

Plan Local d'Urbanisme de Rochy-Condé

*Projet d'Aménagement
et de
Développement Durables*



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
17 DEC. 2020

3

ASPECTS GENERAUX

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois réforment profondément l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier le PLU.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...]»

CONTENU DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rochy-Condé, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

À l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes, elles vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent ; elles s'articulent autour de 6 thèmes :

- **Contexte territorial**
- **Paysage et patrimoine naturel**
- **Qualité et morphologie urbaines**
- **Développement et renouvellement urbains**
- **Développement économique, équipement commercial et loisirs**
- **Gestion des risques**

Chacun de ces thèmes fonde le projet communal de Rochy-Condé pour les années à venir : pour chacun d'entre eux, les enjeux, les différentes actions ou orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont exposés.

Contexte territorial et identité communale

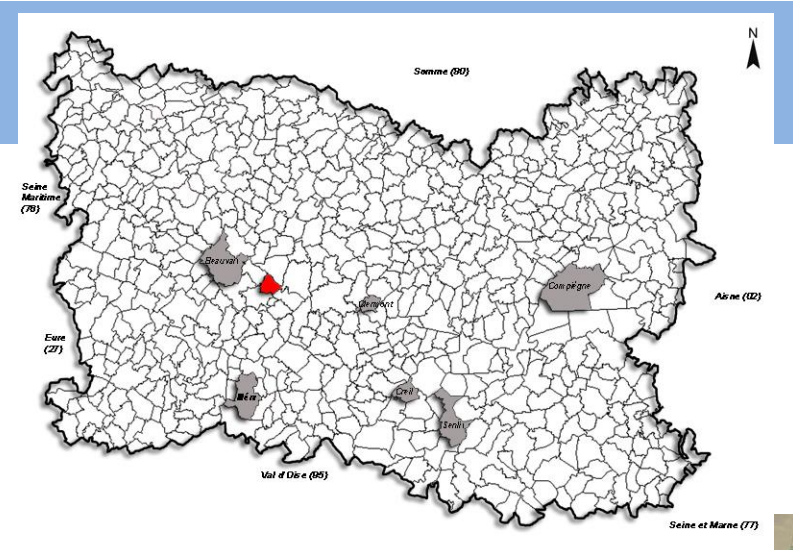
La commune de Rochy-Condé est située dans l'arrondissement de Beauvais et dans le canton de Mouy. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis dont le Schéma de Cohérence Territoriale est caduc depuis juin 2018.

Commune rurale par son environnement naturel et agricole, Rochy-Condé assure une fonction résidentielle tout en offrant néanmoins des services, des commerces et des emplois grâce aux entreprises installées sur son territoire.

La proximité de l'agglomération beauvaisienne comme bassin de vie constitue un atout que des liaisons rapides (RD12/RN31) rendent facilement accessible. Le développement de Rochy-Condé doit respecter ce positionnement de « bourg-relais ».

Dans le cadre du PLU, le Conseil Municipal souhaite :

- Contrôler la pression foncière à laquelle la commune est exposée par sa situation aux portes de l'agglomération beauvaisienne,
- Privilégier une stabilisation démographique plutôt qu'une croissance soutenue, en adéquation avec les besoins et les ressources de la commune



Patrimoine naturel, paysages et gestion environnementale

Géographiquement la commune appartient au Clermontois et à la sous-entité du Thérain aval. Elle reste néanmoins très influencée par les étendues agricoles du plateau Picard au Nord dont elle constitue la terminaison.

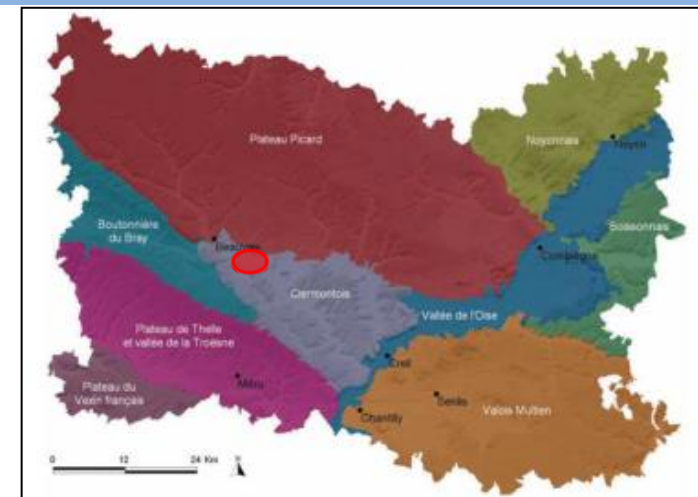
Les buttes tertiaires qui bordent la vallée du Thérain sont emblématiques du paysage du Clermontois, elles portent des boisements qui soulignent encore plus leur silhouette.

La vallée du Thérain qui traverse le territoire au Sud est caractérisée par la présence d'une végétation de fond de vallée humide où dominent les peupleraies. La rivière du Thérain qui sillonne cet espace tangente le village sur une grande partie.

En termes de paysage, le territoire présente des contrastes forts entre les espaces ouverts de la plaine agricole au Nord et les espaces fermés et boisés de la vallée au Sud. Une coulée verte associée au ru de Laversines partage la plaine en deux parties égales, perpendiculairement à la vallée.

A noter l'existence d'une fenêtre paysagère à partir de la déviation de la RN31, ouverture visuelle sur le village.

S'agissant de la sensibilité environnementale, plusieurs éléments du territoire font l'objet d'une reconnaissance : la butte du Quesnoy (ZNIEFF), le ru de Laversines (ZNIEFF), la vallée du Thérain (ZNIEFF, zone humide, corridor écologique).



Dans le cadre du PLU, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ Reconnaître l'intérêt économique mais aussi paysager des espaces agricoles,
- ✓ Veiller au bon équilibre hydraulique de la vallée du Thérain,
- ✓ Protéger les buttes boisées,
- ✓ Maintenir la coulée verte qui sépare en deux parties la plaine agricole,
- ✓ Protéger les éléments favorisant la biodiversité.



Qualité et morphologie urbaines

Si l'on considère uniquement les limites extérieures du village, et en particulier celle donnant sur la plaine agricole au Nord, on remarque une altération de la lisière à cause le plus souvent de constructions mal intégrées ou d'une discontinuité provoquée par des enclaves agricoles successives (le long de la RD12).

Les entrées de village sont également peu valorisantes.

D'une manière générale, la qualité des espaces publics (place St Martin, espaces verts, ...) mériterait d'être améliorée.

Le village présente des tissus bâtis hétérogènes dans lesquels alternent des sections originelles composées de bâti ancien à l'alignement et des secteurs plus récents de type pavillonnaire. Un réseau de murs anciens caractérise certaines rues.

Globalement la silhouette du village est plutôt compacte avec toutefois une extension linéaire rue de la Gare à travers la vallée et une enclave agricole importante en cœur d'agglomération.

De nombreuses activités sont recensées, soit dans le village, soit en bordure de la RD 12. Leur intégration dans le paysage, qu'il soit urbain ou naturel, est parfois discutable.



A ce titre, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Requalifier les lisières urbaines,**
- ✓ **Améliorer les entrées de village,**
- ✓ **Adapter la réglementation pour le bâti traditionnel,**
- ✓ **Protéger les murs anciens,**
- ✓ **Permettre les projets innovants,**
- ✓ **Améliorer l'insertion des bâtiments à usage d'activités,**
- ✓ **Embellir le village en travaillant sur les espaces publics.**

Développement et renouvellement urbain

Les principaux espaces publics correspondent à des installations sportives (terrain de football, courts de tennis) et à un city-stade situés à l'arrière de la rue de la gare, à côté de la rivière.

Les équipements publics plus structurants (école, mairie, salle polyvalente) sont regroupés à une extrémité de la rue de la Place.

La commune compte quelques écarts bâtis (constructions isolées) dont le hameau de « La Faisanderie » (dans le prolongement du village de Laversines) et la ferme de Caygneux au Sud-Est.

Le regroupement des principaux équipements publics combiné à la présence d'une place (non aménagée) bordée de commerces conduit à parler de centralité naissante. La commune bénéficie d'un bon degré d'équipements.

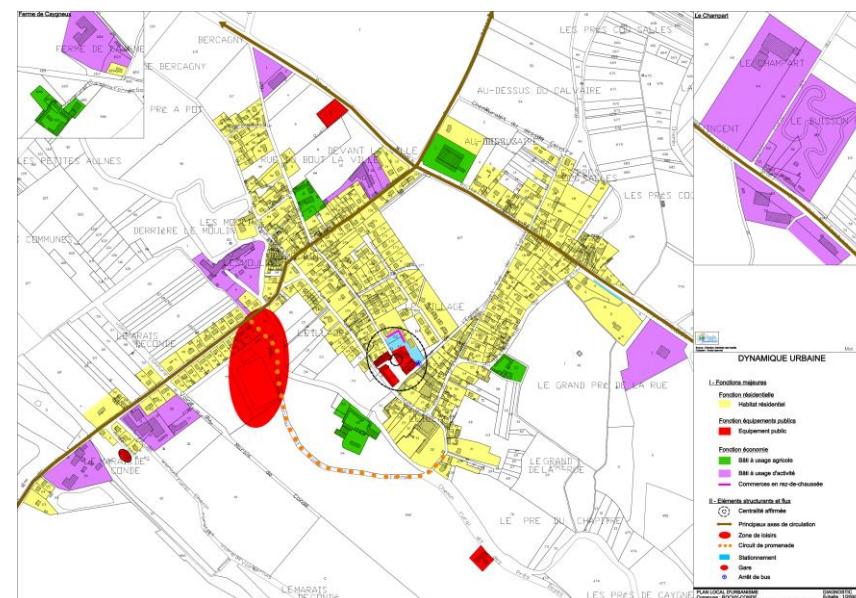
Un nombre important d'entreprises sont implantées à Rochy-Condé fournissant ainsi des emplois sur place. L'activité agricole est également représentée, tout comme l'extraction de matériaux alluvionnaires dans la vallée du Thérain.

En ce qui concerne la population, la progression démographique a été constante et importante à l'issue des deux derniers recensements (+ 200 habitants environ). Le parc immobilier présente une offre en logements diversifiée qui contribue à attirer les ménages. Les locataires occupent 1/3 des résidences principales, donnée qui explique que le parc locatif social soit bien représenté ; toutefois les maisons individuelles restent largement majoritaires (80 % du parc).

Il faut mentionner la gare ferroviaire qui assure des correspondances sur la ligne Beauvais/Creil. Parmi les autres modes de déplacements, il faut citer la piste cyclable qui longe la RD12 et traverse la commune (Trans'Oise) ainsi que des itinéraires de promenade.

Dans le cadre du PLU, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ Conforter la centralité et créer un cœur de village,
- ✓ Assurer le développement des activités économiques,
- ✓ Permettre les projets de carrières,
- ✓ Limiter le développement du hameau de la Faisanderie,
- ✓ Accroître la diversité de l'offre en logements,
- ✓ Promouvoir l'utilisation des transports en commun et les déplacements doux,
- ✓ Mettre en réseau les circuits dédiés aux loisirs (piste cyclable, sentier de randonnée),
- ✓ Favoriser le développement des réseaux d'énergie,
- ✓ Faciliter le raccordement au numérique.



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Une dizaine de dents creuses constitue le potentiel d'accueil « intra-muros », auquel pourrait éventuellement s'ajouter à long terme l'îlot foncier situé en cœur de village, mais dont la vocation agricole reste pour l'heure privilégiée.

Deux autres îlots d'activité à l'abandon, rue de la Gare et rue du Calvaire, sont relevés.

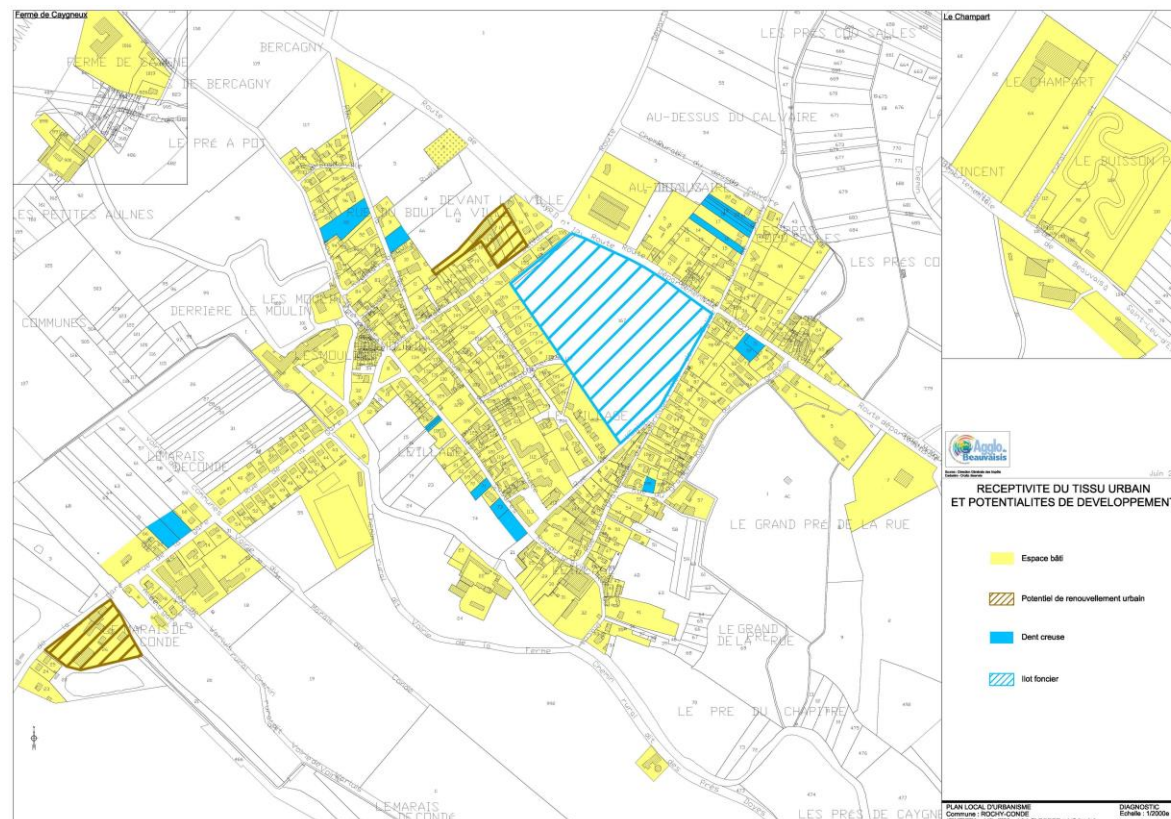
La consommation d'espace liée à l'urbanisation s'est élevée à 20 ha sur les vingt dernières années (soit une moyenne de 1 ha par an).

En ce qui concerne la projection démographique, c'est une stabilisation de la population autour de 1 000 habitants (ou une légère augmentation) qui est attendue, et non pas une croissance marquée.

Aucun secteur naturel ou agricole ne sera utilisé : 0 ha de zone d'urbanisation future.

Rapportée à la consommation précédente, l'économie réalisée est rendue possible grâce :

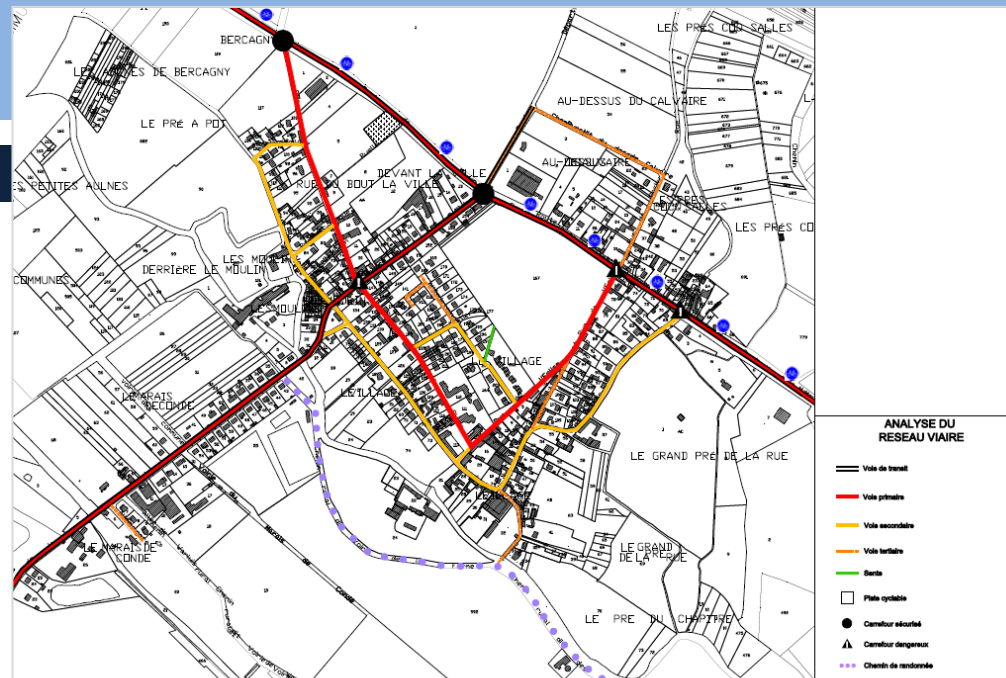
- ✓ à un refus de l'étalement urbain,
- ✓ à la reconversion en habitat et équipement public d'anciens sites à usage d'activités,
- ✓ au comblement des dents creuses,
- ✓ à une densification raisonnée en cœur de village.



Gestions des risques et des nuisances

Le village est traversé par la RD12, axe très circulé, qui sillonne la vallée du Thérain jusqu'à Mouy. Par ailleurs, on constate des circulations de transit sur la RD513 en direction des communes voisines (Warluis, Laversines, ...) qui ne sont pas sans poser de problèmes compte tenu du gabarit de certaines rues empruntées (rue de la Gare, rue du Calvaire) et des carrefours existants.

La rivière du Thérain fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui soumet les terrains concernés à des prescriptions particulières voire à une inconstructibilité.



A ce titre, le Conseil Municipal veillera au strict respect des dispositions du PPRI, et envisagera d'engager une réflexion sur la sécurité des déplacements.

