

# PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :  
Octobre 2021

9

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



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Octobre 2021

9a

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



**Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme  
et de l'Énergie**

**Bureau Planification et Organisation  
Territoriale**

**Affaire suivie par :** [ddt-saue-pot@oise.gouv.fr](mailto:ddt-saue-pot@oise.gouv.fr)

**Téléphone :** 03 64 58 17 02

**Pièces jointes :** *Avis de l'État détaillé et DUP*

Monsieur Alain BIZOUARD  
Maire de Gondreville

Mairie de Gondreville  
8 rue de l'École  
60117 GONDREVILLE

Beauvais, le 11 mars 2021

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la commune de Gondreville, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 décembre 2020 et réceptionné par mes services le 4 janvier 2021.

Le document arrêté reprend l'ensemble des thématiques demandées dans le cadre d'un *PLU* de type « Grenelle II », notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD*). Votre projet communal prévoit un effort de densification sur les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation du document. De plus, la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles au sein de l'enveloppe bâtie s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain porté par l'État.

Le projet de *PLU* recueille, de la part des services de l'État, **un avis favorable sous réserves**. En effet, il conviendrait que le document adapte sa projection démographique et sa part de logements en extension à celles du SCoT du Pays de Valois. De plus, l'annexe des Servitudes d'Utilités Publiques (*SUP*) doit être complétée.

Enfin, il serait souhaitable de prendre en compte les remarques d'ordre réglementaire et les observations destinées à améliorer la qualité du document que vous trouverez dans l'avis détaillé joint.

Je vous propose de soumettre à enquête publique le projet de *PLU* arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les Personnes Publiques Associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

Enfin, j'attire votre attention sur les dispositions de la loi ALUR, qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de document intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental adjoint,



## **Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Gondreville au regard des objectifs du développement durable**

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) **Les enjeux concernant les risques et nuisances**
- 2) **Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
- 3) **Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**
- 4) **Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine**
- 5) **Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace**
- 6) **Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique**
- 7) **Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents**

Le présent avis est organisé comme suit :

Les **réserves** appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les **recommandations** correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les **suggestions** invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

En préambule, vous pouvez retrouver en ligne un « guide sur les dispositions d'un PLU » réalisé par le Ministère de la Transition Écologique :

[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide\\_PLU\\_18\\_03\\_20\\_BD\\_WEB.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf)

### **Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Gondreville et le contexte réglementaire**

La commune de Gondreville compte une population de 206 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017<sup>1</sup>. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Valois qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 7 mars 2018. À ce titre, Gondreville y est identifiée en tant que « couronne du pôle urbain » où la densité en extension doit être de 18 logements par hectare.

La commune est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme, depuis la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) au 27 mars 2017.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Seine-Normandie » 2010-2015 est le document applicable sur la commune de Gondreville, étant donné que le SDAGE du « bassin de la Seine et des

---

<sup>1</sup> Source : INSEE

cours d'eau côtiers normands » 2016-2021, approuvé le 20 décembre 2015, a été annulé par décision du Tribunal Administratif du 19 décembre 2018. Toutefois, les données produites dans le diagnostic du SDAGE 2016-2021 restent néanmoins pertinentes sur l'état des masses d'eau. La commune se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de l'Automne approuvé le 10 mars 2016.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, la commune devra procéder au plus tard neuf ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Le territoire communal est concerné par deux Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Une SUP T1 à l'extrémité Nord du territoire communal et une SUP de type AS1 dans le Nord du centre urbain.

**Réserve :**

Afin de compléter la SUP AS1 il convient d'ajouter les plans de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) que vous trouverez en annexe de cet avis.

**Recommandations :**

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les projets d'aménagement et de production de logements.

L'annexe des SUP précise qu'une SUP T1 concerne le territoire. Il est nécessaire de l'indiquer également dans le rapport de présentation.

**Suggestions :**

La version « recodifiée » du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.

Afin d'assurer un suivi régulier, la périodicité des indicateurs de suivi du PLU pourrait être complétée. En effet, une fréquence de suivi annuelle ou tous les 3 ans serait plus convenable.

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Dans le document, l'analyse de la consommation d'espaces est réalisée uniquement pour les surfaces agricoles entre les années 2006 et 2016, il aurait convenu d'analyser également les espaces naturels et forestiers et d'utiliser les 10 dernières années plus récentes.

Le rapport de présentation pourra faire état du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé par arrêté préfectoral du 04 août 2020.

## **1. Les enjeux concernant les risques et nuisances**

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. La commune est concernée principalement par un aléa de coulées de boue moyen à fort et en partie sur la trame bâtie. Toutefois la commune a procédé à la révision de son zonage d'assainissement dont l'étude a abouti à une proposition d'emplacement réservé pour la création d'un ouvrage de protection le long de la zone « 1AU » à l'Ouest. Cela a été retranscrit dans le PLU par la création d'une zone d'expansion des ruissellements et d'une frange végétalisée dans l'OAP au Sud-Ouest du territoire. De plus, les bassins de rétention aménagés au sud du bourg, en lien avec l'aménagement de la RN2, assurent l'infiltration des eaux pluviales et limitent les ruissellements.

La commune est traversée par la RN2 mise en 2 x 2 voies depuis 2018, classée route à grande circulation de catégorie 2. La RD1324 le long de la voie ferrée est classée route de catégorie 3. Enfin, la voie ferrée traverse également Gondreville, en limite communale Nord mais la commune n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres du réseau ferré.

Suggestion :

Le rapport de présentation pourrait faire mention de l'étude de ruissellement réalisée dans la révision du zonage d'assainissement. De plus, il semble nécessaire d'y inscrire les arguments permettant la prise en compte de l'aléa ruissellement/coulée de boue via la mise en place des différents éléments de protection dans l'OAP de la zone « 1AU ».

## **2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le rapport de présentation indique que la commune est constituée de 34 % de terres agricoles. Le diagnostic agricole précise que près de 15 hectares de terres agricoles ont été consommées entre 2006 et 2016, en raison de la déviation et mise en 2 × 2 voies de la RN2.

Un corps de ferme composé de bâtiments relativement récents et bénéficiant d'accès adaptés aux engins agricoles est identifié dans le document. Il se situe en limite Est du centre-bourg et il est classé en zone agricole sur le plan de zonage.

En matière de consommation d'espace, pour réaliser le projet communal, 2,15 hectares seront consommés et ouvert à l'urbanisation. Ces terres sont actuellement agricoles (1 ha), naturelles (1,15 ha).

Recommandation :

Depuis le 1er janvier 2020, la France s'est dotée de mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, principalement, par l'instauration de distances de sécurité entre lesdites zones de traitement et les habitations. En cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, le porteur de projet est invité à prendre en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques. **Pour information, de nouvelles mesures, quant à la traduction réglementaire à apporter, sont en préparation.**

Suggestion :

Afin de prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers, une charte de bon voisinage a été signée en novembre 2017. En décembre 2019, elle a été complétée avec un volet relatif à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et formalise l'engagement de l'ensemble des agriculteurs du département de l'Oise et des acteurs locaux à recourir aux bonnes pratiques de protection des cultures et à les promouvoir. Cette charte<sup>2</sup> peut être intégrée en annexe de votre document.

## **3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**

La commune est alimentée en eau potable par un captage situé au Nord du centre-bourg. L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 4 mars 1987 est annexée au document.

Gondreville est en assainissement non collectif sur l'ensemble de son territoire. Un schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales approuvé en août 2019 est annexé au document arrêté. La Communauté de Communes du Pays de Valois est en charge du contrôle et du bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement non collectif.

Recommandation :

Une mise en demeure de la Commission européenne au titre de la directive 98/83 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, a été adressée à la commune de Gondreville le 1<sup>er</sup> février 2021 (Cf courrier ARS en annexe). Il y est notamment mentionné qu'aucun plan d'action de mise en conformité du captage n'a été amorcé. En ce sens, il serait pertinent d'intégrer des éléments de réponse dans le rapport de présentation. En effet, dans la perspective d'une croissance dynamique de population, le captage, actuellement non conforme et sans plan d'action, devra alimenter une population supplémentaire qui sera accueillie dans le secteur « 1AU ».

2 <https://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2>

#### Suggestion :

Il pourrait être précisé dans l'annexe sanitaire que la commune est concernée par le SAGE de l'Automne.

#### **4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine**

Concernant la partie environnementale, le territoire communal de Gondreville est concerné par plusieurs sites d'importance écologique. En effet, il y a une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, « Massif forestier de Retz », identifiée aussi en tant qu'Espace Naturel Sensible (ENS) : « lisières de la forêt de Retz ». Il y a également une ZNIEFF de type 2, « Sites d'échanges interforestiers de Retz à Ermenonville », une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Forêt picarde, massif de Retz ». Enfin deux zones sensibles grandes faunes et cinq corridors écologiques intra/inter-forestiers sont recensés sur la commune.

Le territoire communal de Gondreville n'étant pas concerné par un site Natura 2000, le projet de PLU a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), dans le cadre de la procédure d'examen au « cas par cas ». Par décision du 27 août 2020, le PLU de Gondreville n'a pas fait l'objet d'une Évaluation Environnementale Stratégique (EES).

Une grande partie du territoire communal est identifiée au SCoT comme réservoir de biodiversité, il s'agit du bois de Tillet, intégré à la forêt domaniale de Retz. Le zonage en « N » permet de la protéger.

À l'Est du territoire communal, deux zones de compensation écologiques boisées sont prévues le long de la RN2 mise en 2 x 2 voies.

Le projet de PLU relève et prend en compte les différents inventaires environnementaux répertoriés sur le territoire communal en les classant en zone naturelle pour la partie Nord et en zone agricole pour la partie Sud du territoire.

Le diagnostic du PLU répertorie une mare et plusieurs alignements d'arbres de qualité dans le centre bourg. Le plan de zonage quant à lui, recense quatre arbres à l'entrée Est du village dans la zone « 1AU » ainsi que le parc du château de Gondreville, qui sont protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

#### Recommandations :

Le PADD propose que la mare au Nord de la rue du Bois et le bassin rue d'Ormoy-le-Davien, qui ont un rôle de gestion des eaux et d'accueil de la biodiversité, soient préservés. En ce sens, il serait pertinent de les protéger au titre des protections particulières.

Le diagnostic recense des alignements d'arbres et plusieurs éléments patrimoniaux. Il pourrait être pertinent de les protéger au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

#### Suggestions :

Le bois de Tillet fait partie de la forêt domaniale de Retz. Ce dernier, couvrant plus de la moitié du territoire communal est inscrit en « Espaces Boisés Classés » (EBC). Ce classement n'est pas nécessaire, cette forêt relève du régime forestier.

Il serait nécessaire de compléter le règlement écrit en indiquant les détails des prescriptions pour les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Enfin, une annexe de type « informations jugées utiles » inventoriant les différents éléments des protections particulières au titre du code de l'urbanisme pourrait être ajoutée. Cela permettrait d'avoir une identification précise desdits éléments reprenant les données nécessaires (*désignation, localisation, photographies, etc*).

Le document indique que deux zones de compensation écologiques boisées sont prévues le long de la RN2 mise en 2 x 2 voies. Ces dernières pourraient être classées en EBC ou protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## 5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

Le projet communal prévoit un rattrapage de la perte de croissance démographique des dernières années. En effet, il définit un taux de croissance annuel entre 1999 et 2035 de 0,7 %/an. Toutefois depuis plusieurs années la population réduit, donc le taux de croissance réel du PLU est de 2,4 %/an entre 2019 et 2035. La population attendue en 2035 est de 328 habitants, cela nécessite donc la réalisation d'environ 43 logements supplémentaires.

Le scénario démographique élevé, est justifié par la forte attractivité du territoire communal depuis la déviation de la RN2, qui auparavant traversait le bourg de Gondreville générant des nuisances sonores et des problèmes de sécurité. Le scénario démographique est également justifié par l'arrivée prévue de grands groupes industriels à Crépy-en-Valois qui nécessitera des besoins en logements. Il semble que Crépy-en-Valois soit contrainte par un manque de foncier disponible et ne sera probablement pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins en logements estimés sur le secteur. En ce sens, Gondreville est idéalement située et peut alors proposer des logements en mesure de répondre à la demande.

En outre, dans le pôle urbain et sa couronne, le SCoT fixe une consommation d'espaces de 35 hectares à l'horizon 2035. En considérant que 8 communes composent le pôle urbain de Crépy-en-Valois et sa couronne, et en y appliquant un prorata, la consommation foncière de 1,8 ha décrite dans le PLU est cohérente avec l'objectif du SCoT.

Le document identifie dans le diagnostic 8 terrains en « dents creuses » pour accueillir environ 10 logements, et 0,7 ha de secteur pouvant muter et accueillir 12 logements. Le PADD indique qu'un taux de rétention foncière de 30 % est appliqué, ce qui résulte en la construction d'environ 12 logements à l'horizon 2035. De ce fait, une zone d'ouverture à l'urbanisation de 1,87 ha est créé à l'entrée Ouest du village. Ce secteur « 1AU » est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un potentiel de 32 logements.

### Réerves :

Le taux de croissance démographique de la commune semble très élevé. En effet, celui-ci est de de 2,86 % par an avec un état 0 à 2018. Il pourrait être réduit pour une meilleure compatibilité avec le SCoT. Dans ce dernier, le DOO ne détaillant pas d'objectifs par commune, en considérant l'ensemble des communes « couronne du pôle urbain », le taux de croissance serait de 0,8 % par an sur un horizon à 2035. De plus, le SCoT du Pays de Valois approuvé en 2018 n'est pas un document rétroactif. La notion de taux de croissance lissé entre 1999 et 2035 de 0,7 %, indiqué dans le PLU arrêté, n'est pas valable.

Le secteur d'ouverture à l'urbanisation, en extension du tissu urbain, prévoit un potentiel de 32 logements ce qui fait 74 % de construction de logements en extension. Le DOO du SCoT du Pays de Valois impose pour les communes du « pôle urbain » et de la « couronne du pôle urbain », un minimum de 57 % de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et un maximum de 43 % de logements en extension. La part de logements en extension est supérieure à la part imposée par le SCoT, en ce sens la zone « 1AU » devrait être réduite.

### Recommandations :

Le scénario démographique devrait être rectifié et clarifié. En effet, les données de l'INSEE indiquent une population de 209, 206, et 203 habitants respectivement en 2016, 2017 et 2018. Le document arrêté indique plusieurs données de populations estimées en 2019. Le nombre de 224 habitants est donnée dans un premier temps, puis de 234 habitants dans un second temps. Toutefois ces estimations ne semblent pas totalement correctes. Il convient donc de se rapporter aux données de l'INSEE.

Le PLU pourrait intégrer un document réalisé par le porteur du SCoT du Pays de Valois permettant le suivi du SCoT, et ainsi la justification du taux de croissance élevé de la commune. En effet, le taux de croissance fort sur certaines communes du SCoT devra être compensé par des taux moins forts sur d'autres communes avec des projets de PLU en cours d'élaboration ou de révision. Il en est de même pour les consommations foncières et les parts de logements en extension.

La présentation des dents creuses pourrait être complétée. En effet, un tableau récapitulatif avec a minima les surfaces concernées, le nombre potentiel de logement ainsi que les différentes contraintes des terrains pourrait être produit pour clarifier les éléments indiqués. Concernant les logements potentiels sur les dents creuses, le calcul semble erroné.

La commune ne compte pas de commerces de proximité, ni d'équipements et services majeurs. Toutefois, une aire de jeux, le Château, et la mairie se trouvent dans un périmètre rapproché, autour de la place de l'Église. En termes d'activités économiques, il y a une exploitation agricole à l'Est du village et une exploitation forestière en limite Nord de la mise en 2 × 2 voies de la RN2.

Le PLU arrêté comporte un secteur « U » et deux sous-secteur « Uch » et « Uca » qui correspondent respectivement au château et son parc et au périmètre de protection rapproché du captage de Gondreville. Le règlement écrit limite les constructions dans le premier secteur, et le second secteur se doit de respecter la SUP AS1. Le plan de zonage recense deux emplacements réservés. Le premier qui permettrait de maintenir une liaison avec l'aménagement de l'îlot de la rue de la Poste. Le deuxième qui permet d'aménager un accès de la rue de la Houatte vers la zone « 1AU ».

Le PLU arrêté comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui abordent l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du code de l'urbanisme (*paysage, mobilités, contraintes, etc*). Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, une de ces OAP correspond à une « zone à urbaniser à court terme » (zone « 1AU »), inscrite au zonage réglementaire sous le nom « à l'ouest du bourg ». Il y a donc :

- une OAP sectorielle « ancien corps de ferme rue de l'école », située en zone « U » dans le Nord du bourg sur 0,2 ha. Celle-ci permettra le renouvellement d'anciens bâtiments agricoles à l'abandon et l'accueil d'environ 4 logements ;
- une OAP sectorielle « rue de la Poste » située en zone « U » dans le Nord-Ouest du bourg sur 0,4 ha. Celle-ci permettra de combler un secteur proche des équipements publics et attenants à un corps de ferme pour l'accueil d'environ 6 logements.
- une OAP sectorielle « Ouest du bourg » de 1,8 ha, couvrant la totalité de la zone « 1AU ». Celle-ci située de part et d'autres de l'ancienne RN2, permettra l'accueil d'environ 32 logements ainsi qu'un traitement paysager de l'entrée Ouest du village.

#### Recommandation :

Les OAP totalisent un potentiel de 42 logements. Le PADD indique la nécessité de construire 43 logements pour répondre au taux de croissance démographique estimé. Ainsi il semble que les logements en dents creuses n'aient pas été comptabilisés. La comptabilisation des dents creuses permettrait de réduire la zone « 1AU ».

#### Suggestion :

Le document indique que le relais routier qui se situe au Sud de l'ancienne RN 2 a fermé à cause de la nette diminution du trafic des poids-lourds depuis la mise en 2 × 2 voies de la RN2. Ce secteur, par sa place stratégique en entrée de village et au niveau d'un arrêt de bus aurait pu faire l'objet d'un projet de reconversion.

La parcelle 467, située en limite Nord du zonage « Uch » est concernée par le périmètre de protection rapproché du captage. Il est nécessaire de le mentionner.

### **6. Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique**

Les différents modes de déplacement, ainsi que les capacités de stationnement, sont abordés dans le document. Le projet intègre dans son PADD l'amélioration des conditions de déplacements en modes doux ainsi qu'un aménagement paysager de qualité pour sécuriser l'aire de stationnement de car à l'entrée Ouest du village. La requalification des emprises le long de l'ancienne RN2 va permettre de valoriser les cheminements piétons. Le plan de zonage permet de valoriser les chemins forestiers à travers le bois de Tillet.

### **7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents**

#### Suggestion :

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les éventuelles « coquilles » encore présentes dans le document.

José LEJEUNE  
Responsable du Service  
Santé Environnement de l'Oise  
Marion MINOUFLET  
Ingénieure d'études sanitaires  
03.44.89.61.39 / 03.44.89.61.67  
[ars-hdf-sse60@ars.sante.fr](mailto:ars-hdf-sse60@ars.sante.fr)

Beauvais, le **01 FEV. 2021**

La Préfète

à

Monsieur le Maire de Gondreville



LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

**Objet :** Mise en demeure de la Commission européenne au titre de la directive 98/83 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

Votre attention a été appelée à plusieurs reprises sur le non-respect de la limite de qualité de l'eau que vous distribuez sur votre commune vis-à-vis du paramètre nitrates. Cette situation de non-conformité est observée depuis plus de 15 ans, notamment au regard des résultats du contrôle sanitaire réalisé par l'Agence régionale de santé (ARS).

En 2017, l'ARS vous a incité par courrier à mettre en place des actions correctives. Vous avez réalisé le diagnostic de votre captage en 2018. A ce jour, aucun plan d'action n'a été amorcé.

En application de la directive 98/83 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine (ci-après « directive eau potable »), les autorités françaises rendent compte régulièrement à la Commission européenne de l'état de conformité au droit de l'Union de la qualité de l'eau distribuée aux consommateurs.

Après analyse de données qui lui ont été adressées en 2019 à sa demande, la Commission européenne a engagé, sur le fondement de l'article 258 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, une procédure pré contentieuse contre la France. Cette procédure est basée sur le manquement, au titre des années 2017 et 2018, aux dispositions des articles 4 et 8 de la directive eau potable, transposées par les articles L. 1321-1 et suivants et R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique (CSP) et par l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du CSP. Cette mise en demeure concerne 213 unités de distribution d'eau potable en France et pourrait aboutir à une condamnation financière importante.

Conformément à l'article R. 1611-36 du code général des collectivités territoriales (CGCT), et en raison de votre compétence en matière d'eau distribuée aux consommateurs en application de l'article L. 2224-7-1 du CGCT, je vous informe que votre collectivité est citée dans cette mise en demeure, pour non-respect des dispositions fixées aux articles 4 et 8 de la directive eau potable. Je vous rappelle que dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 112 de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), il est prévu qu'en cas de condamnation de la France pour manquement à des obligations

européennes dont la mise en œuvre incombe à des collectivités, la responsabilité financière de ces dernières puisse être engagée.

Les autorités françaises préparent actuellement des éléments de réponse à la Commission européenne. Ceux-ci visent notamment à démontrer qu'une partie des installations visées par cette procédure répondent désormais aux obligations de la directive eau potable. Cette réponse s'appuie sur les données disponibles en 2017 et 2018 et mises à jour, transmises par l'ARS et la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (résultats de la qualité de l'eau, modalités d'information des consommateurs, identification de l'origine de la contamination, mise en œuvre d'un plan d'actions, etc.). Ce courrier sera adressé à la Commission européenne au plus tard le 30 janvier 2021.

Suite à ce premier envoi, la France souhaite tenir régulièrement informée la Commission européenne de l'avancement de la mise en conformité des installations concernées par cette mise en demeure (évolution du plan d'actions et rétablissement de la qualité de l'eau distribuée vis-à-vis du paramètre nitrates).

Aussi, dans l'attente des suites que la Commission donnera à cette réponse, je vous demande de transmettre chaque trimestre à mes services et à ceux de l'ARS toutes les informations permettant de vérifier l'exécution de vos obligations en matière de distribution d'une eau de qualité vis-à-vis du paramètre nitrates aux consommateurs (état d'avancement du plan d'actions et des travaux de mise en conformité, données de surveillance le cas échéant).

Comme le prévoit l'article R. 1611-36 du CGCT, toute information utile pour assurer la défense de l'Etat pourra vous être également demandée par mes services.

Vous disposez d'un mois à compter de la réception du présent courrier pour formuler toute observation concernant les informations qui y figurent.

Je ne manquerai pas de vous tenir informé de l'évolution de la procédure engagée par la Commission européenne et je sais pouvoir compter sur votre entière collaboration dans cette procédure européenne.



Corinne ORZECZOWSKI

Copie : - Communauté de communes du Pays de Valois  
- DDT  
- AESN  
- CD de l'Oise

*- S.P. de l'arrondissement*



DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
AMENAGEMENT DURABLE  
ENVIRONNEMENT ET MOBILITE  
Direction des infrastructures et des transports  
Direction adjointe à la conduite d'opérations  
Service foncier, aménagement rural et urbanisme

Affaire suivie par : Marlène LORRET  
Mèl : marlene.lorret@oise.fr  
Tél. : 03.44.06.64.24  
Fax : 03.44.06.60.04

MONSIEUR ALAIN BIZOUARD  
MAIRE DE GONDREVILLE  
8 RUE DE L ECOLE  
60117 GONDREVILLE

Beauvais, le **25 MARS 2021**

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 31 décembre 2020, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2020.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

### ***Aménagement numérique***

Je note que votre commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement.

Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant la section III - Paragraphe II « Electricité, communications électroniques et autres réseaux » du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

### ***Routes départementales***

Le rapport de présentation reprend bien les données relatives au réseau viaire.

Comme indiqué en page 38 du rapport de présentation, la commune de GONDREVILLE est traversée par la RN2 et bordée, en limite nord, par la RD 1324.

Des comptages réalisés plus récemment par le Département, au point de mesure situé sur le territoire de la commune de VAUMOISE, PR 28.755, relèvent une moyenne journalière de 4 837 véhicules, dont 6,9 % de poids lourds, en juillet 2020.

Par ailleurs, je relève la présence d'un espace boisé classé le long de la RD1324. Afin de conserver la possibilité de requalification et de modernisation des routes départementales, il conviendrait de supprimer la trame « Espace Boisé Classé » sur une largeur de 10 mètres le long de la RD1324.

### ***Circulations douces***

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de développer le réseau des liaisons douces et d'améliorer les conditions de déplacements piétonniers et à vélo.

### ***Espaces naturels sensibles (ENS)***

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 251 ENS dont 69 d'intérêt départemental. Aussi, je vous remercie d'avoir tenu compte de l'ENS présent sur le territoire de votre commune.

Le périmètre de cet ENS est compris dans la ZNIEFF de type 1. Toutefois sa reconnaissance en ENS lui confère une valeur écologique supplémentaire.

Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. Le Département a mis en place des outils pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir.

Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités, les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%.

Pour information, contrairement à ce que semble laisser penser l'explication en page 27 du rapport de présentation, les zones de préemption au titre des ENS ne concernent pas tout le zonage ENS. Elles sont limitées et issues d'une concertation locale. GONDREVILLE n'est donc pas concerné par le droit de préemption y afférant.

Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation de l'objectif lié aux espaces naturels inscrit dans l'orientation « Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal » de votre PADD.

Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur la quasi-totalité du périmètre ENS de la commune, ce qui contribue pleinement à sa protection.

---

### ***Eau potable***

La compétence eau potable est gérée par la mairie de GONDREVILLE. Les abonnés sont alimentés en eau potable par un captage situé sur le territoire communal. Un contrat de délégation de service public est établi avec la Société SAUR.

Ce captage possède des périmètres de protection qui peuvent entraîner des servitudes sur les parcelles qui les composent.

Le captage de GONDREVILLE a déjà présenté des non-conformités pour l'eau destinée à la consommation humaine pour le paramètre nitrates.

### ***Rivière***

GONDREVILLE n'est pas concernée directement par la thématique rivière.

La compétence GEMAPI est détenue par la CC du Pays de Valois qui a transféré la GEMA au Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de l'Automne (SAGEBA) pour le territoire versant vers l'Automne.

Un syndicat de l'Ourcq Aval vient d'être créé. Il devrait étendre sa compétence sur ce territoire.

## **Ruissellement**

A cheval sur 2 bassins versants (Automne et Oucq), le secteur urbanisé est positionné pratiquement en tête du bassin versant de l'Oucq.

Le syndicat de l'Ourcq Aval venant tout juste d'être créé, il est à vérifier auprès de celui-ci une éventuelle prise de compétence ruissellement.

Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au format standard SIG (à l'exclusion du DXF) + sur support papier : les plans de zonages au 1/5000<sup>ème</sup> pour le plan d'ensemble et au 1/2000<sup>ème</sup> pour le secteur aggloméré).

Selon le règlement départemental des aides aux communes, la transmission de ces documents aux formats demandés, notamment numériques, est une condition préalable au versement du solde de la subvention octroyée par le Conseil départemental. Ce règlement est consultable en ligne sur [oise.fr/actions/aide-aux-communes](http://oise.fr/actions/aide-aux-communes)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,  
et par délégation,  
le Préfet,  
Directeur général des services,



Xavier PÉNEAU

Monsieur Alain BIZOUARD  
Maire  
MAIRIE DE GONDREVILLE  
8, rue de l'Ecole  
60117 GONDREVILLE

Crépy-en-Valois, le 15 février 2021

**Lettre recommandée avec accusé de réception**

Objet : Avis du SCOT du Pays de Valois sur le Plan Local d'Urbanisme de GONDREVILLE  
Affaire suivie par :

**David VÉDIE, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme** (☎ 03 61 58 91 94, ✉ [david.vedie@cc-paysdevalois.fr](mailto:david.vedie@cc-paysdevalois.fr))  
**Christine KRAMER, Assistante de la Direction** (☎ 03 61 58 91 93, ✉ [christine.kramer@cc-paysdevalois.fr](mailto:christine.kramer@cc-paysdevalois.fr))

Monsieur le Maire, *cher Alain*

Par courrier reçu en date du 4 janvier 2021 vous sollicitez la Communauté de Communes du Pays de Valois, en tant que Personne Publique Associée, pour que celle-ci formule un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par une délibération du Conseil municipal le 11 décembre 2020.

A cet effet, le Bureau communautaire s'est réuni le 11 février 2021 et a émis un avis favorable sur le projet, que vous trouverez ci-joint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Didier DOUCET  
Président de la Communauté de Communes du Pays de Valois

*Alain*



LE PAYS  
DE VALOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
62 route de Soissons  
60800 CRÉPY-EN-VALOIS

Pièce jointe : Délibération Bureau communautaire du 11 février 2021



**DELIBERATION**  
**DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS**  
**DU 11 FEVRIER 2021**

Date de la séance : Le 11 février 2021, Salle du Conseil Communautaire, Crépy-en-Valois, à 18h00

Date de la convocation : Le 05 février 2021

Membres du Bureau : 21

Présents : 19

Pouvoirs : 0

Votants : 19

Absents : 2

**Étaient présents** : BIZOUARD Alain - BRIATTE Hubert - CASSA Michel - CHERON Yves - CLERGOT Adeline - DANNEEL Dominique - de KERSAINT Guy Pierre - DOUCET Didier - FORTIER Bruno - GAGE Daniel - HAUDRECHY Jean-Pierre - KUBISZ Richard - LAVEUR Gilles - LEYRIS Yann - PETERS Stéphane - POTTIER Cécile - PROFFIT Benoît - SICARD Louis - TAVERNIER Thierry.

**Pouvoirs** : Aucun.

**Absents** : PHILIPON François - SELLIER Gilles (Excu.).

\*\*\*\*\*

**Délibération n° 2021 / 03**

**Objet** : Avis du SCOT du Pays de Valois sur le Plan Local d'Urbanisme de GONDREVILLE

**EXPOSE**

La Communauté de Communes du Pays de Valois a été sollicitée en tant qu'établissement public porteur du SCOT pour rendre un avis sur le projet de PLU de Gondreville, arrêté par une délibération du Conseil Municipal le 11 décembre 2020.

La Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme et suivi du SCOT, s'est réunie le 28 janvier 2021 afin d'étudier et de proposer un avis sur le projet communal au regard de sa compatibilité avec les prescriptions du SCOT du Pays de Valois exécutoire depuis le 13 mai 2018. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables d'un PLU doit s'inscrire dans la même logique que les dispositions avec lesquelles il doit être compatible. Le rapport de compatibilité signifie que le PLU ne « doit pas être contraire » au SCOT, laissant une certaine marge de manœuvre. In fine, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCOT et il ne pourra en contrarier la mise en œuvre.

L'enjeu est que l'ensemble des PLU des communes du Pays de Valois contribue à la réalisation du SCOT. Il s'agit donc de mettre en perspective les explications contenues dans le PLU avec les objectifs définis dans le SCOT, en fonction des particularités de la commune. En fonction de sa localisation au sein du territoire il convient d'en faire ressortir les incontournables à respecter.

Concernant la commune de Gondreville, celle-ci est identifiée comme commune constituant la couronne du pôle urbain de Crépy-en-Valois, dans l'armature urbaine du territoire du SCOT. Elle compte 212 habitants en 2015.

Le PADD de la commune fixe les principales orientations suivantes :

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

Une bonne prise en compte des milieux naturels, de la ressource en eau, des risques et des économies d'énergies.

Accueillir de nouveaux habitants en compatibilité avec le SCOT, sur la base d'un rattrapage de la baisse démographique observée ces dernières décennies.

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

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

Pour atteindre ces objectifs, la commune prévoit une croissance relativement forte de **2,4% de taux de variation annuel moyen de la population** entre 2019 et 2035, or ce taux est supérieur au taux moyen du SCOT, fixé à 0,8%.

**Les justifications apportées correspondent toutefois aux enjeux du SCOT**, à savoir le fait que la commune est située dans la couronne de Crépy-en-Valois, dont la croissance en valeur absolue du nombre d'habitant est sans commune mesure comparée au poids de population de la commune de Gondreville. Ainsi le taux moyen de 0,8% du pôle ne variera pas.

Cette croissance correspond en partie à un rattrapage souhaité par la commune suite à une période de décroissance importante de la population dans les années 1999-2019 (-0,67%).

Afin de répondre à cet objectif, la **surface en extension de 1,8ha**, permettant d'accueillir **32 des logements** sur les **43 envisagés au total sur la commune**, reste dans les surfaces moyennes des communes rurales du SCOT auxquelles peut être rattachée la commune. **Une réserve peut être formulée au regard du SCOT sur cette proportion** qui ne correspond pas à la répartition, inscrite au SCOT, entre logements en renouvellement urbain (57%) et logements en extension (43%). Ce choix est justifié d'une très faible présence de dents creuses dans l'espace aujourd'hui urbanisé.

**Concernant le règlement, bien que rédigé de manière qualitative, l'avis détaillé en pièce jointe présente quelques suggestions d'évolutions.**

**Après avoir entendu l'exposé,**

## **LE BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** l'article L153-16 et L153-17 du Code de l'Urbanisme imposant à la Communauté de Communes, en sa qualité de personne publique associée, d'émettre un avis sur les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes membres ;

**VU** la délibération n° 2020/79 du Conseil Communautaire du 24 septembre 2020 confiant au Bureau Communautaire le soin de formuler des avis sur les PLU des communes membres ;

**VU** la délibération n° 2018 / 07 du Conseil Communautaire du 7 mars 2018 approuvant le SCoT du Pays de Valois ;

**VU** la délibération municipale du 11 décembre 2020 arrêtant le PLU de la commune de GONDREVILLE, et la réception du dossier PLU à la Communauté de Communes du Pays de Valois en date du 4 janvier 2021 ;

**CONSIDÉRANT** les travaux conduits par la Commission d'Aménagement du Territoire et de suivi du SCoT qui s'est réunie le 28 janvier 2021 afin d'étudier la compatibilité de ce PLU avec les prescriptions du SCoT.

**DELIBERE**

**A la majorité (17 pour, 02 abstentions (M. Alain BIZOUARD, M. Yves CHERON))**

**EMET** un avis favorable au projet de PLU de la commune de GONDREVILLE, sous réserve des modifications nécessaires à la réalisation des objectifs du SCOT inscrit dans l'avis détaillé annexé à la présente délibération ;

**RAPPELLE** que le PLU de GONDREVILLE, une fois approuvé, devra être publié sur le Géoportail de l'Urbanisme afin d'être rendu exécutoire.

**Fait et délibéré, le 11 février 2021, à Crépy en Valois.**



  
**Didier DOUCET,**  
**Président de la Communauté de**  
**Communes du Pays de Valois**



**Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**  
*Crépy-en-Valois, le 11 février 2021*

**Objet : analyse du Plan Local d'Urbanisme de Gondreville**

Nous avons bien pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, reçu en date du 04 janvier 2021.

Suivant les termes de l'article L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité la Communauté de Communes du Pays de Valois en tant que personne publique associée afin de rendre un avis sur le projet de PLU, arrêté par une délibération du Conseil Municipal le 06 février 2020.

La Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme et suivi du SCoT, s'est réunie le 28 janvier 2021 afin d'étudier et de proposer un avis sur le projet communal au regard de sa compatibilité avec les prescriptions du SCoT du Pays de Valois exécutoire depuis le 13 mai 2018.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU doit s'inscrire dans la même logique que les dispositions avec lesquelles il doit être compatible. Le rapport de compatibilité signifie que le PLU ne « doit pas être contraire » au SCOT, laissant une certaine marge de manœuvre dans les choix retenus par la commune. In fine, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCOT et il ne pourra en contrarier la mise en œuvre.

L'enjeu est que l'ensemble des PLU des communes de la CCPV contribue à la réalisation du SCOT.

Dans cet avis, il s'agit de mettre en perspective les explications contenues dans le PLU avec les objectifs incontournables définis dans le SCOT qui sont à respecter, et ce notamment, en fonction des particularités de la commune et de sa localisation au sein du territoire intercommunal.

**Présentation du projet communal**

Concernant la commune de Gondreville, il s'agit de l'une des communes de la couronne du pôle urbaine de Crépy-en-Valois, comptant 212 habitants en 2015.

Le projet municipal de la commune porte sur les orientations suivantes :

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

Une bonne prise en compte des milieux naturels, de la ressource en eau, des risques et des économies d'énergies.

Accueillir de nouveaux habitants en compatibilité avec le SCOT, sur la base d'un rattrapage de la baisse démographique observée ces dernières décennies.

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

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

Il ressort de ces éléments annonçant le développement communal les points importants suivants :

La commune prévoit une **croissance forte de 2,5%** de taux de variation annuel moyen de la population entre 2019 et 2035, or ce taux est supérieur au taux moyen du SCOT, fixé à 0,8%.

Les justifications apportées, correspondent toutefois aux enjeux du SCOT, à savoir le fait que la commune est située dans la couronne de Crépy-en-Valois, dont la croissance en valeur absolue du nombre d'habitant est sans commune mesure comparée au poids de population de la commune de Gondreville. Ainsi le taux moyen de 0,8% de ce pôle ne variera pas.

Par ailleurs, cette croissance correspond en partie à un rattrapage suite à une période de décroissance importante de la population de la commune.

Par ailleurs, afin de répondre à cet objectif, la surface en extension, bien que plus importante que la surface dédiée au renouvellement urbain, reste dans les surfaces moyennes des communes rurales du SCOT auxquelles peut être rattachée la commune

#### **Avis sur la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays du Valois**

De façon générale le PLU de la commune de Gondreville peut donc être considéré comme compatible avec le SCOT du Pays de Valois, **la Communauté de Communes émet par conséquent un avis favorable.**

Les recommandations et suggestions suivantes, permettant d'améliorer le document au regard du SCOT, sont cependant émises.

Le rapport de présentation du PLU fait état de phénomènes de coulées de boue. **Il est recommandé** d'ajouter l'interdiction de toutes constructions en toutes zones du PLU (y compris en zone agricole), sur les axes de ruissellement et de coulées de boues qui sont indiqués à la page 17 du rapport de présentation. Il est donc demandé de faire figurer ces secteurs sur le plan de zonage et de les rendre inconstructible.

Le projet envisage la réalisation d'une extension urbaine sur un espace agricole en franche de bourg. Ce déplacement de la limite avec la zone agricole va entraîner la création de nouvelles barrières au déplacement de la petite faune. Par conséquent, afin de limiter cet effet, **il est recommandé** d'ajouter au règlement de la zone 1AU, l'obligation de créer des passages à petite faune dans les clôtures en limite avec la zone agricole et d'encourager la pose de clôtures doublées de haies végétales (d'essences locales) plutôt que de murs.

Par ailleurs, **il est recommandé** que cette obligation soit reportée pour l'ensemble des fonds de parcelles en contact avec les zones naturelles et agricoles.

Une réserve est formulée concernant l'objectif de construction de logements :

Pour rappel, le SCOT indique que 10% de la nouvelle offre de logements devra être à vocation sociale. Or, le PLU ne prévoit pas cette ambition. L'OAP Secteur à l'Ouest du bourg prévoit dans ses dispositions portant sur l'habitat qu'« un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ». Toutefois, cela ne traduit pas l'objectif du SCOT. Il est donc demandé de modifier ce point

## Le Règlement

La rédaction du règlement est claire et précise ce qui permettra pour l'instruction des dossiers de demande d'autorisation du droit des sols de ne pas avoir à se poser des questions sur l'interprétation des règles édictées par le PLU, notamment avec le lexique complet joint dans le règlement.

Toutefois, après analyse du règlement il est recommandé d'explicitier certaines notions.

Enjeux environnementaux :

D'une manière générale **il est recommandé** d'ajouter à minima un encouragement, voir une obligation, à la réalisation de constructions neuves de niveau de consommation énergétique passif, voir positif, par la mise en œuvre d'équipements de production d'énergies renouvelables ou de formes architecturale permettant de faibles besoins en énergies.

Par ailleurs **il est suggéré** d'inciter le recours aux matériaux bio sourcés dans un souci de constructions à faible impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Concernant la gestion des eaux pluviales, au-delà de l'obligation de leur infiltration, **il est recommandé** d'ajouter l'obligation de mise en place de dispositifs de récupération et de réemploi des eaux de pluie, dans le cadre de constructions neuves de logement.

## Zones U, AU

Le paragraphe 3 du règlement du PLU précise en ce qui concerne les toitures que « [...] Les toitures des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontal [...] Des pentes plus faibles pourront être autorisés [...] », selon certains cas. **Il est recommandé de préciser si les toitures, qui peuvent avoir des pentes plus faibles, doivent être à 2 pentes ou si les toitures monopentes sont autorisées.**

Le règlement du PLU indique que « [...] Pour les stationnements perpendiculaires non encloisonnés [...] », **il est recommandé de préciser ce qui est entendu par « stationnement perpendiculaires » ou bien de le schématiser**, même si l'on en déduit qu'il peut s'agir de stationnement perpendiculaire à la voie.

## Erreur matérielle :

Le rapport de présentation fait état, en page 59, sur la cartographie de synthèse des enjeux, d'un espace public au sein du parc du château de Gondreville.

Il convient de corriger cette erreur car ce lieu est privé.

Beauvais, le 23 mars 2021

Monsieur le Maire  
**Mairie de Gondreville**  
8 rue d'École  
60117 GONDREVILLE

Suivi du dossier :

Marianne VERBEKE - marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

N/Réf. HA/FP/MV/CP/urba\_21-03009

Objet : Plan Local d'Urbanisme de GONDREVILLE

*Consultation de la Chambre d'agriculture*

Monsieur le Maire,

L'examen du dossier relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune, arrivé dans nos services le 04 janvier 2021, appelle les remarques suivantes :

- ✓ Nous notons que le scénario de développement retenu tient compte de la forte attractivité du territoire communal depuis la déviation de la Route Nationale n°2 au sud du village. Auparavant, cette route traversait le bourg de Gondreville générant des nuisances sonores et des problèmes de sécurité, expliquant en partie l'absence de développement de la commune. Le positionnement de Gondreville, à 5 kilomètres, de la zone d'activité de Crépy en Valois en développement, permet par ailleurs de répondre à une partie des besoins de logements générés par l'accueil de nouveaux salariés. Ces différents arguments sont utilisés afin de justifier l'attractivité de Gondreville et le scénario démographique très ambitieux qui en découle avec un taux de croissance exceptionnellement important de 2,4% jusqu'en 2035.

Nous pouvons comprendre la volonté communale de vouloir rattraper le retard de croissance démographique constaté ces dernières années, mais nous émettons des réserves sur le taux retenu qui est inhabituellement élevé par rapport au taux de croissance de population observé dans l'Oise. En effet, selon un rapport de l'INSEE, entre 2007 et 2017, l'Oise est le département des Hauts de France qui présente la croissance démographique la plus élevée avec un taux de variation annuel de la population de +0,3% par an contre 0,2% par an pour l'ensemble de la Région. Cela cache bien entendu des disparités avec des communes qui peuvent connaître un taux de croissance supérieure à 1 voire 2% et d'autres qui perdent de la population.

Par ailleurs, un PLU permet de se projeter pour les 10, 15 voire 20 années à venir mais ses objectifs ne peuvent reposer sur un taux de croissance remontant vingt ans en arrière et s'étalant ainsi sur 36 ans (un taux de croissance lissé sur la période de 1999 à 2035 de 0,7%/ an engendrant un gain d'environ 73 habitants).

Nous n'approuvons pas ce mode de calcul. Il nous semble préférable d'afficher un taux de croissance **exceptionnellement élevé** de 2,4% jusqu'en 2035 correspondant à une situation particulière de rattrapage après un blocage du développement dû à la présence de la RN2, sans lisser depuis 1999 sur une croissance qui n'a pas eu lieu.

Concernant la consommation d'espace engendrée par ce taux de croissance, elle est proportionnellement importante et concerne en partie des terres agricoles déclarées à la PAC (Politique Agricole Commune) sur la partie nord de la zone 1AU. Nous vous demandons d'en réduire l'emprise afin de limiter la consommation d'espace agricole.

✓ Concernant l'orientation d'aménagement du secteur à l'ouest du bourg :

Nous sommes surpris de voir qu'une zone d'expansion des ruissellements est projetée sur la parcelle agricole limitrophe à la zone 1AU.

Ce choix est justifié en page 85 du rapport de présentation comme suit :  
« *L'incidence de l'imperméabilisation des sols liés à l'aménagement du secteur sera compensée par la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales sur le territoire, annexé au PLU. Ce document prévoit l'aménagement d'un merlon paysager composé d'une haie plantée de 50cm de hauteur et de 2m 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 de ruissellements, sans incidence sur le secteur aggloméré* ».

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être gérées à la parcelle. La parcelle agricole voisine ne peut guère servir de zone tampon de la zone AU. La stagnation d'eau dans le parcellaire agricole a un impact direct sur les cultures en place, et se traduit par une baisse de la production et des rendements. Nous vous demandons de supprimer cette zone d'expansion de ruissellements dans la parcelle agricole voisine et de prévoir le traitement de ces eaux au sein de la zone 1AU.

✓ Concernant les exploitations agricoles, nous notons avec intérêt la volonté de « *laisser la possibilité aux activités existantes de se développer* » (PADD page 8). A ce sujet, certaines dispositions du règlement écrit nécessiteraient d'être complétées ou modifiées pour y parvenir pleinement et améliorer la prise en compte de l'activité agricole et forestière sur votre territoire :

▪ Zone A- Section I

Sont admises « *les constructions et installations (y compris leur extension et leur modification) qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées, si elles sont*

*nécessaires à l'exploitation agricole (y compris équestres) et forestière et à sa diversification, ainsi qu'à l'entretien de matériel pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en constituent le complément normal, qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, seront implantées dans l'emprise du corps de ferme ».*

Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être autorisées, en zone A :

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».*

Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière n'en font pas partie. Ces installations peuvent à l'inverse clairement être autorisées en zone naturelle (N) tel que stipulé dans l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.

La présence d'une exploitation forestière au sud de la partie urbanisée nécessite un zonage lui permettant son maintien et son développement en évitant tout contentieux. Pour ce faire, nous vous conseillons de la reclasser en zone N.

Le règlement de la zone naturelle devra être modifié en conséquence et permettre les constructions nécessaires à l'exploitation forestière existante à l'approbation du PLU.

■ Zone A - Section II - paragraphe 2

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait :

- d'au moins 10 mètres le long des voies et emprises publiques dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie,
- d'au moins 5 mètres dans les autres cas.

Nous ne comprenons pas l'intérêt de cette disposition qui peut être contraignante dans le premier cas. Concrètement sur une même voie, on autorise une construction avec un retrait d'au moins 5 m pour un exploitant « x » dont le terrain est bordé par une autre route, et d'au moins 10 mètres pour un exploitant « y » dont le seul accès pourrait se faire sur cette voie.

Nous vous demandons de simplifier la règle et de la rendre plus équitable.

Le contenu de cet avis nous amène à formuler un **avis réservé** sur votre Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

*Le Président,*



**Hervé ANCELLIN**

**Monsieur Alain BIZOUARD**  
**MAIRE DE GONDREVILLE**  
8 Rue de l'École  
60117 GONDREVILLE

**N/Réf. :** PhE/CM/VS/21-45 ☎ 03 44 79 80 15  
**Objet :** Avis sur le projet de PLU arrêté de Gondreville  
**COPIE :** Madame la Préfète de l'Oise (copie électronique)

**LRAR N°1A 177 072 3061 6**

Monsieur le Maire,

La CCI de l'Oise soutient le développement économique du territoire depuis 1889. Le projet de PLU arrêté qui nous a été transmis a fait l'objet d'une analyse dont voici ci-joint les principaux éléments.

#### **Un diagnostic des activités qui pourrait être développé**

Le diagnostic des commerces/services et des activités économiques (Rapport de Présentation, pages 51 et 52) décrit le tissu d'activités présentes et leurs caractéristiques mais n'évoque pas le potentiel économique du territoire (projets d'entreprises, ressources valorisables...). Pourtant, d'autres parties du Rapport de Présentation mentionnent des projets identifiés sur le territoire ou à proximité<sup>1</sup>.

À noter : la synthèse des enjeux (Rapport de Présentation, page 57) indique que « *le territoire communal ne présente pas de potentiel de valorisation des énergies renouvelables* » alors que Gondreville compte des panneaux photovoltaïques et une activité produisant du bois de chauffage.

#### **Mieux tenir compte des ressources minérales du territoire et des enjeux industriels associés...**

Le PADD souhaite uniquement « *laisser la possibilité aux activités existantes de se développer* »<sup>2</sup> : il conviendrait de permettre également le développement de nouvelles filières (industries légères<sup>3</sup>...). Le PLU arrêté interdit notamment l'ouverture et l'exploitation de carrières - qui ne rentrent pas « *dans le cadre du projet d'aménagement défini* » - alors qu'il existe à proximité de Gondreville une « *zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières de silice* » définie par décret.

.../...

<sup>1</sup> Le PLU note que le château et son parc ont fait l'objet de projets de valorisation (création d'un hôtel avec spa envisagée en 2018) et que l'exploitation forestière a des projets d'évolution (« *construction d'un nouveau bâtiment de stockage* »...). De plus, le Rapport de Présentation prend en compte les projets économiques du territoire voisin de Crépy-en-Valois.

<sup>2</sup> Le Rapport de Présentation confirme la modestie des objectifs économiques qui « *se réduisent donc par le fait de ne pas interdire l'installation d'activités libérales, artisanales ou commerciales [...] dans l'hypothèse où un projet se présenterait* »).

<sup>3</sup> Des industries légères peuvent s'insérer dans le tissu urbain avec la fabrication de vêtements (Ravenel, Béthisy-St-Pierre...), de produits agro-alimentaires (Lachelle, Corbeil-Cerf...), d'articles en bois (Gilocourt, Verberie...)....



Une « Zone Spéciale de Carrières » est destinée à « *faciliter la recherche et l'exploitation de certaines substances de carrières d'intérêt économique national ou régional insuffisamment accessibles* », elle témoigne donc d'enjeux économiques importants associés aux ressources minérales d'un territoire<sup>4</sup>. Paradoxalement, le PLU arrêté aborde rarement la question des carrières et ne traite pas des enjeux économiques associés mais évoque surtout les aspects environnementaux des sites d'extraction<sup>5</sup>.

Or, le SCOT du Pays de Valois indique que les documents d'urbanisme « *veilleront à permettre l'exploitation adaptée et raisonnée [...] des matériaux d'extraction [...]* ». De plus, le Schéma Départemental des Carrières note que les sables siliceux ont « *des caractéristiques qui les rendent essentiels aux activités économiques qui les mettent en œuvre* »<sup>6</sup> et qu'il est « *opportun de préserver leurs possibilités d'exploitation, au moyen des documents d'urbanisme tout particulièrement* ».

### Remarques sur les dispositions réglementaires du PLU

En zone U :

- Autoriser les dépôts nécessaires à l'exercice des activités présentes et aux chantiers<sup>7</sup>. *Idem* en zone 1AU et en zone A.
- Définir une limitation de hauteur pour les bâtiments à usage d'activités. En effet, la limitation de hauteur restrictive définie par le Règlement arrêté pour les « *autres constructions* » concernerait *a priori* le bâti à usage d'activités en l'absence de prescriptions spécifiques.
- Ne pas imposer aux baies visibles des voies publiques correspondant à des vitrines de locaux commerciaux d'être rectangulaires et plus hautes que larges.

En zone AU :

- Clarifier l'interdiction des installations « *dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par les émanations d'odeurs ou de poussières [...]* ». En effet, l'appréciation de cette incompatibilité « *selon la réglementation en vigueur* » est floue et ne permet pas d'identifier les installations visées alors qu'il existe un « objectif à valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme ».

En zone A, il serait possible d'autoriser les constructions et installations « *liées* » à l'exploitation forestière au-delà des seules constructions et installations « *nécessaires* » à cette activité.

### Remarques complémentaires

Le Rapport de Présentation indique concernant l'ancien tracé de la RN2 que « *cette route sera interdite à la circulation des poids-lourds* ». La CCI de l'Oise s'interroge sur l'impact de cette interdiction en matière d'accessibilité routière pour les activités présentes dans le tissu urbain et à proximité de la RN2 (exploitation forestière...).

.../...

<sup>4</sup> La « carte géologique de l'Oise » du Schéma Départemental des Carrières présente les ressources minérales du territoire. À Gondreville, ce document relève notamment la présence de sables de Beauchamps et de calcaires de Saint-Ouen.

<sup>5</sup> Le PLU reprend les données du Schéma Départemental des Carrières en se concentrant sur la thématique de la protection des milieux et les orientations du SCOT en se focalisant sur la question du réaménagement des anciennes carrières.

<sup>6</sup> Les sables siliceux sont utilisés dans la fabrication du verre (dont les verres techniques pour la fibre optique ou les panneaux solaires...), la fonderie (création de moules pour couler des pièces métalliques...), l'assainissement (sables de filtration...), l'industrie chimique (« charges minérales » améliorant les propriétés des polymères, des résines...).

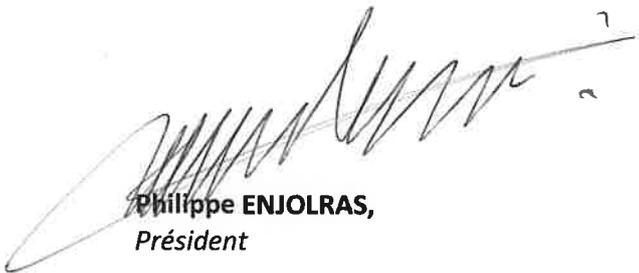
<sup>7</sup> Le Rapport de Présentation indique en effet « *ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones [...] les dépôts de matériaux* ».

## **Conclusion**

La CCI de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Gondreville. Cet avis favorable s'accompagne de remarques destinées à améliorer la prise en compte des enjeux économiques du territoire (ressources naturelles, accessibilité routière...). En l'absence de prise en compte des remarques émises, l'avis deviendrait défavorable.

Afin de connaître les dispositions d'urbanisme effectivement applicables sur votre territoire, je vous saurai gré de bien vouloir transmettre à la CCI de l'Oise un exemplaire du PLU approuvé.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



**Philippe ENJOLRAS,**  
*Président*

# PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Octobre 2021

9b

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 DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 11 mars 2021, **avis favorable assorti de deux réserves** liées à la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT du Pays de Valois et à la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique.

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>1) RÉSERVE N°1 :</b></p> <p><b>Compléter la servitude d'utilité publique « AS1 » liée au périmètre de protection autour du point de captage en ajoutant les plans de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).</b></p>	<p>Les plans de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) instaurant les périmètres de protection autour du point de captage seront <b>ajoutés à l'annexe 6a – Annexe des servitudes d'utilité publique du PLU.</b></p>
<p><b>2) RÉSERVE N°2 :</b></p> <p><b>Réduire le taux de croissance annuel affiché dans le scénario retenu pour une meilleure compatibilité avec le SCoT.</b></p> <p><i>Le taux de croissance démographique retenu dans le scénario est de 2,86% par an entre 2018 et 2035, justifié par un rattrapage démographique lié à la baisse du nombre d'habitants entre 1999 et 2008 (- 52 habitants) lié au faible rythme de construction, alors que le DOO du SCOT prévoit un taux de croissance de 0,8 % par an sur un horizon à 2035 pour l'ensemble des communes « couronne du pôle urbain ». Le SCoT du Pays de Valois approuvé en 2018 n'est pas un document rétroactif : la notion de taux de croissance lissé entre 1999 et 2035 de 0,7 %, indiqué dans le PLU arrêté, n'est pas valable selon les services de l'Etat.</i></p>	<p>Comme indiqué dans l'avis, le SCoT du Pays de Valois ne prévoit pas d'objectifs chiffrés par commune, mais seulement un objectif pour les communes « couronne du pôle urbain » : de ce fait, une compensation peut être envisagée entre les communes qui prévoient un taux de croissance supérieur à la moyenne attendu pour l'ensemble des communes « couronne du pôle urbain », et celles qui prévoient un taux de croissance inférieure à la moyenne. Comme indiqué p. 70 du rapport de présentation : Le taux de croissance entre 2019 et 2035 est estimé à 2,4%/an [2,86% avec les données officielles de l'INSEE pour l'année 2018], mais reste cohérent avec les orientations du SCoT qui rappelle 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. » <b>Ainsi, selon le SCoT, rien ne justifie d'appliquer le taux de croissance annuel moyen de 0,8% entre 2014 et 2035 pour chaque commune.</b></p> <p>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 <b>les PLU approuvés des « communes du pôle urbain et de sa couronne » offrent encore un potentiel restant estimé à environ 1 900 logements</b> pouvant 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. Par ailleurs, l'avis de la CCPV, structure en charge d'appliquer le SCoT, met en avant le fait que même si la commune prévoit une croissance relativement forte, <b>les justifications apportées correspondent toutefois aux enjeux du SCoT</b> : au regard du poids démographique de Gondreville dans les « communes du pôle urbain et sa couronne », qui ne fera pas varier le taux moyen de 0,8%. <b>La compatibilité du projet de PLU arrêté le 11 décembre 2020 avec le SCOT du Pays de Valois est donc bien justifiée.</b></p> <p>Pour répondre à la remarque de la Chambre d'Agriculture sur ce point, il est <b>proposé d'afficher au PADD (pièce n°2 du PLU) le taux de croissance annuel moyen exceptionnellement élevé de 2,4%/an</b> plutôt que de lisser le taux de croissance entre 1999 et 2035.</p>

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune																																																																								
<p><b>3) RÉSERVE N°2 :</b>  <b>Réduire la superficie de la zone 1AU pour être compatible avec le SCOT.</b>  <i>La part de logements en extension est supérieure à la part imposée par le SCOT. Le secteur d'ouverture à l'urbanisation, en extension du tissu urbain, prévoit un potentiel de 32 logements ce qui fait 74 % de construction de logements en extension. Le DOO du SCOT du Pays de Valois impose pour les communes du « pôle urbain » et de la « couronne du pôle urbain », un minimum de 57 % de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et un maximum de 43 % de logements en extension.</i></p>	<p>Là encore, le SCOT du Pays de Valois fixe un objectif global pour les communes « couronne du pôle urbain », avec la production minimum de 57% de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p style="text-align: center;"><b>Dimensionnement des objectifs de programmation selon les niveaux de polarités</b></p> <table border="1" data-bbox="887 320 2101 730"> <thead> <tr> <th rowspan="2">POLE</th> <th rowspan="2">Besoins log 2014-2035</th> <th rowspan="2">Besoins log 2014-2035 / an</th> <th colspan="2">Log dans l'enveloppe urbaine</th> <th colspan="2">Log en extension</th> <th rowspan="2">Densité en extension hors infrastructures et minimum (log/ha)</th> <th rowspan="2">Consommation d'espace en ha.</th> <th rowspan="2">Infra &amp; équipements (ha)</th> <th rowspan="2">Total consommation d'espace (ha)</th> </tr> <tr> <th>Part (%)</th> <th>Nbre log</th> <th>Part (%)</th> <th>Nbre log</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>POLE URBAIN</td> <td rowspan="2">2 169</td> <td rowspan="2">103</td> <td rowspan="2">57%</td> <td rowspan="2">1 236</td> <td rowspan="2">43%</td> <td rowspan="2">933</td> <td>35</td> <td rowspan="2">35</td> <td rowspan="2">9</td> <td rowspan="2">44</td> </tr> <tr> <td>COURONNE DU PÔLE URBAIN</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>POLES SECONDAIRES</td> <td>1 324</td> <td>63</td> <td>45%</td> <td>596</td> <td>55%</td> <td>728</td> <td>25</td> <td>29</td> <td>7</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>BOURGS RELAIS</td> <td>704</td> <td>34</td> <td>40%</td> <td>281</td> <td>60%</td> <td>422</td> <td>20</td> <td>21</td> <td>5</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>COMMUNES HORS PÔLES</td> <td>1 832</td> <td>87</td> <td>30%</td> <td>550</td> <td>70%</td> <td>1 282</td> <td>18</td> <td>71</td> <td>18</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL SCOT VALOIS</b></td> <td><b>6 028</b></td> <td><b>287</b></td> <td><b>44%</b></td> <td><b>2 663</b></td> <td><b>56%</b></td> <td><b>3 365</b></td> <td></td> <td><b>157</b></td> <td><b>39</b></td> <td><b>196</b></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;"><i>Extrait du DOO du SCOT</i></p> <p>Cet objectif n'est atteignable que grâce aux disponibilités foncières dans la trame urbaine du pôle de Crépy-en-Valois. Les communes rurales telles que Gondreville disposent de peu de disponibilités dans leur trame urbaine. L'analyse du potentiel foncier dans la trame urbaine permet d'estimer seulement une dizaine de logements potentiels à Gondreville, soit un objectif de 18 logements au total, ce qui serait insuffisant pour assurer le renouvellement de la population et enrayer le vieillissement démographique. Les orientations du SCOT sont fixées à l'échelle intercommunale pour permettre justement ce système de compensation entre communes urbaines et communes rurales. En effet, le poids que représente l'objectif de logements prévu dans le projet de PLU de Gondreville au sein des « communes du pôle urbain et sa couronne » ne fera pas varier la proportion 57% / 43%. <b>Le projet de PLU arrêté le 11 décembre 2020 reste donc compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Valois ; il est proposé de ne pas modifier le projet de PLU sur ce point.</b></p>	POLE	Besoins log 2014-2035	Besoins log 2014-2035 / an	Log dans l'enveloppe urbaine		Log en extension		Densité en extension hors infrastructures et minimum (log/ha)	Consommation d'espace en ha.	Infra & équipements (ha)	Total consommation d'espace (ha)	Part (%)	Nbre log	Part (%)	Nbre log	POLE URBAIN	2 169	103	57%	1 236	43%	933	35	35	9	44	COURONNE DU PÔLE URBAIN	18	POLES SECONDAIRES	1 324	63	45%	596	55%	728	25	29	7	36	BOURGS RELAIS	704	34	40%	281	60%	422	20	21	5	26	COMMUNES HORS PÔLES	1 832	87	30%	550	70%	1 282	18	71	18	89	<b>TOTAL SCOT VALOIS</b>	<b>6 028</b>	<b>287</b>	<b>44%</b>	<b>2 663</b>	<b>56%</b>	<b>3 365</b>		<b>157</b>	<b>39</b>	<b>196</b>
POLE	Besoins log 2014-2035				Besoins log 2014-2035 / an	Log dans l'enveloppe urbaine		Log en extension					Densité en extension hors infrastructures et minimum (log/ha)	Consommation d'espace en ha.	Infra & équipements (ha)	Total consommation d'espace (ha)																																																									
		Part (%)	Nbre log	Part (%)		Nbre log																																																																			
POLE URBAIN	2 169	103	57%	1 236	43%	933	35	35	9	44																																																															
COURONNE DU PÔLE URBAIN							18																																																																		
POLES SECONDAIRES	1 324	63	45%	596	55%	728	25	29	7	36																																																															
BOURGS RELAIS	704	34	40%	281	60%	422	20	21	5	26																																																															
COMMUNES HORS PÔLES	1 832	87	30%	550	70%	1 282	18	71	18	89																																																															
<b>TOTAL SCOT VALOIS</b>	<b>6 028</b>	<b>287</b>	<b>44%</b>	<b>2 663</b>	<b>56%</b>	<b>3 365</b>		<b>157</b>	<b>39</b>	<b>196</b>																																																															
<p><b>4) RECOMMANDATION N°1 :</b>  Intégrer des notions <b>d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)</b>.  Indiquer la <b>présence de la servitude T1</b> dans le rapport de présentation.</p>	<p>Il est proposé d'<b>ajouter au règlement écrit (pièce n°4c du projet de PLU)</b>, dans les dispositions générales, au paragraphe concernant les adaptations mineures : « Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III, notamment <b>pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité</b> des personnes handicapées à un logement existant (conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme) ».</p> <p>Il est proposé d'<b>ajouter en p.46 du rapport de présentation (pièce n°1 du projet de PLU) la présence de la servitude T1</b> relative aux chemins de fer.</p>																																																																								

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>5) RECOMMANDATION N°2 :</b></p> <p>Inviter le porteur de projet à prendre en compte la nécessité de mettre en place des <b>mesures de protection physique en bordure de parcelles concernées par le traitement des cultures agricoles.</b></p>	<p><b>Les dispositions du PLU révisé de Gondreville intègrent déjà des mesures de protection</b> pour les constructions nouvelles à proximité des zones agricoles puisqu'il est prévu, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP – pièce n°3 du PLU) de la zone 1AUh (secteur à l'ouest du bourg) la création « d'un traitement paysager d'au moins 10 mètres de largeur qui comprendra un merlon planté d'au moins 2 mètres de largeur en bas de talus. Un recul des constructions est attendu sur au moins 8 mètres par rapport à la frange paysagère du talus planté, et l'emprise non bâtie des terrains devra être traitée en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale. » Ce recul de 10 mètres est compatible avec la réglementation en vigueur sur les zones de non traitement. Il est proposé de <b>ne pas modifier le projet de PLU sur ce point tout en précisant qu'il serait intéressant qu'une entente entre l'aménageur et l'exploitant agricole puisse être trouvée sur les conditions de gestion adaptée de cette zone de transition entre l'emprise habitée et l'emprise à vocation agricole.</b></p>
<p><b>6) RECOMMANDATION N°3 :</b></p> <p>Intégrer des éléments de réponse à la mise en demeure de la Commission européenne sur la <b>qualité de l'eau du captage</b>, actuellement non conforme et sans plan d'action.</p>	<p>Il est proposé de <b>compléter la p.15 du rapport de présentation (pièce n°1 du PLU) avec les mesures prévues pour mettre en conformité le point de captage avec la directive européenne</b> sur la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. Le plan d'action pour l'amélioration de l'eau potable sur la commune est détaillé dans le courrier envoyé à l'ARS en date du 30 avril 2021, en annexe du présent document. La commune est en cours de discussion avec l'Agence de l'Eau.</p>
<p><b>7) RECOMMANDATION N°4 :</b></p> <p><b>Protéger la mare</b> au nord du bourg et <b>les alignements d'arbres et éléments patrimoniaux</b> au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Il est <b>proposé d'identifier la mare sur le plan de découpage en zones (pièce n°4a du projet de PLU)</b> au titre de la gestion des eaux pluviales. Elle devra être pérennisée au titre de l'article L151-24 du code de l'urbanisme. Tous travaux d'aménagement ayant des incidences sur la mare identifiée devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, pouvant être autorisée si un projet d'amélioration de la gestion des eaux pluviales, de valorisation paysagère ou environnementale, ou un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général nécessitent de modifier, de réduire ou d'augmenter son emprise.</p> <p>Une partie des éléments plantés identifiés p. 22 du rapport de présentation relève d'alignements d'arbres sur l'emprise publique, le long de la rue de l'école aux abords du cimetière notamment. La frange végétale existante en entrée de bourg ouest sera protégée et renforcée dans le cadre de l'aménagement du secteur. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient déjà la protection des éléments plantés existants, <b>sans qu'il ne soit nécessaire de les identifier au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.</b></p>

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>8) RECOMMANDATION N°5 :</b></p> <p><b>Clarifier les données sur le nombre d'habitants</b> estimé en 2019, ou se reporter aux données INSEE de 2018.</p> <p><b>Intégrer un document réalisé par la CCPV en charge de l'application du SCOT avec le suivi de l'application du document</b> pour justifier le scénario retenu dans le PLU de Gondreville.</p> <p><b>Compléter la présentation des dents creuses</b> par leur superficie, nombre potentiel de logements (que les services de l'Etat jugent erroné) et les contraintes des terrains.</p>	<p>Comme indiqué p.69 du rapport de présentation, les objectifs chiffrés de développement démographique affichés au PADD se basent sur le recensement INSEE 2016 actualisé pour estimer la population en 2019. 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. En 2019, le nombre d'habitants avait donc été estimé à 234 et le nombre de logements à 98, alors que le recensement officiel de l'INSEE comptabilise seulement 203 habitants et 89 résidences principales. Cependant, le nombre de logements vacants a augmenté sur la commune entre 2015 et 2018 : en 2015 la commune comptait 3 résidences secondaires et 6 logements vacants, tandis que le dernier recensement officiel de l'INSEE comptabilise 12 logements vacants en 2018 (mais plus de résidences secondaires qui sont toutes devenues des résidences principales, témoignant d'ailleurs de l'attractivité résidentielle de la commune). Cette situation est directement liée à la RN2 déviée et au PLU en cours d'élaboration qui ont fait évoluer le marché de l'immobilier : plusieurs logements étaient en vente au moment où a été fait le recensement de 2018 (notamment les logements récemment construits) : il s'agit d'une vacance commerciale, donc temporaire. Une partie de ces logements vacants seront très prochainement occupés (ou le sont déjà depuis 2018), faisant que <b>la population est bien estimée autour de 234 habitants en 2021. L'occupation des logements en cours de construction en 2019 a simplement mis plus de temps que prévu, mais ce glissement ne change en rien l'objectif démographique fixé à horizon 2035.</b> Il est donc pas proposé de <b>ne pas modifier les objectifs chiffrés affichés dans le PADD (pièce n°2 du PLU).</b></p> <p>La CCPV ne dispose pas d'outil de suivi de l'application du SCOT à ce jour. L'évaluation du SCOT à mi-parcours (bilan à réaliser avant fin 2021) pourrait être l'occasion d'une réflexion sur la création de cet outil de suivi.</p> <p>L'analyse du potentiel de densification et de mutation de la trame bâtie existante a été menée p. 59 du rapport de présentation. La méthodologie appliquée a estimé 1 logement potentiel par tranche de 15 m de façade de terrain sur rue, et 2 logements lorsque le terrain a une profondeur suffisante pour permettre l'urbanisation en double rideau, avec au moins 25 m de profondeur par terrain. De ce fait, les terrains identifiés comme pouvant être potentiellement densifiés, représentent ainsi une superficie non bâtie d'environ 375 m<sup>2</sup> chacun. Puisque 8 logements potentiels ont été identifiés dans les dents creuses, <b>la superficie des dents creuses représente un total d'environ 3000 m<sup>2</sup>.</b> Le nombre de logements et les contraintes des terrains est clairement affiché dans l'analyse p.59 du rapport de présentation, avec <b>12 logements estimés en tenant compte des « biens sans maîtres » et des terrains présentant une forte présomption de rétention foncière connue des élus. L'analyse a donc été menée conformément à l'article L.151-4 et ne nécessite pas d'ajustements.</b></p>

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>9) RECOMMANDATION N°6 :</b></p> <p><b>Comptabiliser les logements en dents creuses pour réduire la zone « 1AU ».</b> Les services de l'Etat notent que les OAP totalisent un potentiel de 42 logements alors que le PADD nécessite de produire 43 logements pour répondre aux besoins du scénario retenu.</p>	<p><b>Le décalage entre le nombre de logements prévus dans les OAP et les objectifs chiffrés affichés dans le scénario de développement démographique est lié à la rétention foncière</b> estimée sur les grandes propriétés recensées dans la trame urbaine du village. En effet, l'aménagement des deux secteurs dits des « corps de ferme » dépendent du bon vouloir des propriétaires fonciers, dont les élus ont connaissance que le propriétaire de l'emprise disponible donnant sur la rue de la Poste ne souhaite pas aménager ce terrain d'ici 2035.</p> <p>Comme indiqué p. 59 du rapport de présentation : « Les anciens bâtiments du corps de ferme au nord de la rue de l'École, et le terrain au sud du corps de ferme en activité à l'angle de la rue de l'École et de la rue de la Poste pourraient faire l'objet de projets de mutation d'ici 2035. Au regard des superficies des terrains respectivement 0,34 et 0,37 ha, ces secteurs présentent un potentiel estimé entre 5 et 6 logements chacun. Sur les 10 à 12 logements potentiels, il est probable que les projets de mutation n'aboutissent pas d'ici 2035, ces projets restant au bon vouloir des propriétaires. On peut donc estimer un taux de rétention foncière de 30% et un potentiel réel estimé à 7 logements issus de la mutation des corps de ferme. » Ces deux emprises constituent le principal potentiel de logement par densification et mutation de la trame bâtie. Outre ces deux emprises, on recense 8 logements potentiels dans les dents creuses de la trame urbaine, soit environ 5 logements potentiels d'ici 2035 en tenant compte de la rétention foncière.</p> <p>Ainsi, <b>l'objectif de production d'environ 43 logements affichés dans le PADD se décline comme suit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans la trame bâtie : 5 logements potentiels dans les dents creuses, 7 logements potentiels d'ici 2035 dans les emprises attenantes aux corps de ferme (sur la dizaine de logements estimée au total sur ces propriétés et affichée dans les OAP),</b> et 0 logement potentiel issu de la transformation des logements vacants ou des résidences secondaires en résidences principales.</li> <li>- <b>En extension de la trame bâtie : 32 logements potentiels dans la zone 1AU à l'ouest du bourg.</b></li> </ul> <p>Le potentiel de logements en dents creuses et par mutation de la trame bâtie a donc bien été pris en compte et <b>ne nécessite pas d'ajustement de l'emprise de la zone 1AU.</b></p>
<p><b>10) SUGGESTION N°1 :</b></p> <p><b>Alléger la partie règlementaire</b> en privilégiant la réflexion en « mode projet ».</p> <p><b>Assurer un suivi régulier du PLU</b> (il est suggéré un suivi annuel ou tous les 3 ans).</p> <p><b>Analyser la consommation d'espaces naturels et forestiers</b> au cours des 10 dernières années.</p> <p><b>Faire état du SRADET</b> (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).</p>	<p>La commune a souhaité retenir un règlement écrit complet reposant sur des dispositions règlementaires non soumises à interprétation, compte tenu des difficultés d'instruction des règles soumises à interprétation. L'avis de la CCPV qui instruit les autorisations d'urbanisme va dans ce sens. Il est proposé de <b>ne pas modifier le projet de PLU sur ce point.</b></p> <p>La fréquence de suivi des indicateurs avancés au PLU s'appuie sur l'article L.153-27 du code de l'urbanisme qui prévoit un bilan d'application au plus tard dans les neuf ans après sa date d'approbation du PLU. Si les élus le souhaitent, rien n'empêche un suivi annuel ou tous les 3 ans quelle que soit la fréquence affichée dans le tableau des indicateurs en affichés à la fin du rapport de présentation. Cette suggestion n'entraîne <b>pas d'ajustement.</b></p> <p>Entre 2009 et 2019, en s'appuyant sur les photographies satellite et sur les demandes d'urbanisme déposées en mairie, aucun espace naturel ou forestier n'a été consommé sur le territoire communal. Seuls les espaces agricoles ont été consommés avec la déviation et la mise à 2 x 2 voies de la RN2. Cette suggestion n'entraîne <b>pas d'ajustement.</b></p> <p>Il est <b>proposé de mentionner au rapport de présentation l'approbation du SRADET</b> tout en rappelant que la hiérarchie des compatibilités entre documents, le PLU doit d'être compatible avec le SCOT, et non avec le SRADET.</p>

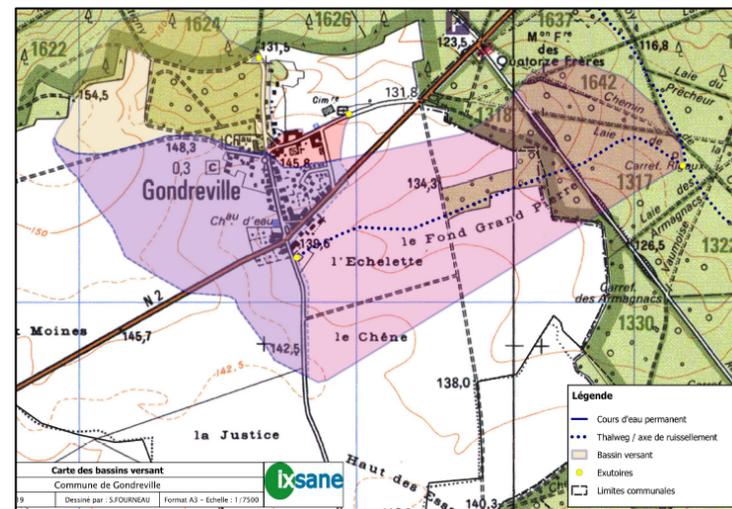
Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
<p><b>11) SUGGESTION N°2 :</b>  <b>Mentionner l'étude de ruissellement</b> réalisée dans la révision du zonage d'assainissement. Préciser les arguments permettant la prise en compte de l'aléa de ruissellement/coulée de boue dans les OAP de la zone 1AU.</p>	<p>Il est proposé de <b>préciser en p.18 du rapport de présentation que le zonage s'assainissement contient une étude de ruissellement</b>. Les mesures prévues au schéma de gestion des eaux pluviales sont déjà détaillées p.71 et 72, puis p.78 du rapport de présentation (le règlement écrit du PLU prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle et renvoie au schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU, les OAP imposent un merlon planté à l'ouest de l'emprise de la zone 1AU).</p>
<p><b>12) SUGGESTION N°3 :</b>  Préciser que la commune est concernée par <b>le SAGE de l'Automne dans l'annexe sanitaire</b>.</p>	<p>Il est proposé de <b>compléter la notice sanitaire (pièce n°5a du projet de PLU)</b> en précisant que la commune est concernée par le SAGE de l'Automne.</p>
<p><b>13) SUGGESTION N°4 :</b>  <b>Ne pas classer le bois du Tillet en « EBC »</b> puisqu'il s'agit d'une forêt domaniale qui relève du régime forestier.  Compléter le règlement écrit en indiquant les <b>détails des prescriptions pour les éléments protégés</b> au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.  <b>Classer en EBC ou élément de paysage à protéger les secteurs de compensation écologique le long de la RN2.</b></p>	<p>La commune a souhaité maintenir le classement en Espace Boisé Classé (EBC) du Bois du Tillet afin d'avoir un regard et être informée des autorisations de coupes et abattages qui pourraient être accordées suivant le code forestier. Il est proposé de <b>ne pas modifier le projet de PLU sur ce point</b>.</p> <p>Une annexe spécifique n'est pas nécessaire puisque seuls le jardin à la française dans le parc du château et le mur de clôture du château ont été identifiés. Le règlement écrit prévoit déjà des dispositions précises pour protéger le jardin au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme : « <i>Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.</i> » Concernant le mur du château repéré au plan, le règlement écrit prévoit : « <i>Les murs de clôture traditionnelle existants (en pierres, moellons ou briques), repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.</i> » Cette suggestion n'entraîne <b>pas d'ajustement</b>.</p> <p>Il a été jugé préférable de ne pas classer les secteurs de compensation écologique au titre des EBC ou des éléments plantés à protéger sachant que ces espaces ne sont pas encore boisés et que la bonne gestion en sera de fait assurée par l'ONF. Cette suggestion n'entraîne <b>pas d'ajustement</b>.</p>
<p><b>14) SUGGESTION N°5:</b>  <b>Prévoir un projet de reconversion de l'ancien relais routier.</b>  <b>Mentionner la parcelle n°467</b> au nord du secteur Uch du château comme étant <b>située dans le périmètre de protection rapproché</b> du point de captage d'eau potable.</p>	<p>Comme indiqué p.67 du rapport de présentation, le relais routier fait l'objet d'un projet de mutation vers un logement (comptabilisé parmi les 5 projets de logements neufs prévus entre 2015 et 2019). Le projet est déjà connu et n'entraîne <b>pas d'ajustement du PLU</b>.</p> <p>La parcelle apparaît bien comme étant située dans le périmètre de protection rapproché sur la cartographie p. 15 du rapport de présentation. Il est <b>proposé d'ajouter dans le règlement écrit (pièce n°4c du PLU) concernant le secteur « Uch »</b> : « <i>Les constructions et les aménagements devront respecter les servitudes d'utilité publique résultant de la conservation des eaux (voir annexe n°6 du dossier PLU) précisées par la Déclaration d'Utilité Publique selon laquelle les périmètres de protection ont été délimités.</i> »</p>

## ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ces tableaux que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. arrêté qui leur a été transmis.

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées par la commune
<p><b>1) Routes départementales</b></p> <p><b>Mettre à jour les données de trafic</b> par les comptages effectués en 2020 sur l'ancienne RN2 à Vaumoise.</p> <p><b>Réduire les espaces boisés classés sur 10m le long de la RD1324</b> en cas de requalification et modernisation des routes.</p>	<p>Il est proposé de <b>mettre à jour la p. 38 du rapport de présentation</b> (pièce n°1 du dossier de PLU) avec les comptages plus récents communiqués par le Département.</p> <p>Concernant la trame « Espace Boisé Classé » qui borde la RD1324, il convient de rappeler que celle-ci n'empiète pas sur l'emprise totale de la route. Si un projet de modernisation était décidé et allait au-delà de l'emprise publique actuelle, il impliquerait nécessairement des acquisitions foncières sur propriétés privées avec la mise en place d'outils adaptés (Projet d'Intérêt Général, Emplacements Réservés, etc.) à partir desquels il sera alors possible de réduire la trame « Espace Boisé Classé ». Il ne semble donc <b>pas utile de réduire, dès à présent, sur 10 mètres la trame « Espace Boisé Classé »</b>.</p>
<p><b>2) Espaces naturels sensibles (ENS)</b></p> <p><b>Préciser que l'identification d'un Espace Naturel Sensible (ENS) n'implique pas de droit de préemption.</b></p>	<p>Il est proposé de <b>corriger la page 27 du rapport de présentation (pièce n°1 du PLU)</b> en indiquant que le classement des Espaces Naturels Sensibles entraîne la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public, le Conseil Départemental pouvant apporter un soutien technique et financier (pour ce dernier jusqu'à 80% des frais).</p>

Remarques de la Communauté de Communes du Pays de Valois (en charge du SCOT)	Réponses proposées par la commune
<p style="text-align: center;"><b>Avis favorable</b></p> <p>1) <b>Objectifs chiffrés</b> : La CCPV considère que les arguments apportés pour justifier un taux de croissance supérieur au taux moyen du SCOT correspondent aux enjeux du SCOT. La surface en extension de 1,8 ha reste dans les surfaces moyennes des communes rurales du SCOT.</p> <p>La CCPV émet une réserve sur la proportion de logements prévus en extension, justifié par la faible présence de dents creuses dans l'espace aujourd'hui urbanisé.</p>	<p>Cf : Réponse à la réserve n°2 de l'avis de l'Etat.</p>
<p>2) <b>Ajouter l'interdiction de toutes constructions sur les axes de ruissellement et de coulées de boue</b> figurant sur la cartographie affichée p.17 du rapport de présentation.</p>	<p>La carte des coulées de boue affichée p.17 du rapport de présentation a été élaborée en 2007 par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Ces données sont anciennes, des aménagements hydrauliques ont été aménagés depuis comme indiqué p.18 du rapport de présentation : « Des aménagements permettent aujourd'hui de limiter le phénomène de ruissellement et de coulées de boues sur la commune, notamment depuis l'aménagement de la déviation de la RN2 qui a impliqué la création de nouveaux bassins de rétention de part et d'autre de l'infrastructure, et qui limite fortement le risque de coulées de boues. »</p> <p>Par ailleurs, le zonage d'assainissement et des eaux pluviales élaboré en août 2019 sur la commune, annexé au projet de PLU, précise que les retours d'expérience du terrain indiquent que ces secteurs ne sont pas sujets à des coulées de boue, et n'identifie qu'un seul axe de ruissellement. Comme indiqué dans le zonage : « La ville est située sur un point haut : les axes de ruissellement ont peu d'impact sur le bâti. Un bassin versant principal a été identifié : l'axe de ruissellement démarre à la sortie de la mare au sud du bourg. Après une partie amont semi-rurale, les eaux de ruissellement drainent un bassin versant agricole puis un bassin versant forestier. Il se peut que le talweg soit perturbé par la nouvelle déviation routière. »</p> <p>Les emprises traversées par cet axe de ruissellement sont situées en zone agricole ou naturelle au PLU, ce qui limite les possibilités de construction comme le recommande la CCPV. Il est proposé de <b>préciser sur la cartographie figurant en page 17 du rapport de présentation que les aléas de risque fort y figurant n'ont pas été confirmés par l'étude de zonage d'assainissement pluvial.</b></p>



Remarques de la Communauté de Communes du Pays de Valois (en charge du SCOT)	Réponses proposées par la commune
3) Ajouter au règlement de la zone 1AU <b><i>l'obligation de créer des passages à faune dans les clôtures</i></b> en limite avec la zone agricole et d'encourager les clôtures doublées de haies végétales.	Les OAP qui définissent les conditions d'aménagement de la zone 1AU imposent la création d'un traitement paysager en limite du secteur au contact de l'espace agricole. Les dispositions règlementaires imposent l'emploi d'essences de pays pour les plantations nouvelles, propice au maintien de la biodiversité locale. Il sera <b>précisé dans les OAP du secteur (pièce n°3 du projet de PLU) que ce traitement paysager devra prévoir le passage de la petite faune en cas de clôture.</b>
4) <b><i>Traduire l'ambition de prévoir 10% de nouvelle offre de logement à vocation sociale.</i></b>	Sur le secteur 1AUh, il est prévu une diversification de l'offre de logements : sur l'emprise proche de l'ancienne RN2, les constructions devront correspondre à de petits collectifs (de type maisons de village) dont la forme urbaine est propice à du logement locatif. Le nombre de logements prévu est trop peu nombreux pour rendre le secteur attractif pour des bailleurs (l'obligation de produire des logements sociaux risquerait de bloquer l'opération). Il est proposé de <b>ne pas modifier le projet de PLU sur ce point.</b>
5) Ajouter un encouragement, voire une obligation de <b><i>réaliser des constructions à énergie passive, voire à énergie positive.</i></b> Inciter à l'utilisation de <b><i>matériaux biosourcés et de dispositifs de récupération des eaux de pluie.</i></b>	L'emprise au sol proposée en zone urbaine et à urbaniser, jusqu'à 50% de la superficie des terrains en zone urbaine et 40% en zone à urbaniser, est déjà très élevée. L'autorisation d'un dépassement de constructibilité pour les constructions à énergie passive ne serait pas incitatif au vu de ce règlement déjà assez permissif. Les matériaux biosourcés sont autorisés de fait, puisqu'ils ne sont pas interdits. Imposer la récupération d'eau de pluie pour un usage domestique en lieu et place de l'eau potable distribuée peut entraîner des problèmes de tarification puisque les utilisateurs consommeront moins d'eau potable ce qui fragiliserait les équilibres budgétaires du service public d'eau potable. Dans tous les cas, le projet de PLU n'interdit pas aux habitants de mettre en place des cuves de récupération des eaux de pluie s'ils le souhaitent. Il est proposé de <b>ne pas modifier le projet de PLU sur ce point.</b>
6) <b><i>Préciser le nombre de pans des toitures.</i></b>	Toutes les constructions pouvant avoir des pentes de toitures inférieures à 35° seront à 2 pentes, sauf pour les annexes venant sur au moins une des limites séparatives pour lesquelles le règlement précise qu'elles pourront avoir une seule pente. Il est proposé de <b>modifier le paragraphe III de la section II dans le règlement écrit (pièce 4c du PLU) des zones U et AU</b> , pour faciliter la compréhension de la règle : « <u>Les toitures des constructions seront à 2 pentes. Les pentes seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, mais des pentes plus faibles pourront être autorisées (...) ainsi que sur des parties limitées de la construction principale</u> »
7) <b><i>Préciser ce qui est entendu par « stationnement perpendiculaire ».</i></b>	Il est proposé de <b>compléter le paragraphe V de la section II dans le règlement écrit (pièce 4c du PLU) des zones U et AU</b> : « <u>Pour les stationnements perpendiculaires à la voie et non encloués, il est exigé (...)</u> »
8) <b><i>Supprimer l'espace public identifié sur la cartographie p.59</i></b> du rapport de présentation	<b>La cartographie p.59 du rapport de présentation sera modifiée.</b>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p style="text-align: center;"><b>Avis réservé :</b></p> <p>1) <b>Afficher un taux de croissance exceptionnellement élevé de 2,4%</b> jusqu'en 2035, lié à une situation particulière, semble préférable plutôt que de lisser la croissance depuis 1999.</p> <p><b>Réduire l'emprise de la zone 1AU</b> afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.</p>	<p>Cf : Réponse à la réserve n°2 de l'avis de l'Etat.</p>
<p>2) <b>Supprimer la zone d'expansion de ruissellement dans la parcelle agricole à l'ouest de la zone 1AU.</b></p>	<p>La gestion des eaux pluviales du secteur 1AU devra être effectuée à la parcelle, comme le prévoit la législation en vigueur, rappelée dans le règlement écrit du PLU. Cependant, le zonage d'assainissement et des eaux pluviales prévoit l'aménagement d'un ouvrage de protection pour 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 déjà naturellement. Aucun axe de ruissellement n'a été spécifiquement identifié à cet endroit, mais le ruissellement diffus du bassin versant peut entraîner un risque de coulée de boue en cas d'épisodes de pluviométrie exceptionnels. Pour limiter le risque de ruissellement et coulée de boue sur les constructions, un merlon de 50 cm de hauteur planté d'une haie et d'une largeur de bas de talus d'au moins 2 m (qui permettra également un recul des constructions pour tenir compte des zones de non traitement de produits phytosanitaires). Cette parcelle agricole recueille déjà occasionnellement les eaux pluviales en provenance du plateau agricole à l'ouest du bourg et l'aménagement du secteur à l'ouest du bourg ne change donc rien à la gestion de cet écoulement diffus sur la pratique agricole.</p> <p>De façon à clarifier cette disposition, il est proposé <b>d'ajuster les OAP (pièce n°3 du dossier de PLU)</b> en supprimant la flèche en provenance de la zone 1AU vers la « zone d'expansion des ruissellements » (correspondant aux trames vertes), et en indiquant une flèche en provenance du plateau agricole pour le ruissellement diffus. Il sera précisé qu'il s'agit d'une zone d'expansion des ruissellements <u>diffus déjà existante avant l'aménagement du secteur.</u></p>
<p>3) <b>Reclasser l'exploitation forestière située au sud du bourg en zone naturelle N.</b></p>	<p>Le classement de l'exploitation forestière en zone naturelle (N) n'est pas adapté à une activité forestière (puisque aucune construction n'est admise dans la zone naturelle, la hauteur des bâtiments et l'emprise au sol des constructions n'a pas été réglementée). Par ailleurs, la zone dans laquelle se situe l'exploitation forestière ne relève pas d'une occupation des sols naturelle puisque l'exploitation est située au sud du bourg au contact de l'espace agricole. Sachant que l'activité cotise à la sécurité sociale agricole (MSA), cette activité peut être considérée comme une activité agricole. Il est convenu de <b>maintenir le classement de l'activité en zone agricole (A) du PLU.</b></p>
<p>4) <b>Simplifier la règle sur l'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux voies et emprises publiques qui desservent le bâtiment.</b></p>	<p>L'instauration d'un recul de 10 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain qui constitue l'accès au bâtiment permet la manœuvre des engins agricoles sur la parcelle plutôt que sur l'emprise publique, de façon à faciliter les circulations. En revanche, le long d'une voie publique qui ne dessert par le terrain recevant le bâtiment agricole, ce dernier pourra s'implanter avec un retrait réduit à 5 mètres. Il est proposé de <b>ne pas modifier le PLU sur ce point.</b></p>

Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie	Réponses proposées par la commune
<p style="text-align: center;"><b>Avis favorable :</b></p> <p>1) <b>Développer le diagnostic des activités.</b></p>	<p>Il est proposé de <b>compléter la p.51 du rapport de présentation en citant les projets d'activités</b> nouvelles envisagées (projet de valorisation touristique du site du château, projet de développement de l'exploitation forestière) et que la commune compte des panneaux photovoltaïques et une activité de production de bois de chauffage qui met en avant le potentiel de valorisation des énergies renouvelables.</p>
<p>2) <b>Tenir compte des ressources minérales du territoire (notamment exploitation de carrières de silice) et des enjeux industriels dans la trame bâtie.</b></p>	<p>Pour ce qui concerne les nouvelles activités économiques de services, commerces et artisanat, elles sont admises dans l'ensemble de la zone U et AU du PLU sous condition de rester compatibles avec l'environnement habité.</p> <p>Le décret du 23 décembre 1992 définissant une zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières de silice dans le département de l'Oise s'étend sur 14 communes proches de Gondreville, mais pas sur le territoire communal en lui-même. Si un projet d'exploitation de carrière de silice venait à voir le jour sur la commune, une modification du PLU permettra d'encadrer les conditions de son ouverture. De même, si un projet d'industrie devait s'implanter dans la trame bâtie, il convient de les rendre possible au cas par cas, en fonction des typologies d'industries et des éventuelles nuisances à prendre en compte, envisageable par le biais d'une procédure de modification du PLU. Il est proposé de <b>ne pas modifier le PLU sur ce point.</b></p>
<p>3) <b>Autoriser les dépôts</b> nécessaires à l'exercice des activités présentes et aux chantiers.</p> <p><b>Définir une hauteur pour les bâtiments d'activités</b> car la hauteur définie pour « les autres constructions » concernerait à priori le bâti à usage d'activités.</p> <p><b>Ne pas imposer des baies rectangulaires plus hautes que larges</b> pour les bâtiments d'activités.</p> <p><b>Clarifier l'interdiction des « installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par les émanations d'odeurs, de poussières, etc. »</b></p> <p><b>Autoriser les constructions et installations liées à l'exploitation forestières en zone A</b>, et pas uniquement celles nécessaires à cette activité.</p>	<p>Il est proposé de <b>ne pas modifier le PLU sur les points suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de matériaux peuvent avoir des incidences paysagères dans la trame bâtie et dans la zone agricole, et être source de conflits avec les riverains résidants à proximité directe des dépôts.</li> <li>- « La hauteur des autres constructions » s'applique en effet aux bâtiments d'activités. Etant définie à 11 mètres au faîtage, elle permet la construction de hangars d'activités, d'autant qu'il est admis une pente de toiture d'au moins 12° pour les bâtiments d'activité, ce qui permet une grande hauteur sous toit.</li> <li>- L'aspect architectural des bâtiments d'activités fait l'objet d'un paragraphe spécifique dans la zone U pour lequel les règles sont beaucoup plus souples : il n'est pas imposé de baies rectangulaires plus hautes que larges pour le bâti à usage d'activité, qui pourra adopter tous types d'ouvertures.</li> <li>- Les nuisances listées dans la disposition réglementaires, à savoir « les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques » sont suffisamment claires et précises pour permettre l'instruction des demandes d'urbanisme.</li> <li>- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière existante avant l'entrée en vigueur du PLU seront admises en zone naturelle (cf : remarque 3 de la chambre d'agriculture).</li> </ul>