

CONDE NORTHEN (57) Carte Communale

1ère Révision



Notice de présentation

| Procédure | Prescription | Arrêt (Enq Pub) | Approbation (préfet) |
|---------------|--------------|-----------------|----------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 1ère Révision | 24 juin 2010 | 21 avril 2011 | |
| Elaboration | 06 sept 2002 | 01 avril 2004 | 30 décembre 2004 |

Mairie de CONDE NORTHEN

9, rue des Deux Nied

57220 CONDE NORTHEN

Tél: +33 (0)3 87 79 22 03

Fax: +33(0)3 87 79 22 03

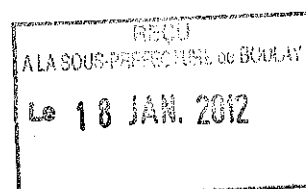
Email: mairie.condenorthen@neuf.fr

Document annexé à la délibération
du Conseil Municipal du *21/01/2012*

Le Maire,
Patrick PIERRE

Sommaire

| | |
|---|----|
| Introduction | 5 |
| Historique de la Carte Communale | 5 |
| Les raisons de la révision | 5 |
| Rappels | 5 |
| Les objectifs de la carte communale | 5 |
| Les enjeux actuels | 5 |
| Développement durable..... | 5 |
| Grenelle de l'environnement..... | 6 |
| Accessibilité | 6 |
| Retrait gonflement des argiles..... | 7 |
| OBJECTIFS de la REVISION | 8 |
| CONCLUSION | 12 |



Introduction

Historique de la Carte Communale

La commune de CONDE NORTHEN dispose d'une carte communale qui a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 et arrêté préfectoral n°2004-061 du 30 décembre 2004.

Les raisons de la révision

La principale zone d'extension, qui avait été prévue dans ce document (ancienne voie ferrée), a été aménagée (PVR). Les terrains situés de part et d'autre de cette nouvelle voie peuvent donc être commercialisés par leur propriétaire.

- Recherche de nouvelles zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation car la demande en matière de place à bâtir reste importante.
- Extension de l'hôtel-Restaurant déjà existant pour la réalisation d'un complexe de remise en forme ainsi qu'un site aquatique (plan d'eau avec constructions sur pilotis). Ce projet sera compatible avec le caractère inondable de ce secteur jouxtant la Nied.

Rappels

Les objectifs de la carte communale

Les objectifs de la carte communale sont tirés de l'article, L 121-1 du code de l'Urbanisme. La carte communale permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, 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, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les enjeux actuels

Outre ceux susmentionnés, les objectifs poursuivis dans le cadre d'une carte communale doivent répondre aux enjeux actuels, et notamment :

Développement durable

« Assurer le développement présent sans compromettre celui des générations futures »

« Concilier développement économique, équité sociale et protection de l'environnement »

Le champ ouvert par le développement durable est vaste, qu'il s'agisse de ses échelles, de ses terrains d'application ou de ses domaines fonctionnels. Le développement durable concerne à la fois l'écologie, l'économie et la vie sociale. Aussi, les interactions entre ces domaines et l'aménagement urbain sont importantes.

Grenelle de l'environnement

La loi dite « Grenelle II » ou « Loi portant engagement national pour l'environnement » renforce l'idée d'un urbanisme « économe ».

Cette Loi décline et applique concrètement la Loi dite Grenelle I précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009 ; et qui devait reformuler (juridiquement) les 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites par les ateliers du Grenelle de l'environnement. Le « Grenelle II » décline plus concrètement les orientations de la loi « Grenelle I » adoptées en juillet 2009, en de nombreuses mesures techniques, qui concernent les domaines suivant :

- Bâtiment et Urbanisme,
- Transport,
- Énergie-climat,
- Biodiversité/Trame verte et bleue
- Santé-environnement
- Gouvernance.

Concernant le chapitre "urbanisme" de la Loi, deux préoccupations majeures sont affichées : Mettre en avant la question énergétique.

L'article 8 décrit les objectifs que le droit de l'urbanisme "devra prendre en compte" : le changement climatique, la consommation d'espace, la préservation de la biodiversité ou encore l'harmonisation des documents.

Cette volonté de mettre en avant la question énergétique apparaît aussi dans l'article 7, qui modifie l'article L.110 du Code de l'urbanisme, en insérant derrière les termes "gérer les sols de façon économe", les mots d'ordre "réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser la demande d'énergie et économiser les ressources fossiles".

Construire la ville sur la ville et pas à la campagne.

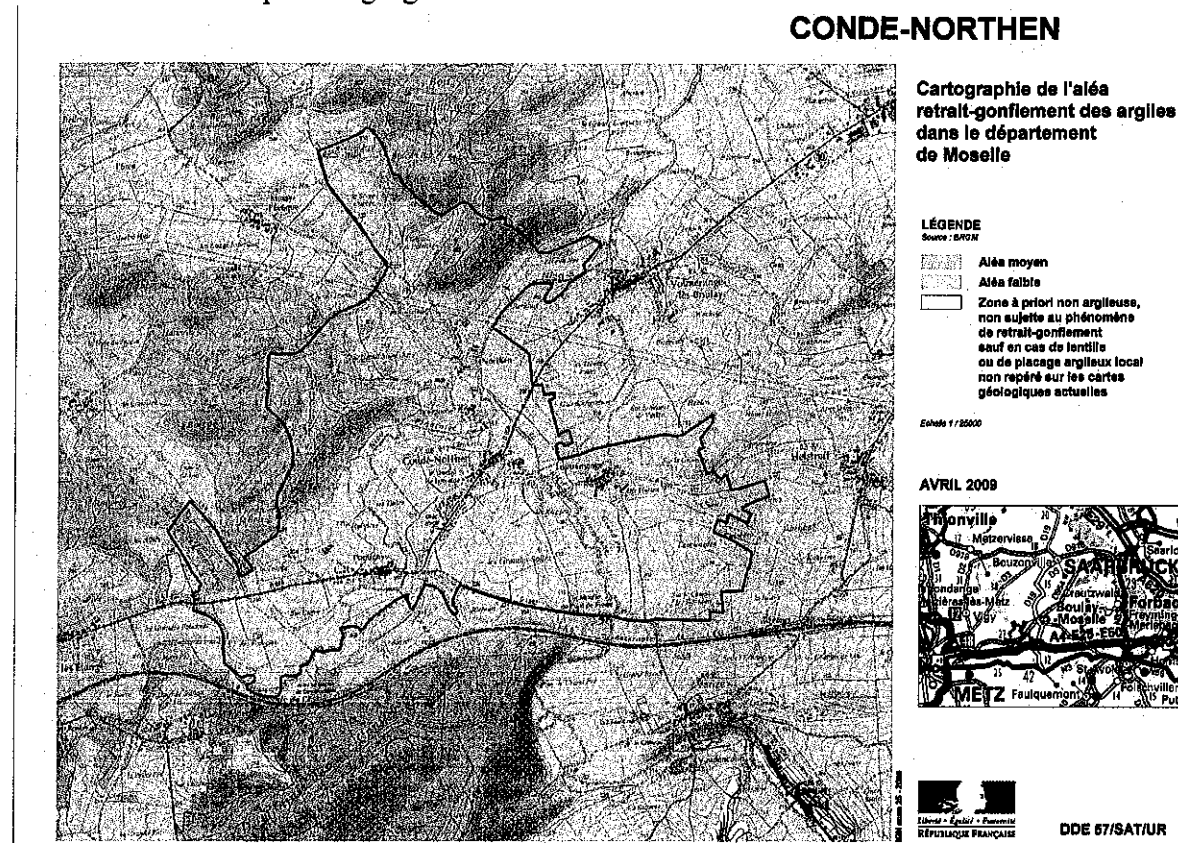
Ainsi, l'esprit du chapitre "urbanisme" privilégie le renforcement et le renouvellement du tissu urbain plutôt que son développement en étalement urbain.

Accessibilité

La loi du 11 février 2005, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, dite " loi sur le Handicap ", a instauré des obligations nouvelles pour le secteur public en matière d'accessibilité aux bâtiments et à l'emploi des personnes en situation de handicap. Condition primordiale pour permettre à tous d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale, l'accessibilité est au cœur des problématiques des collectivités locales. La loi étend en effet l'obligation d'accessibilité à toute la chaîne de déplacement : la personne handicapée doit pouvoir accéder à tous les bâtiments recevant du public et ce quel que soit le handicap (physique, sensoriel, mental, psychique, cognitif, polyhandicap). La loi sur le handicap rend également obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation neufs, privés ou publics, et, dans certains cas, des locaux d'habitation existants lorsqu'ils sont objets de travaux. Enfin, cette loi fixe des obligations de résultats et de délais à respecter, en limitant strictement les possibilités de dérogation.

Retrait gonflement des argiles

Le territoire communal est soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles. La cartographie ci-dessous montre qu'il s'agit globalement d'un aléa faible.



Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, et représente un impact financier élevé.

En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène.

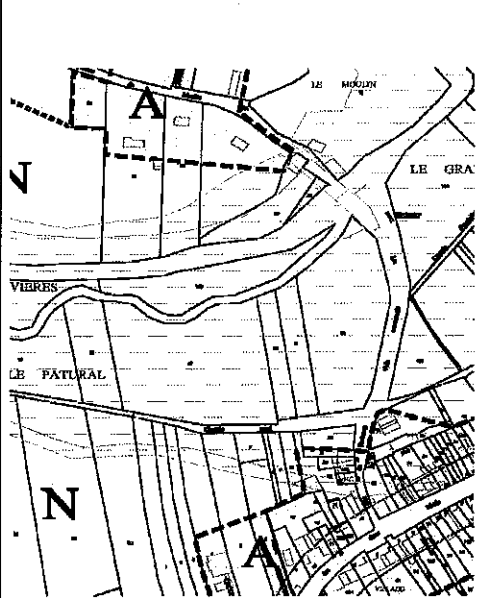
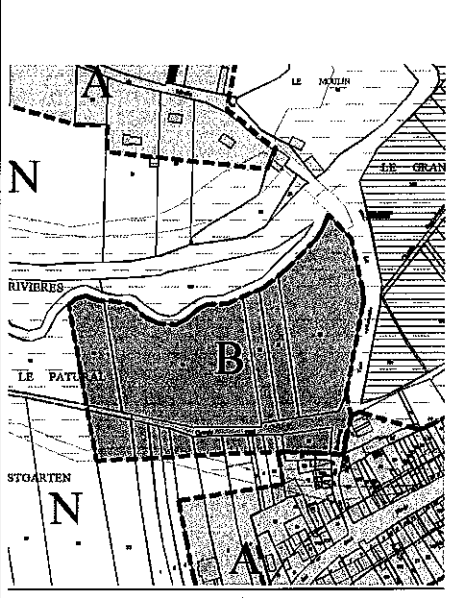
La cartographie des secteurs soumis à cet aléa a pour objectif de délimiter les zones exposées aux phénomènes, d'informer les futurs pétitionnaires du risque et de faire diminuer le nombre de sinistre. Des règles constructives sont précisées pour permettre de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre.

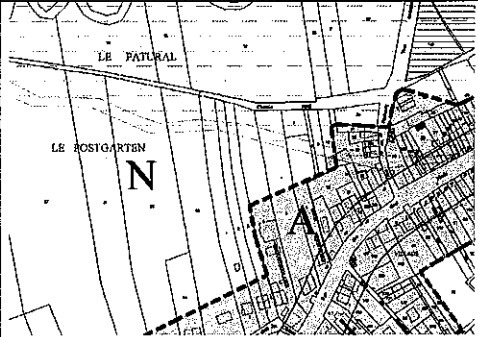
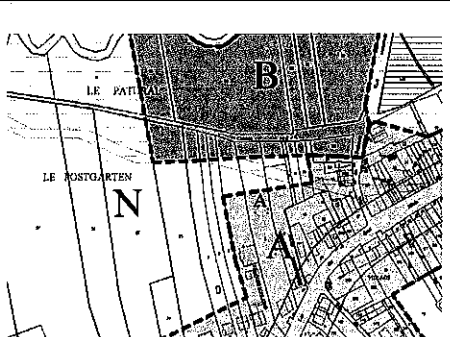
Aucune in constructibilité n'est imposée quelque soit l'aléa.

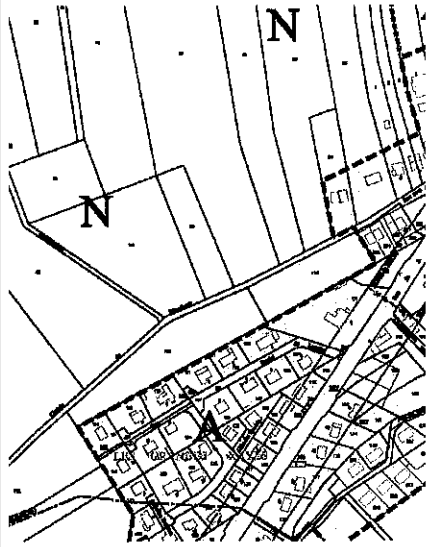
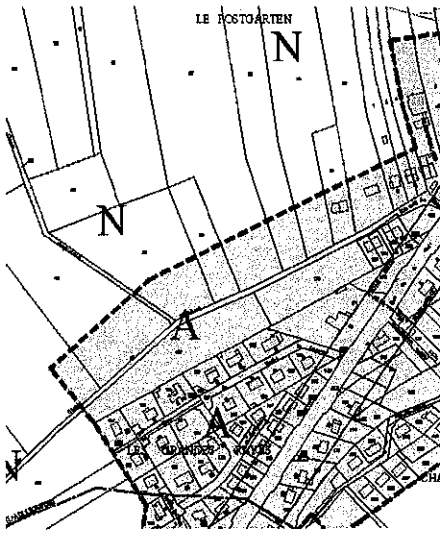
OBJECTIFS de la REVISION

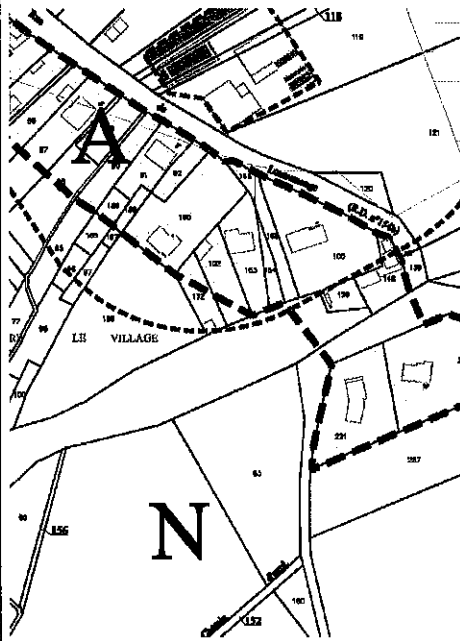
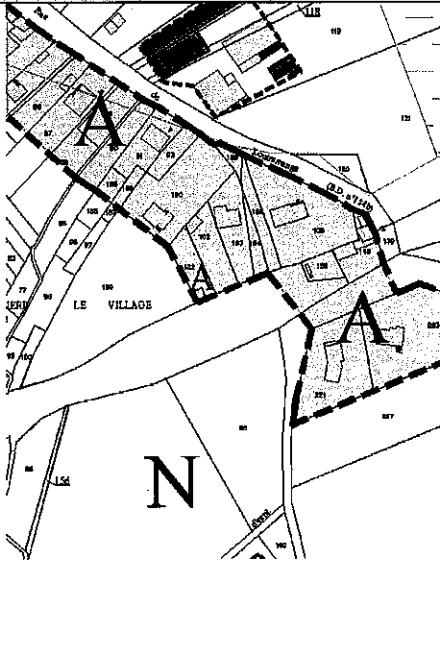
| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|--|--|-------|--|
| | AVANT | APRES | |
| Au Nord de l'annexe de Northen Lieu dit : GRISEHACK | | | Zone A : +0.3ha Zone N : -0.3ha |
| JUSTIFICATION | Cette extension de la zone A permet d'accorder la réciprocité par rapport à la voie communale n°1. | | |

| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|---------------|--|-------|--|
| | AVANT | APRES | |
| | | | Zone A : +1.7ha Zone N : -1.7ha |
| JUSTIFICATION | Permet d'étendre la zone A jusqu'à la maison isolée. | | |

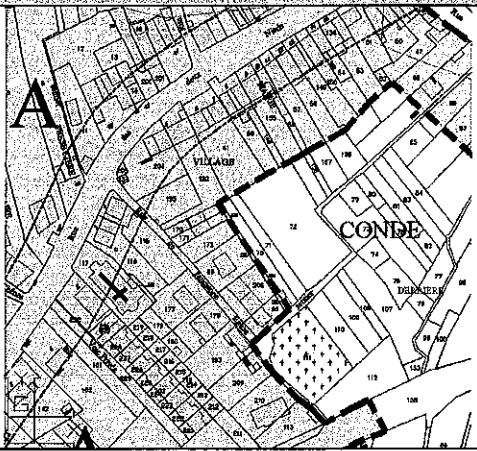
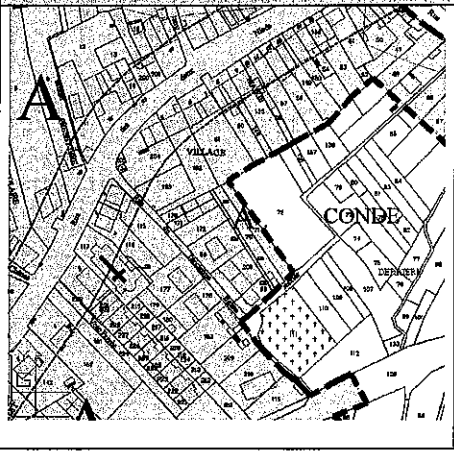
| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|--|--|--|---|
| | AVANT | APRES | |
| Entre Condé et Northen. Au lieudit Le Patural |  |  | Zone B : +4.1 ha Zone N : -4.1ha |
| JUSTIFICATION | Permet la création d'une zone d'activités. Un projet de complexe hôtelier aquatique est en cours d'étude. Ce projet prévoit la création d'un plan d'eau ainsi que des constructions sur pilotis (pièces de service et chambres). Ce site a été spécialement choisi en secteur inondable afin de renforcer le caractère aquatique de ce projet. | | |

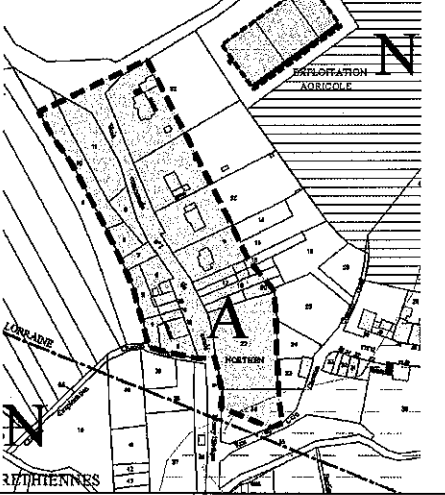
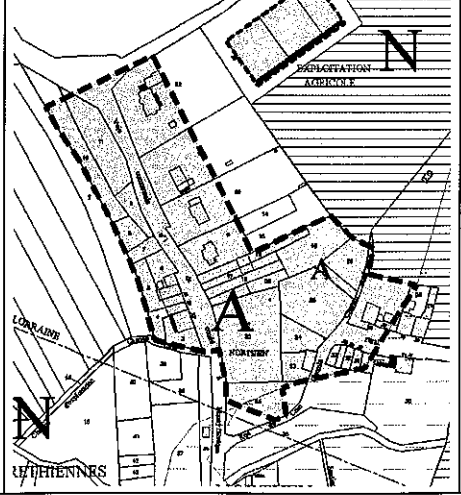
| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|--|--|--|--|
| | AVANT | APRES | |
| A l'arrière du Groupe Scolaire Au lieudit Le Postgarten |  |  | Zone A : +0.2ha Zone N : -0.2ha |
| JUSTIFICATION | Cette extension de la zone A permettrait : -la construction de bâtiments annexes à l'Hôtel Restaurant existant. -l'agrandissement du groupe scolaire (parking,...) | | |

| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|--|---|--|--|
| | AVANT | APRES | |
| En prolongement de la Rue Sous les Chênes Lieudit La Groupe |  |  | Zone A : +3.1ha Zone N : -3.1ha |
| JUSTIFICATION | <p>La zone d'extension prévue lors de l'élaboration de la Carte Communale étant aménagée, cette nouvelle zone (3.1ha) permettrait à la Commune d'offrir des places à bâtir aux futurs habitants.</p> <p>Cet aménagement devrait être réalisé en 2 tranches sous forme de PVR (Participation pour Voirie et Réseau).</p> <p>En plaçant ce secteur en zone A, la commune s'engage à court ou moyen terme à mettre en place cette PVR et viabiliser ces parcelles.</p> | | |

| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|---|---|--|--|
| | AVANT | APRES | |
| Rue de Loutremange Lieudit Derrière le Village |  |  | Zone A : +0.04ha Zone N : -0.04ha |
| JUSTIFICATION | <p>Ces 2 parcelles sont déjà en partie en zone A.</p> <p>Suite au courrier du propriétaire la zone A est étendue à l'ensemble de ces parcelles.</p> | | |

| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|--|---|------------------------------------|------------|
| | AVANT | APRES | |
| Entrée de Ville -coté Metz (Pontigny) -coté Boulay -entre Pontigny et Condé | Existence d'une marge de recul de 75m de part et d'autre de la Route Départementale n°954. | Cette marge de recul est supprimée | Sans objet |
| JUSTIFICATION | Cette suppression est due au déclassement de cette Route Départementale n°954 (voie à grande circulation) | | |

| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|-------------------------------|---|---|--|
| | AVANT | APRES | |
| Lieudit : Derrière le Village |  |  | Zone A : +0.12ha Zone N : -0.12ha |
| JUSTIFICATION | Il s'agit d'une réclamation émise lors de l'enquête publique. Le propriétaire des parcelles 70 et 71 a un projet de construction. | | |

| LOCALISATION | MODIFICATION | | SURFACE |
|-------------------|--|--|--|
| | AVANT | APRES | |
| Lieudit : Northen |  |  | Zone A : +0.83ha Zone N : -0.83ha |
| JUSTIFICATION | Il s'agit d'une réclamation émise lors de l'enquête publique. Le propriétaire des parcelles 19 et 26 souhaite que ses parcelles soient incluses en zone A. La zone A est étendue aux parcelles 19, 26 et l'ensemble du secteur situé entre celles-ci et la zone inondable. | | |

CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées s'inscrit dans les orientations de la carte communale de 2004.

Elles conduisent à une augmentation limitée de la superficie en zone constructible de :
6.2 ha en zone A. et 4.1 ha en zone B.

| ZONE A (urbanisable) | HECTARES | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| | AVANT | APRES |
| CONDE | 22.4 ha | 25.8 ha |
| NORTHEN | 4.3 ha | 7.1 ha |
| PONTIGNY | 6.2 ha | Inchangé |
| LOUTREMANGE | 2.6 ha | inchangé |
| TOTAL | 35.5 ha | 41.7 ha |

| ZONE B (urbanisable) | HECTARES | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| | AVANT | APRES |
| CONDE | 0 ha | 4.1 ha |
| NORTHEN | 0 ha | Inchangé |
| PONTIGNY | 0 ha | Inchangé |
| LOUTREMANGE | 0 ha | inchangé |
| TOTAL | 0 ha | 4.1 ha |