le quartier de Vignaret (ancien périmètre « MARNU » ayant accueilli des habitations plus récentes),
- Les Mongis en limite communale avec La Laupie,
- et les quartiers de Béraud, Champ Coulon, et Rivet comprenant surtout des constructions pavillonnaires récentes.

Mais plusieurs de ces secteurs sont soumis à des contraintes importantes en matière d'alimentation en eau potable qui imposent un développement de l'urbanisation à privilégier en partie Ouest :

La problématique « eau potable » limite considérablement les possibilités d'extension dans les secteurs éloignés du réservoir situé au-dessus du château. Le réseau d'eau est déjà saturé (réservoir et réseau limités en capacité), la pression est faible sur certains secteurs.

Le niveau d'équipement actuel n'est pas en mesure d'assurer l'alimentation en eau potable de nouvelles constructions vers les quartiers Béraud, Rivet, Mongis. Des investissements très importants seraient nécessaires si l'urbanisation devait se renforcer à l'Est au-delà de Coste Lenne (extension et renforcement du réseau, nouveau réservoir ou extension de l'existant à prévoir).

L'objectif dans un premier temps est donc de redimensionner le réseau dans les secteurs les plus proches du réservoir, c'est-à-dire vers les quartiers Coste Lenne et Vignaret, un premier renforcement permettant de desservir une vingtaine de constructions supplémentaires au maximum sera programmé par Syndicat.

En matière d'assainissement collectif, il n'existe qu'une amorce de réseau d'assainissement à Coste Lenne débouchant sur un dispositif de traitement des eaux usées, sommaire. Cet équipement est d'ailleurs déjà insuffisant pour raccorder et traiter l'ensemble des habitations sur le secteur de Coste Lenne.

Ainsi, il ne peut être défini de secteur constructible sur le quartier centre mairie de Coste Lenne tant qu'un dispositif de traitement aux normes n'est pas réalisé pour traiter les effluents de ce quartier.

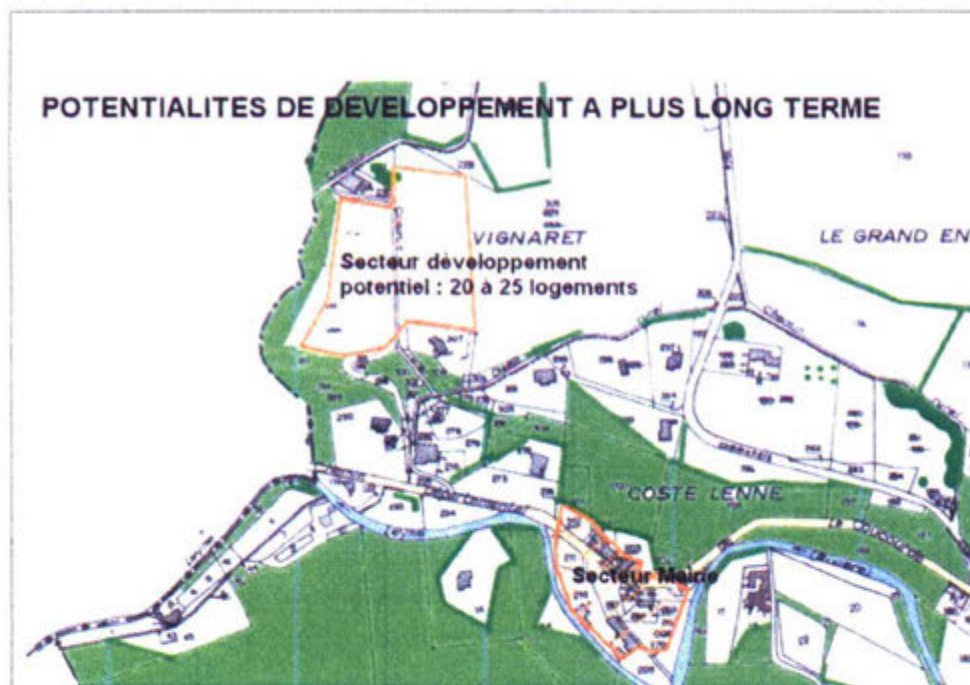
Le développement de l'urbanisation est donc conditionné :

- D'une part, par la mise en place d'un assainissement collectif, notamment d'une nouvelle unité de traitement pour les secteurs urbanisés les plus construits et relativement dense « dense » comme Coste Lenne et Vignaret.

La localisation de cet équipement de traitement des eaux usées est incompatible avec la proximité de l'habitat (nuisances, odeurs...), et doit être conçue « hors risques d'inondation ».

- D'autre part, par l'aptitude des sols à l'assainissement autonome dans les quartiers qui ne pourront être raccordés à l'assainissement collectif. Tous les sols ne sont pas favorables, notamment dans les secteurs pentus et argileux. Ainsi les sondages réalisés sur le quartier de Vignaret ont montré que les terrains pouvant être desservis par le chemin rural ne sont pas aptes à l'assainissement non collectif.

Parmi les différents scénarios envisagés dans l'étude du zonage assainissement, la commune de Condillac a retenu l'option d'un dispositif de traitement commun avec La Coucourde qui permettrait également le traitement du vieux village de Lachamp et qui se situerait en aval sur la commune de La Coucourde. Cette solution a recueilli également un accord de principe de la part de la commune de La Coucourde.



Pour le secteur de Vignaret, les caractéristiques du site ont guidé la délimitation de l'enveloppe potentiellement urbanisable en s'appuyant sur les lignes de force du paysage (maillage végétal), les caractéristiques topographiques et les ruptures de pente afin de préserver les vues en vis à vis entre le vieux village de Lachamp et les abords du site du Château (voir photo page suivante) : regroupement des potentialités de part et d'autre du chemin rural de manière à circonscrire le périmètre en fonction de la topographie et d'éviter l'étalement des constructions (environ 12 000 m²).

Les potentialités de développement de l'urbanisation au quartier de Vignaret, ainsi que sur le secteur Mairie (enveloppe bâti existant) qui ne peuvent être mises en œuvre qu'à plus long terme car tributaire de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur ce quartier et de la réalisation d'un nouveau dispositif de traitement des eaux usées, ne peuvent donc être traduites dans les dispositions réglementaires de la carte communale.

La capacité du futur dispositif de traitement collectif intercommunal devra donc être dimensionnée de manière à recueillir les effluents de Lachamp (environ 80 équivalent – habitant) et les constructions existantes des quartiers de Vignaret et de la mairie (environ 30 équivalent – habitant) ainsi que les potentialités de développement de l'urbanisation qui pourraient être dégagées dans le cadre du développement futur du quartier de Vignaret (environ 20 à 25 logements soit environ 60 à 70 équivalent – habitant).

QUARTIER DE VIGNARET - VUE A PARTIR DE LACHAMP



En conséquence, les zones urbanisables définies dans le projet de carte communale sont très limitées.

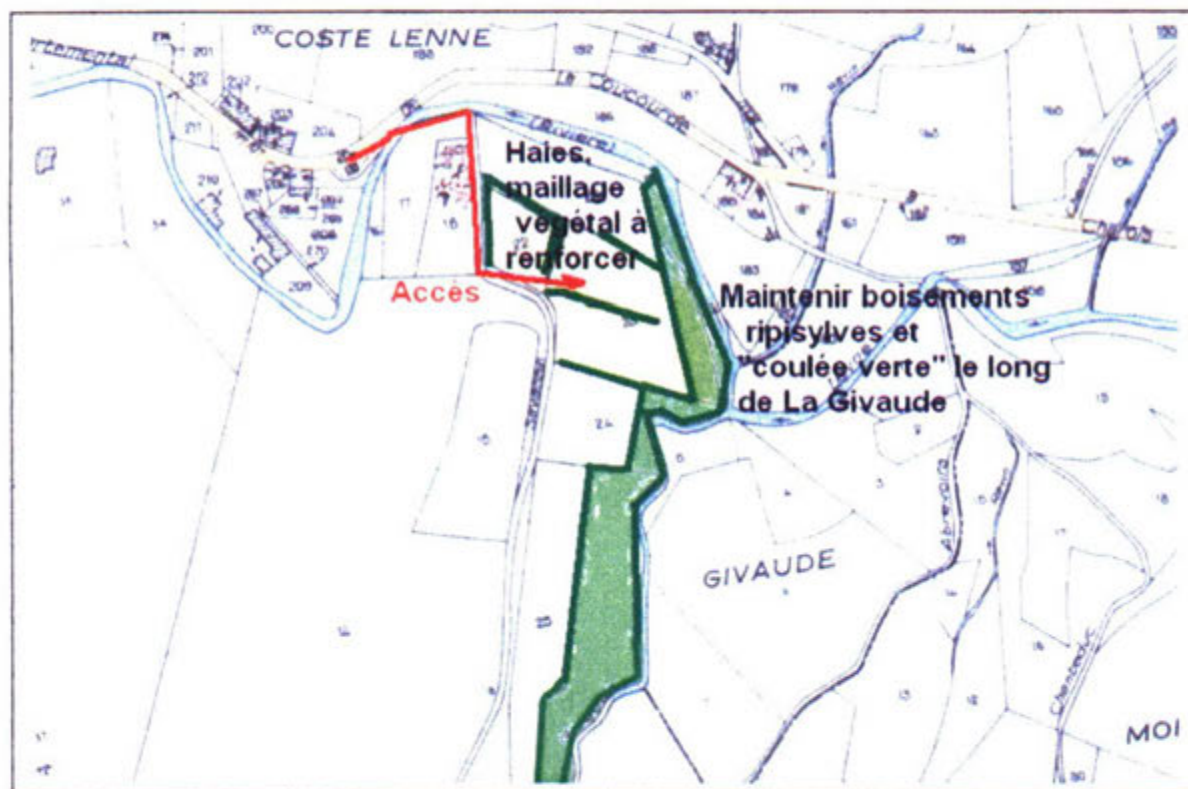
Le document graphique « zonage » de la carte communale délimite :

- le secteur « U », secteur urbanisable, où les constructions sont autorisées,
- le secteur « N » où ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles, ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Deux secteurs « U » où les constructions, notamment à usage d'habitation sont autorisées ont été retenus. Ces secteurs où l'aptitude des sols a été jugée favorable fonctionneront en assainissement non collectif :

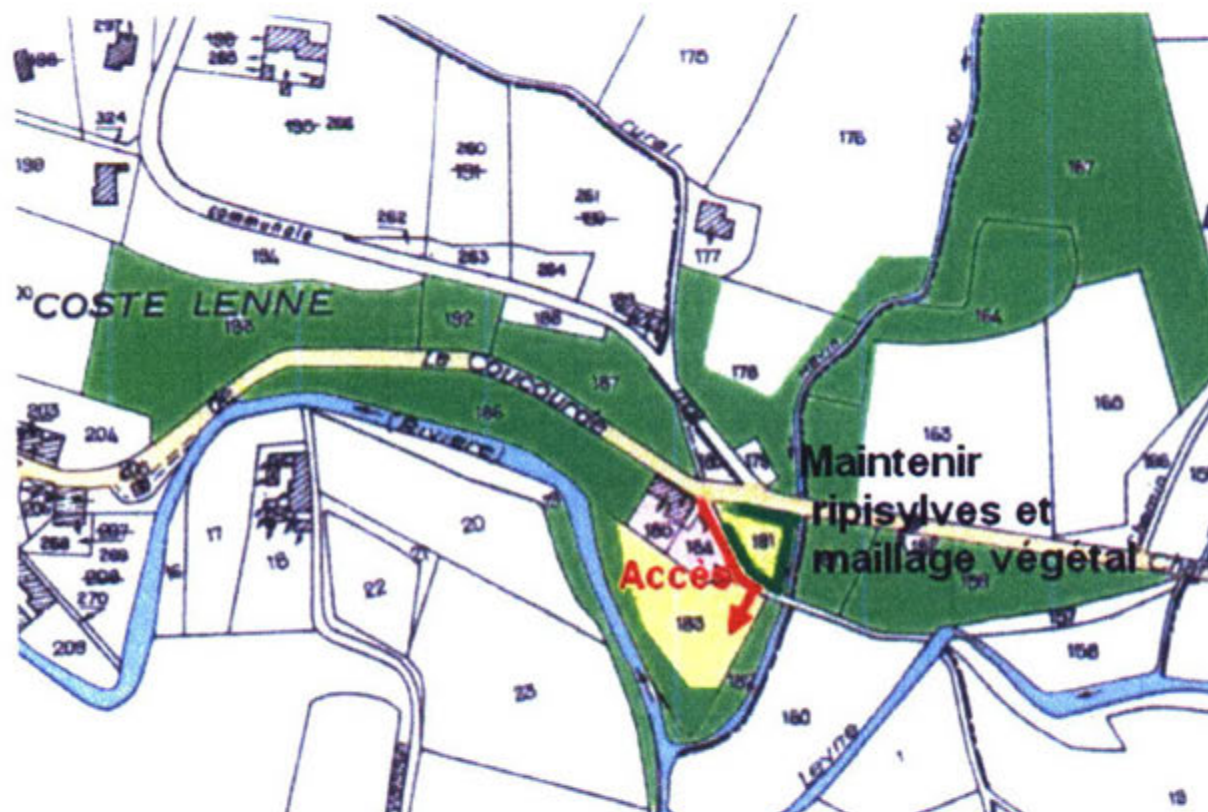
GIVAUDE

En rive gauche du Leyne (0,90 ha) quartier situé à proximité d'une ancienne ferme, pouvant accueillir 4 à 5 habitations nouvelles au maximum, et desservi par l'ancien chemin de Condillac à Savasse ; il est préconisé de maintenir et de renforcer le réseau de haies et de végétation en limite nord de ce secteur et aux abords du ruisseau de Leyne.



RAVIN DU CLAUX

Petit secteur « U » délimité en bordure de la R.D. 107 à proximité de l'ancienne école, en maintenant un espace tampon vis à vis du ravin du Claux et du ruisseau de Leyne. D'une superficie de 0,50 ha, il permet d'accueillir deux habitations nouvelles au maximum (bâti existant et recul nécessaire par rapport au ravin et à la rivière)



Le secteur « N »

Il s'étend sur les espaces agricoles des vallées du Leyne, les piémonts des terrasses, de la plaine des Andrans, intégrant les sièges d'exploitation agricoles et les bâtiments d'élevage. Il s'étend également sur les reliefs des Grands Abris et du Grand Travers, les espaces de la ZNIEFF du Vallon de Sagnac.

Dans ces secteurs « N » ne sont admises que les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles, ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant est également autorisée.

Autres éléments :

Plusieurs éléments figurent à titre d'information sur le document graphique :

- Les marges de recul le long des routes départementales ;
- l'armature « végétale » :

Les arbres remarquables identifiés comme élément de paysage à protéger, sur les documents graphiques (arbres isolés...) sont à préserver. Les principaux éléments de végétation (boisements haies) à valeur écologique ou paysagère ont également été répertoriés (espaces boisés sur une superficie de 766 ha).

Superficie des secteurs définis dans le zonage de la Carte Communale :

Secteur	Superficie totale en ha	Capacité d'accueil théorique en logements (constructions neuves)	Les capacités d'accueil en constructions nouvelles sont réduites : 7 à 8 constructions nouvelles au grand maximum. Elles permettraient néanmoins de répondre aux objectifs de la commune qui souhaite maîtriser le développement des constructions et d'assurer le renouvellement de la population pour les 3 à 4 prochaines années. Cela lui permet de « phaser » son développement, elle pourra ainsi ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs constructibles (Village, Vignaret) dans le cadre d'une prochaine révision de la carte communale, lorsque les équipements nécessaires (assainissement collectif notamment) auront été réalisés.
Secteur « U »			
- Givaude	0,90	5 à 6	
- Ravin du Claux	0,50	2	
TOTAL	1,40	7 à 8	
Secteur « N »	955,60		

Le projet prévoit l'extension de l'urbanisation (habitat) en périphérie de constructions existantes, sur des quartiers peu éloignés du centre bourg « Coste Lenne » et Givaude, en rive gauche du Leyne mais en dehors des secteurs à risques d'inondation.

Ces secteurs sont desservis par des voies existantes, qui se connectent sur le R.D. 107

Concernant l'aspect extérieur des constructions : il est recommandé que les matériaux et couleurs s'harmonisent avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel.

Au niveau des clôtures, il est souhaitable de maintenir les haies champêtres existantes ou de laisser l'espace ouvert, ou sinon, de réaliser des clôtures végétales ou des murets en pierre.

4-3 Justification des choix retenus au regard des grands principes d'aménagement et incidences des orientations de la carte communale sur l'environnement

La compatibilité des dispositions de la carte communale avec les lois d'aménagement et d'urbanisme applicables sur le territoire communal (notamment article L 121 -1 du Code de l'Urbanisme) peut être mise en évidence par le fait que :

- Les orientations retenues visent à favoriser le regroupement de l'habitat sur des secteurs proches du centre village ;
- La localisation et la superficie des zones d'habitat ne portent pas atteinte aux perspectives d'évolution et de développement des exploitations agricoles en place, (extension en dehors des espaces proches de bâtiments d'élevage, et maintien des grands tenements fonciers agricoles remembrés et irrigués).
- Les orientations retenues dans la carte communale vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère (entités boisées, ZNIEFF en zone naturelle...).

Les secteurs présentant un enjeu de protection spécifique comme le site classé du château et du vieux village sont classés en zone « N ».

. Prise en compte des risques naturels d'inondation par la création d'une trame spécifique :

Cette trame « secteur à risques d'inondation » concernant les espaces en bordure du Leyne situés entre le ravin de Picard et la limite occidentale du territoire communal, est reportée sur le document graphique du zonage. Les limites de la zone U ont été portées à au moins 20 m de l'axe du ruisseau Le Leyne, en adaptant cette distance de recul par rapport à la topographie.

Le secteur « U » constructible défini dans la carte communale se situe en dehors des secteurs affectés par les risques d'inondation.

. Prise en compte des règles départementales de voirie:

La largeur de plate-forme des routes départementales et les marges de recul imposées aux constructions (habitation et autres constructions) qui s'implantent aux abords de routes départementales hors agglomération : R.D. 105, R.D. 107 et R.D. 106 (article 22 du règlement départemental de voirie) sont reportées sur les documents graphiques.

: Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les dispositions de la carte communale sont compatibles avec les effets des différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal et qui sont reportées sur les plans des servitudes contenus en annexe : aucun secteur constructible n'est créé dans le site classé, ni aux abords de la ligne haute tension.

. Incidences des orientations de la carte communale sur l'environnement

D'une manière générale, l'extension de l'urbanisation a été contenue à proximité de l'urbanisation actuelle, elle s'intègre dans un développement harmonieux et cohérent, sans remettre en cause, les zones agricoles ou les secteurs sensibles au titre de la protection des sites et des paysages.

Les rejets d'eaux usées, engendrés par l'urbanisation à court terme ne devraient pas avoir d'effets indésirables sur les milieux naturels environnants puisque l'ensemble des secteurs urbanisables sera traité avec des dispositifs autonomes conformes. Les filières « assainissement autonome » adaptées à la nature des sols seront obligatoirement mises en place pour toute construction rejetant des eaux usées.

Les dispositions de la carte communale apparaissent cohérentes avec celles du Zonage d'Assainissement. La réalisation de nouvelles constructions en zone « U » ne devrait donc pas avoir pour effet de pénaliser les milieux naturels récepteurs.

D'autre part, sur la base du diagnostic réseau déjà réalisé, la commune va s'engager sur une programmation de travaux à court et à long terme pour l'assainissement collectif, pour pallier à l'insuffisance de la station actuelle, et qui aura pour effet d'améliorer par la suite la qualité des eaux du ruisseau de Leyne.

Conclusion

La mise en place de la carte communale permettra de réguler le développement de l'urbanisation mais le cadre réglementaire de ce document étant limité, il ne pourra répondre à l'ensemble de la problématique urbaine, la commune a la possibilité de mettre en place des outils complémentaires comme le Droit de Préemption Urbain se constituer des réserves foncières communales et intervenir sur la nature des logements (locatifs par exemple) Elle va avoir à réaliser des investissements importants pour la mise en place de sa politique d'assainissement. L'investissement est lourd et ne pourra se faire que par tranches successives.

Elle a la possibilité de mettre en œuvre la Participation pour Voirie et Réseau (P.V.R.) qui lui permettra sur certains quartiers insuffisamment équipés (exemple : Vignaret), de mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisation de construire, une participation financière en compensation des dépenses d'équipement (aménagement de voies, réseaux...) qu'elle aura réalisées.
