

Élaboration de la Carte communale de Condal



Rapport de présentation

Justification des choix retenus

Sommaire

1 Le projet d'aménagement	3
1.1 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur et les dispositions législatives opposables	3
1.1.1 Le contexte législatif	3
1.1.2 Analyse de l'articulation du projet avec les documents d'urbanisme supra-communaux	4
1.3 Raisons et Objectifs poursuivis par le projet de carte communale	6
1.3.1 les raisons	6
1.3.2 les objectifs essentiels	6
1.4 Options d'aménagement retenues	8
1.4.1 conforter les enveloppes urbaines existantes	8
1.4.2 plan de secteur en conformité avec les perspectives du développement de la commune	14
1.4.3 conforter les activités économiques existantes et encourager leur développement localement	15
1.4.4 la prise en compte des risques naturels	16
1.4.5 la protection des espaces naturels et agricoles	16
1.5 Justification des choix retenus pour la délimitation de zonage	17
1.5.1 zoom sur la délimitation des secteurs constructibles (ZC et ZCA)	18
1.5.2 zoom sur la délimitation des secteurs non constructibles (ZNC)	23
2 La mise en œuvre de la carte communale	24
2.1 L'opérationnalité	24
2.2 Les implications	24
2.3 Les actions d'accompagnement	24
3 Les effets et les incidences attendues sur l'environnement	25
3.1 Les effets et les incidences sur les milieux naturels et la trame verte et bleue	25
3.2 Les effets et les incidences sur le paysage	25
3.3 Les effets et les incidences sur les réseaux	26
3.3.1 Les réseaux routiers	26
3.3.2 L'assainissement	26
3.3.3 l'eau potable	26
3.4 Les effets et les incidences sur l'agriculture	27
3.5 Les effets et les incidences sur les risques et les nuisances	27

1 LE PROJET D'AMENAGEMENT

1.1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET LES DISPOSITION LEGISLATIVES OPPOSABLES

1.1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF

La carte communale s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le contexte législatif, notamment :

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement ;
- L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme, L123-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent les dispositions applicables aux PLU ;
- La loi du 13 Décembre 2000 dite Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) ;
- La loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la ville ;
- Les dispositions législatives sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau) ;
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 décembre 1996) ;
- La loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages ;
- La loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987) ;
- Les dispositions des lois Grenelles 1 et 2 ;
- La loi du 26 mars 2014 dite Loi ALUR (l'accès au logement et un urbanisme rénové) ;
- La loi du 13 octobre 2014 dite loi LAAF (loi d'Avenir sur l'Agriculture et la Forêt).

1.1.2 ANALYSE DE L'ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPPRA-COMMUNAUX

1.1.2.1 Le schéma de cohérence territoriale de la Bresse Bourguignonne

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bresse Bourguignonne est considéré comme un SCoT intégrateur car les prescriptions des documents de planification supérieurs (SDAGE Rhône Méditerranée, SRCE Rhône-Alpes, etc.) ont été intégrées dans le document lors de son élaboration. Il devient ainsi le document de référence pour son territoire. Il permet ainsi aux PLU et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs.

	Orientations du SCoT	Compatibilité avec la carte communale
Chapitre 1 - Organiser une ruralité attractive et de proximité au service d'un développement durable et de qualité	Orientation 1 – Une urbanisation maîtrisée et de qualité qui respecte les équilibres et les sensibilités bressanes	<p><i>Le projet s'oriente vers une mobilisation de foncier complémentaire, d'une part entre mobilisation de la trame foncière et bâtie existante (13 logements potentiels identifiés, dont 6 logements en dent creuse, 4 logements par résorption du parc vacant et 3 logements par réhabilitation) au sein de la trame urbaine, et d'autre part entre réserve foncière nécessaire pour engager un projet d'habitat maîtrisé et en réponse à l'enjeu du logement local : logement adapté aux ménages de petite taille (ménages jeunes en primo-accession ou en locatif, seniors pour un habitat adapté à leurs besoins), logement pour les employés actuels et futurs des entreprises importantes de la commune, notamment les sociétés Darbon et DB Synergies qui présentent un agrandissement de leurs activités et une hausse continue récente et à venir du nombre de salariés sur site.</i></p> <p><i>La carte communale s'est engagée à mobiliser près de 50 % de sa production future de logements par réinvestissement de la trame urbaine, soit 13 logements sur les 28 identifiés dans les perspectives de production de logement à l'horizon de la future carte communale (2032).</i></p>
	Orientation 2 - Un développement rural innovant et de qualité, garant du cadre de vie des ménages bressans	<p><i>Le projet de la carte communale se traduit par la volonté de conforter le centre-bourg au travers d'un projet global d'aménagement qui va permettre la réhabilitation / reconstruction de l'îlot Boisson (3 maisons du cœur de village vétustes en pisé), l'aménagement de l'espace public central du village, la création de liaisons piétonnes et cyclables (entre le bourg et le hameau de la Pinède, le long du Besançon...)</i></p>

<p>Chapitre 2 – Valoriser durablement les ressources locales afin de pérenniser l'identité bressane et l'image du territoire</p>	<p>Orientation 1 - La protection des richesses environnementales et agricoles en tant que condition de la préservation de l'identité bressane</p>	<p><i>Environ 95% du territoire ont été inscrits en zones non constructibles afin d'être préservés de toute urbanisation.</i></p>
	<p>Orientation 2 – La valorisation des ressources bressanes en tant que support de promotion de l'image et du potentiel touristique du territoire</p>	<p><i>Aussi, les continuités écologiques (TVB) ont été reportées à titre informatif sur le plan de zonage. Les secteurs traversés par des réservoirs de biodiversité ont été écartés de toute possibilité de développement pour des raisons de protection des richesses environnementales.</i></p> <p><i>Enfin, le camping Terre Ferme, localisé chemin des Baisses et reconnu à la fois par la SVR et par l'ANWB en tant que camping de charme 2024, prévoit un agrandissement de sa zone d'accueil d'hébergements touristiques. L'emplacement de ces hébergements futurs se situe au cœur du camping aménagé actuel, pour autant une identification au sein de la zone constructible a été intégrée pour permettre à ce site touristique d'évoluer, en ce sens, tout en fixant des limites à ce périmètre. En effet, le reste du camping doit conserver une vocation « nature » sur sa partie sud (à proximité d'une mare et d'un réservoir de biodiversité « forêts »).</i></p>

1.3 RAISONS ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

1.3.1 LES RAISONS

A ce jour la commune de Condal ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Elle est donc soumise au Règlement National d'urbanisme et à la règle de la constructibilité limitée. Cette règle autorise uniquement les constructions au sein des parties actuellement urbanisées.

L'élaboration de la carte communale permet à la commune de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme, sans pour autant élaborer un Plan Local d'Urbanisme. En effet, Condal a fait le choix de se doter d'un document d'urbanisme simple, adaptée aux besoins de sa commune.

La carte communale permet à la commune de Condal de cibler les secteurs de développement urbain, de préserver les espaces agricoles et naturels et donc de garantir un cadre de vie aux habitants. Le document traduit les ambitions des élus et les attentes de la population, tout en respectant le principe d'extension limitée applicable aux cartes communales.

1.3.2 LES OBJECTIFS ESSENTIELS

En complément de la délibération ayant prescrit l'élaboration de la carte communale en date du 20 février 2018, le projet de carte communale a conduit à un parti d'aménagement dont les principales mesures sont :

En matière de démographie et de production de logements :

- ⇒ Un objectif démographique mesuré : 500 habitants à l'horizon 2032, soit +0,7 % par an en moyenne en accord avec le SCoT (en comparaison : +1,1%/an entre 2015 et 2020 ; +1,25%/an entre 2009 et 2019) ;
- ⇒ Une poursuite légère de la diminution de la taille des ménages (estimation à 2,21 à l'horizon 2032 compte tenu du ralentissement de cette diminution depuis 2015) nécessitant
 - 4 logements pour maintenir le nombre d'habitants à son niveau actuel
 - environ 20 logements supplémentaires pour répondre à la croissance démographique visée ;
- ⇒ Une production d'environ 25 logements à prévoir à l'horizon 2032, priorisée en « réinvestissement » :
 - 3 logements par réhabilitation ;
 - 4 logements en réoccupation du parc vacant ;
 - 6 logements en dents creuses ;
 - 10-12 logements en « extension » sur 1 site unique sous maîtrise foncière communale et dans le prolongement d'une zone d'urbanisation historique de la commune intégralement équipée en réseaux et voirie
- ⇒ *Un 2nd site d'extension a été abandonné en Septembre 2024 afin de réduire les incidences foncières et environnementales.*

En matière de développement économique et d'équipements / services à la population :

- ⇒ Un besoin fondamental de maintenir le niveau d'emploi actuel sur la commune (spécificité locale du nombre d'emplois presque aussi important que le nombre d'actifs occupés), qui peut plus aisément trouver une réponse avec une offre de logements élargie et diversifiée ;
- ⇒ Des activités économiques pourvoyeuses d'emplois qui manifestent un besoin de développement sur site au cours des prochaines années (Darbon, DB Synergies...);
- ⇒ Une offre d'équipements et de services à la population confortée sur le bourg (projets de halle, de local de stockage de copeaux de bois pour la chaufferie communale) et à sa proximité immédiate (local à matériel, reconstruction des vestiaires sur le site du stade municipal ;
- ⇒ Des projets de développement qui ne doivent pas pénaliser le maintien et le devenir des exploitations agricoles sur le territoire, tissu économique également dynamique à Condal.

En matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- ⇒ Une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation d'habitat / équipements de 1,2 hectare. *Cette valeur a été diminuée de 23% depuis le 1er arrêt*
- ⇒ Une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation d'activité de 1,2 hectare *Cette valeur a été diminuée de 37% par rapport au 1er arrêt.*
- ⇒ Une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée (horizon 2032) de 2,4 hectares, soit une baisse de 58 % par rapport à celle des 10 années précédents (rappel : 5,70 ha de consommation d'espace entre 2011 et 2021).

En matière de paysage et d'environnement :

- ⇒ Un projet de développement qui privilégie le « réinvestissement » et l'identification de sites d'extension sur le bourg de Condal et la Pinède afin de limiter le mitage des espaces agricoles ;
- ⇒ Des franges paysagères, linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver au maximum pour conserver une transition douce entre le territoire habité et les espaces agricoles et naturels ;
- ⇒ Des prescriptions bâties et architecturales à préconiser pour conserver le caractère rural du bourg et des hameaux ;
- ⇒ Des périmètres de constructibilité (zonage) qui ont été établis en fonction des contraintes naturelles locales et des enjeux écologiques des parcelles.

1.4 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

Les objectifs ci-dessous conduisent à un parti d'aménagement dont les principales mesures sont de plusieurs ordres et intègrent :

- La mise en place d'un plan de zonage en conformité avec la situation actuelle et les perspectives d'évolution maîtrisée ;
- La définition d'espaces non constructibles ;
- La prise en compte des risques.

1.4.1 CONFORTER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

Les principes d'équilibre issus de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et les lois dites Grenelle I et II consistent à trouver un équilibre entre besoin de construction, protection des paysages et préservation des espaces agricoles et naturels.

Le principe relatif à une utilisation économe de l'espace et une préservation des ressources insiste sur le fait que l'espace urbanisable doit être déterminée à l'intérieur d'une enveloppe urbaine existante afin d'éviter d'empiéter sur des espaces agricole ou naturel.








Ces principes se traduisent par une identification des vides existants, aussi appelés « dents creuses » au sein du tissu urbain. L'analyse foncière de ces dents creuses a évolué tout au long de la procédure. La méthode d'analyse fut la suivante :

- Déterminer l'enveloppe urbaine : dans un rayon théorique de 50 m de part et d'autre des bâtiments ;
- Adapter l'enveloppe urbaine aux demandes de permis de construire accordées au cours de l'étude ;
- Identifier les terrains non construits situés à l'intérieur de cette enveloppe urbaine ;
- Justifier le motif qui invalide le terrain comme une dent creuse.

Les motifs retenus pour ne pas valider des terrains comme des dents creuses mobilisables sont les suivants :

- Problème d'accès, la parcelle est enclavée ;
- Le terrain agricole est actuellement exploité ;
- Il s'agit d'une cour, d'un fond de jardin, d'un parking, etc.
- Problème d'alimentation et/ou de raccordement aux réseaux publics,
- Rétention foncière,
- Problème de taille, la parcelle est trop petite pour accueillir une construction
- Le terrain est nécessaire pour l'activité artisanale : stockage, dépôt, etc.

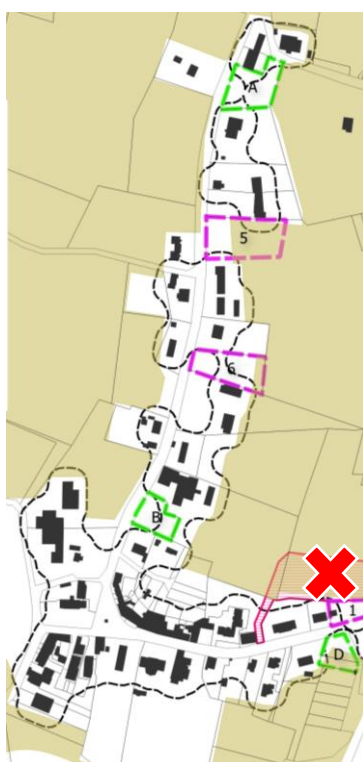
Légende des extraits de cartes foncières suivants :

	Plans et cours d'eau
	Réservoir de biodiversité zone humide
	Réservoir de biodiversité bocage
Diagnostic foncier	
	Enveloppe urbaine
Dent creuse	
	Dent creuse retenue
	Dent creuse non retenues
Extension	
	Extension retenue

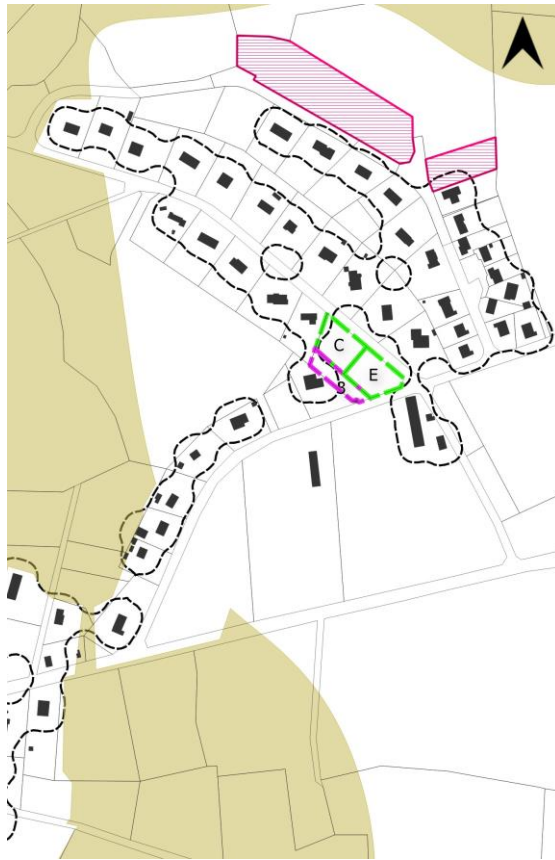
Le tableau ci-dessous reprend le récapitulatif des dents creuses identifiées et présentées sur les cartes ci-après.

Dents creuses non retenues		
①	Le Bourg	Parcelle partiellement construite, jardin d'agrément de la propriété adjacente
②	Villard-Chapelle	Parcelle partiellement construite, jardin d'agrément de la propriété adjacente
③	La Pinède	Difficulté d'accès
④	Villard-Chapelle	Parcelle déjà aménagée
⑤	Le Bourg	Parcelle déjà aménagée
⑥	Le Bourg	Intérêt paysager et agricole
⑦	La Pinède	Parcelle déjà aménagée
⑧	La Pinède	Configuration de la parcelle non adéquate et réseaux limités
⑨	La Pinède	Parcelle déjà aménagée
Dents creuses retenues		
A	Le Bourg	1 logement potentiel
B	Le Bourg	1 logement potentiel
C	La Pinède	1 logement potentiel
D	La Bourg	1 logement potentiel
E	La Pinède	1 logement potentiel
F	Petit Condal	1 logement potentiel

Le Bourg



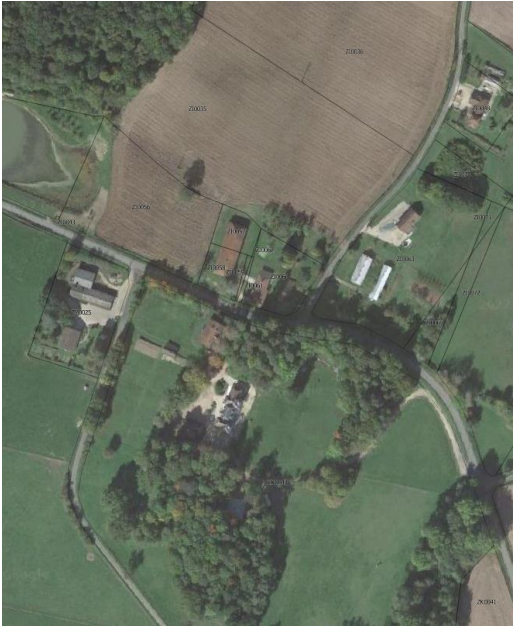
La Pinède



Villard Chapelle



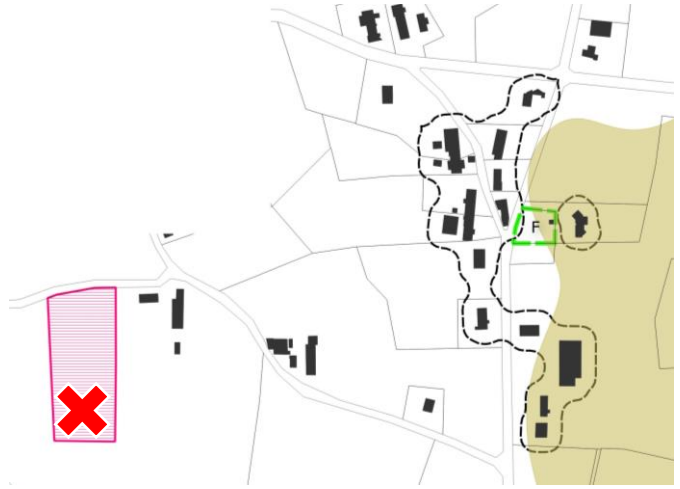
Saint-Sulpice



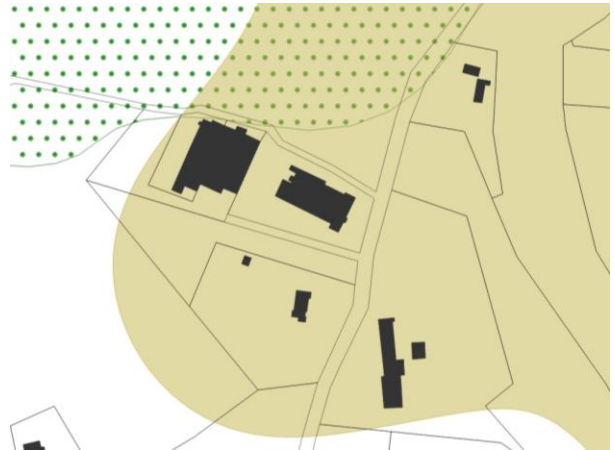
Montgardon



Le Petit Condal-centre



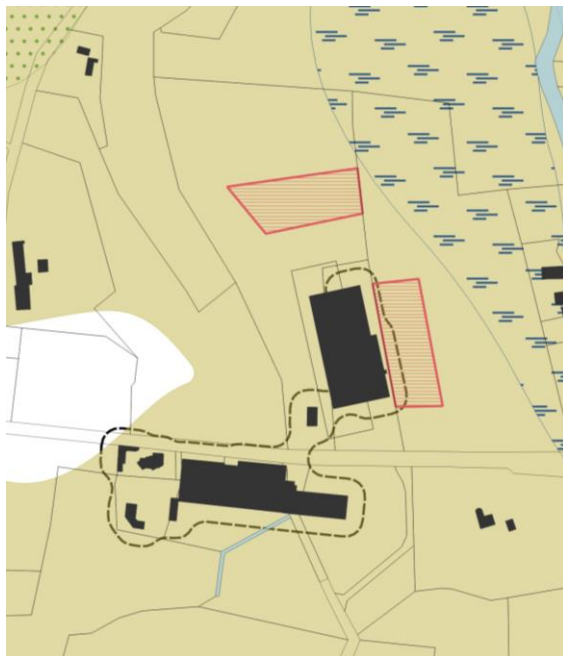
Le Petit Condal-nord



Le Petit Condal-sud



Le Petit Condal-est



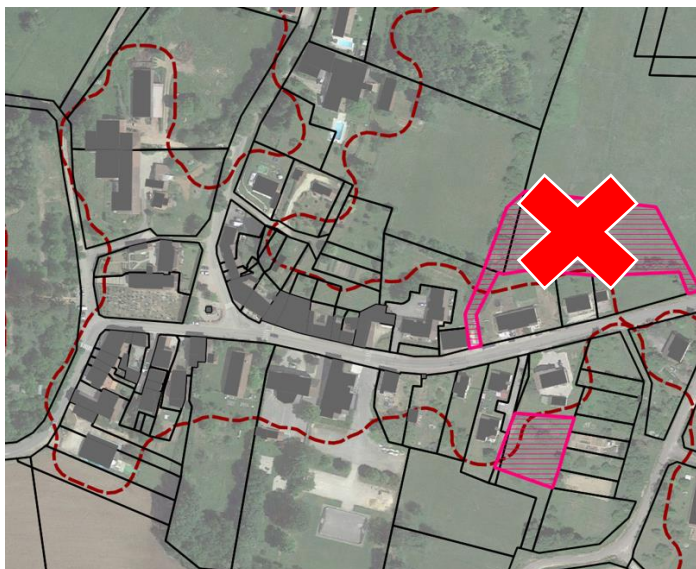
Au total, **6 dents creuses** ont été retenues sur la commune de Condal, correspondant à un potentiel total avéré de 6 logements. Par ailleurs, 4 logements seront produits par des opérations de réhabilitation de bâti qui pour l'essentiel seront issus du projet de réhabilitation / reconstruction de l'îlot Boisson, au cœur du bourg, dans le cadre du projet de réaménagement du village programmé à court terme.

À cela s'ajoute un travail d'analyse des logements vacants (données DPGIF). Sur 12 logements identifiés, le tiers d'entre eux est susceptible de rejoindre le parc immobilier, soit 4 logements supplémentaires considérés comme du réinvestissement urbain.

1.4.2 PLAN DE SECTEUR EN CONFORMITE AVEC LES PERSPECTIVES DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

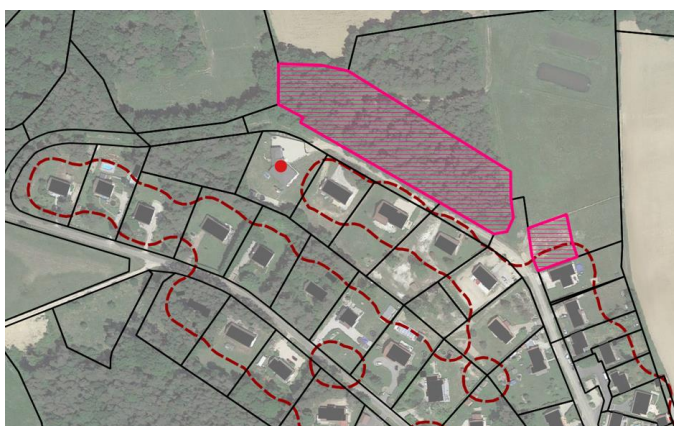
Au total, **2 zones d'extension à vocation d'habitat** ont été retenues sur la commune de Condal pour répondre au projet démographique souhaité par la commune à l'horizon de sa carte communale.

La commune a fait le choix d'intégrer ces secteurs au sein de la zone constructible. Les secteurs ont été validés en raison de leur proximité avec l'urbanisation existante et à a capacité des réseaux pour accueillir ces nouvelles constructions.



Sur le secteur du bourg, un projet **initial** d'aménagement global au nord de la RD40 prévoyait d'accueillir au moins 7 logements : **cette zone a été abandonnée et laissée en ZNc.**

Est maintenue une parcelle unique en extension au sud de la RD40 qui pourrait accueillir au minimum 1 logement.



Sur le secteur de la Pinède, une zone d'extension a été fléchée permettant de finaliser la dernière tranche d'un projet d'aménagement global dont la programmation a débuté depuis plusieurs décennies. Ce site pourrait accueillir un minimum de 7 logements.

Zones d'extensions d'habitat retenues pour la commune de Condal – Source : VERDI

1.4.3 CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET ENCOURAGER LEUR DEVELOPPEMENT LOCALEMENT

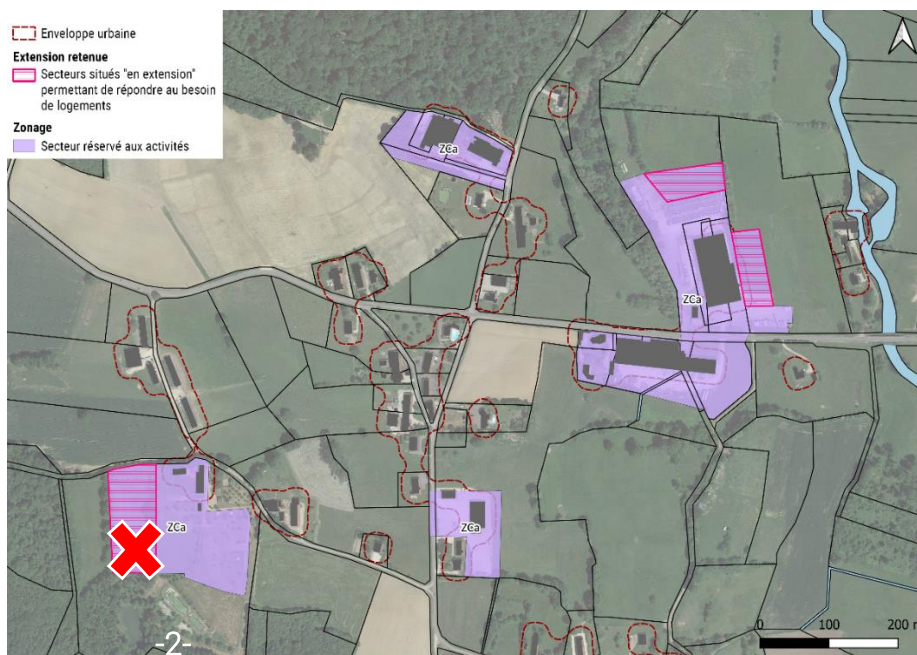
6 secteurs constructibles à vocation d'activités économiques ont été définis sur la commune de Condal. Ils représentent chacun une entreprise ou une activité déjà existante sur son assiette foncière. Parmi ces activités historiques de la commune, deux d'entre elles ont manifesté un besoin d'évolution qui justifie la délimitation d'une zone d'extension au sein de la future carte communale :

- L'entreprise « Darbon » spécialisée dans la fabrication de carrosseries et de remorques (-1-) :

Fort d'un développement continu depuis plusieurs années, l'entreprise porte un projet d'agrandissement de ses activités justifiant le besoin d'aménager la partie nord du site d'activités actuel. L'ensemble du site doit être revu y compris en matière de déplacements pour concentrer les sites de production côté nord de la RD 40 (aujourd'hui localisée dans les bâtiments de part et d'autre de la RD) et ainsi éviter les traversées récurrentes de la RD 40 par les engins et notamment les poids lourds. Outre des mesures de sécurité essentielles vis-à-vis des usagers de la RD 40, ce projet permet de limiter les déplacements de véhicules motorisés à l'échelle du site d'activités tout en répondant aux besoins de son développement eu égard à l'activité croissante, ce qui passe par de nouvelles embauches et participe à la dynamique locale de l'emploi. Compte tenu des enjeux fonciers et environnementaux, la délimitation foncière a été adaptée aux besoins de proximité de l'entreprise ; En effet, l'inscription de terrains éloignés de l'entreprise n'aurait pas de sens dans le cadre de son développement et serait générateur de déplacements inutiles.

- Le camping à la ferme « Terre Ferme » qui accueille une activité d'hébergement touristiques (-2-) :

Le site touristique du camping Terre Ferme présente un projet d'agrandissement limité de sa zone d'accueil d'hébergements de loisirs (constructions mobiles) en vue du confortement de son activité, tout en restant dans les limites actuelles de son périmètre d'exploitation. L'objectif est donc d'équiper la zone, sur une partie déjà aménagée en camping à la ferme, pour l'accueil de structures démontables d'hébergements légers de loisirs, afin d'augmenter la capacité d'accueil en adéquation avec celle des réseaux disponibles. De même, afin de réduire les incidences foncières, l'emprise a été réduite de de plus de moitié afin de ne conserver qu'une partie au Nord, directement desservie par la voie d'accès existante. Le projet initial au Sud est celui barré sur la carte ci-dessous.



Zones d'extensions d'activités retenues pour la commune de Condal – Source : VERDI

1.4.4 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune de Condal est exposée à plusieurs risques :

- Inondation (la commune n'est pas couverte par un PPRi mais est concernée par l'atlas des zones inondables de la Seille et affluents qu'elle prend en compte) ;
- Canalisation de transport de matières dangereuses (Saumoduc) à l'est de la commune ;
- Lié aux transports de matières dangereuses par voie (autoroute A 39 passant à l'est de la commune).

Ainsi, le zonage de la carte communale a défini ces secteurs en tant que zones non constructibles (ZnC). La prise en compte du risque inondation, en particulier aux abords de la rivière du Solnan et du ruisseau Besançon, est un élément important qui continuera de conditionner le développement et les aménagements futurs au sein de la commune de Condal.

1.4.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune de Condal dispose d'une grande richesse naturelle. Elle accueille pas moins de 4 ZNIEFF au total :

- Une ZNIEFF de type I « Vallée du Solnan »
- Une ZNIEFF de type I « Bois de Binand à Condal »
- Une ZNIEFF de type II « Bresse Sud orientale, Vallière et Solnan »
- Une ZNIEFF de type II « Vallées du Sevron, du Solnan et massifs boisés alentours ».

Le SCoT de la Bresse Bourguignonne a également identifié les périmètres larges de réservoirs de biodiversité bocagers, humides (cours d'eau, zones humides...) et forestiers s'étendant sur le territoire communal.

La majeure partie de ces espaces, sensibles d'un point de vue environnemental, a été préservée de toute urbanisation par un zonage largement inconstructible. Pour les espaces d'ores et déjà urbanisés, la zone constructible peut dans quelques secteurs intersecter les périmètres de réservoirs (de nature bocagère uniquement) au sein desquels une vigilance particulière devra être suivie en cas d'aménagement ou de construction nouvelle sur la parcelle. Cette vigilance concerne particulièrement le hameau de Villard-Chapelle et les sites d'activités économiques dans le secteur de Petit Condal.

Concernant les périmètres voués à l'extension urbaine, la zone initiale définie à vocation d'habitations et qui était incluse dans le réservoir de biodiversité « bocages » du SCoT de la Bresse Bourguignonne a été abandonnée au regard des incidences foncières et environnementales.

Par ailleurs, l'entreprise Darbon, dans son projet d'agrandissement de l'activité, devra également justifier des actions favorisant le maintien de toutes les haies bordant le périmètre du site actuel, particulièrement les haies délimitant l'ouest et l'est du site d'activités actuel.

Le territoire accueille bon nombre de zones humides identifiées par le SCoT ou dans le cadre de l'élaboration de la carte. Plusieurs d'entre elles concernent des sites de projets. Certains sites ont été abandonnés en tant que mesure d'évitement. D'autres ont été réduits comme le développement du site Darbon.

Enfin d'autres sites restent maintenus : compte tenu de l'absence de règlement dans la carte communale, il reviendra aux pétitionnaires de mettre en œuvre les mesures d'évitement dans le cadre des procédures relatives à la Loi sur l'Eau.

1.5 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DE ZONAGE

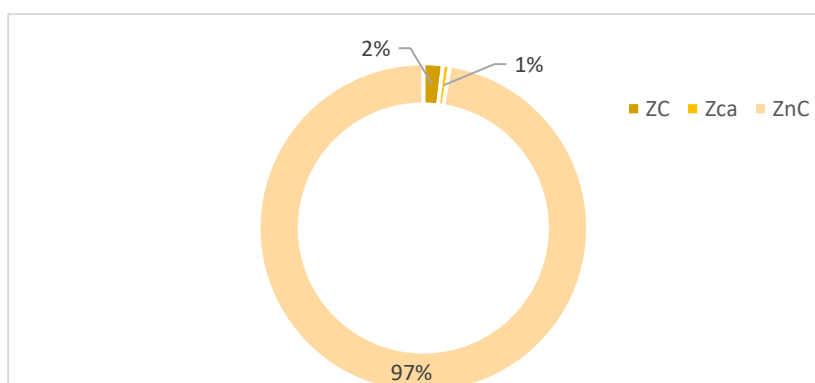
En cohérence avec les objectifs et les options d'aménagement décrites dans ce rapport de présentation, la carte communale découpe le territoire de la commune en 2 types de secteurs bien distincts :

- Les secteurs « ZC » où les constructions sont autorisées. On distingue :
 - ▶ les secteurs constructibles à vocation d'habitat (ZC),
 - ▶ les secteurs constructibles à vocation d'activités/de loisirs (ZCa).
- Les secteurs « ZnC » où les constructions sont interdites sauf : l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Tableau des surfaces de la carte communale de Condal

Zone ZC	31,7 ha
Zone ZCa	11,3 ha
Zone ZnC	1 616 ha

Répartition des surfaces constructibles et non constructibles sur la commune de Condal



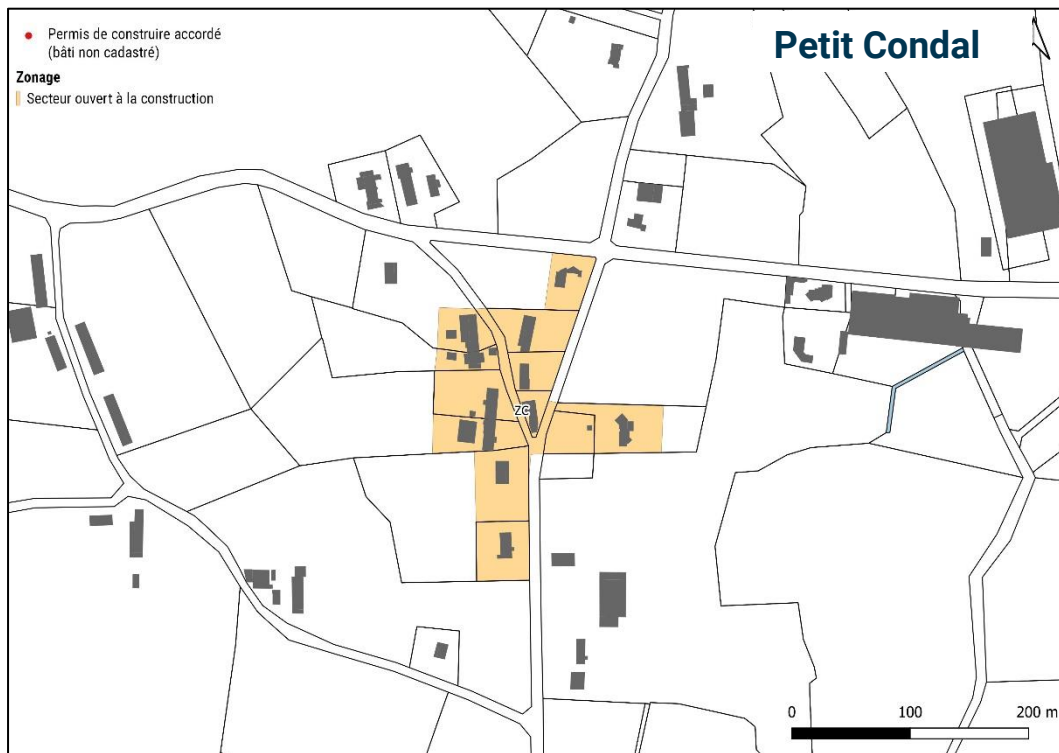
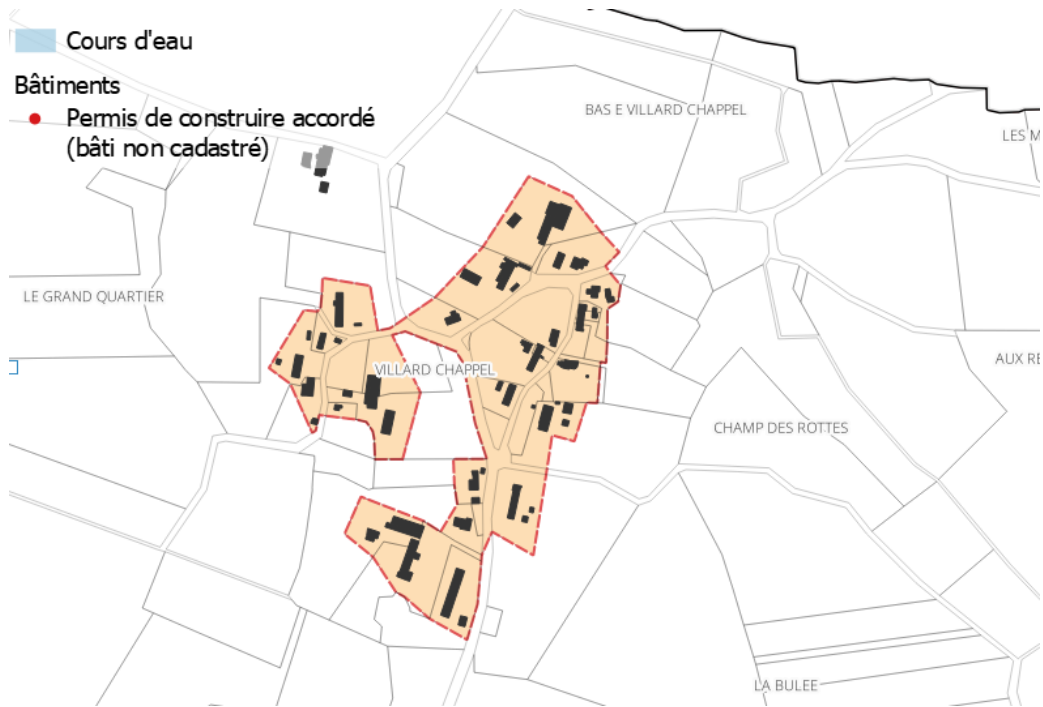
1.5.1 ZOOM SUR LA DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES (ZC ET ZCA)

1.5.1.1 Les secteurs constructibles à vocation d'habitat (ZC)

Le projet de carte communale délimite quatre zones constructibles à vocation d'habitat :

- ▶ le Bourg
- ▶ la Pinède
- ▶ Villard Chapelle
- ▶ le Petit Condal





Extraits du projet de zonage de la carte communale centré sur les zones constructibles à vocation d'habitation (ZC)

1.5.1.2 Les secteurs constructibles à vocation d'activité (ZCa)

Au-delà des secteurs constructibles à vocation d'habitat, la carte communale identifie également

6 secteurs constructibles à vocation d'activités économiques. Ces secteurs ont pour vocation :

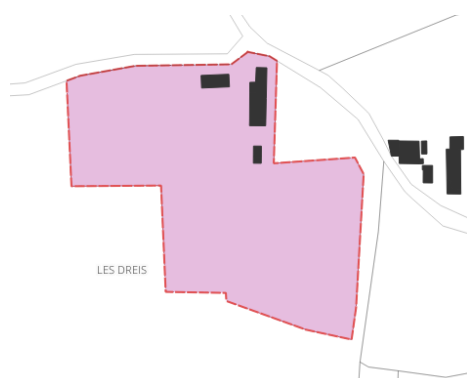
- De maintenir l'activité économique existante dans les hameaux ;
- De permettre le développement de grands projets économiques portés par des entreprises de renommée régionale voire au-delà ;
- De maintenir l'attractivité historique de la commune et la dynamique positive de création d'emplois locaux.



Extrait du projet de zonage de la carte communale centré sur les zones constructibles à vocation d'activités économiques (ZCa)



Dans le bourg, à l'entrée ouest en bordure de RD 40, la petite zone constructible à vocation d'activités économiques a pour objectif de prendre la vocation économique du local d'activité récemment aménagé.

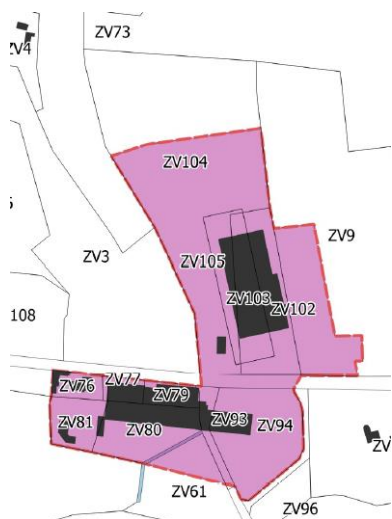


Le secteur du Petit Condal « centre » accueille deux tènements dédiés aux activités économiques. Au sud-est du hameau, il s'agit de prendre en compte le site d'activité de travaux publics présent historiquement, afin d'anticiper éventuel besoin d'adaptation ou d'agrandissement de bâtiments. Le second à l'ouest correspond au site touristique du camping Terre Ferme qui présente un projet d'agrandissement limité de sa zone d'accueil d'hébergements de loisirs (constructions mobiles). **Le projet a été réduit de moitié.**



Les secteurs du Petit Condal « nord » et du Petit-Condal « sud » ont pour objectif de pérenniser et de permettre l'évolution potentielle des sites d'activités présents historiquement dans leurs zones actuelles.





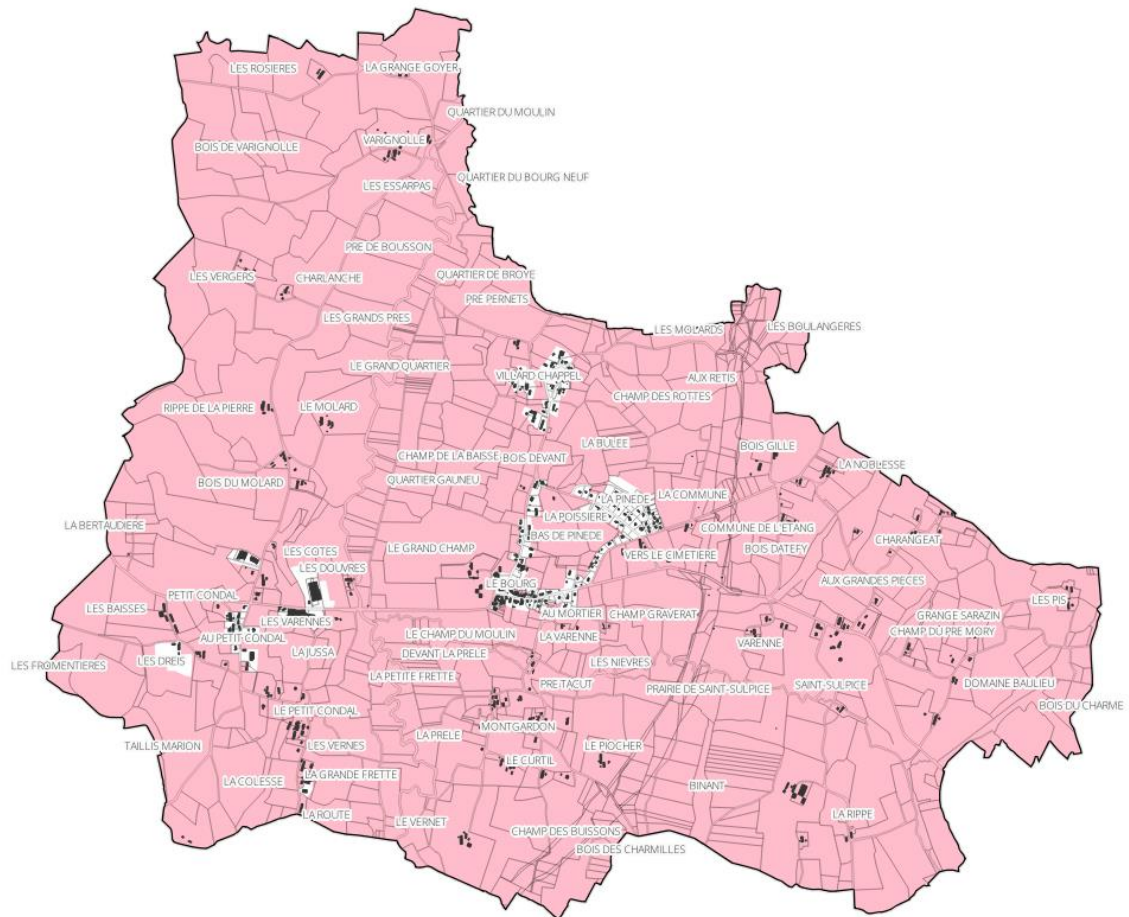
Le secteur du Petit Condal « est » accueille une grande entreprise spécialisée dans le domaine de la carrosserie. Il s'agit du principal employeur à l'échelle de Condal. L'entreprise compte en effet une cinquantaine de salariés à ce jour et prévoit de créer de nouveaux emplois en lien avec le projet à venir d'agrandissement et de restructuration des activités, qui se répartit actuellement de part et d'autre de la RD 40.



1.5.2 ZOOM SUR LA DELIMITATION DES SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES (ZNC)

Sont classés, en zone non constructible, l'ensemble des terres agricoles et des espaces naturels et forestiers de la commune.

Ces zones s'étendent sur une surface totale d'environ 1 615 hectares (soit 96 % du territoire).



Zoom sur les zones non constructibles (ZnC)

2 LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

2.1 L'OPERATIONNALITE

Aujourd'hui la carte communale est un véritable outil de planification urbaine qui permet à la commune de Condal d'organiser la gestion de son sol et son développement.

Elle a désormais les attributs d'un véritable document d'urbanisme et permet la décentralisation des autorisations d'occupation des sols. Le maire ou le conseil municipal pourra donc s'il le souhaite être compétent pour délivrer, au nom de la commune, les permis de construire et les autorisations de lotir.

La carte communale permettra le droit de préemption urbain sur justification d'un projet d'aménagement.

2.2 LES IMPLICATIONS

Cependant les implications financières de cette politique de développement doivent en particulier être examinées avec soins. En effet, dans le cadre d'une extension limitée, la nécessité de prévoir et de réaliser les réseaux d'infrastructures pour les zones urbanisables non équipées ou partiellement peut entraîner des charges importantes pour le budget de la commune.

2.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Enfin, les qualités urbaines et du cadre de vie de Condal résultent également d'efforts constants d'entretien et d'amélioration de l'environnement existant en parallèle à la mise en œuvre de sa carte communale.

D'autres domaines doivent faire partie des priorités d'actions de la municipalité :

- **Le développement de nouvelles formes urbaines**, respectueuses de l'environnement et du voisinage bâti, notamment ancien ;
- **La promotion de l'architecture et de l'aménagement urbain** ;
- **Le respect et la mise en valeur de l'environnement** grâce au maintien des vues et perspectives sur l'espace agricole et naturel environnant ;
- **L'entretien et l'amélioration des infrastructures, voiries et réseaux divers.**

3 LES EFFETS ET LES INCIDENCES ATTENDUES SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 LES EFFETS ET LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

La carte communale a pour objectif de protéger la faune et la flore présente sur la commune en classant les espaces remarquables en zones non constructibles (ZnC).

L'ensemble des zones humides et des ZNIEFF ne font pas l'objet d'un zonage constructible.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse écologique du milieu aquatique présent sur la commune de, que ce soit par ses zones humides ou par ses cours d'eau. Le projet de carte communale vise à protéger ces espaces de toute construction. C'est ainsi qu'un zonage non constructible a été appliqué sur l'essentiel de ces secteurs à forts enjeux environnementaux.

Des projets d'urbanisation sur des secteurs de zone humide sont en revanche identifiés malgré les mesures d'évitement et de réduction prises. Il reviendra au pétitionnaire de mener à bien les démarches relatives à leur prise en compte dans le cadre de futurs dossier loi sur l'eau.

3.2 LES EFFETS ET LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

La commune dispose de peu de marges de manœuvre pour édicter des règles susceptibles de préserver le paysage, le patrimoine architecturaux et les vues. A travers l'identification de secteurs constructibles et non constructibles, la carte communale entend traduire un objectif de densification des hameaux afin de former des unités urbaines cohérentes dans le paysage.

Peu d'évolutions sont donc attendues à propos de cette thématique.

3.3 LES EFFETS ET LES INCIDENCES SUR LES RESEAUX

3.3.1 LES RESEAUX ROUTIERS

L'entretien de la voirie est l'une des compétences de la communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom'.

L'augmentation de la population peut éventuellement mener à une augmentation du trafic routier sur la commune (sachant que la voiture individuelle est le moyen de transport privilégié des habitants). Cependant, au vu de la croissance démographique attendue très modérée (environ 40 habitants supplémentaires attendus dans les dix prochaines années) et l'absence d'enjeux significatifs sur les réseaux routiers, à l'exception de la sécurisation de la RD 40 au niveau de l'entreprise Darbon que le projet de carte communale va solutionner en favorisant la restructuration du site d'activités actuel pour reconcentrer les activités de production d'un seul côté de la RD, les incidences de la carte communale sur cette thématique seront très faibles.

3.3.2 L'ASSAINISSEMENT

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la gestion des ouvrages publics d'assainissement a été confiée à Bresse Louhannaise Intercom' qui en assure l'exploitation, soit en régie, soit en délégation.

La commune de Condal est concernée par une station de traitement des eaux usées (STEU) d'une capacité nominale de 160 équivalents habitants, située au bourg. Il s'agit d'une station de type lagunage. Il en est de même de la STEU du lotissement de la Pinède Bressane d'une capacité nominale de 80 équivalents habitants La commune de Condal est ainsi partiellement zonée en collectif (une partie du bourg et le hameau de la Pinède). Le reste de la commune est en assainissement non collectif.

L'intercommunalité a annoncé récemment vouloir axer les prochains travaux sur la mise en place de réseaux séparatifs qui permettront la suppression des déversoirs d'orages, l'élimination des eaux pluviales des divers ouvrages d'épuration et la sécurisation des postes de relevage. Il est également envisagé la mise aux normes d'ouvrages existants ainsi que l'extension des réseaux dans les communes où la station de traitement est de capacité insuffisante.

Au vu de la croissance démographique attendue très modérée (environ 40 habitants supplémentaires attendus dans les dix prochaines années), et de l'absence de non-conformité du réseau relevé dans le Rapport annuel de 2022 sur le Prix et la Qualité du Service public de l'assainissement collectif à l'échelle de la CCBLI, les incidences de la carte communale sur cette thématique sont très faibles.

3.3.3 L'EAU POTABLE

La commune n'est pas concernée par un captage d'alimentation en eau potable ni par une prise d'eau superficielle. Aussi, la carte communale ne soulève pas d'enjeux particuliers sur cette thématique.

3.4 LES EFFETS ET LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

La carte communale vise à préserver l'équilibre entre les espaces agricoles et les espaces naturels ou urbanisés. Les incidences potentielles de la carte communale sur l'activité agricole résultent de deux ordres : la mutation du terrain en culture et la désorganisation foncière et perturbation des cheminements agricoles.

L'élaboration de la carte communale a permis de maintenir les bâtiments à vocation agricole (élevage ou stockage) en dehors de la zone constructible. La zone ZnC est considérée par le code de l'urbanisme comme une zone agricole et/ou naturelle au sein de laquelle « *les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestières et à la mise en valeur des ressources naturelles* ». (Art. L.161-4 du code de l'urbanisme).

La délimitation du zonage de la zone constructible a été réalisée en cohérence avec les terrains actuellement cultivés ou exploités.

3.5 LES EFFETS ET LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

Les risques recensés sur le territoire communal sont très peu présents, toutefois, les choix de développement de l'urbanisation se situent en continuité du village existant et du hameau de la Pinède, et éloigné des zones humides ou secteurs susceptibles d'être inondés suite à de fortes pluies. Ils ont également été définis afin de limiter les risques de ruissellements.

Les constructions nouvelles sont soumises à la réglementation en vigueur concernant les risques sismiques, comme cela est rappelé dans l'état initial de l'environnement.

Aussi, aucune aggravation des risques sur le territoire n'est à prévoir.