

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Octobre 2021

10

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



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Octobre 2021

10a

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



COMMUNE de GONDREVILLE

***ENQUETE PUBLIQUE* concernant L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune**

Du 14 juin au 16 juillet 2021 inclus



RAPPORT de l'ENQUETE PUBLIQUE 1re PARTIE

Commissaire enquêteur: Francis MIANNAY

SOMMAIRE

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE :

1/1 : Généralités :

- 1/1.1 : Présentation de la Commune
- 1/1.2 : Objet de l'enquête
- 1/1.3 : Cadre juridique
- 1/1.4 : Composition du dossier

2/1 : Organisation et déroulement de l'enquête :

- 2/1.1 : Désignation du commissaire-enquêteur
- 2/1.2 : Modalités de l'enquête
- 2/1.3 : Démarches préalables
- 2/1.4 : Information effective du public
- 2/1.5 : Climat de l'enquête

3/1 : Observations du public :

3/2 : Observations des personnes publiques associées

ANNEXES :

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur

Annexe 2 : Arrêté prescrivant l'enquête publique

Annexe 3 : FLYER distribué dans la commune

Annexe 4 : 1ere parution dans les journaux

Annexe 5 : 2éme parution dans les journaux

PARTIE 2 : CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES du COMMISSAIRE ENQUETEUR :

2-1 Conclusions

2-2 Avis du Commissaire Enquêteur

1/1 : Généralités :

1/1.1 : Présentation de la Commune:

La commune de Gondreville se situe en limite sud-est du département de l'Oise, au contact du département de l'Aisne. Elle fait partie de l'arrondissement de Senlis et du canton de Nanteuil-leHaudouin. La commune est bien desservie par la RN2, qui constitue le principal axe de desserte du village, et dont la nouvelle déviation à 2 x 2 voies entre Gondreville et Vaumoise a été mise en service à la fin de l'année 2018. La RN2 relie la commune aux pôles économiques du nord-est de la région parisienne et se situe notamment à 42 km du pôle d'emplois de Roissy-Charles de Gaulle. La RN2 permet également de connecter Gondreville à Soissons, situé à 40 km au nord-est de la commune.

Le pôle urbain limitrophe de Crépyen-Valois, principal pôle d'attractivité et de rayonnement du Pays de Valois qui regroupe 62 communes, est rapidement accessible par la RD25. Le territoire communal comprend 709 hectares et accueille 212 habitants au dernier recensement communal de 2015. Gondreville est entourée par les communes de Vaumoise, Coyolles, Ormoy-le-Davien, Lévigney, Crépy-en-Valois et Russy-Bémont. La commune est rattachée à la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) créée le 24 décembre 1996. L'intercommunalité regroupe 62 communes pour un total de 55 142 habitants en 2015.

1/1.2 : Objets de l'enquête :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de La commune de Gondreville définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document VOIR PIÈCE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant le P.L.U. en date du 16 février 2018, un registre a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Dès son envoi à la mairie en février 2019, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants. À compter

de mai 2019, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2035 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté le 4 avril, 25 avril et 6 juin 2019 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 4 octobre 2019. En mai 2019, un premier article de concertation a été diffusé dans le bulletin municipal pour informer du lancement des études, préciser le calendrier attendu et rappeler qu'un registre de concertation publique a été ouvert en mairie. En octobre 2019, un second article de concertation de 4 pages a été diffusé dans le bulletin municipal, renseignant sur le contenu du P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.L.U.), précisant que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. étaient à la disposition des administrés en mairie jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. et informant de la tenue d'une réunion publique exposant le projet en date du 15 novembre 2019. Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet, et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Aucune observation n'a été inscrite dans le registre, mais des suggestions ont été faites au moment de la réunion publique, sans que cela ne remette en cause les orientations générales du projet. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec le SCOT du Pays de Valois approuvé le 7 mars 2018, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

- Site et paysage :

Le territoire communal s'inscrit dans le paysage ouvert du Valois Multien agricole, caractérisé par des paysages de grandes cultures qui couvrent la moitié sud de Gondreville. Au sein de cet espace agricole, est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site et dans le grand paysage, particulièrement ouvert aux grandes perspectives à l'ouest, au sud et à

l'est du bourg. Sur la moitié sud du territoire communal, la couverture végétale est donc peu importante mais significative dans la lecture du paysage, permettant notamment l'intégration paysagère des grandes infrastructures de transport qui traversent le territoire d'est en ouest.

Le grand paysage du Valois Multien agricole est ponctué de boisements sur les terrains les plus pentus, notamment sur les buttes sableuses dispersées sur le plateau. Le territoire communal compte l'une de ces buttes boisées qui couvre la moitié nord de Gondreville et amorce la forêt domaniale de Retz qui s'étend sur une emprise importante entre les départements de l'Oise et de l'Aisne. Cet ensemble boisé permet notamment de chapeauter le tissu bâti au nord du bourg. Concernant la forêt domaniale, la gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes.

Outre l'emprise boisée au nord, le village est bordé par des éléments plantés qui participent pleinement à son insertion dans le paysage de champs ouverts. La présence des grands bâtiments réalisés en pierres de pays sur le corps de ferme de la rue de l'École marque la frange bâtie à l'est du village. L'entrée ouest et l'entrée est du village depuis l'ancienne route nationale s'accompagnent de lotissements visibles dans le grand paysage mais qui s'intègrent au reste du tissu bâti, du fait des gabarits des constructions, des emprises arborées et des clôtures à dominante végétale qui accompagnent les lotissements et constructions les plus récentes situées impasse du Rosiers et autour de l'église.

Le bâti reste homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par le style de la pierre. Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, pourrait être optimisés, notamment de part et d'autre de l'ancienne route nationale. La valorisation du bâti ancien est un moyen de confirmer les caractéristiques architecturales de la commune, contribuant à préserver son image rurale. La commune compte un château et son parc, doté de jardin à la française et d'emprises boisées, qui méritent d'être valorisés.

Il est proposé de :

- 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 au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements entre ceux appartenant à des massifs forestiers et ceux plus ponctuels présentant un intérêt paysager, patrimonial et/ou écologique.

- 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 des constructions et identifier les murs traditionnels en pierre méritant d'être préservés

- Environnement :

Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à la présence de talwegs n'impactant pas directement le secteur aggloméré. Un phénomène de coulée de boue a été constaté côté ouest du bourg, sans incidences directes sur le tissu bâti. Les principaux talwegs font l'objet d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de part et d'autre de la RN2 récemment mise à 2 x 2 voies. Un schéma de gestion des eaux pluviales est annexé au PLU.

Les sensibilités écologiques sont liées à la forêt domaniale de Retz, inscrit dans le périmètre de ZNIEFF de type 1 et d'ENS et parcouru par des continuités écologiques. Les emprises agricoles entre le massif forestier de Retz et la forêt d'Ermenonville est également le support de continuités écologiques au niveau du passage à faune situé sur la commune voisine de Lévigney. Les axes de déplacements de la grande faune ne sont pas situés sur le territoire de Gondreville, malgré l'inscription des emprises agricoles situées à l'ouest du bourg dans la ZNIEFF de type 2, étant donné que l'infrastructure de la RN2 marque une coupure forte de la continuité écologique.

La commune n'est pas traversée par des cours d'eau, mais un point de captage de la ressource en eau se situe au nord-est du bourg, protégé par un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique instaurant des périmètres de protection.

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 durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités architecturales locales.

Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, et prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement, notamment sur le secteur à enjeu d'aménagement situé à l'ouest du bourg dont

l'aménagement devra intégrer des dispositions visant à éviter le risque d'inondation par ruissellement, à l'échelle du secteur d'aménagement et de l'ensemble du village.

- Prévoir une gestion adaptée de l'usage des sols dans les secteurs non bâtis concernés par des 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.
- Prendre en compte la partie du périmètre de protection du point du captage de l'eau potable de Gondreville au nord-est du territoire. Préserver les mares et bassins qui jouent un rôle dans la préservation de la qualité de la ressource en eau, dans la gestion des ruissellements et de la biodiversité.
- Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, en particulier dans les secteurs à urbaniser, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.

• Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune, après avoir doublé entre 1975 et 1990, connaît une baisse démographique entre 1990 et 2017. Les estimations récentes semblent indiquer une reprise de la croissance démographique sur la commune, dans un contexte local qui reste favorable notamment en raison de la proximité de pôles d'emplois dynamiques, mais également en raison de la déviation de la RN2 qui a induit une amélioration des conditions de vie du fait d'une baisse significative du niveau de nuisances sonores.

La population de Gondreville se caractérise par une très forte tendance au vieillissement démographique avec un glissement vers la tranche d'âges des plus de 60 ans d'une grande partie des ménages arrivés à la fin des années 1970. Les enfants de ces ménages atteignent aujourd'hui l'âge adulte et sont appelés à quitter le foyer familial.

Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales. En revanche, il existe un potentiel de terrains encore libres de construction ainsi que quelques possibilités de transformation de bâtiments en logements par mutation de leur usage, notamment l'ancien corps de ferme situé au nord de la rue de l'École, ainsi que dans le parc du château.

L'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements (78% ont 4 pièces et plus) essentiellement en accession à la propriété.

Il est proposé de :

- Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé en tenant compte des disponibilités dans la trame urbaine déjà constituée pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Atteindre un taux de croissance annuel moyen réaliste de 0,7% de 1999 à 2035, de façon à rattraper les effets négatifs de la baisse de population enregistrée entre 1990 et 2017 et à insuffler une nouvelle dynamique démographique pour les prochaines années. Ce scénario engendre un gain d'environ 73 habitants depuis 1999 (une centaine à compter de 2019), soit au total une population pouvant atteindre environ 328 habitants d'ici 2035.

- Permettre la réalisation d'une quarantaine de nouveaux logements suivant les disponibilités du tissu déjà constitué, estimé à une dizaine de logements, en portant un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (2 à 4 pièces) et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants. Cet objectif chiffré nécessite de rendre urbanisable environ 1,8 hectare pour l'accueil d'une trentaine de logements, selon les densités prévues au SCOT (18 logements / ha). A été retenu un secteur à l'ouest du bourg de part et d'autre de l'ancienne RN2, en lien avec le projet de valorisation de l'emprise publique de la route déclassée.

• Équipements - Loisirs :

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. En lien avec la requalification des emprises publiques de part et d'autres de l'ancienne route nationale, une seconde centralité semble émerger autour du croisement de la rue de la Houatte et de l'ancienne route nationale, en lien avec l'arrêt de car scolaire.

La proximité du pôle urbain de Crépy-en-Valois répond aux besoins en équipements et services de proximité et de la gamme intermédiaire, situés à 5 km du bourg de Gondreville. L'équipement scolaire est situé à Lévigney et un bus assure la liaison avec Gondreville

Il est proposé de :

- Consolider le rôle de polarité principale autour du carrefour entre la rue de la Houatte et la rue de l'École, en optimisant l'espace public dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) et dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol).

- 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, notamment 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.

- Participer au bon fonctionnement de l'équipement scolaire situé à Lévigney en engageant une dynamique démographique qui assure l'arrivée régulière de nouveaux élèves, alors que les territoires de Lévigney et d'Ormoyle-Davien avec lesquels la commune de Gondreville est en regroupement scolaire, connaissent une légère baisse de leur dynamique démographique suite à des opérations réalisées ces dernières années.

- Économie :

L'activité économique du village est limitée et disséminées dans la trame bâtie et, suivant les orientations du SCOT, la commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités.

Il convient de tenir compte de la proximité directe du pôle d'emplois de Crépy-en-Valois, notamment de la zone industrielle «Les Portes du Valois» (plus de 1 000 emplois recensés) dont l'extension programmée est prévue à proximité du territoire communal de Gondreville. L'accueil de nouvelles activités à court terme (notamment Kubota, spécialisé dans la fabrication de machines agricoles) devrait générer une centaine d'emplois supplémentaires.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec un siège d'exploitation professionnelle en activité. Un questionnaire agricole a été diffusé au premier semestre 2019 à l'ensemble des exploitants, ayant leur siège ou ayant seulement des terres agricoles sur la commune. Les exploitants n'ont pas de projets de nouveaux bâtiments sur la commune à court ou moyen terme. La commune compte également un exploitant forestier dont le siège est situé au sud de la trame bâtie et qui a des projets d'évolution.

Le château de Gondreville présente un potentiel touristique, situé aux franges du massif forestier de Retz, en lien avec le patrimoine bâti présent sur le territoire intercommunal du Valois.

Il est proposé de :

- 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 et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Il s'agit également de faciliter l'accès au pôle

d'emplois de Crépy-en-Valois, en proposant une offre d'hébergement adaptée aux employés et en facilitant l'accès au pôle d'emploi, équipements, commerces et service depuis le village.

- Garantir aux activités agricoles et forestières présentes sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en leur réservant des espaces et des accès adaptés afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages et de la vie du village.

- 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.

• Déplacements et circulations :

Le village est bien inséré dans le grand territoire grâce à la RN2, axe reliant Paris à Soissons, et grâce aux routes départementales reliant le village aux pôles urbains à proximité (Crépy-en-Valois, Senlis, Compiègne). L'ancienne emprise de la route nationale, récemment déviée, traverse le village alors qu'elle présente un trafic bien inférieur au trafic compté sur la RN2. Cette large emprise pourrait donc être requalifiée afin de lui redonner un gabarit de rue. Le réseau de rues secondaires pourrait être optimisé, selon les secteurs à enjeu d'aménagement définis.

Le territoire est traversé par plusieurs cheminements doux allant du village vers le bois du Tillet. La gare de Crépy-en-Valois est accessible à proximité.

Il est proposé de

- 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.

- Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée.

- Veiller au maintien des principaux chemins existants partant du village vers le massif boisé et vers le pôle urbain de Crépy-en-Valois. Réfléchir à l'aménagement progressif d'un axe fort pour les piétons et les cycles sur l'emprise de l'ancienne route nationale. Conforter et sécuriser l'arrêt de car scolaire au carrefour entre la rue de la Houatte et l'ancienne route nationale

• Réseaux :

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent aux besoins actuels et la défense incendie est correctement assurée. La commune est en assainissement autonome, contrôlés par le SPANC, conformément au schéma d'assainissement annexé au PLU. La desserte numérique est en cours de raccordement.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie.
- Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise par le Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit, en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.

- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

- Garantir aux activités agricoles et forestières présentes sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en leur réservant des espaces et des accès adaptés afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages et de la vie du village.

- 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.

• Déplacements et circulations :

Le village est bien inséré dans le grand territoire grâce à la RN2, axe reliant Paris à Soissons, et grâce aux routes départementales reliant le village aux pôles urbains à proximité (Crépy-en-Valois, Senlis, Compiègne). L'ancienne emprise de la route nationale, récemment déviée, traverse le village alors qu'elle présente un trafic bien inférieur au trafic compté sur la RN2. Cette large emprise pourrait donc être requalifiée afin de lui redonner

un gabarit de rue. Le réseau de rues secondaires pourrait être optimisé, selon les secteurs à enjeu d'aménagement définis.

Le territoire est traversé par plusieurs cheminements doux allant du village vers le bois du Tillet. La gare de Crépy-en-Valois est accessible à proximité.

Il est proposé de :

- 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.
- Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée.
- Veiller au maintien des principaux chemins existants partant du village vers le massif boisé et vers le pôle urbain de Crépy-en-Valois. Réfléchir à l'aménagement progressif d'un axe fort pour les piétons et les cycles sur l'emprise de l'ancienne route nationale. Conforter et sécuriser l'arrêt de car scolaire au carrefour entre la rue de la Houatte et l'ancienne route nationale

• Réseaux :

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent aux besoins actuels et la défense incendie est correctement assurée. La commune est en assainissement autonome, contrôlés par le SPANC, conformément au schéma d'assainissement annexé au PLU. La desserte numérique est en cours de raccordement.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie.
- Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise par le Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit, en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés

L'approche quantitative

Les besoins en logements et évolution induite de la population.

La commune de Gondreville a connu une croissance démographique très forte entre 1975 et 1990 (avec 4,8% de population supplémentaire par an en moyenne). Cette période voit la réalisation d'une trentaine de constructions individuelles de type pavillonnaire, accueillant des ménages avec enfants, ce qui représente près d'un tiers de logements supplémentaires sur la commune. Depuis 1990, le territoire communal perd de la population (-0,8%/an en moyenne). Au dernier recensement officiel de l'INSEE, en 2016, le territoire compte 2009 habitants, soit autant d'habitants qu'au recensement de 1982. Au regard de cette tendance, il convient de se positionner pour redynamiser le territoire communal en proposant des projets adaptés aux besoins en logements observés sur le secteur, tout en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères de la commune.

De fait du très faible taux de renouvellement de population, que ce soit dans les logements existants ou par l'accueil d'habitants dans de nouveaux logements, Gondreville connaît un très net vieillissement démographique, avec la tranche d'âge des moins de 30 ans qui a perdu plus d'une centaine d'habitants, passant de 56% de la population en 1990 à seulement 28% en 2016. A l'inverse, la tranche d'âge des plus de 60 ans a gagné une quarantaine de personnes, par effet de glissement des tranches d'âges des jeunes ménages arrivés dans les années 1970 et 1980 et qui sont restés sur le territoire communal. Les plus de 60 ans représentent ainsi 30% de la population totale en 2016, alors qu'ils ne représentaient que 7% en 1990. En revanche, la part des plus de 75 ans a diminué puisque les personnes âgées ont tendance à quitter le territoire pour des communes disposant de services adaptés à cette tranche de la population. Ce phénomène permet de libérer des logements sur la commune. Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte de ce phénomène de vieillissement pouvant impacter de manière significative la croissance démographique : dans l'hypothèse où une partie de ces logements seraient réoccupés par de jeunes ménages, la création de logements et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines seraient limitées. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant considérablement la croissance démographique. Se pose donc, à l'horizon 2035, la question du maintien de l'équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche du pôle d'emploi de Crépy-en-Valois et des pôles d'emplois franciliens, notamment du pôle d'emplois de Roissy Charles de Gaulle accessible par la RN2, tout en ayant conservé

un cadre de vie rural et préservé, mis en valeur depuis la déviation de la RN2 au sud du bourg en 2018.

Le projet communal vise ainsi à des objectifs compatibles avec la volonté de retrouver une répartition équilibrée des tranches d'âge, au regard du manque de dynamisme démographique de ces dernières décennies et du net vieillissement de la population. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements scolaires (école maternelle et élémentaire, cantine) présents à Léviguen. Les objectifs chiffrés proposés doivent être compatibles avec les orientations du SCOT du Pays de Valois approuvé le 7 mars 2018.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus des 3/4 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes et qui représentent la moitié des ménages (56%), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, est significative (20% des résidences principales) mais pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 2010-2015, le nombre de résidences principales a diminué de 2 logements, mais la population a connu une baisse de 30 habitants. Pour autant, le nombre de logements vacants n'a pas augmenté. Ce décalage entre la variation de la population et la variation du nombre de logements occupés est lié au nombre moyen de personnes par ménage qui a évolué : il est passé de 2,66 à 2,38 indiquant un desserrement de la population, conformément à la tendance générale dans le territoire du Pays de Valois à la baisse du nombre de personnes par ménage (dû aux décohabitations, à la hausse du nombre de ménages mono-parental, au vieillissement de la population, etc.). D'ici 2035, on peut s'attendre à un double phénomène de diminution de la taille de certains ménages (notamment lié au glissement des tranches d'âge de la population actuellement installée à Gondreville), et, en parallèle, d'augmentation de la taille moyenne des ménages lié à l'accueil de nouvelles familles.

En se basant sur un resserrement à 2,45 personnes par ménage en moyenne d'ici 2035 (l'hypothèse du SCOT étant de 2,45 pour l'ensemble du territoire), ce resserrement des ménages ne nécessiterait pas de logement supplémentaire à créer entre 2019 et 2035

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de logements dans la trame urbaine. L'objectif visé est de retenir un scénario

d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, et compatible avec les orientations du SCOT.

Ces évolutions se basent sur le recensement INSEE 2015 actualisé. Les demandes d'urbanisme accordées sur le territoire depuis 2015 amènent à compter 9 logements supplémentaires depuis le dernier recensement (4 logements à l'est de la rue de la Houatte, 4 logements au sud de l'ancienne RN2 et 1 logement par mutation de l'ancien relais routier), soit environ 22 habitants de plus qu'en 2015 (sur la base de 2,45 personnes par ménage en moyenne). On peut donc estimer à 234 le nombre d'habitants et 98 le nombre de logements en 2019.

3 scénarios de développement chiffrés ont été étudiés à horizon 2035 :

- Le premier scénario se base sur la croissance moyenne observée à Gondreville entre 1968 et 2015, soit une croissance de 1,25%/an. D'ici 2035, la population municipale serait de 273 habitants, soit un gain de 49 habitants.
- Le second scénario se base sur l'objectif de 2 168 résidences principales affiché au SCOT à horizon 2035 pour les 8 communes du pôle urbain et de sa couronne, soit un gain de 26 logements selon le poids démographique de Gondreville (1,2% de la population de Crépy-en-Valois et des communes de la couronne de Crépy). D'ici 2035, la population municipale serait de 288 habitants, soit un gain de 68 habitants.
- Le scénario C présenté au cours de la réunion se basait sur la croissance potentielle estimée sur la base des demandes d'urbanisme en cours, en intégrant les 4 logements potentiels sur le terrain au sud-ouest de l'ancienne route nationale.

SCÉNARIO 1 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE ENTRE 1968 et 2015

Soit + 19 logements, ce qui équivaut à un peu plus de 1 logement/an en moyenne.

Ce scénario se base sur l'évolution observée sur la commune entre 1968 et 2019. L'application du taux de croissance annuel moyen de 1,25% entre 2019 et 2035 implique environ 52 habitants supplémentaires à horizon 2035 et un besoin d'environ 19 logements supplémentaires (pour des ménages estimés à 2,45 personnes par ménages en moyenne). Le rythme moyen annuel de création de logements est à peine supérieur à 1 logement par an sur la période 2019-2035 (pour un rythme équivalent à 1 logement/ an sur la période 1968-2019).

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une part minimum de 20% de logements locatifs, la commune devrait compter 23 logements de ce type, soit 5 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 18 logements locatifs

recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. La commune n'est pas soumise à la loi sur le logement aidé et le SCOT préconise de compter en moyenne sur l'ensemble du territoire au moins 10% de logements aidés dans les nouvelles opérations.

En tenant compte d'un potentiel estimé d'une dizaine de logements dans la trame urbaine (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant - cf : cartographie de l'analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant au chapitre 2), ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour l'accueil d'une dizaine de logements restant à réaliser. En se basant sur une densité moyenne de 18 logements par hectare (densité minimum imposée au SCOT), l'ouverture à l'urbanisation de 0,5 hectare serait nécessaire.

À noter cependant qu'un coefficient de rétention foncière supérieure à 30% sur les logements estimés dans la trame urbaine ferait que ce scénario serait loin d'être atteint. Par ailleurs, ce scénario répond aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, mais l'accueil d'une cinquantaine d'habitants ne suffira pas à assurer le renouvellement de la population et à enrayer le vieillissement démographique. L'objectif de rééquilibrage de la répartition de la population par tranches d'âge risque de ne pas être atteint et le nombre de jeunes ménages avec enfants en bas âge attendu sera à peine suffisant pour assurer le bon fonctionnement des équipements scolaires, sachant que le nombre d'enfants âgés de 0 à 14 ans a été diminué par deux entre 1999 et 2016, passant de 60 à seulement 30 enfants en 2016, tandis que la croissance démographique sur les communes de Lévigney et d'Ormoy-le-Damien qui font partie du regroupement scolaire concentré (RPC) commence à fléchir (le taux de croissance annuel moyen est passé de 6,3%/an entre 2006 et 2011 à 0,5%/an entre 2011 et 2016 sur la commune d'Ormoy le Damien).

SCÉNARIO 2 : CROISSANCE LIÉE À L'OBJECTIF DE LOGEMENTS DÉFINI AU SCOT À HORIZON 2035 RÉPARTI EN FONCTION DU POIDS DÉMOGRAPHIQUE DE GONDREVILLE

Soit + 26 logements, ce qui équivaut à la production de 1 à 2 logements/an en moyenne.

Ce scénario se base sur l'enveloppe de 2 168 résidences principales à créer entre 2014 et 2035 sur les communes du pôle urbain et de sa couronne, réparti en fonction du poids démographique de Gondreville, soit 1,2% de la population des 8 communes, ce qui représente 26 logements supplémentaires à créer. Sur la base de 2,45 personnes par ménage en moyenne, ce scénario de logement implique environ 70 habitants supplémentaires à horizon 2035, soit un taux de croissance annuel moyen d'environ 1,64 % entre 2019 et 2035. Le rythme moyen annuel de création de logements est compris entre

1 et 2 logements par an sur la période 2019-2035 (soit légèrement plus que le rythme observé sur la période 1968-2019).

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une part minimum de 20% de logements locatifs, la commune devrait compter 25 logements de ce type, soit 7 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 18 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. La commune n'est pas soumise à la loi sur le logement aidé et le SCOT préconise de compter en moyenne sur l'ensemble du territoire au moins 10% de logements aidés dans les nouvelles opérations.

En tenant compte d'un potentiel estimé à une dizaine de logements de logements dans la trame urbaine (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant - cf : cartographie de l'analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant au chapitre 2), ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour l'accueil des 16 logements restant à réaliser. En se basant sur une densité moyenne de 18 logements par hectare (densité minimum imposée au SCOT), l'ouverture à l'urbanisation de 0,8 hectare serait nécessaire.

SCÉNARIO 3 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE ENTRE 2015 et 2019
Soit + 44 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 3 logements/ an en moyenne.

Ce scénario se base sur l'évolution estimée sur la commune entre 2015 et 2019, sous réserve que les demandes d'urbanisme accordés ou en cours en 2019 aboutissent à des projets de construction concret d'ici l'application du PLU. La commune de Gondreville est entrée dans une nouvelle période de croissance, en lien avec les projets d'aménagement supra-communaux, à savoir la déviation et la mise à 2 x 2 voies de la route nationale RN2 reliant Paris à Soissons et le projet d'extension de la zone industrielle des Portes du Valois sur le pôle urbain de Crépy-en-Valois, mitoyen aux limites communales de Gondreville.

L'application du taux de croissance annuel moyen de 2,50% entre 2019 et 2035 implique environ 114 habitants supplémentaires à horizon 2035 et un besoin d'environ 44 logements supplémentaires (pour des ménages estimés à 2,45 personnes par ménages en moyenne). Le rythme moyen annuel de création de logements est compris entre 2 et 3 logements par an sur la période 2019-2035 (pour un rythme estimé à 5 à 6 logement/an en comptant les certificats d'urbanisme en cours sur la période 2015- 2019).

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une part minimum de 20% de logements locatifs, la commune devrait compter 28 logements de ce type, soit 10 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 18 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. La commune n'est pas

soumise à la loi sur le logement aidé et le SCOT préconise de compter en moyenne sur l'ensemble du territoire au moins 10% de logements aidés dans les nouvelles opérations.

En tenant compte d'un potentiel estimé à une dizaine de logements de logements dans la trame urbaine (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant - cf : cartographie de l'analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant au chapitre 2), ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour l'accueil des 34 logements restant à réaliser. En se basant sur une densité moyenne de 18 logements par hectare (densité minimum imposée au SCOT), l'ouverture à l'urbanisation de 1,9 hectare serait nécessaire.

SCÉNARIO RETENU : UN RATTRAPAGE DE LA BAISSÉ DÉMOGRAPHIQUE OBSERVÉE DEPUIS 1999

L'hypothèse retenue se base sur un taux pratiquement équivalent à la croissance prévue en moyenne sur le territoire du SCOT appliqué depuis 1999 afin de rattraper le retard démographique observé sur la commune entre 1999 et le dernier recensement officiel de 2016, soit une baisse significative de 46 habitants en 17 ans directement liée à un rythme de construction nul ou quasi nul.

L'hypothèse retenue rejoint le scénario n°3, dont le nombre de logements et d'habitants estimés en 2019 ont été ajustés en fonction des certificats d'urbanisme accordés sur la commune, et dont le resserrement démographique a été ré-estimée à 2,4 personnes par logements d'ici 2035.

Soit + 43 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 3 logements/an en moyenne.

Le resserrement de la population a été ré-estimé. En effet, on observe que la tendance au desserrement démographique s'est encore nettement accentuée entre les données INSEE de 2015 (communiquées en début d'année 2019 au moment où les scénarios chiffrés ont été étudiés) et les données INSEE de 2016 (communiquées à partir de juin 2019 au moment de l'élaboration du projet communal), passant de 2,38 personnes par ménages en 2015 à 2,27 personnes par ménage en 2016.

D'ici 2035, avec l'arrivée de jeunes ménages espérée sur le territoire, on peut estimer un léger resserrement de la taille des ménages à 2,4 personnes par logement (au lieu de 2,45 initialement estimé lors de l'étude des scénarios chiffrés). En effet, on peut supposer que la stratégie résidentielle des plus de 60 ans permette de libérer des logements occupés par 1 ou 2 personnes aujourd'hui qui seront occupés par des familles d'ici 2035,

et que les logements qui seront créés dans les opérations qui seront réalisées permettent essentiellement l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

Ce scénario se base sur le recensement INSEE 2016 actualisé. Les demandes d'urbanisme accordées sur le territoire depuis 2016 amènent à compter 5 logements supplémentaires depuis le dernier recensement (4 logements à l'est de la rue de la Houatte et 1 logement par mutation de l'ancien relais routier), soit environ 12 habitants de plus qu'en 2016 (sur la base de 2,4 personnes par ménage en moyenne). On peut donc estimer à 234 le nombre d'habitants et 98 le nombre de logements en 2019.

L'application du taux de croissance annuel moyen de 0,7% entre 1999 et 2035 implique environ 104 habitants supplémentaires entre 2019 et 2035. Cette évolution de population correspond à environ 2,4% de population supplémentaire par an rapporté sur la période récente 2016 à 2035 afin de rattraper le taux de croissance négatif estimé à -1,16% entre 1999 et 2016 selon les données INSEE.

L'hypothèse retenue implique un besoin d'environ 43 logements supplémentaires entre 2019 et 2035, pour des ménages estimés à 2,4 personnes par logement en moyenne et en tenant compte des 5 logements en cours entre 2016 et 2019. Le rythme moyen annuel de création de logements est compris entre 2 et 3 logements par an sur la période 2019-2035 équivalent à celui observé sur la période 2017-2019 puisque 5 certificats d'urbanisme ont été déposés depuis la déviation de la RN2.

En tenant compte du potentiel estimé à une dizaine de logements de logements dans la trame urbaine (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant - cf : cartographie de l'analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant au chapitre 2), le scénario de croissance retenu nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour l'accueil des 33 logements restant à réaliser.

En se basant sur une densité moyenne de 18 logements par hectare (densité minimum imposée au SCOT), l'ouverture à l'urbanisation de 1,8 hectare serait nécessaire. Ce scénario rend possible l'aménagement d'un secteur à enjeu situé à l'ouest de la trame urbaine, entre le tissu bâti le long de l'ancienne RN2 et le lotissement composé de constructions récentes autour de l'église.

Ce scénario tient compte de la forte attractivité du territoire communal depuis la déviation de la route nationale, qui auparavant traversait le bourg de Gondreville générant des nuisances sonores et des problèmes de sécurité dans la traversée de cet axe par les piétons. Avec 9 certificats d'urbanisme déposés en 2 ans sur la commune, on peut s'attendre à ce que la dynamique de construction se prolonge dans les décennies à venir.

En outre, l'arrivée prévue de grands groupes industriels sur la zone d'activités de Crépy-en-Valois nécessitera des besoins en logements pour les employés attendus sur le site. La commune de Crépy-en-Valois, contrainte par un manque de foncier disponible, ne sera probablement pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins en logements estimés sur le secteur. Il convient aux communes de la couronne du pôle urbain de proposer des logements en mesure de répondre à la demande. Gondreville est idéalement située puisque la zone d'activités se situe à 5 km, permettant alors de limiter les trajets domicile-travail et les émissions de gaz à effet de serre (voire de les supprimer en cas d'usage de moyens de mobilité alternatifs comme le vélo sur une aussi petite distance).

En effet, la demande en logements sur le département reste forte, en particulier sur le secteur autour du pôle urbain de Crépy-en-Valois, et Gondreville peut contribuer à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront de rééquilibrer la répartition de la population par tranche d'âge, tout en préservant ses caractéristiques villageoises. Ces nouveaux habitants pourront directement profiter de la proximité des équipements, services et commerces du pôle urbain de Crépy-en-Valois, mais aussi des aménités de la région parisienne, accessible par la RN2 ou par le train depuis la gare de Crépy-en-Valois.

De plus, contrairement aux deux premiers scénarios étudiés, l'hypothèse retenue assure le bon fonctionnement des équipements scolaires avec le maintien d'environ une trentaine d'élèves à minima sur le territoire de Gondreville d'ici 2035, participant aux effectifs de l'école, dont la maternelle a été agrandie en 2014. En effet, les communes de Lévignen et d'Ormoy-le-Davien ont connu un rythme de construction élevé sur la dernière décennie grâce à des opérations d'habitat récentes, mais le rythme démographique tend désormais à se stabiliser après une période de forte croissance sur ces communes. Il convient dès lors à Gondreville de prendre le relais pour répondre aux besoins en logements des jeunes ménages à la recherche d'un logement proche de l'école.

Compatibilité du scénario retenu avec le SCOT du Pays de Valois révisé en 2018 :

La commune de Gondreville est identifiée comme une commune étant située dans la couronne du pôle urbain de Crépy-en-Valois, au même titre que les communes de Lévignen, Rouville, Duvy, Séry-Magneval, Feigneux et Russy-Bémont. L'objectif pour ces communes, comme pour le pôle urbain de Crépy-en-Valois, est «de porter le rayonnement des fonctions économiques et résidentielles du pôle urbain et de constituer par leur modèle urbain un espace d'attractivité résidentielle pour les seniors, les actifs et les étudiants»

L'objectif à l'horizon 2035 pour les 8 communes du pôle urbain et de sa couronne est d'atteindre un gain de 3 172 habitants, soit 20 639 habitants à l'horizon 2035. Cet objectif

démographique passe par un taux de croissance annuel moyen de 0,81%/ an entre 2014 et 2035. La commune de Gondreville est compatible avec le SCOT en appliquant un taux de croissance annuel moyen de 0,7%/an, lissé sur la période 1999 à 2035 afin de prévoir un rattrapage démographique de la baisse de population observée depuis 1999. Le taux de croissance entre 2019 et 2035 est estimé à 2,4%/an, mais reste cohérent avec les orientations du SCOT qui rappellent que la proximité géographique des communes de la couronne de Crépy-en-Valois leur permet un accès plus facile aux équipements, services et commerces existant sur le pôle urbain, et justifie la possibilité d'un développement futur plus important que pour des communes plus éloignées de Crépy-en-Valois, tout en respectant leur caractère rural.

Le SCOT fixe également un objectif chiffré fixé à 2 168 logements à produire entre 2014 et 2035. Les projets de développement résidentiels fixés dans les PLU approuvés des communes du pôle urbain et de sa couronne offrent encore un potentiel restant estimé à environ 1 900 logements. En effet, selon les données de la CCPV, les objectifs de logements sont estimés à environ 250 logements :

- Russy-Bémont : +36 logements entre 2007 et 2020
- Duvy : +70 logements entre 2010 et 2025
- Feigneux : +50 à 65 logements entre 2012 et 2025
- Lévigney : +50 logements entre 2018 et 2030 –
- Séry-Magneval : +31 logements entre 2015 et 2030

Les 1900 logements restants à réaliser pourront donc être répartis entre les communes dont le document est en cours d'élaboration ou de révision, à savoir entre Crépy-en-Valois, Rouville et Gondreville.

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Le SCOT préconise en effet de compter en moyenne sur l'ensemble du territoire au moins 10% de logements aidés dans les nouvelles opérations. Pour maintenir une part minimum de 20% de logements locatifs comme c'est le cas en 2016, selon le scénario retenu, la commune devra compter 27 logements de ce type à horizon 2035, soit 7 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 20 logements locatifs recensés en 2016 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. Ces logements pourront être aménagés sur le secteur à enjeu situé à l'ouest du bourg, sur l'emprise située le long de l'ancienne route nationale côté nord, pour laquelle il est attendu une forme d'habitat groupée de type maison de village (R+1+C), conformément au tissu déjà bâti le long de l'ancienne RN2. Cette forme bâtie favorise des logements de petite taille, en locatif ou à prix abordable pour une primo-accession, favorisant en ce sens la diversification de l'offre de logements sur la commune

En terme de consommation d'espaces, le SCOT fixe à 35 hectares le potentiel foncier voué au développement résidentiel des 8 communes situées dans le pôle urbain de Crépy-en-Valois et sa couronne. Avec 1,8 hectare de consommation foncière, le projet de

Gondreville reste cohérent avec cet objectif, ce d'autant que les disponibilités foncières du pôle urbain sont à ce jour limités

Les réseaux divers et la défense incendie

Les réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et sont en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement du village retenu

En effet, le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau potable du captage d'eau potable située sur la commune de Gondreville, géré en affermage par la SAUR. En 2017, le volume d'eau prélevé est de 10 571 m³, uniquement destiné à l'alimentation en eau potable du bourg de Gondreville, soit un volume d'eau suffisant pour répondre aux besoins des 92 ménages recensés (consommation moyenne de 115 m³ /an/ménage). Selon le gestionnaire, le débit constaté sur le captage est de 6 m³ /h, ce qui permettrait de prélever jusqu'à 52 000 m³ /an au maximum, ce qui assure une ressource en quantité suffisante pour permettre l'accueil d'une quarantaine de nouveaux ménages.

La qualité de l'eau est conforme du point de vue bactériologique. Sur le plan physico-chimique, la teneur en nitrate dépasse occasionnellement la limite fixée à 50 mg de nitrates par litre, avec une teneur variant entre 48 et 52,6 mg/L constaté sur la dizaine d'analyses réalisées au cours de l'année 2019. Au regard d'un taux de nitrate qui reste cependant proche de la limite de qualité, l'Agence Régionale de Santé accorde une dérogation à la commune pour l'utilisation de la ressource en eau.

Le tissu bâti de Gondreville est alimenté par une conduite principale de 80mm de diamètre provenant du point de captage rue du bois, se poursuivant rue de la Houatte. Les autres rues (rue de l'École, rue de l'Escarbotte et le long de l'ancienne route nationale) sont desservies par un réseau de 60mm de diamètre. D'après la SAUR, gestionnaire du réseau, les conduites sont anciennes mais font état de peu de fuites. Des conduites plus récentes et plus large ont été aménagés dans les lotissements récents, avec la rue de l'Eglise desservie par une desserte de 80mm de diamètre et la rue des Rosiers alimenté par une canalisation de 100mm depuis la rue de la Houatte par un branchement long à travers un terrain privé. Il convient de noter un débit d'eau relativement faible sur les logements situés tout à l'est de l'ancienne RN, qui sont en effet situés en bout de réseau : à long terme, il est envisagé un bouclage entre l'ancienne RN2 et le réseau de l'impasse des Rosiers qui présente un débit supérieur du fait de canalisation de diamètre plus important.

Les terrains encore libres de construction dans le village sont desservis par des canalisations de diamètre de 60 mm pour le secteur situé au nord de la rue de l'École, pour le secteur rue de la Poste qui devra être alimenté depuis la rue de l'École (servitude

de passage à créer, prévue dans les orientations d'aménagement du secteur), et pour les dents creuses situées rue de la Houatte. Le secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du bourg sera desservi depuis la canalisation existante rue de la Houatte : l'aménageur sera tenu de participer à l'extension du réseau le long de la route nationale, permettant de desservir à la fois le secteur au nord et au sud de la route.

Sur la commune, le traitement des eaux usées se fait par des dispositifs d'assainissement autonome. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CCPV est en charge du contrôle du bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement non collectif. Le nombre d'installations d'assainissement non collectif est estimé à environ 96 installations en 2017. Une campagne périodique de contrôle des installations est menée chaque année. Le zonage d'assainissement, révisé en 2020 et annexé au PLU, confirme le maintien de l'assainissement autonome sur la commune, les sols de Gondreville étant plutôt favorables à l'assainissement autonome.

Les terrains encore libre de construction devront donc disposer de surfaces suffisante permettant la mise en place de dispositifs de traitement des eaux usées. Le secteur à enjeu d'aménagement prévu à l'ouest du bourg pourra soit opter pour un assainissement individuel à la parcelle, soit pour une microstation à l'échelle du secteur, impliquant la réalisation d'un réseau semi-collectif qui pourra à terme se raccorder au réseau collectif dans l'éventualité où Gondreville passerai en assainissement collectif.

Au sujet des eaux de ruissellement et des eaux pluviales, il convient de tenir compte des conclusion du schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales annexé au PLU. Ce document précise que les eaux pluviales devront être gérées à la source par infiltration en priorité (sauf dans le périmètre rapproché du captage où l'infiltration est à proscrire ou si la nappe phréatique se situe à moins d'un mètre) ou par stockage ou restitution si l'infiltration n'est pas possible (à démontrer par une étude prouvant l'impossibilité d'infiltration). Ces éléments sont directement traduits dans le règlement écrit de la zone U et AU du PLU puisque le paragraphe 2 de la section III de ces zones impose une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction, y compris en cas d'aménagement et d'extension de l'existant, soit par infiltration, ou renvoie le pétitionnaire à la consultation du schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle.

Par ailleurs, le schéma recommande l'aménagement d'un merlon de protection à l'ouest de la zone 1AUh dans le but de protéger la future zone d'habitation : planté d'une haie, ce merlon d'une hauteur d'au moins 50 cm environ et d'une largeur en bas de talus d'au moins 2 m, permet de bloquer en amont le ruissellement diffus du bassin versant rural et de diriger les eaux vers le bas de la parcelle où elles s'infiltreront naturellement : cet ouvrage de gestion des eaux pluviales s'imposera à l'aménageur de la zone 1AU par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3).

En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement, comme le prévoient les dispositions réglementaires fixées au PLU qui traduit fidèlement le schéma de gestion pluvial annexé.

La défense incendie est correctement assurée grâce à deux citernes de 120 m³ rue de l'Escarbotte et le long de l'ancienne route nationale. Grâce à ces deux réserves, l'ensemble du village, y compris les dents creuses et le secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest de la trame bâtie prévus dans le scénario de développement, sont défendus contre le risque d'incendie, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé le 19 décembre 2016. Dès lors, l'ensemble des nouvelles constructions qui pourraient être réalisées sur la commune bénéficie d'une défense incendie suffisante.

Les besoins et projets en équipements

La proximité directe du pôle urbain de Crépy-en-Valois permet aux habitants de bénéficier des équipements, commerces et services de proximité et de la gamme intermédiaire, avec une offre étoffée à 5 km du bourg, accessible en voiture ou en vélo. La présence d'une gare TER et transilien à Crépy-en-Valois bénéficie également aux habitants de Gondreville. Cette proximité du pôle urbain et de ses nombreux services justifie notamment le scénario de développement retenu à horizon 2035, permettant l'accueil à horizon 2035 d'une centaine d'habitants.

De ce fait, il convient de renforcer l'accessibilité au pôle urbain depuis le bourg. Aisément accessible en voiture, le projet communal vise également à renforcer les liaisons douces (piétons et cycles) vers Crépy-en-Valois, notamment à travers la valorisation des chemins ruraux les plus empruntés à travers le bois du Tillet, et qui permettent de relier directement la rue du Bois du Tillet et l'avenue Sadi Carnot à Crépy-en-Valois.

La commune dispose d'une mairie, d'une aire de jeu et d'un cimetière regroupés autour de la rue de l'École/rue de la Houatte et qui forment une centralité historique dans le village. Cette centralité est renforcée par la présence d'édifices bâtis remarquables, l'église et le château, dont le parvis et le mur d'enceinte en pierres moellons marquent le paysage. En outre, la commune disposait d'un relais routier qui a fermé suite à la déviation de la RN2, et d'un arrêt de car situé à l'angle de l'ancienne RN2 et de la rue de la Houatte, formant une polarité secondaire.

Le projet communal prévoit de conforter ces deux micro-polarités en rendant possible la valorisation du carrefour rue de l'École/rue de la Houatte en ciblant des secteurs de mutation urbaine à proximité, au nord de la rue de l'école et à proximité du corps de ferme entre la rue de l'École et la rue de la Poste, pouvant accueillir environ 5 à 10 logements. En outre, il est prévu de conforter le secteur du château et son parc en autorisant un projet

de valorisation touristique (hébergement, restauration, accueil d'activités...) et en protégeant les murs remarquables qui forment l'enceinte du château visible depuis son parvis. Enfin, les orientations rendent possible une amélioration de son fonctionnement et son traitement paysager et urbain.

Par ailleurs, un enjeu de reconquête des emprises délaissées de part et d'autre de l'ancienne route nationale est mis en avant dans le projet communal : il s'agit pour la commune d'engager une réflexion pour se réapproprier ces emprises publiques et aménager notamment des liaisons douces sécurisées, des emprises paysagères et permettant la gestion des eaux pluviales, ainsi que des emprises pour l'arrêt de car. L'identification du secteur à enjeu à l'ouest de la trame urbaine, de part et d'autre de l'ancienne route nationale, contribuera également à conforter cette nouvelle centralité autour du carrefour rue de la Houatte/ancienne RN2.

Depuis septembre 2014, les élèves de Gondreville, de la maternelle à l'élémentaire, se rendent à l'école sur la commune voisine de Lévigien, en regroupement pédagogique concentré (RPC) avec Gondreville et Ormoy-le-Davien. A cette occasion, un nouveau bâtiment de près de 700 m², propriété des 3 communes participant au RPC, accueille la nouvelle école maternelle, tandis que l'école primaire a été agrandie et qu'a été créé un accueil périscolaire et un restaurant scolaire. Les locaux sont donc aux normes, et adaptés aux besoins des 3 communes.

Le nouveau groupe scolaire accueille 164 élèves répartis dans 7 classes pour l'année 2019/2020. L'équipement est donc dimensionné pour accueillir entre 160 et 200 élèves selon le taux de remplissage des classes (entre 24 et 28 élèves / classes). Pour les 3 communes, il convient de maintenir le bon fonctionnement de cet équipement en assurant le renouvellement de leur population et le maintien de l'équilibre de la répartition de la population par tranches d'âge en accueillant régulièrement de jeunes ménages avec enfants âgés de 3 à 11 ans. Sur la commune de Gondreville, le nombre d'enfants âgés de 0 à 14 ans a été diminué par deux entre 1999 et 2016, passant de 60 à seulement 30 enfants en 2016. La croissance démographique sur les communes de Lévigien et d'Ormoy-le-Damien a permis d'assurer le maintien du nombre d'élèves sur cette période. Cependant, suite à l'élaboration du PLU de Lévigien (approuvé en 2018) et à la réalisation d'opération d'habitat à Lévigien comme à Ormoy-le-Davien (en RNU), la croissance démographique de ces deux communes commence à fléchir. Il s'agit désormais pour la commune de Gondreville de participer au bon fonctionnement de l'équipement scolaire en accueillant à son tour de jeunes ménages avec enfants.

Les besoins et projets pour les activités économiques

Gondreville dispose d'une structure économique assez peu développée et plutôt disséminée au sein de la trame urbaine déjà constituée. Le projet communal vise à rendre

possible le fonctionnement des activités économiques situées dans la trame urbaine déjà constituée. Il s'agit d'activités artisanales ou de services (la commune ne compte plus de commerces) pour lesquelles il convient d'autoriser le développement dès lors qu'elles restent compatibles avec le voisinage habité et n'engendrent pas de gêne pour la circulation ou le stationnement. Les orientations économiques du PLU de Gondreville se réduisent donc par le fait de ne pas interdire l'installation d'activités libérales, artisanales ou commerciales sur la commune dans l'hypothèse où un projet se présenterait. La réglementation d'urbanisme est adaptée pour permettre la mixité urbaine dans la zone «UA».

La délimitation des secteurs constructibles tient compte de l'exploitation agricole située au nord-est du village, à l'angle de la rue de l'École et rue de la Poste, et de l'exploitation forestière située au sud du bourg route d'Ormoy-le-Davien, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols et à l'exploitation forestière.

Le questionnaire agricole envoyé aux exploitants en avril 2019 a mis en évidence le fait que les exploitants n'ont pas de projets de construction liée à leur activité à court ou moyen terme. L'inscription en zone agricole des deux bâtiments de stockage agricole situés au nord de la rue de l'École vise à faciliter la mise en œuvre d'éventuels projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments à proximité de ceux existants. Le corps de ferme à en revanche été classé dans la zone urbaine, étant situé dans la partie urbanisée de la commune, équipé et desservi par les réseaux. Le projet communal vise à permettre l'évolution normale de ce corps de ferme existant (extension, diversification, changement de destination...)

L'activité d'exploitation forestière prévoit un développement de son activité, avec la construction d'un nouveau bâtiment de stockage. L'entreprise TFM assure la vente et la livraison de bois de chauffage pour les particuliers et les professionnels, ainsi que des travaux d'abattage et de débardage mécanisés. Cette entreprise est certifiée PEFC (promouvoir la gestion durable de la forêt) et est donc engagée dans la gestion durable des forêts. Il convient d'assurer son bon fonctionnement en autorisant l'évolution et l'extension sur place de l'activité. L'inscription en zone agricole de ce site permet la construction de nouveaux bâtiments liés et nécessaire à l'exploitation forestière. Il convient également de rappeler, au regard de la situation de l'activité dont l'emprise est située à moins de 40 m de l'axe de la RN2 déviée et mise à 2 x 2 voies, que l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et exploitations forestières. Pour les autres constructions et installations, un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN2 s'impose.

L'accueil de nouveaux habitants sur la commune de Gondreville devrait permettre d'éviter à terme une baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes

et une sous-occupation des équipements scolaires existants. L'accueil d'une vingtaine d'habitants permettra d'optimiser la gestion de services liés au scolaire, venant habituellement répondre aux demandes des parents et aux besoins des nouveaux arrivants. La diversification de l'offre de logements, prévue à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) qui privilégie l'offre en primo-accession ou l'offre locative, devrait permettre de cibler des ménages avec enfants sur les terrains disponibles à proximité de l'école.

Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs à enjeu d'aménagement et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones, le règlement et les annexes du dossier de PLU.

A l'échelle du territoire communal.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet communal sont synthétisés à travers la pièce 2b du P.A.D.D. qui correspond à la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées.

Le territoire communal de Gondreville, d'une superficie de 907 ha., s'inscrit dans l'entité géographique du Valois Multien agricole. Le grand paysage dans lequel se situe la commune est caractérisé par sa forte identité agricole, ponctuée de massifs boisés (Bois du Roi, Forêt de Retz) et de nombreuses vallées qui entaillent le plateau (Vallée de l'Automne, Vallée de la Nonette, Vallée de l'Ourcq) et lui confère une grande diversité paysagère.

Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts, en lien avec le plateau au sud, et par l'espace boisé, en lien avec le début de la forêt domaniale de Retz sur la butte sableuse au nord. Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau. La commune est donc marquée par un relief doux, principalement compris entre 120 et 140 mètres d'altitude. Gondreville s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques du Valois Multien agricole aux paysages largement ouverts, cadrés par les masses boisées correspondant aux reliefs des buttes ou des vallées. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti. Chaque entité paysagère fait l'objet d'une préconisation à la fois de préserver le patrimoine naturel

remarquable, mais aussi les éléments plantés isolés (haies, bosquets....). Le territoire de Gondreville peut ainsi être divisé en deux parties bien distinctes:

- La partie au sud du territoire communal offre un paysage de plateau agricole ouvert, en lien avec l'entité paysagère du Valois Multien agricole. Cet espace est très peu végétalisé et les terres, composées de limon à fort potentiel agronomique, sont optimisées pour l'activité agricole. Cet espace très peu planté s'inscrit comme témoin dans ce paysage d'openfield. Le secteur aggloméré de Gondreville implanté sur ce plateau, et est donc particulièrement visible dans ce paysage d'openfield. Les seuls éléments du patrimoine naturels recensés sur cette partie sud correspondent aux fonds de jardins du secteur aggloméré et au traitement paysager qui accompagnent la RN2 mise à deux fois deux voies.

Cette entité paysagère est en effet marquée par la présence d'infrastructures de transport qui la traverse d'est en ouest : la RN2 mise à 2 fois 2 voies et l'ancienne route nationale en parallèle. Ces infrastructures sont bien intégrées dans le grand paysage puisqu'elles restent peu visibles depuis les différents points de vue. La déviation a été aménagée dans une emprise décaissée par rapport à l'altitude du plateau. La voirie étant située en contre-bas, elle se voit à peine dans le paysage. Seul l'ouvrage d'art aménagé au dessus de la RN2 pour assurer la continuité de la route reliant le bourg de Gondreville à celui d'Ormoy-le-Davien apparaît légèrement depuis le plateau agricole.

L'espace de plateau se compose de grandes parcelles, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé.

Au sein de cet espace agricole, les dispositions réglementaires demandent une intégration des constructions dans l'environnement par un traitement adapté des façades et toitures ainsi qu'un traitement paysager facilitant l'intégration des bâtiments au site pour toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole. Le secteur aggloméré de Gondreville marque la transition entre le paysage du plateau agricole ouvert au sud et le paysage de la butte boisée au nord. Une attention particulière est à porter à l'usage des sols sur tout le pourtour à l'ouest, au sud et à l'est du bourg. Le relief est peu marqué et les espaces plantés peu nombreux : toute construction sur les franges du village serait donc particulièrement visible depuis le plateau agricole. Les orientations du projet communal visent ainsi à veiller à un traitement paysager adapté en cas d'extension de la trame bâtie du village au delà de l'enveloppe urbaine déjà constituée.

. • La partie nord du territoire communal offre un paysage fermé par les boisements du Tillet, inclus dans un plus vaste ensemble, celui de la forêt domaniale de Retz. Cette entité paysagère correspond à la fois au point haut de la commune, relief lié butte du Carrefour de Vaumoise, et à la fois au point bas situé en limite communale nord, dans la vallée formée en amont du ru du Bouillant. Cette vallée marque la séparation entre la butte boisée sur le territoire de Gondreville, et la butte de Montigny à Russy-Bémont. Les coteaux en limite communale nord sont relativement abrupts, avec un sous-sol correspond à des sables de Beauchamps. Le relief et le sous-sol, moins riche que le sol limoneux présent au sud du territoire, expliquent le développement historique du massif boisé plutôt qu'une occupation agricole.

Sur la commune de Gondreville, la partie du massif forestier est composée d'un mélange d'essences, chênaies, conifères, et mélange de feuillus (chênes associés à d'autres espèces végétales). L'ambiance paysagère du massif présente un paysage fermé d'une relative monotonie et une trame spatiale très marquée par le maillage en étoile des allées forestières. La frange nord du territoire communal est inscrite dans l'inventaire de la ZNIEFF de type 1 et Espace Naturel Sensible, et en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Ce massif boisé est traversé par plusieurs continuités écologiques qui parcourent l'ensemble de la forêt domaniale de Retz.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière forestière reste sensible, en particulier du fait de la proximité de la trame bâtie, et le projet veille à assurer la bonne fonctionnalité du milieu naturel. Afin de maintenir le couvert boisé et la protection des lisières, les dispositions réglementaires d

• La partie nord du territoire communal offre un paysage fermé par les boisements du Tillet, inclus dans un plus vaste ensemble, celui de la forêt domaniale de Retz. Cette entité paysagère correspond à la fois au point haut de la commune, relief lié butte du Carrefour de Vaumoise, et à la fois au point bas situé en limite communale nord, dans la vallée formée en amont du ru du Bouillant. Cette vallée marque la séparation entre la butte boisée sur le territoire de Gondreville, et la butte de Montigny à Russy-Bémont. Les coteaux en limite communale nord sont relativement abrupts, avec un sous-sol correspond à des sables de Beauchamps. Le relief et le sous-sol, moins riche que le sol limoneux présent au sud du territoire, expliquent le développement historique du massif boisé plutôt qu'une occupation agricole. Sur la commune de Gondreville, la partie du massif forestier est composée d'un mélange d'essences, chênaies, conifères, et mélange de feuillus (chênes associés à d'autres espèces végétales). L'ambiance paysagère du massif présente un paysage fermé d'une relative monotonie et une trame spatiale très marquée par le maillage en étoile des allées forestières. La frange nord du territoire communal est inscrite dans l'inventaire de la ZNIEFF de type 1 et Espace Naturel Sensible, et en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Ce massif boisé est traversé par plusieurs continuités écologiques qui parcourent l'ensemble de la forêt domaniale de Retz. Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et

paysagères. La gestion de la lisière forestière reste sensible, en particulier du fait de la proximité de la trame bâtie, et le projet veille à assurer la bonne fonctionnalité du milieu naturel. Afin de maintenir le couvert boisé et la protection des lisières, les dispositions réglementaires du PLU de Gondreville identifient les boisements en Espace Boisé Classé. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements : en cas de coupe par les gestionnaires du massif (ONF) ou par les particuliers qui possèdent quelques parcelles boisées sur les franges du massif, il sera demandé de replanter (ou reprise naturelle du boisement).

- Le secteur urbanisé du village de Gondreville marque l'articulation entre ces deux entités paysagères. Cet espace présente un paysage ouvert au niveau des deux principales entrées de bourgs, par l'ancienne route nationale, qui donnent directement sur l'espace agricole. Le tissu bâti, ancien ou récent, en frange du village présente des paysages semi-fermés caractérisés par la présence d'espaces de jardins qui occupent l'arrière des propriétés bâties, ou par la présence de clôtures végétales au contact de l'espace agricole. La ligne bâtie reste relativement discrète. Les constructions bâties en partie ouest du bourg présentent un gabarit cohérent avec l'église du village, qui reste dès lors visible depuis le grand paysage. En frange est, le corps de ferme ancien se compose de hauts murs traditionnels en pierres dont la teinte et les matériaux s'intègrent bien au grand paysage.

Les enjeux d'aménagement portent ici sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent jardins arborés, haies plantées, et façades ou murs de clôture traditionnels en pierre. Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause ces caractéristiques du territoire en évitant l'étirement du bâti et en proposant des dispositions favorisant l'intégration du secteur retenu pour l'accueil éventuel de nouveaux habitants. Les futures constructions s'intégreront au paysage du territoire communal grâce à un traitement paysager composé d'essences végétales denses et variées en entrée de bourg ouest. Ce secteur à enjeu d'aménagement fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de l'inscrire de manière harmonieuse dans ce paysage ouvert.

La préservation des trames végétales :

Le projet communal prévoit des mesures de préservation des trames végétales au regard de leurs sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière des différents boisements peut être sensible car elle correspond à des terres cultivées. Dans la zone naturelle (N) dans laquelle se trouve le bois du Tillet, ainsi que dans l'espace boisé situé au sud de la RN2 en limite avec Coyolles, l'intégralité des espaces boisés est identifiée au titre de l'article L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme, ce qui oblige à déposer en mairie une déclaration avant toute coupe ou abattage sur les boisements, permettant ainsi de vérifier la gestion durable des bois et de pérenniser ces derniers, tout en rappelant que les dispositions du code forestier s'appliquent également, et que ce massif est géré par l'ONF. Les dispositions réglementaires de la zone naturelle rappellent que ce classement interdit tout changement

d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. L'entretien normal de ces boisements reste possible sans déclaration préalable.

Situés en continuité avec la forêt domaniale de Retz, les boisements du parc du château de Gondreville présentent les mêmes intérêts paysagers et les mêmes sensibilités écologiques que le reste du massif. A ce titre, la majorité a été identifiée en tant qu'espace boisé classé au titre des articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme. Le jardin à la française du château n'est pas visible depuis le grand paysage et ne présente pas ou peu d'intérêt pour la biodiversité. En revanche, il s'agit d'un jardin présentant un intérêt patrimonial et historique qu'il convient dès lors de protéger. Le jardin du château est donc identifié en tant qu'élément de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour une emprise totale d'un demi hectare.

Dans la zone agricole située au contact des boisements, l'implantation des constructions devra respecter un recul d'au moins 15 mètres des lisières des espaces boisés classés, de façon à tenir compte du risque de chute d'arbres et à ne pas perturber le bon fonctionnement des continuités écologiques.

Dans le village, les dispositions prévoient le maintien d'au moins 25% d'emprises de pleine terre, pouvant être enherbé et arboré, sur chaque terrain. En cas de plantations nouvelles, notamment pour les haies de clôture admises sur les limites séparatives et fond de terrain, les essences de pays seront utilisées, en se référant aux plaquettes du CAUE annexé au règlement.

Une extension urbaine privilégiant le renouvellement urbain :

L'entité urbaine de Gondreville est restée compacte, suivant une organisation le long de la rue de la Houatte et de la rue de l'Ecole. En dehors des deux lotissements réalisés dans les années 1970 et 1980, la commune a connu très peu d'évolution, et les rares constructions qui se sont développées depuis 1980 se sont implantées par comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie historique du village. À ce jour, un cœur d'îlot central est resté vert entre la rue de la Houatte, rue de l'Ecole, rue de la Poste et l'ancienne route nationale qui forment un bouclage dans le village.

Cette très faible dynamique de construction a impliqué une baisse du dynamisme démographique au point que la commune perd de la population depuis 1990. Le projet communal privilégie dans un premier temps la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les quelques terrains restés libres de construction situés rue de l'Ecole et rue de la Poste, ainsi que sur les rares dents creuses restantes au sein de la trame urbaine (y compris par division des fonds de terrains accessibles directement depuis la rue). Cette politique de renouvellement urbain et de densification du bâti existant

répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles à des fins urbaines.

Les objectifs quantitatifs du projet communal sur la période 2019-2035 nécessitent de rendre urbanisable environ 1,8 hectare pour favoriser le renouvellement démographique et enrayer le vieillissement de la population. Le secteur choisi pour répondre aux objectifs chiffrés se situe entre l'ancienne route nationale et la partie déjà bâtie rue de l'Escarbotte, avec une densité moyenne de 18 logements par hectare, conformément au SCOT du Pays de Valois, soit des densités nettement supérieures à celles observées dans le tissu bâti ancien (12 à 15 logements / hectare) et récent (11 à 15 logements / hectare).

Ces choix visant à contenir le développement urbain en privilégiant de densifier le tissu bâti existant, sur des emprises restées libres de construction, et en ciblant un secteur à enjeu d'aménagement en continuité de la trame urbaine en veillant à optimiser le foncier par des densités relativement élevées, permettent de préserver le caractère agricole des espaces qui entourent le village, en évitant une extension côté est de la rue de la Poste, ou encore un étalement linéaire le long de l'ancienne route nationale.

La gestion des risques et autres contraintes :

Conformément aux dispositions du SDAGE, une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de ruissellement. Le territoire communal est parcouru par des talwegs qui créent des axes naturels d'écoulement des eaux de ruissellement depuis le plateau du Valois vers la vallée du ru d'Autheuil au sud-est, ou vers la vallée de l'Automne au nord. Les bassins de rétention aménagés au sud du bourg, en lien avec l'aménagement de la RN2, assurent une bonne infiltration des eaux pluviales et limitent les ruissellements vers le tissu bâti.

Sur la partie nord du bourg, le maintien des trames végétales existantes au nord du village, sur la butte boisée, identifiées au titre de l'article L.113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme, ainsi que le maintien de la mare existante rue du bois, permettra une gestion de l'aléa. Il est d'autre part prévu une collecte des eaux pluviales à la parcelle et le maintien d'une part des terrains en pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux de pluie sans report sur le réseau de voies publiques.

Un axe de ruissellement est également identifié à l'ouest du bourg vers le point bas situé à l'ouest du dernier terrain bâti le long de l'ancienne route nationale. Ce point bas est au cœur du principal secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du bourg. Le schéma de gestion des eaux pluviales réalisé en 2019 sur le territoire communal permet de définir les ouvrages et dimensionnements nécessaires à la bonne gestion du risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue. L'aménagement du secteur situé à l'ouest du bourg est l'occasion d'améliorer la gestion de cet axe de ruissellement par l'aménagement d'un ouvrage adapté : un merlon planté d'une haie d'une hauteur de 50 cm minimum et d'une

largeur en bas de talus d'au moins 2 m, ce qui contribuera à limiter le risque d'inondation sur le reste de la trame bâtie par rapport à la situation actuelle.

Le schéma de gestion des eaux pluviales a également mis en avant des risques de débordement au carrefour entre la rue de la Houatte et l'ancienne route nationale. Un réseau pluvial enterré existe déjà avec 2 avaloirs au niveau de la placette, permettant de drainer les eaux de ruissellement par des canalisations enterrées vers le bassin de rétention qui existe route d'Ormoy-le-Davien au sud du village. Ces aménagements ne suffisent pas toujours en cas de fortes pluies. C'est pourquoi, des aménagements sont prévus sur l'ancienne route nationale RN2 : les travaux sur le réseau d'eau potable et le réseau pluvial sont programmés et permettront d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement en bas de la rue de la Houatte.

Par ailleurs, le territoire communal est également concerné par un risque de cavité dans l'espace agricole à l'ouest du territoire communal et un aléa de mouvement de terrain sur les coteaux du Bois du Tillet au nord du bourg : ces aléas ne constituent pas un risque pour le tissu bâti du village

La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie. Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou d'exploitation, chemins privés accessibles) reste peu mis en valeur entre le village et le bois du Tillet et vers les communes avoisinantes (en particulier Crépy-en-Valois, mais également Vaumoise, Lévigney et Ormoy-le-Davien accessibles à pied ou à vélo depuis le bourg de Gondreville par des chemins ruraux).

Les orientations du P.A.D.D. proposent de conforter le principal chemin existant qui part du village pour relier le pôle urbain de Crépy-en-Valois en passant par le chemin de la route de Montigny puis route de Gondreville à travers la forêt jusqu'à relier la rue du Bois du Tillet à Crépy-en-Valois : ce chemin devra être préservé, entretenu, voire valorisé pour permettre aux piétons et cycles de l'emprunter.

Par ailleurs, l'ancienne route nationale étant rétrocédée à la commune, la municipalité a engagé une réflexion sur l'aménagement paysager et l'amélioration des circulations douces sur cet axe qui traverse le bourg.

À l'échelle du secteur aggloméré

Le scénario de développement urbain : L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités environnementales et des espaces boisés de la forêt de Retz dans lequel il s'inscrit, ainsi que de l'activité agricole et des espaces cultivés du plateau.

Gondreville se compose d'un tissu bâti regroupé autour de la centralité de l'église et le long de l'ancienne route nationale. L'ensemble des constructions récentes s'est implanté au sein de la trame urbaine historiquement constituée, garantissant une trame urbaine à l'architecture vernaculaire de qualité. En effet, les deux lotissements réalisés à la fin des années 1970 sont intégrés au sein du secteur aggloméré sur des emprises qui étaient restées non bâties au sein de la trame bâtie historique. Le secteur aggloméré a donc été jusqu'ici préservé d'extensions le long des voies existantes. Les limites de l'enveloppe urbaine sont ainsi clairement définies à l'est par la rue de la Poste, au nord par la forêt domaniale de Retz, et au sud par la déviation de la RN2 et le recul imposé le long des routes à grande circulation.

Au regard du patrimoine bâti de la commune, du traitement qualitatif des franges urbaines du secteur aggloméré, et de sa situation sur un plateau agricole particulièrement ouvert aux covisibilités paysagères, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune, visant à préserver l'intégration paysagère du village dans le paysage agricole, ont été mises en évidence.

Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement, le fonctionnement communal et l'activité agricole. Les réflexions ont notamment associées le développement de la trame urbaine face aux incidences paysagères, le renforcement des centralités, la gestion des déplacements au sein de la commune. Cette analyse a permis d'écarter les scénarios les plus impactants pour l'environnement.

Le scénario visant à valoriser les emprises situées au cœur de la trame urbaine a été retenu d'emblée, en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'emprise de 0,4 hectare située au sud du corps de ferme actuellement en activité est accessible depuis la rue de la Poste. Les réseaux d'eau et d'électricité devront être fournis depuis la rue de l'École par le biais d'une servitude de passage à travers le jardin attenant au corps de ferme (même unité foncière). Il convient de préciser que cette emprise ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement connu à ce jour, à court ou moyen terme. L'aménagement de ce secteur est à envisager en lien avec le devenir de l'activité agricole et du corps de ferme à long terme (selon une reprise de l'activité, possible diversification ou mutation du corps de ferme à long terme). Le projet communal anticipe l'optimisation possible de cette emprise pour l'accueil éventuel d'environ 6 logements, soit une densité moyenne de 15 logements / ha correspondant aux densités maximum observées à la fois dans le tissu bâti ancien et sur le lotissement impasse des Rosiers.

L'accès principal au secteur est prévu depuis la rue de la Poste, mais un accès piétonnier ou second accès viabilisé pourra être envisagé rue de l'École, en lien avec la servitude de

passage nécessaire à la desserte des réseaux. En outre, le secteur à aménager devra tenir compte de la possibilité d'aménager à plus long terme le cœur d'îlot situé entre la rue de la Houatte, la rue de l'École et la rue de la Poste.

Une qualité paysagère et une gestion de la promiscuité sur le site est souhaitée. De ce fait, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti est à constituer en limite sud (à réaliser par l'aménageur avant la commercialisation des terrains). Un recul des constructions est attendu par rapport à cette frange paysagère, et l'emprise non bâtie des terrains devra être traitée en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale

L'emprise de 0,2 hectare par mutation des anciens bâtiments agricoles en ruine au nord de la rue de l'École est également un secteur considéré d'emblée comme étant situé au cœur de la trame urbaine, comptabilisé dans le potentiel de mutation et de densification exposé dans le premier chapitre du présent rapport, au même titre que le secteur précédent (de 0,4 hectare au sud du corps de ferme). Environ 3 à 4 logements sont attendus sur ce secteur, soit une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare.

Il est proposé une voie d'accès pouvant être groupée pour permettre de desservir plusieurs terrains, à moins que les lots ne soient directement accessibles depuis la rue de l'École, selon le découpage envisagé par le porteur de projet. Des places de stationnement pourraient être prévues le long de la rue de l'École pour répondre aux besoins résidentiels identifiés dans le secteur. Par ailleurs, il sera demandé à l'aménageur de prévoir au minimum 2 places de stationnement par logements, et au moins deux places pour l'accueil des visiteurs, pouvant correspondre aux places à prévoir le long de la rue de l'École, ouverte au public.

Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village. Le bâtiment ancien en pierre en limite à l'est du secteur mérite d'être préservé et valorisé : il conviendra de privilégier la réutilisation de ce bâtiment pour créer de nouveaux logements et/ou activités (compatibles avec la réglementation du PLU). Les nouvelles constructions seront nécessairement implantées en recul par rapport à la voirie, garantissant leur intégration paysagère par rapport au patrimoine bâti ancien visible depuis la rue de l'École.

Le cœur d'îlot composé de fonds de jardin entre la rue de la Houatte, la rue de l'École et la rue de la Poste, à l'arrière des terrains bâtis, de la mairie et de l'emprise de 0,4 ha pouvant être aménagée rue de la Poste n'a pas été retenu en tant que secteur à enjeu d'aménagement à horizon 2035. Cette emprise se compose de plusieurs propriétaires fonciers et la faisabilité technique d'une opération sur cette emprise est complexe à court ou moyen termes. En intégrant cette emprise comme secteur à enjeu d'aménagement,

alors que le risque de rétention foncière est très élevé, le projet communal risque de ne pas permettre d'atteindre les objectifs chiffrés du scénario de développement démographique retenu, essentiel pour permettre le dynamisme démographique dans une commune où le vieillissement est préoccupant. Le projet communal a donc dans un premier temps ciblé la possibilité d'aménager l'emprise de 0,4 hectare accessible rue de la Poste, et inscrit la parcelle n°67 en emplacement réservé pour prévoir à long terme l'accès au cœur d'îlot. Un maillage viaire est ainsi prévu à long terme, évitant la réalisation de constructions isolées qui remettraient en cause l'optimisation du foncier disponible sur ce secteur.

Il convient par ailleurs de noter que le principal accès possible, envisagé depuis la rue de la Houatte sur la parcelle n°67, correspond à un terrain dont les propriétaires ne sont pas identifiés ce qui complexifie significativement les possibilités de rachat de ce terrain par la commune dans le cadre de l'emplacement réservé prévu dans le PLU. Tant que la situation de cette parcelle n'est pas éclaircie, le projet d'aménagement du cœur d'îlot est donc suspendu et ne pourra être envisagé qu'à long terme. De même, l'aménagement de l'emprise de 0,4 hectare rue de la Poste n'est pas envisagé à court et moyen terme, ne permettant pas d'avoir un accès par le côté est du secteur d'ici 2035.

Par ailleurs, ce cœur d'îlot se compose d'un verger situé à l'arrière de la mairie, sur une parcelle communale. Ce verger, contrairement à celui identifié en entrée de village à l'ouest, se compose d'un ensemble d'arbres fruitiers taillés et entretenus, et surtout pérennes puisque le terrain appartient à la collectivité, contrairement au verger en entrée de village à l'ouest dont les arbres pourraient être coupés du jour au lendemain si le propriétaire le décidait.

L'urbanisation sur les secteurs de 0,5 et 0,6 hectare situés au sud-est de l'ancienne route nationale et à l'est de la rue de la Poste a été évitée dans le projet communal. D'une part, la rue de la Poste n'est pas équipée par les réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, et le développement linéaire le long de la voirie nécessite l'aménagement coûteux de près de 200 m de linéaire de réseaux pour desservir une quinzaine de constructions, ce qui est peu rentable. Le secteur situé au sud de l'ancienne route nationale n'est pas directement desservi par le réseau d'eau et le réseau électrique qui passent côté nord de la route. L'aménagement de ce secteur nécessiterait d'étendre les réseaux côté sud, en se branchant sur une canalisation d'alimentation en eau existante de 60 mm de diamètre qui présente déjà des problèmes de débits en bout de réseau. En conclusion, l'aménagement de ces secteurs impliquerait de renforcer et d'étendre une grande partie des réseaux pour desservir relativement peu de constructions.

D'autre part, ces deux secteurs auraient des incidences significatives sur le paysage des franges du bourg. En effet, à ce jour la rue de la Poste marque la limite nette à l'urbanisation du village à l'est et l'ancienne route nationale marque la limite au développement urbain côté sud. En dehors du lotissement impasse des Rosiers, les vues sur les franges du village correspondent à du patrimoine bâti ancien, en pierres et

moellons, que ce soit au niveau du corps de ferme au nord de la rue de la Poste, ou au niveau des constructions existantes de part et d'autre de la route nationale. Il convient de préserver ces perspectives sur le patrimoine depuis le cône de vue à l'est.

De fait, l'urbanisation sur des secteurs situés au nord du bourg, dans le périmètre rapproché du point de captage d'eau potable et aux franges du domaine forestier de Retz, a été évitée. Ces secteurs n'ont même pas été envisagés du fait des sensibilités écologiques évidentes, sur des milieux naturels boisés qui sont le support de continuités écologiques avérées pour le maintien de la biodiversité, sur des secteurs dont le couvert boisé est essentiel dans la gestion des ruissellements en provenance de la butte au nord du bourg, et pour la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine autour du point de captage.

Le secteur de 1,5 hectare côté ouest du bourg, entre l'ancienne route nationale et les constructions récentes aménagées autour de l'église, ainsi que le secteur de 0,2 hectare situé côté sud de l'ancienne route nationale sur lequel a été déposé une demande de certificat d'urbanisme, ont été retenus pour l'accueil d'une trentaine de logements au total.

Par rapport aux secteurs à l'est du bourg, cette emprise aura moins d'incidences paysagères. En effet, elle se situe au contact de tissus bâtis récents (construit entre 1990 et 1995), dont il convient d'améliorer l'intégration depuis le grand paysage agricole à l'ouest du secteur aggloméré. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui accompagnent l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur imposent un traitement paysager composée d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti est à constituer sur la frange ouest et sud au contact de l'espace agricole (à réaliser par l'aménageur avant la commercialisation des terrains afin de s'assurer de sa mise en place). Ce traitement paysagé se fera sur un talus planté de 50 cm de hauteur minimum (nécessaire à la gestion des eaux pluviales) qui permettra de bien intégrer le bâti depuis le grand paysage agricole à l'ouest du bourg. Par ailleurs, un recul des constructions est attendu par rapport à cette frange paysagère, et l'emprise non bâtie des terrains devra être traité en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale (recul de 10 m minimum au total depuis la limite ouest du secteur. Les essences qui seront plantées dans les jardins permettront de créer une frange végétale suffisamment épaisse pour masquer totalement les futures constructions attendues sur le secteur, mais également pour masquer les constructions existantes bâties dans la décennies 1990 et qui s'intègrent peu au tissu bâti ancien autour de l'église.

Le long de l'ancienne route nationale, ce secteur se compose d'un ancien verger enherbé à l'abandon pouvant rendre différents services écosystémiques notamment pour la biodiversité et pour les propriétés d'absorption des eaux de pluie. Le projet communal en tient compte et prévoit le maintien des éléments plantés existants, identifiés au titre de

l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces éléments plantés sont également identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, qui prévoient la protection des éléments plantés et le maintien des espaces enherbés au travers soit des fonds de jardin privés, soit le long des espaces publics, de façon à maintenir (ou remettre en état) la continuité écologique. Par ailleurs, le raccordement au réseau viaire, réseau d'eau potable et réseau d'électricité se fera par la parcelle n° 111 donnant sur la rue de la Houatte et par l'ancienne route nationale. Cette configuration permettra un bouclage des circulations et une urbanisation en profondeur plutôt qu'une urbanisation linéaire le long des voies (particulièrement consommatrice d'espaces agricoles et limitant les possibilités de bâtir à l'arrière à plus long terme). Le raccordement au réseau d'eau potable se fera depuis la rue de la Houatte doté d'une canalisation de 80 mm de diamètre, assurant la desserte du futur secteur, ou, si le raccordement rue de la Houatte n'est pas possible, depuis l'ancienne route nationale. Le réseau électrique devra être renforcé dans le cadre de cette opération d'aménagement, sachant que le poste de la rue de la Houatte indique déjà une consommation à 109% du potentiel du transformateur électrique. La mutation du transformateur, pris en charge au moins en partie par l'aménageur, permettra de limiter les chutes de tensions liées à la saturation du transformateur actuel pour les constructions existantes.

L'aménagement de ce secteur permettra d'améliorer la gestion des eaux pluviales liées à l'axe de ruissellement observé à l'ouest du bourg. L'incidence de l'imperméabilisation des sols liés à l'aménagement du secteur sera compensé par la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales prévu dans le schéma de gestion de l'assainissement et des eaux pluviales sur le territoire, annexé au PLU. Ce document prévoit l'aménagement d'un merlon paysager composé d'une haie plantée de 50 cm de hauteur et de 2 m de largeur à la base du talus. Les eaux de ruissellement et éventuelles coulées de boue en cas de fortes précipitations seront stoppées par cet aménagement et l'espace agricole à l'ouest du secteur à enjeu d'aménagement servira de zone d'expansion des ruissellements, sans incidences sur le secteur aggloméré. Ces dispositions sont directement traduites dans les OAP et le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU, lui conférant un caractère obligatoire à prendre lors des nouvelles demandes d'urbanisme.

L'accès au secteur côté nord se fera par un accès unique, tandis que côté sud est envisagé un coupage des accès deux à deux le nombre d'accès (soit 3 accès maximum). Les emprises vouées au stationnement seront à prévoir : sur la parcelle n°111 donnant sur la rue de la Houatte, un parc de stationnement devra être aménagé pour l'accueil des visiteurs de l'opération et pour répondre également aux besoins en stationnement identifiés pour les résidents dans cette rue ancienne du bourg. Côté sud, des places de stationnement sont imposées entre l'emprise publique et la clôture des propriétés afin d'éviter le stationnement sur les bas côté de l'emprise, en particulier au niveau de l'entrée

de village à valoriser, en lien avec l'aménagement futur des emprises délaissées par l'ancienne route nationale.

Des liaisons douces sont à prévoir le long de l'ancienne RN2, en lien avec l'aménagement des emprises de part et d'autre de la route. Ces liaisons permettront de connecter le secteur aux micro-centralités du bourg : carrefour entre l'ancienne RN2 et la rue de la Houatte, et carrefour entre la rue de la Houatte et la rue de l'Ecole, ainsi qu'aux cheminements existants à travers le bois du Tillet pour relier Gondreville aux équipements, commerces, pôle d'emploi et gare TER de Crépy-en-Valois.

Le développement économique :

Concernant les activités à dominante économique, suivant le SCOT du Pays de Valois, la commune de Gondreville n'est pas identifiée comme étant en mesure d'accueillir un projet économique majeur à venir. Les orientations du projet communal ne prévoit donc pas de site particulier à ce sujet.

Le développement économique est contenu sur les emprises urbaines déjà constituées, sans impliquer de zone urbaine plus spécifiquement vouée à cet usage. Le développement économique est rendu possible par transformation de tout ou partie de bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans la zone urbaine délimitée au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées (article UA2 du règlement du PLU).

A noter que la possibilité de développer un projet touristique au sein de l'enceinte du parc du château de Gondreville permettra le développement d'une activité économique, tout en veillant à la valorisation du patrimoine bâti (château, murs d'enceinte visibles depuis l'espace public) et du patrimoine paysager (jardin à la française à l'arrière du château et boisements du parc). Le projet communal y autorise de nouvelles constructions sous condition d'être liées et nécessaires à une activité hôtelière, de restauration, de service, de loisirs ou de tourisme, ou encore une activité d'intérêt général (centre de formation, résidence pour personnes âgées...). Le projet communal veille à ce que ce projet ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Ces dispositions du plan font suite à un permis de construire qui a été déposé courant 2018 pour valoriser le château en habitat touristique et spa. Suite à un refus des services de l'État sur ce projet, le porteur de projet a trouvé un autre site et la commune est passée à côté de l'opportunité de valoriser son patrimoine bâti. L'objectif du futur plan vise à ne pas freiner d'éventuels porteurs de projet intéressés par ce site, tout en encadrant les

conditions d'aménagement. C'est pourquoi, les occupations du sol autorisées dans la zone restent assez large (le projet n'est pas connu à ce jour), tout en évitant la construction de nouveaux logements, en dehors de ceux liés et nécessaires à la surveillance, le gardiennage, l'entretien ou la direction du site.

Par ailleurs, les éléments de patrimoine devront être conservés. Les murs d'enceinte du château donnant sur la centralité principale du village sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires prévoient leur conservation, et leur restauration si besoin, avec la possibilité de créer une seule ouverture nouvelle pour l'accès véhicule et l'accès piéton. Le jardin à la française situé à l'arrière du château est également identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en raison de son caractère patrimonial. Ce jardin devra donc être pérennisé, sauf si un projet de valorisation paysagère ou un projet d'intérêt général nécessite de réduire son emprise, à valider au préalable par le conseil municipal dans le cadre d'une déclaration préalable.

À l'est, au sud et à l'ouest du village, les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole (nouveaux bâtiments et nouvelles installations) au sein de l'espace agricole du plateau, et dans le prolongement du corps de ferme et des bâtiments agricoles existant au nord-est du bourg, à l'ouest du cimetière. Au sein de cette zone agricole (A) inscrite au PLU, qui couvre une part conséquente du territoire communal (258 hectares), il est possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles ou d'agrandir les bâtiments agricoles existants voué au stockage de matériel. Pour ces constructions, un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion du bâtiment dans le paysage. Les circulations entre le siège d'exploitation situé à l'angle de la rue de l'École et de la rue de la Poste (SCEA Saint-Thomas) et les espaces cultivées par l'exploitation sont conservées : l'accès directe depuis le corps de ferme aux terres de culture situées à l'est de la rue de la Poste est maintenu (pas de projet d'urbanisation côté est du village), et l'accès aux parcelles situées à l'ouest et au sud est toujours possible grâce au maintien des chemins d'exploitation sur le territoire. L'exploitant agricole ayant son siège sur la commune d'Ormoy-le-Davien et cultivant des terres au sud du territoire communal pourra également continuer à pratiquer son activité et à accéder aux parcelles agricoles sans que le projet communal ne remette en cause les possibilités de circulation sur le territoire.

Par ailleurs, il convient de valoriser les déplacements alternatifs à l'automobile entre Gondreville et les pôles d'emplois existants à Crépy-en-Valois. La desserte automobile est assurée via la RD25 qui relie directement et en moins de 5 mn le bourg de Gondreville à la zone industrielle des Portes du Valois. Le projet communal valorise les cheminements existants à travers le bois du Tillet depuis la rue du Bois vers la rue Sadi Carnot à Crépy-en-Valois, en identifiant les plus empruntés au titre de l'article L151-38 du code de

l'urbanisme visant à leur conservation en tant que cheminement piéton et cycle ouvert au public.

Le fonctionnement urbain : les équipements, les services, les loisirs, les circulations

Les secteurs voués à accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Le parvis de l'église, l'aire de jeux et l'allée du château située au croisement de la rue de la Houatte et de la rue de l'École ont déjà fait l'objet d'une qualification urbaine et paysagère. Les orientations du projet communal prévoient de conforter cette polarité principale en cherchant à optimiser les conditions d'accès et de stationnement, à travers la mise en place d'emplacements réservés visant à éviter de démultiplier les accès sur la rue de la Houatte et à favoriser un accès unique pour l'aménagement du secteur à enjeu à l'ouest du village (ER n°2) et pour l'aménagement à long terme du cœur d'îlot entre la rue de la Houatte et la rue de l'École (ER n°1). Un parc de stationnement est également à prévoir sur l'emplacement réservé n°2 donnant sur la rue de la Houatte afin d'inciter au report des véhicules stationnant à ce jour sur les bas-côtés et présentant une gêne au bon fonctionnement des déplacements piétons et automobile (y compris pour les véhicules de ramassage des déchets et les circulations d'engins agricoles) sur cette emprise, à aménager en lien avec le secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du village mais qui devra rester ouverte au public.

Il est également envisagé de requalifier la traversée du bourg par l'ancienne RN2. Des études paysagères ont été engagées de façon à valoriser les emprises de plus de 6 mètres laissées libres de chaque côté de la voirie. Ces espaces pourront faire l'objet de plantations, avec l'aménagement de liaisons douces adaptées à la nouvelle configuration de cette voirie en tant que rue de village (au lieu de route nationale supportant un trafic important) et avec des aménagements visant à une bonne gestion des eaux pluviales. La traversée de cette rue par les piétons sera désormais possible de façon sécurisée, et l'espace public au niveau du carrefour entre la rue de la Houatte et l'ancienne route nationale pourra être réapproprié par les habitants, avec un arrêt de car à sécuriser et à conforter. Les liaisons douces à conforter le long de cette voirie seront prolongées jusqu'au secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du village, où un traitement paysager d'entrée de bourg est à prévoir le long de l'espace public (en plus de la frange paysagère à créer à l'ouest de la zone et du maintien des éléments plantés du verger donnant sur la rue).

Le projet communal vise à favoriser l'accès au pôle urbain, à la fois pour accéder aux emplois présents dans la zone d'activités des Portes du Valois et dans le tissu de Crépy-en-Valois, mais également pour répondre aux besoins en services, commerces et

équipements (scolaires, administratifs, de sports et de loisirs...) de première nécessité et de la gamme intermédiaire. Le renforcement des liaisons piétonnes et cycles à travers le bois du Tillet répond à cet objectif. Ces chemins partant du village vers la forêt de Retz permettent par ailleurs d'organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels.

Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) sont largement imbriqués les uns dans les autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation d'une seule zone urbaine pour l'ensemble du village (zone U) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

La zone U a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les services, et les activités économiques isolées. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.).

Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Pays de Valois réalisé avec le CAUE de l'Oise pour chacune des zones délimitées au plan. Ce cahier illustré rappelle les matériaux, les teintes, les principes d'implantation, etc., préconisés sur la commune.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Gondreville reste une commune caractérisée par son aspect rural, agricole et naturel, où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et quelques constructions récentes en retrait. Le fait que le village soit implanté sur un plateau agricole ouvert implique des vues directes sur l'arrière des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin, en particulier pour les parties du tissu bâti ancien. Ces espaces végétalisés assurent une bonne transition avec l'espace agricole de grande culture qui viennent au contact du village. Le tissu bâti est composé également d'un grand cœur d'îlot végétalisé entre les 4 principales rue du village (rue de la Houatte, rue de l'École, rue de la Poste et ancienne route nationale). Ce cœur vert permet une bonne gestion des eaux pluviales et les emprises de pleine terre sont à conserver tout en tenant compte de l'objectif d'optimiser le foncier au sein de la trame bâtie existante, de façon à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Aussi, la possibilité de construire en double rideau reste admise sous condition de conserver au

moins 25% de l'emprise totale des terrain en emprise perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

La préservation des espaces agricoles exploités sur la frange est du tissu bâti participe à la pérennité de l'activité et au maintien du caractère rural du village, marqué par la proximité des champs de culture au contact du corps de ferme existant.

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose d'une mairie et d'une aire de jeux, ainsi que de quelques activités agricoles et forestière, de services, d'artisanat et autres activités indépendantes. Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation «habitat» de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente. Le bon fonctionnement d l'activité forestière située au sud du village et de l'activité agricole située à l'est est également garanti par leur inscription en zone agricole, permettant l'évolution et la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole et forestier.

L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir permettra de garantir le bon fonctionnement de l'école à Léviguen. Le projet communal permet également la création de nouveaux équipements et services voué à l'intérêt général au sein du tissu bâti si de nouveaux besoins se présentent.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements, nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plainpied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants ou par remplissage des dents creuses, ainsi que sur le secteur soumis aux OAP, en particulier sur le secteur au nord le long de l'ancienne route nationale sur lequel est prévu une forme architecturale groupée de type maison de village.

1/1.3 : Cadre juridique :

Code de l'Environnement notamment les articles L.122-1 à L.122-3, R. 122-1 à R. 122-16 et l'article R. 414-19, R123-8

Code de l'urbanisme, articles L.151-1 et suivants L.153-19 à L.153-21

Arrêté 2021.08 du 20 Mai octobre 2021 de Monsieur le Maire de GONDREVILLE prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

1/1.4 : Composition des dossiers :

Le dossier relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GONDREVILLE comprend :

1– Rapport de présentation	110
2 – PADD	13
3 – OAP	10
4 – Règlement	
4a découpage en zones territoire	1
4b découpage en zones secteur aggloméré	1
4c règlement	60
4d emplacements réservés	4
5 –Annexes sanitaires	
5a notice sanitaire	9
5b plan des réseaux	3
5c schéma d'assainissement et d'eaux pluviales.	
6 – Annexe des servitudes d'utilité publique	
6 –a cahier des servitudes	36
6- b plan des servitudes d'utilité publique	2
7- a cahier des informations jugées utiles	60
8 annexe nuisances acoustiques	
8- a notice nuisances acoustiques	5
8- b plan des nuisances sonores	1
9 avis des personnes publiques consultées et réponse apportées	26

343 pages

2/1 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

2/1.1 : Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision N° E21000064/80 en date du 28 avril 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique concernant *l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de gondreville* (annexe1) :

J'estimais avoir une position neutre par rapport au dossier mis à l'enquête publique et j'acceptais en m'engageant à travailler dans le sens de l'intérêt général.

2/1.2 : Modalités de l'enquête :

L'enquête publique, prescrite par monsieur le Maire de GONDREVILLE en date du 20 mai 2021 (voir annexe 2) s'est déroulée pendant une durée de trente-trois jours consécutifs, du 14 juin 2021 au 16 juillet 2021 inclus, période durant laquelle les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par moi-même, est resté déposé à la mairie de GONDREVILLE aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie au public, afin que toute personne puisse consigner librement ses observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet ou me les adresser par écrit pour être annexées au dits registres.

Une adresse mail a été mise à disposition du public aux mêmes fins à l'adresse suivante : mairiedegondreville@wanadoo.fr

Le dossier est également accessible en version dématérialisée à l'adresse suivante : www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de GONDREVILLE:

le mardi	15 juin	2021	de 09h30 à 12h00
le Samedi	03 juillet	2021	de 09h30 à 12h00
le vendredi	16 juillet	2021	de 14h00 à 17h30

2/1.3 : Démarches préalables :

Avant le début de l'enquête, le 18 mai 2021, je me suis rendu à la Mairie de GONDREVILLE, Rencontre avec Monsieur BIZOUARD, Maire de la commune, Madame BULLOT, secrétaire de Mairie,. Présentation complète du projet, examen des modalités de l'enquête publique, définition des modalités de l'enquête publique. Récupération du dossier d'enquête

Le 08 juin, visite du village, émargement et mise en place du registre d'enquête publique

2/1.4 : Information effective du public :

Conformément à la législation, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, un avis au public d'ouverture d'enquête et de ses modalités a été publié dans les annonces légales de deux journaux du département, soient :

Le Parisien les 28 mai 2021 et 16 juin 2021 (annexe 4)

Oise Hebdo les 26 mai 2021 et 17 juin 2021 (annexe 5)

Un FLYER a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, (annexe 3)

De plus, l'arrêté de monsieur le Maire, de mise à l'enquête publique était affiché sur le site internet, et sur les panneaux d'affichage de la commune.

Avant le début et pendant toute la durée de l'enquête, l'arrêté de Monsieur le Maire est resté affiché en façade de la mairie, sur les panneaux d'affichage de la commune, comme je l'ai constaté à chacune de mes visites.

2/1.5 : Climat de l'enquête :

Les dates et heures de mes trois permanences ont été choisies de manière à faciliter la venue du public.

A la 1^{ère} permanence le 15 juin, deux personnes sont venues consulter le dossier, sans porter d'annotation au registre.

Aucun courrier, ni aucun Mail ne sont parvenus à la Mairie à mon intention

A la deuxième permanence, le samedi 03 juillet, deux personnes sont venues apporter un courrier que j'ai annexé au registre

Aucun courrier, ni aucun Mail ne sont parvenus à la Mairie à mon intention

A la troisième et dernière permanence vendredi 16 juillet, aucune personne n'est venue consulter le dossier.

Aucun courrier, ni aucun Mail ne sont parvenus à la Mairie à mon intention

J'ai vérifié que le dossier était complet, que l'affichage était présent à chacune de mes permanences.

Je n'ai rien d'autre à signaler.

3/1 : Observations du Public :

Au total, il y a 2 observations amenées par écrit lors des permanences insérées au registre,

Je n'ai donc pas établi de PV de synthèse et je les insère ci-dessous.

COURRIER de Monsieur HUYET

Monsieur HUYET Fabrice
10 rue de l'école
60117 Gondreville
propriétaire de la parcelle n°55

le 15 juin 2021

à

Monsieur MIANNAY Francis
Commissaire Enquêteur
Titulaire du Tribunal Administratif

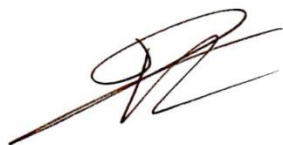
Objet : demande de suppression/déviation de la voie d'accès à long terme concernant « l'orientation d'aménagement et de programmation sur les secteurs des corps de ferme »

Je demande la suppression ou la déviation de « la voie d'accès à long terme/liaisons piétonnes à prévoir » afin qu'elle ne traverse pas mon terrain(parcelle 55).

Cette voie d'accès porte préjudice à la valeur de mon bien immobilier en séparant mon terrain en deux parties et en l'imputant de la surface de passage routier et/ou piéton.

Cette voie d'accès ne doit pas optimiser la valeur foncière de certaines parcelles enclavées au détriment de la mienne .






Cordialement



SUITE COURRIER Monsieur HUYET



LÉGENDE

- ■ ■ Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe d'accès / Voies à créer
-  Principe d'accès / voie à créer à long terme
Liaisons piétonnes à prévoir à minima
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
-  Bâtiments vétustes de l'ancien corps de ferme, pouvant être démolis
-  Bâtiment dont la réhabilitation est à privilégier

COURRIER de Monsieur et Madame MONGET

Nos remarques ou recommandations relatives au PLU de Gondreville pour l'enquête publique.

Page 65 du rapport :

A propos du croisement des rues Escarbotte, Houatte et Ecole,

1) nous soutenons la suggestion de l'aménager pour répondre aux risques d'accident, plus, nous souhaiterions que la rue de la Houatte soit à sens unique de la rue Nationale jusqu'à la hauteur de l'église.

Les riverains de la Houatte et de l'Escarbotte pourront traverser la rue de l'école et la rue de la poste pour retrouver la rue Nationale pour sortir du village et rentrer chez eux par la rue de la Houatte depuis l'arrêt de car.

C'est d'ailleurs le circuit qu'emprunte le car scolaire qui dépose les enfants devant la Mairie.

L'argument, selon lequel l'accès de la route d'Ormoy pour de gros engins (tracteurs et matériels agricoles ou BTP ou camions) était plus facile avant la mise en circulation de la déviation, ne tient plus. Voir aussi PADD.pdf page 11 « Optimiser les conditions de stationnement dans le bourg »

2) A la demande expresse des « passeurs de mémoire », le Chêne de l'Armistice ne devra point être supprimé quelque soit les aménagements de ce carrefour ou pour quelque'autres raisons que ce soit. Il en va du respect pour les poilus de 14 et pour les membres du conseil municipal de l'époque qui en avaient décidé de la plantation le 11 novembre 1920.

3) la zone contiguë au préau de la place du château, pourrait-être mieux aménagée pour que les pas si rares pique-niqueurs de passage dans notre village puissent repartir avec une bonne image.

Rue des Vaches

De ces mêmes « passeurs de mémoire », nous souhaitons que le jeu d'arc demeure toujours en l'état actuel, bien qu'il ait été réduit, suite à la réalisation de l'extension du cimetière.

Abords du village, nous espérons dans un avenir proche, que les dépôts sous forme d'imposants tas de résidus divers disparaissent et qu'il soit interdit d'en créer de nouveaux (c'est le cas rue des Vaches et sur le bord du chemin vers la forêt, en prolongement de la rue de l'Escarbotte). Voir PADD.pdf l'alinéa « Mettre en valeur les perspectives visuelles sur les entrées de bourg »

Page 77 et 80 § 4, addenda proposé en l'absence de suggestion du PLU, relatif à l'espace de la mare.

Pour un accès de Crépy depuis le centre du village, via les laies du Bois de Tillet pour les cyclistes du village et d'ailleurs, un itinéraire à rendre assez carrossable devrait être établi, le développement de l'usage des vélos à assistance électrique étant un facteur incitatif. Un élément d'une politique locale écologique à corréliser avec quelques améliorations du site de la Mare. Voir PADD.pdf page 11 « Améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) »

Rédigé par Michèle et Pierre Monget 6, rue du Bois le 1/07/2021

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Courrier de de Monsieur HUET

La demande de Monsieur HUET de supprimer le passage envisagé sur sa parcelle, la coupant en 2 est parfaitement recevable et sa suppression est envisagée et fera l'objet d'une discussion en conseil municipal avant approbation du projet

COURRIER de Monsieur et Madame MONGET

Ce courrier comprend de nombreuses suggestions et recommandations dont une est la préservation du "chêne de l'armistice" situé au carrefour près de la mairie.
Cet arbre magnifique et remarquable mérite d'être protégé et j'invite la municipalité à inscrire cette protection dans le PLU

3/2 Observations des personnes publiques associées :

Chambre d'agriculture de l'Oise :

Avis Favorable avec quelques observations

Le PAYS de VALOIS :

Avis Favorable

Direction Départementale des territoires :

Avis Favorable avec quelques recommandations

Francis MIANNAY
Commissaire enquêteur
27 juillet 2021

ANNEXES

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'AMIENS

28 avril 2021

N° E21000064 /80

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : 1 – urbanisme et aménagement

Vu enregistrée le 19 avril 2021, la lettre par laquelle le maire de Gondreville demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- l'élaboration du plan local d'urbanisme de Gondreville.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021.

DECIDE

Article 1 : M. Francis Miannay, retraité de la SNCF, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Gondreville et à M. Francis Miannay.

Fait à Amiens, le 28 avril 2021.

La présidente,



M. Dhiver

Annexe 2 : ARRETE de Monsieur le Maire de mise a l'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Arrondissement de SENLIS
Canton de: NANTEUIL-LE-HAUDOUIN
Commune de GONDREVILLE

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
Affiché le 20/05/2021
ID : 060-216002766-20210520-2021_SA-AR

Arrêté N°2021.08

Objet : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à l'Enquête Publique

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-19 à L.153-21 et l'article R153-8 qui indique notamment que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement ;

Vu la délibération municipale en date du 16 février 2018 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu la décision en date du 30 avril 2021 de Mme la présidente du Tribunal Administratif d'AMIENS désignant M. Miannay Francis en qualité de Commissaire Enquêteur ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme arrêté, les avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés et le porter à connaissance du préfet ;

ARRETE :

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme arrêté pour une durée de 33 jours consécutifs à partir du 14 juin jusqu'au 16 juillet 2021.

Article 2 :

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
Affiché le 20/05/2021
ID : 060-216002766-20210520-2021_8A-AR

Monsieur MIANNAY Francis, retraité, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire par M. le président du tribunal administratif.

Article 3 :

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté, les avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés et le porter à connaissance du préfet ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de GONDREVILLE pendant 33 jours consécutifs du 14 juin au 16 juillet 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur le site internet de GONDREVILLE : www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire enquêteur qui les visera et les annexera au dit registre à l'adresse suivante, 8 rue de l'Ecole 60 117 GONDREVILLE.

Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante :

mairiedegondreville@wanadoo.fr

Pendant l'enquête publique, toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire.

Article 4 :

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie
- le mardi 15 juin 2021 de 9h30 à 12h,
- le samedi 03 juillet 2021 de 9h30 à 12h,
- le vendredi 16 juillet 2021 de 14h à 17h30.

Article 5 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune de GONDREVILLE le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 6 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département de l'Oise et à la Présidente du tribunal administratif.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021

Affiché le 20/05/2021

ID : 060-216002766-20210520-2021_8A-AR

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions pendant un délai de quinze jours et heures habituels d'ouverture pendant un

Article 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par le soin du Maire :

- quinze jours au moins avant le début de celle-ci
- et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête

en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département désignés ci-après :

- Le Parisien,
- Oise Hebdo

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et autres lieux fréquentés par le public et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de GONDREVILLE.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 8 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Article 9 :

Copie du présent arrêté sera adressée :

- au Commissaire-Enquêteur
- au Sous-Préfet de *Senlis*

Fait en Mairie le 20 mai 2021

Le Maire,
Alain Bizouard



ANNEXE 3 : FLYER distribué les boites aux lettres de la commune :



Gondreville, le jeudi 20 mai 2021

AVIS AU PUBLIC

Commune de GONDREVILLE

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de GONDREVILLE

par arrêté n°2021.08 en date du 20 mai 2021

a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme

Monsieur MIANNAY Francis a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera, en Mairie pour une durée de 33 jours consécutifs, du 14 juin au 16 juillet 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet de plan local d'urbanisme arrêté, des avis des personnes publiques consultées, sur support papier ou informatique en mairie, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux ; il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : mairiedegondreville@wanadoo.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de GONDREVILLE

- le mardi 15 juin 2021 de 9h30 à 12h,
- le samedi 03 juillet 2021 de 9h30 à 12h,
- le vendredi 16 juillet 2021 de 14h à 17h30

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en Mairie.



Le Maire,
Alain Bizouard

☎ 60117 Gondreville 8 rue d'Ecole tel./fax : 03 44 88 42 07 ☎

ANNEXE 4 : Première parution dans les journaux

Oise Hebdo - N°1421 - 26 mai 2021 45



AVIS AU PUBLIC
Commune de **GONDREVILLE**
ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de
PLAN LOCAL D'URBANISME
Le Maire de GONDREVILLE
par arrêté n°2021.08 en date du 20 mai
2021
**a ordonné l'ouverture d'une enquête
publique portant sur le projet de plan
local d'urbanisme**
Monsieur MIANNAY Francis a été désigné
en qualité de Commissaire-Enquêteur
titulaire par le Président du Tribunal
Administratif.
L'enquête se déroulera, en Mairie pour une
durée de 33 jours consécutifs, du
14 juin au 16 juillet 2021 inclus, aux jours
et heures habituels d'ouverture de la
mairie.
Pendant la durée de l'enquête, le public
pourra prendre connaissance des
dispositions du projet de plan local
d'urbanisme arrêté, des avis des
personnes publiques consultées, sur
support papier ou informatique en mairie,
ainsi que sur le site internet à l'adresse
suivante : [www.gondreville-oise.fr/
urbanisme-plu-travaux](http://www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux) ; il pourra également
consigner ses observations sur le registre
d'enquête déposé en Mairie ou les
adresser par écrit au commissaire
enquêteur en mairie. Il sera également
possible de faire parvenir ses observations
pendant la durée de l'enquête publique par
courrier électronique, à l'adresse suivante :
mairiedegondreville@wanadoo.fr
Le commissaire-enquêteur recevra le
public à la Mairie de GONDREVILLE
• le mardi 15 juin 2021 de 9h30 à 12h,
• le samedi 03 juillet 2021 de 9h30 à 12h,
• le vendredi 16 juillet 2021 de 14h à
17h30
Après clôture de l'enquête, le rapport et les
conclusions du commissaire-enquêteur
pourront être consultés en Mairie.
Le Maire,
Alain Bizouard

VENDREDI 28 MAI 2021 Le Grand Parisien

Enquête publique

AVIS AU PUBLIC

**COMMUNE DE
GONDREVILLE**

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLAN
LOCAL D'URBANISME

Le Maire de GONDREVILLE

par arrêté n°2021.08 en date du 20 mai
2021

**a ordonné l'ouverture d'une enquête pu-
blique portant sur le projet de plan local
d'urbanisme**

M. MIANNAY Francis a été désigné en quali-
té de Commissaire-Enquêteur titulaire par le
Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera, en Mairie pour une
durée de 33 jours consécutifs, du **14
juin au 16 juillet 2021 inclus**, aux jours et
heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pour-
ra prendre connaissance des dispositions du
projet de plan local d'urbanisme arrêté, des
avis des personnes publiques consultées, sur
support papier ou informatique en mairie,
ainsi que sur le site internet à l'adresse sui-
vante : [www.gondreville-oise.fr/urba-
nisme-plu-travaux](http://www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux) ; il pourra également
consigner ses observations sur le registre
d'enquête déposé en Mairie ou les adresser
par écrit au commissaire enquêteur en mai-
rie. Il sera également possible de faire par-
venir ses observations pendant la durée de
l'enquête publique par courrier électronique,
à l'adresse suivante : [mairiedegondreville@
wanadoo.fr](mailto:mairiedegondreville@wanadoo.fr)

Le commissaire-enquêteur recevra le pu-
blic à la Mairie de GONDREVILLE
le mardi 15 juin 2021 de 9h30 à 12h,
le samedi 03 juillet 2021 de 9h30 à 12h,
le vendredi 16 juillet 2021 de 14h à 17h30
Après clôture de l'enquête, le rapport et les
conclusions du commissaire-enquêteur pour-
ront être consultés en Mairie.

Le Maire,
Alain Bizouard

ANNEXE 5 : Deuxième parution dans les journaux :



Enquête publique

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE GONDREVILLE

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de GONDREVILLE

par arrêté n°2021.08 en date du 20 mai 2021

a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme

M. MIANNAY Francis a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera, en Mairie pour une durée de 33 jours consécutifs, du 14 juin au 16 juillet 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet de plan local d'urbanisme arrêté, des avis des personnes publiques consultées, sur support papier ou informatique en mairie, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux ; il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : mairiedegondreville@wanadoo.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de GONDREVILLE


- le mardi 15 juin 2021 de 9h30 à 12h,
- le samedi 03 juillet 2021 de 9h30 à 12h,
- le vendredi 16 juillet 2021 de 14h à 17h30

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en Mairie.

Le Maire,
Alain Bizouard



AVIS PUBLICS



AVIS AU PUBLIC
Commune de GONDREVILLE
ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME
Le Maire de GONDREVILLE
par arrêté n°2021.08 en date du 20 mai 2021

a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme

Monsieur MIANNAY Francis a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera, en Mairie pour une durée de 33 jours consécutifs, du 14 juin au 16 juillet 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet de plan local d'urbanisme arrêté, des avis des personnes publiques consultées, sur support papier ou informatique en mairie, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux ; il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : mairiedegondreville@wanadoo.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de GONDREVILLE

- le mardi 15 juin 2021 de 9h30 à 12h,
- le samedi 03 juillet 2021 de 9h30 à 12h,
- le vendredi 16 juillet 2021 de 14h à 17h30

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en Mairie.

Le Maire,
Alain Bizouard

COMMUNE de GONDREVILLE

***ENQUETE PUBLIQUE* concernant *L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme* Du 15 JUIN au 16 JUILLET 2021 inclus**



RAPPORT de l'ENQUETE 2^{ème} PARTIE CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE GÉNÉRAL

- 1.1 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique
- 1.2 Modalités de réception du public
- 1.3 Cadre juridique et complémentaire
- 1.4 Caractéristiques principales du projet PLU

2 – FONDEMENTS DE LA RÉFLEXION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 2.1 Mon constat
- 2.2 Examen et analyse
- 2.3 Mes considérations

3– AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 3.1 Motivations
- 3.2 Avis sur le projet

1 – CONTEXTE GÉNÉRAL :

A la demande de Monsieur le Maire de GONDREVILLE une enquête publique d'une durée de 33 jours, s'est déroulée a la mairie de GONDREVILLE du 15 Juin au 16 Juillet 2021 inclus

Elle avait pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de GONDREVILLE

Elle a donné lieu à trois permanences du commissaire enquêteur, Monsieur Francis MIANNAY, désigné par le Tribunal Administratif d'AMIENS.

1.1 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique

Après ma désignation par le Tribunal Administratif en date du 28 avril 2021, et avant le début de l'enquête, le 18 mai, je me suis rendu a GONDREVILLE. Réunion avec Monsieur BIZOUARD, Maire, Madame BULLOT secrétaire de mairie. Exposé complet du projet de PLU, examen des modalités de l'enquête publique. Récupération des dossiers

Le 08 juin, mise en place du registre d'enquête publique, après l'avoir coté et paraphé, visite du village.

1.2 Modalités de réception du public

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie d'ORROUY :

le mardi	15 juin	2021	de 09h30 a 12h00
le samedi	03 juillet	2021	de 09h30 à 12h00
le vendredi	16 juillet	2021	de 14h00 à 17h30

Le registre d'enquête a été paraphé par le commissaire enquêteur le 08 juin 2021

L'enquête s'est déroulée pendant un durée de trente-trois jours consécutifs, du mardi 15 juin 2021 au vendredi 16 juillet 2021 inclus, période durant laquelle les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête de vingt feuillets non mobiles, côtés et paraphés par moi-même, ont été mis à la disposition du public a la Mairie de GONDREVILLE aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public.

Le public a pu consigner librement ses observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet ou me les adresser par écrit, ou par mail pour être annexées au dit registre.

1.3 Cadre juridique et complémentaire :

Code de l'Environnement notamment les articles L.122-1 à L.122-3, R. 122-1 à R. 122-16 et l'article R. 414-19, R123-8

Code de l'urbanisme, articles L.151-1 et suivants L.153-19 à L.153-21

Arrêté du 20 mai 2021 de Monsieur le Maire de GONDREVILLE prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

1.4 Caractéristiques principales du dossier de plan local d'urbanisme

La commune de Gondreville a décidé d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 16 février 2018. Depuis le 13 février 2019, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les éléments à prendre en compte tout au long des études et a rappelé les modalités d'association de l'État à l'élaboration du PLU de Gondreville conformément aux termes des articles L.132-7 et L.132-10 du Code de l'Urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise).

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement de Senlis) a été chargée de suivre la révision du document au regard des enjeux portés par l'État.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de réunions associant les services de l'État et personnes publiques ayant demandé à être consultées, notamment le 4 avril, 25 avril et 6 juin 2019. En novembre 2018, dès le début des études, un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie. Dès sa mise en ligne sur le site internet de la DDT en février 2019, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants. En mai 2019, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 4 octobre 2019, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. Suite à ce débat sur le P.A.D.D., le document a été tenu à disposition du public dans les locaux de la mairie. Dans les informations

municipales, communiquées dans le bulletin municipal, il a été précisé que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier PLU) étaient à la disposition des administrés en mairie jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé.

Une réunion publique exposant le P.A.D.D s'est tenue le date du 15 novembre 2019 à la Mairie.

Le projet de PLU sera arrêté par délibération du conseil municipal, puis transmis pour avis et observations à l'ensemble des personnes publiques ayant demandé à être consultées.

Le projet de PLU sera ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU sera finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant «Forêts Picardes : Compiègne, Laigue, Ourscamps» situé à environ 2 km des limites communales, et le site «Coteaux de la vallée de l'Automne» également situé à environ 2 km au nord), l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gondreville ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas.

Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par décision en date du 27 août 2020, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique l'élaboration du PLU de Gondreville.

Le Plan Local d'Urbanisme de Gondreville divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (U) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et électricité. Elles sont déjà urbanisées ou moins en partie.
- La zone à urbaniser (AU) est destinée à accueillir l'extension urbaine de la commune. Elle est suffisamment équipée au droit du secteur, mais peut nécessiter un renforcement de certains réseaux au sein de la zone.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole et forestière.

- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites, sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructure.

La zone urbaine - U

Il s'agit d'une zone mixte comprenant principalement de l'habitat, mais également quelques activités et équipements dispersés dans la trame urbaine de Gondreville.

La zone urbaine U regroupe l'ensemble des constructions, anciennes et plus récentes, dans les limites des périmètres actuellement urbanisés du village, où la destination principale des bâtiments est l'habitation.

Elle comprend un secteur Uch qui correspond à l'emprise occupée par le château de Gondreville et une partie de son parc, dans lequel les constructions à vocation d'habitat sont interdites, de façon à éviter une opération ayant des incidences sur la protection du patrimoine bâti.

Dans ce secteur, ne sont autorisés que les constructions liées et nécessaires à une activité hôtelière, de restauration, de service, de loisirs ou tourisme, sachant qu'un projet de spa et d'hôtel avait été envisagé en 2018 sur le secteur.

Une activité d'intérêt général (centre de formation, résidence pour personnes âgées, etc...) pourrait également être envisagée afin de garantir le maintien et l'entretien du patrimoine bâti et du parc.

La zone urbaine comprend également un secteur Uca qui correspond au périmètre de captage rapproché autour du point de forage situé au nord-est du bourg. Les mêmes dispositions que dans le reste de la zone urbaine s'y applique, mais les porteurs de projet devront veiller à prendre en compte la servitude de captage et les prescriptions définies dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 4 mars 1987.

La zone à urbaniser – AU

Il s'agit de la zone destinée à accueillir l'extension urbaine de la commune à l'ouest du bourg, de part et d'autre de l'ancienne RN2, telle que prévue au projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D). Comme le prévoient les dispositions réglementaires de la zone urbaine (U) qui couvrent le secteur aggloméré de Gondreville, dans le secteur 1AU est autorisé à la fois l'habitat mais également des occupations du sol compatibles avec l'habitat.

La zone 1AU est plus particulièrement destinée à recevoir de l'habitat et des équipements, des services, des bureaux et autres activités qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels pour les habitations.

Il convient de rappeler que dans le secteur 1AU, une diversification de l'offre en logements est attendue sur le territoire communal pour répondre aux besoins des jeunes ménages souhaitant occuper un logement adapté à proximité des équipements, pôle d'emploi et de la gare du pôle urbain de Crépy-en-Valois.

L'urbanisation de la zone 1AU ne peut être envisagée qu'à partir d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 4 logements, organisée suivant des schémas d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3), avec une participation des constructeurs à la réalisation des équipements et réseaux, notamment l'extension du réseau d'alimentation en eau potable et d'électricité depuis la rue de la Houatte le long de l'ancienne route nationale. La collectivité souhaite effectivement assurer une cohérence d'ensemble dans l'aménagement de ce site et éviter qu'un projet isolé ne vienne compromettre l'aménagement de la zone.

C'est pourquoi l'urbanisation sera réalisée en respectant des orientations d'aménagement et de programmation où sont précisées les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologies de construction envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport et à la desserte notamment.

La zone agricole - A

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone qui présente un intérêt environnemental particulier (secteur lié au périmètre de protection rapproché du point de captage). Elle correspond à l'ensemble des terrains cultivés, déclarés au recensement agricole et situés en dehors du périmètre du secteur aggloméré (zone U) et du secteur à enjeu d'aménagement (zone 1AU), englobant les bâtiments agricoles au nord de la rue de l'École, dépendant du siège d'exploitation situé à l'angle de la rue de l'École et de la rue de la Poste, ainsi que les installations de l'exploitation forestière située route de Ormoy-le-Davien au sud du bourg. La zone agricole englobe également la route nationale RN2 mise à 2 x 2 voies et déviée au sud du bourg, et les infrastructures qui l'accompagnent (bassins de rétention, talus plantés et paysagers), ainsi que le cimetière communal de Gondreville

La zone naturelle et forestière - N

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre de la qualité des sites et des paysages. Elle prend en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre du massif forestier de la forêt de Retz inscrit dans une ZNIEFF, secteur de compensation écologique situé de part et d'autre de l'actuelle RN2 en limite avec Coyolles) et secteur à protéger en raison de la présence de ressources naturelles (périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable). À ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental.

La zone N est ainsi répartie en une large entité située sur la moitié nord du territoire communal comprenant le massif forestier, le parc boisé du château de Gondreville et le périmètre de protection du point de captage situés aux franges du massif, et un petit secteur de part et d'autre de la RN2, ancien espace agricole voué à la reconquête des milieux forestiers, par compensation des espaces boisés consommés dans le cadre de l'aménagement de la déviation de la RN2.

Le scénario de développement urbain :

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités environnementales et des espaces boisés de la forêt de Retz dans lequel il s'inscrit, ainsi que de l'activité agricole et des espaces cultivés du plateau.

Gondreville se compose d'un tissu bâti regroupé autour de la centralité de l'église et le long de l'ancienne route nationale. L'ensemble des constructions récentes s'est implanté au sein de la trame urbaine historiquement constituée, garantissant une trame urbaine à l'architecture vernaculaire de qualité.

En effet, les deux lotissements réalisés à la fin des années 1970 sont intégrés au sein du secteur aggloméré sur des emprises qui étaient restées non bâties au sein de la trame bâtie historique. Le secteur aggloméré a donc été jusqu'ici préservé d'extensions le long des voies existantes. Les limites de l'enveloppe urbaine sont ainsi clairement définies à l'est par la rue de la Poste, au nord par la forêt domaniale de Retz, et au sud par la déviation de la RN2 et le recul imposé le long des routes à grande circulation.

Au regard du patrimoine bâti de la commune, du traitement qualitatif des franges urbaines du secteur aggloméré, et de sa situation sur un plateau agricole particulièrement ouvert aux covisibilités paysagères, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune, visant à préserver l'intégration paysagère du village dans le paysage agricole, ont été mises en évidence.

Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement, le fonctionnement communal et l'activité agricole. Les réflexions ont notamment associées le développement de la trame urbaine face aux incidences paysagères, le renforcement des centralités, la gestion des déplacements au sein de la commune. Cette analyse a permis d'écarter les scénarios les plus impactant pour l'environnement.

Le scénario visant à valoriser les emprises situées au cœur de la trame urbaine a été retenu d'emblée, en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

- L'emprise de 0,4 hectare située au sud du corps de ferme actuellement en activité est accessible depuis la rue de la Poste. Les réseaux d'eau et d'électricité devront être fournis depuis la rue de l'École par le biais d'une servitude de passage à

travers le jardin attenant au corps de ferme (même unité foncière). Il convient de préciser que cette emprise ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement connu à ce jour, à court ou moyen terme. L'aménagement de ce secteur est à envisager en lien avec le devenir de l'activité agricole et du corps de ferme à long terme (selon une reprise de l'activité, possible diversification ou mutation du corps de ferme à long terme). Le projet communal anticipe l'optimisation possible de cette emprise pour l'accueil éventuel d'environ 6 logements, soit une densité moyenne de 15 logements / ha correspondant aux densités maximum observées à la fois dans le tissu bâti ancien et sur le lotissement impasse des Rosiers. L'accès principal au secteur est prévu depuis la rue de la Poste, mais un accès piétonnier ou second accès viabilisé pourra être envisagé rue de l'École, en lien avec la servitude de passage nécessaire à la desserte des réseaux. En outre, le secteur à aménager devra tenir compte de la possibilité d'aménager à plus long terme le cœur d'îlot situé entre la rue de la Houatte, la rue de l'École et la rue de la Poste. Une qualité paysagère et une gestion de la promiscuité sur le site est souhaitée. De ce fait, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti est à constituer en limite sud (à réaliser par l'aménageur avant la commercialisation des terrains). Un recul des constructions est attendu par rapport à cette frange paysagère, et l'emprise non bâtie des terrains devra être traitée en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale

- L'emprise de 0,2 hectare par mutation des anciens bâtiments agricoles en ruine au nord de la rue de l'École*** est également un secteur considéré d'emblée comme étant situé au cœur de la trame urbaine, comptabilisé dans le potentiel de mutation et de densification exposé dans le premier chapitre du présent rapport, au même titre que le secteur précédent (de 0,4 hectare au sud du corps de ferme). Environ 3 à 4 logements sont attendus sur ce secteur, soit une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare. Il est proposé une voie d'accès pouvant être groupée pour permettre de desservir plusieurs terrains, à moins que les lots ne soient directement accessibles depuis la rue de l'École, selon le découpage envisagé par le porteur de projet. Des places de stationnement pourraient être prévues le long de la rue de l'École pour répondre aux besoins résidentiels identifiés dans le secteur. Par ailleurs, il sera demandé à l'aménageur de prévoir au minimum 2 places de stationnement par logements, et au moins deux places pour l'accueil des visiteurs, pouvant correspondre aux places à prévoir le long de la rue de l'École, ouverte au public. Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village. Le bâtiment ancien en pierre en limite à l'est du secteur mérite d'être préservé et valorisé : il conviendra de privilégier la réutilisation de ce bâtiment pour créer de nouveaux logements et/ou activités (compatibles avec la réglementation du PLU). Les nouvelles constructions seront nécessairement implantées en recul par rapport

à la voirie, garantissant leur intégration paysagère par rapport aux patrimoine bâti ancien visible depuis la rue de l'École.

- ***Le secteur de 1,5 hectare côté ouest du bourg, entre l'ancienne route nationale et les constructions récentes aménagées autour de l'église, ainsi que le secteur de 0,2 hectare situé côté sud de l'ancienne route nationale sur lequel a été déposé une demande de certificat d'urbanisme, ont été retenus pour l'accueil d'une trentaine de logements au total.***

Par rapport aux secteurs à l'est du bourg, cette emprise aura moins d'incidences paysagères. En effet, elle se situe au contact de tissus bâtis récents (construit entre 1990 et 1995), dont il convient d'améliorer l'intégration depuis le grand paysage agricole à l'ouest du secteur aggloméré. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui accompagnent l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur imposent un traitement paysager composée d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti est à constituer sur la frange ouest et sud au contact de l'espace agricole (à réaliser par l'aménageur avant la commercialisation des terrains afin de s'assurer de sa mise en place). Ce traitement paysagé se fera sur un talus planté de 50 cm de hauteur minimum (nécessaire à la gestion des eaux pluviales) qui permettra de bien intégrer le bâti depuis le grand paysage agricole à l'ouest du bourg. Par ailleurs, un recul des constructions est attendu par rapport à cette frange paysagère, et l'emprise non bâtie des terrains devra être traité en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale (recul de 10 m minimum au total depuis la limite ouest du secteur. Les essences qui seront plantées dans les jardins permettront de créer une frange végétale suffisamment épaisse pour masquer totalement les futures constructions attendues sur le secteur, mais également pour masquer les constructions existantes bâties dans la décennies 1990 et qui s'intègrent peu au tissu bâti ancien autour de l'église. Le long de l'ancienne route nationale, ce secteur se compose d'un ancien verger enherbé à l'abandon pouvant rendre différents services écosystémiques notamment pour la biodiversité et pour les propriétés d'absorption des eaux de pluie. Le projet communal en tien compte et prévoit le maintien des éléments plantés existants, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces éléments plantés sont également identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, qui prévoient la protection des éléments plantés et le maintien des espaces enherbés au travers soit des fonds de jardin privés, soit le long des espaces publics, de façon à maintenir (ou remettre en état) la continuité écologique. Par ailleurs, le raccordement au réseau viaire, réseau d'eau potable et réseau d'électricité se fera par la parcelle n° 111 donnant sur la rue de la Houatte et par l'ancienne route

nationale. Cette configuration permettra un bouclage des circulations et une urbanisation en profondeur plutôt qu'une urbanisation linéaire le long des voies (particulièrement consommatrice d'espaces agricoles et limitant les possibilités de bâtir à l'arrière à plus long terme). Le raccordement au réseau d'eau potable se fera depuis la rue de la Houatte doté d'une canalisation de 80 mm de diamètre, assurant la desserte du futur secteur, ou, si le raccordement rue de la Houatte n'est pas possible, depuis l'ancienne route nationale. Le réseau électrique devra être renforcé dans le cadre de cette opération d'aménagement, sachant que le poste de la rue de la Houatte indique déjà une consommation à 109% du potentiel du transformateur électrique. La mutation du transformateur, pris en charge au moins en partie par l'aménageur, permettra de limiter les chutes de tensions liées à la saturation du transformateur actuel pour les constructions existantes.

L'aménagement de ce secteur permettra d'améliorer la gestion des eaux pluviales liées à l'axe de ruissellement observé à l'ouest du bourg. L'incidence de l'imperméabilisation des sols liés à l'aménagement du secteur sera compensé par la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales prévu dans le schéma de gestion de l'assainissement et des eaux pluviales sur le territoire, annexé au PLU. Ce document prévoit l'aménagement d'un merlon paysager composé d'une haie plantée de 50 cm de hauteur et de 2 m de largeur à la base du talus. Les eaux de ruissellement et éventuelles coulées de boue en cas de fortes précipitations seront stoppées par cet aménagement et l'espace agricole à l'ouest du secteur à enjeu d'aménagement servira de zone d'expansion des ruissellements, sans incidences sur le secteur aggloméré. Ces dispositions sont directement traduites dans les OAP et le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU, lui conférant un caractère obligatoire à prendre lors des nouvelles demandes d'urbanisme. L'accès au secteur côté nord se fera par un accès unique, tandis que côté sud est envisagé un coupage des accès deux à deux le nombre d'accès (soit 3 accès maximum). Les emprises vouées au stationnement seront à prévoir : sur la parcelle n°111 donnant sur la rue de la Houatte, un parc de stationnement devra être aménagé pour l'accueil des visiteurs de l'opération et pour répondre également aux besoins en stationnement identifiés pour les résidents dans cette rue ancienne du bourg. Côté sud, des places de stationnement sont imposées entre l'emprise publique et la clôture des propriétés afin d'éviter le stationnement sur les bas côté de l'emprise, en particulier au niveau de l'entrée de village à valoriser, en lien avec l'aménagement futur des emprises délaissées par l'ancienne route nationale. Des liaisons douces sont à prévoir le long de l'ancienne RN2, en lien avec l'aménagement des emprises de part et d'autre de la route. Ces liaisons permettront de connecter le secteur aux micro-centralités du bourg : carrefour entre l'ancienne RN2 et la rue de la Houatte, et carrefour entre la rue de la Houatte et la rue de l'Ecole, ainsi qu'aux cheminements existants à travers le bois du Tillet pour relier Gondreville aux équipements, commerces, pôle d'emploi et gare TER de Crépy-en-Valois.

2 – FONDEMENTS DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

2.1 J'ai constaté :

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation

L'information a été très largement diffusée :

- sur le site internet de la commune de GONDREVILLE avec mise en ligne du dossier de l'enquête ;
- affichage de l'arrêté en mairie et sur les panneaux publics d'information situés dans la commune
- par voie de presse, par insertion, dans deux journaux locaux, d'un avis conforme à la réglementation, sous la rubrique « annonces légales » et ce, en respectant les délais prescrits. (LE PARISIEN et Oise Hebdo)
- distribution d'un FLYER dans toutes les boites aux lettres

Avant le début et pendant toute la durée de l'enquête, l'arrêté est resté affiché en mairie, sur les panneaux d'affichage de la commune comme je l'ai constaté à chacune de mes visites.

Une adresse mail a été mise à disposition du public aux mêmes fins à l'adresse suivante : mairiedegondreville@wanadoo.fr à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur.

Le dossier était également accessible en ligne à l'adresse suivante www.gondreville-oise.fr/urbanisme-plu-travaux

2.2 J'ai examiné et analysé :

- tous les documents soumis à l'enquête publique ;
- les observations du public,
- les avis des PPA

3 – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

3.1 Mes motivations

Elles résultent :

- de l'étude approfondie du dossier,
 - des visites des lieux,
 - de mes entretiens avec le maître d'ouvrage,
 - de mes entretiens avec des riverains au cours de mes visites,
 - de mes propres convictions.
 -
- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation ;
 - Considérant que le dossier présenté à l'enquête, contient l'essentiel des informations permettant d'apprécier le projet ;
 - Considérant que le public a été parfaitement informé de la tenue de cette enquête, qu'il a pu consulter le dossier, s'exprimer librement pendant toute la durée de l'enquête et être reçu en entretien par le commissaire enquêteur au cours des trois permanences, dont une un samedi matin ;
 - Considérant que l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale l'élaboration du PLU de GONDREVILLE,
 - Considérant les avis favorables des personnes publiques associées dont les quelques remarques vont être intégrées au projet,
 - Considérant que la publicité légale et complémentaire (Panneaux d'affichages, FLYER, site internet de la commune), a permis au public d'être parfaitement averti de cette enquête,
 - Considérant que ce projet n'a pas d'effets notables sur l'environnement, et qu'il limite la consommation des terres agricoles,
 - Considérant que le scénario retenu est celui :
 - de valoriser les emprises situées au cœur de la trame urbaine
 - (dents creuses, espaces inoccupés)
 - de réhabiliter des constructions anciennes en mauvais état,

- de transformer d'anciens bâtiments agricoles devenus obsolètes ou en mauvais état en créant de nouveaux logements, préservant ainsi le patrimoine immobilier de la commune.
- Considérant que le public ne s'est que très peu déplacé (4 personnes) ,
- Considérant qu'il n'y a pas d'opposition déclarée au projet,

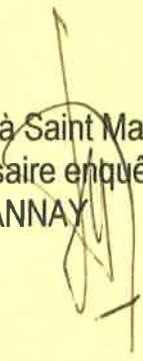
J'estime que le projet présenté par la mairie de GONDREVILLE, doit être mené à son terme.

3.2 Avis sur le projet :

L'enquête publique que j'ai conduite du 15 juin au 16 juillet 2021 inclus ayant pour objet ***l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune***, m'amène à considérer que ce projet est recevable sur le plan réglementaire.

***J'émet donc un avis favorable pour le projet de
PLAN LOCAL d'URBANISME de la COMMUNE de
GONDREVILLE***

Fait et clos à Saint Martin Longueau le 27 juillet 2021 modifié le 10 aout,
Le commissaire enquêteur,
Francis MIANNAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES APPORTÉES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Octobre 2021

10b

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



ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2 observations ont été déposées pendant l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur apporte une réponse aux observations émises. Avis favorable du commissaire-enquêteur sans réserve.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>1) Demande de suppression du fléchage figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs de corps de ferme, qui vise à proposer un principe de voie à long terme, traversant la parcelle n°55.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur signalant que cette demande est recevable et demandant donc au conseil municipal d'en discuter avant approbation du PLU.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Il est proposé de supprimer le fléchage partant vers l'ouest et traversant la parcelle n°55, tout en maintenant le principe de fléchage partant de la rue de la Houatte jusqu'à l'arrière de la mairie.</p>
<p>2) Plusieurs remarques et observations portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soutien à l'aménagement du croisement des rues Escarbotte, Houatte et Ecole. - demande de préserver le chêne de l'Armistice dans le cadre de l'aménagement du croisement. - suggestion d'amélioration de la zone contiguë au préau de la place du Château, fréquentée par les gens de passage (pique-nique). - demande pour conserver le jeu d'arc en l'état actuel (rue des Vaches). - éviter les dépôts imposants aux abords du village. - rendre carrossable un itinéraire pour les cyclistes depuis le village jusqu'à Crépy-en-Valois par les laies du Bois de Tillet. <p><i>Avis du commissaire-enquêteur demandant de retenir la proposition de préservation du chêne de l'Armistice par une mesure inscrite au PLU.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Le chêne de l'Armistice sur la place est déjà identifié en tant qu' « élément plantés à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-119 ou L151-23 du code de l'urbanisme ». Les autres remarques et observations sont bien notées par la commune, sans qu'elles impliquent de dispositions à traduire au PLU.</p>