

Département de l'Aisne

Commune de CONDREN Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Table des abréviations

Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	<i>La loi n 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.</i>
Loi grenelle II	<i>La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » validée le 11 février 2009. Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ».</i>
Evaluation Environnementale Renforcée ou Stratégique	<i>procédure menée en même temps que l'élaboration du PLU permettant d'intégrer dans le document d'urbanisme les enjeux environnementaux élevés.</i>
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	<i><u>Type I</u> : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. <u>Type II</u> : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.</i>
ENS	<i>Espace Naturel Sensible</i>
Scot : Schéma de Cohérence Territoriale	<i>Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.</i>
Natura 2000	<i>sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.</i>
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	<i>Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.</i>

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :**

❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

- ❖ *fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).*

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



*Sur toute la commune,
le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre*



*Sur certains secteurs
**les orientations d'aménagement
et de programmation**
(dont l'esprit doit être respecté)*



Première partie : **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de Condren est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2002 ; depuis ce document de planification a fait l'objet de plusieurs procédures de modification.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre aux projets à l'étude sur le territoire communal de Condren, les élus ont décidé, par délibération du 28 novembre 2012, de réviser ce Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** sur l'ensemble du territoire communal.



Le diagnostic du **Plan Local d'Urbanisme** et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Condren dans les domaines économiques, de l'habitat, des équipements et des services à la population,
- ❖ Des enjeux environnementaux forts se traduisant par la présence sur le territoire communal de :
 - la ZNIEFF de type 1 « *Prairies inondables de l'Oise de Brissy-Hamégicourt à Thourotte* » ;
 - la ZNIEFF de type 2 « *Vallée de l'Oise de Hirson à Thourotte* »

- l'ENS¹ CH 026 « Prairies de la vallée moyenne de l'Oise »
- l'ENS "Grand Territoire" TH107 « *vallée de l'Oise amont et du Gland* » (non représentée sur la carte ci-contre) ;
- la ZPS (Natura 2000) « *Moyenne Vallée de l'Oise* » ;
- Le SIC (ZSC - Natura 2000) « *Prairies alluviales de l'Oise de la Fère à Sempigny* » ;
- Un corridor écologique potentiel qui emprunte la vallée de l'Oise ;
- Des zones humides, pour partie urbanisées.

La commune de CONDREN souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- d'accueil de population,
- de développement du tissu économique et commercial,
- d'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de protection des milieux agricoles,
- de préservation des milieux naturels les plus sensibles du territoire communal et des continuités écologiques identifiées sur le territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation

¹ Espaces Naturels Sensibles du Département



Deuxième partie : **Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

	➡ Objectif : un développement urbain adapté aux capacités et aux besoins de la commune
---	--

Après une forte hausse de population enregistrée entre 1975 et 1982, la commune de Condren a vu sa population diminuer sur la période 1982-1999. Sur la dernière période de recensement, la tendance s'inverse, la commune de Condren compte 20 habitants supplémentaires soit une croissance totale de près de 3%, pour atteindre en 2011, une population totale de 728 habitants. A noter que sur la même période, la population de la CCCT² a diminué de 3,37 %, ce qui montre une redistribution assez importante de la population qui tend à quitter les bourgs centres (Chauny et Tergnier) au profit des communes périphériques.

Cette attractivité est le fruit de la situation privilégiée du territoire sur une vallée constituant un lieu de passage important. De plus, la présence sur le territoire d'un bon niveau d'équipements, de services à la population et d'activités, permettent à la commune de Condren de jouer un rôle de pôle urbain de proximité au sein du territoire essentiellement rural que constitue le pays chaunois. Traduction de cette attractivité, un projet de construction de logements, porté par un organisme logeur, est à l'étude sur le territoire communal.

Fort de ce constat, le projet communal vise à conforter cette fonction de pôle urbain de proximité en permettant de répondre au projet de constructions à l'étude sur le territoire conformément aux capacités d'accueil de la commune et aux orientations démographiques affichées dans les documents supra-communaux (Scot) qui privilégient notamment le développement de l'urbanisation au sein du pôle urbain constitué des communes de **Condren,**

² Communauté de Communes de Chauny Tergnier

Ognes, Sinceny, Chauny, VIRY-NOUREUIL, Tergnier, Beautor, Autreville, Danizy, La Fère, Andelin et Charmes.

Néanmoins, par souci de modération de consommation des espaces agricoles et naturels, de protection de l'environnement et de préservation du cadre paysager et du cadre de vie, cette extension urbaine sera adaptée aux besoins et aux capacités de la commune (notamment en matières de réseaux : eau potable – assainissement – desserte) ; à ce titre une réduction des zones d'extension définies dans le cadre du POS est souhaitée.

Le développement urbain sera donc défini à une échéance d'une dizaine d'années sur la base d'une croissance annuelle de 2% ce qui constitue une valeur intermédiaire entre la croissance des années 2000 et la forte croissance enregistrée entre 1975 et 1982.

Pour satisfaire cet objectif et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2.3 personnes par foyer à l'horizon 2020-2025, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 170 constructions nouvelles pour un seuil de population de **1000 habitants**.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

➡ **La rationalisation des zones d'extension** à vocation d'habitat prévues dans le cadre du POS avec :

- Le maintien au PLU de la zone prévue pour le projet OPAC qui prévoit sur la zone dite des Basses Certelles, la création à termes d'environ 130 logements (locatifs et accession à la propriété).





Esquisse d'aménagement du projet des Basses Certelles

- Le maintien d'une partie de la zone d'extension prévue à l'ouest de la Chaussée Brunehaut dans la continuité du tissu urbain afin de maintenir un équilibre de développement de part et d'autre de cet axe structurant du territoire communal.



Enfin dans un souci de mixité cette politique de développement serait réalisée en ...

- Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'extension en permettant au sein des secteurs définis les activités à usage de bureaux, services et ou équipements compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
- Poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs) et de mixité des populations.

2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

↪ **La zone industrielle : pérenniser les activités existantes et répondre aux opportunités de développement.**



Entre la voie SNCF et le canal la zone industrielle de Tergnier-Condren regroupe plusieurs établissements industriels.

Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur le territoire afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent pérenniser et répondre aux



besoins de développement des activités industrielles existantes : à ce titre la vocation industrielle du secteur sera confirmée.

↪ Les élus souhaitent également répondre aux projets d'extraction de granulats alluvionnaires à l'étude sur le territoire communal et situés à l'ouest de la zone industrielle.

↪ **Permettre le développement de la zone commerciale**



La commune de Condren se situe sur l'axe « Chauny - VIRY-NOUREUIL - Condren - Tergnier - Beautor - La Fère » ; de part et d'autre de la RD 338, qui constitue l'axe commercial majeur du secteur pour les

catégories « commerce et réparation d'automobiles » et « commerce de détail ». L'importance de ce pôle d'activité commercial dépasse largement le cadre communal. Son développement est d'ailleurs inscrit au SCoT.

Le PLU pérennisera la vocation commerciale de la zone située le long de la Rd 338 et permettra son développement, conformément aux orientations définies dans le cadre du Scot.

➤ **Assurer le maintien et le développement du commerce de proximité**

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement le maintien et le développement d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux. L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et sera de ce fait favorable à ces commerces.

➤ **L'activité agricole**



➡ **Objectif : concilier développement urbain, protection des sensibilités écologiques et pérennisation de l'agriculture sur le territoire.**

Les espaces agricoles ont souvent fait les frais d'un étalement urbain conséquent dans les dernières décennies. Ce type de développement tend à précariser les exploitations. Il s'agira avec le PLU de pérenniser cette agriculture par le maintien de son potentiel de production. Le territoire communal est également caractérisé par de fortes sensibilités écologiques ; le PLU devra garantir le maintien d'un équilibre entre l'activité agricole et ses sensibilités naturelles.

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

↳ Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation dans cet objectif deux secteurs principaux de développement prévus au POS retrouvent leur vocation agricole au PLU :

- ❖ Les terres agricoles situées au nord du terroir dans la continuité urbaine de Chauny,



- ❖ Les terres agricoles situées au lieu-dit « la Jonctière ».



↳ Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.

↳ Eviter toute construction et aménagement, y compris agricole, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture mais qui présentent des enjeux paysagers ou écologiques (rives des cours d'eau, zones humides).

↳ Privilégier la remise en état des terres agricoles après exploitation des carrières.

Les équipements et services à la population

↳ En matière d'équipements publics (équipements scolaires, culturels, sportifs,...) et de services à la population, la commune de Condren dispose d'un bon niveau général. S'il n'est pas prévu au PLU de zone spécifique à l'accueil de nouveaux équipements et services, le PLU permettra à travers son règlement l'accueil de nouveaux équipements au sein des zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile.

↳ Afin de satisfaire aux exigences en matière de protection des personnes et des biens, La régulation des eaux pluviales sera recherchée, notamment à travers les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et la création de zones de rétention préférentielle des eaux issues des forts épisodes pluvieux.

3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS

Les transports et les déplacements

➡ Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Sécuriser les circulations sur la commune : Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Mener une réflexion sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

➡ Les déplacements en modes doux : dans le cadre du PLU, deux types d'usage de ces parcours sont envisagés :

❖ Les liaisons douces dans un usage quotidien

- La création d'un cheminement piéton et cycliste sécurisé en bordure de la RD338.
- Les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement seront favorisés.

❖ Les liaisons douces à vocation récréative et de loisir

- Un chemin est inscrit au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ; ce chemin sera identifié et protégé au PLU.
- En collaboration avec l'Office Nationale des Forêts, la création d'un sentier d'interprétation est à l'étude dans la forêt communale de Condren.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de

- assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment)
- valoriser les espaces publics.

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

L'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements.

Les nouveaux développements qu'ils soient résidentiels ou économiques doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

 **La protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Condren et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat et d'activités seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

	
➡ Objectif : Préserver le fonctionnement naturel du territoire	
	

La commune de Condren bénéficie d'un environnement naturel remarquable qu'il convient de préserver. C'est un territoire riche par sa diversité paysagère et écologique puisqu'il regroupe à la fois des zones humides, boisées et agricoles, des espaces naturels identifiés (zones Natura 2000, ZNIEFF) et un patrimoine bâti intéressant. Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire et plus particulièrement aux franges urbaines où ces milieux sont plus fragilisés,
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les coulées vertes et les corridors écologiques.

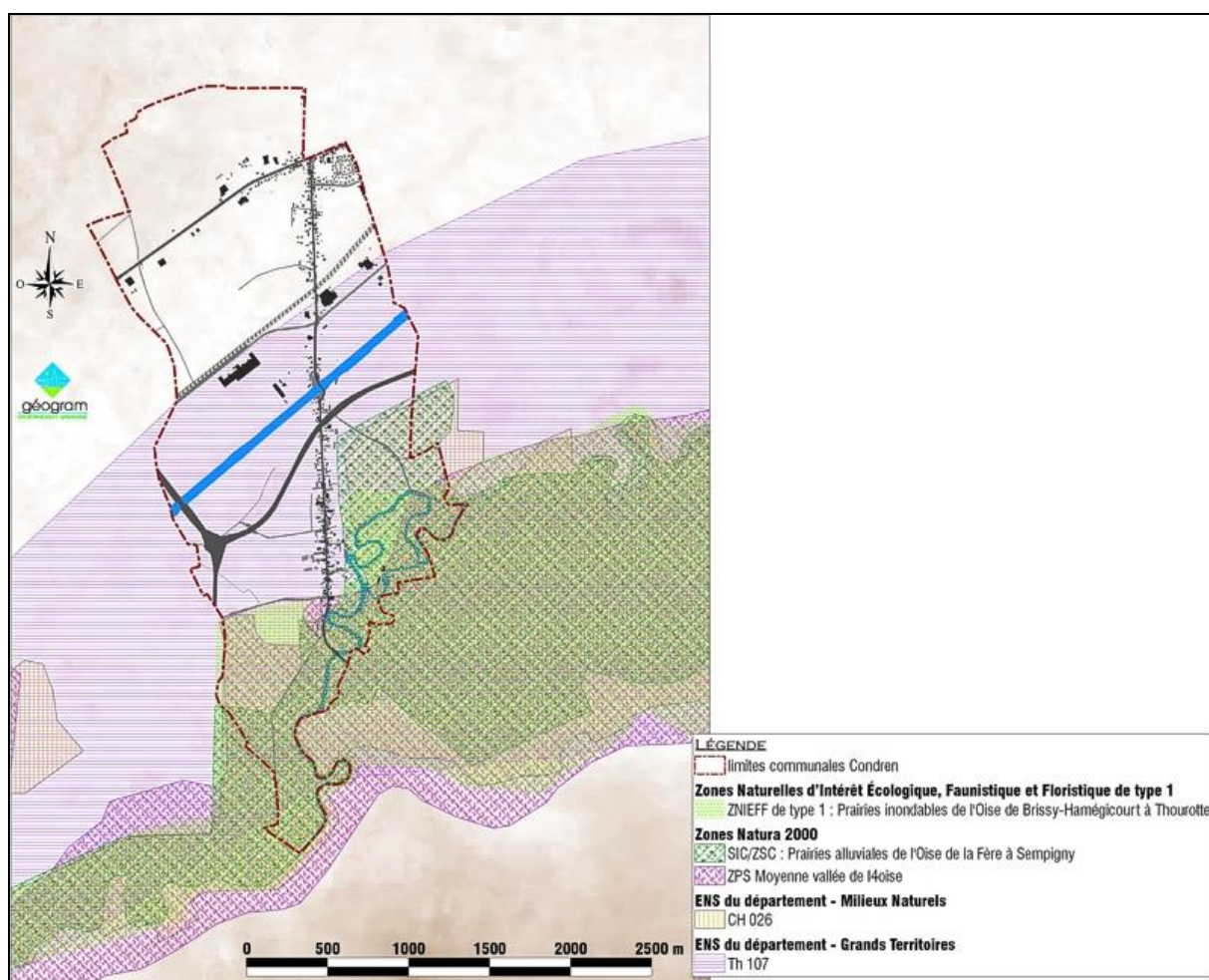
- Respecter le cycle de l'eau et adapter l'urbanisation aux risques identifiés sur le territoire.

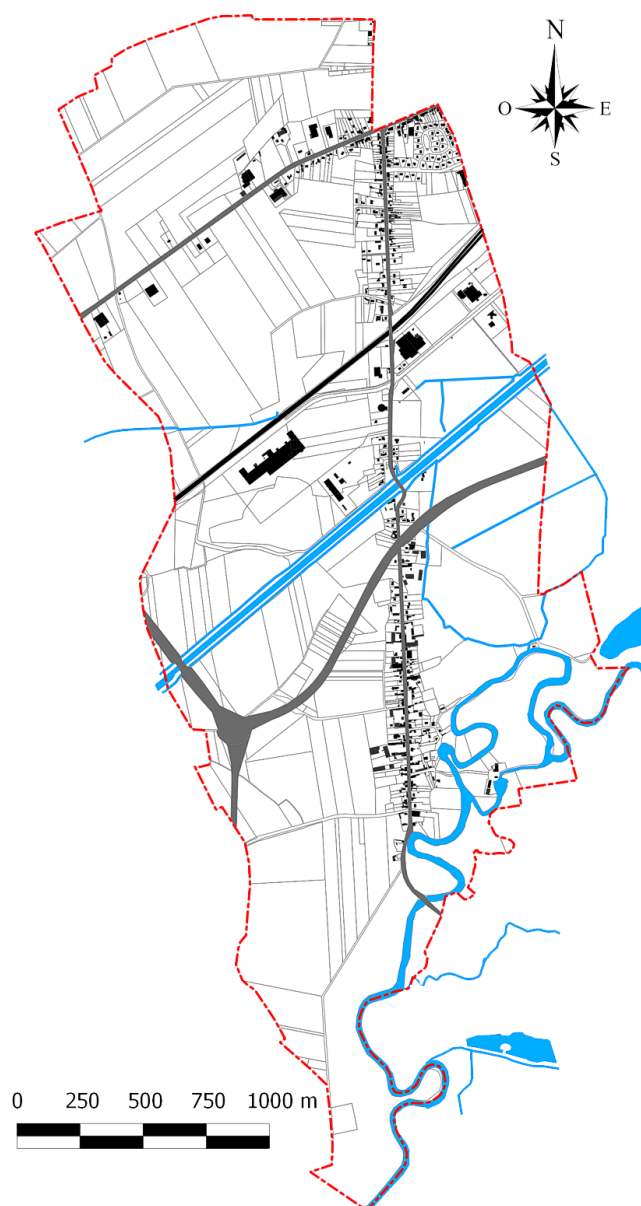
La mise en œuvre de cette orientation passe par :

↳ La préservation des grandes entités naturelles du territoire communal :

- les secteurs de ZNIEFF identifiés,
- Les paysages de fond de vallée à caractère semi bocager où alternent haies délimitant les prairies, végétation arbustive en boqueteaux caractéristique des zones humides, peupleraies de production et boisements.

↳ La préservation des milieux naturels majeurs de la commune : zones Natura 2000, zones humides, habitats de la faune et de la flore protégés...

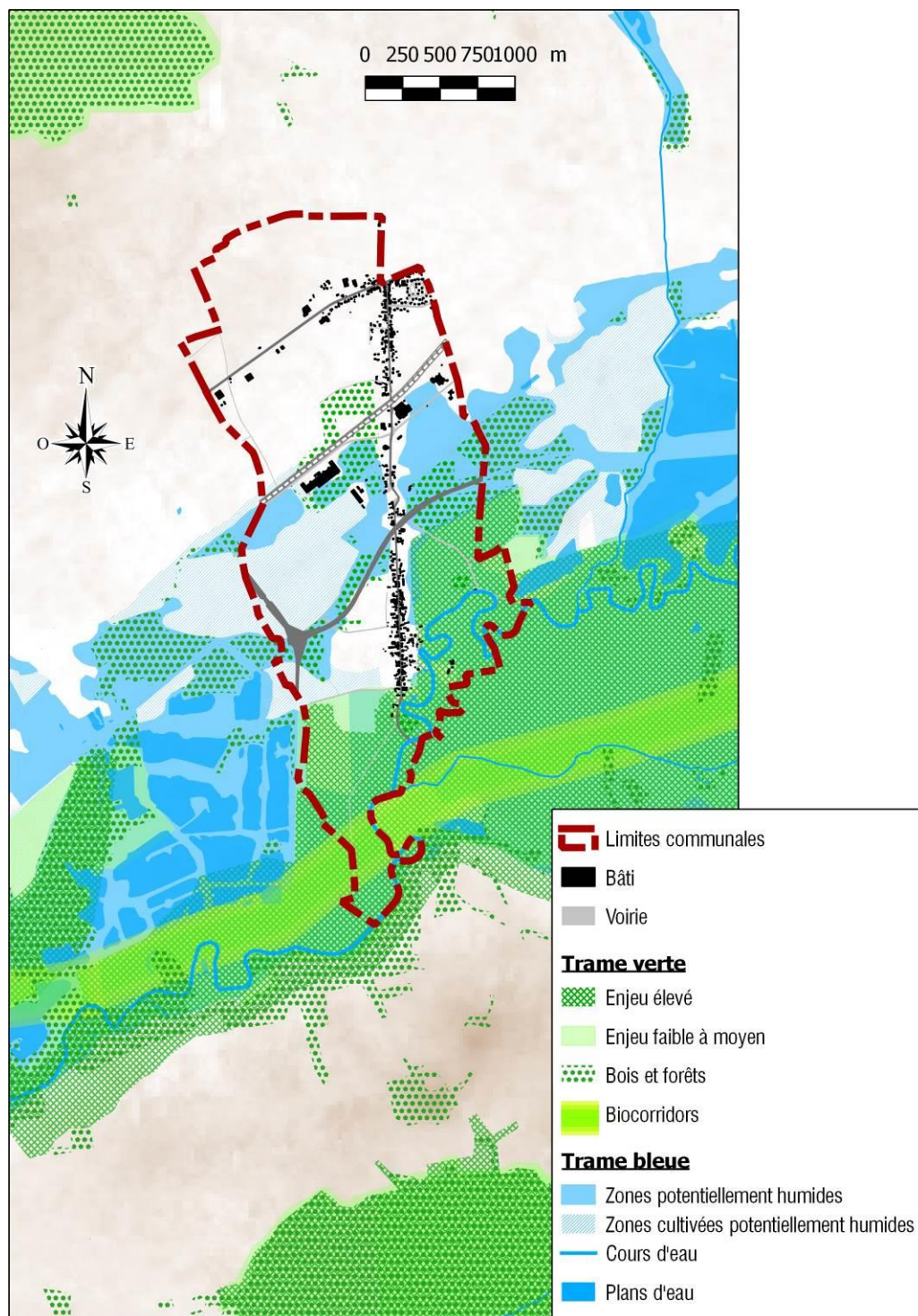




↳ **La préservation des cours d'eau pour** maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

↳ **La protection des corridors écologiques** : l'État et la Région Picardie ont défini des corridors biologiques potentiels assurant une fonction de liaison entre les ensembles écologiques de grande valeur parfois disséminés. Le territoire communal de Condren est ainsi concerné par un corridor alluvial qui emprunte la vallée de l'Oise, en suivant le cours d'eau, les prairies, les haies et les bois qui le bordent.

➡ **La préservation des continuités écologiques** identifiées sur le territoire communal :



L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux et fera en sorte de rétablir les connexions entre ces derniers mais aussi avec les milieux urbanisés afin de

faire bénéficier aux habitants la proximité d'espaces naturels pouvant recouvrir des fonctions récréatives. Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne seront pas interrompus par l'urbanisation.

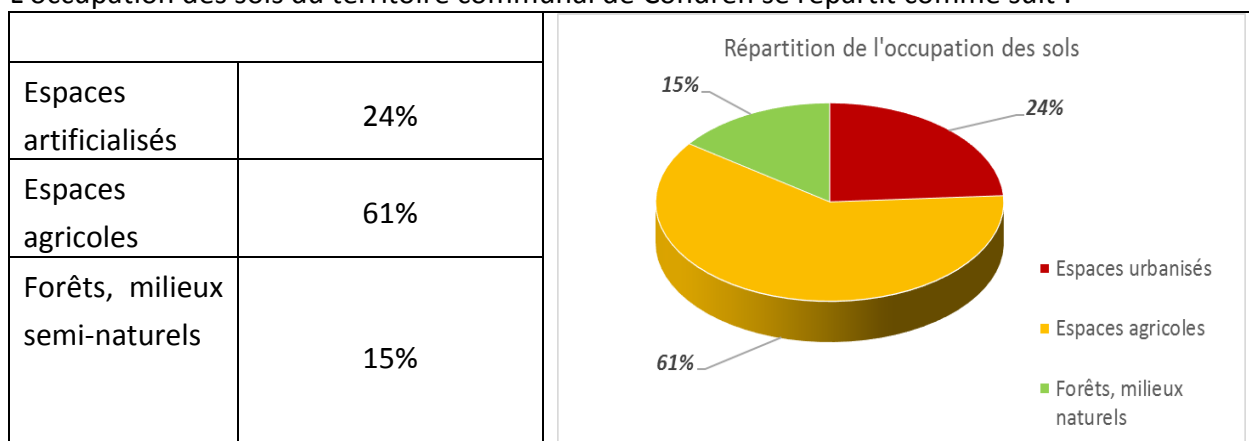
↳ **Le respect du cycle et de la qualité de l'eau** en conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération de façon à compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

↳ La prise en compte des risques identifiés sur le territoire communal (inondation) visant à limiter l'exposition au risque ainsi que l'aggravation du risque



Troisième partie : **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

L'occupation des sols du territoire communal de Condren se répartit comme suit :



Avec une prédominance de terres agricoles et de forêts et milieux semi-naturels (près de 76% au total), la commune de Condren conserve un caractère rural certain, notamment dans la partie sud du terroir. Les espaces artificialisés représentent près de 24 % de la surface totale du territoire communal.

Les objectifs de développement de Condren au travers du Plan Local d'Urbanisme visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire à l'augmentation des possibilités d'accueil de population nouvelle et d'activités nouvelles et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

Pour répondre à ce projet communal :

- ❖ **9.7 hectares sont inscrits en zones d'extension à vocation principale d'habitat (1AU)**
- ❖ **17.50 hectares sont inscrits en zones d'extension à vocation d'activités (1AUC) ; à noter que cette zone est en partie urbanisée.**
 - **Soit une extension d'environ 5% des espaces artificialisés du territoire communal**