

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Octobre 2021

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **11 Décembre 2020**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **3 Décembre 2021**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :
Octobre 2021

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **11 Décembre 2020**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **3 Décembre 2021**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de GONDREVILLE

Mairie de Gondreville
8 rue de l'Ecole
60117 GONDREVILLE
Téléphone : 03 44 88 42 07
Courriel : mairiedegondreville@wanadoo.fr



Urbanistes

Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Juin 2019

GONDREVILLE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête 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 la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Gondreville en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en Avril 2019. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'État et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors d'une réunion de travail en date du 6 juin 2019. En 4 octobre 2019, s'est tenu un débat au sein du conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

Le P.A.D.D. a été mis à disposition du public en mairie et présenté dans un document 4 pages diffusé dans tous les foyers et dans le bulletin municipal d'octobre 2019 et par une réunion publique organisée le 15 novembre 2019.

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti et du patrimoine naturel, et à leur mise en valeur à travers des aménagements qualitatifs des secteurs à enjeux et de l'ancienne route nationale.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère du Valois Multien, caractérisée par un vaste plateau agricole ponctué de buttes témoins boisées. La moitié sud du territoire communal est ainsi marquée par de grandes cultures et **des champs ouverts dans lesquels les éléments de végétation sont absents, en dehors des franges du tissu bâti du bourg**, tandis que la moitié nord est occupée par une **butte boisée qui amorce la forêt domaniale de Retz** (massif forestier qui s'étend sur 13 000 ha). Ces boisements sur la butte et les coteaux participent à l'intégration paysagère de la frange nord du village et jouent un rôle essentiel dans la gestion du ruissellement des eaux pluviales. Des dispositions peuvent être envisagées pour **garantir la préservation de ces éléments de végétation**.

- L'emprise occupée par la RN2 déviée au sud du bourg fera prochainement l'objet d'un traitement végétalisé de ses abords. **L'ancienne route nationale qui traverse le bourg, désormais classée en voirie communale, offre un potentiel de réappropriation et de valorisation des emprises publiques de part et d'autre de la voirie**. Une réflexion est en cours pour requalifier ces espaces.

- La commune de Gondreville est dotée d'un **patrimoine bâti ancien caractéristique du Valois**. Ce patrimoine se caractérise par son aspect minéral largement dominé par des façades et des murs traditionnels en moellons, une implantation du bâti à l'alignement et en continuité de l'emprise publique et une simplicité des volumes (maisons rurales de type longère ou maisons de village). Ce patrimoine est particulièrement bien conservé et il s'agit de **s'interroger sur l'intégration des extensions et annexes sur ces bâtiments anciens, ainsi que sur l'intégration de nouvelles constructions dans ces secteurs**. Les murs et murets de certaines façades remarquables présentent un intérêt patrimonial : la valorisation du bâti ancien est un moyen de confirmer les caractéristiques architecturales de la commune, contribuant à préserver son image rurale et son identité. La commune est dotée d'un **château et d'un parc situés en cœur de bourg qui font l'objet de projets de valorisation en cours de réflexion**. La commune compte également des éléments de petit patrimoine pouvant être identifiés (puits, calvaires...).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux.

- **Définir les conditions de préservation des boisements**, notamment le massif domaniale de la forêt de Retz déjà encadré au titre du code forestier. **Identifier les petits éléments du paysage** (haies, arbres isolés, jardins...) ayant un rôle paysager significatif le long de la RN2 mise à 2 x 2 voies et au sein de la trame bâtie, et contribuant à une bonne gestion des ruissellements des eaux pluviales.

- **Mettre en valeur les perspectives visuelles sur les entrées de bourg**, en lien avec la requalification de la traversée de village par l'ancienne route nationale, et avec le secteur à enjeu à l'ouest du bourg permettant de recréer une frange paysagère. **Valoriser la traversée de bourg par l'ancienne route nationale à travers un aménagement paysager qualitatif**.

- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur (aspect des toitures, des clôtures, des ouvertures...) des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans le secteur ancien de Gondreville. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres et les petits éléments du patrimoine tels les puits et calvaires méritant d'être préservés**.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur l'ensemble des composantes environnementales à travers une bonne prise en compte des milieux naturels, de la ressource en eau, des risques et des économies d'énergies

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le massif forestier de Retz est un espace présentant des sensibilités écologiques, identifiée en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS). Des continuités écologiques sont identifiées à travers le massif et ce secteur présente donc un intérêt écologique impliquant un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité, en limitant le développement de l'urbanisation au nord du bourg et au contact des lisières boisées. La commune n'est par ailleurs pas directement concernée par un site Natura 2000, et les potentielles continuités écologiques entre le massif de Retz et le Bois du Roi ne sont pas identifiées sur la commune de Gondreville (dont la RN2 mise à 2 x 2 voies crée une coupure forte), mais sont identifiées au sud de Lévignen (passage à faune aménagé).

- Un point de captage d'eau destinée à la consommation est situé rue du Bois et fait l'objet de périmètres de protection définis par arrêtés de DUP. La qualité et la quantité d'eau exploitées répondent correctement aux besoins des habitants et sont en capacité de répondre à de nouveaux besoins. **La ressource en eau devra être protégée en contrôlant les rejets liés aux eaux pluviales depuis le bourg vers les périmètres de protection du point de captage.**

- Les **ruissellements, coulées de boue et mouvements de terrain** sont des aléas pouvant impacter le territoire communal sans incidences directes sur le secteur aggloméré. Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, une bonne gestion des eaux pluviales est à prévoir en cohérence avec l'étude de ruissellement en cours d'élaboration sur la commune.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux **des objectifs de réduction de la consommation énergétique** dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village. En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Prévoir une gestion adaptée de l'usage des sols dans les secteurs non bâtis et à fortes sensibilités écologiques et paysagères**, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large, ce qui implique de limiter l'extension urbaine vers les coteaux boisés du massif forestiers de Retz identifié en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

- **Veiller à un usage adapté des terrains concernés par les périmètres de protection autour du point de captage** situé au nord du bourg. **Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau de la nappe phréatique** en améliorant le traitement des eaux pluviales au sein des tissus bâtis par une gestion des eaux pluviales à la parcelle et par l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales (conformément au schéma de gestion pluviale). **Préserver les mares et bassins** identifiées rue du Bois et rue d'Ormoy-le-Davien pour leur rôle en tant qu'espace de biodiversité et leur rôle dans la gestion des eaux de ruissellement.

- En dehors du périmètre aggloméré, **maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement** et prévoir l'entretien des aménagements de gestion des eaux pluviales existants. **Éviter l'implantation de nouvelles constructions à proximité des axes de ruissellement identifiés** et prévoir une bonne gestion du ruissellement à l'échelle de l'opération sur le secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du bourg.

- **Établir une réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du village** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants en compatibilité avec le SCOT, sur la base d'un rattrapage de la baisse démographique observée ces dernières décennies pour rééquilibrer la répartition de la population par tranches d'âge.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune, après avoir connu une très forte croissance entre 1975 et 1990 (+ 131 habitants, soit le double de la population recensée en 1975), a connu **une baisse démographique entre 1990 et 2017 (- 45 habitants)**. Les variations de population s'expliquent principalement par le **solde migratoire** qui fut très élevé entre 1975 et 1990 en lien avec l'aménagement des lotissements Impasse des Rosiers et rue de l'Eglise, puis est **devenu négatif depuis 1990**. Le solde naturel est resté positif, mais tend peu à peu à diminuer, en lien avec le **manque de logements disponibles et adaptés à l'accueil de jeunes ménages avec enfants**.

- La commune de Gondreville se caractérise par **une très forte tendance au vieillissement démographique** essentiellement due au **glissement des tranches d'âge arrivées entre 1975 et 1990** vers la tranche d'âge des plus de 45 ans et des plus de 60 ans aux dépens des tranches d'âges plus jeunes. D'ici 2035, il convient de prendre en considération la poursuite de ce phénomène de glissement des tranches d'âge vers les plus de 60 ans, et de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes (locatif et primo-accession) et de tailles variées pour des logements à un coût abordable, afin de répondre aux besoins de jeunes ménages et des personnes âgées. **L'équilibre des tranches d'âge est à rechercher dans les années à venir** afin de garantir le bon fonctionnement des équipements et services présents sur la commune. **La réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps**, au lieu d'opérations sur une période courte (effet «lotissement») pourrait permettre une gestion plus équilibrée de l'évolution démographique et des besoins en équipements.

- Malgré la baisse de population lié à un faible taux de construction depuis 1990, **Gondreville est devenu un village attractif**, grâce à sa proximité des équipements, gare, commerces, services et emplois du pôle urbain de Crépy-en-Valois, tout en ayant préservé un cadre de vie rural qui s'est encore amélioré depuis la déviation de la RN2 et la diminution des nuisances sonores induites. Il convient de **se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir, en cohérence avec le SCOT**, dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle intercommunale et départementale pour relancer la croissance démographique de Gondreville**, en respectant les orientations du SCOT et en tenant compte du cadre de vie. **L'évolution démographique est néanmoins maîtrisée**, au regard de sa traduction en terme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, des sensibilités environnementales du territoire et du patrimoine bâti qu'il convient de ne pas altérer, tout en assurant un renouvellement démographique. Pour cela, la commune mise essentiellement sur un développement au sein de la trame urbaine et sur des opérations d'aménagement de qualité, à l'horizon 2035, permettant de **rééquilibrer la répartition des tranches d'âge**.

- **Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages et familles avec enfants en bas âge de pouvoir rester ou s'installer à Gondreville puis de pouvoir évoluer dans leur parcours résidentiel en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. Tenir compte des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035.

- **Prévoir un rattrapage de croissance démographique** avec un taux de croissance exceptionnellement élevé de 2,4% par an entre 2019 et 2035 (soit un gain d'environ 104 habitants), qui permet de tenir compte de la baisse d'une trentaine d'habitants entre 1999 et 2019 (le taux lissé sur la période 1999 à 2035 est ramené à 0,70%/an). Ce scénario impliquerait 328 habitants d'ici 2035, pouvant se traduire par une **moyenne de 2 à 3 nouveaux ménages par an**. Outre, le phénomène de renouvellement des occupants au sein des logements existants amorcé sur la commune et qui libère de grands logements (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des espaces restés libres de construction au sein de la trame déjà bâtie, lors de l'aménagement de logements au sein de bâtiments existants acceptant une mutation (anciens corps de ferme), et l'urbanisation progressive des secteurs identifiés.

Hypothèse de croissance sur la base d'un rattrapage de la baisse démographique des dernières décennies : taux de croissance moyen inférieur au SCOT (0,7%) entre 1999 et 2035

1999	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2019	2019	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2035	2035	Évolution entre 1999 et 2035	Moyenne annuelle entre 1999 et 2035
255	-0,65%	224	0,70%	306	0,70%	317	0,70%	328	+ 73 habitants	+ 2,0 habts/an
									Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
									+ 104 habitants	+ 6,5 habts/an

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Permettre la réalisation d'une quarantaine de nouvelles résidences principales à l'horizon 2035 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et par l'aménagement de nouveaux secteurs. Diversifier l'offre en logements.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec les objectifs de population, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines, dont le SCOT fixe la consommation à environ 0,42 hectare de foncier à destination principale d'habitat (pouvant être adapté selon la consommation foncière prévue dans les PLU des communes du pôle urbain et de sa couronne), et en s'appuyant sur une densité nette moyenne de 18 logements / ha. Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel de création de logements estimé à une dizaine par transformation de bâtiments existants (division du patrimoine bâti ancien, changement d'usage), ou par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux.

- Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (78% des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins de petits ménages composés de 1 à 2 personnes (qui représentent 56% de la population des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant venir s'installer sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple), tout en notant que le SCOT préconise de développer l'offre de petite logements (T1 à T3). L'offre locative représente 20 % du parc mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements, tandis que le SCOT préconise au moins 10% de logements locatifs dans les futures opérations. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation d'une quarantaine de résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2035. En tenant compte d'un potentiel estimé à 10 logements potentiels au sein de la trame bâtie (dents creuses, division et mutation des propriétés bâties existantes), ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable environ 1,8 hectare sur la base des densités nettes moyennes attendues de 18 logements / ha conforme aux orientations du SCOT du Pays de Valois.

Scénario de logements sur la base du scénario de population

1999	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2019	2019	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 1999/2035	2035	Évolution entre 1999 et 2035	Moyenne annuelle entre 1999 et 2035
83	0,62%	94	0,39%	104	0,41%	118	0,41%	137	+ 54 logements	+ 1,5 lgts/an
									Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
									+ 43 logements	+ 2,7 lgts/an

- Il est proposé de rendre urbanisable le secteur à l'ouest du bourg (environ 1,8 hectare), de part et d'autre de l'ancienne RN2, en lien avec le projet de valorisation de l'emprise publique de cette route nationale déclassée.

- Ce scénario s'inscrit dans une démarche répondant aux objectifs du développement durable et intègre les principes du Grenelle 2 et de la loi ALUR avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu.

- Porter un effort de construction vers la réalisation de logements de taille petite et moyenne (2-4 pièces) permettant l'accueil des jeunes sur le territoire en leur facilitant l'accès à un premier logement. La réalisation de ces logements pourra notamment être satisfaite sur les secteurs de mutation des grandes propriétés déjà bâties et sur le secteur à l'ouest du bourg dans le cadre de la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter la polarité existante autour de la place principale de Gondreville, développer une nouvelle polarité autour de l'ancienne route nationale et faciliter les déplacements vers les équipements et services du pôle urbain de Crépy-en-Valois.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune s'organise autour d'une **centralité historique concentrée autour de la mairie**, de l'ancienne école, de l'église, de l'allée du château et de l'aire de jeux sur la place au croisement des rues de la Houatte et de l'École. Depuis la déviation de la route nationale, **une seconde centralité semble émerger autour du croisement de la rue de la Houatte et de l'ancienne route nationale** dont une réflexion est en cours pour requalifier et sécuriser les abords.
- Le village compte **des espaces publics de qualité à valoriser** (aire de jeux/allée du château et parvis de l'église à l'angle de la rue de la Houatte et de la rue de l'École, espace pédagogique autour de la mare de la rue du Bois) et **des emprises publiques à aménager autour de l'ancienne RN2**.
- Pour accéder aux principaux **équipements et services de proximité et de la gamme intermédiaire**, la commune **bénéficie de la proximité du pôle urbain de Crépy-en-Valois**, particulièrement accessible en voiture. Le développement de l'accessibilité à vélo et à pied entre Gondreville et le pôle urbain est un enjeu important pour l'amélioration du cadre de vie.
- En terme d'**équipement scolaire**, **Gondreville est organisée en Regroupement Pédagogique Concentré (RPC)** avec les communes de Lévigney et d'Ormoyle-Davien et un service de bus assure l'acheminement des élèves. L'équipement scolaire existant répond aux besoins actuels et il reste des possibilités d'agrandissement sur l'emprise du site actuel. Le projet communal devra anticiper les besoins futurs en lien avec le développement démographique projeté sur les 3 communes en RPC.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter la polarité existante de Gondreville autour de la mairie et de l'espace public au carrefour de la rue de la Houatte et de la rue de l'École** (parvis de l'église et parvis du château) tant dans son fonctionnement (accès et sécurité des piétons, maîtrise des circulations automobiles aux abords, prévoir le stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager (aménagements paysagers, rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol). **Conforter et valoriser l'aire de jeux existante** au carrefour de la rue de la Houatte et de la rue de l'École, notamment pour répondre à la demande d'équipements de loisirs sur la commune.
- **Engager une réflexion sur la requalification de l'emprise publique de l'ancienne route nationale déclassée**, en particulier le carrefour avec la rue de la Houatte en sécurisant les accès (automobile, bus scolaire, piétons et cycles) et en donnant un usage au site, permettant de créer un nouveau lieu de rencontre dans le village.
- **Renforcer les liaisons piétonnes et cycles depuis Gondreville vers les équipements et services de la gamme intermédiaire, vers la gare TER et vers les pôles d'emplois** disponibles dans le pôle urbain voisin de Crépy-en-Valois.
- En lien avec les perspectives de développement démographique de la commune, **garantir les capacités de Gondreville à participer au bon fonctionnement de l'équipement scolaire** en regroupement intercommunal à Lévigney.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Offrir à l'activité d'exploitation (agricole et forestière) des conditions satisfaisantes de fonctionnement et permettre le développement d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement habité.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Des **activités de service, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière sont disséminées dans le tissu urbain du village**. Le projet communal devra prévoir le maintien des activités existantes et anticiper leur développement. La commune ne compte pas de commerces et de services de proximité, mais dépend des équipements commerciaux du pôle urbain de Crépy-en-Valois situés à 5 km.

- **L'activité agricole reste bien présente sur la commune** avec de grandes superficies agricoles et un siège d'exploitation en activité implanté rue de l'École. Les conditions du développement ultérieur de ces activités et d'autres constructions agricoles sont à intégrer aux réflexions au regard des enjeux paysagers et de préservation des milieux naturels (lisières boisées). Le projet communal devra également permettre la diversification ou la mutation de l'activité en lien avec les éventuels projets des exploitants.

- **Gondreville présente un potentiel touristique** méritant d'être valorisé, avec l'église et le château comme lieu d'intérêt touristique, au frange du massif domanial de la forêt de Retz. La mise en réseau de ces éléments de patrimoine bâti et naturel avec les autres sites touristiques du Pays de Valois mériterait une réflexion, dans une logique d'itinéraire touristique.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité aux activités existantes de se développer**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité.

- **Faciliter l'accès aux équipements commerciaux et services** présents sur le pôle urbain de Crépy-en-Valois.

- **Définir un projet d'aménagement et de développement démographique en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintenir une bonne accessibilité aux champs depuis les corps de ferme recensés à Gondreville et Ormoy-le-Davien et rendre possible l'aménagement, l'extension des bâtiments en activité et de nouveau projet agricole ou sylvicole dans la trame bâtie et dans l'espace agricole, etc... tout en rendant possible la mutation du bâti agricole existant au sein de la trame bâtie et qui ne serait plus utile à cet usage, en veillant à des aménagements cohérents avec le fonctionnement et les caractéristiques du tissu bâti.

- **Rendre possible la valorisation du patrimoine bâti et du parc du château de Gondreville** à travers un projet de diversification vers une offre touristique (restauration, hôtellerie,...), une offre de loisirs ou un projet d'intérêt général.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux et maintenir les réseaux

Engager une réflexion sur la requalification de la traversée de l'ancienne route nationale, valoriser les modes de circulations douces, notamment vers Crépy-en-Valois, et l'arrêt de car scolaire. Veiller au bon fonctionnement des réseaux.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune est très bien connectée au territoire grâce aux axes routiers d'envergure nationale et régionale, notamment sur l'axe Paris/Soissons de la RN2 et la proximité des axes routiers RD25 et RD1324 qui connectent Gondreville aux grands pôles urbains du département (Senlis, Compiègne, Creil). **La déviation et mise à 2 x 2 voies de la RN2 est un véritable atout pour le territoire communal** qui bénéficie d'une accessibilité renforcée tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus sécurisé et avec une baisse notable du trafic. **Les emprises le long de l'ancienne RN2 constituent un potentiel de valorisation paysagère** de la traversée du village.
- Le **réseau de voies secondaires, particulièrement étroites, pourrait être optimisé** pour une meilleure gestion du stationnement et des liaisons douces. Suivant le développement du village envisagé, il convient de s'interroger sur **la desserte des secteurs à enjeu d'aménagement** depuis les rues existantes, qu'il convient d'anticiper.
- **La commune bénéficie de nombreux cheminements doux existants à travers le bois du Tillet qui pourraient être valorisés et confortés**, notamment dans la logique de renforcer l'accessibilité du pôle urbain de Crépy-en-Valois et de sa gare TER. **La requalification des emprises le long de l'ancienne RN2 pourrait permettre de valoriser les cheminements piétons** sur ce secteur, selon les secteurs à enjeux d'aménagement retenus.
- En terme de transport en commun, **la gare de Crépy-en-Valois est un atout pour connecter le village à l'agglomération parisienne et au pôle d'emplois de Roissy-Charles-de-Gaulle**. A noter que le service de cars scolaires répond aux attentes : **l'espace de stationnement du car au niveau du carrefour entre l'ancienne RN2 et la rue de la Houatte pourrait être conforté** dans le cadre de la requalification de l'ancienne route nationale.
- Le **réseau d'eau répond aux besoins actuels** et sa capacité permet le développement démographique. **En fonction des secteurs à enjeu d'aménagement retenus, un bouclage du réseau d'eau pourrait être envisagé** entre l'ancienne RN2 et l'impasse des Rosiers. L'assainissement est autonome est régulièrement contrôlé par les services du SPANC. **Le réseau électrique répond aux besoins actuels**. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est satisfaisante sachant que la commune sera raccordée d'ici 2019 au **réseau très haut débit** prévu par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). La commune ne présente pas un potentiel significatif de développement des réseaux d'**énergies renouvelables**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Engager une réflexion sur la requalification et la sécurisation de la traversée du village par l'ancienne route nationale**, en réalisant un traitement qualitatif de la voie et de ses abords, rendant plus sécurisés les déplacements doux le long et de part et d'autre de la route, ainsi que les accès destinés aux propriétés qui la bordent.
- **Optimiser les conditions de stationnement dans le bourg**, notamment rue de la Houatte, en confortant les espaces de stationnement existants et en proposant de nouveaux espaces de stationnement, en lien avec le secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du bourg. Prévoir également de nouveaux espaces de stationnement en lien avec la requalification des emprises le long de l'ancienne RN2. **Proposer une réglementation adaptée**, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté d'améliorer les déplacements (automobiles, engins agricoles et de services, piétons, cycles).
- **Améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos)**, en particulier entre le village et le pôle urbain de Crépy-en-Valois, en valorisant les chemins forestiers à travers le bois de Tillet. Améliorer les déplacements piétonniers le long de l'ancienne route nationale. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant des circuits fonctionnels vers les commerces, services et la gare de Crépy-en-Valois
- **Conforter l'offre en transports en commun présents sur la commune**, en engageant une réflexion sur la sécurisation et l'aménagement paysager de l'aire de stationnement du car scolaire à l'angle de la rue de la Houatte et de l'ancienne route nationale.
- Veiller au **maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable, au traitement des eaux usées, et préconiser la gestion des eaux pluviales** sur chaque terrain. S'assurer du **maintien de la conformité de la défense incendie**. Envisager un **scénario de développement cohérent avec la capacité des réseaux**. En fonction du développement envisagé, prévoir le bouclage du réseau d'eau potable. **Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Commune de GONDREVILLE

8 rue de l'Ecole
60117 GONDREVILLE
Tél : 03 44 88 42 07
Courriel : mairiedegondreville@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :
Octobre 2021

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **11 Décembre 2020**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **3 Décembre 2021**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire

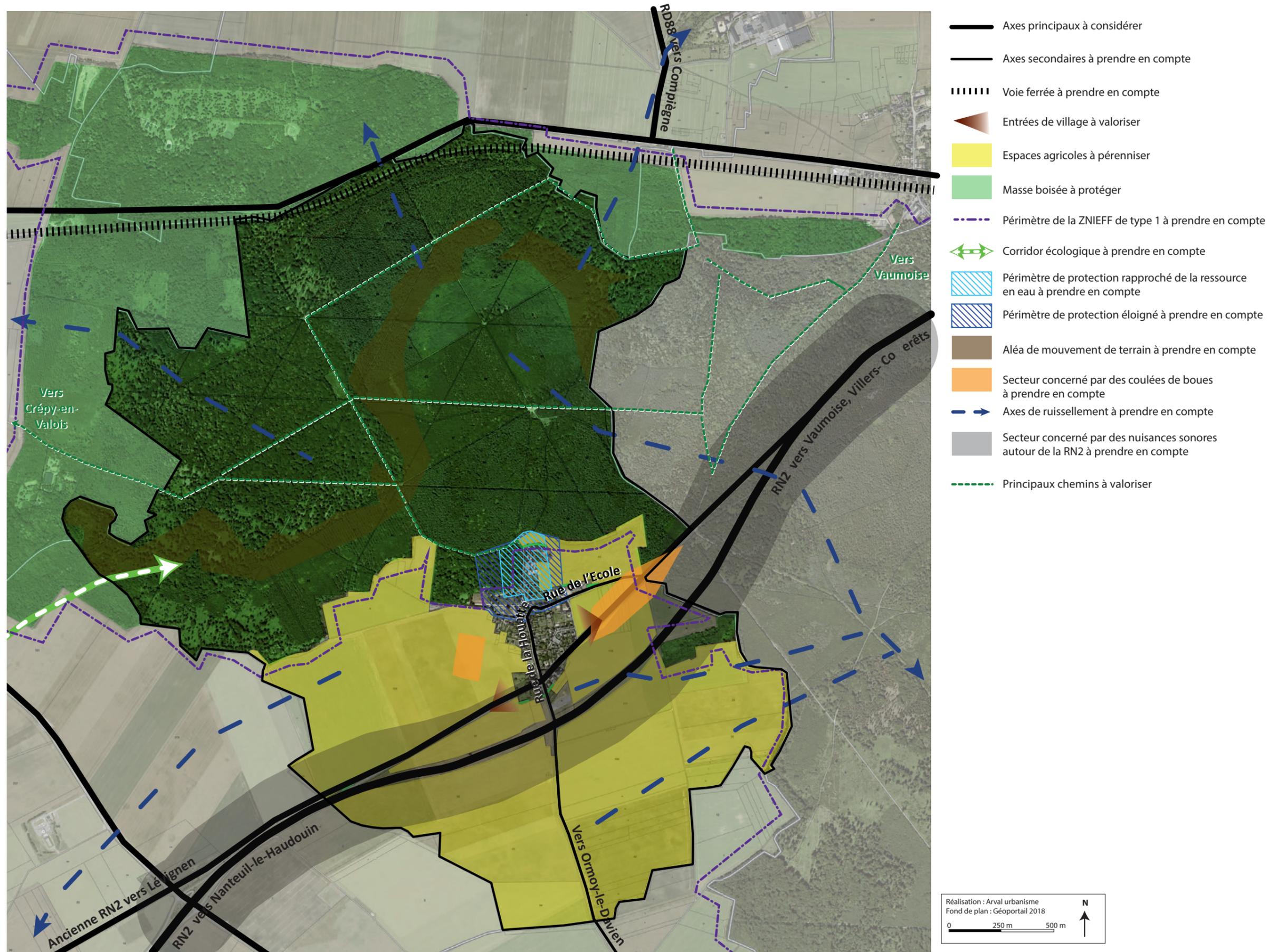


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le secteur aggloméré

