

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire
le



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Octobre 2021

1

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 DE GONDREVILLE

Commune de GONDREVILLE

Mairie de Gondreville
8, Rue de l'École
60117 Gondreville
Téléphone : 03 44 88 42 07
Courriel : mairiedegondreville@wanadoo.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Urbanistes mandataires :

Arval

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-94-72-01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb, directeur d'études), M.Louërat (Géo-Urb, chargée d'études)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Février 2020
ajusté en Octobre 2021

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouveau Urbains de décembre 2000. Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Jusqu'ici, la commune de Gondreville ne s'est pas dotée d'un document d'urbanisme et dépend du Règlement National d'Urbanisme (RNU - Articles L.111-1 à L.111-25). Afin de prévoir un projet d'aménagement et de développement du territoire communal à l'horizon de 10 à 15 ans, et de tenir compte des orientations intercommunales fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valois approuvé au printemps 2018, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

À cette fin, et selon l'article L101-2 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances

énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public article L103-1 du code de l'urbanisme.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat, un schéma d'aménagement et de gestion des eaux, etc. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Le présent rapport de présentation contient un diagnostic dont l'objectif est de faire une synthèse des données recueillies afin de donner une photographie des principaux traits de la commune replacée dans son contexte intercommunal. Ces traits concernent le site, les paysages, le fonctionnement urbain, les réseaux et infrastructures, les tissus urbanisés, les espaces publics, les équipements et les services, les données socio-démographiques et le logement.

A partir de ce constat, des «lignes de forces» pour le développement de la commune permettent d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), c'est-à-dire un projet global cohérent pour les années à venir qui pourrait s'articuler, suivant la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet global vise ainsi à un développement maîtrisé du bourg de Gondreville en s'inscrivant dans l'objectif national de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Il convient de signaler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un périmètre de site NATURA 2000. Dans le cadre de la démarche au cas par cas, l'autorité environnementale a été consultée, au printemps 2020, sur la base du projet communal validé par les élus et présenté à la population. L'autorité environnementale a conclu que le projet de PLU n'avait pas d'incidences notables sur l'environnement et que le document ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale dite «stratégique».

PRÉAMBULE	p.2
INTRODUCTION	p.4
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p.5
1. Gondreville dans son contexte intercommunal	p.6
2. État initial de l'environnement	p.13
3. Organisation du tissu urbain	p.30
4. Infrastructures et déplacements	p.38
5. Analyse démographique et parc de logements	p.47
6. Équipements, services et activités économiques	p.51
7. Bilan et enjeux à l'échelle du territoire et à l'échelle du secteur aggloméré	p.57
CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR LE PADD ET LEUR JUSTIFICATION RÉGLEMENTAIRE	p.60
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	p.61
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	p.62
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATIONS	p.89
1. La justification des dispositions réglementaires d'ordre général	p.90
2. La justification du découpage en zones	p.93
3. La mise en œuvre du plan	p.99
CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	p.101.
1. Gondreville dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques	p.102
2. La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques	p.104
3. Le maintien de la diversité paysagère	p.105
4. La gestion de la ressource en eau	p.106
5. La prise en compte des nuisances	p.107
6. Gestion des déchets et des énergies renouvelables	p.108
7. Gestion des déplacements et des émissions de CO ₂	p.109
CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN	p.110

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

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

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

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

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

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement de Senlis) a été chargée de suivre la révision du document au regard des enjeux portés par l'État.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de réunions associant les services de l'État et personnes publiques ayant demandé à être consultées, notamment le 4 avril, 25 avril et 6 juin 2019.

En novembre 2018, dès le début des études, un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie. Dès sa mise en ligne sur le site internet de la DDT en février 2019, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

En mai 2019, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 4 octobre 2019, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. Suite à ce débat sur le P.A.D.D., le document a été tenu à disposition du public dans les locaux de la mairie.

Dans les informations municipales, communiquées dans le bulletin municipal, il a été précisé que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier PLU) étaient à la disposition des administrés en mairie jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé. Une réunion publique exposant le P.A.D.D s'est tenue le date du 15 novembre 2019 à la Mairie.

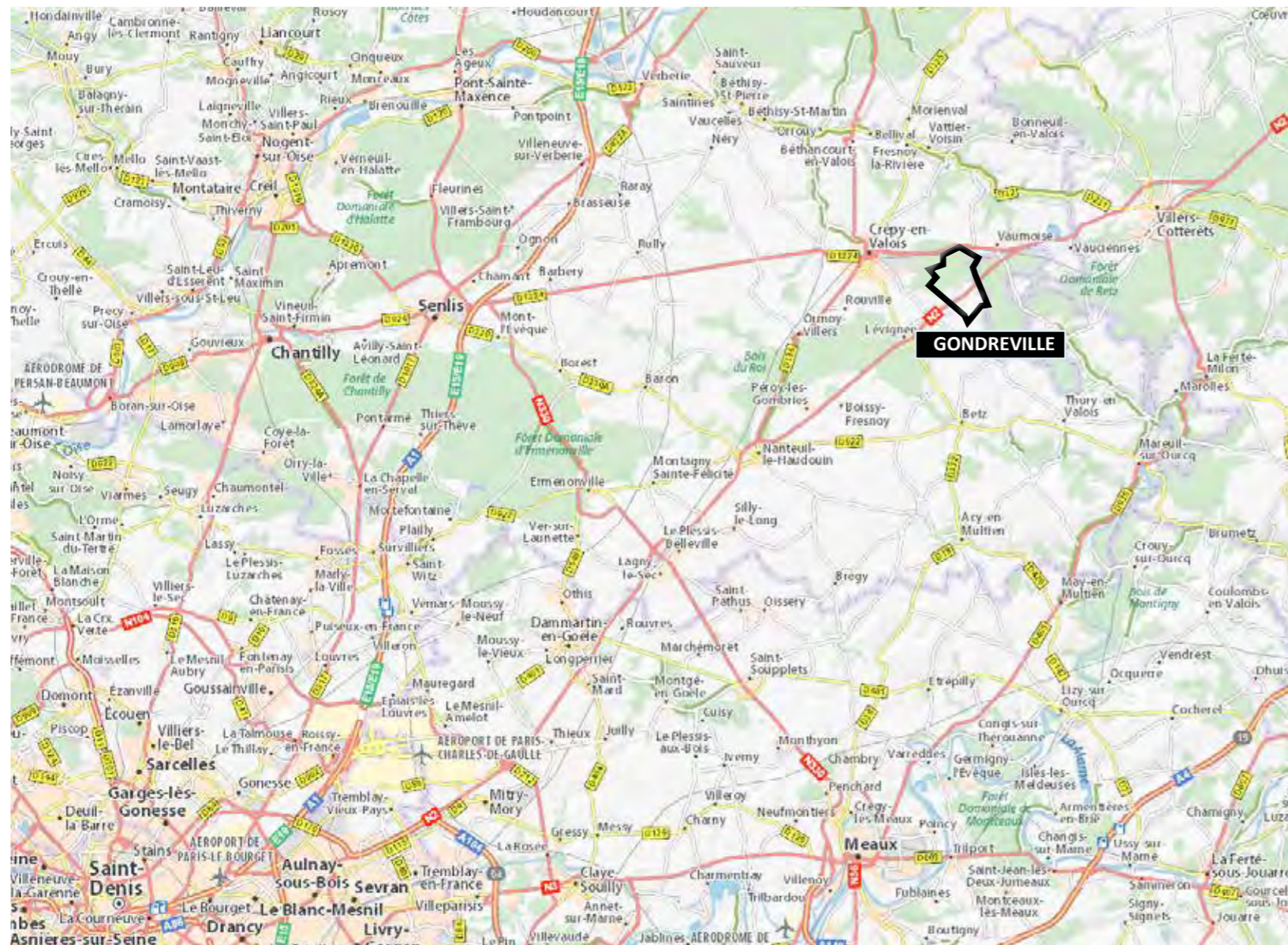
Le projet de PLU sera arrêté par délibération du conseil municipal, puis transmis pour avis et observations à l'ensemble des personnes publiques ayant demandé à être consultées. Le projet de PLU sera ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU sera finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

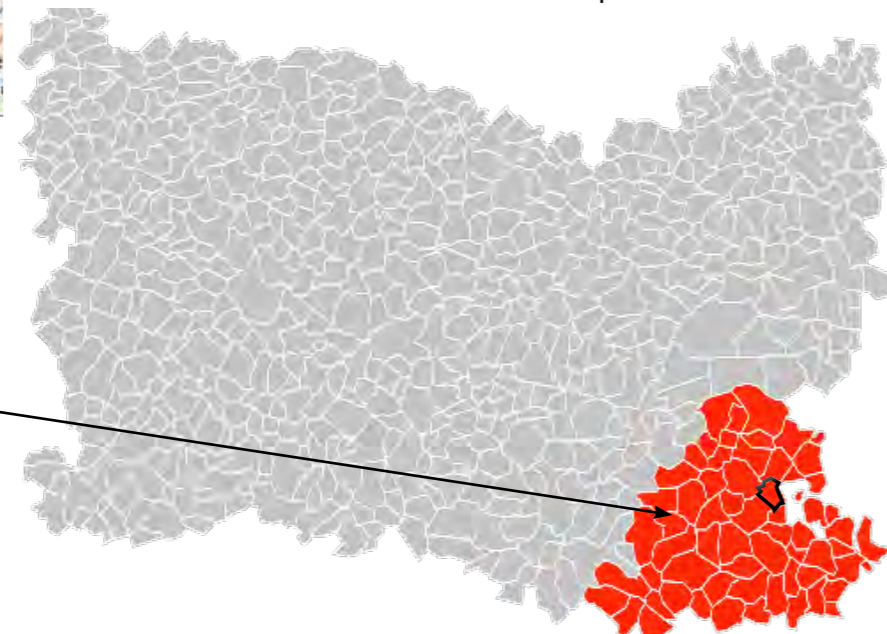
I - Gondreville dans son contexte intercommunal

1.1 Localisation de la commune



Source : Viamichelin.fr

Gondreville à l'échelle intercommunale et départementale :



Périmètre de la CCPV

Commune de Gondreville

La commune de Gondreville se situe en limite sud-est du département de l'Oise, au contact du département de l'Aisne. Elle fait partie de l'arrondissement de Senlis et du canton de Nanteuil-le-Haudouin.

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

Le pôle urbain limitrophe de Crépy-en-Valois, principal pôle d'attractivité et de rayonnement du Pays de Valois qui regroupe 62 communes, est rapidement accessible par la RD25.

Le territoire communal comprend 709 hectares et accueille 212 habitants au dernier recensement communal de 2015.

Gondreville est entourée par les communes de Vaumoise, Coyolles, Ormoy-le-Davien, Lévigien, Crépy-en-Valois et Russy-Bémont.

La commune est rattachée à la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) créée le 24 décembre 1996. L'intercommunalité regroupe

62 communes pour un total de 55 142 habitants en 2015.

La CCPV a pour compétences :

- l'aménagement du territoire
- le tourisme et l'attractivité du territoire,
- la culture et service à la population
- l'environnement et la gestion des déchets
- la gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et de l'assainissement
- le développement économique

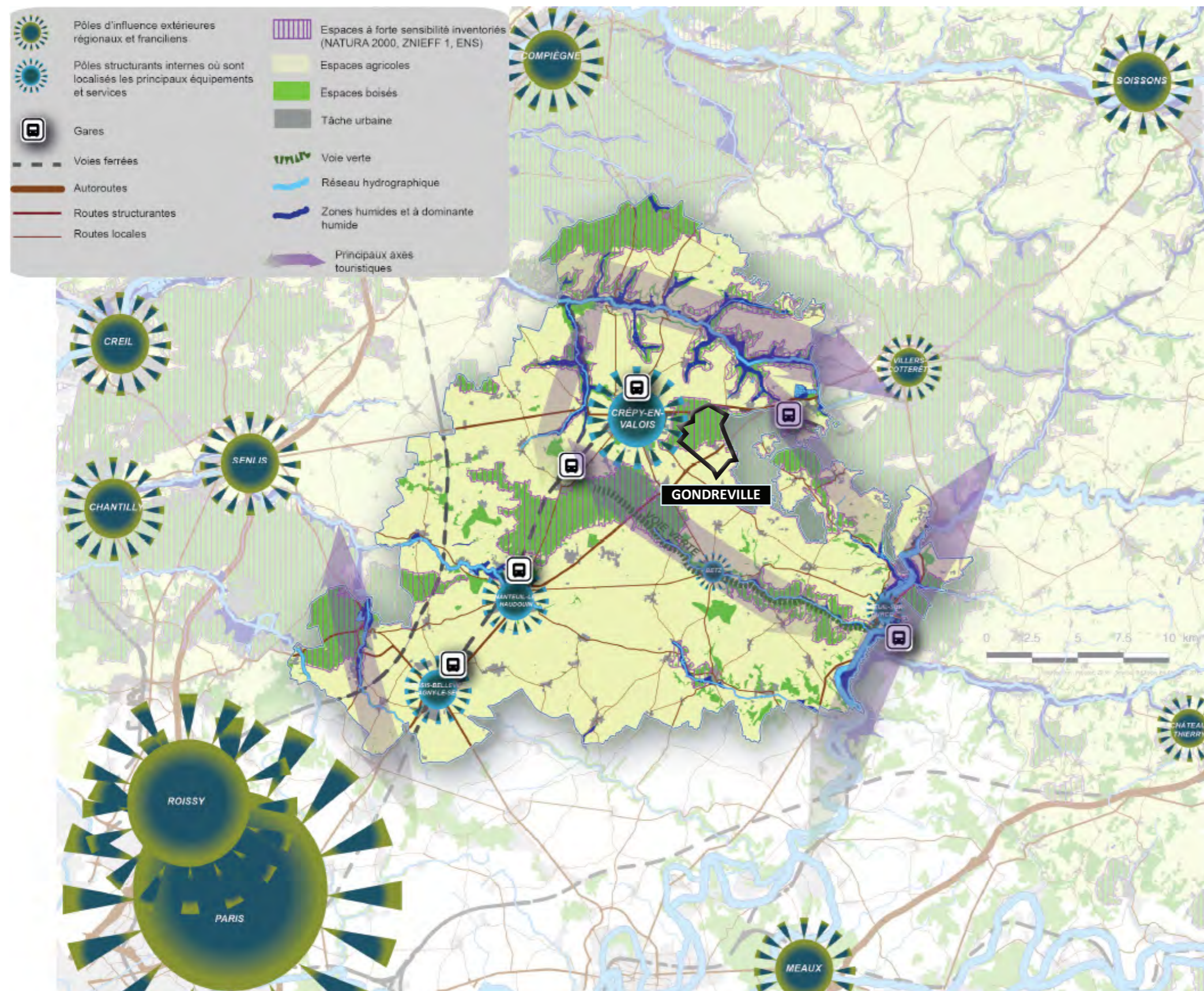
Dans le cadre de la compétence aménagement du territoire, la Communauté de Communes du Pays de Valois a adopté un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle des 62 communes en 2011, et dont la révision générale a été approuvée le 7 mars 2018. Il est rappelé que les dispositions du PLU de Gondreville doivent être compatibles avec celles du SCOT révisé du Pays de Valois.

La partie nord de la commune est également intégrée au Syndicat de la Basse Vallée de l'Automne (SAGEBA) doté d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Ces documents de portée intercommunale ont à intégrer les dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts de France approuvé en août 2020.

I - Gondreville dans son contexte intercommunal

1.2 Gondreville : une commune dans la couronne du pôle urbain de Crépy-en-Valois



Source : PADD du SCOT

En termes d'organisation territoriale de l'emploi, selon la carte des territoires vécus de l'Insee, Gondreville est une commune située «dans la couronne d'un grand pôle», à savoir celui de l'agglomération parisienne.

Cependant, en regardant avec attention les déplacements quotidiens pour l'accès à l'emploi, près de 75% des actifs occupés qui habitent la commune se rendent dans un pôle d'emploi de l'Oise (Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin, Le Plessis-Belleville ou Senlis) ou de l'Aisne, en particulier à Soissons qui capte près de 16 % des actifs. Seulement 26% des actifs occupés se rendent dans un pôle d'emploi de la région parisienne, en particulier en Seine-Saint-Denis ou à Paris. A noter qu'en 2015, plus de 12% des actifs travaillent sur la commune.

Par conséquent les déplacements pour l'emploi sont relativement concentrés vers l'accès à la RN2 vers le sud-ouest, vers la région parisienne et vers les pôles d'emplois locaux majoritairement situés à l'ouest et au sud-ouest.

En termes d'organisation territoriale des services et équipements, la commune de Gondreville dépend essentiellement du pôle urbain de Crépy-en-Valois pour accéder à la fois aux commerces et services de la gamme intermédiaire et supérieure (magasin de vêtements, collège, opticien, etc.), mais également pour les commerces et services de proximité. Le pôle urbain est situé à 7 km, il est aisément accessible en 10 mn en voiture et en une vingtaine de minutes à vélo par la rue du Bois de Tillet qui se prolonge par l'avenue Sadi Carnot sur la commune de Crépy-en-Valois.

Selon l'Insee, Crépy-en-Valois est considéré comme une pôle de service intermédiaire doté d'une gamme d'équipements assez développée pour répondre aux besoins des communes du Pays du Valois.

I - Gondreville dans son contexte intercommunal

1.3 Bilan du SCOT révisé du Pays de Valois (approuvé en mars 2018)

Les thématiques	Les orientations du SCOT	Éléments à intégrer au PLU
<p>POPULATION ET HABITAT</p> <p>Renforcer la visibilité du Valois et valoriser ses espaces de vie</p>	<p>Affirmer le rayonnement du pôle urbain de Crépy-en-Valois et de sa couronne qui comprend les communes de Gondreville, Lévignen, Rouville, Duvy, Séry-Magneval, Feigneux et Russy-Bémont.</p>	<p>Gondreville est identifiée dans la couronne du pôle urbain. Le PLU de la commune devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porter le rayonnement des fonctions économiques et résidentielles du pôle urbain • Constituer par leur modèle urbain un espace d'attractivité résidentielle pour les seniors, les actifs et les étudiants.
	<p>A l'échelle du pôle urbain et des 7 communes de sa couronne, l'objectif est d'atteindre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un gain de + 3 172 habitants entre 2014 et 2035, soit 20 639 habitants à l'horizon 2035 (croissance démographique de + 0,81% en moyenne par an). - Un gain de + 2 168 résidences principales entre 2014 et 2035 <p>Le SCOT 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.</p> <p>Ces perspectives de développement restent soumises à la prise en compte des contraintes environnementales, en lien avec les capacités techniques (réseaux, etc.) et devront se réaliser sur la base d'une optimisation de la ressource foncière tout en évitant l'étalement urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'objectif de 3 172 habitants supplémentaires est à étudier au regard des projets fixés dans les PLU des communes du pôle urbain et de la couronne. Selon les estimations, il resterait une enveloppe d'environ 300 habitants à répartir entre les communes dont le document d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision (Crépy-en-Valois, Gondreville et Rouville). <p><i>Crépy-en-Valois : 17 000 habitants à horizon 2015 (PLU adopté en 2007 / PLU en cours de révision) ; Lévignen : 1051 habitants à horizon 2030 (PLU adopté en 2018) ; Rouville : 263 habitants en 2015 (INSEE 2015 / PLU en cours de révision) ; Duvy : environ 650 habitants à horizon 2025 (INSEE 2010 + estimation logements attendus x 2,45 hab./lgt.) ; Séry-Magneval : 331 habitants à horizon 2030 (PLU adopté en 2018) ; Feigneux : environ 500 habitants à horizon 2025 ; Russy-Bémont : 336 habitants à horizon 2020 (PLU adopté en 2007) => 20 331 habitants prévus à horizon 2035.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'objectif de 2 168 logements supplémentaires est à étudier au regard des projets fixés dans les PLU des 8 communes. Il resterait une enveloppe d'environ 700 logements à répartir entre les communes. <p><i>Crépy-en-Valois : + 1100 à 1200 logements à horizon 2015 ; Lévignen : + 50 logements à horizon 2030 ; Rouville (PLU en cours de révision) ; Duvy : + 70 logements ; Séry-Magneval : + 31 logements à horizon 2030 ; Feigneux : + 50 à 65 logements ; Russy-Bémont : + 36 logements => + 1 442 logements prévus à horizon 2035.</i></p>
	<p>Maîtriser la consommation foncière en matière de construction de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utiliser prioritairement les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins foncier pour la réalisation de nouveaux logements (dents creuses, réhabilitation, réduction de la vacance, division). • A l'échelle du pôle urbain et de sa couronne, 35 hectares sont voués au développement résidentiel (pour 43% des logements, 57% étant estimés au sein de l'enveloppe urbaine). • Les densités moyennes attendues dans les communes de la couronne du pôle urbain sont de 18 logements / ha. 	<p>Une analyse fine du potentiel de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée est à effectuer.</p> <p>Le PLU de Gondreville a la possibilité de consommer une partie des 35 ha prévus pour le développement résidentiel du pôle urbain et de sa couronne, en fonction des projets réalisés depuis 2014 et à venir prévus dans les documents d'urbanisme des 8 communes à horizon 2035.</p> <p>La densité des secteurs à enjeux d'aménagement qui serait affiché au PLU de Gondreville devront être de 18 logements / ha en moyenne.</p>
	<p>Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé • Autoriser la transformation de bâtiments anciens (bâtiments agricoles...) 	<p>Une part importante du parc de logement de Gondreville a été réalisé dans les décennies 1970 à 1980, pouvant impliquer des besoins en terme de rénovation thermique.</p>
	<p>Diversifier l'offre en habitat en proposant une gamme plus large de logements et favoriser la mixité dans les opérations d'habitat</p>	<p>Diversifier le parc résidentiel pour des habitants de tout âge et tout type de revenus : offrir plus de petits logements pour les personnes âgées et les jeunes, diversifier les types de logements (accession, locatif...) et leur taille (nombre de pièces).</p> <p>Répondre à l'objectif du SCOT de créer au moins 10% de la nouvelle offre d'habitat en logement social sur l'ensemble du territoire.</p>

I - Gondreville dans son contexte intercommunal

Les thématiques	Les orientations du SCOT	Éléments à intégrer au PLU
ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET DÉPLACEMENTS Répondre aux besoins des ménages et faciliter le déploiement des mobilités entre territoires	Prendre en compte les besoins du territoire en services et équipements <ul style="list-style-type: none"> Anticiper les besoins au regard des objectifs de croissance de la population, par l'entretien des équipements existants et la programmation de nouveaux dans les futures opérations d'aménagement 	La commune de Gondreville n'est pas identifiée pour accueillir des équipements intercommunaux ou pour le développement d'un pôle commercial, dont la localisation sera privilégiée sur les pôles urbains structurants le territoire.
	Soutenir les projets d'infrastructure améliorant les mobilités : <ul style="list-style-type: none"> Projets de mise à 2x2 voies de la RN2 (inauguré en 2018), Projet de liaison RN2/RN31, déviation au sud de Crépy-en-Valois (Études démarrées) 	La déviation de la RN2 au sud du bourg de Gondreville a des incidences directes sur l'aménagement et le développement du territoire communal, à prendre en considération au PLU.
	Créer des nœuds de mobilité pour favoriser les transports alternatifs (Etude multimodale du SMTO en cours sur la gare de Crépy-en-Valois).	La commune de Gondreville n'est pas identifiée comme un nœud de mobilité à l'échelle du territoire du Pays de Valois. Cependant, la commune est située au contact du pôle urbain de Crépy-en-Valois ciblé comme nœuds structurant le territoire. Le SCOT préconise d'améliorer les accès depuis la RN2 vers ce nœud structurant et de faciliter les parcours piétons et cyclables vers la gare : le PLU de Gondreville pourra prévoir l'amélioration de l'accessibilité vers Crépy-en-Valois pour tous les modes de transport (automobile, vélo, piéton).
	Faciliter le renforcement des liaisons douces	Il s'agit de renforcer les liaisons fonctionnelles et liaisons touristiques sur la commune pour développer les déplacements dit «actifs» (marche, vélo...). A noter que le territoire communal est traversé par le chemin de Grande Randonnée GR11.
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE Dynamiser une économie singulière, complémentaire des attracteurs voisins	Organiser le développement des activités économiques en priorité dans les pôles d'activités structurants (Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin, le Plessis-Belleville, ...) et dans les parcs d'activités de proximité (Lévignen, Rouville, Russy-Bémont, Vaumoise...). Maintenir les espaces artisanaux déjà aménagés en permettant leur extension, et non de nouvelles créations.	La commune de Gondreville ne compte pas de zone d'activités à ce jour, et elle n'est pas ciblée par le SCOT pour le développement d'une nouvelle zone d'activités.
	Créer les conditions du développement et de la diversification des activités agricoles : <ul style="list-style-type: none"> limiter les impacts de l'urbanisation sur l'espace agricole et protéger les espaces à forte valeur agronomique Maintenir la fonctionnalité des exploitations, éviter d'enclaver les terres agricoles, assurer les accès aux bâtiments agricoles et aux champs, éviter le rapprochement trop important de l'urbanisation au contact des bâtiments agricoles. Anticiper les besoins de maintien ou de transfert des sièges ou bâtiments d'exploitations Faciliter les activités de diversification agricole (vente directe, transformation des produits agricoles, hébergement touristique, ...). Encourager le développement des circuits-courts. 	Dans la définition de son projet communal, la commune devra veiller à optimiser les secteurs à enjeu d'aménagement (localisation, nombre de secteur, densités appliquée sur chaque secteur) pour limiter autant que possible la consommation d'espaces agricoles. Un échange avec les exploitants agricoles du territoire permettra de connaître leurs besoins et anticiper l'évolution des bâtiments agricoles et de connaître les circulations des engins agricoles sur le territoire. Faciliter la diversification de l'activité à travers les dispositions réglementaires du PLU (zone A et N) et le document d'urbanisme veillera à rendre possible la création de points de vente dans le bourg.
	Structurer le développement touristique pour soutenir l'attractivité du territoire : <ul style="list-style-type: none"> Identifier les monuments et points d'intérêt touristiques (Église Saint-Martin, château, ...) pour les protéger et les valoriser Organiser les parcours touristiques en prenant en compte une diversité des modes de déplacement (parcours équestres, vélos, piétons...) Développer l'offre d'hébergement touristique en lien avec le patrimoine naturel ou bâti 	La commune pourra veiller à préserver les vues et les accès aux éléments de patrimoine à travers la localisation des secteurs à enjeux d'aménagement et la prise en compte des perspectives dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Aucun circuit touristique n'a été répertorié sur la commune à l'échelle de la CCPV ou du PDIPR, mais un circuit cyclotouristique sur le thème des châteaux et abbayes du Valois emprunte la RD25 à l'ouest de Gondreville et des circuits de randonnées existent à Lévignen et à Crépy-en-Valois. La valorisation des connexions avec ces itinéraires pourrait être envisagée. La commune ne dispose pas d'hébergements touristiques.

I - Gondreville dans son contexte intercommunal

<p>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT</p> <p>Développer et vivre dans la «ceinture verte francilienne»</p>	<p>Maintenir les petits éléments du paysage (haie, bande enherbée, fossé,...).</p>	<p>Ces éléments de paysage jouent un rôle paysager et culturel, pour le maintien de la biodiversité, le maintien des sols et dans la gestion des ruissellements : ils peuvent être identifiés au PLU de façon à assurer leur pérennité et, en cas d'intervention sur l'élément identifié, le propriétaire devra demander une déclaration préalable en mairie.</p>
	<p>Valoriser la ressource du sous-sol et l'économie circulaire dans le cadre d'une gestion environnementale attentive et qualitative.</p>	<p>Une ancienne carrière est identifiée par le BRGM au nord du bourg. Le SCOT préconise de prendre en compte le potentiel de restauration, voire d'amélioration de la biodiversité sur ce secteur, selon le réaménagement en espace naturel, et/ou agricole.</p>
	<p>Organiser l'adaptation au changement climatique, valoriser les ressources environnementales et faciliter l'accompagnement des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelables à l'échelle de l'îlot ou du bâti. • Privilégier les modes de construction s'orientant vers une consommation énergétique maîtrisée • Prendre en compte les besoins d'isolation et de gestion thermiques, ... 	<p>Le projet communal devra tenir compte des économies d'énergies dans la construction et de la production d'énergies renouvelables, tout en veillant à l'intégration des constructions dans le patrimoine bâti existant.</p>
	<p>Assurer un fonctionnement écologique durable du Pays de Valois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les réservoirs de biodiversité (sites inscrits dans les périmètres des ZNIEFF de type 1, des ENS) • Protéger et valoriser les continuités écologiques entre les différents milieux 	<p>Le bois de Tillet est identifié au SCOT comme «réservoir de biodiversité» du fait de son identification en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (Massif forestier de Retz) et comme Espace Naturel Sensible (Lisières de la Forêt de Retz). De ce fait, des dispositions réglementaires devront être prises au PLU afin d'assurer son maintien et ses caractéristiques écologiques. Dans tous les cas, ce réservoir devra être protégé du développement de l'urbanisation (sauf projets d'intérêt général ou extensions limitées des constructions existantes).</p> <p>Le SCOT identifie une continuité écologique entre les massifs du Bois du Roi au sud-ouest du territoire communal et le bois de Tillet. Le PLU devra veiller à assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques en limitant l'urbanisation, en autorisant l'implantation de bâtiments agricoles en s'assurant que les continuités écologiques soient maintenues, en préservant la végétation existante.</p>
	<p>Gérer la ressource en eau et les capacités d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'application du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de la CCPV • Garantir une bonne qualité de l'eau en intégrant les différents périmètres de protection du point de captage de la commune situé au nord du bourg. 	<p>Le PLU de Gondreville devra intégrer la protection de la ressource en eau prélevée dans le captage situé au nord du bourg. Ce captage n'étant pas retenu dans le SDAEP et de nouvelles constructions peuvent être admises sous condition de respecter l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP).</p>
	<p>Préserver les zones de vie des risques naturels et technologiques et des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le risque incendie et feux de forêt nécessite de protéger les espaces boisés. • Le PLU devra prendre en compte le risque de mouvement de terrain lié aux cavités. • Prendre en considération les nuisances sonores liées aux voies structurantes. 	<p>Le PLU de Gondreville devra veiller à protéger les espaces boisés sur la commune.</p> <p>La commune devra prendre en considération les aléas de mouvements de terrain (aléa faible) dans le bois de Tillet, sans incidences sur le bourg, et une cavité souterraine suspectée par le BRGM à l'ouest du bourg (marnière non confirmée par le propriétaire foncier).</p> <p>Éviter d'augmenter l'exposition au bruit, la RN2 étant concernée par un périmètre de prescription acoustique sur 250 m de part et d'autre de l'infrastructure.</p>
	<p>Préserver les paysages et améliorer les entrées de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les caractéristiques des différents types d'espaces. • Améliorer les entrées de ville et le traitement des axes de communication (démarche éco-paysagère, limitation de la publicité, bonne intégration des nouveaux quartiers en lisière urbaine, traitement du front urbain et des espaces publics, présence de végétal...) 	<p>La commune est concernée par des paysages de plateaux agricoles et des paysages de coteaux boisés, dont les caractéristiques devront être analysées et préservées par des dispositions réglementaires adaptées (protection du couvert boisé, maintien des espaces ouverts...).</p> <p>L'intégration des secteurs à enjeu d'aménagement dans l'environnement existant, en particulier sur les franges du bourg, fera l'objet d'une réflexion sur le traitement paysager, les formes et typologies bâties,... dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>

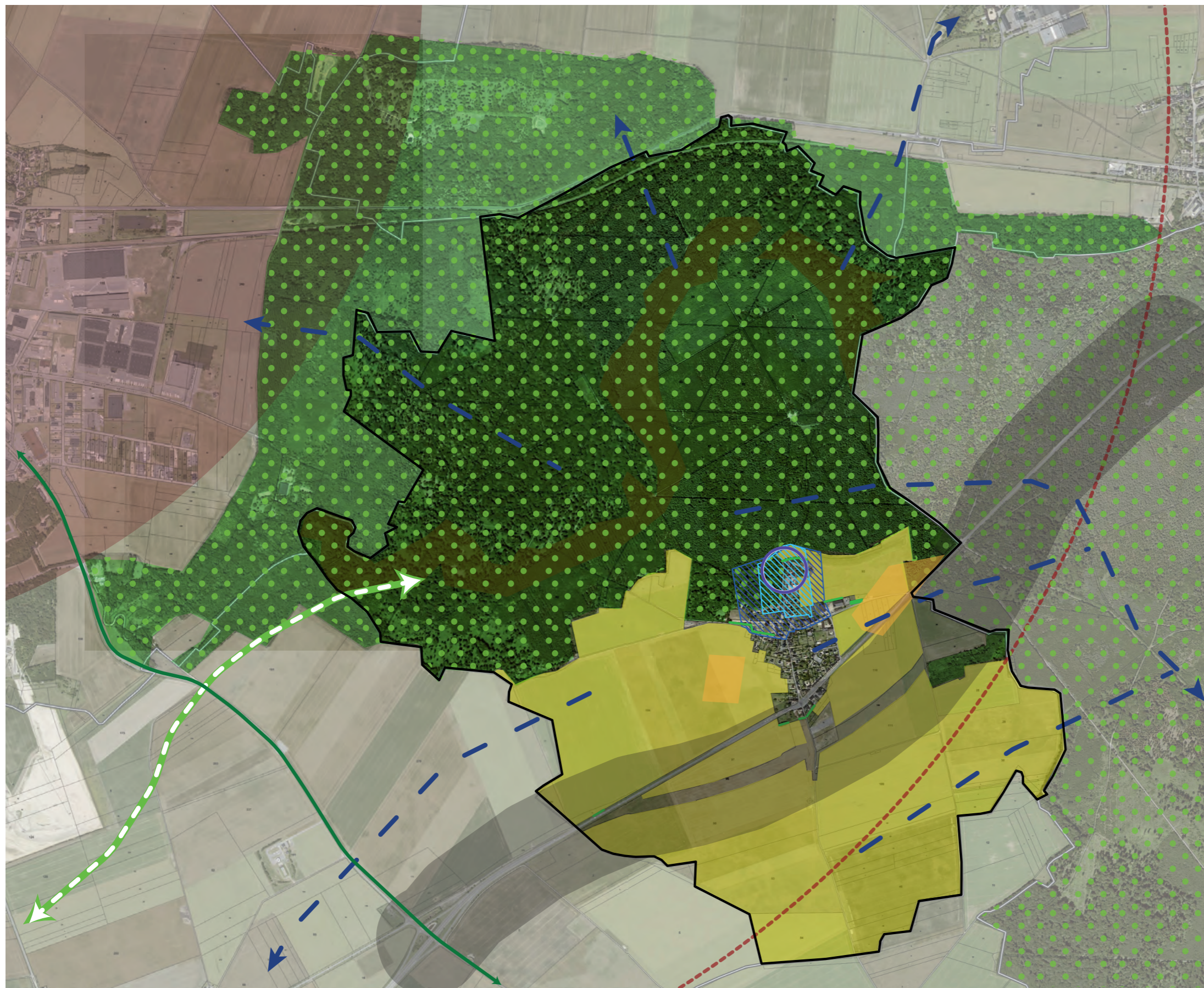
I - Gondreville dans son contexte intercommunal




1.4 Bilan du SAGE de la Vallée de l'Automne adopté en 2016

Enjeux	État des lieux sur la commune et objectifs à atteindre.	Éléments à intégrer au PLU
1 - Maîtriser les prélèvements pour garantir un bon état quantitatif des ressources souterraines et de surface	<p><u>Etat des lieux sur la commune :</u> La ressource en eau sur la commune dépend du point de captage au nord du bourg et de la ressource de la nappe d'eau souterraine «Eocène du Valois» dont l'état qualitatif et chimique est jugé bon depuis 2015, et les stocks d'eau disponibles sont importants.</p> <p><u>Objectifs à atteindre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Produire une connaissance suffisante sur les ressources en eau souterraine et des besoins • Maîtriser, secteur de consommation par secteur de consommation, l'évolution des prélèvements • Diminuer la pression sur les têtes de bassin versant. Il convient de répartir la pression sur l'ensemble du territoire et non plus uniquement en amont de l'Automne. 	<p>Assurer la compatibilité du PLU avec l'objectif de maintien du bon état quantitatif : maîtriser la consommation d'eau en évaluant les besoins en eau supplémentaires lié au développement démographique ou des activités sur le territoire communal. Le règlement du PLU peut prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales pour les particuliers.</p> <p>En parallèle au PLU, diagnostiquer les systèmes AEP pour en déterminer les points noirs et améliorer les réseaux d'alimentation en eau potable. Le développement de Gondreville ne pourra se faire que si les réseaux sont jugés suffisants.</p> <p>Afin de renflouer les nappes d'eau, inciter à la perméabilisation des sols. Le règlement du PLU peut notamment prévoir des coefficient de perméabilité.</p>
2 - Préserver la qualité des eaux souterraines	<p><u>Etat des lieux sur la commune :</u> La commune est en assainissement autonome, contrôlés par le SPANC de la CCPV et l'activité agricole est présente sur la commune. La pollution de la nappe phréatique par les eaux pluviales et rejets d'eaux usées doit être évité.</p> <p><u>Objectifs à atteindre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les programmes d'amélioration des rejets (Accélérer et généraliser le contrôle des branchements d'assainissement) • Améliorer la prise en charge des écoulements par temps de pluie. Il convient d'étudier les ruissellements sur le bassin versant (zonage pluviaux). Favoriser le traitement des eaux pluviales sur les secteurs à urbaniser • Accompagner les entreprises, les particuliers et les services publics pour la gestion des polluants • Suivre l'évolution de la qualité des eaux, partager l'information (bilan annuel) et adapter la réponse 	<p>Améliorer les fonctionnements des SPANC et veiller à la conformité de l'assainissement non collectif.</p> <p>Améliorer la prise en charge des écoulements par temps de pluie. Les axes de ruissellement identifiés et pris en compte dans le PLU et le règlement pourra inciter à une infiltration des eaux pluviales sur les parcelles. Le SAGE préconise la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales en parallèle à l'élaboration du PLU. Préconiser le traitement des eaux pluviales à la source.</p> <p>Le SAGE recommande de réaliser des études «d'Aire d'Alimentation de Captage» (AAC) qui visent à protéger les points de captage contre les pollutions diffuses (protections plus larges que les périmètres de protection rapprochés et éloignés autour du captage). Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole (mise en place de MRAE, passage à l'agriculture biologique, suivre les plans d'épandages...).</p>
3 - Préserver le potentiel écologique du bassin versant de l'Automne	<p><u>Etat des lieux sur la commune :</u> La commune n'est pas traversé par un cours d'eau et n'est pas directement concernée par cet objectif du SAGE.</p>	La commune n'est pas concernée
4 - Maîtriser les risques d'inondations et de coulées de boue pour assurer la sécurité des personnes et limiter les transferts de polluants des cours d'eau	<p><u>Etat des lieux sur la commune :</u> Le bourg de Gondreville est directement concernée par des risques de ruissellement et de coulées de boues (2 arrêtés de catastrophe naturelles par le passé en 1988 et 1999).</p> <p><u>Objectifs à atteindre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquérir la connaissance et cartographier le risque d'inondations et de coulées de boues • Mettre en œuvre des actions de protection : Éviter les coupes et préserver les bandes enherbées, haies et fossés dans les secteurs de ruissellement, mettre en œuvre des travaux contre le risque d'inondation • Assurer le suivi et limiter l'implantation dans les zones à risque. Éviter l'urbanisation des secteurs à risque. Réaliser une cartographie des risques à intégrer au PLU (la commune peut être assistée par le SAGEBA). 	<p>Prendre en compte les risques, localiser et réglementer les secteurs en conséquence : inondation, coulées de boues, retrait et gonflement des argiles, effondrements, cavités,...Inscrire en espace boisé classé les boisements participant à la prévention des coulées de boues (particulièrement les boisements à flanc de coteau) afin de garantir leur pérennité.</p> <p>Participer à la mise en place des bandes plantées et maintien des haies, herbe, arbustes et mares réglementairement. Prendre en compte le risque et éviter l'urbanisation des secteurs concernés.</p>

I - Gondreville dans son contexte intercommunal

Bilan cartographique du SCOT du Pays de Valois et du SAGE de l'Automne



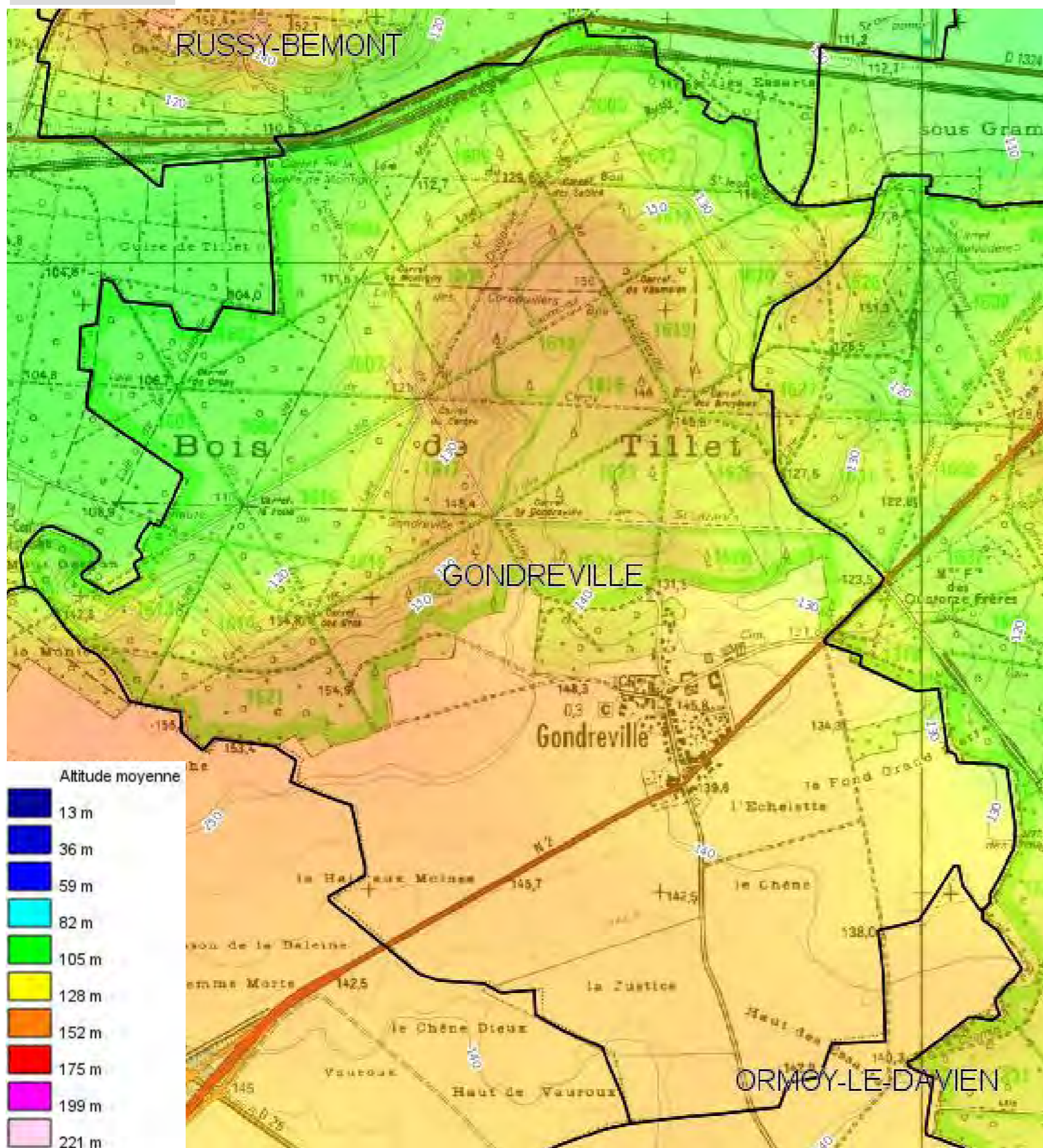
-  Pôle urbain de Crépy-en-Valois et sa couronne dont le rayonnement est à affirmer : + 3172 habitants et + 2168 résidences principales
-  Circuit cyclotourisme existant
-  Espaces agricoles dont la consommation doit être évitée, réduite ou compensée
-  Ancienne carrière pouvant être réaménagée en espace naturel et/ou agricole
-  Haies, bandes enherbées, alignements d'arbres à maintenir
-  Espace boisé à protéger
-  Réservoir de biodiversité à maintenir
-  Corridor écologique à protéger et valoriser
-  Périmètre de protection rapproché de la ressource en eau, dans lequel les nouvelles constructions sont interdites
-  Périmètre de protection éloigné à prendre en compte
-  Aléa de mouvement de terrain à prendre en compte
-  Secteur concerné par des coulées de boues à prendre en compte
-  Axes de ruissellement à prendre en considération
-  Secteur concerné par des nuisances sonores autour de la RN2 à prendre en compte

Réalisation : Arval urbanisme
Fond de plan : Géoportail 2018
0 250 m 500 m

Bilan du SCOT et du SAGE

II - Etat initial de l'environnement

2.1 Le relief



Commune de Gondreville

Source : Cartelie - DDT60

LE RELIEF

Le relief communal se décompose selon trois principales entités : les prémices de la vallée de l'Automne au nord, les coteaux abrupts dominées par une butte, et enfin le plateau agricole au sud.

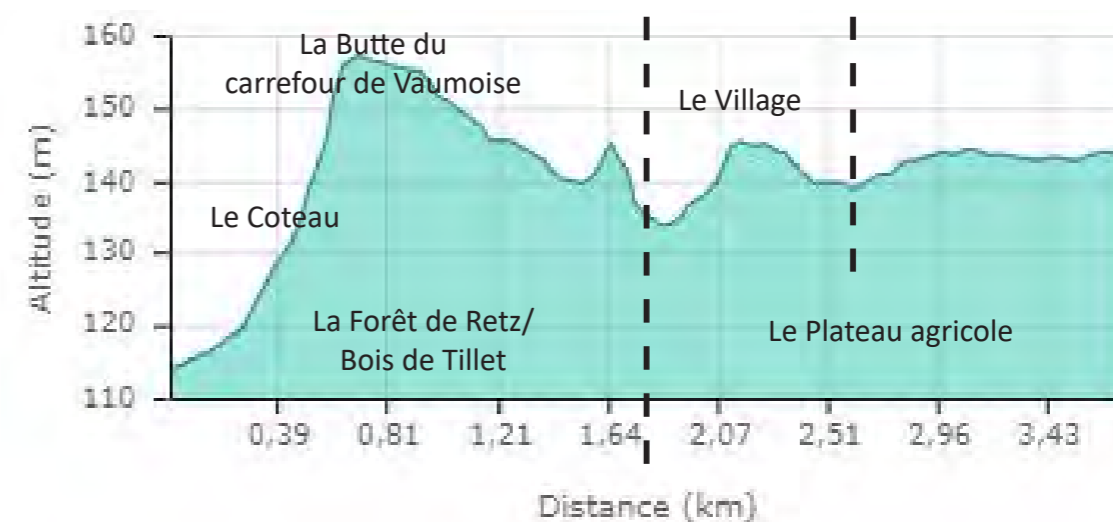
Le **prémices de la vallée de l'Automne et de ses affluents** correspondent au point le plus bas du territoire communal, avec une altitude de 104 m au lieu-dit «Culée de Tillet», situé dans l'axe du ru des Taillandiers qui traverse Crépy-en-Valois.

Les **pentés des coteaux amorçant le plateau** sont relativement abrupts, avec un dénivelé d'environ 10% à 15% passant de 110 à 150 m en moyenne. Ces coteaux se situent à la lisière entre le massif forestier et le plateau agricole à l'ouest et aboutissent à la formation d'une butte calcaire au lieu-dit « la carrefour de Vaumoise», point culminant du territoire communal à 158 m d'altitude, situé au cœur du bois de Tillet.

Le **plateau céréalier et calcaire** présente peu de relief. Légèrement incliné d'ouest en est, son altimétrie varie entre 145 m à l'ouest et 130 m à l'est. Il est traversé par quelques talwegs qui collectent et concentrent les eaux pluviales sur le territoire. Le secteur aggloméré du village de Gondreville se situe sur ce plateau, aux franges du coteau et de la lisière forestière, à environ 140 m d'altitude.

Cette topographie faite de coteaux, d'un vaste plateau et d'une butte génère un paysage varié. Cependant, Gondreville ne compte pas de points de vue sur des perspectives lointaines puisque les points hauts du territoire sont occupées par le massif forestier qui génère un paysage fermé, tandis que le plateau agricole offre des paysages ouverts mais avec peu de relief.

Profil altimétrique Nord/Sud :

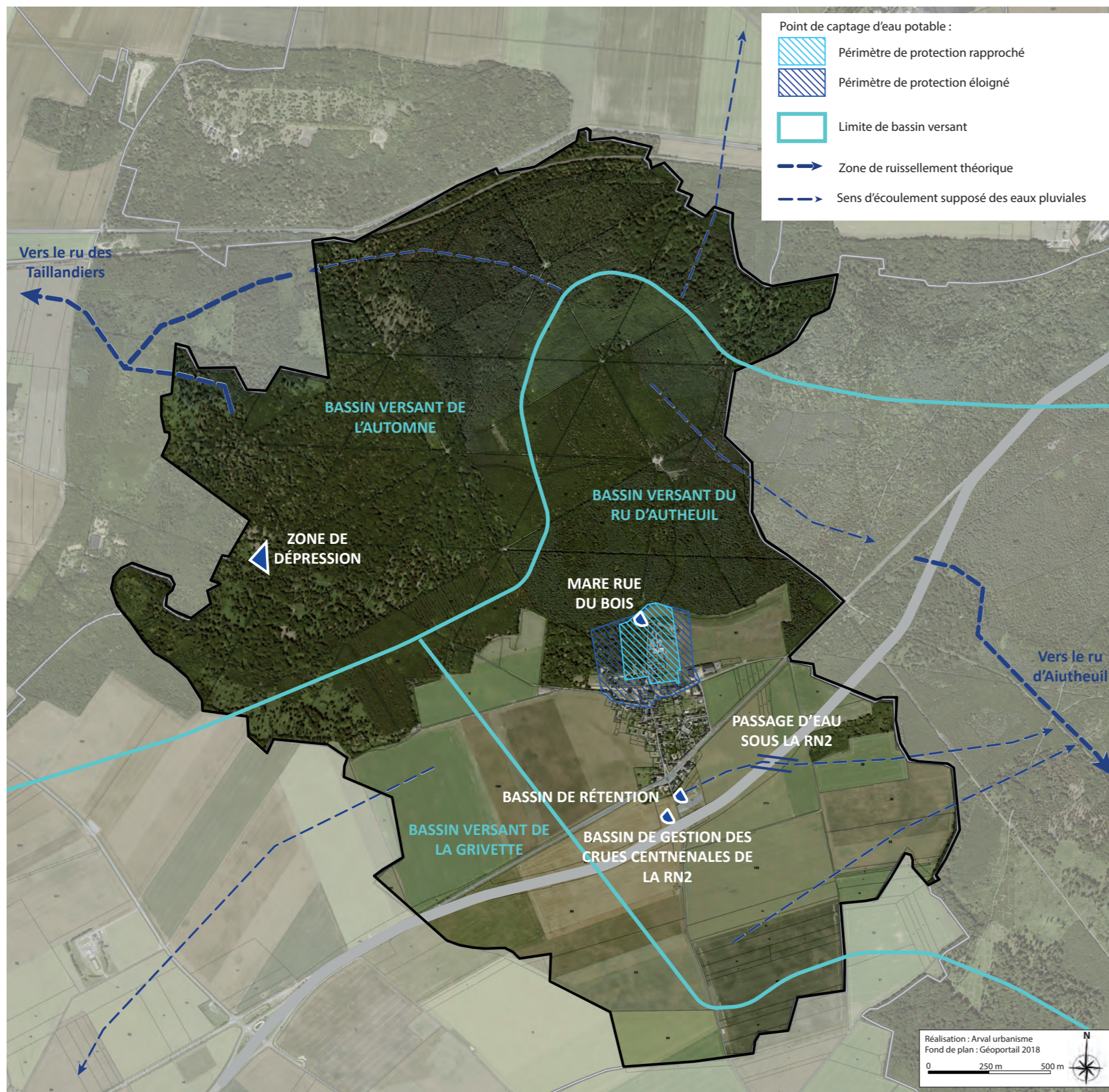


Source : Géoportail - IGN

Relief

II - Etat initial de l'environnement

2.2 L'hydrographie et le bilan du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et du SAGE de l'Automne



L'HYDROGRAPHIE

Le territoire communal de Gondreville **n'est traversé par aucun cours d'eau**. Les rus les plus proches sont celui des Taillandiers situé à 2 km à l'ouest, sur la commune de Crépy-en-Valois, et le ru de Russy situé à plus de 1 km au nord des limites communales, sur la commune de Russy-Bémont. Ces rus sont des affluents indirects de l'Automne. A 5 km au sud, s'écoule la Grivette sur la commune de Betz, et à 6 km à l'est s'écoule le ru d'Autheuil qui prend sa source sur la commune d'Ivors, deux rus affluents directs de l'Ourq.

Le territoire communal fait ainsi partie du bassin de la vallée de l'Automne pour sa partie nord jusqu'aux coteaux, du bassin versant du ru d'Autheuil pour la partie agglomérée et une large partie à l'est du territoire communal, et du bassin versant de la Grivette pour les franges ouest et sud de la commune. L'ensemble de ces bassins versants sont situés dans le bassin hydrographique de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 (le SDAGE 2016-2021 ayant été annulé en janvier 2019).

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin, avec lesquels le PLU doit être compatible. La notion de compatibilité implique une absence de contradiction entre le contenu des documents d'urbanisme et celui du SDAGE. Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

II - Etat initial de l'environnement

Périmètres de protection autour des points de captage :



Source : Cartelie - DDT60

 Alimentation Eau Potable : périmètre rapproché

 Alimentation Eau Potable : périmètre éloigné

Les orientations du SDAGE sont déclinées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de l'Automne, approuvé le 10 mars 2016, et dont les principaux enjeux visent à :

- Maîtriser les prélèvements pour garantir un bon état quantitatif des ressources souterraines et de surface ;
- Poursuivre la reconquête de la qualité des eaux de surface et préserver la qualité des eaux souterraines ;
- Développer et préserver le potentiel écologique fort du bassin versant de l'Automne et des milieux associés ;
- Maîtriser les risques d'inondations et de coulées de boue pour assurer la sécurité des personnes et limiter les transferts de polluants aux cours d'eau.

En revanche, il n'y a pas de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sur les bassins versants de la Grivette et du ru d'Autheuil.

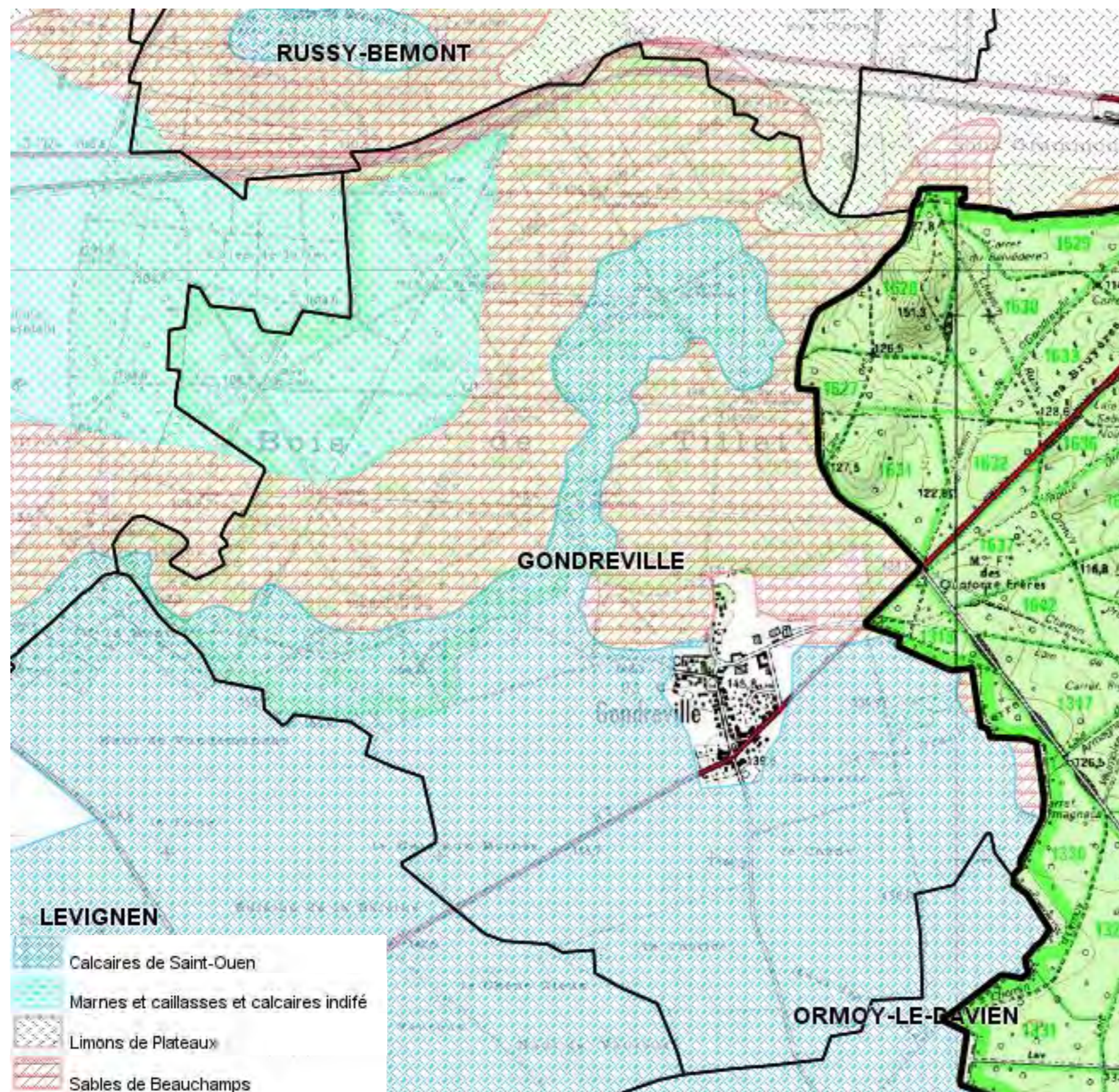
Gondreville compte un point de captage d'eau potable sur son territoire, situé au nord du secteur aggloméré. La ressource en eau est protégée par un périmètre de protection institué par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité (DUP) en date du 4 mars 1987. D'après les données recensées par le SAGE en 2012, le captage de Gondreville fait partie des catégories de captage dont la concentration en nitrate est à 75% des seuils d'alerte (de 37 mg/l selon les normes). A ce titre, le schéma directeur d'alimentation d'eau potable de la CCPV préconise à terme le raccordement du réseau d'eau potable de Gondreville avec celui de Lévis. Dans l'attente, des mesures sont en cours de discussion avec les autorités compétentes pour mettre en conformité la qualité de l'eau captée et distribuée dans la commune depuis le point de captage existant.

Aucune zone humide ou zone à dominante humide n'a été recensée sur le territoire communal. **Gondreville compte une mare historique située rue du Bois en lisière avec le massif forestier et un bassin de rétention situé rue d'Ormoy-le-Davien.** La mare se situe à l'angle du parc du château mais appartient au domaine public. Les mares et bassins ont un intérêt environnemental et paysager certain. Il s'agit en effet de milieux riches en biodiversité, qui ont un intérêt paysager au titre des éléments de petit patrimoine ancien de la commune. Enfin, cette mare étant située sur un point bas du territoire, elle permet de recueillir une partie des eaux de ruissellement en provenance du massif forestier comme du tissu bâti.

Le territoire communal n'est pas directement parcouru par le réseau théorique des zones de ruissellement définies en fonction de la pente, étant donné la faible topographie du plateau agricole. Un axe de ruissellement prend sa source sur la commune de Gondreville vers la vallée du ru des Taillandiers sur la commune de Crépy-en-Valois. Un point de dépression susceptible de concentrer l'eau de ruissellement se situe dans la forêt au lieu-dit «le carrefour de la Folie» au pied du coteau, et un second point de dépression se trouve au contact de la voie ferrée en limite nord du territoire communal. **Les axes de ruissellement n'ont donc pas d'incidences directes sur le secteur aggloméré.** Par ailleurs, la déviation de la RN2 a induit des aménagements pour la gestion des eaux pluviales en cas de crue centennale : un bassin a été aménagé au sud du bourg et l'écoulement vers l'axe de ruissellement du ru d'Autheuil est assuré en cas de débordement par un passage d'eau sous la RN2 mise à 2 x 2 voies.

II - Etat initial de l'environnement

2.3 Géologie et géomorphologie



Source : Cartelle - DDT60

LA GÉOLOGIE

La géomorphologie peut être considérée comme la résultante des actions combinées de la dynamique atmosphérique, des dynamiques érosives terrestres et du climat sur les substrats géologiques. Situé au nord du bassin parisien, le département de l'Oise représente la Picardie méridionale au relief diversifié en raison des alternances sableuses, argileuses ou calcaires.

Le territoire de Gondreville est situé à la **jonction entre la géologie de la vallée de l'Automne, et celle du plateau agricole**. La partie au nord-est du territoire communal est composée de «marnes, caillasses et calcaires indifférenciés», qui est une formation caractéristique des coteaux du ru des Taillandiers et de façon générale des rus de la vallée de l'Automne.

Une petite partie au nord-est composée de «limons de plateaux», qui est la formation géologique la plus présente sur les plateaux agricoles de l'Oise. A l'inverse, le plateau agricole qui couvre le sud du territoire communal, ainsi que la butte de Gondreville au lieu-dit «carrefour de Vaumoise», se compose de «calcaires de Saint-Ouen» propice à la culture du sol.

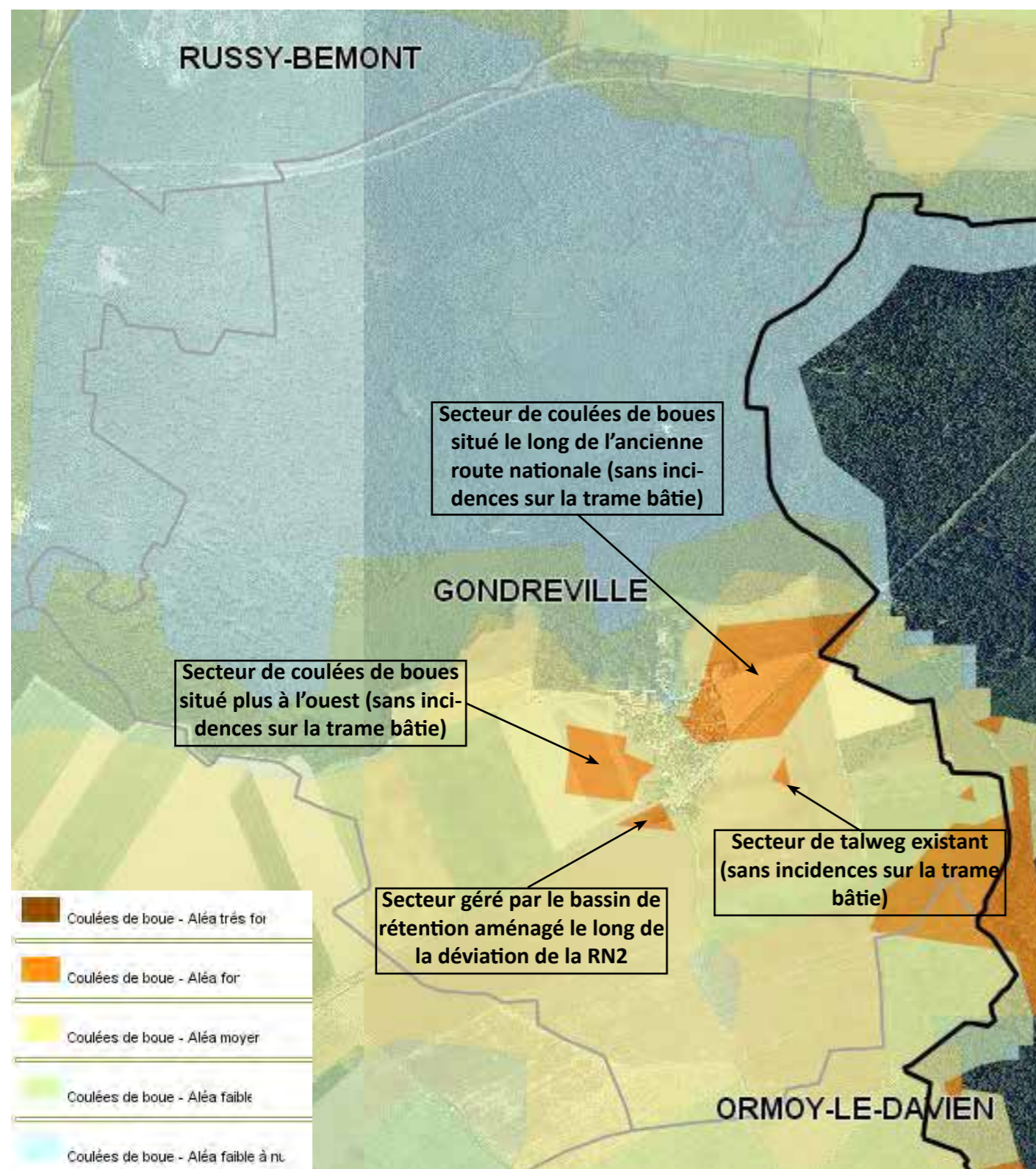
Une majorité du sol du massif forestier se compose de «sables de Beauchamps», en particulier sur les coteaux, moins propice à l'exploitation agricole des sols et expliquant le couvert forestier.

Le PLU doit prendre en compte le **schéma départemental des carrières** approuvé par arrêté préfectoral du 14 octobre 2015. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui définit les zones de protection compte tenu de la qualité et de la fragilité des milieux. Selon ce document, **l'ancienne carrière située rue du Bois au nord du bourg est identifiée comme secteur sensible pour lequel l'exploitation du sous-sol est désormais interdite**. Pour le reste du territoire communal, l'exploitation de carrières est possible, sous réserve d'études d'impact.

II - Etat initial de l'environnement

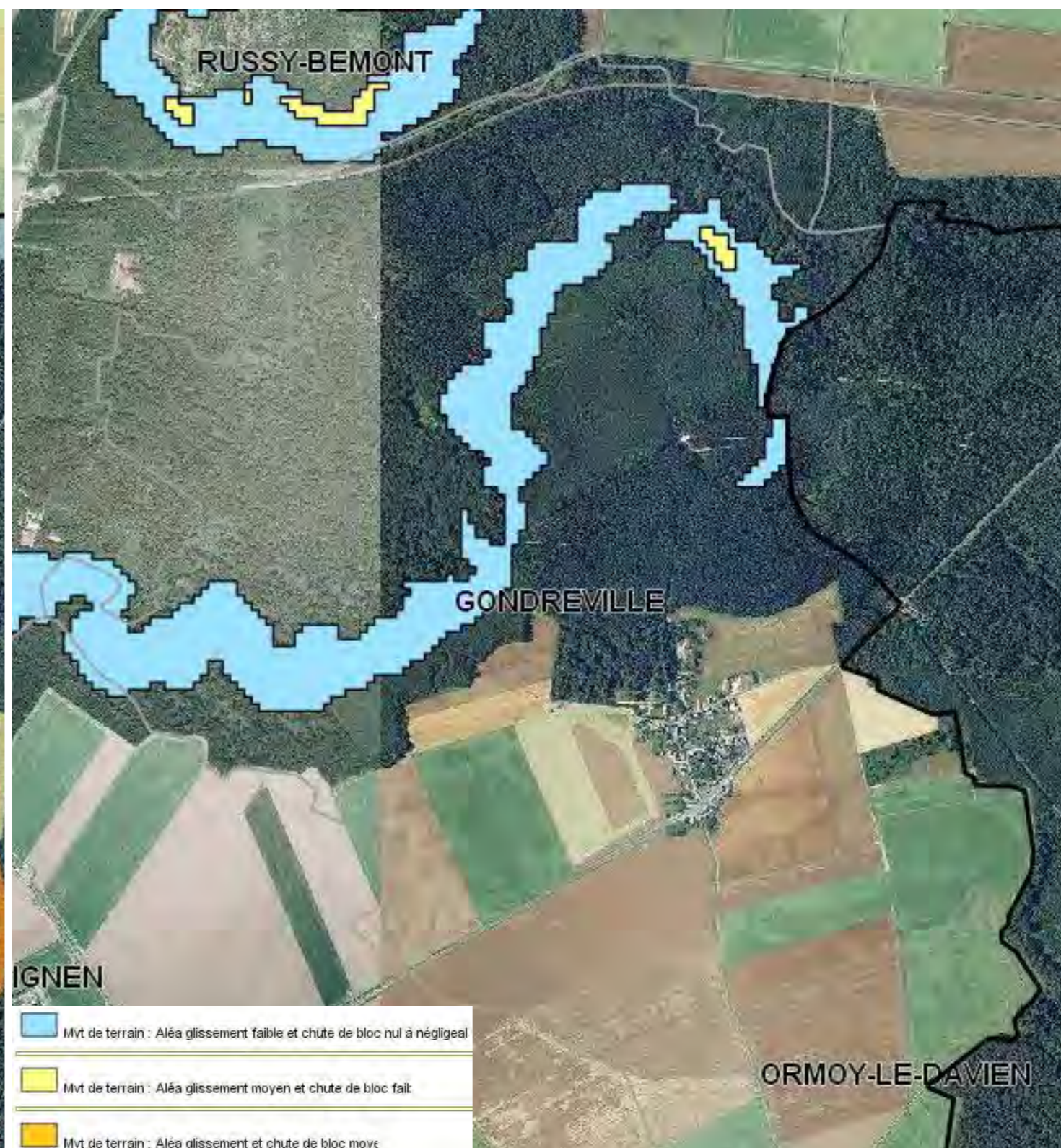
2.4 Les risques naturels majeurs

Risques de coulées de boues :



Les secteurs présentant un aléa fort de risque de coulée de boue figurant sur la cartographie ci-dessus, issue de l'application Cartelie de la DDT60, n'ont pas été confirmés par l'étude de zonage pluvial réalisée en 2019.

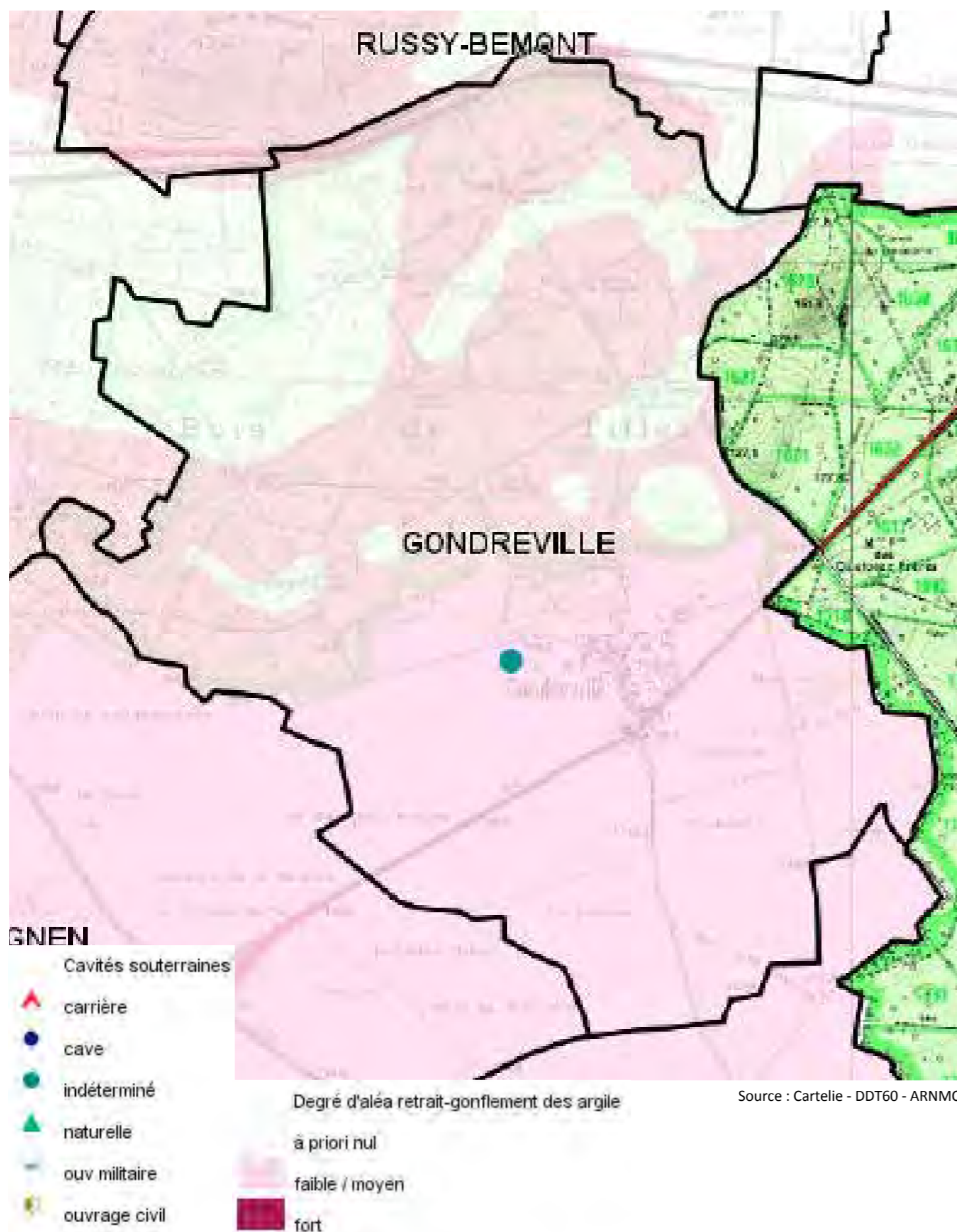
Risques de mouvements de terrain :



Source : Cartelie - DDT60 - ARNMO

II - Etat initial de l'environnement

Risques de cavités et de retrait-gonflement des argiles :



Commune de Gondreville

LES RISQUES NATURELS

L'absence de cours d'eau et les faibles pentes du plateau agricole font que **la commune n'est pas concernée par le risque d'inondation par débordement ou par remontée de nappe** (aléa faible à nul de sensibilité de remontée de nappe phréatique). Le territoire communal n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturel (PPRn), et n'est pas identifié comme Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) qui concerne les territoires qui concentrent des aléas d'inondation. Il existe en revanche un Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), approuvé le 7 décembre 2015 et qui s'applique sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie pour intégrer la prise en compte de la gestion du risque d'inondation dans toutes les politiques du territoire, sans incidences directes sur le PLU.

On recense cependant **deux arrêtés de catastrophe naturelle**, parus en 1988 concernant des inondations et coulées de boues, et en 1999 concernant des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain (ce dernier correspond à la tempête de décembre 1999). Il n'y a pas eu d'arrêtés de catastrophe naturelle depuis.

Malgré les faibles pentes, l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO) recense un aléa de coulées de boue fort à l'ouest et à l'est du bourg, mais ne concernent pas directement le tissu urbain contrairement à ce qui est indiqué sur la cartographie. Le reste du bourg est en aléa faible. **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. Le schéma de gestion des eaux pluviales, réalisé sur la commune en 2019, a permis de mieux cibler la présence du risque et de proposer des aménagements. Il est annexé au dossier PLU (pièce 5c).

Les coteaux dans le bois de Tillet impliquent **un risque de mouvement de terrain**. L'aléa de chute de bloc et de mouvement de terrain reste faible sur l'ensemble des coteaux. Le secteur aggloméré n'est pas concerné par ce risque.

Une cavité souterraine de type indéterminé a été répertorié par le BRGM à l'ouest du bourg, en dehors du secteur aggloméré. Cette cavité, identifiée dans les archives au début du XIX^{ème} siècle, correspond probablement à une ancienne marnière qui n'a pas été identifiée par le propriétaire du terrain concerné.

Le **degré d'aléa retrait-gonflement des argiles** est considéré comme faible à moyen sur la plupart des secteurs agglomérés et du coteau agricole, et priori nul au nord-ouest du bourg et autour de la butte. Ce phénomène de retrait gonflement des argiles peut fragiliser l'ossature des constructions qui auraient des structures non adaptées. Aucun risque fort n'est recensé sur la commune.

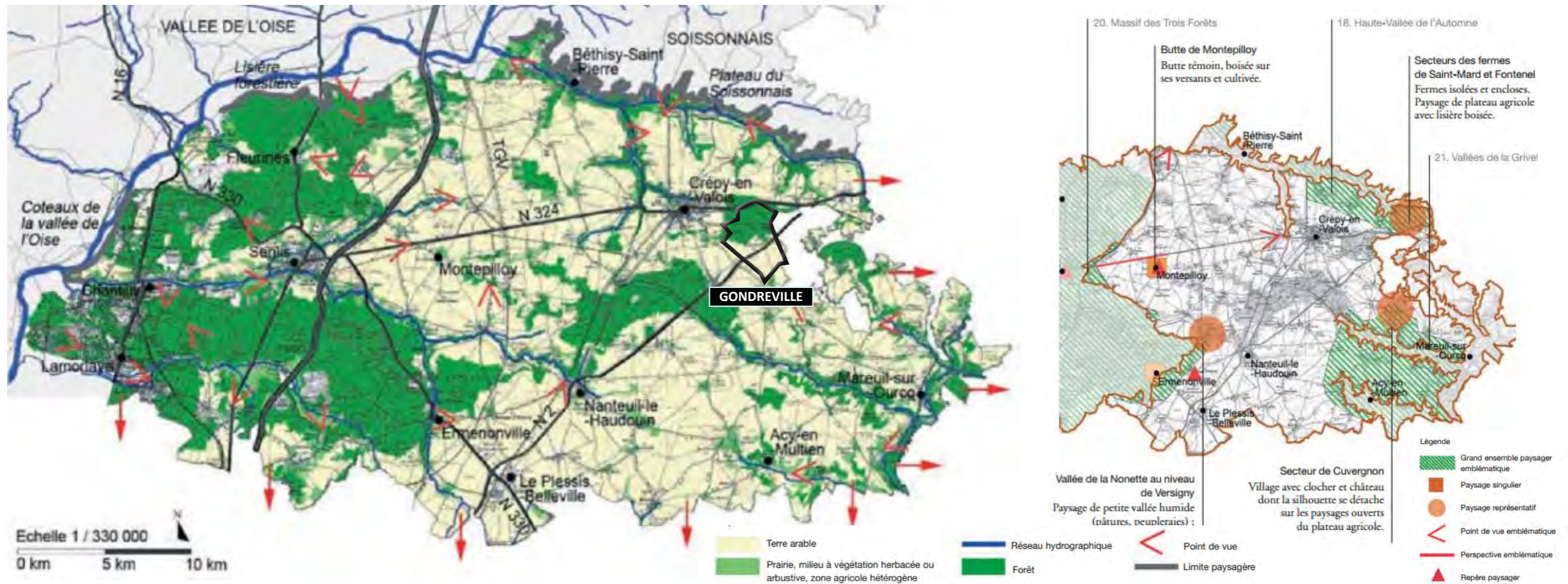
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET POLLUTIONS DES SOLS

Gondreville n'est **pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)**. **Aucune installation industrielle rejetant des polluants** a été recensée sur ou à proximité de la commune, et Gondreville ne compte pas non plus d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à ce jour.

Deux établissements ont été **identifiés comme ICPE** par le passé : il s'agissait des établissements Charier TP lié au chantier de la déviation de la RN2 en limite avec la commune de Coyolles, et de l'entreprise de bois de chauffage TFM, qui ne sont désormais plus déclarées. Il existait également un garage automobile le long de l'ancienne RN2, fermé en 1985, mais identifié dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS) et susceptible d'avoir entraîné la pollution du sol.

II - Etat initial de l'environnement

2.6 Les entités paysagères



LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Selon l'Atlas des paysages de l'Oise, Gondreville fait partie de l'**entité paysagère du Valois-Multien**, qui correspond à l'ensemble des paysages du plateau situé au sud-est du département, et plus particulièrement à la sous-entité paysagère du **Valois Multien agricole qui couvre toute la partie Est de cette entité Paysagère. Il s'agit d'un vaste plateau animé par des buttes témoins et des vallées, dominé par un paysage de grande culture souvent accompagné de boisements sur les reliefs.** La présence de ces boisements structure le paysage de grandes cultures. Ils recouvrent les versants des buttes témoins telle la butte de Montépilloy, Montagne de Rosière, Mont Cornon, ou encore, sur la commune de Gondreville, le bois de Tillet qui recouvre la butte du carrefour de Vaumoise. Ce massif forestier présente un grand front boisé à l'est de Crépy-en-Valois et assure l'intégration du pôle urbain dans le grand paysage.

Le grand paysage dans lequel s'inscrit Gondreville se découpe en 2 grandes entités :

- Les plateaux agricoles
- Les coteaux et buttes boisés

A noter que le paysage sur la commune n'a pas été identifié comme paysage emblématique, et aucun cône de vue n'a été identifié par l'Atlas des paysages de l'Oise ou dans le SCOT.

L'ENTITÉ PAYSAGÈRE DU PLATEAU AGRICOLE

Le plateau agricole de Gondreville couvre la moitié sud de la commune et s'inscrit dans le grand paysage du Valois-Multien agricole composé de paysages de grandes cultures et de champs ouverts, ponctués de rares boisements. Cette entité paysagère

est marquée par la traversée de grandes infrastructures de transports (la RN2 déviée et l'ancienne RN2), ainsi que par la lisière du bois de Tillet et par les franges urbaines du bourg qui sont nettement visibles depuis le plateau. La grande ouverture paysagère de cette entité permet des vues à 360° sur l'ensemble du plateau.

Les enjeux liés à cette entité paysagère sont liés :

- à la protection des rares bosquets, éléments de repères paysagers
- à la préservation des lisières boisées du massif forestier
- à la gestion de l'interface paysagère entre le tissu bâti et l'espace agricole

II - Etat initial de l'environnement

Le bois de Tillet au nord du territoire



Le plateau agricole au sud du territoire



L'ENTITÉ PAYSAGÈRE DES COTEAUX ET BUTTES BOISÉES

La moitié nord du territoire communal est dotée d'un relief de coteaux relativement abrupts et d'une butte au point le plus haut de la commune. Sur ces reliefs composés de coteaux et de buttes, peu propices à l'activité agricole, et qui s'étendent sur les communes voisines de Russy-Bémont (butte de Montigny), de Coyolles, Ivors, Villers-Cotterêts..., s'étire la forêt domaniale de Retz, l'un des plus grands massifs forestiers français d'environ 13 000 hectares. Le bois de Tillet, sur la commune de Gondreville, fait partie intégrante de cette forêt domaniale.

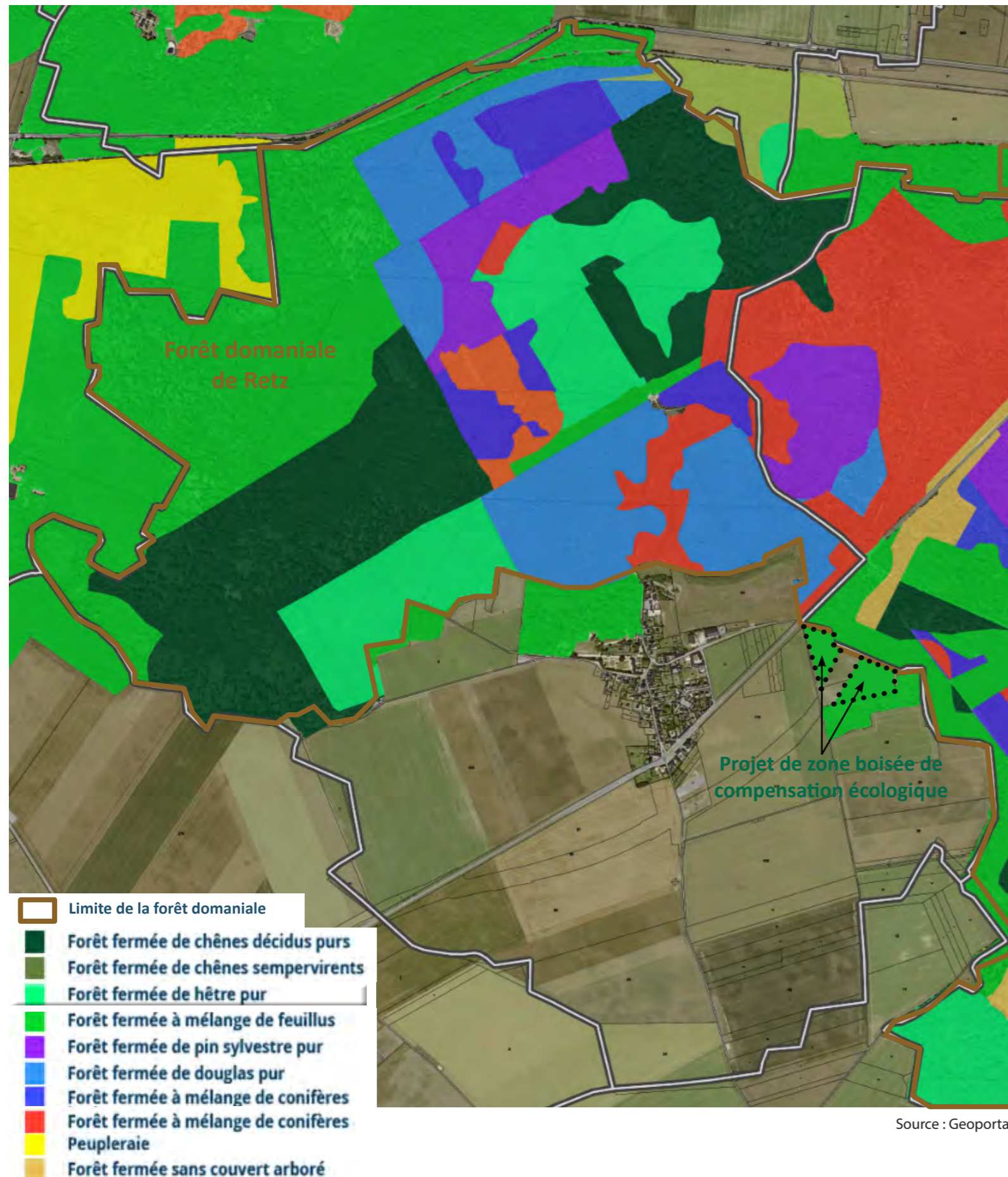
Sur les versants des coteaux, les boisements présents jouent un rôle significatif dans le maintien du sol en cas de ruissellement. Les types de boisements y sont particulièrement variés, alternant entre un mélange de feuillus, hêtraie, chênaie, mais également des bois de culture de conifères (pins douglas, pins sylvestres et mélange de conifères).

Les enjeux paysagers de cette entité sont liés :

- au maintien des boisements qui forment un écran autour du tissu bâti et du parc du château, permettant son intégration paysagère et jouant également un rôle majeur dans la stabilisation des sols.
- à la préservation des bonnes conditions d'agro-foresterie, en lien avec les bois de culture et la présence d'une société d'exploitation forestière sur la commune.
- À une vigilance sur les franges du massif pour veiller à limiter toute forme d'urbanisation qui viendrait consommer des espaces boisés.

II - Etat initial de l'environnement

2.7 Diagnostic des boisements et des éléments du paysage



Source : Geoportail

DIAGNOSTIC DES BOISEMENTS

Sur le territoire communal, **les boisements occupent 430 hectares sur la moitié nord de la commune, soit 60% de la superficie du territoire communal.**

Il s'agit en majorité d'une forêt domaniale, la forêt de Retz, propriété de l'État **gérée par l'Office National des Forêts (ONF)**. Seul quelques boisements situés en lisière forestières ne font pas partie de la forêt domaniale, notamment le parc du château. Il s'agit de bois privés, non soumis au régime forestier, et dont la gestion est à la charge des propriétaires.

Ces boisements sont composés d'essences particulièrement variées. On compte notamment des feuillus avec des secteurs composés d'un mélange de feuillus, et d'autres secteurs composés uniquement de hêtres (les hêtraies composent la majorité de la forêt de Retz), ou de chênes décidus. Le parc du château de Gondreville est composé d'un mélange de feuillus.

On compte également des **conifères plantés pour l'agroforesterie**, avec en particulier le pin douglas et le pin sylvestre qui se prêtent à diverses utilisations (bois de construction, menuiserie et ameublement, contreplaqué...), ou relèvent de boisements spontanés sur la butte sableuse au carrefour de Vaumoise, . Dans les secteurs d'exploitation forestière, le PLU devra permettre les coupes essentielles à l'activité.

L'élaboration du P.L.U. permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées. L'article L.113-1 du code de l'urbanisme autorise la **délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, toute demande de défrichement est irrecevable, sans empêcher ni les coupes**

et abattage, ni l'entretien normal de ces arbres. Les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter ou régénération naturelle.

En outre, deux zones de compensation écologique boisées sont prévues le long de la RN2 mise à 2 x 2 voies en limite avec Coyolles. L'infrastructure va également s'accompagner d'un traitement paysager.

LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

Le bois de Tillet compte 2 arbres remarquables identifiés sur les cartes IGN : à proximité de Crépy-en-Valois existe un chêne séculaire remarquable, connu sous le nom de chêne du Roi de Rome, et un arbres remarquable est identifié au carrefour de Vaumoise, au point haut de la commune.

En dehors de la forêt de Retz et du bois de Tillet, on compte un alignement d'arbustes le long de l'ancienne RN2 en limite avec Crépy-en-Valois et un bosquet de 3,5 hectares situé en limite avec Coyolles, dans la continuité du massif forestier. **Le reste du plateau agricole ne compte aucun élément planté** (ni haies, ni remises, ni arbres isolées).

En revanche, les franges du tissu bâti comptent un patrimoine végétal relativement riche. **L'entrée de bourg par l'ancienne RN2 depuis Crépy-en-Valois laisse apparaître un verger de 5000 m²** au nord, et une parcelle de 3000 m² recouverte de boisements spontanés au sud, à l'intérêt paysager et écologique assez modeste en raison des essences qui y sont recensées.

Le parc du château présente un patrimoine végétal particulièrement remarquable. Les clôtures sont végétalisées sur tout le

Les boisements et le patrimoine végétal

II - Etat initial de l'environnement

Les éléments de paysage végétalisé dans le bourg



pourtour au sud, avec une partie en conifères doublé d'un mur de pierre le long de la rue de l'Escarbotte, qui se prolonge par des arbres de haute tige d'essences plus locales, en transition avec le massif forestier. Au sein du parc, la partie aménagée à l'arrière du château est dotée de jardins à la française avec deux bassins et des parterres géométriques. Au nord, le parc est planté d'arbres remarquables et exotiques. Le reste du parc est occupé par un couvert forestier composé d'un mélange de feuillus locaux (chênaie-hêtraie).

L'ancienne carrière au nord du bourg, rue du bois, en lisière avec le massif forestier, s'est peu à peu couverte de boisements spontanés d'essences locales ayant peu d'intérêt paysager, mais pouvant présenter un potentiel en tant que niche pour la faune et la flore locale. Il faut également noter l'alignement de tilleuls et de prunus en sortie de bourg le long de la rue de l'École, dans la continuité du cimetière.

Quelques cœurs d'îlots non bâtis au sein de la trame urbaine sont occupés par des jardins arborés particulièrement remarquables. De façon générale, les jardins jouent un rôle transitoire avec les espaces agricoles. Ces secteurs bâtis à dominante végétale ont donc un rôle paysager important en permettant une transition douce entre le secteur bâti et le grand paysage ouvert. Ils jouent également un rôle écologique grâce à la préservation des fonds de jardin en milieu urbain.

Pour l'ensemble des éléments du patrimoine végétal, le code de l'urbanisme a introduit, en plus des espaces boisés classés, une catégorie de préservation des espaces plantés : éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement, sans pour autant obliger nécessairement à replanter en cas d'abattage.

LES FRANGES DU TISSU BÂTI ET ENTRÉE DE BOURG

Les franges du bourg sont assez qualitatives sur le territoire communal puisque le village compte des fonds de jardins arborés et des clôtures végétalisées au contact de l'espace agricole, favorisant l'intégration du patrimoine bâti, en particulier des constructions récentes.

L'entrée de bourg à l'ouest par l'ancienne RN2 est marquée par la présence du verger et d'une parcelle végétalisée. Des constructions récentes ont été bâties sur la frange ouest du bourg

II - Etat initial de l'environnement

Verger en entrée de bourg Ouest



Mare de la rue du Bois



Vue sur la frange bâtie à l'Est



Vue sur la frange bâtie à l'Ouest



Alignements d'arbres de la rue de l'école



Alignements d'arbres le long de l'ancienne RN2



et sont visibles depuis la principale voie d'accès au village, mais ces dernières s'intègrent au reste du tissu bâti puisqu'elle **ne dépassent pas le velum des constructions existantes, et laissant apparaître le clocher de l'église de Gondreville, point de repère** dans le paysage, visible depuis le bourg et depuis les franges agricoles.

L'entrée de bourg à l'est par l'ancienne RN2 est moins marquée par la présence du végétal et laisse apparaître les constructions pavillonnaires du lotissement de l'impasse des Rosiers dont les emprises laissées libres de constructions laissent relativement peu de place pour y planter de nombreuses espèces végétales. Les clôtures composées d'une haie taillée au contact de l'espace agricole permettent cependant d'assurer une transition paysagère adaptée. A noter que depuis cette entrée de bourg, **les hangars agricoles récents de la rue de l'école sont nettement visibles, mais s'intègrent au paysage grâce au traitement végétalisé** au contact du hangar et grâce à la présence du patrimoine bâti de l'ancien corps de ferme au sud de la rue des écoles dont la hauteur est supérieure à celle des nouveaux hangars. Le coloris de toiture, gris, s'intègre difficilement au reste des toitures du village qui sont majoritairement composées de tuiles dans les tons rouges à bruns, mais la présence de panneaux photovoltaïques permet la production d'énergies renouvelables. L'alignement d'arbres le long de la rue des écoles favorise l'intégration des bâtiments agricoles depuis cette entrée de ville.

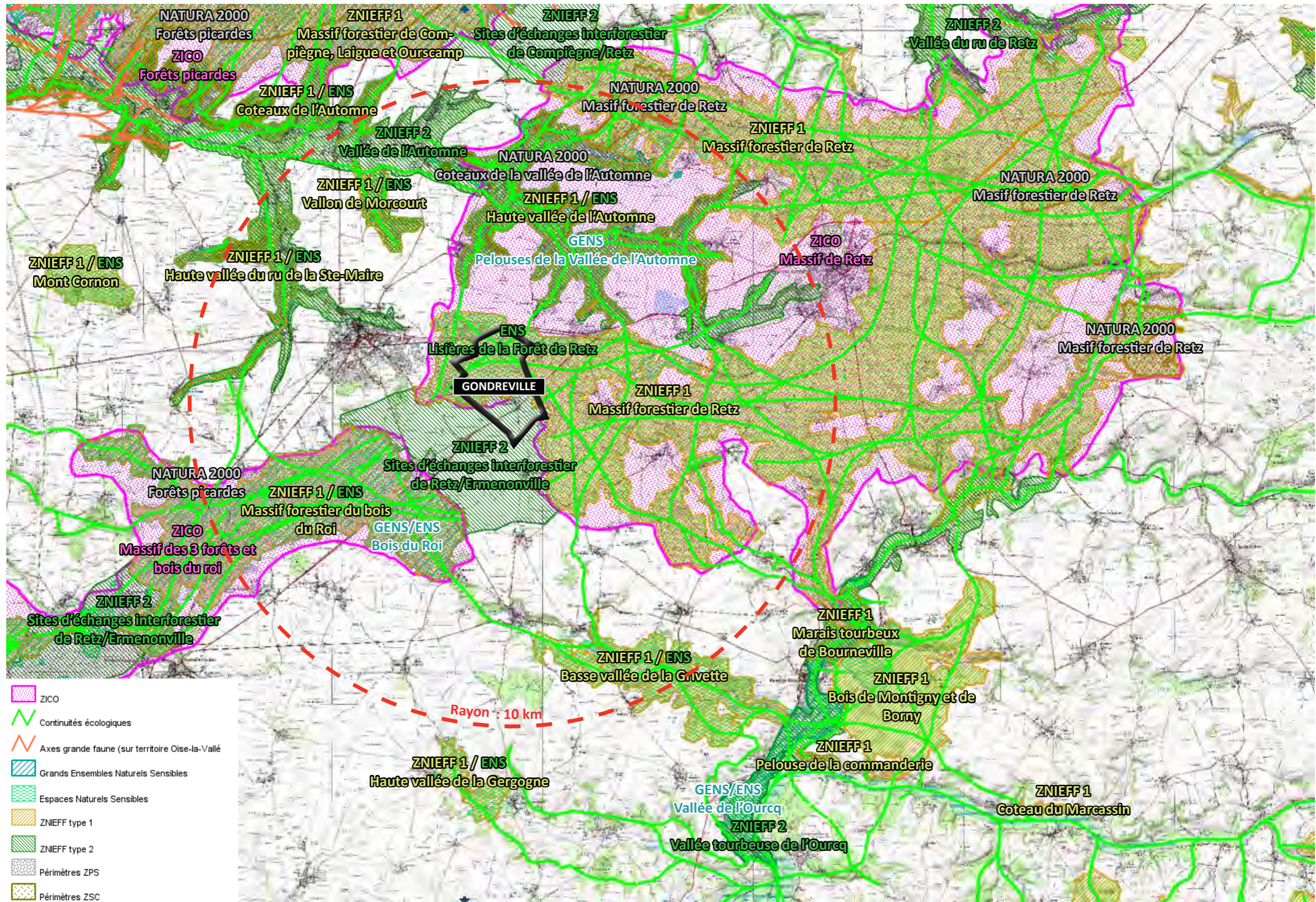
Depuis la route d'Ormoy-le-Davien, l'entrée de bourg est particulièrement végétalisée, l'entreprise d'exploitation forestière est située sur un terrain arboré et les clôtures des derniers terrains bâtis sont composées de haies composées de différentes strates d'essences locales et variées.

La déviation de la RN2 reste peu visible dans le grand paysage puisque l'infrastructure est encaissée par rapport au plateau agricole.

Les boisements et le patrimoine végétal

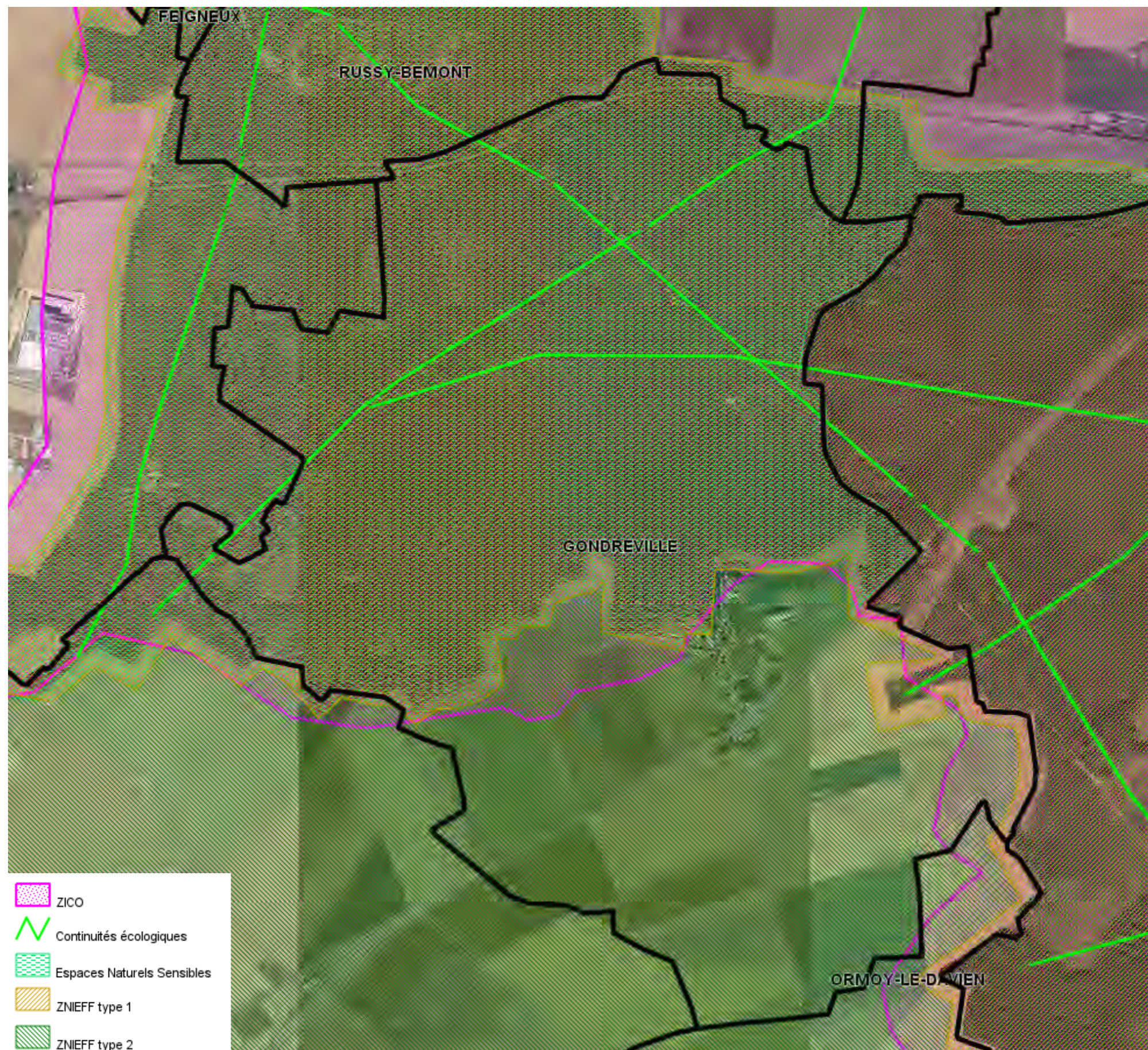
II - Etat initial de l'environnement

2.8 Les grands espaces naturels sensibles et continuités écologiques



II - Etat initial de l'environnement

Les milieux sensibles sur le territoire de Gondreville



Source : Cartélie - DDT60

La commune de Gondreville se situe à la lisière du massif forestier de Retz qui couvre une large partie nord du territoire communal et présente des sensibilités environnementales significatives. A ce titre, ce massif a fait l'objet d'un inventaire sur la faune et la flore et est identifié dans le périmètre d'une **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1** dénommé «**Massif forestier de Retz**». Comme de nombreuses ZNIEFF dans le département, ce site est également identifié en tant qu'**Espace Naturel Sensible (ENS) «Lisières de la forêt de Retz»**, périmètre d'actions en faveur de la protection de la biodiversité ou des paysages portées par le Conseil Départemental de l'Oise. L'ensemble du massif forestier et ses lisières agricoles est inscrit dans le périmètre d'une **Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**. Des **continuités écologiques** sont identifiées entre le bois de Tillet sur la commune et rejoignent la vallée de l'Automne au Nord et le reste du massif de la forêt de Retz à l'Est.

En revanche, il n'a pas été recensé de continuités écologiques fonctionnelles entre le massif forestier de Retz et celui du Bois du Roi situé au Sud-ouest du territoire communal. De ce fait, les espaces agricoles situés entre ces deux massifs sont identifiés dans le périmètre d'une **ZNIEFF de type 2 «Site d'échanges interforestiers (passage de grands mammifères) de Retz à Ermenonville»**, dans le but de renforcer les continuités écologiques entre ces deux grands massifs forestiers.

Dans un périmètre de 10 km autour de la commune, on note des **interactions possibles de la biodiversité locale du massif forestier de Retz avec les milieux de la vallée de l'Automne située à 2 km au Nord** qui fait l'objet d'un ensemble de périmètres de protections (ZNIEFF de type 1 et 2, GENS et ENS, et site Natura 2000 pour des périmètres restreints ciblés sur les coteaux).

Les écosystèmes présents sur la commune peuvent également être liés à ceux du massif du Bois du Roi situé à environ 2 km au Sud-ouest du territoire communal. Ce massif est également identifié en tant que site Natura 2000 (vers la forêt d'Ermenonville), ZICO, ZNIEFF, GENS et ENS témoignant des sensibilités environnementales des milieux.

II - Etat initial de l'environnement

Liste des espèces faunistiques menacées, recensées sur la commune :

- * **Busard des roseaux** (*Circus aeruginosus* (L.)) : Menacé (vulnérable) - Assez rare - 2013
- * **Cigogne blanche** (*Ciconia ciconia* (L.)) : Menacé (en danger) - Très rare - 2011
- * **Milan noir** (*Milvus migrans* (Boddaert)) : Menacé (en danger critique d'extinction) - Très rare - 1995
- * **Pouillot siffleur** (*Phylloscopus sibilatrix* (Bechst.)) : Menacé (vulnérable) - Assez rare - 2016
- * **Torcol fourmilier** (*Jynx torquilla* L.) : Menacé (en danger) - - 2003
- * **Vanneau huppé** (*Vanellus vanellus* (L.)) : Menacé (vulnérable) - Peu commun - 2013

Source : Base de donnée «Clicnat» de Picardie Nature



Un dernier grand ensemble de milieux naturels semble pouvoir interagir avec le massif forestier de Retz. Situé à environ **7 km au Sud-est, il s'agit des milieux naturels de la vallée de la Grivette**, identifié en tant que ZNIEFF de type 1 et ENS. Une continuité écologique a en effet été identifiée entre cette vallée boisée et le massif forestier de Retz.

LES SITES NATURA 2000 DANS UN RAYON DE 20 KM

À noter que le territoire n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, les sites les plus proche étant ceux des « coteaux de la vallée de l'Automne » sur la commune de Russy-Bémont, classé au titre de la directive Habitat (Zone Spéciale de Conservation / ZSC), et des « Forêts picardes : massif des Trois Forêts et Bois du Roi » qui couvre une partie du massif du bois du Roi sur la commune de Lévigney, classé au titre de la directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale / ZPS). Ces deux sites sont distant de plus de 4 km au nord et au sud-ouest du secteur aggloméré de Gondreville.

Dans un périmètre plus large, la commune se situe à 9 km du site Natura 2000 du massif forestier de Compiègne identifié au titre de la directive Habitat et de la directive Oiseaux. En outre, des espaces restreints au sein du massif forestier de Retz font l'objet d'un intérêt particulier et sont donc identifiés en tant que site Natura 2000 : on compte un périmètre situé sur la commune de Haramont dans l'Aisne à environ 8 km du secteur aggloméré de Gondreville, un périmètre sur la commune de Montgobert et un autre à Chouy situés à plus de 15 km des limites communales. Contrairement à ces secteurs, **la commune n'a pas été directement identifiée comme présentant des milieux d'intérêt communautaire au sein du massif forestier de Retz.**

LE MASSIF FORESTIER DE RETZ

L'ensemble du massif boisé et ses lisières est couvert par un périmètre d'une **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)** qui englobe l'ensemble des espaces boisés de la commune, y compris le parc du château, ainsi que les lisières sur une bande d'une **soixantaine de mètres qui s'étend sur les espaces agricoles aux franges du massif.**

L'objectif d'une ZNIEFF est la constitution d'une base de connaissance des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur la richesse des écosystèmes, soit sur la présence

d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées. Cet inventaire est accessible à tous et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient révélés trop tardivement. Il permet ainsi une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles. Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées. Toutefois, la circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés.

La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement, mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidence faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

Cependant, dans le cadre de l'élaboration du **SRADDET des Hauts de France contenant le SRCE (trame verte et bleue)**, les périmètres de ZNIEFF sont en règle générale identifiés comme réservoirs de biodiversité.

La ZNIEFF du massif forestier de Retz s'étend au total sur une superficie de 16 308 hectares entre l'Aisne et l'Oise, sur la bordure nord-est du plateau du Valois et en limite sud-ouest du plateau du Soissonnais. Ces plateaux reposent sur la plateforme calcaire. **La commune de Gondreville est directement concernée par des affleurements de calcaire permettant la présence de végétations calcicoles**, dont des hêtraies, et des chênaies sur les lisières sud les plus chaudes. Sur les sables et les grès subsistent, ponctuellement, des fragments de landes à Callunes, avec, localement des systèmes de sables mobiles à fixés abritant **des pelouses thérophytiques relictuelle au lieu-dit «les Bruyères» en limite avec Coyolles.**

II - Etat initial de l'environnement

Liste des espèces floristiques menacées, recensées sur la commune :

- * **Cotonnière naine** (*Filago minima* (Smith) Pers.) Menacé (vulnérable) - Rare
- * **Crassule mousse ; Mousse fleurie** (*Crassula tillaea* Lester-Garland) Menacé (en danger) - Très rare
- * **Mauve alcée** (*Malva alcea* L.) Menacé (vulnérable) - Très rare
- * **Myosotis versicolore (s.l.)** (*Myosotis discolor* Pers.) Menacé (vulnérable) - Très rare
- * **Spergulaire rouge** (*Spergularia rubra* (L.) J. et C. Presl) Menacé (vulnérable) - Très rare
- * **Téedalie à tige nue** (*Teesdalia nudicaulis* (L.) R. Brown) Menacé (vulnérable) - Très rare
- * **Véronique en épi** (*Veronica spicata* L.) Menacé (vulnérable) - Très rare
- * **Violette des chiens (s.l.)** (*Viola canina* L.) Menacé (vulnérable) - Très rare pour ce filtrage

Source : Base de donnée «Clicnat» de Picardie Nature



Commune de Gondreville

Pour le maintien du bon fonctionnement des milieux naturels, il est recommandé de préserver les nombreux arbres d'âge avancé, voie sénescents, et les layons forestiers gagneraient à être gérés en conservant les microtopographies (ornières, dépressions,...) et par le biais d'une fauche exportatrice menée à l'automne. Cependant, **le PLU a peu d'incidences sur l'entretien et la gestion forestière de la forêt domaniale, gérée par l'Office National des Forêts (ONF).**

A noter qu'un certain nombre de milieux naturels ayant contribué à l'identification du périmètre de la ZNIEFF ne concernent pas directement la commune. Ces le cas des milieux naturels liés au massif dominé par la butte de Montaigu (241 mètres) dont le relief génère une certaine élévation des précipitations favorable au développement d'une végétation plus Hygrophile. Le point le plus haut de Gondreville (158 m) n'engendre pas ces phénomènes de précipitation. C'est également le cas pour certains secteurs du massif forestier qui correspondent à des zones humides de fond de vallée, engendrant la présence d'aulnaies sur tourbières qui induit la présence de certaines espèces faunistiques liées aux milieux humides (batraciens,..). La commune de Gondreville n'étant pas traversée par une vallée, elle n'est donc pas concernée par ces milieux.

Cette ZNIEFF est doublée d'un Espace Naturel Sensible (ENS) qui relève d'une action portée par le Conseil Départemental de l'Oise visant à la mise en oeuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public, de ces milieux naturels présentant une grande sensibilité écologique (faune et flore), paysagère et sur lesquels pèsent des menaces fortes, plus ou moins avérées. Sur ces espaces, le Conseil Départemental a la possibilité d'apporter un soutien technique et financier. Ces espaces sont répertoriés au schéma départemental des ENS approuvé par le Conseil Départemental en date du 18 décembre 2008.

Il s'agit de l'ENS «Lisières de la Forêt de Retz», considéré comme étant d'intérêt local (et non d'intérêt départemental) et non prioritaire. Ce périmètre couvre une surface de 967 hectares situé majoritairement sur la commune de Gondreville, et s'étendant sur les communes voisines de Vaumoise, Russy-Bémont et Crépy-en-Valois.

Cette ZNEFF est également doublé par une **Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)** qui couvre le périmètre de la ZNIEFF et au delà. Une partie des constructions situées

au nord de la rue du Bois sont ainsi incluses dans le périmètre de ZICO, ainsi que des espaces agricoles situés à plus de 300 mètres des lisières du massif boisé, au sud du chemin rural dit de la Folie ou encore en limite avec la commune de Coyolles. Ce périmètre est lié à la présence d'une avifaune composée d'espèces rares à menacées qui viennent nicher, hiverner ou utiliser ces milieux comme étape dans leur parcours migratoire.

LES ESPACES AGRICOLES IDENTIFIÉS ENTRE LE MASSIF DE RETZ ET LE BOIS DU ROI

En dehors du massif forestier, toute la partie sud du territoire communal est identifiée dans la **ZNIEFF de type 2 «Site d'échanges interforestiers (passage de grands mammifères) de Retz à Ermenonville»**. La périmètre de cette ZNIEFF couvre donc les espaces agricoles, le tissu bâti du bourg et les infrastructures de transport qui traversent le territoire (RN2 et ancienne RN2).

Comme la ZNIEFF de type I, la ZNIEFF de type II a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Cependant, contrairement aux ZNIEFF de type I, il s'agit d'ensemble naturels généralement plus importants, offrant des potentialités biologiques dont les équilibres naturels doivent être préservés, mais pour lesquels l'intérêt biologique ou écologique n'est à ce jour pas avéré. **Cette notion d'équilibre n'exclut pas qu'une ZNIEFF de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.**

Cette ZNIEFF s'étend sur une superficie de 2 732 hectares qui s'articule à travers 2 périmètres situés de part et d'autre de la forêt du Bois du Roi. L'intérêt de ces milieux réside dans leur fréquentation par les grands mammifères, lesquels transitent entre les deux massifs forestiers (forêt de Retz et massif des 3 forêts à l'ouest), via le Bois du Roi, massif-relais essentiel pour les migrations de grands animaux, notamment le Cerf et la Martre. Ils constituent également un axe d'échanges pour les oiseaux (plusieurs rapaces fréquentent les lisières boisées et les espaces de culture) et les autres mammifères (mustélidés notamment).

Quelques reboisements, ainsi que des plantations de haies et de bosquets, seraient intéressants, par exemple sur certains bords de chemins (haies, bosquets, arbres isolés) entre les massifs forestiers, afin de recréer des continuités écologiques.

II - Etat initial de l'environnement

Les milieux sensibles proches du bourg de Gondreville :



Source : Cartélie - DDT60

PRISE EN COMPTE DE LA «TRAME VERTE ET BLEUE»

Les milieux naturels sensibles mis en avant sur la commune sont à intégrer à travers les éléments de la «trame verte», définie par le Grenelle de l'Environnement, qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité à travers la préservation et la restauration des continuités écologiques. La trame verte est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent aux populations des espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. L'objectif de création d'une trame verte et bleue nationale s'accompagne au niveau régional par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), partie intégrante du Schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours d'élaboration sur la région des Hauts de France (regroupant également le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) et le Schéma régional d'aménagement et de développement durables du territoire (SRADDT).

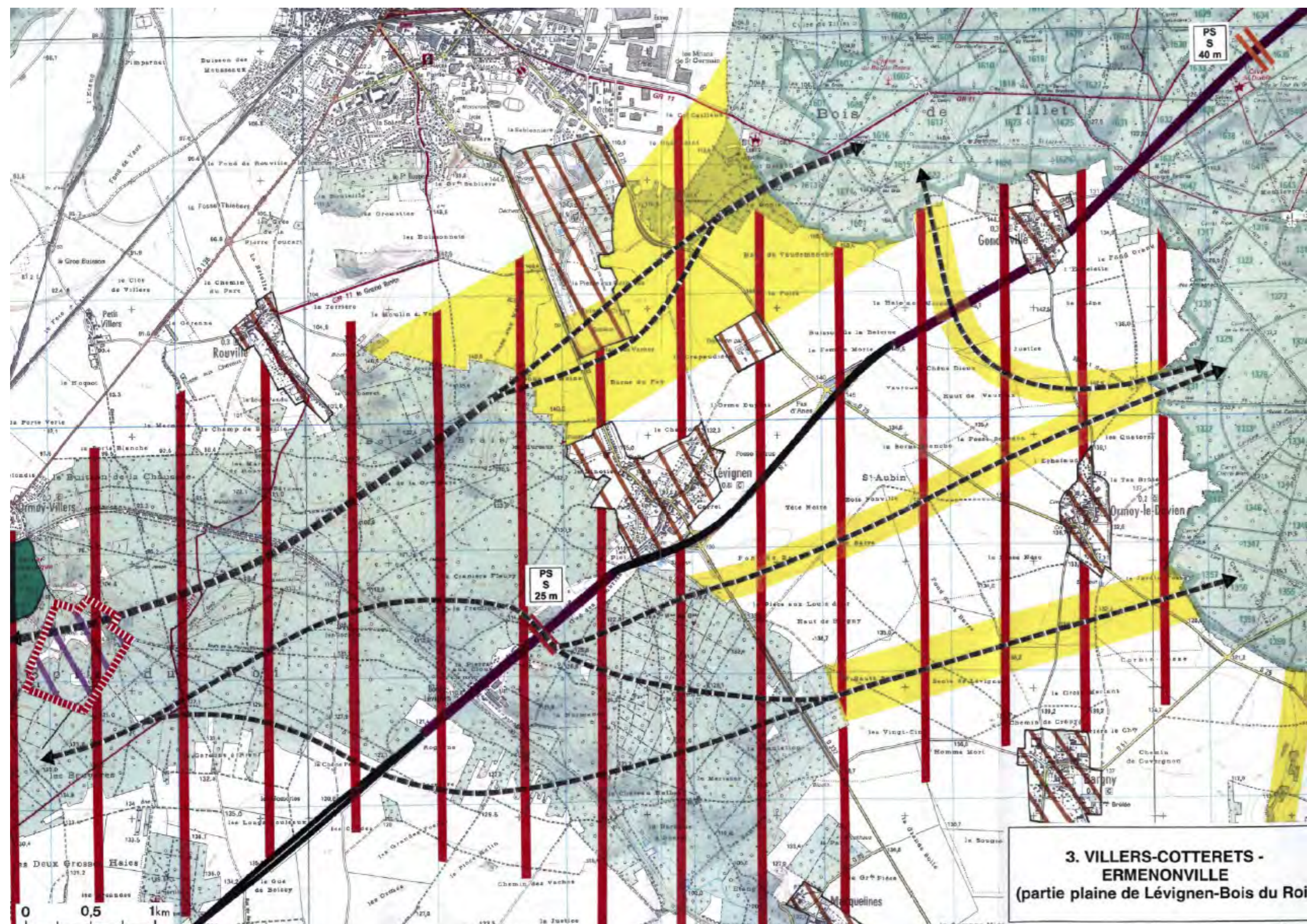
Sur le secteur, il n'existe actuellement ni SRCE, ni SRCAE, ni SRADDET. Pour autant, il est utile de rappeler que le code de l'urbanisme (article L.101-2) indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs de préservation et remise en état des continuités écologiques. Ses orientations doivent être retranscrites dans le PLU.

Plusieurs continuités écologiques sont identifiées dans la forêt de Retz. Il s'agit de corridor intra ou interforestiers avérés et dont la fonctionnalité est jugée bonne. Ces continuités relient le bois de Tillet et le bosquet situé en limite avec Coyolles à l'ensemble du massif forestier, mais également à la vallée de l'Automne en s'appuyant sur la trame végétale le long du ru de Russy-Bémont (dont la fonctionnalité du corridor est cependant mauvaise en raison de discontinuités dans la trame végétale et de ruptures liées au tissu urbain). A travers la forêt de Retz, les continuités écologiques qui relient le bois de Tillet se poursuivent jusqu'à la vallée de la Grivette, également grâce aux éléments de végétation qui accompagnent la vallée sèche à Cuvergnon (fonctionnalité du corridor jugée moyenne).

En outre, une continuité écologique à reconstituer est identifiée entre le bois de Tillet et le bois du Roi, sur la commune de Lévigien. La matrice de cette continuité s'appuie sur des milieux de grandes cultures. D'après l'étude des biocorridors de Picardie, le couloir Ouest, entre Lévigien et Crépy-en-Valois, est de loin le plus utilisé par la grande faune, tandis que le couloir entre Lévigien et Gondreville a un intérêt moins notable. Deux passages grande faune de 40 m et de 25 m de largeur ont d'ailleurs été prévus lors de la mise à 2 x 2 voies de la RN2. Ces passages ont été aménagés au sud de Lévigien et l'autre à Vaumoise.

II - Etat initial de l'environnement

Extrait de l'étude «Préserver, restaurer, gérer la trame interforestière en Sud-Picardie»



A noter que l'ensemble des continuités écologiques recensées évitent les secteurs urbanisés de Gondreville.

Légende

Niveau de conservation-restauration souhaitable

National

- Secteur très menacé
- Secteur menacé ou potentiellement menacé

Régional

- Secteur très menacé
- Secteur menacé ou potentiellement menacé

Couloirs écologiques

- Existant très important
- Existant important

Autres éléments

- Urbanisation à maîtriser spécialement
- Axe très important de déplacements grande faune
- Voie importante de déplacements grande faune
- Voies de déplacements grande faune à réhabiliter
- Emprises cloisonnantes existantes
- Projet d'engrillagement

PASSAGES FAUNE OU BIOPONTS EXISTANTS OU SOUHAITABLES

- PS¹ existant
- PI¹ existant
- PS¹ à créer
- PS à élargir à 25 m

Source : Association Multidisciplinaire des Biologistes de l'Environnement (AMBE) 2012

III - Organisation du tissu urbain

3.1 Forme et évolution du bâti



La commune de Gondreville apparaît dans les archives dès 1210 sous le nom de Gontherii villa, Gondrevilla. Gondreville a appartenu au XIV^{ème} siècle à Gauthier d'Aunay, seigneur de Lévigney, puis à la famille Émery de La Fontaine. La tour ronde qui occupe un des angles du château est un reste d'un ancien manoir féodal qui a été ensuite remanié et approprié aux exigences d'une maison de campagne.

Sur la carte de l'état major datant du début du XIX^{ème} siècle, on constate la présence du château et son parc, qui comprenait initialement un grand lac. **Cette cartographie historique met en avant une très faible évolution des surfaces boisées.** Les lisières du bois de Tillet n'ont pratiquement pas évoluées, en revanche l'espace agricole contenait à l'époque quelques bosquets aujourd'hui disparus. A noter que les principales allées de véneries identifiées sur cette cartographie existent toujours au cadastre actuel.

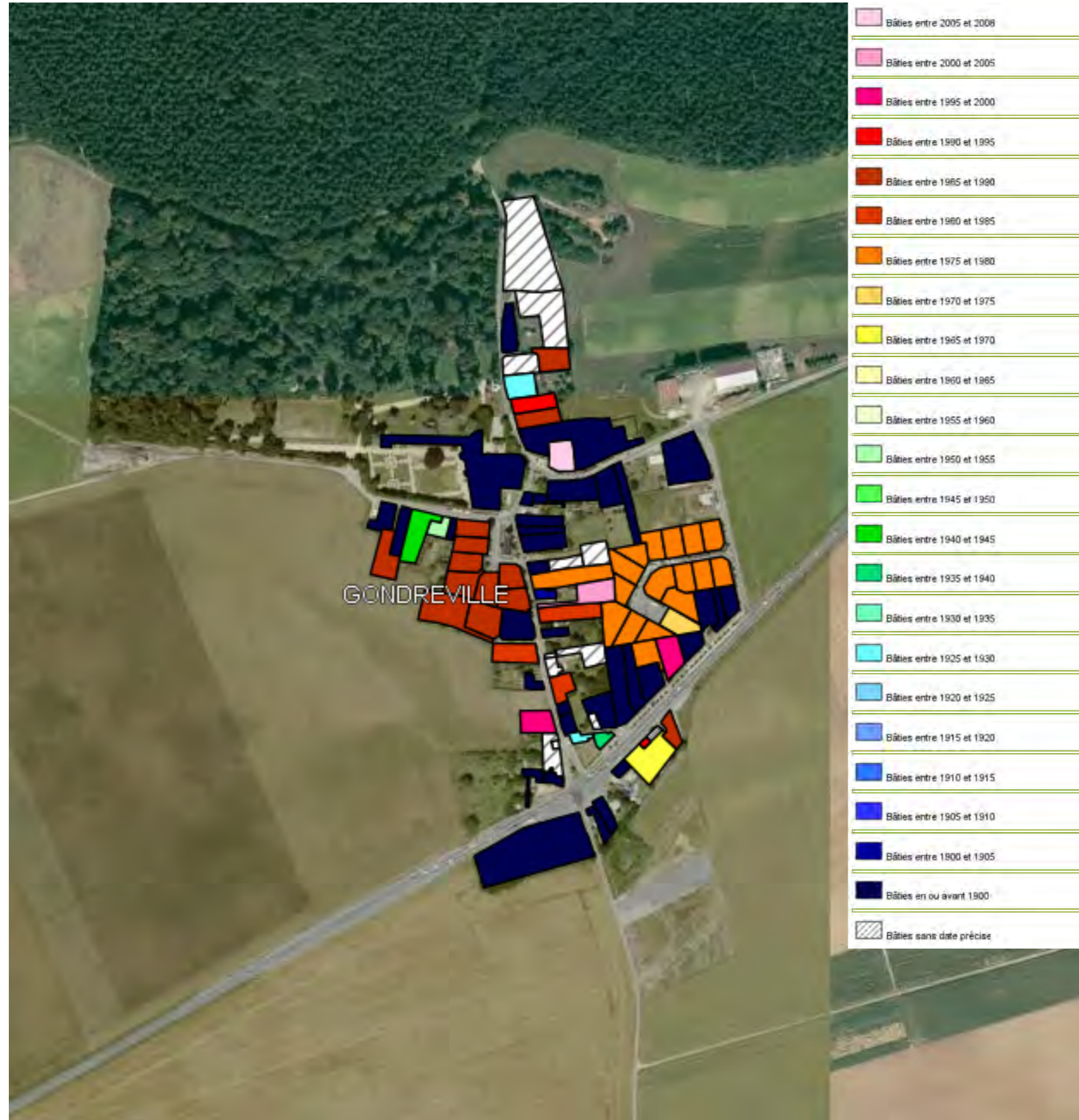
L'occupation humaine est historiquement concentrée autour de l'église, de la rue de la Houatte et de la rue de l'école. L'arrière des propriétés bâties est systématiquement occupé par des jardins potagers ou jardins d'agrément, dont une partie a laissé place à des lotissements. Le verger identifié le long de l'ancienne RN2 n'est pas un élément historique puisqu'il n'apparaît pas sur la carte d'État-major.



Source : Géoportail - Carte d'état major 1820-1860

III - Organisation du tissu urbain

L'évolution de l'urbanisation de Gondreville :



Source : Cartélie - DDT60

Le tissu bâti du village est marqué par **une forme particulièrement groupée et par une forte densité du tissu urbain**. La commune ne compte pas de hameaux, ni d'écarts. Le corps de ferme de la rue de l'école et le château de Gondreville se sont historiquement implantés au sein de l'enveloppe urbaine.

Entre 1900 et 1975, le tissu bâti n'a pratiquement pas évolué, avec seulement 2 constructions bâties le long de l'ancienne rue nationale et de la rue de l'Escarbotte.

Entre 1965 et 1985, une légère extension s'est produite à l'est de la route nationale.

En 1976 a été réalisé le lotissement impasse des Rosiers, initialement sur des terrains agricoles ; puis **en 1982 a été réalisé le lotissement autour de l'église**, initialement sur un jardin aménagé, probablement un verger appartenant au patrimoine bâti ancien de la rue

de l'Escarbotte. L'aménagement de ces deux lotissements a permis l'accueil d'environ 25 nouveaux logements et environ 130 habitants supplémentaires entre 1975 et 1990.

Depuis 1980, le village a très peu évolué. Une dizaine de logements seulement a été réalisé dans les dents creuses et dans les fonds de jardin depuis 1980. Depuis 1990, la commune perd de la population.

Depuis que la déviation de la route nationale a été réalisée et que les nuisances sonores et les problèmes de sécurité liés au trafic ont disparu, **le cadre de vie du village s'est grandement amélioré et la commune bénéficie d'une forte attractivité**. Plusieurs permis de construire ont été accordés récemment dans la trame déjà bâtie, et des propriétaires ont fait des demandes de certificat d'urbanisme.

Photo historique de Gondreville, à l'angle de la rue de la Houatte et de la route nationale

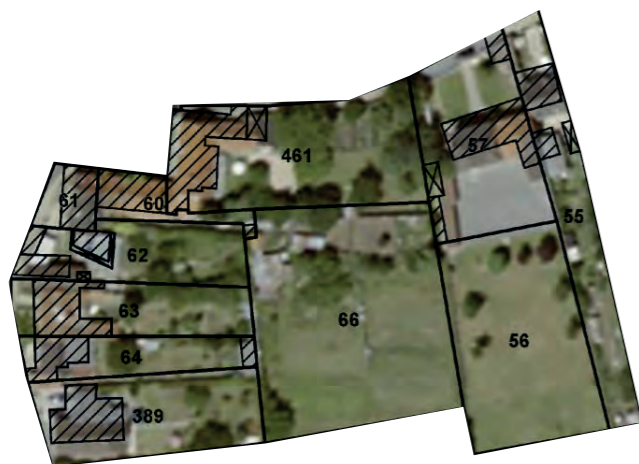


Analyse du développement du bâti

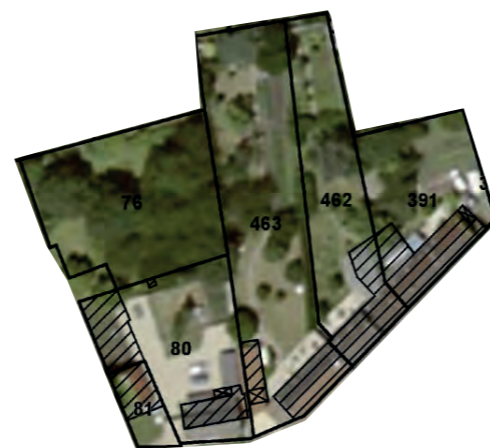
III - Organisation du tissu urbain

3.2 Analyse du parcellaire

Tissu historique rue de l'école



Tissu historique le long de la route nationale



Taille moyenne des parcelles bâties : variable, entre 500 m² et 1500 m²
Forme des parcelles : rectangulaires, parcellaire en bande, implantation à l'alignement
Densité nette : entre 12 et 15 logements / ha
Densité brute incluant les fonds de jardin attenants aux propriétés : environ 9 logements / ha

Lotissement derrière l'église



Lotissement impasse des Rosiers



Taille moyenne des parcelles bâties : homogène, entre 600 m² et 1000 m²
Forme des parcelles : de forme carré
Densité nette : entre 11 et 15 logements / ha
Densité brute incluant la voirie : entre 10 et 12 logements / ha

À l'échelle de la commune, on note une nette distinction entre les formes du parcellaire ancien (patrimoine bâti avant 1900) et celles du parcellaire récent (lotissements des décennies 1970 à 1980). En revanche, on constate que les **tissus bâtis anciens et récents ont globalement des densités assez similaires.**

Dans le tissu ancien, le parcellaire s'inscrit majoritairement de manière perpendiculaire aux voies de circulation. Les parcelles sont étroites et en lanière. Le bâti est implanté à l'alignement des rues, tandis que l'espace libre de construction à l'arrière des propriétés est utilisé comme jardin d'agrément ou jardin potager.

La trame urbaine historique comprend des densités moyenne de 12 à 15 logements par hectare. En incluant les fonds de jardin historiquement liés à ces propriétés, les densités moyennes atteignent 9 logements par hectare.

Parmi le tissu bâti ancien, il convient de compter le corps de ferme situé à l'angle de la rue de l'école et de la rue de la poste qui occupe une emprise d'environ 7000 m² en englobant la parcelle attenante au sud. Le bâti est implanté à l'alignement de l'emprise publique et autour d'une cour intérieure.

Le tissu bâti récent correspond aux lotissements pavillonnaires, dont le parcellaire est de forme géométrique et carré. Les pavillons y sont implantés au milieu de la parcelle, en recul par rapport aux limites d'emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Le tissu urbain de Gondreville compte à ce jour peu de constructions en «double rideau», c'est à dire implantées à l'arrière d'une première rangée de construction par rapport à l'emprise publique, mais cette forme urbaine tend à se Développer. Un permis de construire a été récemment accepté à l'arrière d'une propriété déjà bâtie entre la rue de la Houatte et le lotissement des Rosiers.

III - Organisation du tissu urbain

3.3 Typologie architecturale

Les maisons rurales



LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN

Le village de Gondreville est rattaché à l'entité paysagère et architecturale du Valois-Multien agricole qui se caractérise par une grande homogénéité de matériaux caractérisé à travers l'utilisation de la pierre moellon en calcaire et de tuiles traditionnelles petit moule de couleur rouge à brun. La majeure partie du bâti ancien présente une atmosphère dense et minérale, liée à la présence des façades et des murs en pierres assurant la continuité du bâti et l'intimité des parcelles.

A noter que la Communauté de Communes du Pays de Valois a élaboré, en coopération avec le CAUE de l'Oise, **une plaquette de recommandations Architecturales** qui analyse des implantations, volumétries, toitures, ouvertures, matériaux... des constructions traditionnelles et contemporaines du Valois. Cette plaquette s'accompagne notamment d'un nuancier des coloris de façade et des menuiseries sur lequel les porteurs de projets peuvent s'appuyer.

Dans cette entité paysagère et sur le territoire communal, on distingue **plusieurs types de bâti traditionnel : les maisons rurales, les maisons de village/maisons bourgeoises le long de l'ancienne nationale, et le corps de ferme.**

- **Une implantation à l'alignement**

Le bâti traditionnel se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, assurant une continuité visuelle de la rue. L'orientation des constructions s'établit en fonction des rues qu'elles bordent. L'accès à l'arrière des parcelles n'est donc pas toujours possible depuis la rue pour les véhicules.

- **Hauteurs et volumétrie**

Les **maisons rurales** présentent souvent des rectangles allongés de type longère de 13 à 18 mètres de long en moyenne, généralement de plain-pied avec combles non aménagés d'une hauteur d'environ 6 à 7 mètres.

Quelques **maisons de village** sont recensées le long de l'ancienne rue nationale. Elles présentent une volumétrie proche de celle des maisons rurales mais possèdent un étage aménagé et des combles non aménagés. Elles peuvent avoir des ornements de façades plus fournis que sur les maisons rurales : frises et bandeaux, œil de bœuf.

III - Organisation du tissu urbain

Les maisons de village et maisons bourgeoise



Les **maisons bourgeoises** sont rares. On recense notamment une construction de ce type à l'arrière de la trame bâtie par rapport à l'ancienne route nationale. Cette bâtisse est de forme plus carrée, avec des largeurs proches des longueurs, variants de 8 à 12 mètres. Egalement de plain-pied, elle présente une hauteur au faîtage légèrement plus élevée que celle des maisons rurales.

Les bâtiments du **corps de ferme** sont regroupés en U pour former une cour centrale suffisamment vaste afin de permettre les manœuvres des engins agricoles. La hauteur des corps de ferme atteint 9 mètres au faîtage pour les bâtiments contenant un étage.

- **Des matériaux de façades homogènes, en moellons ou enduit**

Le bâti traditionnel de Gondreville est principalement en moellons de pierres calcaires, plus rarement en pierre de taille. La pierre est soit recouverte en partie ou totalement d'un enduit au plâtre ou à la chaux grasse, soit laissée apparente, dite «à pierre vue». Les couleurs du bâti vont du blanc-gris au blond. Ces façades s'observent à la fois pour les maisons rurales et les corps de ferme, ce qui donne une grande homogénéité au patrimoine bâti ancien. La maison bourgeoise et la mairie se distinguent par l'emploi de la brique, ce qui reste assez rare dans le bâti traditionnel du village.

Le bâti traditionnel peut avoir des ornements de façades et mêle parfois moellons et pierres de taille à travers leurs modénatures : corniches, bandeaux, encadrement de baies, chaînes d'angle, motifs. Ces éléments font partie de l'architecture de la construction et il est préconisé de les conserver lors d'un ravalement de façade.

- **Les murs en pierres**

Les murs traditionnels, qui enclosent les jardins (ou les anciens jardins) du patrimoine bâti de Gondreville, marquent le paysage. Ils délimitent la séparation entre l'espace public et l'espace privé et préservent l'intimité des parcelles. Leur hauteur est variable, pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

On compte notamment des murs en moellons et en briques autour des jardins et vergers de la rue des écoles. Le mur traditionnel en moellon qui entourait le jardin à l'arrière de la mairie a été préservé dans le cadre de la création du lotissement, permettant l'intégration paysagère des pavillons récents au contact du tissu bâti ancien de la commune et au contact du château. Le château de Gondreville est par ailleurs encinté d'un mur, pour partie en

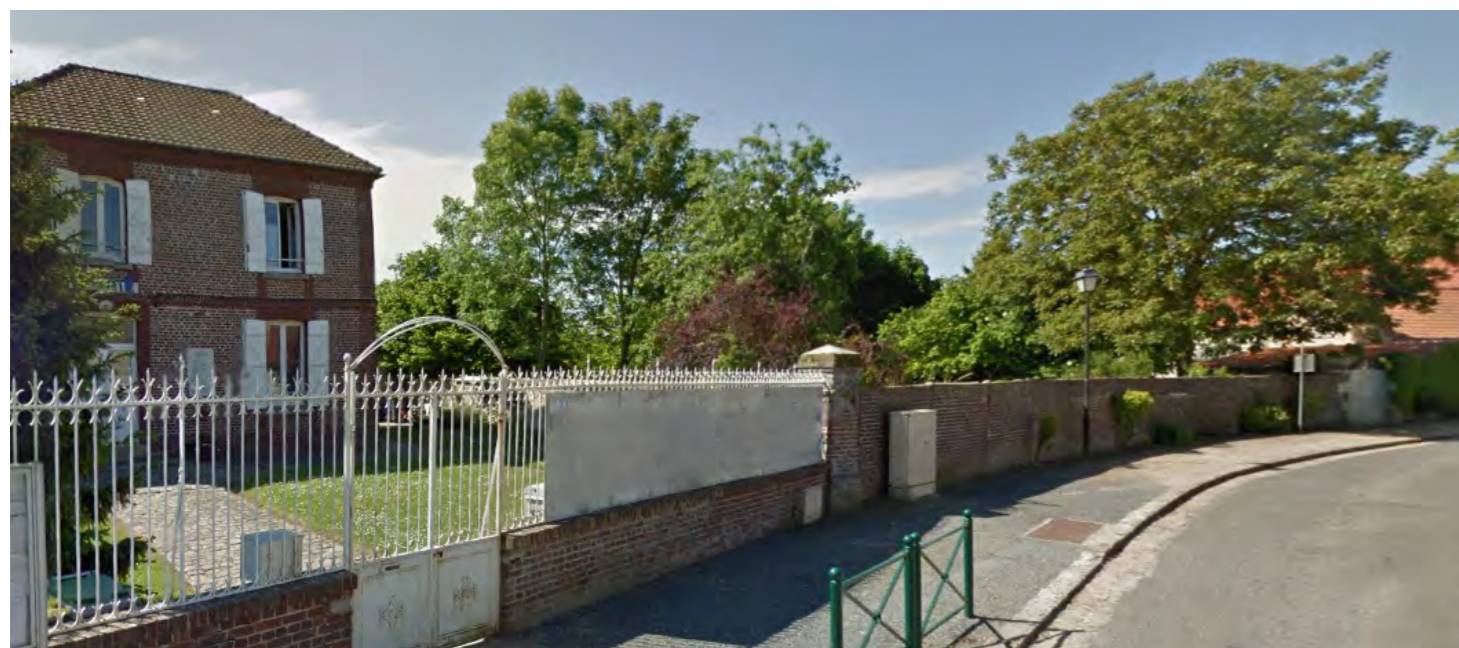
III - Organisation du tissu urbain

Le corps de ferme



Les dépendances du château

Les murs anciens



pierres de taille et pour partie en moellons.

Ces murs anciens, nettement visible dans le paysage communal, constituent un atout patrimonial pour la commune.

- **Des toitures en tuiles traditionnelles**

Les couvertures des constructions anciennes sont en tuiles plates de petit moule et de couleur brune (quand les toitures n'ont pas été renouvelées et remplacées par des tuiles mécaniques). Hormis l'église, le village ne compte pas de toitures en ardoises.

La forme des toitures des maisons rurales est à 2 pentes. Les annexes peuvent avoir des toitures à une pente. Les toitures ne débordent quasiment jamais des pignons. Leurs pentes sont généralement comprises entre 30° et 55° à l'horizontale.

Les souches de cheminées sont pour la plupart en briques ou dans des matériaux similaires à ceux utilisés sur les façades.

- **Des ouvertures et menuiseries typiques**

Les ouvertures sont conçues dans un souci d'harmonie des rythmes et des dimensions. Les ouvertures traditionnelles sont plus hautes que larges et dans les façades, les pleins dominent sur les vides. Les pignons sont rarement percés d'ouvertures.

Les fenêtres sont traditionnellement à deux vantaux de 6 carreaux et en bois. Les volets sont le plus souvent à deux battants et en bois peints, généralement de couleur marron, blanc, vert clair, bleu clair ou rouge, formés de planches assemblées par des barres sans écharpe.

Les lucarnes sont rares à Gondreville, et de façon générale dans l'entité paysagère du Valois-Multien. Le château et ses dépendances donnant sur l'espace public (rue de l'Escarbotte) présentent des lucarnes à 2 pans, dites jacobine ou en bâtière, tandis que la maison bourgeoise située à l'angle de l'ancienne rue nationale et de la rue de la Houatte présente une lucarne à croupe, dite capucine, sur un pan de toiture sur pignon.

Certaines toitures de bâtiments anciens ont fait l'objet d'ouvertures récentes à travers des fenêtres de toit permettant l'aménagement des combles.

III - Organisation du tissu urbain

Le bâti récent



ARCHITECTURE RÉCENTE

Les habitations réalisées de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui dans les lotissements sont implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent de 4 à 5 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle. Le reste de la parcelle est aménagé en jardin d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément). Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la façade donnant sur la rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) viennent s'ajouter à la construction principale.

La hauteur des constructions principales correspond à un rez-de-chaussée plus combles, aménagées ou non. Les toitures ont deux pentes. Les matériaux généralement employés sont le parpaing ou la brique, enduit dans les deux cas, de teinte pierre calcaire.

- **Des clôtures de types et de hauteurs variés**

Le tissu pavillonnaire récent, discontinu d'un terrain à l'autre, diffère de l'habitat ancien construit en continuité. La continuité urbaine des rues est assurée par les clôtures dont il convient d'être vigilant sur leurs formes et sur les matériaux utilisés afin d'éviter un agencement disparate.

À Gondreville, on observe des types de clôtures variables composées soit d'un mur bahut enduit, surmonté de grilles en ferronnerie ou barrières en bois ou PVC, soit de clôtures végétales, généralement doublé d'un muret.

La hauteur des clôtures est relativement homogène dans les lotissements récents, autour de 1,50 mètre, pouvant atteindre 2 mètres pour les clôtures végétales. À noter que parmi les clôtures végétales, la présence de conifères domine : facile à l'entretien, ces espèces végétales non locales ne participent pas à la préservation de la biodiversité locale. Le PLU pourra préconiser des espèces locales et de préférence mélangées.

III - Organisation du tissu urbain

3.3 Éléments du patrimoine bâti

Eglise Saint-Martin



LE BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

La commune ne compte **pas de monuments historiques classés ou inscrits.**

L'**église Saint-Martin**, construite en 1901, possède un autel à bas-reliefs en marbre peint du XVI^{ème} siècle, une statue de Saint-Martin et une assomption de la vierge rococo en bois peint et doré du XVIII^{ème} siècle.

Le **château de Gondreville** a connu plusieurs remaniements avec le temps et selon les propriétaires. A l'origine, il s'agissait d'un manoir féodal dont la tour ronde à l'angle nord-ouest du château actuel témoigne de ce passé. Au cours du XIV^{ème} siècle, le château a appartenu au seigneur de Lévigien.

On trouve également sur la commune de petits éléments du patrimoine remarquables d'un point de vue architectural, culturel et historique pour lequel il est utile de s'interroger à d'éventuelles mesures de préservation, tel le calvaire rue de l'Escarbotte, le puits sur la place à l'angle de la rue de la Houatte et rue de l'École, les murs traditionnels en pierres le long des rues historiques,...

Château de Gondreville



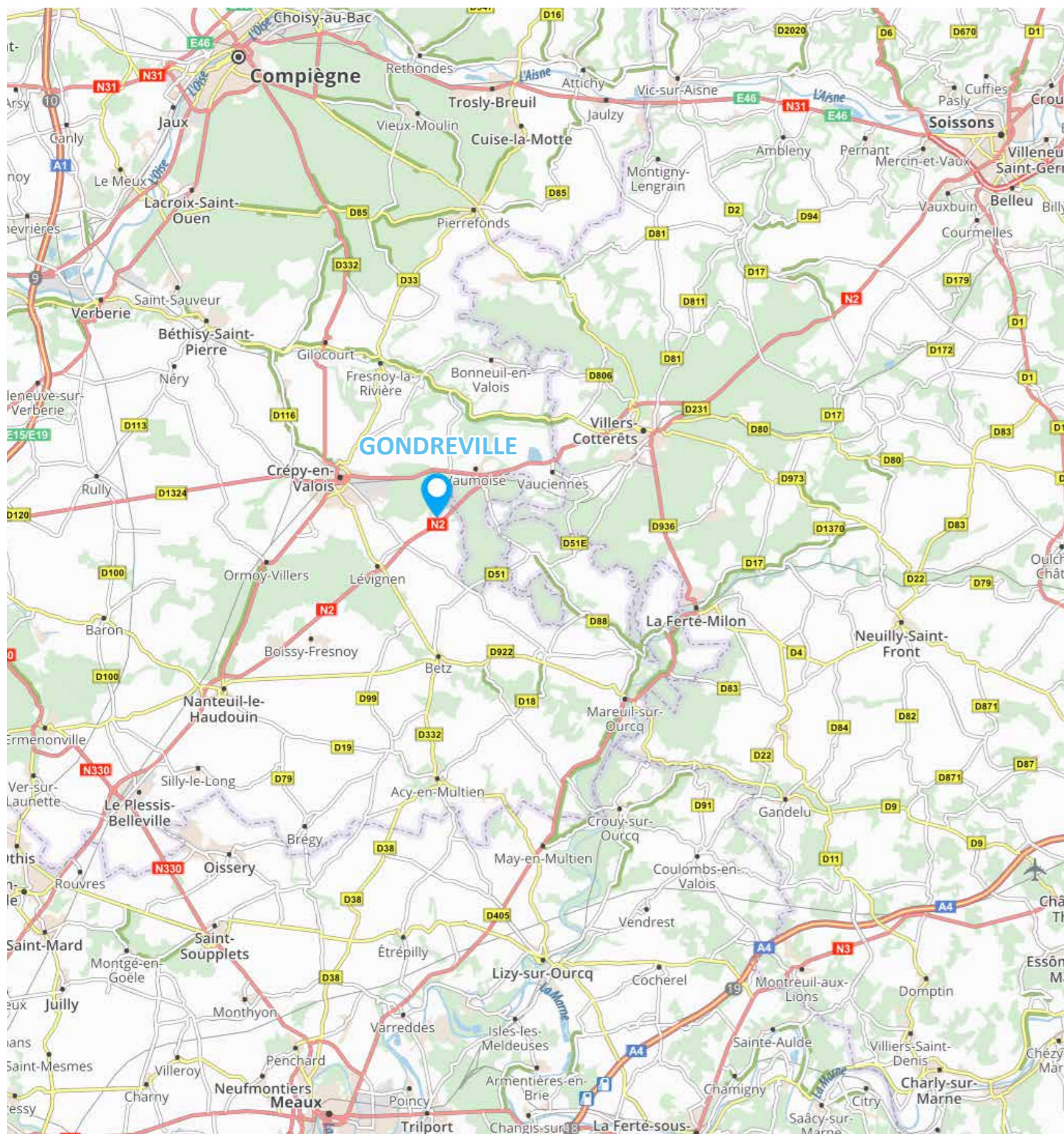
Calvaire rue de l'Escarbotte



Patrimoine bâti remarquable

IV - Infrastructures et déplacements

4.1 Organisation du réseau viaire et du stationnement



Source: Viamichelin

LES RÉSEAUX VIAIRE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Gondreville est directement desservie par un axe routier d'intérêt national, la RN2 qui relie Paris à la frontière franco-belge en passant notamment par Nanteuil-le-Haudouin (à 15 mn de Gondreville), Villers-Cotterêts (à 12 mn), Soissons (30 mn), et au bassin parisien (50 mn).

La RN2 traversait le village de Gondreville jusqu'à l'ouverture de la déviation à 2 x 2 voies en 2018. L'emprise de la RN2 mise à 2 x 2 voies traverse le territoire communal d'Est en Ouest et se situe à environ 150 m au sud de l'enveloppe urbaine.

Le trafic sur cet axe est estimé à près de **14 000 véhicules par jour dans les deux sens de circulation** en 2017, dont environ 2 500 poids-lourds. Au regard de son important trafic, la RN2 est **classée voie express** par décret du 3 juin 2009, ce qui instaure un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route. En cas de projet (hors projets d'exploitation agricole ou forestière), une dérogation au principe d'inconstructibilité reste possible à condition qu'elle soit motivée par une étude urbaine portant sur l'analyse des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et des paysages, et dont les prescriptions doivent être traduites dans le PLU.

La RN2 mise à 2 x 2 voies, classée route de catégorie 2, est **concernée par les arrêtés de nuisances sonores** du 23 novembre 2016 et du 30 août 2018, qui impliquent des prescriptions architecturales à respecter dans une bande de 250

mètres de part et d'autre de la voirie, y compris dans le périmètre urbanisé du bourg de Gondreville, périmètre qui s'étend jusqu'aux constructions situées au nord de l'ancienne RN2.

La RD1324 longe le territoire communal au nord. Cette voie relie Senlis à Crépy-en-Valois et se prolonge jusqu'à la RN2 au niveau de Vauciennes. Elle permet de relier Gondreville à Senlis en 30 mn (puis Creil et Beauvais) et relie la RD88 à Russy-Bémont qui permet de se rendre à Compiègne en 30 mn également.

En 2017, on recensait un trafic d'environ 6 000 véhicules/jour, dont environ 400 poids-lourds, en juillet 2020 la moyenne journalière était de 4 837 véhicules/jour dont 6,9% de poids-lourds à hauteur de Vaumoise. Cette départementale est classée route de catégorie 3 pour son niveau sonore, impliquant un périmètre de 100 mètres impactés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure routière. Cette voirie étant située à plus de 1,5 km de l'enveloppe urbaine de Gondreville, au delà du bois de Tillet, elle ne génère donc pas de nuisances pour le village.

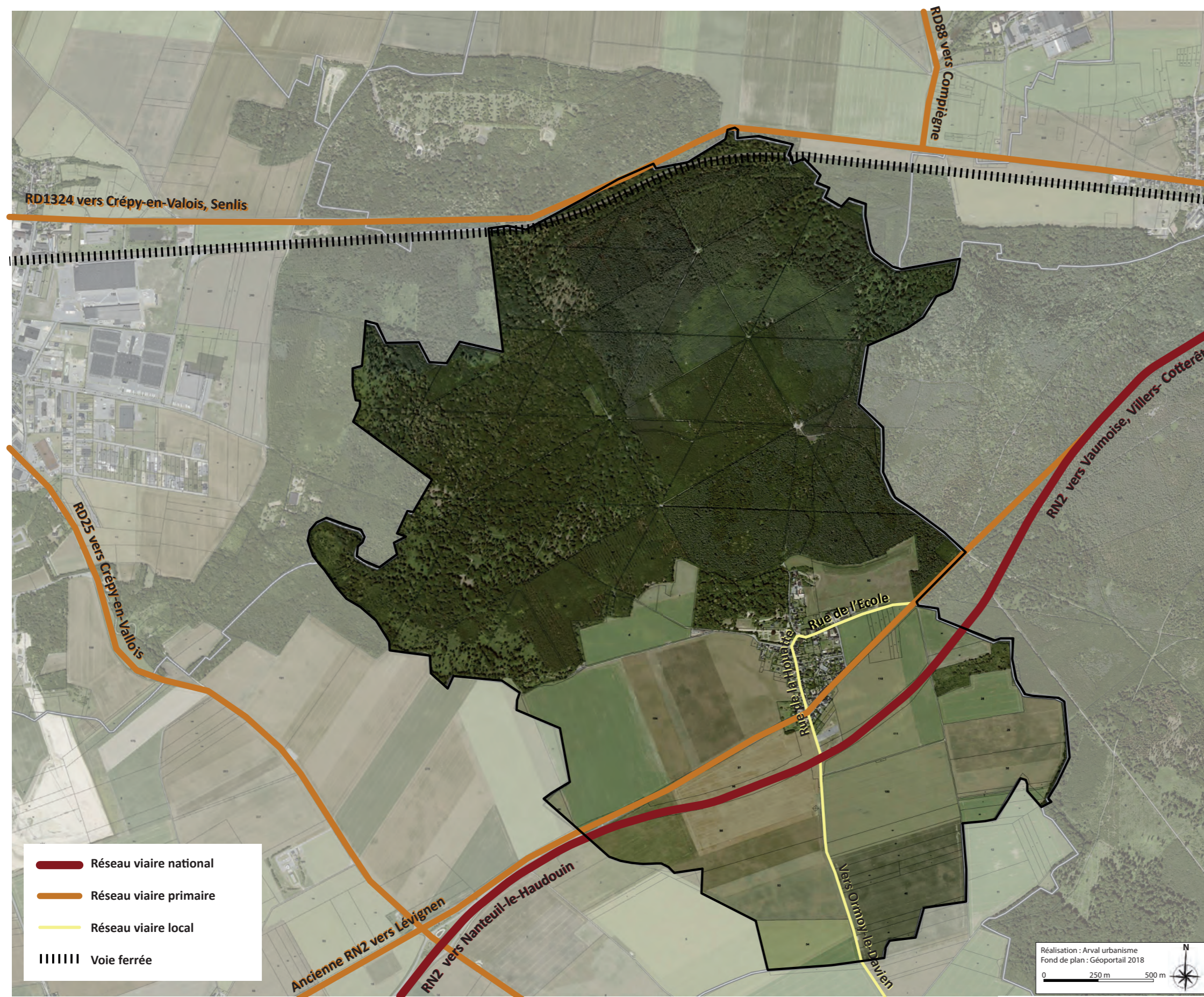
La RN2 et la RD1324 sont des **itinéraires adaptés aux transports exceptionnels**, pour la sécurité de la circulation de véhicules spéciaux, nécessaires à l'économie de certaines industries.

Parallèle à la RD1324, la **voie ferrée «Paris/Hirson» longe la limite nord du territoire communal.** Cette ligne de TER dessert notamment la gare de Crépy-en-Valois, qui peut être utilisée par les habitants de Gondreville pour se rendre à Paris ou sur les pôles urbains desservis.

Le réseau viaire à l'échelle régionale

IV - Infrastructures et déplacements

Le réseau viaire à l'échelle du territoire communal



LE RÉSEAU VIAIRE À L'ÉCHELLE LOCALE ET LE STATIONNEMENT

L'emprise de l'ancienne RN2 sera à terme déclassée en voirie communale. Cette route n'est pratiquement fréquentée plus que par les habitants de Gondreville, faisant que le trafic est passé de 14 000 véhicules par jour en moyenne, à un trafic pouvant être estimé, à terme, à une centaine de véhicules journalier. A terme, cette route sera interdite à la circulation des poids-lourds. L'emprise de l'ancienne RN2 représente entre 20 et 25 mètres de largeur, avec des chaussées de 6 à 8 mètres adaptées à un trafic conséquent, avec un recul des constructions par rapport à la voie et des bas-côtés particulièrement larges pour des questions de sécurité.

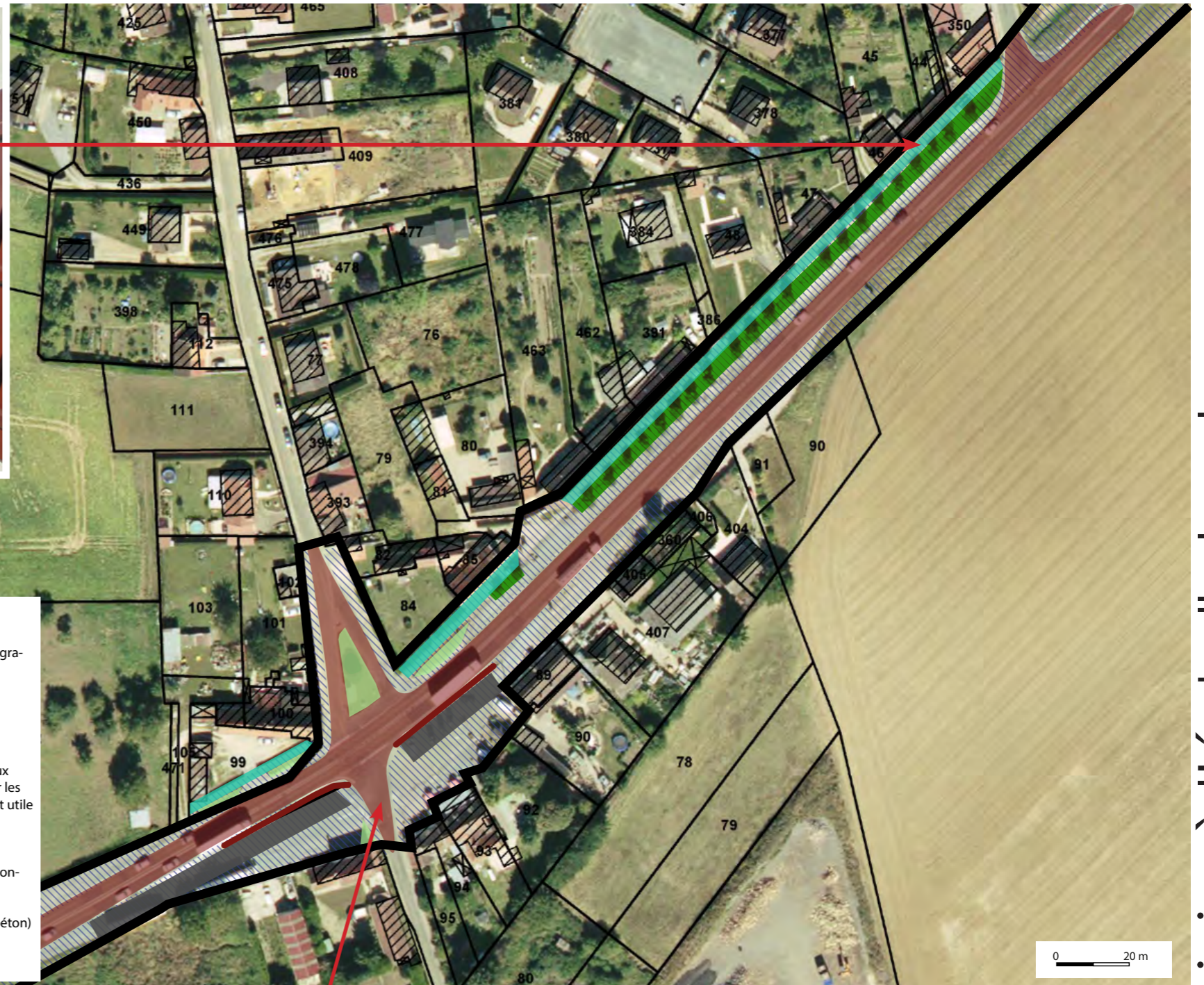
L'élaboration du PLU permet de se poser la question du devenir de ces emprises publiques, en particulier de l'espace au carrefour de l'ancienne RN2, de la rue de la Houatte et de la voie communale vers Ormoy-le-Davien qui pourrait être réapproprié et valorisé dès lors que la baisse du trafic permet la traversée des piétons de façon sécurisée de part et d'autre de l'ancienne route nationale. Une partie des emprises au sud était également occupée par le stationnement des poids-lourds et le stationnement lié au relais routier. A ce jour, la partie située au nord des abords fait l'objet d'un traitement paysager avec des alignements de tilleuls. Il existe un cheminement piétonnier côté nord, mais ce dernier a tendance à être occupé par les riverains, ou inadapté à certains déplacements (PMR, poussettes) du fait qu'il soit enherbé par endroit.

Le réseau viaire à l'échelle locale

IV - Infrastructures et déplacements

La traversée du village par l'ancienne route nationale

Détail de l'emprise de l'ancienne RN2



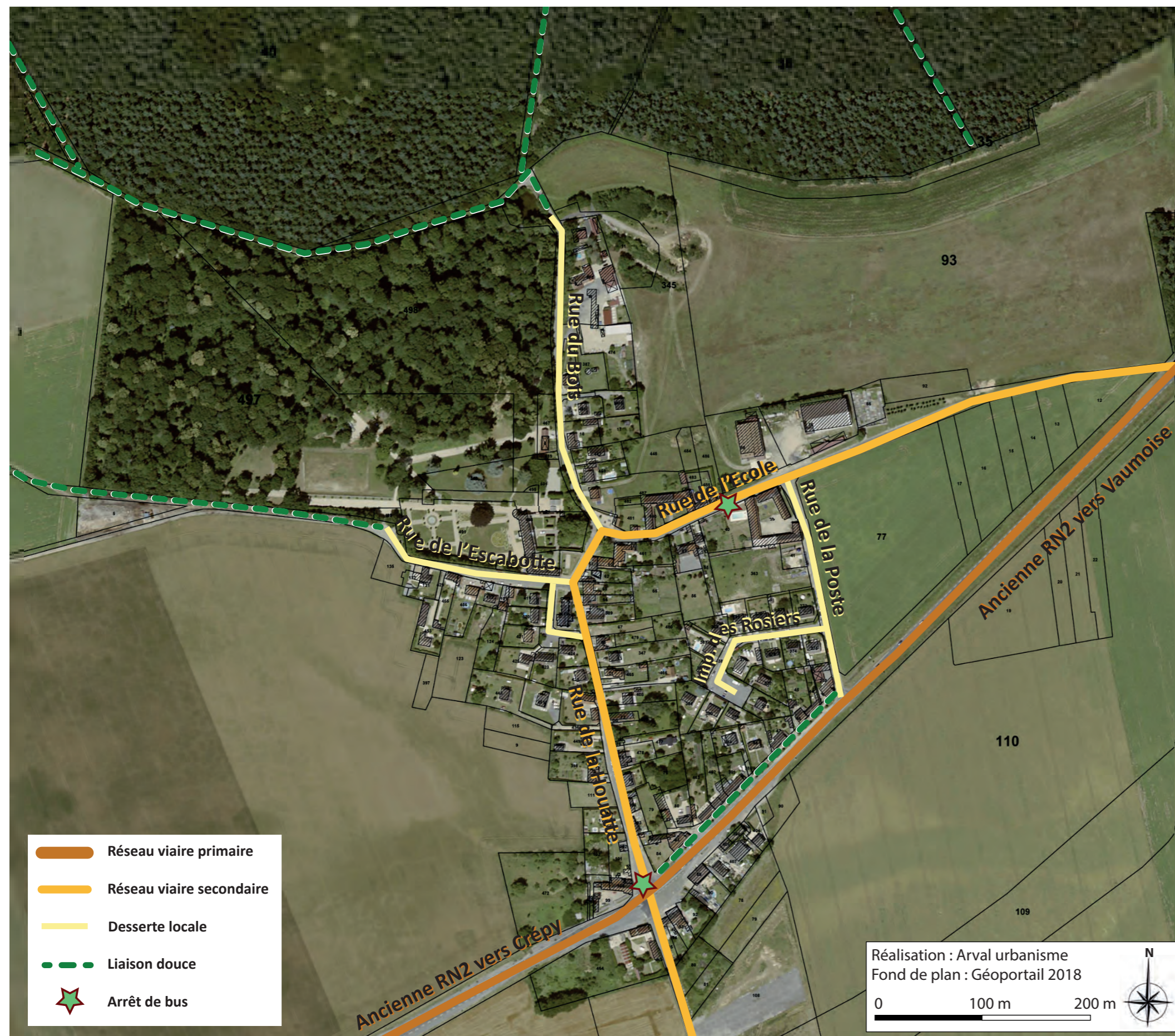
- Emprise de la voirie
- Emprises délaissées (engoudronnées ou gravillonnées)
- Emprises plantées, alignement d'arbres
- Emprises enherbées
- Emprises pavées ou enherbée, vouées aux déplacements piétonniers, approprié par les riverain (stationnement, fleurissement) et utile à la gestion des eaux pluviales
- Emprises anciennement occupées par le stationnement du relais routier et le stationnement des poids-lourds
- Aménagements de sécurité (murets en béton)
- Limite de l'emprise publique



Le réseau voirie à l'échelle locale

IV - Infrastructures et déplacements

Le réseau viaire à l'échelle du bourg



Avec l'ancienne rue nationale, la rue de la Houatte et la rue de l'École constituent l'axe de développement historique du village. La rue de la Houatte est particulièrement étroite, entre 6 et 7 mètres d'emprises totale dont 3 à 4 mètres occupés par une chaussée à double sens de circulation, et entre 1 mètre et 1,5 mètres de bas-côtés de part et d'autre de la voirie. Le stationnement des véhicules à cheval entre la chaussée et le trottoir réduit d'autant plus l'espace voué aux circulations automobiles et piétonnes. Un certain nombre de constructions anciennes sont implantées à l'alignement et en ordre continu, ce qui laisse peu de possibilités pour élargir cette voirie. La rue de l'École est plus large, avec une emprise totale supérieure à 10 m, dont des bas-côtés qui permettent le stationnement des véhicules sans débords sur la chaussée. Cette configuration facilite les déplacements des véhicules, mais reste une entrave au bon fonctionnement des circulations piétonnes.

Les rue de l'Escabotte et rue du Bois sont des voiries en cul-de-sac qui se prolongent par des chemins ruraux à travers le bois de Tillet. Le stationnement y est moins problématique dans le sens où ces rues desservent moins de logements que l'axe principal. Ces deux rues se connectent à la rue de la Houatte et à la rue de l'École au niveau d'une placette qui concentre les équipements (mairie/école/aire de jeux) et les édifices remarquables de la commune (église/château de Gondreville).

Les rues du lotissement de l'église et impasse des Rosiers ont été aménagées plus récemment. Néanmoins, ces lotissements ne prévoient pas d'emprises vouées au stationnement à proprement parler, et les bas-côtés sont également occupés par les automobiles. Le lotissement de l'église présente l'avantage d'avoir des bas côtés au même niveau que la chaussée. Bien que étroite, cette voirie partagée facilite les déplacements à la fois des automobilistes et des piétons.

Le réseau viaire à l'échelle locale

IV - Infrastructures et déplacements

La traversée du village par l'axe secondaire - Rue de la Houatte, rue de l'École et placette à l'angle des deux rues



Les rues de desserte locale et chemin - rue de l'Escarbotte, Rue du Bois et chemin dans le prolongement de la rue du Bois



IV - Infrastructures et déplacements

4.2 Organisation des cheminements doux

Carte des itinéraires cyclistes et piéton (course à pied)



Source: Strava.com

LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES

Dans le bourg, les déplacements piétons sont globalement assurés par des trottoirs, dont l'étroitesse et/ou le stationnement des véhicules empêche la circulation des piétons. Au niveau de l'école/mairie, des barrières de sécurité ont été aménagées, de façon à éviter le stationnement devant l'entrée de l'équipement scolaire et assurer la protection des élèves.

Le stationnement pose en effet certains problèmes dans le bourg. En 2015, seulement 73% des ménages disposent d'une place de stationnement alors que 97,6% disposent d'au moins une voiture. Une vingtaine de ménages n'ont donc pas d'emplacements prévus pour le stationnement sur leur propriété. A ce jour, la commune ne compte aucune place réellement prévue pour le stationnement, à l'exception du parking devant le relais routier qui compte moins d'une dizaine de places, et ne répond pas aux besoins recensés dans la rue de la Houatte. Des emprises dédiées au stationnement pourraient être prévues, par un simple marquage au sol, ou par l'aménagement de poches de stationnement dans les dents creuses du village, de façon à garantir le stationnement en dehors de la chaussée et des bas-côtés. Un sens de circulation pourrait également être envisagé pour permettre de matérialiser des emprises vouées au stationnement (du même côté ou en chicane) le long de la chaussée dont l'emprise pourrait être réduite en instaurant un sens de circulation. Par ailleurs, Gondreville ne dispose pas de stationnement vélo, ni de bornes pour le rechargement de véhicules électriques.

Au sein du bois de Tillet, la commune compte plusieurs chemins ruraux qui permettent de relier le bourg au pôle urbain de Crépy-en-Valois. Les chemins, sentes et laies qui parcourent le bois de Tillet sont nombreux et permettent de se rendre au pôle urbain par la rue du Bois, ou par la rue de l'Escarbotte jusqu'à rejoindre la rue du Bois de Tillet qui traverse la zone d'activités de Crépy-en-Valois. Le trajet jusqu'au centre-ville représente un peu moins de 6 km, soit plus de 1 heure à pied, mais seulement 20 minutes à vélo.

L'accès à Vaumoise est également possible puisque le chemin rural de Gondreville à Vaumoise relie les deux bourgs. L'accès à Lévigney par l'ancienne RN2 et à Russy-Bémont par le bois de Tillet est possible à pied ou à vélo mais l'itinéraire n'est pas sécurisé au niveau des traversées des routes départementales RD25 et RD1034.

Un chemin de randonnée, le GR11 «le Grand Sentier de l'Île de France», traverse le bois de Tillet d'Est en Ouest. C'est d'ailleurs ce chemin qui peut être emprunté par les habitants de Gondreville pour se rendre à Crépy-en-Valois ou Vaumoise. Ce chemin de Grande Randonnée est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires et Promenade de Randonnée (PDIPR) ayant pour vocation de préserver les chemins ruraux et la continuité des itinéraires qui y sont recensés.

Au sein de l'espace agricole, le chemin rural dit du Fond Grand Pierre permet la circulation des engins agricoles depuis l'ancienne RN2 jusqu'aux espaces cultivés au sud du territoire communal. Le tracé de la RN2 mise à 2 x 2 voies a été doublé par un nouveau chemin agricole aménagé le long de la route express afin de relier le chemin rural du Fond Grand Pierre. La rue menant à Ormoy-le-Davien est également empruntée par les exploitants, de même que l'avenue du château pour accéder aux emprises cultivées à l'ouest du bourg.

IV - Infrastructures et déplacements

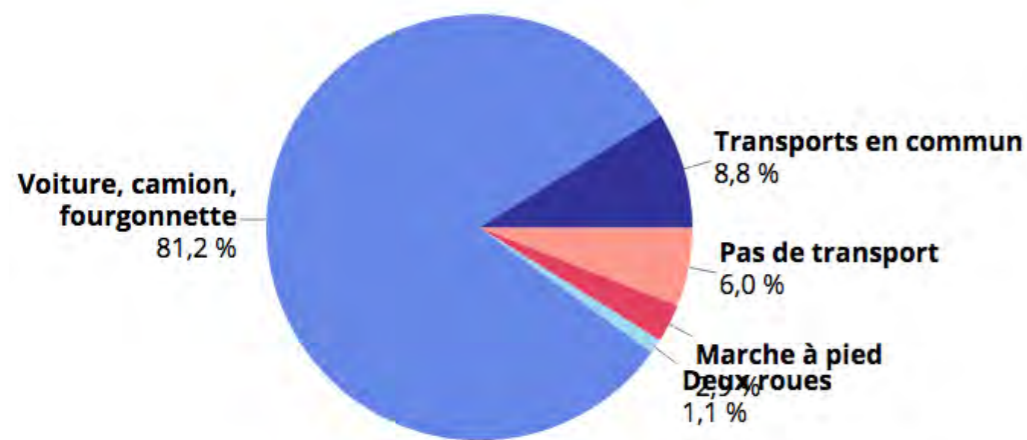
4.3 Les transports collectifs

Principales dessertes en train en Picardie



Source: TER Picardie

Part des moyens de transport utilisés par les actifs de 15 ans et plus ayant un emploi et résidants à Gondreville



Source: Insee - RGP 2015

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Les habitants peuvent se rendre aisément à la **gare de Crépy-en-Valois** située à **10 mn en voiture** et qui dispose de parcs de stationnement. La ligne TER Paris/Laon permet de se rendre à Paris en 35 mn à raison de plus d'une vingtaine de trains par jour. La proximité de Crépy-en-Valois, et notamment de sa gare, est un véritable atout pour la commune. Le temps de parcours pour se rendre dans l'agglomération parisienne peut être plus rapide en transport en commun qu'en voiture, en fonction du trafic. La bonne desserte de la gare de Crépy-en-Valois par les différents moyens de transport (automobiles, transports en commun, modes doux) depuis le bourg de Gondreville est donc un véritable enjeu.

Cependant, **la commune n'est pas desservie par les cars inter-urbains** (dont l'organisation est confiée à la Région depuis l'entrée en vigueur de la loi NOTRe), mais seulement par les cars scolaires qui relèvent toujours de la compétence du Conseil Départemental de l'Oise. A noter que les cars scolaires peuvent également être emprunté par les non scolaires, dans la limite des places disponibles.

Le village est desservi par 2 lignes de cars scolaires qui desservent les collèges et lycées de Crépy-en-Valois et bénéficie de 2 arrêts de cars, l'un le long de l'ancienne route nationale, dont l'accès pourrait être amélioré depuis la déclassification de la voie (emprise de stationnement du car à prévoir en dehors de la chaussée, liaisons piétonnes sécurisées jusqu'à l'arrêt) et l'autre rue de l'École.

La ligne de car reliant Gondreville à l'école de Lévignen a été mise en place par la Région afin d'assurer l'acheminement des élèves vers le groupe scolaire dans le cadre de Regroupement Pédagogique Concentré (RPC).

Arrêt de bus rue de l'école



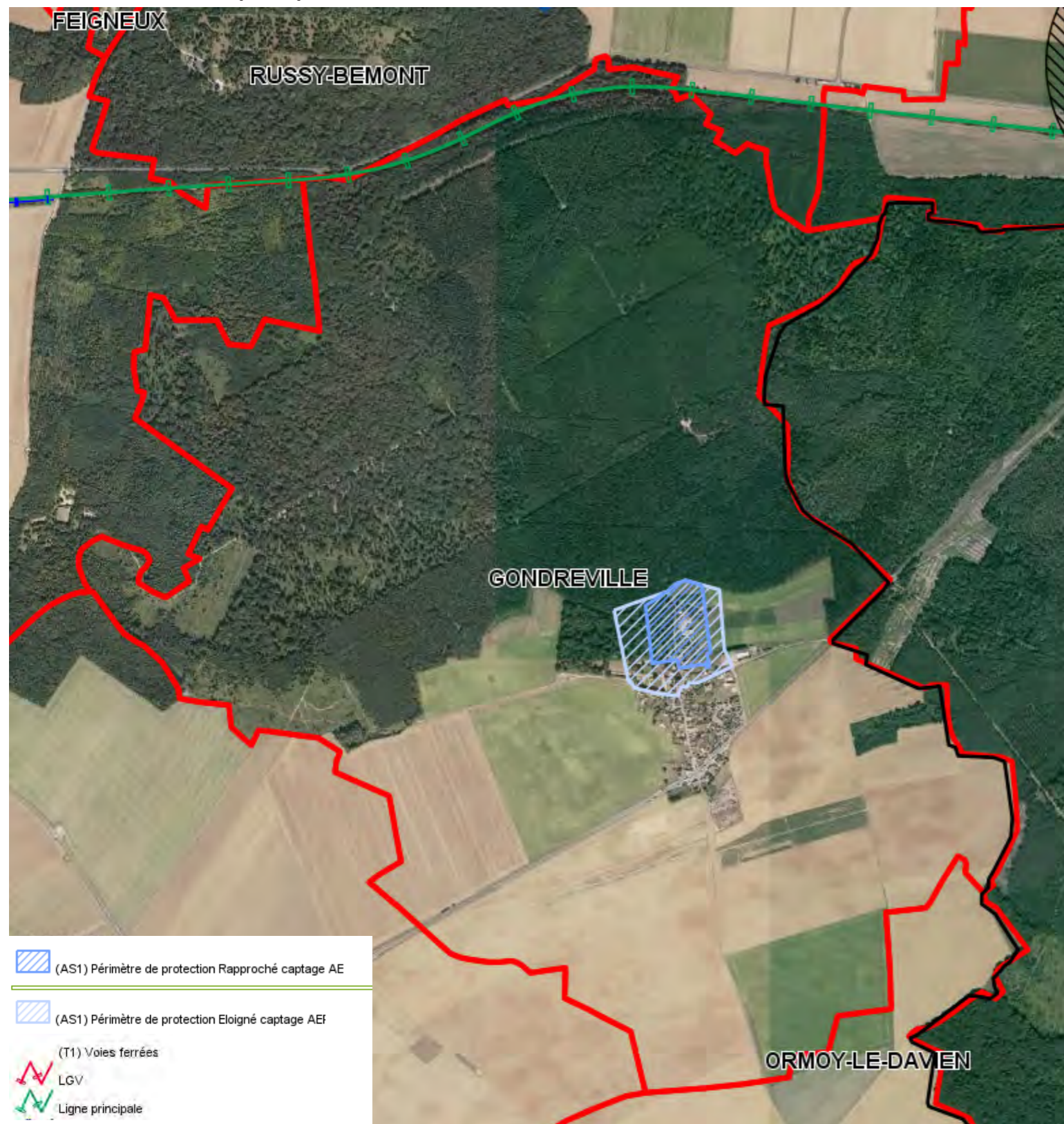
Arrêt de bus rue de la Houatte/ancienne rue nationale



IV - Infrastructures et déplacements

4.4 Les réseaux et leurs servitudes

Les servitudes d'utilité publique



Source: Cartélie - DDT60

L'EAU POTABLE

Sur la commune, la **gestion de l'alimentation en eau potable est assurée par la SAUR depuis le point de captage** situé au nord-est du tissu bâti. Le point de captage est protégé par déclaration d'utilité publique du 4 mars 1987, instaurant une servitude de protection rapproché qui couvre une partie des constructions de la rue du Bois, et un périmètre de protection éloigné qui s'étend jusqu'à la rue de l'Escarbotte et rue de l'École, et englobe le château et une partie de son parc. Deux pompes permettent de prélever la ressource en eau avec un débit de 6m³/h, ce qui est suffisant pour répondre aux besoins de consommation des habitants de Gondreville sachant que la consommation moyenne des ménages est d'environ 115 m³ par an et par ménage.

L'eau prélevée est de bonne qualité bactériologique. Concernant l'analyse physico-chimique, la teneur en nitrates est supérieure à la limite de qualité. Un projet de raccordement au réseau situé sur la commune de Levignen était envisagé selon le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du Valois validé en 2008 à l'échelle de la CCPV, mais ce projet a évolué vers une solution de maintien du captage actuel.

Les canalisations du réseau sont comprises entre 60 et 80 mm de diamètre, ce qui est suffisant au regard des besoins (en sachant que des réseaux sur-dimensionnés risquent d'entraîner une stagnation de l'eau potable et une dégradation de la qualité de l'eau). Les canalisations sont anciennes mais font état de peu de fuites et la SAUR ne recense pas de manque de débit ni de fuites de pression. Un faible débit d'eau est tout de même constaté sur les logements situés au bout de l'ancienne RN2 à l'est. Un bouclage entre l'ancienne RN2 et le réseau de l'impasse des Rosiers pourrait être envisagé à long terme pour répondre à cette problématique.

LA DÉFENSE INCENDIE

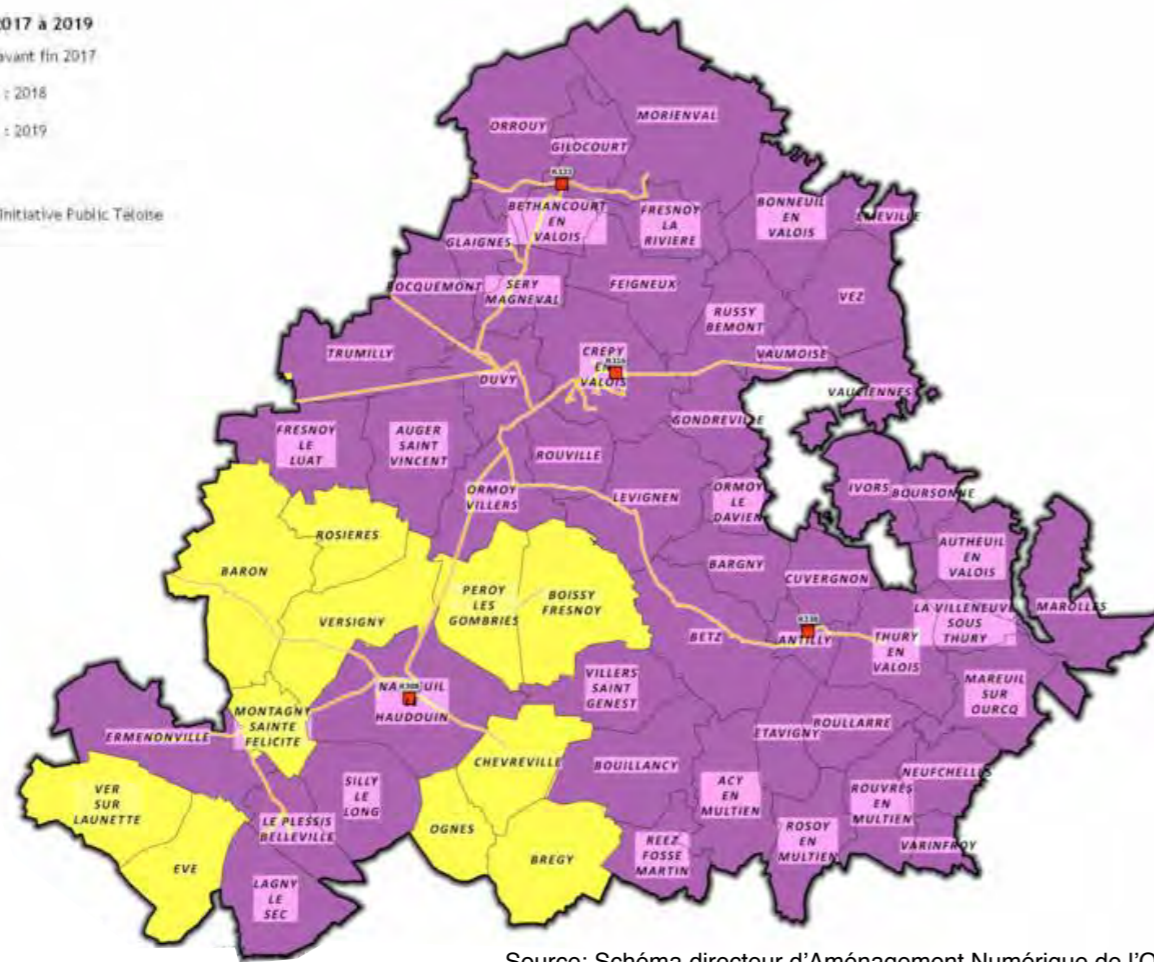
La **défense incendie est assurée par 3 points d'eau** répartis rue du Bois (réserve de la Mare), rue de l'Escarbotte au niveau de l'aire de jeux située entre l'église et le château (citerne) et en face du n°18 sur l'ancienne route nationale (citerne également). Selon le relevé du SDIS d'avril 2018, la mare de la rue du Bois est actuellement indisponible car son niveau était alors trop faible, inférieur au volume recommandé de 120 m³. Cependant, avec les 2 citernes de la rue de l'Escarbotte et de l'ancienne route nationale situées à moins de 400 mètres de l'ensemble des constructions du bourg, la totalité du secteur aggloméré serait suffisamment couvert par la défense incendie répondant aux normes du RDDECI (règlement départemental de la défense extérieur contre l'incendie) adopté en 2016.

LES EAUX USÉES

La **commune est en assainissement autonome**. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CCPV est en charge du contrôle du bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement non collectif. D'après ce service, le nombre

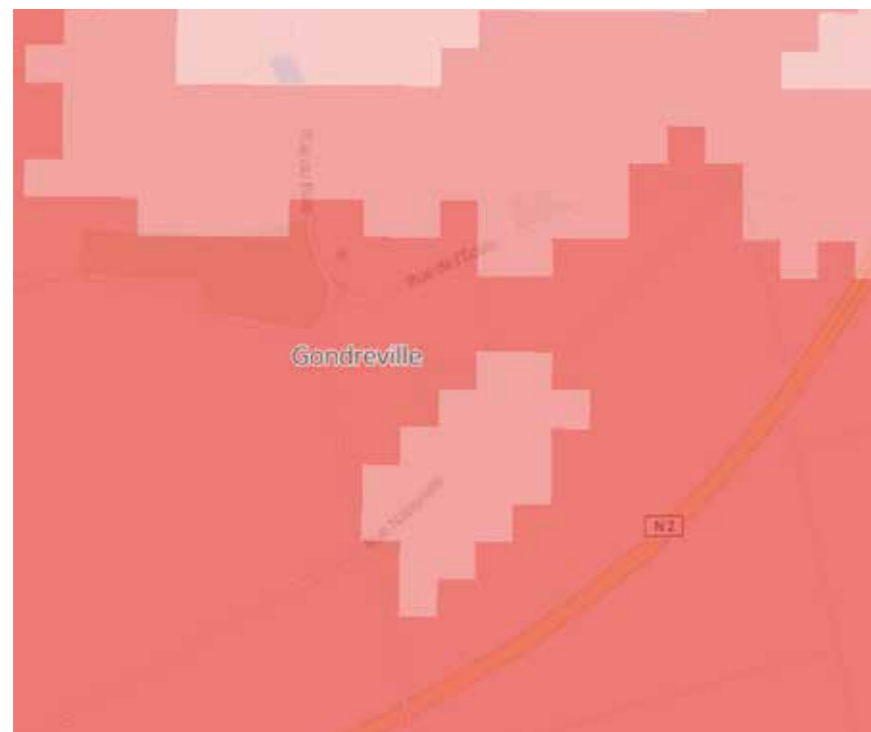
IV - Infrastructures et déplacements

Année de déploiement du Très Haut Débit sur la CC du Pays de Valois



Source: Schéma directeur d'Aménagement Numérique de l'Oise

Couverture de téléphonie mobile



- Très bonne couverture**
Vous devriez pouvoir téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments, et, dans la plupart des cas, à l'intérieur des bâtiments.
- Bonne couverture**
Vous devriez pouvoir téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, et, dans certains cas, à l'intérieur des bâtiments.
- Couverture limitée**
Vous devriez pouvoir téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, mais probablement pas à l'intérieur des bâtiments.

Source: monreseau mobile.fr - outil cartographique de l'ARCEP (autorité de régulation des communications électroniques et des Postes)

d'installations d'assainissement non collectif est estimé à environ 96 installations en 2017. Une campagne périodique de contrôle des installations est menée chaque année. Le zonage d'assainissement (révisé en parallèle à l'élaboration du PLU et annexé au plan) prévoit le maintien de l'assainissement autonome sur l'ensemble du tissu bâti.

LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE ET GAZ DE VILLE

Le gestionnaire du réseau électrique est le SE60 qui considère le réseau en bon état. Les chutes de tension sur le réseau sont inférieures à 10% (7,38% sur l'impasse des Rosiers et la rue de la Poste pour les chutes de tension les plus importantes). La commune est alimentée depuis le réseau souterrain haute tension de Levignen jusqu'aux 2 postes de transformation situés au sud de la rue de la Houatte et rue de l'École. La plupart du réseau basse tension est également en souterrain à l'exception d'une partie de la route nationale, de la rue de la Poste à l'impasse des Rosiers. Les calculs estimatifs du SE60 montrent que le transformateur du poste de la rue de la Houatte est utilisé au maximum de sa capacité (109%) tandis que le transformateur de la rue de l'École (utilisé à 84%) a une marge d'accueil permettant de recevoir des charges supplémentaires. Ces deux postes de transformation ont la possibilité de muter si besoin. Le long de l'ancienne RN2, le réseau aujourd'hui aérien sera prochainement enterré et passé en 150 kVa de façon à anticiper un éventuel développement urbain. Les travaux devraient débuter dans le courant de l'année 2019. La commune n'est pas desservie par le gaz de ville.

AUTRES SERVITUDES

En dehors des périmètres de protection du captage d'eau potable et de la servitude engendrée par la ligne de chemin de fer qui passe à l'extrémité nord du territoire, **la commune n'est concernée par aucune autre servitude.**

LE DIAGNOSTIC NUMÉRIQUE

Le département de l'Oise a officiellement lancé le 2 décembre 2013 le programme «Oise Très Haut Débit» à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Oise (SDTAN60). Ce programme vise à équiper le territoire de la fibre optique. Dans le cadre de la Délégation de Service Public, Oise Numérique est chargée de l'exploitation et de la commercialisation du réseau du département mis en place par un syndicat mixte.

Suivant ce schéma directeur, il est prévu un passage progressif dans les 10 à 15 ans au très haut débit (équivalent au moins à 100 Mo) sur l'ensemble du département. Ce déploiement s'effectuera en trois phases. Le territoire de Gondreville est identifié dans la phase 2, comme zone non prioritaire pour recevoir le très haut débit dans les 5 premières années. **Le raccordement de la commune se fera dans un second temps, à partir de 2019.**

Selon les données des opérateurs, **la couverture du réseau mobile est jugée bonne** et permet des échanges téléphoniques à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sur l'ensemble du secteur aggloméré, à l'exception des constructions le long de l'ancienne route nationale (entre la rue de la Houatte et la rue de la Poste, côté nord et sud de la voirie) ainsi que les constructions au nord de la rue du Bois, où les communications à l'intérieur des bâtiments peuvent s'avérer non possibles.

V - Analyse démographique et parc de logements

5.1 Évolution de la population

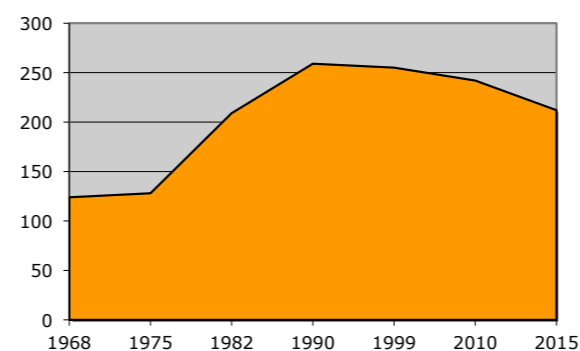
Par période intercensitaire (population totale)

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/10	2010	taux d'évol. annuel moyen 10/15	2015
Gondreville	124	0,45%	128	7,26%	209	2,72%	259	-0,17%	255	-0,47%	242	-2,61%	212
Territoire CCPV	30448	1,74%	34355	2,12%	39776	1,88%	46184	0,91%	50100	0,53%	53071	0,77%	55142
Département Oise	540988	1,66%	606988	1,24%	661781	1,16%	725603	0,61%	766441	0,41%	801512	0,50%	821552

Sur plusieurs période intercensitaire

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/15	2015	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/15	2015
Gondreville	124	1,15%	212	209	1,18%	255	0,04%	212
Territoire CCPV	30448	1,27%	55142	39776	1,37%	50100	0,99%	55142
Département Oise	540988	0,89%	821552	661781	0,87%	766441	0,66%	821552

Évolution de la population



Mouvement naturel et solde migratoire sur le territoire communal

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/10	Taux de variation annuel	évol. 10/15	Taux de variation annuel
Evolution de la population	81	7,26%	50	2,72%	-4	-0,17%	-13	-0,47%	-30	-2,61%
Mouvement naturel		0,70%		1,0%		0,70%		0,70%		0,10%
Solde migratoire		6,50%		1,70%		-0,90%		-1,20%		-2,70%

Mouvement naturel et solde migratoire à l'échelle intercommunale et départementale :

	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2010		2010-2015	
Taux de variation annuel	2,12%	1,24%	1,88%	1,16%	0,91%	0,61%	0,53%	0,41%	0,77%	0,50%
dû au mouvement naturel	0,5%	0,7%	0,6%	0,7%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,6%
dû au solde migratoire	1,6%	0,6%	1,3%	0,5%	0,4%	0,0%	0,0%	-0,2%	0,2%	-0,1%

Gondreville compte **212 habitants au dernier recensement INSEE de 2015**. La commune a connu un taux de croissance très variable sur les cinquante dernières années.

La période 1975-1990 est marquée par un pic de développement démographique lié à l'aménagement d'une quinzaine de logements du lotissement impasse des Rosiers (1976), puis l'aménagement d'une dizaine de logements autour de la rue de l'Église (1983). Ces opérations ont permis de doubler le nombre d'habitants en 15 ans : la population communale est passée de 128 habitants en 1975 à 259 habitants en 1990, avec un taux de croissance annuel moyen de plus de 7% de population supplémentaire par an (alors que le taux de croissance est de 2%/an en moyenne sur le territoire de la CCPV et de 1,2%/an dans le département). Cette forte évolution est donc principalement liée à l'arrivée de nouveaux habitants, mais également au solde naturel grâce à l'arrivée de ménages majoritairement jeunes.

Suite à ce fort développement démographique sur la décennie 1970 et 1980, l'évolution de la population est plus maîtrisée dans les décennies suivantes. Depuis 1990, peu de nouveaux logements ont été bâtis, et Gondreville a connu davantage de départs que d'arrivées de population, entraînant une **légère baisse du nombre d'habitants entre 1990 et 2010 avec 17 habitants de moins**. Malgré les départs, la baisse démographique a été mesurée grâce au solde naturel qui est resté positif sur cette période.

Depuis 2010, les départs de population ont eu tendance à augmenter et le solde naturel a également chuté, en lien avec le vieillissement progressif de la population. **En 10 ans (période 2010-2015), la commune a perdu 30 habitants** et le taux de variation annuel est de l'ordre de -2,6% de population en moins par an, alors que le reste du territoire intercommunal et du département continue d'être attractif (le taux de croissance est de 0,8%/an en moyenne sur le territoire de la CCPV et de 0,5%/an dans le département).

Sur la période longue, de 1968 à 2015, malgré ces variations démographiques, la commune connaît un taux de croissance annuel moyen de 1,15%, soit un taux proche de celui de la communauté de communes du Pays de Valois qui s'élève à 1,27%, et nettement plus élevé que celui du département qui s'élève à 0,9%. En outre, **depuis que la RN2 a été déviée, le cadre de vie s'est amélioré et l'attractivité de Gondreville s'est nettement accrue**. Depuis 2018, environ 5 permis de construire ont été accordés et plusieurs demandes d'urbanisme sont en cours, permettant d'estimer à environ **224 le nombre d'habitants en 2019**.

Évolution de la population

V - Analyse démographique et parc de logements

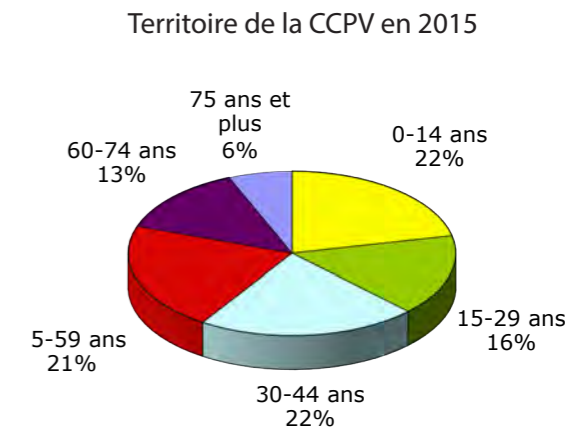
5.2 Répartition par tranches d'âge

1990	
0-14 ans	88
15-29 ans	80
30-44 ans	88
45-59 ans	24
60 -74 ans	4
75 ans et plus	16

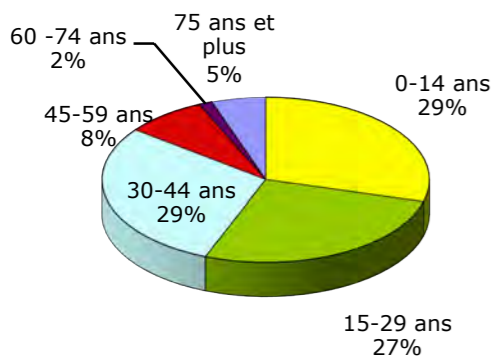
1999	
0-14 ans	60
15-29 ans	80
30-44 ans	48
45-59 ans	52
60 -74 ans	8
75 ans et plus	16

2010	
0-14 ans	49
15-29 ans	35
30-44 ans	53
45-59 ans	75
60 -74 ans	23
75 ans et plus	3

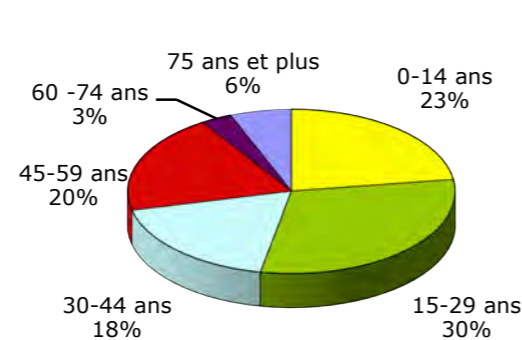
2015	
0-14 ans	31
15-29 ans	27
30-44 ans	44
45-59 ans	62
60-74 ans	43
75 ans et plus	5



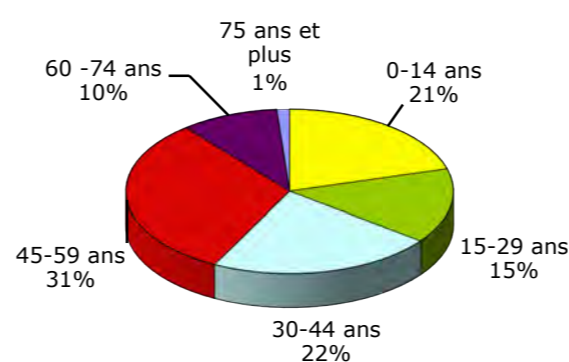
Commune de Gondreville en 1990



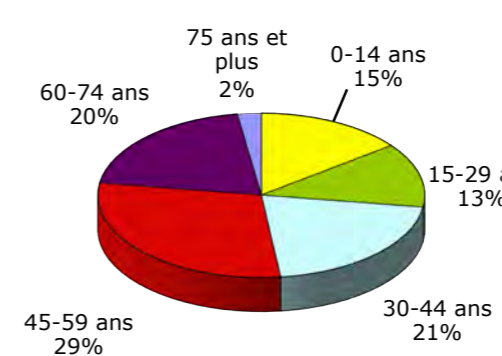
Commune de Gondreville en 1999



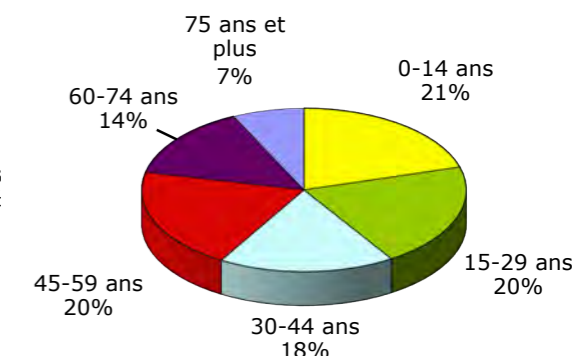
Commune de Gondreville en 2010



Commune de Gondreville en 2015



Département de l'Oise en 2015



La répartition de la population de Gondreville par tranches d'âge révèle **une forte tendance au vieillissement démographique**.

La baisse démographique de 47 habitants observée entre 1990 et 2015 est une moyenne qui reflète de fortes disparités selon les tranches d'âge. Les catégories de population âgées de 0 à 44 ans ont perdu jusqu'à 150 personnes, tandis que les catégories âgées de 45 à 74 ans ont continué à augmenter avec le gain de 77 habitants, liés au glissement des tranches d'âges des jeunes ménages arrivés dans les décennies 1970 et 1980 sur les lotissements du village.

De ce fait, **la classe d'âge des plus de 60 ans a gagné 15 points**, passant de 7% de la population totale en 1990 à 22% de la population en 2015. C'est principalement la catégorie des 60-74 ans qui a augmenté, passant de 2% à 20% de la population, alors que la part des habitants de plus de 75 ans a eu tendance à diminuer, la commune n'étant pas équipée en résidences adaptées et en équipements de santé pour répondre aux besoins de cette classe d'âge qui a donc tendance à quitter le territoire. En parallèle, **la classe d'âge des moins de 30 ans a perdu 28 points**, passant de 56% de la population totale en 1990 à 28% de la population en 2015.

Alors qu'en 1990, l'analyse de la répartition de la population par âge indiquait une population particulièrement jeune, où plus d'un habitant sur 2 avait moins de 30 ans, le profil de la population s'est progressivement rééquilibré jusqu'à un profil aujourd'hui nettement plus vieillissant que la moyenne intercommunale et départementale. En comparaison, la tranche d'âge de 0 à 14 ans en 2015 à Gondreville compte 6 à 7 points de moins que la moyenne du territoire de la CCPV et du département de l'Oise (15% pour Gondreville ; 21% et 22% pour la CCPV et le département). Les jeunes ménages étant de moins en moins nombreux, le nombre de naissance a donc chuté sur le territoire communal.

La tranche d'âge des personnes âgées de 15 à 29 ans compte également 3 à 7 points de moins que la moyenne du territoire de la CCPV et du département de l'Oise (13% pour Gondreville ; 20% et 16% pour la CCPV et le département). La CCPV a tendance à davantage garder cette catégorie de population sur son territoire qu'en moyenne départementale grâce à l'accessibilité de la région parisienne pour les études et l'emploi que le reste du département de l'Oise. Pour autant, les communes rurales telles que Gondreville ont généralement du mal à maintenir cette catégorie de la population en raison du manque d'équipements, mais aussi du manque de logements adaptés aux besoins et aux moyens financiers de cette tranche

d'âge.

La catégorie des 30 à 44 ans est désormais en proportion équivalente à ce qui est observé dans le reste du territoire intercommunale et départemental (autour de 21%).

Les tranches d'âges des 45-59 ans et des 60-74 ans sont largement sur-représentés à Gondreville par rapport à la moyenne intercommunale et départementale puisque ces catégories comptent respectivement 8 à 9 points de plus que la moyenne (29% à Gondreville ; 20% et 21% pour la CCPV et le département) et 6 à 7 points de plus (20% à Gondreville ; 14% et 13% pour la CCPV et le département). C'est particulièrement ces catégories de population qui correspondent aux habitants arrivés dans les lotissements impasse des Rosiers et rue de l'Eglise. Ce constat soulève la question de la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à horizon 2035, qu'il convient d'anticiper pour estimer le développement démographique et les besoins des habitants présents et futurs d'ici 10 à 15 ans.

Pour renouveler sa population, enrayer le déclin démographique et accueillir de jeunes ménages sur le territoire, la commune devra amorcer une réflexion sur les besoins en logements de ces profils de ménages.

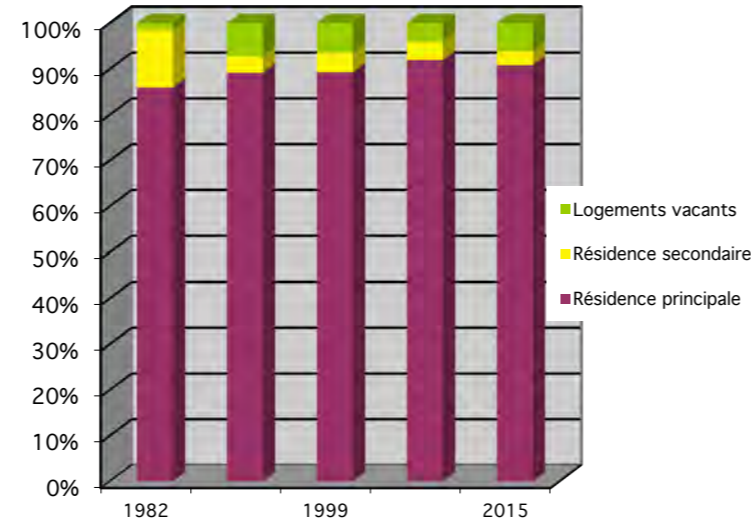
Tranches d'âge

V - Analyse démographique et parc de logements

5.3 Évolution du parc de logements

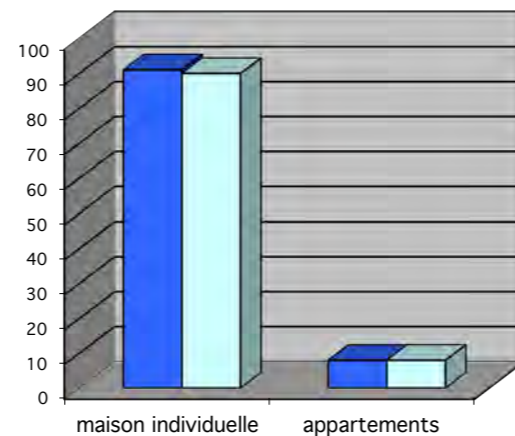
Évolution de la composition du parc

	Total parc-logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1982	71	61	9	1
évol. 82/90	1,97%	2,44%	-12,83%	
1990	83	74	3	6
évol. 90/99	1,27%	1,28%	3,25%	0,00%
1999	93	83	4	6
évol. 99/10	0,63%	0,92%	0,00%	-3,97%
2010	99	91	4	4
évol. 10/15	-0,20%	-0,44%	-5,59%	8,45%
2015	98	89	3	6



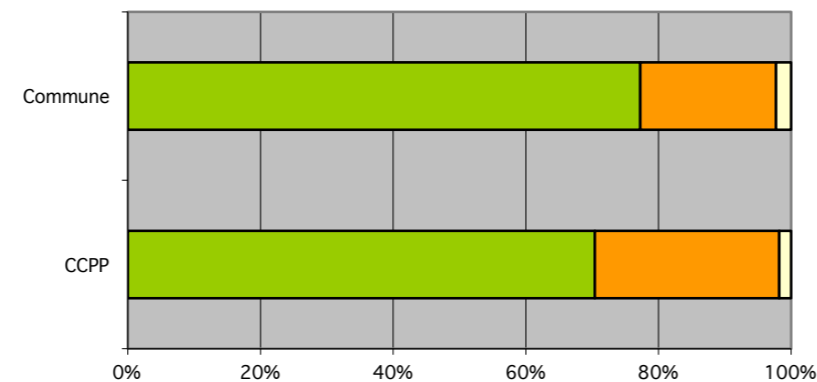
Évolution des typologies de logements

Type de logements en 2010 et 2015		
10	Maison individuelle	91, 91,9%
15	Maison individuelle	90, 91,8%
10	Appartements	8, 8,1%
15	Appartements	8, 8,2%



Évolution du statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation	En 2010		En 2015	
Commune de Gondreville				
Propriétaire	72	80%	68	77%
Locataire	16	18%	18	20%
dont HLM	0	0%	0	0%
Logé gratuit	2	2%	2	2%
Total	90		88	
Territoire de la Communauté de communes Pays Valois				
Propriétaire			15037	70%
Locataire			5939	28%
dont HLM			2075	10%
Logé gratuit			383	2%
Total			21359	



Gondreville compte **98 logements pour 212 habitants en 2015**.

L'évolution du nombre de résidences principales a tendance à suivre l'évolution démographique mais avec un certain décalage. Entre 1982 et 1990, la commune a gagné 50 habitants et 13 résidences principales, soit un taux de croissance annuel moyen de 2,4% de résidences principales supplémentaires par an. Depuis la baisse démographique, le nombre de résidences principales a continué à augmenter mais à un rythme nettement plus mesuré, de 1,3% entre 1990 et 1999, puis de 0,9% entre 1999 et 2010, jusqu'à perdre 2 résidences principales sur la dernière période entre 2010 et 2015 (-0,44%/an).

Ce décalage entre le nombre de logements produits et le nombre d'habitants accueillis s'explique par une baisse de la taille des ménages, qui est progressivement passée de 3,43 en 1982, à 3,07 en 1999, à 2,66 en 2010 pour atteindre 2,38 en 2015. Au fil des années, la tendance au desserrement des ménages (diminution du nombre d'habitants par logement) s'explique principalement par un vieillissement de la population sur la commune et le départ des enfants devenus adultes. D'ici 10 à 15 ans, il convient d'estimer l'évolution de la taille moyenne des ménages en prenant en considération la poursuite du vieillissement de la population actuelle, mais également l'arrivée potentiel de familles avec enfants qui pourrait entraîner, à l'inverse, un resserrement de la taille des ménages. En comparaison, la taille moyenne des ménages est estimée à 2,58 sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois. Le SCOT a pris pour hypothèse un desserrement estimé à 2,45 de la taille moyenne des ménages d'ici 2035 sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est stable depuis 1990, avec 3 résidences secondaires et 6 logements vacants en 2015, soit une proportion très faible dans le parc total de logements, laissant supposer que ces logements aujourd'hui inoccupés ou que partiellement ne constituent pas un potentiel significatif de logements pouvant être réinjectés dans le parc des résidences principales d'ici 2035.

L'offre de logements est peu diversifiée dans sa forme urbaine et son statut d'occupation. La maison individuelle est largement majoritaire et représente près de 92% du parc de logements en 2015. La plupart des habitants sont propriétaires à hauteur de 77%, ce qui est supérieur à la moyenne communautaire qui est de 70%, tandis que 20% de la population est locataire, soit environ 18 logements locatifs en 2015, ce qui représente 2 logements locatifs de plus qu'en 2010. Ce parc locatif est exclusivement privé, posant la question de leur pérennité (possible vente de ces logements passant alors en accession) et quant aux loyers pratiqués.

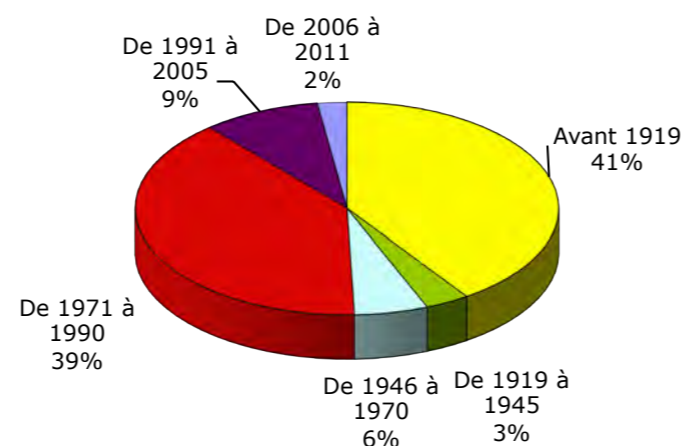
Le manque de diversification du parc explique que la part des jeunes ménages ait nettement chuté dans le total de la population, sachant que seulement 15 logements ont été produits depuis 1990, que ces logements n'ont pas suffi à répondre aux besoins liés au desserrement de la population, et que les logements des lotissements réalisés la décennie 1970 et 1980 sont aujourd'hui occupés par les ménages arrivés il y a près de 40 ans. Le développement d'une offre locative pourrait contribuer au renouvellement démographique grâce à une rotation des habitants dans le parc de logements permettant l'arrivée régulière de jeunes ménages sur le territoire.

V - Analyse démographique et parc de logements

5.4 Caractéristiques du parc

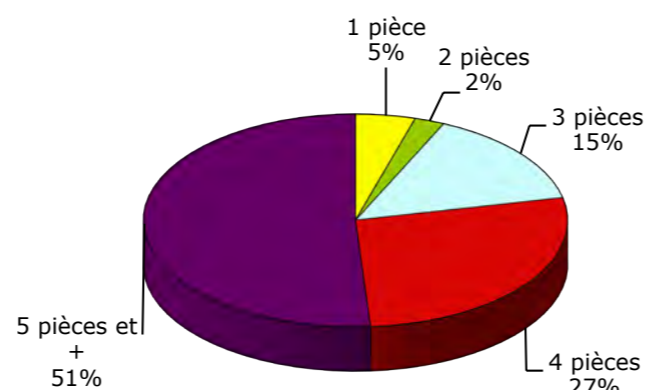
Époque d'achèvement des logements

Date de réalisation des logements	
Avant 1919	36
De 1919 à 1945	3
De 1946 à 1970	5
De 1971 à 1990	35
De 1991 à 2005	8
De 2006 à 2011	2



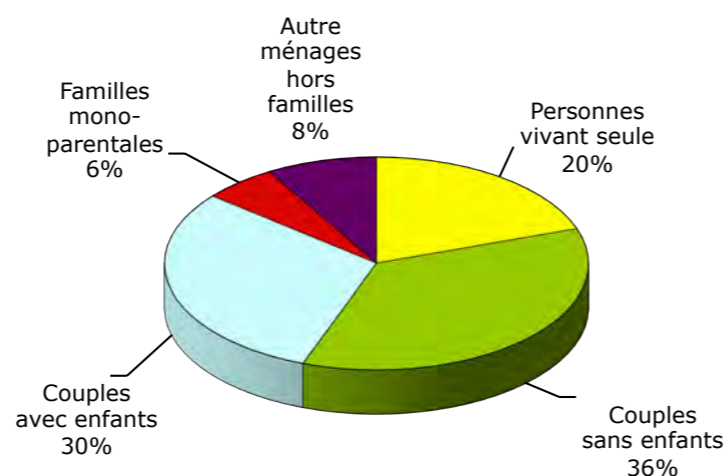
Nombre de pièces en moyenne par logement en 2015

Nombre de pièces des logements				
	2010		2015	
1 pièce	5	5,5%	4	4,5%
2 pièces	3	3,3%	2	2,3%
3 pièces	7	7,7%	13	14,8%
4 pièces	23	25,3%	24	27,3%
5 pièces et +	53	58,2%	45	51,1%



Caractéristiques et taille des ménages en 2015

Population des ménages en 2015		
Personnes vivant seule	28	20%
Couples sans enfants	51	36%
Couples avec enfants	43	30%
Familles mono- parentales	8	6%
Autre ménages hors familles	12	8%



Le parc de logements de Gondreville a été bâti principalement à 2 périodes distinctes. Plus de **40% des logements correspondent à du patrimoine bâti ancien d'avant 1919**, période où les constructions étaient d'une certaine qualité architecturale et en matériaux naturels et isolants, principalement en pierres et moellons en calcaires et en grès. **Près de 40% ont été bâtis dans les décennies 1970 et 1980**, en lien avec la quinzaine de logements réalisés dans le cadre du lotissement impasse des Rosiers (bâti entre 1975 et 1980) et l'opération de la rue de l'Eglise (bâtie peu de temps après entre 1980 et 1985). Cette période correspond à des logements généralement davantage touché par les déperditions énergétiques que le bâti ancien. Il convient donc de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable. Depuis 1990, seulement 10 logements ont été bâtis dans les dents creuses du tissu déjà constitué et répondent aux obligations des réglementations thermiques existantes à l'époque de leur construction.

Le **niveau de confort de ces logements est satisfaisant** puisque la quasi-totalité des logements (97%) disposent de l'eau chaude, de WC intérieurs et d'une installation sanitaire (baignoire ou douche). Cependant, **en 2015, 21% des logements ne disposeraient pas de chauffage central ou électrique**, selon l'INSEE. **Le potentiel énergétique du territoire en terme d'énergie renouvelable reste modéré.** La commune de Gondreville n'était pas identifiée comme une zone favorable au développement des énergies éoliennes (selon l'ancien Schéma régional de cohérence écologique), la vitesse du vent à 40 m au dessus du sol étant bien trop faible (autour de 4 m/s). Le potentiel géothermique des aquifères superficiels est considéré comme moyen selon le ratio énergie géothermique disponible comparé aux besoins thermiques

estimés sur la commune (selon l'étude du BRGM de 2013). Le taux d'ensoleillement de la Picardie est de 1 700 h par an, avec un rendement de 900 kWh/an en moyenne, soit un ensoleillement et un rendement plutôt faible par rapport à la moyenne française. Le territoire dispose d'une ressource en biomasse liée aux boisements de feuillus.

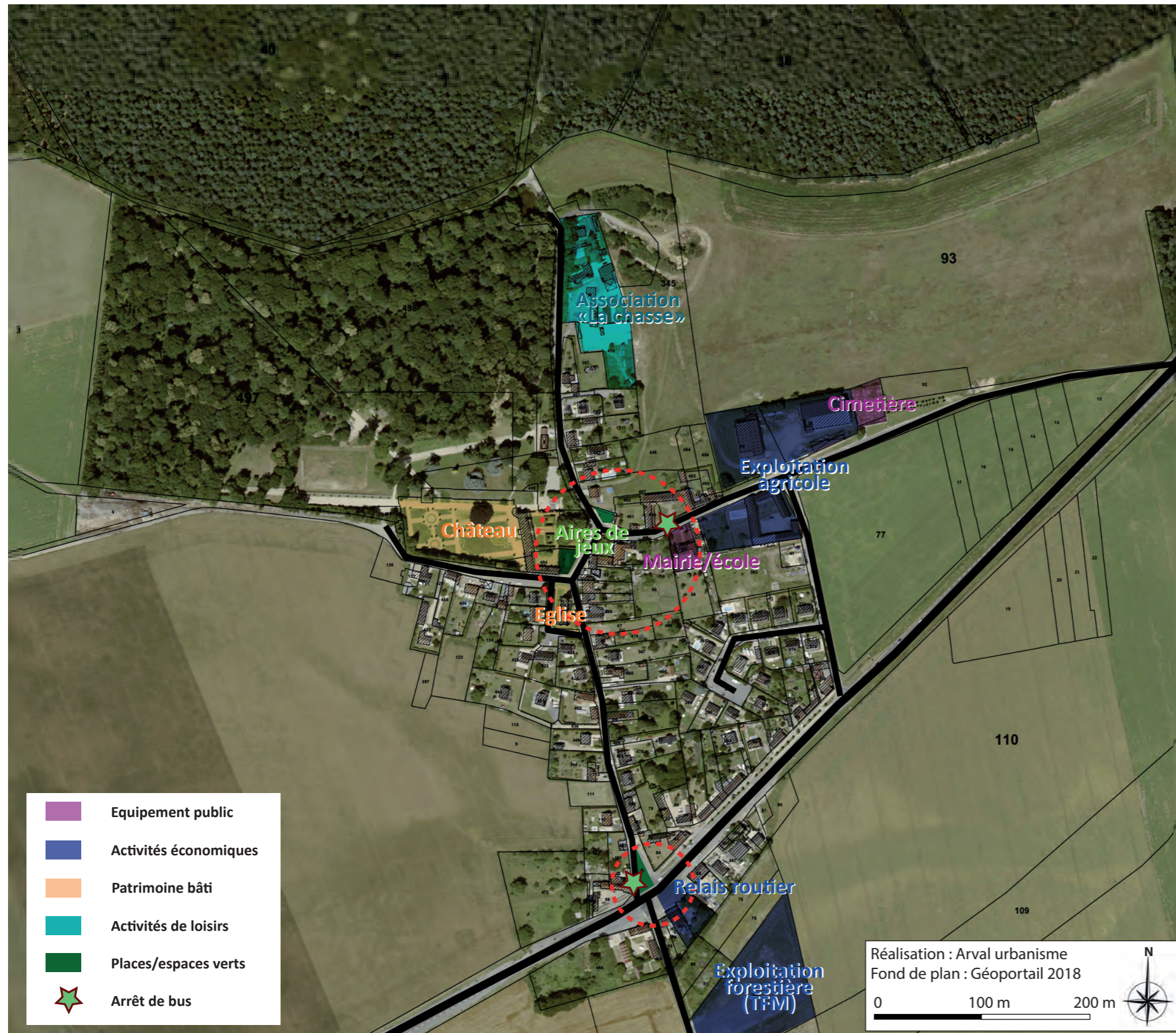
Le parc de logements est constitué à **78% de grands logements de 4 pièces et plus**. Ce constat met en avant une offre en logements qui correspond aux besoins de ménages ayant les moyens d'acquérir de grands logements, généralement des ménages de 40 ans et plus. Cette offre ne répond pas forcément aux besoins des primo-accédants et jeunes couples à la recherche de logements locatifs ou à prix abordables, donc de taille plus petite (2 ou 3 pièces), ce qui correspond à seulement 17% du parc en 2015. Ces dernières années, on observe la production de logements de taille moyenne, ou la division de grands logements en plusieurs logements, puisque la commune a perdu 8 logements de 5 pièces et plus, et a gagné 6 logements de 3 pièces entre 2010 et 2015. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la **taille moyenne des ménages**, et d'autre part du **contexte immobilier actuel**. En effet, la part des personnes vivant seules ou à 2 (couples sans enfants) représente plus de la moitié de la population communale (56%).

Des actions mériteraient d'être portées pour **diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux mobilités résidentielles de tous**, et notamment des jeunes face à un marché de l'immobilier où les prix sont élevés, et des personnes âgées qui disposent de grands logements, pas toujours adaptés.

VI - Équipements, services et activités économiques

6.1 Les équipements, services, commerces et activités économiques

La principale centralité du village, organisée autour de la mairie et l'école



LES ÉQUIPEMENTS

La commune dispose d'une **mairie située rue de l'École**. **L'école primaire a été transférée en 2017 à Lévignen** : il s'agit d'un regroupement pédagogique concentré (RPC) avec les communes voisines de Lévignen et Ormoy-le-Davien. Pour l'année scolaire 2018/2019, les effectifs scolaires sont estimés à environ 160 élèves. Un abris bus situé devant la mairie permet aux élèves de la commune d'être acheminés à Lévignen grâce à la ligne de bus scolaire.

La commune compte des **aires de loisirs autour de la place de l'Eglise, avec un boulodrome, une aire de jeux (à réaménager) et une table de tennis de table qui viennent animer cette place**, dont le positionnement est central dans le tissu urbain, à l'intersection des deux rues principales de la rue de la Houatte et rue de l'École. Cette placette a fait l'objet d'un aménagement paysager qualitatif autour d'un chêne remarquable et du patrimoine bâti de Gondreville : l'église et son parvis, l'entrée et les grilles du château, l'ancien puits du village. Cette place accueille également une boîte postale. Plusieurs bancs ont été aménagés autour du boulodrome, sur la place et autour de la table de tennis de table, et un abris couvert permet de prévoir quelques événements.

La mare pédagogique au nord de la rue du Bois a été aménagée et équipée de mobilier urbain (bancs), de panneaux éducatifs, de ruches et d'un hôtel à insecte à l'orée du bois.

La placette au carrefour de la rue de la Houatte et de l'ancienne route nationale est peu aménagée. La RN2 ayant été déviée, ce carrefour pourrait être valorisé comme véritable entrée de bourg, et les accès en voies douces pourraient être confortés pour accéder à l'arrêt de car scolaire.

Un **cimetière** est situé en périphérie de l'enveloppe urbaine, rue de l'École. Au contact de l'espace agricole, son extension reste possible en cas de besoins.

LES COMMERCES ET SERVICES

Gondreville comptait un restaurant routier situé au sud de l'ancienne route nationale, au niveau du carrefour avec la rue de la Houatte. Depuis que le trafic routier est passé de 14000 véhicules par jours à une centaine de véhicules estimés, et

VI - Équipements, services et activités économiques

Les principaux équipements du village



que le flux de poids-lourds, qui était estimé à 2500 véhicules en 2017, a cessé, le relais routier a fermé. A noter que ce restaurant faisait également dépôt de pain. Une activité de production de bois de chauffage est située au sud de l'ancienne RN2. Le site du château pourrait faire l'objet d'une valorisation touristique.

La commune ne compte pas d'autres commerces ou services. **Les habitants de Gondreville dépendent des grandes surfaces et commerces de première nécessité ou commerces de la gamme intermédiaire de Crépy-en-Valois.** La zone industrielle des Portes du Valois accueille notamment plusieurs supermarchés situés à 5 km du bourg de Gondreville.

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En 2015, **Gondreville comptait 26 emplois et 17 établissements économiques**, mais ces chiffres de l'INSEE sont à nuancer car depuis 2015, l'école a été transférée à Lévignen et le relais routier ainsi que 2 entreprises individuelles ont fermé. En 2015, le secteur d'activité du commerce, transport et services divers regroupe 6 établissements et celui des services aux entreprises 5 établissements. Les autres secteurs (industrie, construction, administration publique et agriculture) comptent 2 établissements chacun.

Ces établissements correspondent à un tissu de micro-entreprises composées de TPE sans salariés (environ 80%), ou de TPE comprenant moins de 10 salariés. La commune ne compte pas de zones d'activités, ces établissements économiques recensés sont donc disséminés dans le tissu bâti.

Deux établissements sont particulièrement visibles dans le paysage communal en raison de l'emprise nécessaire à leur activité : il s'agit de l'**exploitation agricole** à l'angle de la rue de l'École et rue de la Poste, qui compte un corps de ferme ancien et des bâtiments de stockage plus récents, et une **exploitation forestière** située au sud du tissu urbain qui produit du bois pour la construction ou la production d'énergie (chauffage), et qui compte 13 salariés en 2019.

LA POPULATION ACTIVE

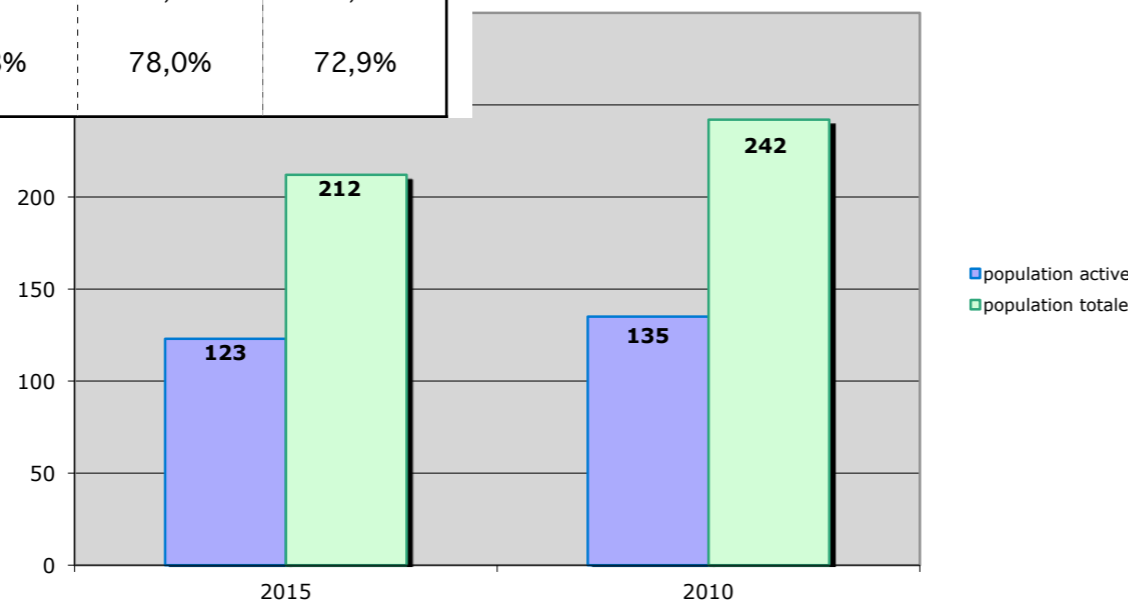
Les actifs représentent plus de la moitié de la population de Gondreville en 2015 (58 %). Par rapport à la population en âge de travailler (15 à 64 ans selon l'Insee), les actifs représentent 77,6%, soit 3 points de plus que la moyenne départementale.

En 2015, les étudiants et stagiaires représentent 5% des personnes âgées de 15 à 64 ans, soit 2 points de moins qu'en 2010, et 4 points de moins que la moyenne départementale. **A l'inverse, la part des retraités ou pré-retraités a nettement augmenté** entre les deux derniers recensements, passant de 7% de la population de 15 à 64 en 2010 ans à plus de 10% en 2015.

6.2 La population active :

Évolution du taux d'activité à Gondreville (personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi et demandeurs d'emploi)

	Commune		Commune	Oise
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	
2015	123	57,8%	77,6%	74,4%
2010	135	55,8%	78,0%	72,9%

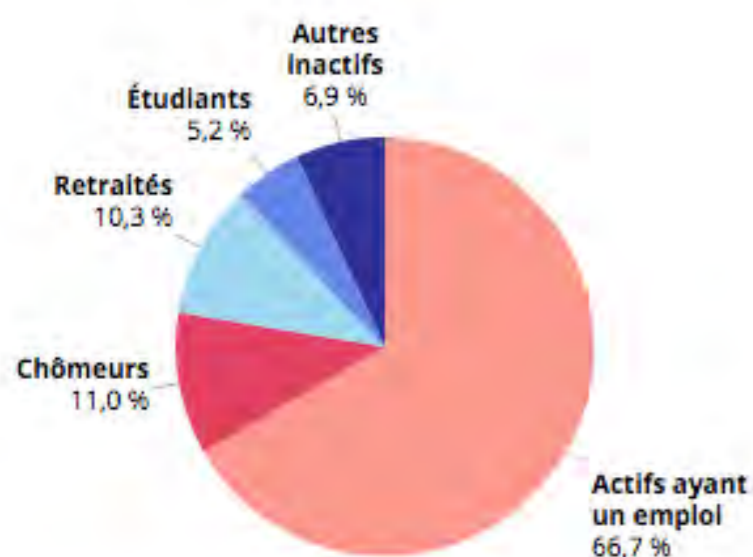


VI - Équipements, services et activités économiques

Évolution et comparaison du taux de chômage (nombre de chômeurs parmi les actifs)

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2015	105	17	14,1%	13,9%
2010	128	7	5,3	11,7%

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015



Comparaison du niveau de diplôme

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2015, en %		
	Gondreville	Oise
Aucun diplôme / BEPC/ brevet des collèges ou DNB	28,7%	33,2%
CAP ou BEP	35,5%	26,4%
BAC	18,4%	16,5%
Diplôme de l'enseignement supérieur	18,6%	23,9%

Comparaison nombre d'emplois / actifs à Gondreville

	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Nombre d'emplois dans la zone
2015	105	26
2010	128	28

Parmi les actifs résidants à Gondreville, 85% ont un emploi. Le taux de chômage sur la commune s'élevait à 14% en 2015, soit 17 personnes en recherche d'emploi (ce qui correspond à un taux équivalent au taux départemental observé en 2015 par l'INSEE), mais **en 2017 pôle emploi recense 6 demandeurs d'emplois sur le territoire communal**. Suivant la tendance générale constatée sur le territoire national et dans le département, ce taux a augmenté depuis 2010, mais de façon nettement plus rapide puisque le territoire communal comptait un taux de chômage de 5,3% en 2010, soit un taux 2 fois moins élevé que la moyenne départementale sur la même année. Il est remarqué un niveau de diplôme légèrement inférieur à la moyenne départementale avec 37% de la population de plus de 15 ans ayant au moins le bac contre 40,4% au niveau départemental.

Selon le statut d'occupation d'emploi des actifs en poste en 2015, la proportion de personnes précaires est inférieure à la moyenne départementale avec 7,6% de personnes en CDD ou interim contre 9,1% pour l'Oise.

ACTIFS ET LIEUX D'EMPLOIS

En 2015, on compte **105 actifs ayant un emploi pour 26 emplois sur le territoire**. La part des habitants qui à la fois résident et travaillent à Gondreville représente environ 12% de la population active.

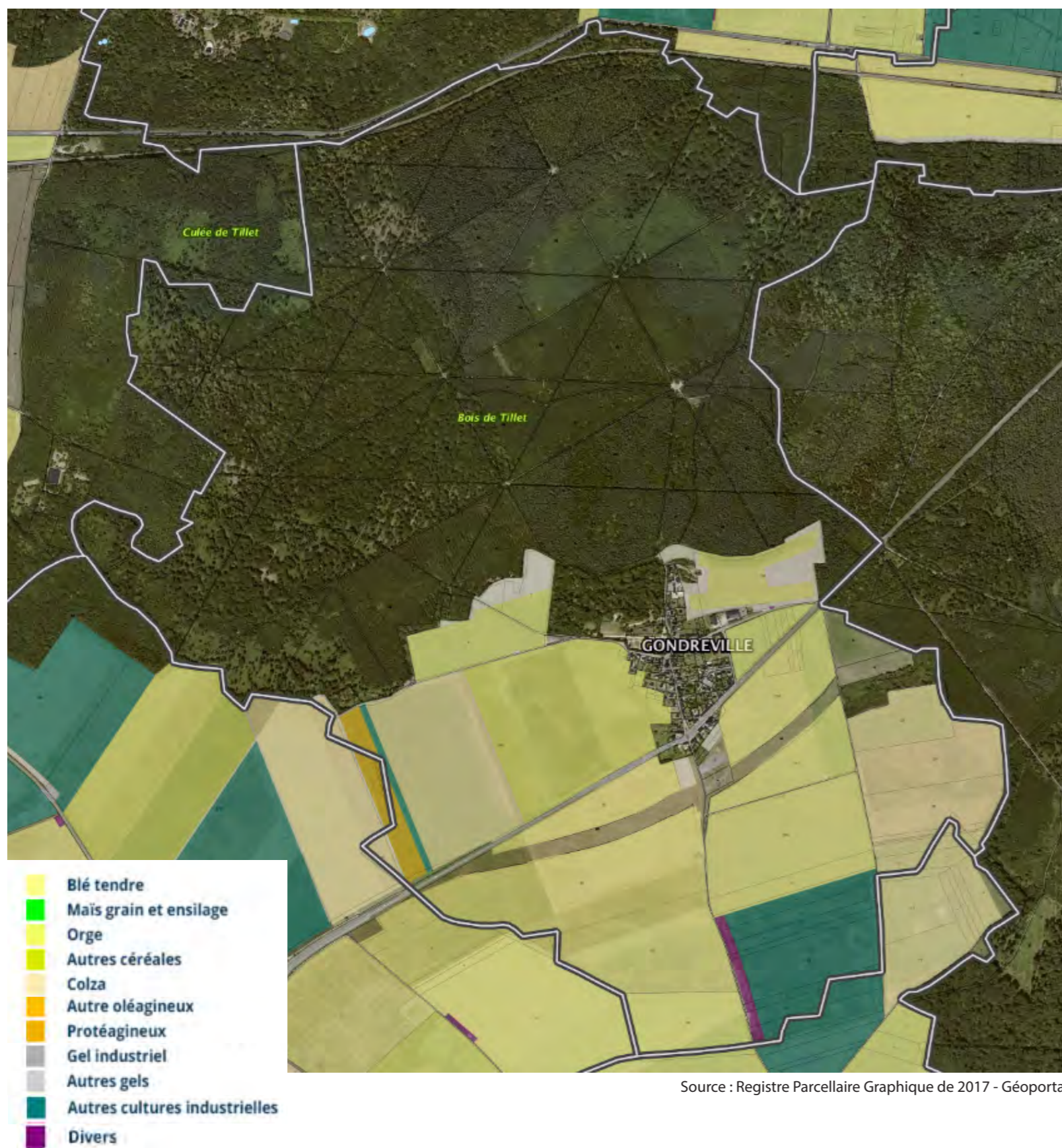
La part des emplois et des actifs sur le territoire est de fait déséquilibrée, mais compensée par la **proximité du pôle d'emploi de Crépy-en-Valois et de ses zones d'activités, qui capte près de 10% des actifs de la commune** ayant un emploi. A noter que les zones d'activités de Crépy-en-Valois sont amenées à se développer, notamment à proximité du territoire communal, avec l'arrivée de l'entreprise Kubota spécialisée dans la construction de machines agricoles. Les futurs employés pourraient souhaiter s'installer à Gondreville si l'offre de logements répond à leurs demandes.

Les déplacements des actifs résidant sur la commune et allant vers les pôles d'emplois de la région génèrent des flux à prendre en considération. Les pôles d'emplois de la région de Soissons captent environ 16% des actifs, celui du Plessis-Belleville capte environ 8% et la région parisienne attire quotidiennement près de 16% des actifs de Gondreville, principalement sur Paris et en Seine-Saint-Denis, avec la proximité de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

VI - Équipements, services et activités économiques

6.3 Diagnostic agricole

Analyse du couvert agricole de Gondreville en 2017



D'après les îlots de cultures déclarés au registre parcellaire graphique de l'Oise en 2016, **Gondreville compte 244,29 hectares d'espaces déclarés agricoles, soit 34% du territoire communal.** En parallèle, le recensement général agricole compte 210 hectares déclarés comme exploités (sur la commune ou ailleurs) par l'exploitant ayant son siège à Gondreville en 2010.

En 2019, la commune compte 1 site agricole en activité. Le site est pérenne, il s'agit d'un corps de ferme et de deux bâtiments de stockage qui se situent à l'angle de la rue de l'École et rue de la Poste. Les bâtiments agricoles sont relativement récents, adaptés à l'activité et proches des terres agricoles, bénéficiant de conditions d'accès adaptés aux engins.

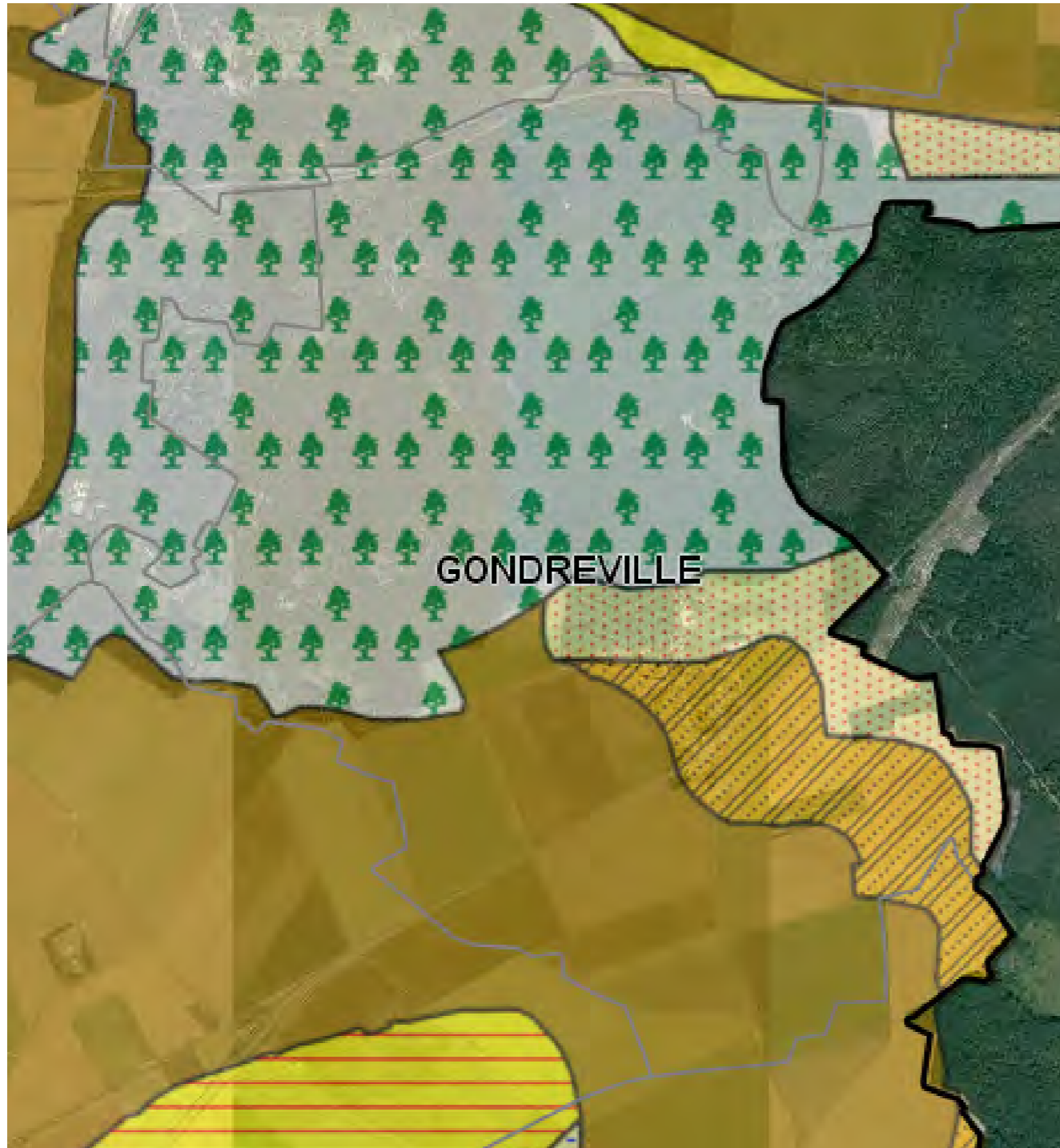
L'analyse des espaces exploités met en évidence **une orientation agricole exclusivement tournée vers la culture de céréales, d'oléoprotéagineux et de betteraves.** Les superficies labourables représentent la totalité des surfaces exploitées sur la commune, qui ne compte pas de surfaces en herbe. La commune ne compte pas d'élevages, ni d'activités équestres.

Selon la carte d'aptitude culturale des sols, **les sols de la commune ayant le meilleur potentiel agronomique sont ceux situés à l'ouest et au sud du bourg,** considérés comme présentant des contraintes mineures à l'activité agricole. La partie à l'est du bourg est identifiée comme ayant une texture sableuse, voire argileuse, moins propice à l'exploitation agricole.






Selon les données du recensement, **les terres déclarées agricoles ont diminué entre 2006 et 2016 en raison du projet de déviation et de mise à 2 x 2 voies de la RN2, qui a consommé près de 15 hectares** lié à la fois à l'emprise occupée par la nouvelle infrastructure routière, et aussi à un espace de compensation écologique de près de 4 hectares situé en limite avec la commune de Coyolles. Le développement urbain de la commune n'a consommé aucun espace agricole sur les 10 dernières années. Une emprise de 0,4 hectare au nord de la rue du Bois n'était pas déclarée agricole en 2006 et l'est désormais.

VI - Équipements, services et activités économiques

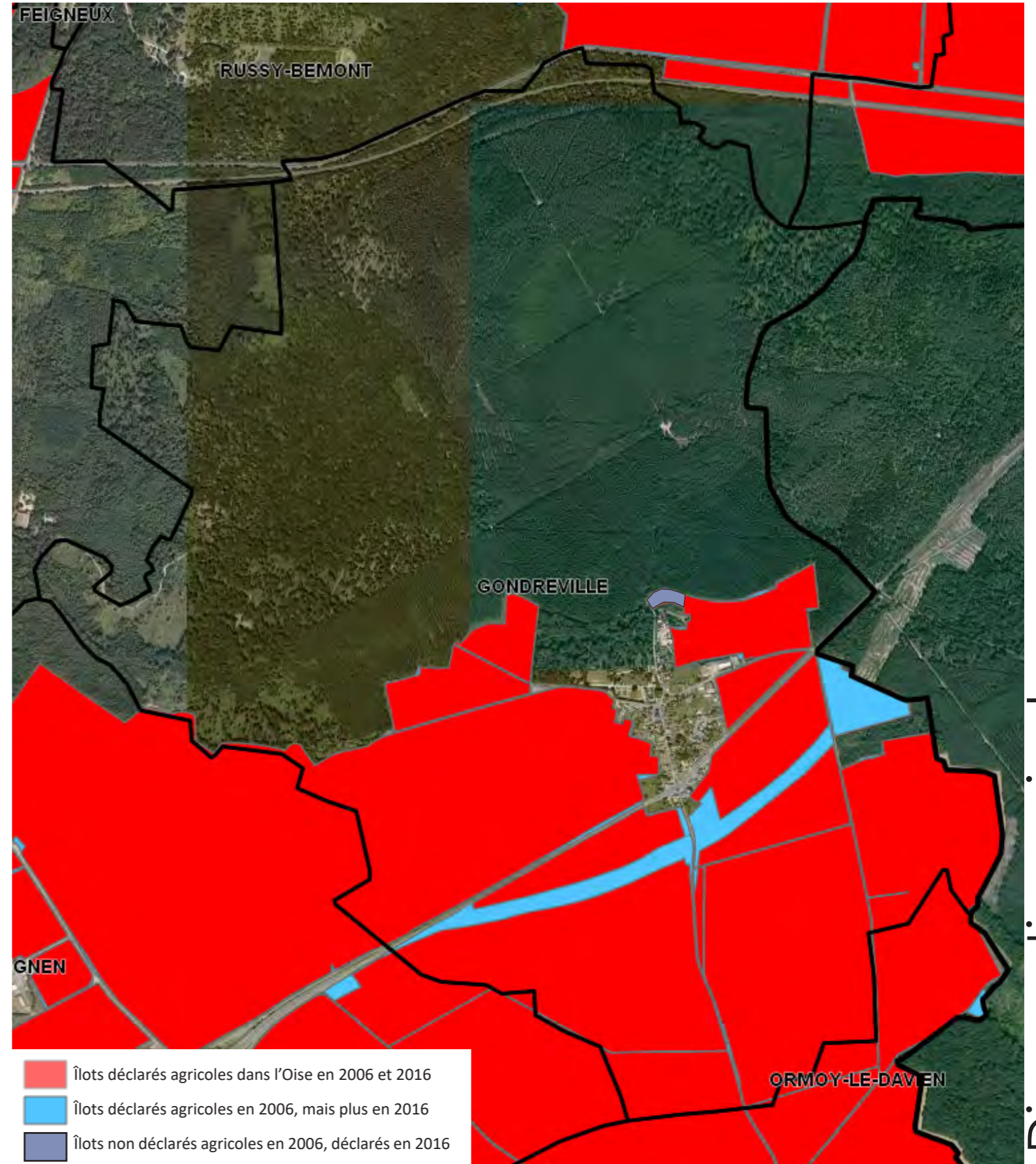
Aptitude culturale des sols






Source : DDT60 - Cartélie

-  Contraintes mineures
-  Engorgement et texture généralement argileuse
-  Forêt-bois
-  Profondeur le plus souvent assez limitée par un substrat
-  Texture généralement sableuse

Évolution des superficies agricoles entre 2006 et 2016

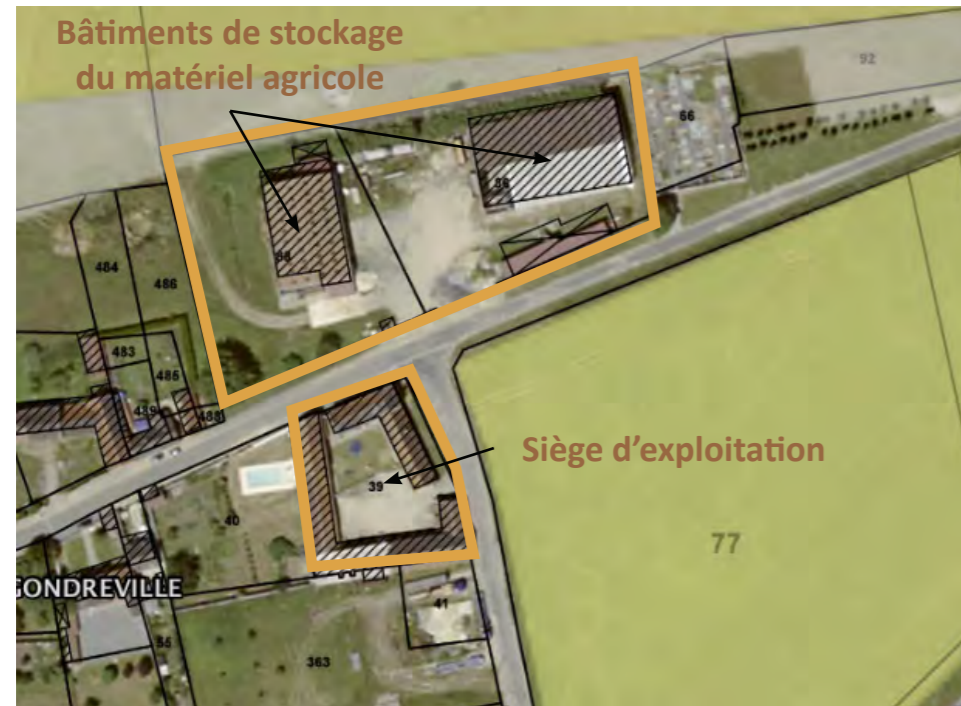


-  Îlots déclarés agricoles dans l'Oise en 2006 et 2016
-  Îlots déclarés agricoles en 2006, mais plus en 2016
-  Îlots non déclarés agricoles en 2006, déclarés en 2016

Source : RGA2016 - Cartélie

VI - Équipements, services et activités économiques

Bâtiments de l'exploitation agricole située à l'angle de la rue de l'École et rue de la Poste

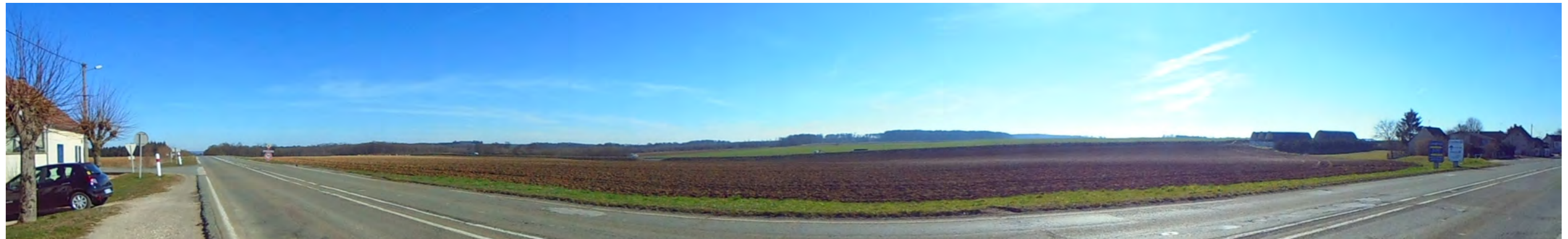


Il convient de réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant. En avril 2019, le questionnaire envoyé aux deux exploitants du territoire (l'un ayant son siège à Gondreville, l'autre à Ormoy-le-Davien) permet d'étudier la possibilité de développement des bâtiments agricoles existants, de relocalisation des bâtiments aux champs, l'évolution des bâtiments qui ne seraient plus utiles à l'exploitation, plus particulièrement des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, le maintien des accès aux champs, la préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et amélioration des circulations dans le bourg, entre déplacement automobile, poids-lourds, engins agricoles et déplacements doux.

L'analyse des réponses au questionnaire permet d'indiquer que ces deux exploitants n'ont pas de projets d'extension, de relocalisation, de construction de nouveaux bâtiments agricoles, ni de projets de diversification de l'activité (vers de l'hébergement touristique ou de la vente à la ferme par exemple) à court ou moyen terme.

L'accès aux champs depuis le corps de ferme de la rue de l'École est assuré à travers le bourg par l'ensemble des rues du village (à l'exception de la rue de la Houatte, particulièrement étroite et posant des problèmes de circulation des engins agricoles en raison du stationnement automobile). L'accès aux champs depuis le corps de ferme d'Ormoy-le-Davien est assuré par la rue de Gondreville à Ormoy-le-Davien, puis par les chemins d'exploitation jusqu'aux parcelles cultivées situées majoritairement au Sud et à l'Est du territoire communal. Les exploitants n'ont pas de difficultés de circulation.

Parcelles cultivées au sud de l'ancienne route nationale



Siège d'exploitation et bâtiment agricole à l'angle de la rue de l'École et rue de la Poste et parcelles cultivées à l'est du bourg



VII - Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

7.1 Tableau de synthèse des enjeux :

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
POPULATION	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre d'habitants sur la commune, après avoir connu une très forte croissance entre 1975 et 1990 (+ 131 habitants, soit le double de la population recensée en 1975), a connu une baisse démographique entre 1990 et 2017 (- 45 habitants). Les variations de population s'expliquent principalement par le solde migratoire : sur la période 1975-1990, le solde migratoire a été très élevé en lien avec l'accueil de nouveaux habitants dans les lotissements impasse des rosiers (1976) et rue de l'Eglise (1983) tandis que depuis 1990, le solde migratoire est devenu négatif. En revanche, le solde naturel est resté positif, mais tend peu à peu à diminuer, en lien avec le manque de logements disponibles et adaptés à l'accueil de jeunes ménages avec enfants. La commune de Gondreville se caractérise par une très forte tendance au vieillissement démographique essentiellement due au glissement des tranches d'âge arrivées entre 1975 et 1990 vers la tranche d'âge des plus de 45 ans (+ 21 points entre 1990 et 2015) et des plus de 60 ans (+ 15 points) aux dépens des tranches d'âges des 30-44 ans (-8 points), des 15-29 ans (- 14 points) et des moins de 14 ans (-14 points). D'ici 2035, il convient de prendre en considération la poursuite de ce phénomène de glissement des tranches d'âge vers les plus de 60 ans, et de privilégier la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes (locatif et primo-accession) et de tailles variées pour des logements à un coût abordable, afin de répondre aux besoins de jeunes ménages et des personnes âgées. L'équilibre des tranches d'âge est à rechercher dans les années à venir afin de garantir le bon fonctionnement des équipements et services présents sur la commune. La réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps, au lieu d'opérations sur une période courte (effet «lotissement») pourrait permettre une gestion plus équilibrée de l'évolution démographique et des besoins en équipements. Malgré la baisse de population liée à un faible taux de construction depuis 1990, Gondreville est devenu un village attractif, comme en témoigne la demande d'urbanisme en cours (une dizaine de logements depuis 2017), grâce à sa proximité des équipements, gare, commerces, services et emplois (en développement) du pôle urbain de Crépy-en-Valois, tout en ayant préservé un cadre de vie rural qui s'est encore amélioré depuis la déviation de la RN2 et la diminution des nuisances sonores induites. Il convient de se positionner et de déterminer des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 15 ans à venir, en cohérence avec le SCOT qui prévoit quarante à soixante habitants supplémentaires estimés entre 2018 et 2035 (pouvant être adapté selon le nombre d'habitants prévu dans les PLU des communes du pôle urbain et de sa couronne), dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins et en prenant en considération les caractéristiques de la commune.
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> En lien avec les objectifs de population, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines, dont le SCOT fixe la consommation à environ 0,42 hectare de foncier à destination principale d'habitat (pouvant être adapté selon la consommation foncière prévue dans les PLU des communes du pôle urbain et de sa couronne), et en s'appuyant sur une densité nette moyenne de 18 logements / ha. Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel de création de logements estimé à une dizaine par transformation de bâtiments existants (division du patrimoine bâti ancien, changement d'usage), ou par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux. Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (78% des logements ont au moins 4 pièces) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins de petits ménages composés de 1 à 2 personnes (qui représentent 56% de la population des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant venir s'installer sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté (cas des personnes âgées par exemple), tout en notant que le SCOT préconise de développer l'offre de petite logements (T1 à T3). L'offre locative représente 20 % du parc mais n'est pas toujours adaptée aux besoins des nouveaux arrivants et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements, tandis que le SCOT préconise au moins 10% de logements locatifs dans les futures opérations. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.
FONCTIONNEMENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	<ul style="list-style-type: none"> La commune s'organise autour d'une centralité historique concentrée autour de la mairie, de l'ancienne école, de l'église, de l'allée du château et de l'aire de jeux sur la place au croisement des rues de la Houatte et de l'École. Depuis la déviation de la route nationale, une seconde centralité semble émerger autour du croisement de la rue de la Houatte et de l'ancienne route nationale dont une réflexion est en cours pour requalifier et sécuriser les abords. En terme d'équipement scolaire, Gondreville est organisée en Regroupement Pédagogique Concentré (RPC) avec les communes de Lévigney et d'Ormoy-le-Davien et un service de bus assure l'acheminement des élèves. L'équipement scolaire existant répond aux besoins actuels et il reste des possibilités d'agrandissement sur l'emprise du site actuel. Le projet communal devra anticiper les besoins futurs en lien avec le développement démographique projeté sur les 3 communes en RPC. Pour accéder aux principaux équipements et services de proximité et de la gamme intermédiaire, la commune bénéficie de la proximité du pôle urbain de Crépy-en-Valois, particulièrement accessible en voiture. Le développement de l'accessibilité à vélo et à pied entre Gondreville et le pôle urbain est un enjeu important pour l'amélioration du cadre de vie. Le village compte des espaces publics de qualité à valoriser (aire de jeux/allée du château et parvis de l'église à l'angle de la rue de la Houatte et de la rue de l'École, espace pédagogique autour de la mare de la rue du Bois) et des emprises publiques à aménager autour de l'ancienne RN2.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Des activités de service, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière sont disséminées dans le tissu urbain du village. Le projet communal devra prévoir le maintien des activités existantes et anticiper leur développement. L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec de grandes superficies agricoles et un siège d'exploitation en activité implanté rue de l'École. Les conditions du développement ultérieur de ces activités et d'autres constructions agricoles sont à intégrer aux réflexions au regard des enjeux paysagers et de préservation des milieux naturels (lisières boisées). Le projet communal devra également permettre la diversification ou la mutation de l'activité en lien avec les éventuels projets des exploitants. Gondreville présente un potentiel touristique méritant d'être valorisé, avec l'église et le château comme lieu d'intérêt touristique, au frange du massif domanial de la forêt de Retz. La mise en réseau de ces éléments de patrimoine bâti et naturel avec les autres sites touristiques du Pays de Valois mériterait une réflexion, dans une logique d'itinéraire touristique.

Tableau de synthèse des enjeux

VII - Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

THÈMES ABORDÉS	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS
<p style="text-align: center;">DÉPLACEMENTS TRANSPORTS EN COMMUN RÉSEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La commune est très bien connectée au territoire grâce aux axes routiers d'envergure nationale et régional, notamment sur l'axe Paris/Nanteuil/Villers/Soissons de la RN2 et à proximité des axes routiers RD25 et RD1324 qui desservent Crépy-en-Valois et connectent Gondreville aux grands pôles urbains du département (Senlis, Compiègne, Creil). La déviation et mise à 2 x 2 voies de la RN2 est un véritable atout pour le territoire communal qui bénéficie d'une accessibilité renforcée tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus sécurisé et avec une baisse notable du trafic. Les emprises le long de l'ancienne RN2 constituent un potentiel de valorisation paysagère de la traversée du village. • Le réseau de voies secondaires, particulièrement étroites, pourrait être optimisé pour une meilleure gestion du stationnement et des liaisons douces : le stationnement le long des voies est particulièrement problématique dans le tissu urbain et perturbe la circulation des piétons. Suivant le développement du village envisagé, il convient de s'interroger sur la desserte des secteurs à enjeu d'aménagement depuis les rues existantes qu'il convient d'anticiper. • La commune bénéficie de nombreux cheminements doux existants à travers le bois du Tillet qui pourraient être valorisés et confortés, notamment dans la logique de renforcer l'accessibilité du pôle urbain de Crépy-en-Valois et de sa gare TER. La requalification des emprises le long de l'ancienne RN2 pourrait permettre de valoriser les cheminements piétons sur ce secteur, selon les secteurs à enjeux d'aménagement retenus. • En terme de transport en commun, la gare de Crépy-en-Valois est un atout pour connecter le village à l'agglomération parisienne et au pôle d'emplois de Roissy-Charles-de-Gaulle. A noter que le service de cars scolaires répond aux attentes : l'espace de stationnement du car au niveau du carrefour entre l'ancienne RN2 et la rue de la Houatte pourrait être conforté dans le cadre de la requalification de l'ancienne route nationale. • Le réseau d'eau répond aux besoins actuels et sa capacité permet le développement démographique, tout en notant des débits réduits en bout de réseaux (le long de l'ancienne RN2). En fonction des secteurs à enjeu d'aménagement retenus, un bouclage du réseau d'eau pourrait être envisagé entre l'ancienne RN2 et l'impasse des Rosiers. L'assainissement est autonome est régulièrement contrôlé par les services du SPANC. Le réseau électrique répond aux besoins actuels. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est satisfaisante sachant que la commune sera raccordée d'ici 2019 au réseau très haut débit prévu par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).
<p style="text-align: center;">PAYSAGES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère du Valois Multien, caractérisée par un vaste plateau agricole ponctué de buttes témoins boisées. La moitié sud du territoire communal est ainsi marquée par de grandes cultures et des champs ouverts dans lesquels les éléments de végétation sont absents, en dehors des franges du tissu bâti du bourg, tandis que la moitié nord est occupée par une butte boisée qui amorce la forêt domaniale de Retz (massif forestier qui s'étend sur 13 000 ha). Ces boisements sur la butte et les coteaux participent à l'intégration paysagère de la frange nord du village et jouent un rôle essentiel dans la gestion du ruissellement des eaux pluviales. Des dispositions peuvent être envisagées pour garantir la préservation de ces éléments de végétation. • L'emprise occupée par la RN2 déviée au sud du bourg fera prochainement l'objet d'un traitement végétalisé de ses abords. L'ancienne route nationale qui traverse le bourg, désormais classée en voirie communale, offre un potentiel de réappropriation et de valorisation des emprises publiques de part et d'autre de la voirie. Une réflexion est en cours pour requalifier ces espaces. • La commune de Gondreville est dotée d'un patrimoine bâti ancien caractéristique du Valois. Ce patrimoine se caractérise par son aspect minéral largement dominé par des façades et des murs traditionnels en moellons, une implantation du bâti à l'alignement et en continuité de l'emprise publique et une simplicité des volumes (maisons rurales de type longère ou maisons de village). Ce patrimoine est particulièrement bien conservé et il s'agit de s'interroger sur l'intégration des extensions et annexes sur ces bâtiments anciens, ainsi que sur l'intégration de nouvelles constructions dans ces secteurs. Les murs et murets de certaines façades remarquables présentent un intérêt patrimonial : la valorisation du bâti ancien est un moyen de confirmer les caractéristiques architecturales de la commune, contribuant à préserver son image rurale et son identité. La commune est dotée d'un château et d'un parc situés en cœur de bourg qui font l'objet de projets de valorisation en cours de réflexion. La commune compte également des éléments de petit patrimoine pouvant être identifiés (puits, calvaires...).
<p style="text-align: center;">ENVIRONNEMENT ENERGIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le massif forestier de Retz est un espace présentant des sensibilités écologiques, identifiée en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS). Des continuités écologiques sont identifiées à travers le massif et ce secteur présente donc un intérêt écologique impliquant un usage des sols adapté au maintien de la biodiversité, en limitant le développement de l'urbanisation au nord du bourg et au contact des lisières boisées. La commune n'est par ailleurs pas directement concernée par un site Natura 2000, et les potentielles continuités écologiques entre le massif de Retz et le Bois du Roi ne sont pas identifiées sur la commune de Gondreville (dont la RN2 mise à 2 x 2 voies crée une coupure forte), mais sont identifiées au sud de Lévignen (passage à faune aménagée). • Un point de captage d'eau destinée à la consommation est situé rue du Bois et fait l'objet de périmètres de protection définis par arrêtés de DUP. La qualité et la quantité d'eau exploitées répondent correctement aux besoins des habitants et sont en capacité de répondre à de nouveaux besoins. La ressource en eau devra être protégée en contrôlant les rejets liés aux eaux pluviales depuis le bourg vers les périmètres de protection du point de captage. • Les ruissellements, coulées de boue et mouvements de terrain sont des aléas pouvant impacter le territoire communal sans incidences directes sur le secteur aggloméré. Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, une bonne gestion des eaux pluviales est à prévoir en cohérence avec l'étude de ruissellement en cours d'élaboration sur la commune. • La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village. En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

Tableau de synthèse des enjeux

VII - Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

7.2 Analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant :



Potentiel foncier donné à titre indicatif conformément aux articles L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme : les logements potentiels sur les dents creuses identifiées et secteur de grandes propriétés reste au bon vouloir des propriétaires.

L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'espace bâti de Gondreville nous amène à prendre en considération le potentiel foncier issu des «dents creuses» (parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé et suffisamment desservies par les réseaux et les équipements ; ce potentiel peut notamment intégrer des jardins), le potentiel foncier issu d'une éventuelle division des grandes propriétés bâties (château) et le potentiel de logements issu de la transformation des corps de ferme, le potentiel de logements issu de la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales.

Dans la trame bâtie de la commune, on recense 8 terrains pouvant être considérés comme des dents creuses, ou dont les fonds de jardin accessibles depuis la rue pourraient être divisés (terrains inférieurs à 1000 m²), soit un potentiel d'environ 10 logements sur le long terme. A ce jour, 2 terrains n'ont pas de propriétaires identifiés et ces terrains pourraient être valorisés en voie d'accès pour desservir le secteur à l'ouest du bourg et en cœur d'îlot. En tenant compte d'un taux de rétention foncière de 30%, on peut donc estimer que d'ici 2035, **sur les 8 logements potentiels identifiés, environ 5 seront bâtis.**

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.**

Le château de Gondreville fait également l'objet de projet de diversification vers une offre d'hébergement touristique, équipement de loisirs ou autre projet de diversification. En l'absence de projet concret connu sur le site, on peut estimer qu'il n'y aura **potentiellement pas de résidences principales supplémentaires sur le secteur du château d'ici 2035.**

En 2015 on compte 3 résidences secondaires et 6 logements vacants : ces chiffres sont stables depuis 1990, on peut donc estimer qu'il n'y aura **pas de variations de l'offre de logements vacants et de résidences secondaires sur la commune d'ici 2035.**

Au regard de ces analyses, on peut donc estimer **un potentiel de 5 logements dans les dents creuses et 7 logements dans les secteurs de grandes propriétés, soit un dizaine de logements potentiels au sein de la trame urbaine de Gondreville entre 2019 et 2035, après pondération liée à la rétention foncière et selon les tendances du marché observées.**

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I- Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

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

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIÈCE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

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

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

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté le 4 avril, 25 avril et 6 juin 2019 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 4 octobre 2019.

En mai 2019, un premier article de concertation a été diffusé dans le bulletin municipal pour informer du lancement des études, préciser le calendrier attendu et rappeler qu'un registre de concertation publique a été ouvert en mairie.

En octobre 2019, un second article de concertation de 4 pages a été diffusé dans le bulletin municipal, renseignant sur le contenu du P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.L.U.), précisant que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. étaient à la disposition des administrés en mairie jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. et informant de la tenue d'une réunion publique exposant le projet en date du 15 novembre 2019.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet, et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

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

II- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

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

• Site et paysage :

Le territoire communal s'inscrit dans le paysage ouvert du Valois Multien agricole, caractérisé par des paysages de grandes cultures qui couvrent la moitié sud de Gondreville. Au sein de cet espace agricole, est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site et dans le grand paysage, particulièrement ouvert aux grandes perspectives à l'ouest, au sud et à l'est du bourg. Sur la moitié sud du territoire communal, la couverture végétale est donc peu importante mais significative dans la lecture du paysage, permettant notamment l'intégration paysagère des grandes infrastructures de transport qui traversent le territoire d'est en ouest.

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

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

Rosiers et autour de l'église.

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

Il est proposé de :

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

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

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

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions et identifier les murs traditionnels en pierre méritant d'être préservés.

• Environnement :

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

PLU.

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

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

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités architecturales locales.

Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, et prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement, notamment sur le secteur à enjeu d'aménagement situé à l'ouest du bourg dont l'aménagement devra intégrer des dispositions visant à éviter le risque d'inondation par ruissellement, à l'échelle du secteur d'aménagement et de l'ensemble du village.

- Prévoir une gestion adaptée de l'usage des sols dans les secteurs non bâtis concernés par des sensibilités écologiques et paysagères afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large.

- Prendre en compte la partie du périmètre de protection du point de captage de l'eau potable de Gondreville au nord-est du territoire. Préserver les mares et bassins qui jouent un rôle dans la préservation de la qualité de la ressource en eau, dans la gestion des ruissellements et de la biodiversité.

- Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la

construction, en particulier dans les secteurs à urbaniser, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.

• Habitat :

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

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

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

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

Il est proposé de :

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

• Équipements - Loisirs :

La commune s'organise autour d'une centralité historique concentrée autour de la mairie, de l'ancienne école, de l'église, de l'allée du château et de l'aire de jeux sur la place au croisement des rues de la Houatte et de l'École. En lien avec la requalification des emprises publiques de part et d'autre de l'ancienne route nationale, une seconde centralité semble émerger autour du croisement de la rue de la Houatte et de l'ancienne route nationale, en lien avec l'arrêt de car scolaire.

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

Il est proposé de :

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

- Engager une réflexion sur la requalification de l'emprise publique de l'ancienne route nationale déclassée, en particulier le carrefour avec la rue de la Houatte en sécurisant les accès (automobile, bus scolaire, piétons et cycles) et en donnant un usage au site, permettant de créer un nouveau lieu de rencontre dans le village.

- Renforcer les liaisons, notamment piétonnes et cycles, depuis Gondreville vers les équipements et services de la gamme intermédiaire, vers la gare TER et vers les pôles d'emplois disponibles dans le pôle urbain voisin de Crépy-en-Valois.

- Participer au bon fonctionnement de l'équipement scolaire situé à Lévigney en

engageant une dynamique démographique qui assure l'arrivée régulière de nouveaux élèves, alors que le territoire de Lévigney et d'Ormoy-le-Davien avec lesquels la commune de Gondreville est en regroupement scolaire, connaissent une légère baisse de leur dynamique démographique suite à des opérations réalisées ces dernières années.

• Économie :

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

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

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

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

Il est proposé de :

- Laisser la possibilité aux activités existantes de se développer, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Il s'agit également de faciliter l'accès au pôle d'emplois de Crépy-en-Valois, en proposant une offre d'hébergement adaptée aux employés et en facilitant l'accès au pôle d'emploi, équipements, commerces et service depuis le village.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

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

• Déplacements et circulations :

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

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

Il est proposé de :

- Engager une réflexion sur la requalification et la sécurisation de la traversée du village par l'ancienne route nationale, en réalisant un traitement qualitatif de la voie et de ses abords, rendant plus sécurisés les déplacements doux le long et de part et d'autre de la route.

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

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

• Réseaux :

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

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie.

- Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise par le Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit, en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

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

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

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des

atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche du pôle d'emploi de Crépy-en-Valois et des pôles d'emplois franciliens, notamment du pôle d'emplois de Roissy Charles de Gaulle accessible par la RN2, tout en ayant conservé un cadre de vie rural et préservé, mis en valeur depuis la déviation de la RN2 au sud du bourg en 2018.

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

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

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

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de logements dans la trame urbaine. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, et compatible avec les orientations du SCOT.

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

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

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

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

Hypothèse de croissance sur la base de la croissance moyenne observée sur le temps long sur territoire de Gondreville (entre 1968 et 2015)

1968	TCAM* 1968/2019	2019	TCAM 2019/2025	2025	TCAM 2025/2030	2030	TCAM 2030/2035	2035	Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
124	1,25%	234	1,25%	252	1,25%	268	1,25%	286	+ 52 habitants	+ 3,2 habts/an

Scénario de logements sur la base du scénario de population

1968	TCAM 1968/2019	2019	TCAM 2019/2025	2025	TCAM 2025/2030	2030	TCAM 2030/2035	2035	Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
42	1,68%	98	1,00%	104	1,13%	110	1,17%	117	+ 19 logements	+ 1,2 lgts/an

*TCAM : Taux de croissance annuel moyen

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

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

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une part minimum de 20% de logements locatifs, la commune devrait compter 23 logements de ce type, soit 5 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 18 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. La commune n'est pas soumise à la loi sur le logement aidé et le SCOT préconise de compter en moyenne sur l'ensemble du territoire au moins 10% de logements aidés dans les nouvelles opérations.

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

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

Hypothèse de croissance sur la base du nombre de logements estimés au SCOT, soit 26 logements selon la répartition de l'enveloppe prévue pour le pôle et sa couronne selon le poids démographique de Gondreville

2015	TCAM* 2015/2019	2019	TCAM 2019/2025	2025	TCAM 2025/2030	2030	TCAM 2030/2035	2035	Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
91	1,87%	98	1,48%	107	1,45%	115	1,52%	124	+ 26 logements	+ 1,6 lgts/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements prévu au SCOT

2015	TCAM 2015/2019	2019	TCAM 2019/2025	2025	TCAM 2025/2030	2030	TCAM 2030/2035	2035	Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
212	2,50%	234	1,64%	258	1,65%	280	1,64%	304	+ 70 habitants	+ 4,4 habts/an

*TCAM : Taux de croissance annuel moyen

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

Ce scénario se base sur l'enveloppe de 2 168 résidences principales à créer entre 2014 et 2035 sur les communes du pôle urbain et de sa couronne, réparti en fonction du poids démographique de Gondreville, soit 1,2% de la population des 8 communes, ce qui représente 26 logements supplémentaires à créer. Sur la base de 2,45 personnes par ménage en moyenne, ce scénario de logement implique environ 70 habitants supplémentaires à horizon 2035, soit un taux de croissance annuel moyen d'environ 1,64 % entre 2019 et 2035. Le rythme moyen annuel de création de logements est compris entre 1 et 2 logements par an sur la période 2019-2035 (soit légèrement plus que le rythme observé sur la période 1968-2019).

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

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

hectare serait nécessaire.

SCÉNARIO 3 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE ENTRE 2015 et 2019

Hypothèse de croissance sur la base de la croissance moyenne estimée sur la période 2015/2019

2015	TCAM 2015/2019	2019	TCAM 2019/2025	2025	TCAM 2025/2030	2030	TCAM 2030/2035	2035	Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
212	2,50%	234	2,50%	271	2,50%	307	2,50%	348	+ 114 habitants	+ 7,1 habts/an

Scénario de logements sur la base du scénario de population

2015	TCAM 2015/2019	2019	TCAM 2019/2025	2025	TCAM 2025/2030	2030	TCAM 2030/2035	2035	Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
91	1,87%	98	2,25%	112	2,38%	126	2,41%	142	+ 44 logements	+ 2,7 lgts/an

*TCAM : Taux de croissance annuel moyen

Soit + 44 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 3 logements/ an en moyenne.

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

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

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une part minimum de 20% de logements locatifs, la commune devrait compter 28 logements de ce type, soit 10 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 18 logements locatifs recensés en 2015 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035. La commune n'est pas soumise à la loi sur le logement aidé et le SCOT préconise de compter en moyenne sur l'ensemble du territoire au moins 10% de logements aidés dans les nouvelles opérations.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

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

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

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

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

1999	TCAM* 1999/2019	2019	TCAM 1999/2025	2025	TCAM 1999/2030	2030	TCAM 1999/2035	2035	Évolution entre 1999 et 2035	Moyenne annuelle entre 1999 et 2035
255	-0,65%	224	0,70%	306	0,70%	317	0,70%	328	+ 73 habitants	+ 2,0 habts/an
									Évolution entre 2019 et 2035	Moyenne annuelle entre 2019 et 2035
									+ 104 habitants	+ 6,5 habts/an

Scénario de logements sur la base du scénario de population

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

*TCAM : Taux de croissance annuel moyen

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

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

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

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

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

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

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

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

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

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

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

relais pour répondre aux besoins en logements des jeunes ménages à la recherche d'un logement proche de l'école.

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

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

L'objectif à l'horizon 2035 pour les 8 communes du pôle urbain et de sa couronne est d'atteindre un gain de 3 172 habitants, soit 20 639 habitants à l'horizon 2035. Cet objectif démographique passe par un taux de croissance annuel moyen de 0,81%/an entre 2014 et 2035. La commune de Gondreville est compatible avec le SCOT en appliquant un taux de croissance annuel moyen de 0,7%/an, lissé sur la période 1999 à 2035 afin de prévoir un rattrapage démographique de la baisse de population observée depuis 1999. Le taux de croissance entre 2019 et 2035 est estimé à 2,4%/an, mais reste cohérent avec les orientations du SCOT qui rappellent que **la proximité géographique des communes de la couronne de Crépy-en-Valois leur permet un accès plus facile aux équipements, services et commerces existant sur le pôle urbain, et justifie la possibilité d'un développement futur plus important que pour des communes plus éloignées de Crépy-en-Valois, tout en respectant leur caractère rural.**

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

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

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

L'un des objectifs du SCOT vise à **diversifier l'offre de logements.** Le SCOT préconise en effet de compter en moyenne sur l'ensemble du territoire au moins

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

En terme de consommation d'espaces, le SCOT fixe à 35 hectares le potentiel foncier voué au développement résidentiel des 8 communes situées dans le pôle urbain de Crépy-en-Valois et sa couronne. Avec 1,8 hectare de consommation foncière, le projet de Gondreville reste cohérent avec cet objectif, ce d'autant que les disponibilités foncières du pôle urbain sont à ce jour limitées.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie

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

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

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

Le tissu bâti de Gondreville est alimenté par une conduite principale de 80mm de diamètre provenant du point de captage rue du bois, se poursuivant rue de la Houatte. Les autres rues (rue de l'École, rue de l'Escarbotte et le long de l'ancienne

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

Les terrains encore libres de construction dans le village sont desservis par des canalisations de diamètre de 60 mm pour le secteur situé au nord de la rue de l'École, pour le secteur rue de la Poste qui devra être alimenté depuis la rue de l'École (servitude de passage à créer, prévue dans les orientations d'aménagement du secteur), et pour les dents creuses situées rue de la Houatte. Le secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du bourg sera desservi depuis la canalisation existante rue de la Houatte : l'aménageur sera tenu de participer à l'extension du réseau le long de la route nationale, permettant de desservir à la fois le secteur au nord et au sud de la route.

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

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

Au sujet des eaux de ruissellement et des eaux pluviales, il convient de tenir compte des conclusion du schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales annexé au PLU. Ce document précise que les eaux pluviales devront être gérées à la source par infiltration en priorité (sauf dans le périmètre rapproché du captage où l'infiltration est à proscrire ou si la nappe phréatique se situe à moins d'un mètre) ou par stockage ou restitution si l'infiltration n'est pas possible (à démontrer par une étude prouvant l'impossibilité d'infiltration). Ces éléments sont directement traduit

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

dans le règlement écrit de la zone U et AU du PLU puisque le paragraphe 2 de la section III de ces zones impose une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction, y compris en cas d'aménagement et d'extension de l'existant, soit par infiltration, ou renvoie le pétitionnaire à la consultation du schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle.

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

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

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

2.1.3 Les besoins et projets en équipements

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

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

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

Le projet communal prévoit de conforter ces deux micro-polarités en rendant possible la valorisation du carrefour rue de l'École/rue de la Houatte en ciblant des secteurs de mutation urbaine à proximité, au nord de la rue de l'école et à proximité du corps de ferme entre la rue de l'École et la rue de la Poste, pouvant accueillir environ 5 à 10 logements. En outre, il est prévu de conforter le secteur du château et son parc en autorisant un projet de valorisation touristique (hébergement, restauration, accueil d'activités...) et en protégeant les murs remarquables qui forment l'enceinte du château visible depuis son parvis. Enfin, les orientations rendent possible une amélioration de son fonctionnement et son traitement paysager et urbain.

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

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

Le nouveau groupe scolaire accueille 164 élèves répartis dans 7 classes pour l'année 2019/2020. L'équipement est donc dimensionné pour accueillir entre 160 et 200 élèves selon le taux de remplissage des classes (entre 24 et 28 élèves / classes). Pour les 3 communes, il convient de maintenir le bon fonctionnement de cet équipement en assurant le renouvellement de leur population et le maintien de l'équilibre de la répartition de la population par tranches d'âge en accueillant régulièrement de jeunes ménages avec enfants âgés de 3 à 11 ans. Sur la commune de Gondreville, le nombre d'enfants âgés de 0 à 14 ans a été diminué par deux entre 1999 et 2016, passant de 60 à seulement 30 enfants en 2016. La croissance démographique sur les communes

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

de Lévigien et d'Ormoy-le-Damien a permis d'assurer le maintien du nombre d'élèves sur cette période. Cependant, suite à l'élaboration du PLU de Lévigien (approuvé en 2018) et à la réalisation d'opération d'habitat à Lévigien comme à Ormoy-le-Damien (en RNU), la croissance démographique de ces deux communes commence à fléchir. Il s'agit désormais pour la commune de Gondreville de participer au bon fonctionnement de l'équipement scolaire en accueillant à son tour de jeunes ménages avec enfants.

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques

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

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

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

L'activité d'exploitation forestière prévoit un développement de son activité, avec la construction d'un nouveau bâtiment de stockage. L'entreprise TFM assure la vente et la livraison de bois de chauffage pour les particuliers et les professionnels, ainsi que des travaux d'abattage et de débardage mécanisés. Cette entreprise est certifiée PEFC (promouvoir la gestion durable de la forêt) et est donc engagée dans la gestion durable des forêts. Il convient d'assurer son bon fonctionnement en autorisant

l'évolution et l'extension sur place de l'activité. L'inscription en zone agricole de ce site permet la construction de nouveaux bâtiments liés et nécessaire à l'exploitation forestière. Il convient également de rappeler, au regard de la situation de l'activité dont l'emprise est située à moins de 40 m de l'axe de la RN2 déviée et mise à 2 x 2 voies, que l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et exploitations forestières. Pour les autres constructions et installations, un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN2 s'impose.

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2 Les objectifs qualitatifs

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

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

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

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

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

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



Depuis l'ancienne RN2 à l'ouest du territoire communal, vue sur l'espace agricole au sud, encadré par la masse boisée de la forêt domaniale de Retz qui marque la limite communale à l'est.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

qui préconise à la fois de préserver le patrimoine naturel remarquable, mais aussi les éléments plantés isolés (haies, bosquets....). Le territoire de Gondreville peut ainsi être divisé en deux parties bien distinctes:

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

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

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

Au sein de cet espace agricole, les dispositions réglementaires demandent une intégration des constructions dans l'environnement par un traitement adapté des façades et toitures ainsi qu'un traitement paysager facilitant l'intégration des bâtiments au site pour toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

Le secteur aggloméré de Gondreville marque la transition entre le paysage du plateau agricole ouvert au sud et le paysage de la butte boisée au nord. Une attention particulière est à porter à l'usage des sols sur tout le pourtour à l'ouest, au sud et à l'est du bourg. Le relief est peu marqué et les espaces plantés peu nombreux : toute construction sur les franges du village serait donc particulièrement visible depuis le plateau agricole. Les orientations du projet communal visent ainsi à veiller à un traitement paysager adapté en cas d'extension de la trame bâtie du village au delà de l'enveloppe urbaine déjà constituée.



Depuis la RN2 déviée et mise à 2 x 2 voies, vue sur l'emprise occupée par l'infrastructure, décaissée par rapport au terrain naturel du plateau, et sur le pont réalisé pour assurer la liaison entre Gondreville et Ormoy-le-Davien

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

Sur la commune de Gondreville, la partie du massif forestier est composée d'un mélange d'essences, chênaies, conifères, et mélange de feuillus (chênes associés à d'autres espèces végétales). L'ambiance paysagère du massif présente un paysage fermé d'une relative monotonie et une trame spatiale très marquée par le maillage en étoile des allées forestières.

La frange nord du territoire communal est inscrite dans l'inventaire de la ZNIEFF de type 1 et Espace Naturel Sensible, et en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Ce massif boisé est traversé par plusieurs continuités écologiques qui parcourent l'ensemble de la forêt domaniale de Retz.

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



Depuis la rue du Bois, vue sur la lisière forestière

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

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

ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de l'inscrire de manière harmonieuse dans ce paysage ouvert.

1) La préservation des trames végétales :

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



Bois du Tillet / Massif forestier de Retz

Frange ouest du tissu bâti de Gondreville : vue sur de l'habitat ancien et récent

Depuis l'ancienne route nationale, vue sur le massif boisé

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

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

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

2) Une extension urbaine privilégiant le renouvellement urbain :

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

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

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

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

3) La gestion des risques et autres contraintes :

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

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

Un axe de ruissellement est également identifié à l'ouest du bourg vers le point bas situé à l'ouest du dernier terrain bâti le long de l'ancienne route nationale. Ce point bas est au cœur du principal secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du bourg. Le schéma de gestion des eaux pluviales réalisé en 2019 sur le territoire communal permet de définir les ouvrages et dimensionnements nécessaires à la bonne gestion du risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue. L'aménagement du secteur situé à l'ouest du bourg est l'occasion d'améliorer la gestion de cet axe de ruissellement par l'aménagement d'un ouvrage adapté : un merlon planté d'une haie d'une hauteur de 50 cm minimum et d'une largeur en bas de talus d'au moins 2 m, ce qui contribuera à limiter le risque d'inondation sur le reste de la trame bâtie par rapport à la situation

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

actuelle.

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

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

4) La valorisation des lieux de promenade :

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

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

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2.2 À l'échelle du secteur aggloméré

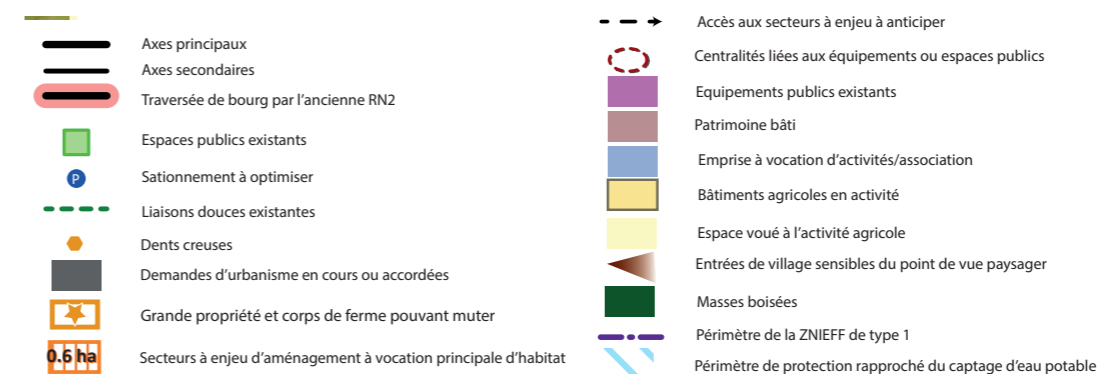
1) Le scénario de développement urbain :

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités environnementales et des espaces boisés de la forêt de Retz dans lequel il s'inscrit, ainsi que de l'activité agricole et des espaces cultivés du plateau. Gondreville se compose d'un tissu bâti regroupé autour de la centralité de l'église et le long de l'ancienne route nationale. L'ensemble des constructions récentes s'est implanté au sein de la trame urbaine historiquement constituée, garantissant une trame urbaine à l'architecture vernaculaire de qualité. En effet, les deux lotissements réalisés à la fin des années 1970 sont intégrés au sein du secteur aggloméré sur des emprises qui étaient restées non bâties au sein de la trame bâtie historique. Le secteur aggloméré a donc été jusqu'ici préservé d'extensions le long des voies existantes. Les limites de l'enveloppe urbaine sont ainsi clairement définies à l'est par la rue de la Poste, au nord par la forêt domaniale de Retz, et au sud par la déviation de la RN2 et le recul imposé le long des routes à grande circulation.

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

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

Cartographie des scénarios de développement urbain étudiés



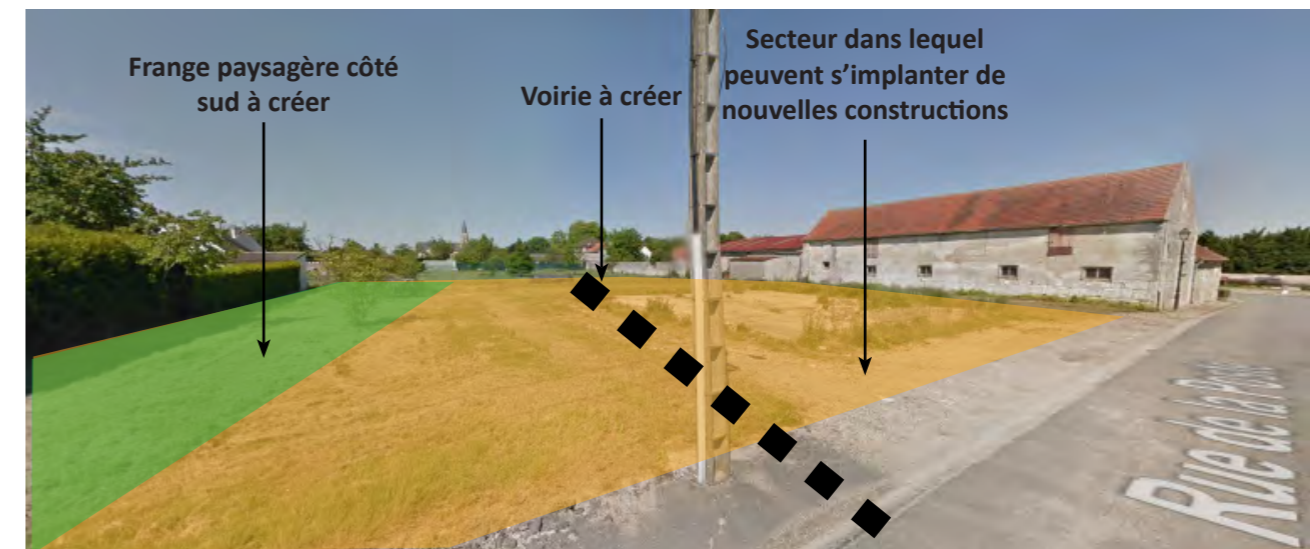
II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

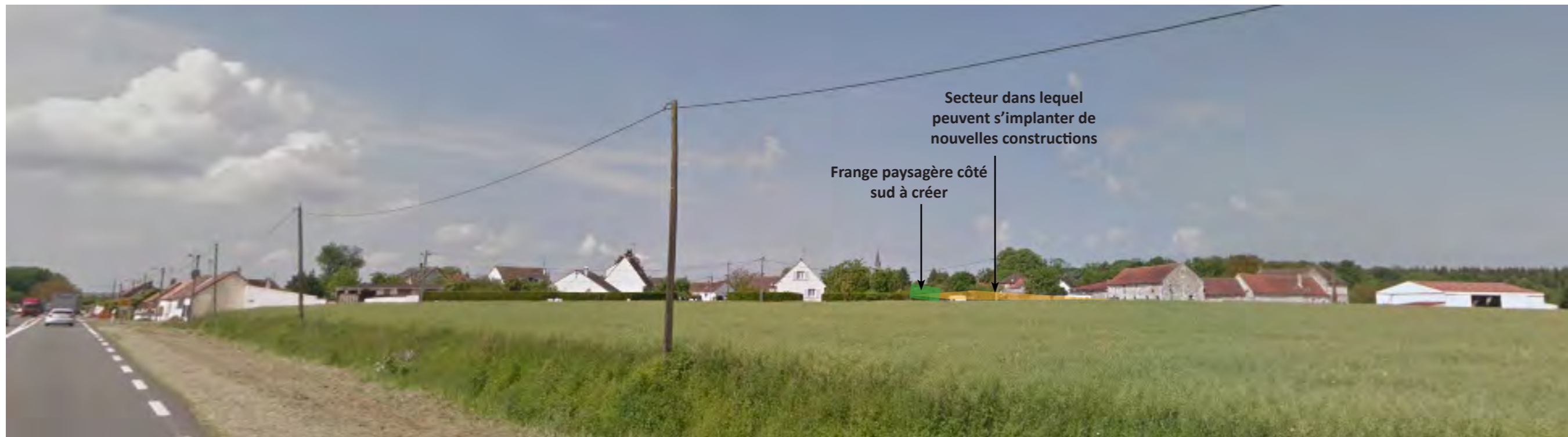
L'emprise de 0,4 hectare située au sud du corps de ferme actuellement en activité est accessible depuis la rue de la Poste. Les réseaux d'eau et d'électricité devront être fournis depuis la rue de l'École par le biais d'une servitude de passage à travers le jardin attenant au corps de ferme (même unité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

L'accès principal au secteur est prévu depuis la rue de la Poste, mais un accès piétonnier ou second accès viabilisé pourra être envisagé rue de l'École, en lien avec la servitude de passage nécessaire à la desserte des réseaux. En outre, le secteur à aménager devra tenir compte de la possibilité d'aménager à plus long terme le cœur d'îlot situé entre la rue de la Houatte, la rue de l'École et la rue de la Poste.

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



Secteur de la rue de la Poste (vu depuis la rue de la Poste)



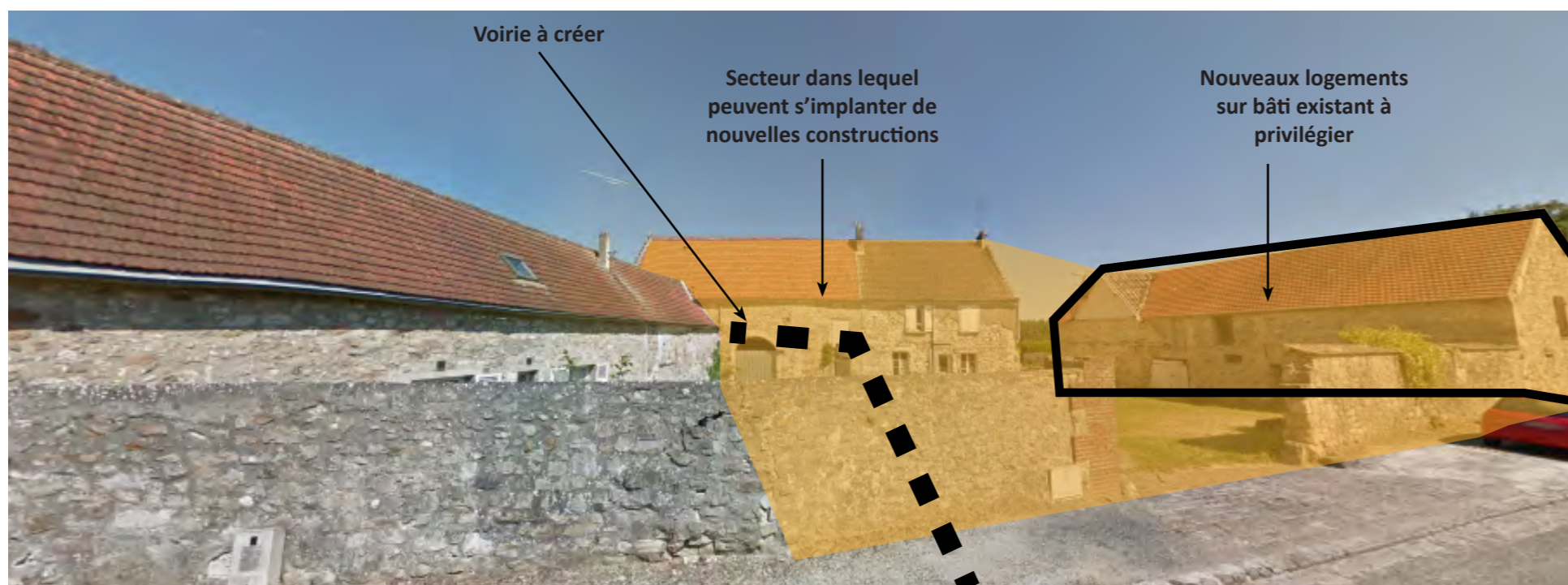
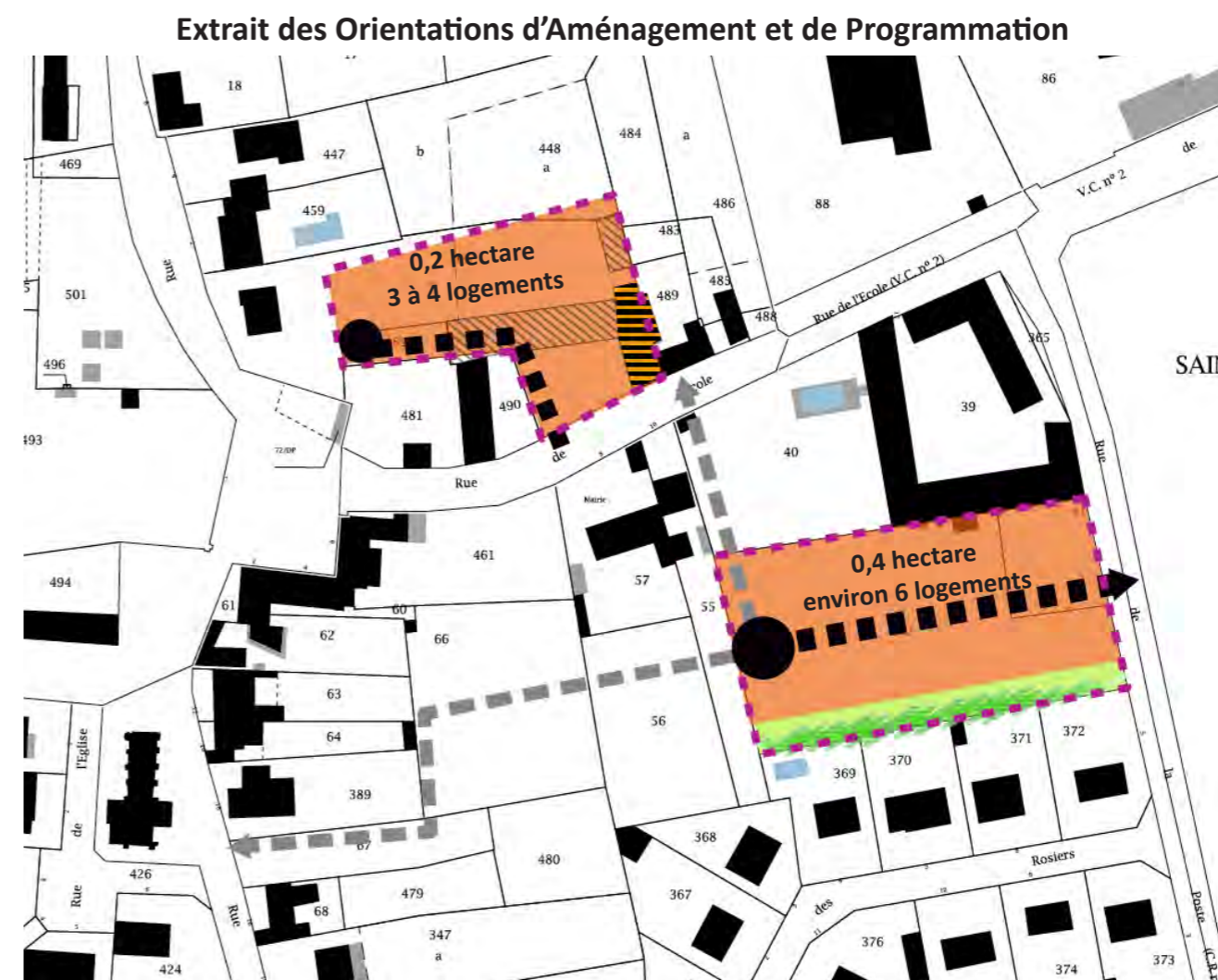
Secteur de la rue de la Poste (vu depuis la frange est du bourg, depuis l'ancienne route nationale)

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

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

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



Secteur de la rue de l'École (ancien corps de ferme), vu depuis la rue de l'École

LÉGENDE

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le cœur d'îlot composé de fonds de jardin entre la rue de la Houatte, la rue de l'École et la rue de la Poste, à l'arrière des terrains bâtis, de la mairie et de l'emprise de 0,4 ha pouvant être aménagée rue de la Poste n'a pas été retenu en tant que secteur à enjeu d'aménagement à horizon 2035. Cette emprise se compose de plusieurs propriétaires fonciers et la faisabilité technique d'une opération sur cette emprise est complexe à court ou moyen termes. En intégrant cette emprise comme secteur à enjeu d'aménagement, alors que le risque de rétention foncière est très élevé, le projet communal risque de ne pas permettre d'atteindre les objectifs chiffrés du scénario de développement démographique retenu, essentiel pour permettre le dynamisme démographique dans une commune où le vieillissement est préoccupant. Le projet communal a donc dans un premier temps ciblé la possibilité d'aménager l'emprise de 0,4 hectare accessible rue de la Poste, et inscrit la parcelle n°67 en emplacement réservé pour prévoir à long terme l'accès au cœur d'îlot. Un maillage viaire est ainsi prévu à long terme, évitant la réalisation de constructions isolées qui remettraient en cause l'optimisation du foncier disponible sur ce secteur.

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

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

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

de renforcer et d'étendre une grande partie des réseaux pour desservir relativement peu de constructions.

D'autre part, ces deux secteurs auraient des incidences significatives sur le paysage des franges du bourg. En effet, à ce jour la rue de la Poste marque la limite nette à l'urbanisation du village à l'est et l'ancienne route nationale marque la limite au développement urbain côté sud. En dehors du lotissement impasse des Rosiers, les vues sur les franges du village correspondent à du patrimoine bâti ancien, en pierres et moellons, que ce soit au niveau du corps de ferme au nord de la rue de la Poste, ou au niveau des constructions existantes de part et d'autre de la route nationale. Il convient de préserver ces perspectives sur le patrimoine depuis le cône de vue à l'est.

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

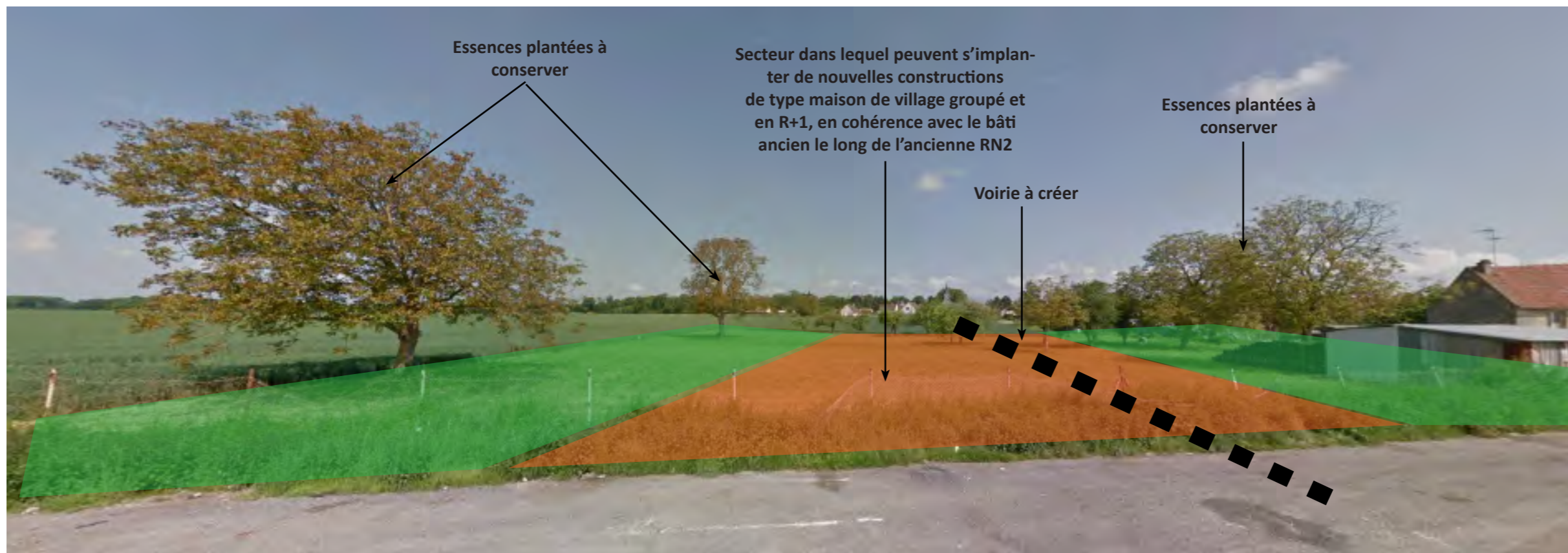
Le secteur de 1,5 hectare côté ouest du bourg, entre l'ancienne route nationale et les constructions récentes aménagées autour de l'église, ainsi que le secteur de 0,2 hectare situé côté sud de l'ancienne route nationale sur lequel a été déposé une demande de certificat d'urbanisme, ont été retenus pour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

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

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



Frange ouest du village, vue sur le secteur à enjeu d'aménagement (zone 1AU) depuis le paysage agricole



Zone 1AU vue depuis l'ancienne route nationale

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

constructions attendues sur le secteur, mais également pour masquer les constructions existantes bâties dans la décennies 1990 et qui s'intègrent peu au tissu bâti ancien autour de l'église.

Le long de l'ancienne route nationale, ce secteur se compose d'un ancien verger enherbé à l'abandon pouvant rendre différents services écosystémiques notamment pour la biodiversité et pour les propriétés d'absorption des eaux de pluie. Le projet communal en tien compte et prévoit le maintien des éléments plantés existants, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces éléments plantés sont également identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur, qui prévoient la protection des éléments plantés et le maintien des espaces enherbés au travers soit des fonds de jardin privés, soit le long des espaces publics, de façon à maintenir (ou remettre en état) la continuité écologique.

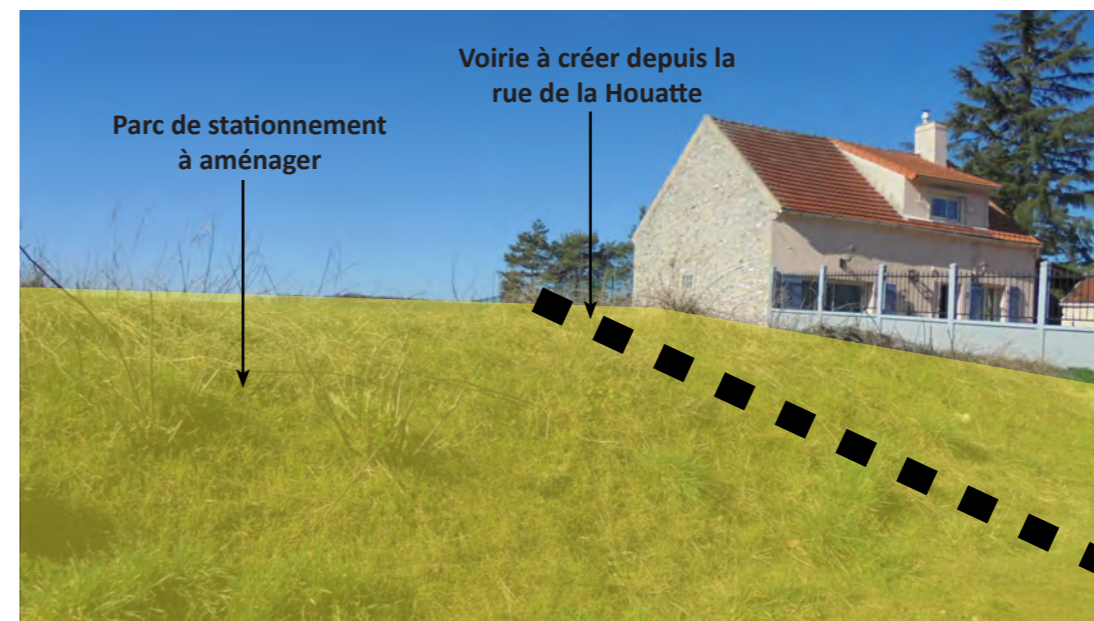
Par ailleurs, le raccordement au réseau viaire, réseau d'eau potable et réseau d'électricité se fera par la parcelle n° 111 donnant sur la rue de la Houatte et par l'ancienne route nationale. Cette configuration permettra un bouclage des circulations et une urbanisation en profondeur plutôt qu'une urbanisation linéaire le long des voies (particulièrement consommatrice d'espaces agricoles et limitant les possibilités de bâtir à l'arrière à plus long terme). Le raccordement au réseau d'eau potable se fera depuis la rue de la Houatte doté d'une canalisation de 80 mm de diamètre, assurant la desserte du futur secteur, ou, si le raccordement rue de la Houatte n'est pas possible, depuis l'ancienne route nationale. Le réseau électrique devra être renforcé dans le cadre de cette opération d'aménagement, sachant que le poste de la rue de la Houatte indique déjà une consommation à 109% du potentiel du transformateur électrique. La mutation du transformateur, pris en charge au moins en partie par l'aménageur, permettra de limiter les chutes de tensions liées à la saturation du transformateur actuel pour les constructions existantes.

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

Ces dispositions sont directement traduites dans les OAP et le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU, lui conférant un caractère obligatoire à prendre lors des nouvelles demandes d'urbanisme.

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

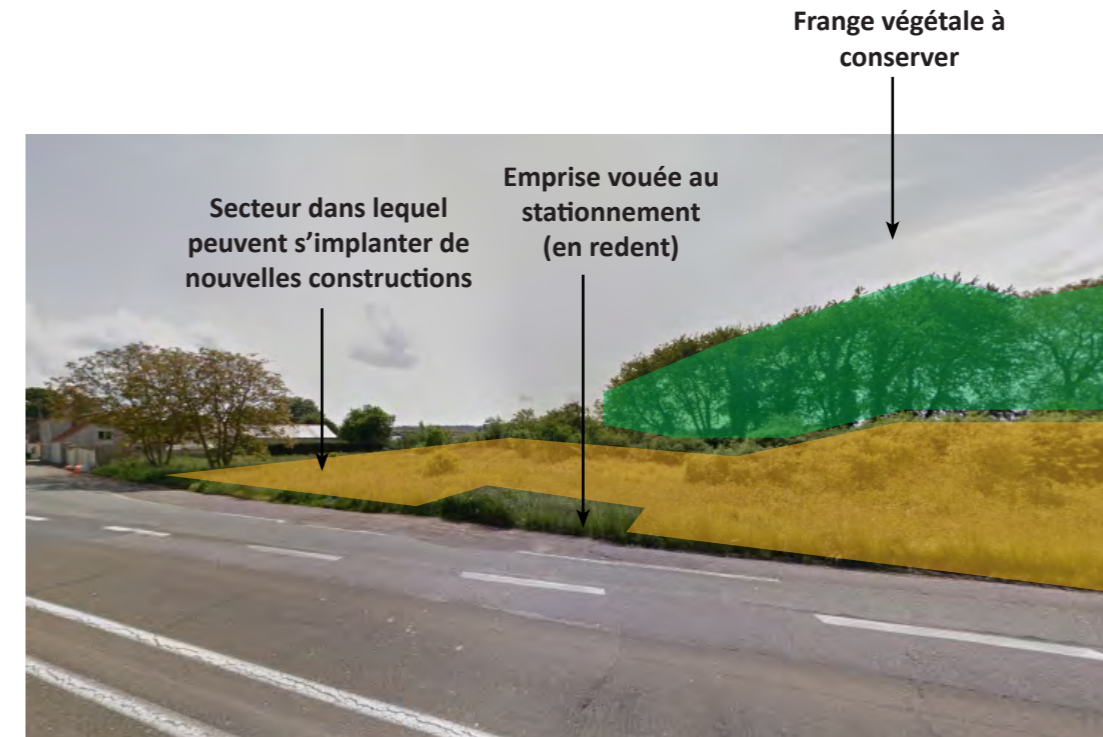
Des liaisons douces sont à prévoir le long de l'ancienne RN2, en lien avec l'aménagement des emprises de part et d'autre de la route. Ces liaisons permettront de connecter le secteur aux micro-centralités du bourg : carrefour entre l'ancienne RN2 et la rue de la Houatte, et carrefour entre la rue de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



Zone 1AU vue depuis la rue de la Houatte

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Zone 1AU côté sud de l'ancienne route nationale

2) Le développement économique :

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

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

A noter que la possibilité de développer un projet touristique au sein de l'enceinte du parc du château de Gondreville permettra le développement d'une activité économique, tout en veillant à la valorisation du patrimoine bâti (château, murs d'enceinte visibles depuis l'espace public) et du patrimoine paysager (jardin à la française à l'arrière du château et boisements du parc). Le projet communal y autorise de nouvelles constructions sous condition d'être liées et nécessaires à une activité hôtelière, de restauration, de service, de loisirs ou de tourisme, ou encore une activité

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

d'intérêt général (centre de formation, résidence pour personnes âgées...). Le projet communal veille à ce que ce projet ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Ces dispositions du plan font suite à un permis de construire qui a été déposé courant 2018 pour valoriser le château en habitat touristique et spa. Suite à un refus des services de l'État sur ce projet, le porteur de projet a trouvé un autre site et la commune est passée à côté de l'opportunité de valoriser son patrimoine bâti. L'objectif du futur plan vise à ne pas freiner d'éventuels porteurs de projet intéressés par ce site, tout en encadrant les conditions d'aménagement. C'est pourquoi, les occupations du sol autorisées dans la zone restent assez large (le projet n'est pas connu à ce jour), tout en évitant la construction de nouveaux logements, en dehors de ceux liés et nécessaires à la surveillance, le gardiennage, l'entretien ou la direction du site.

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

À l'est, au sud et à l'ouest du village, les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole (nouveaux bâtiments et nouvelles installations) au sein de l'espace agricole du plateau, et dans le prolongement du corps de ferme et des bâtiments agricoles existant au nord-est du bourg, à l'ouest du cimetière. Au sein de cette zone agricole (A) inscrite au PLU, qui couvre une part conséquente du territoire communal (258 hectares), il est possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles ou d'agrandir les bâtiments agricoles existants voué au stockage de matériel. Pour ces constructions, un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion du bâtiment dans le paysage.

Les circulations entre le siège d'exploitation situé à l'angle de la rue de l'École et de la rue de la Poste (SCEA Saint-Thomas) et les espaces cultivées par l'exploitation sont conservées : l'accès directe depuis le corps de ferme aux terres de culture situées à l'est de la rue de la Poste est maintenu (pas de projet d'urbanisation côté est du village), et l'accès aux parcelles situées à l'ouest et au sud est toujours possible grâce au maintien des chemins d'exploitation sur le territoire. L'exploitant agricole ayant son siège sur la

commune d'Ormoy-le-Davien et cultivant des terres au sud du territoire communal pourra également continuer à pratiquer son activité et à accéder aux parcelles agricoles sans que le projet communal ne remette en cause les possibilités de circulation sur le territoire.

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

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

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

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

Il est également envisagé de requalifier la traversée du bourg par l'ancienne RN2. Des études paysagères ont été engagées de façon à valoriser les emprises de plus de 6 mètres laissées libres de chaque côté de la voirie. Ces espaces pourront faire l'objet de plantations, avec l'aménagement de liaisons douces adaptées à la nouvelle configuration de cette voirie en tant que rue de village (au lieu de route nationale supportant un trafic important) et avec des aménagements visant à une bonne gestion des eaux pluviales.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

La traversée de cette rue par les piétons sera désormais possible de façon sécurisée, et l'espace public au niveau du carrefour entre la rue de la Houatte et l'ancienne route nationale pourra être réapproprié par les habitants, avec un arrêt de car à sécuriser et à conforter. Les liaisons douces à conforter le long de cette voirie seront prolongées jusqu'au secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest du village, où un traitement paysager d'entrée de bourg est à prévoir le long de l'espace public (en plus de la frange paysagère à créer à l'ouest de la zone et du maintien des éléments plantés du verger donnant sur la rue).

Le projet communal vise à favoriser l'accès au pôle urbain, à la fois pour accéder aux emplois présents dans la zone d'activités des Portes du Valois et dans le tissu de Crépy-en-Valois, mais également pour répondre aux besoins en services, commerces et équipements (scolaires, administratifs, de sports et de loisirs...) de première nécessité et de la gamme intermédiaire. Le renforcement des liaisons piétonnes et cycles à travers le bois du Tillet répond à cet objectif. Ces chemins partant du village vers la forêt de Retz permettent par ailleurs d'organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

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

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

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

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Gondreville reste une commune

caractérisée par son aspect rural, agricole et naturel, où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et quelques constructions récentes en retrait. Le fait que le village soit implanté sur un plateau agricole ouvert implique des vues directes sur l'arrière des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin, en particulier pour les parties du tissu bâti ancien. Ces espaces végétalisés assurent une bonne transition avec l'espace agricole de grande culture qui viennent au contact du village. Le tissu bâti e compose également d'un grand cœur d'îlot végétalisé entre les 4 principales rue du village (rue de la Houatte, rue de l'École, rue de la Poste et ancienne route nationale). Ce cœur vert permet une bonne gestion des eaux pluviales et les emprises de pleine terre sont à conserver tout en tenant compte de l'objectif d'optimiser le foncier au sein de la trame bâtie existante, de façon à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Aussi, la possibilité de construire en double rideau reste admise sous condition de conserver au moins 25% de l'emprise totale des terrain en emprise perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie.

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

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

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

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de

■ II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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

CHAPITRE 3



DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION

I- La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, est précisé la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1) ; les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (section 2) et les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3).

1.1 Dispositions d'ordre général concernant la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1)

- Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux. Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdit dans la zone U dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

En outre, dans la zone urbaine délimitée, tous nouveaux bâtiments ou installations à usage agricole sont interdits afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations ou activités autorisées par ailleurs dans la zone. Sur le corps de ferme en activité déjà existants rue de l'École, l'extension ou la construction des bâtiments et des installations nécessaires à l'activité agricole reste autorisée afin de garantir son bon fonctionnement.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone A. Cette réglementation vise également à éviter une modification de l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement ou une remise en cause de l'équilibre des écosystèmes des milieux et dans les axes de ruissellement d'eaux pluviales.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris et clôtures provisoires ou à caractère précaire (matériaux destinés à être enduits non couverts, emploi de la tôle brute ou de matériaux de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones, comme précisé dans l'article 11 de chaque zone.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et

d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et qu'elles respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions fixées aux articles 3 à 13 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (20 m² d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité, ou encore pour des raisons de confort du logement.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés, est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

1.2 Dispositions d'ordre général concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (section 2)

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés.

Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zone U et AU, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement avec au moins une place non imperméabilisée dans un souci de limiter les emprises des terrains construits où les eaux pluviales sont renvoyées systématiquement vers le domaine public, en ajoutant l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par tranche de 3 logements créés) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs. Les dispositions du code de l'urbanisme demandant à réglementer les emplacements voués au stationnement des

I- La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

vélos pour les immeubles d'habitat collectif et les bureaux sont également prises en compte, tout en indiquant que cette problématique est limitée dans le cas d'un village comme Gondreville.

- Gondreville est une commune bien insérée dans le grand paysage. Elle s'inscrit dans les paysages ouverts à dominante agricole du plateau du Valois Multien. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien sur le plateau en raison de la présence de végétaux (arbres et haies) qui dominent la trame bâtie et participent à son intégration paysagère. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, pouvant être de type jardin potager ou jardin d'agrément. En zone U et AU, il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux emprises perméables pour maintenir des emprises garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines et à urbaniser seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie, est annexée au règlement du plan local d'urbanisme. Est également jointe une liste des essences invasives, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local.

- L'essentiel des boisements de la forêt domaniale de Retz est inscrit en espace boisé classé au titre de l'article L 113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme, en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont soumis au code forestier. Ces mesures réglementaires concourent au maintien de l'usage boisé d'une grande partie des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation.

Au frange du massif boisé, dans l'enceinte du château de Gondreville, le jardin à la française est également repéré sur les plans de zonage au titre des dispositions

de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pour lequel il est précisé au paragraphe 4 de la section II de la zone urbaine que ce jardin est à pérenniser 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 son emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être déposée à la commune avant toute intervention, tout en précisant que l'entretien normal de ces éléments plantés reste autorisé sans déclaration préalable. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de cet élément paysager sur lequel la collectivité publique pourra veiller à la replantation ou au remplacement par un traitement analogue, des parties transformées afin de préserver le caractère patrimonial du secteur.

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (ou moellons) ou plus rarement en pierres et briques, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. Le paragraphe 3 de la section II du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Valois établie avec le concours du CAUE de l'Oise. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures en autorisant uniquement les murs et murets de façon à s'intégrer aux clôtures des constructions anciennes, le plus souvent en murs pleins constitués de moellons et qui participent à l'identité des parties anciennes du bourg, et à garantir l'alignement des rues historiques.

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, pompe à chaleur, etc dans toutes les zones. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées

I- La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

trop près d'une limite séparative (c'est le cas pour les dispositifs de climatisation ou équivalents qui peuvent provoquer un ronronnement gênant pour les voisins).

1.3 Dispositions d'ordre général concernant les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3)

- Dans l'ensemble des zones en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, la section II demande un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées à la parcelle, y compris en cas d'aménagement et d'extension de constructions existantes.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Par ailleurs, afin de tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements, ce qui implique de prévoir au moment de la réalisation de la construction, un fourreau en réserve permettant un câblage ultérieur.

II- La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

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

- La zone urbaine (U) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et électricité. Elles sont déjà urbanisées ou moins en partie.
- La zone à urbaniser (AU) est destinée à accueillir l'extension urbaine de la commune. Elle est suffisamment équipée au droit du secteur, mais peut nécessiter un renforcement de certains réseaux au sein de la zone.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole et forestière.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites, sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructure.

2.1 La zone urbaine - U

Il s'agit d'une zone mixte comprenant principalement de l'habitat, mais également quelques activités et équipements dispersées dans la trame urbaine de Gondreville. La zone urbaine U regroupe l'ensemble des constructions, anciennes et plus récentes, dans les limites des périmètres actuellement urbanisés du village, où la destination principale des bâtiments est l'habitation.

Elle comprend **un secteur Uch** qui correspond à l'emprise occupée par le château de Gondreville et une partie de son parc, dans lequel les constructions à vocation d'habitat sont interdites, de façon à éviter une opération ayant des incidences sur la protection du patrimoine bâti. Dans ce secteur, ne sont autorisés que les constructions liées et nécessaires à une activité hôtelière, de restauration, de service, de loisirs ou tourisme, sachant qu'un projet de spa et d'hôtel avait été envisagé en 2018 sur le secteur. Une activité d'intérêt général (centre de formation, résidence pour personnes âgées, etc...) pourrait également être envisagé afin de garantir le maintien et l'entretien

du patrimoine bâti et du parc.

La zone urbaine comprend également **un secteur Uca** qui correspond au périmètre de captage rapproché autour du point de forage situé au nord-est du bourg. Les mêmes dispositions que dans le reste de la zone urbaine s'y applique, mais les porteurs de projet devront veiller à prendre en compte la servitude de captage et les prescriptions définies dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 4 mars 1987 annexé au PLU (annexe 6 - liste des servitudes d'utilité publique).

Les constructions en zone U sont constituées d'un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale, principalement le long des rues historiques de la Houatte, rue de l'Ecole et de l'ancienne route nationale. Les constructions sont, le plus souvent, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti du village. L'occupation est mixte avec principalement des constructions à vocation d'habitations, mais également de rares équipements et activités artisanales ou de service disséminées dans la trame urbaine. Les constructions implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique voient la présence d'un mur de clôture assurer la continuité du front bâti, si bien qu'elles restent peu visibles de l'espace public.

Les limites de la zone U sont définies par l'enveloppe bâtie constituée et sur l'emprise parcellaire des derniers terrains déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU, en veillant à ce que la limite urbaine n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer. Elle intègre des dents creuses, des emprises disponibles (emprise rue de la Poste) et des secteurs de mutation possible des anciens corps de ferme (au nord de la rue de l'École). La zone U englobe également l'îlot central constitué des fonds de jardins des constructions situées entre les rues de la Houatte, de l'École, de la Poste et l'ancienne RN2. L'enveloppe urbaine du village comprend aussi un corps de ferme en activité dont la vocation agricole est maintenue dans le projet.

Le règlement de la zone U vise à conforter la mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat et les équipements, le développement des activités libérales, artisanales ou commerciales, ou même des PME/PMI tout en respectant la réglementation en vigueur, notamment sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

En outre, la présence du corps de ferme abritant une exploitation agricole en activité conduit à autoriser, dans cette zone U, les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole existante (et uniquement pour celle existante),

II- La justification du découpage en zones

ainsi que les constructions et installation liées et nécessaire à sa diversification, en veillant à ne pas engendrer de nuisances supplémentaires sur le voisinage habité au titre du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées qui s'appliquent notamment pour les activités d'élevage. Les constructions et les installations agricoles autorisées dans cette zone ne pourront s'implanter que sur l'emprise du corps de ferme accueillant une exploitation agricole en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU, afin d'assurer son bon fonctionnement tout en limitant le déploiement de cette activité ailleurs dans le bourg à proximité d'habitation ou d'équipements, sachant qu'est délimitée une vaste zone agricole totalement vouée au développement de cette activité.

Dans la zone urbaine, il est prévu de limiter par unité foncière, à 40 m² d'emprise au sol la superficie totale des annexes isolées, et à 15 m² d'emprise au sol la superficie des abris de jardin. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. Une partie des bâtiments est implantée à l'alignement des rues ou avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Une autre partie des constructions, plus récentes, est implantée en recul par rapport à la voirie, en particulier les constructions récentes implantées dans les dents creuses au sein du tissu bâti ancien ou à l'arrière dans le cœur d'îlot à l'est de la rue de la Houatte. Ainsi, les dispositions réglementaires prévoient une implantation des constructions soit à l'alignement sur les voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique (permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale) avec une continuité assurée par une clôture à dominante minérale elle-même implantée à l'alignement sur la voie publique permettant d'assurer la continuité du front bâti.

En cohérence avec la dominante minérale du tissu bâti ancien existant, la clôture sera réalisée en murs pleins de 2 mètres de hauteur maximale, composé de pierres naturelles de pays et/ou moellons (le parement est admis pour alléger le coût du mur, tout en préservant l'aspect visible depuis la rue), en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, ou à partir d'un mur bahut, surmonté d'une grille métallique simple ou d'une barrière (les matériaux aluminium ou PVC sont également admis), suivant ce qui est observé dans les parties anciennes du bourg.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère

continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives (possible de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain au travers de la façade) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres. Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, l'implantation peut se faire sur au plus une des limites et en observant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux autres limites. En cas d'implantation de la construction principale en retrait de chacune des limites séparatives, la distance sera également au moins égale à 3 mètres, rendant possible le passage de véhicule vers l'arrière de la propriété afin de satisfaire aux règles de stationnement.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et à préserver l'intérêt paysager de certains espaces végétalisés et arborés, tout en optimisant le foncier disponible au sein de la trame urbaine afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les constructions à usage d'activités et pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 11 mètres au faitage, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation. Les équipements publics et les constructions à usage agricole pourront avoir une hauteur admise jusqu'à 15 mètres de façon à faciliter leur implantation. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale tout en veillant à respecter les cônes de vue sur l'église. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation, du fait de la présence de quelques bâtisses de grande qualité architecturale et dépassant la hauteur maximale autorisée.

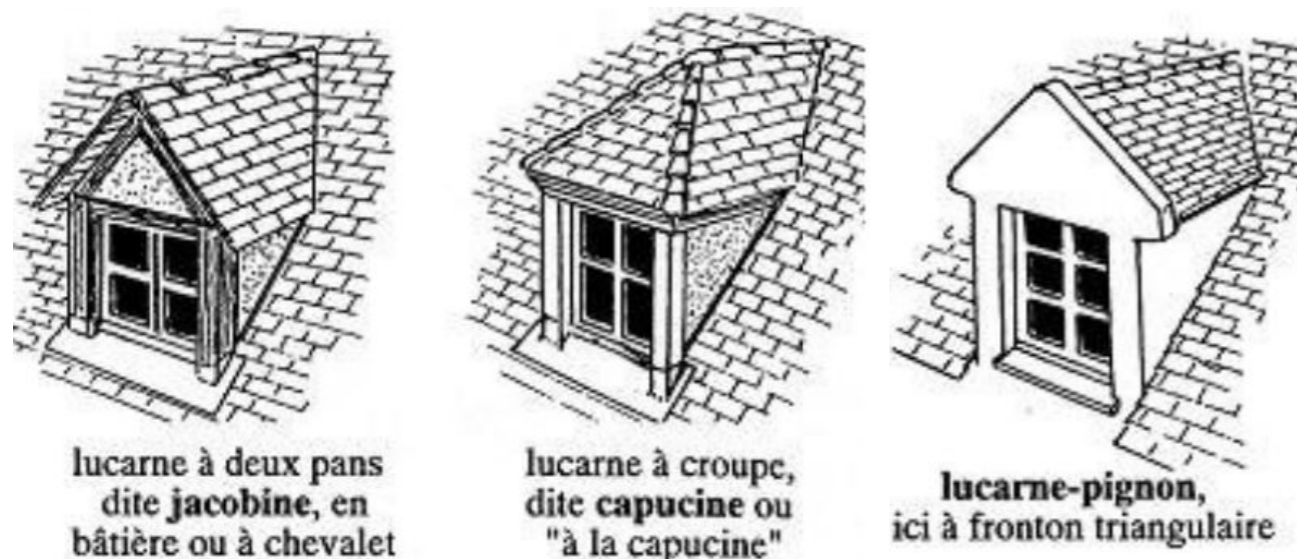
La hauteur des annexes accolées au bâtiment principal (garage accolé par exemple) ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale à usage d'habitation, de façon à conserver une cohérence dans les gabarits des différentes constructions au sein d'une même unité foncière. De même, la hauteur des annexes isolées de la construction principale est limitée à 5 mètres au faitage, et à 3 mètres au faitage ou à l'égout du toit (selon l'inclinaison de la toiture dans le cas d'annexes monopentes) lorsqu'elle est implantée en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,5 mètres, afin, là encore, que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment

II- La justification du découpage en zones

principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres caractérisant la trame bâtie, tout en tolérant les parements pierres ou moellons en cas d'isolation par l'extérieur afin de tenir compte des enjeux de rénovation énergétique du patrimoine bâti existant. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Valois. Outre la pierre, l'enduit de teinte ton pierre de pays et le bois de teinte bois naturel ou peint de teinte sombre, sont autorisés.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique du Valois. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement, des ouvertures des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les constructions en recul de l'espace public, les baies vitrées restent autorisées. La teinte des volets devront suivre celles du nuancier de la plaquette de recommandations architecturales du Valois annexé au règlement. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, jacobine (à bâtière) et à pignon (à fronton).



Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles plate ou mécanique (sans côtes) de teinte gamme de rouge flammé, de brun ou tuile ardoisée, ou encore en ardoise naturelle, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. Les toitures seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes. Des pentes plus faibles

pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol, pour les annexes monopentes sur les limites séparatives. Les bâtiments d'activités et équipements publics auront une pente minimum de 12°, afin de tenir compte des besoins.

Les toits terrasses sont tolérés sur les annexes accolées et extensions, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principal, afin de répondre aux objectifs liés à l'architecture bioclimatique tout en veillant à l'intégration des constructions nouvelles au contact du patrimoine bâti ancien existant.

En zone U, il est demandé de conserver des emprises perméables sur au moins 25% de l'emprise totale du terrain, pouvant être aménagé en espaces verts de pleine terre (jardin d'agrément ou potager, engazonnement...) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols.

Dans les secteurs soumis à opération d'ensemble au nord de la rue de l'École et rue de la Poste, il sera demandé au moins un arbre pour 6 places de stationnement

Tableau de la superficie de la zone urbaine

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U.
U	13,09 ha
dont Uch	1,65 ha
dont Uca	1,58 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	13,09 ha

La superficie des zones urbaines est de 13,09 hectares, soit environ 1,84 % du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

2.2 La zone à urbaniser - AU

Il s'agit de la zone destinée à accueillir l'extension urbaine de la commune à l'ouest du bourg, de part et d'autre de l'ancienne RN2, telle que prévue au projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D).

Comme le prévoient les dispositions réglementaires de la zone urbaine (U) qui couvrent le secteur aggloméré de Gondreville, dans le secteur 1AU est autorisé à la fois l'habitat mais également des occupations du sol compatibles avec l'habitat. La zone 1AU est plus particulièrement destinée à recevoir de l'habitat et des équipements,

II- La justification du découpage en zones

des services, des bureaux et autres activités qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels pour les habitations.

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

L'urbanisation de la zone 1AU ne peut être envisagée qu'à partir d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 4 logements, organisée suivant des schémas d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3), avec une participation des constructeurs à la réalisation des équipements et réseaux, notamment l'extension du réseau d'alimentation en eau potable et d'électricité depuis la rue de la Houatte le long de l'ancienne route nationale. La collectivité souhaite effectivement assurer une cohérence d'ensemble dans l'aménagement de ce site et éviter qu'un projet isolé ne vienne compromettre l'aménagement de la zone. C'est pourquoi l'urbanisation sera réalisée en respectant des orientations d'aménagement et de programmation où sont précisées les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologies de construction envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport et à la desserte notamment.

Les règles d'implantation du bâti prévoient un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement de la voie qui dessert le terrain pour permettre le stationnement en long d'un véhicule sur la partie privée du terrain par rapport à l'espace public, en cohérence avec les dispositions prévues dans la zone U avec laquelle la zone 1AU est mitoyenne.

L'implantation sur au plus une des limites séparatives est autorisée, laissant la possibilité de créer des formes d'habitat groupé par deux, en particulier sur le secteur au nord le long de l'ancienne route nationale où sont attendus des formes d'habitat de type maison de ville, en cohérence avec le tissu bâti existant le long de l'ancienne RN2. Un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative est demandé pour assurer l'accès d'un véhicule vers l'arrière du terrain. Lorsque la construction est en retrait de chacune des limites, ce retrait sera d'au moins 3 mètres, permettant la création d'un tissu pavillonnaire aéré similaire à ce qui est observé dans les lotissements et bâti récent implanté autour de l'église, secteur mitoyen à la zone 1AU.

L'emprise au sol dans la zone 1AU est limitée à 40% de la surface totale du terrain, garantissant le maintien de plus de la moitié du secteur en espaces non urbanisés afin de maintenir des emprises non bâties et paysager mettant en valeur l'entrée de bourg. Par ailleurs, au moins 25% de la surface totale de chaque terrain sera aménagé pour permettre l'infiltration des eaux pluviales sur chaque terrain. Cette disposition

réglementaire rejoint la création d'une bande plantée et végétalisée sur tout le pourtour de la zone 1AU prévue dans les OAP de façon à intégrer ce site dans le paysage agricole ouvert du Plateau du Valois Multien.

Les hauteurs maximales autorisées sont de 11 mètres pour les constructions neuves à usage d'habitation et d'activité, en cohérence avec la hauteur maximum réglementée dans le reste du secteur aggloméré dans la zone U. Cette hauteur est limitée à 5 mètres pour les annexes, et à 3 mètres en limite séparatives.

Dans la zone 1AU située au contact de l'enveloppe urbaine du bourg, l'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale du Valois, tout en acceptant une architecture contemporaine visant à la recherche d'économies d'énergie. Les dispositions réglementaires mises en place sont proches de celles de la zone urbaine afin d'assurer une harmonie d'ensemble une fois ces terrains urbanisés, tout en admettant une architecture plus récente notamment faisant appel à des techniques relatives à la construction valorisant les énergies renouvelables. Les matériaux de façade sont non limitatifs, exceptés les matériaux de récupération ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings...), ce qui permet de tolérer des façades utilisant des matériaux de construction favorisant l'architecture bioclimatique (bardages bois ou acier, façades vitrées...). Les toitures-terrasses sont tolérées sans conditions.

Une attention particulière est portée aux clôtures afin de s'intégrer au tissu existant qui donne l'unité à l'ensemble du village et aux grands paysages du Valois Multien. La réglementation vise à la création de clôtures dotées d'un soubassement en pierres ou maçonnerie (de teinte pierre naturelle de pays), d'une hauteur limitée à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou barrière (en bois ou PVC) à dominante verticale.

Tableau de superficie de la zone à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U.
1AU	1,87 ha
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	1,87 ha

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat est de 1,87 hectare et représente 0,26 % du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels à l'échelle du territoire communal.

II- La justification du découpage en zones

2.3 La zone agricole - A

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, équestre et forestières, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 10 mètres des voies qui desservent le terrain afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique) et à au moins 5 mètres dans les autres cas. Un recul par rapport à l'emprise de l'actuelle RN2 est également demandé pour des raisons de sécurité et pour limiter les incidences paysagères. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins 10 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté.

Sur les franges du massif boisé de la forêt domaniale de Retz, il convient de préciser que le territoire est concerné par le périmètre de la Zone d'Intérêts Écologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de type 1 du massif forestier de Retz, dans lequel une étude d'incidences faune/flore préalable pourrait être demandée dans le cadre

d'une demande d'urbanisme.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, en acceptant aussi le bois naturel ou encore la teinte ton pierre dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine dans laquelle domine la teinte ton pierre (mur de clôture, façade des constructions). Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole, sachant en outre que la pente de toiture peut être très faible, de 10° au minimum.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m² devront faire l'objet d'un traitement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

2.4 La zone naturelle et forestière - N

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

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

De façon générale, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation forestière, gestion de l'eau par exemple). Il s'agit surtout d'encadrer les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

II- La justification du découpage en zones

Dans la zone N, toutes les constructions sont interdites, en dehors des constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

De ce fait, les gabarits, hauteur, emprise au sol et implantation des constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement d'équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers ne sont pas réglementés.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local (gamme de brun, de vert ou de gris) .

Dans toute la zone N, les clôtures seront à dominante végétale et composée d'essence de pays de façon à préserver la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages dans les zones N. Les nouvelles plantations, notamment les haies, devront par ailleurs se référer à la plaquette du CAUE annexée au règlement afin de limiter la plantation d'espèces invasives ou exotiques qui pourraient avoir un effet indésirable sur les milieux naturels à forte sensibilité écologique.

Tableau de la superficie des zones agricole et naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U.
A	258,17 ha
N	435,90 ha
TOTAL DE LA ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	694,07 ha

Le PLU compte près de 700 ha de surface agricole et naturelle dont 258 ha pour la seule destination agricole. La zone agricole occupe ainsi 36% de la superficie totale du territoire. La zone naturelle occupe quant à elle 61% du territoire.

2.5 Tableau récapitulatif des zones

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U
Zone urbaine	13,06 ha
Zone à urbaniser	1,87
Zone agricole et zone naturelle	694,07 ha
TOTAL	709 ha
dont espace boisé classé	404,02 ha
dont élément planté préservé	0,52 ha

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L113 du code de l'urbanisme représentent 404 ha, soit plus de la moitié (57%) du territoire communal. Ils couvrent les secteurs boisés, classés en zone naturelle, à conserver pour des raisons paysagères et pour le maintien des coteaux et la gestion des ruissellements en amont du bourg. En outre, aux portes du massif forestier de Retz, le jardin à la française du château de Gondreville, représentant 0,5 ha, a été identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme étant à préserver.

III- La mise en œuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'État.

3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces

zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

CHAPITRE 4



ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La première partie (Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les sensibilités environnementales intéressant la commune dans toutes ses composantes : paysage et patrimoine, milieux naturels et biodiversité, risques naturels, ressource en eau, ressource du sol et sous-sol, énergie, déchets, qualité de l'air et nuisance sonores. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Etant donné que les perspectives de développement de la commune tiennent compte de l'avis de l'autorité environnementale, il a été admis par celle-ci que le projet communal n'a pas d'incidences notables sur l'environnement. Le rapport de présentation du PLU ne contient pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de la MRAe en date du 27 août 2020, (cf: pièce 0 - Actes administratifs).

Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article devenu l'article R151-4 du code de l'urbanisme.

1.1 Gondreville dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Gondreville est une commune rurale dans un espace soumis à une légère pression urbaine du fait de sa proximité avec le pôle urbain de Crépy-en-Valois et grâce à la déviation de la RN2 qui améliore considérablement la qualité de vie du village et le rendent d'autant plus attractif. Le bâti resté compact et majoritairement constitué de constructions anciennes, s'inscrit dans l'entité paysagère du Valois Multien sur un plateau agricole ouvert au pied de la forêt domaniale de Retz.

Ce secteur est caractérisé par une forte identité agricole et le plateau du Valois, particulièrement ouvert, fait que le territoire communal offre de grandes perspectives visuelles sur l'espace agricole présent sur la grande moitié sud du territoire communal, constituée de champs ouverts marqués par l'absence de végétation en dehors des fonds de jardin du secteur aggloméré, directement au contact de la zone agricole. La partie nord du territoire communale est quant à elle couverte par le massif forestier du bois du Tillet. Cet ensemble boisé forme une continuité avec les boisements de la forêt de Retz, espace de biodiversité à forte sensibilité écologique qui s'étend entre Compiègne, Soissons et Crépy-en-Valois. Cet espace naturel est concerné par des sensibilités écologiques importantes (ZNIEFF du massif forestier de Retz, corridor écologique, ZICO, ENS des lisières de la forêt de Retz). Les espaces agricoles situés à l'ouest du territoire de Gondreville, entre le massif forestier de Retz et le massif forestier d'Hallate, sont

considéré comme site d'échange inter-forestier pour le passage de la grande faune (grands mammifères tels les cerfs, sangliers et chevreuils) et fait l'objet, à ce titre, d'une identification dans le périmètre d'une ZNIEFF de type 2 qui s'étend sur la commune de Gondreville et au sud de Crépy-en-Valois mais concerne plus particulièrement la commune de Lévis où un passage à faune sous la RN2 mise à deux fois deux voies a été aménagé. En effet, l'aménagement de la nouvelle RN2 crée un véritable obstacle aux déplacements de la grande faune sur le territoire de Gondreville, indépendamment du projet communal.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser la diversité faunistique et floristique par le maintien des grands équilibres des milieux naturels du territoire. En effet, l'ensemble des terrains situés à proximité de la ZNIEFF de la forêt de Retz, l'ENS des lisières de la forêt de Retz, la ZICO et les continuités écologiques (inter ou intra forestier), est inscrit en zone naturelle au PLU, ou en zone agricole sur les franges du massif. Dans la zone naturelle ne sont admis que les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et celles d'intérêt collectif. Dans la zone agricole en lisière du massif, ne sont admis que les constructions liées et nécessaires à l'activité, tout en notant qu'aucun exploitant n'a d'intérêt à construire un bâtiment agricole ou corps de ferme en lisière du massif (éloigné des chemins d'exploitation et des réseaux), ce qui protège les lisières de toute urbanisation.

Le village étant situé au contact direct du massif forestier, les dispositions du PLU limitent toute possibilité d'extension du bourg au nord, au contact de la ZNIEFF: les limites de la zone urbaine sont calées sur les derniers terrains déjà bâtis sans possibilité d'extension de la trame urbaine le long de la rue du Bois. Par ailleurs, au contact du massif, sont définis deux secteurs spécifiques de la zone urbaine encadrant particulièrement les possibilités d'urbanisation nouvelles. La zone Uca correspond au périmètre de protection rapproché du point de captage : dans cette zone, les constructions admises devront respecter la servitude d'utilité publique qui définit les occupations du sol admises et interdites dans le périmètre de protection de la ressource en eau (Cf : annexe 6 du dossier de PLU). La zone Uch concerne quant à elle le périmètre du Château de Gondreville dans laquelle les constructions admises sont très limitées : n'y sont autorisées que les constructions liées à une activité permettant la valorisation du domaine et du patrimoine bâti (activité hôtelière, de restauration, de service, de loisirs ou de tourisme), ou un équipement d'intérêt général, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'urbanisation dans le parc du château restera donc très limitée, d'autant que les murs d'enceinte du château sont protégés (au titre de l'article

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

L.151-19 du code de l'urbanisme) ce qui empêche la division foncière du domaine, et que le jardin à la française situés à l'arrière du château devra être conservé (également identifié au titre de l'article L.151-19 du cu).

Outre le classement du massif forestier de Retz en zone naturelle, «N» au PLU, le bois du Tillet figure en tant qu'espace boisé classé (EBC) au titre des articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme, ce qui oblige à effectuer une déclaration avant toute intervention sur les boisements, concourant ainsi à une gestion durable des bois. En effet, l'usage des terrains concernés est voué à rester du boisement, soit par replantation, soit par régénération naturelle en cas de coupes et abattages. Les coupes rases à blanc sont donc interdites de façon à éviter les percées notamment en lisière du massif qui ont des incidences paysagères et environnementales notables. Ces EBC représentent plus de 400 hectares sur le territoire communal. Cette disposition réglementaire permet de limiter toute atteinte aux milieux naturels et au bon fonctionnement des continuités écologiques au sein du massif.



Depuis la rue de l'École à l'est du bourg, vue sur la lisière forestière identifiée comme secteur de sensibilité environnementales (ZNIEFF de type 1, ENS, ZICO et continuités écologiques)

Dans la zone agricole située à l'ouest du bourg, identifiée comme ZNIEFF de type 2 en raison du potentiel passage de la grande faune (bien que le biocorridor se trouve réellement plus à l'ouest sur la commune de Lévigney), ne comprend pas de bosquets, haies ou talus enherbés : il s'agit d'un espace agricole ouvert occupé uniquement par des champs de grande culture. De ce fait, la faune n'a pas de matrice végétalisée

servant de refuge au sein de cet espace ouvert. Le PLU veille à protéger les éléments plantés aux franges du bourg qui peuvent servir de support à la biodiversité commune: les essences du verger enherbé situé en entrée de village à l'ouest sont protégées par leur identification au titre de l'article L.151-23 pour des motifs écologiques, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) qui définissent les conditions d'aménagement sur le secteur imposent la création d'un talus planté qui relie les fonds des jardins des propriétés déjà bâties au nord au verger enherbé et impose le maintien des arbres et d'un espace en herbe, soit par le biais de jardin, soit par le biais d'emprises végétalisées le long d'espaces publics, qui assurent une continuité écologique du bois du Tillet jusqu'aux cœurs d'îlots plantés situés entre la rue de la Houatte, l'ancienne RN2 et la rue de la Poste.



Depuis l'ancienne route nationale à l'ouest du bourg, vue sur la lisière forestière

Les terres de culture sont inscrites en zone agricole, dans laquelle les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification de l'activité). De ce fait, le plan n'aura pas d'incidences sur l'emprise agricole inscrite dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 liée au passage de la grande faune entre le massif forestier de Retz et le massif forestier d'Halatte dont l'usage agricole est confirmé.

De plus, les dispositions réglementaires fixées à la section II du règlement écrit visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises dans la zone «A» en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou à un bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Le territoire communal est concerné par un patrimoine paysager et bâti qui mérite d'être préservé et valorisé. À ce titre le PLU veille à protéger les éléments plantés (boisements, jardin à la française du parc du château et verger en entrée ouest du bourg) et favorise le maintien des fonds de jardin, en prévoyant au moins 25% des terrains restant en emprise de pleine terre végétalisée. Ce principe contribue à optimiser l'insertion de bâtiment au sein du village en lien avec l'existant. De même, le PLU protège les murs en pierres du château, qui participent à la qualité architecturale du village, au travers de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces petits éléments de patrimoine plantés ou bâtis participent d'autant plus à positionner le territoire communal dans l'entité paysagère du Valois Multien agricole, qui se distingue par sa richesse architecturale ainsi que son intérêt historique et culturel.

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont limitées et contenues dans l'enveloppe du périmètre déjà urbanisé du village. Il s'agit des terrains situés en cœur d'îlots rue de la Poste, rue des Ecoles, inscrits en zone urbaine «U» du PLU, et d'une emprise située entre des terrains déjà bâtis entre la rue de l'Escarbotte, la rue de la Houatte et l'ancienne route nationale, inscrite en zone à urbaniser «1AU» du PLU, et pour lesquels les conditions de constructibilité sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) insistant sur l'insertion paysagère et architecturale des constructions qui pourraient y être réalisées, sur les incidences environnementales à prendre en compte, et imposant un traitement végétalisé sur la frange du secteur (talus planté) et un recul des constructions par rapport à la zone agricole (d'au moins 10 mètres traités en fonds de jardin).

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU auront ainsi une faible incidence sur l'environnement et le paysage, largement compensé par la création d'une nouvelle continuité écologique s'appuyant sur la frange paysagère à créer et sur le maintien des essences du verger. Dans tous les cas, les possibilités d'urbanisation restent largement confinées au noyau urbain existant, sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels, en particulier vers les secteurs de sensibilités environnementale du massif de Retz.

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Gondreville, situé sur le plateau du Valois occupé par des espaces de grandes cultures et cadré au nord par la forêt de Retz, est traversé par des talwegs

recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers l'aval. Ces talwegs peuvent engendrer un aléa d'accumulation d'eaux de ruissellement qui concerne un secteur à l'ouest du territoire communal et un autre à l'est, sans impacter directement le secteur aggloméré. Le risque reste limité, les derniers arrêtés de catastrophes naturelles pour inondation et coulées de boue remontent à 1988 et 1999. L'atlas des risques majeurs de l'Oise, outil utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, signale un aléa fort de risque de coulées de boues à l'ouest et à l'est du bourg, sans incidences directes sur les secteurs urbanisés (voir aussi, état initial de l'environnement, dans la partie 1 de ce rapport). Le Schéma de gestion de l'assainissement et des eaux pluviales élaboré en 2019 sur la commune (annexé au PLU - pièce n°5c) a permis d'affiner la connaissance du risque et de le prendre en compte dans l'aménagement de la zone 1AU à l'ouest du bourg, en partie concernée par l'aléa fort de risque de coulées de boue identifié par l'atlas des risques majeurs de l'Oise.

Le territoire communal est également concerné par un aléa d'effondrement en masse et mouvement de terrain sur les coteaux du massif forestier de Retz et par une cavité souterraines de nature indéterminée mais localisée précisément dans l'espace agricole au sud-ouest du parc du château. Ces aléas n'impactent donc pas le secteur aggloméré de Gondreville, ni les secteurs à enjeu d'aménagement. La majeure partie du territoire communal est concernée par un risque faible à moyen d'aléa retrait-gonflement des argiles.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs de talwegs et d'écoulement diffus des eaux de ruissellement, pouvant entraîner des phénomènes de coulées de boues potentielles, ne sont pas voués à recevoir de nouveaux aménagements en mesure d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval.

Concernant le secteur aggloméré, le principe retenu est le non-rejet supplémentaire d'eaux pluviales. Toute augmentation de la surface imperméabilisée devra inclure le principe de mise en œuvre de puits d'infiltration des eaux de toiture ou de rétention à la parcelle. En règle générale, les eaux pluviales seront donc infiltrées. Pour chaque zone, l'infiltration à la parcelle reste la priorité (excepté sur terrains imperméables), car elle va dans le sens de la réduction des volumes transités vers l'aval. Le règlement du schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales a été traduit dans le règlement écrit du PLU, veillant à ce que les eaux pluviales soient prioritairement infiltrées sur les terrains, ou, à défaut de possibilité d'infiltration justifiée par une étude de sol, les eaux pluviales pourront être stockées et restituées dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Dans le secteur urbanisé et à urbaniser, pour favoriser l'infiltration des eaux

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

pluviales sur les terrains, la préservation d'emprises maintenues en pleine terre est importante dans le tissu rural du village, à travers les jardins d'agrément ou jardins potager. De façon à maintenir des emprises permettant l'infiltration des eaux pluviales, le projet prévoit le maintien d'au moins 25% non imperméabilisés de l'emprise total des terrains.

Concernant la zone 1AU à l'ouest du bourg, il s'agit du seul secteur pouvant être directement concerné par l'expansion des ruissellement diffus dans l'espace agricole identifié à l'ouest du village. Sur ce secteur, le schéma de gestion de l'assainissement et des eaux pluviales recommande la création d'un aménagement d'hydraulique douce sur la frange ouest du secteur : l'aménagement d'un merlon de protection a pour objectif de bloquer en amont du secteur le ruissellement diffus du bassin versant et de diriger les eaux vers le bas de la parcelle où elles s'infiltreraient naturellement. Les caractéristiques du merlon définies dans le schéma sont retranscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) du secteur.

En contribuant à la protection du couvert boisé du massif forestier de Retz, les dispositions du PLU participent au ralentissement ou à la retenue des eaux de ruissellement pouvant provenir du massif et se diriger vers les parties habitées du village. En outre, le maintien des deux mares situées rue du Bois au nord du bourg et rue d'Ormoy-le-Davien au sud du secteur aggloméré, classés en zone naturelle et agricole au plan, permet de limiter le comblement de ces bassins naturels de rétention des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols qui pourraient accentuer les phénomènes de ruissellement vers l'aval. De ce fait, le risque d'inondation par ruissellement a bien été intégré et les incidences éventuelles du plan sur la prise en compte du risque sont donc évitées.

Les secteurs concernés par un aléa d'effondrement en masse et mouvement de terrain ont été maintenus en secteur non urbanisable, classés en zone naturelle sur le plan de zonage. Le secteur où a été identifiée une cavité souterraine a été classé en zone agricole. L'aléa à priori faible à moyen de retrait-gonflement des argiles ne nécessite pas la mise en œuvre de dispositions spécifiques au PLU.

1.3 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Gondreville présente une structure paysagère simple et peu diversifiée, découpée entre le paysage de massif boisé au nord, et le paysage ouvert de plateau agricole au sud. Il est urbanisé sur moins de 2% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. La forêt domaniale de Retz représente 57% de la superficie totale du territoire communal.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les limites du périmètre déjà aggloméré du village. La zone à urbaniser délimitée au plan, d'une superficie de 1,8 ha, est enclavée entre le tissu déjà bâti au sud de la rue de l'Escarbotte, de la rue de la Houatte et de l'ancienne route nationale. Les dispositions du PLU permettent de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont maintenues et respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages ayant un intérêt écologique certain, tel le massif forestier de Retz, figurent en totalité en zone «N» au plan, confirmant ainsi l'intérêt écologique de ces milieux inscrits en ZNIEFF et en ZICO, et en secteur de continuité écologique. En effet, les possibilités de construire en zone N sont inexistantes si ce n'est pour les besoins particuliers liés au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels. Seront donc bien prises en compte les incidences sur l'environnement de la réalisation éventuelle de ces constructions et installations limitées.

Ces paysages fermés des boisements figurent en totalité en Espace Boisé Classé (EBC) confirmant ainsi l'intérêt du maintien du couvert forestier dans le paysage en garantissant la pérennité de l'occupation du sol et en limitant tout défrichement.

Outre les espaces boisés, le plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone «A», ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols, qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris-bleu du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone «A» représente 258 hectares, soit 36% du territoire.

Le territoire communal est concerné par des perspectives directes sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti du village qui nécessitent d'être préservés et valorisés. À ce titre les dispositions du PLU veillent à la prise en compte des structures végétales d'intérêt paysager et des fonds de jardin situés en frange du secteur aggloméré, et assurent un traitement paysager adapté aux limites entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Plusieurs traductions réglementaires permettent le maintien de

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

ces transitions végétalisées. Au sein du secteur aggloméré, en zone «U» et «AU», afin d'inciter à renforcer la présence du végétal, les dispositions réglementaires prévoient la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Au moins 25% de la surface totale des terrains dont la destination principale est l'habitat seront aménagés en espace vert de pleine terre (engazonnement, jardins potager ou d'agrément, pelouse, arbres, etc.), permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols par la recherche d'une densité du bâti adaptée et le maintien de surfaces perméables. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités participent également à introduire du végétal dans la trame bâtie puisqu'elles devront compter au moins un arbre pour 6 places de stationnement. De plus, sur chaque terrain accueillant une nouvelle construction à usage d'habitat, au moins une place de stationnement devra restée non imperméabilisée.

Une attention particulière est portée à la zone «1AU» pouvant accueillir de nouvelles constructions. Ce secteur étant situé au contact de la zone agricole et en entrée de village depuis la principale voie d'accès par l'ancienne route nationale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation préconisent que l'arrière des terrains construits soit traité en espace vert de type jardins attenants à une construction. Le schéma d'aménagement associé prévoit un traitement paysager composé d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti est à constituer sur la frange ouest et sud au contact de l'espace agricole. Cet aménagement paysager devra être réalisé par le porteur de projet avant la commercialisation des terrains.

Les futures constructions devront, par leur implantation, volumétrie et architecture, s'intégrer au tissu bâti environnant. A ce titre, les constructions admises le long de l'ancienne route nationale côté nord devront adopter des formes urbaines qui rappellent l'architecture traditionnelle des maisons de village implantées le long de l'ancienne RN2. Ces maisons de village seront implantées à l'alignement de l'emprise publique et accolées les unes aux autres. Les volumes de ces constructions resteront simples (rectangulaires et plus longue que large) avec des hauteurs comprenant un étage et comble, comparables aux hauteurs des constructions situées à l'angle de l'ancienne route nationale et de la rue de la Houatte.



Entrée de village à l'ouest depuis l'ancienne route nationale

1.4 La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et la desserte en eau potable

La commune de Gondreville dispose d'un point de captage d'eau potable situé au nord du bourg. Un périmètre de protection rapproché et éloigné des eaux destinées à la consommation humaine s'étend en partie sur le tissu déjà bâti, en partie sur l'espace agricole et en partie sur le bois du Tillet. À l'intérieur de ces périmètres de protection, une réglementation spécifique sur l'usage des sols est définie par Déclaration d'Utilité Publique (DUP), prise dès 1987 et qui protège la ressource en eau de toute activités, installations ou dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.

La commune est alimentée en eau potable par ce captage. Selon l'Agence Régionale de Santé (ARS), il présente à ce jour une bonne qualité bactériologique. Une dérogation concernant la teneur en nitrates a été accordée par l'ARS au regard d'un dépassement très faible de la teneur par rapport à la limite de qualité fixée à 50 mg/L : l'eau de la nappe présente une teneur de 51 mg/L au dernier relevé du 25 novembre 2020. Dans le, il est proposé un raccordement du réseau de Gondreville au captage de la commune voisine de Lévigney dont l'eau y est de bonne qualité avait été envisagé dans le Schéma Directeur intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) établi en 2010. La solution finalement retenue est le maintien du captage actuel car la teneur en nitrate a tendance à s'améliorer. Il est rappelé que la préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de l'Automne.

L'assainissement repose actuellement sur des dispositifs d'assainissement autonome, confirmé par le Schéma d'assainissement établi en 2019 sur la commune. Selon le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Pays de Valois, de nombreuses installations sont non conformes et nécessitent d'être mis aux normes. La solution proposée par le Schéma d'assainissement, après étude de la possibilité d'équiper toute la commune d'un réseau assainissement collectif et création d'une station d'épuration communale ou raccordement à la station de Lévigney, vise à conserver toute la commune en assainissement non collectif. Cette solution implique la mise en conformité de la filière d'assainissement non collectif en tenant compte des contraintes de chaque habitation. (Cf : annexe n°5c - Schéma d'assainissement)

La commune ne compte pas réellement de talwegs mais plutôt un ruissellement diffus dans l'espace agricole. Le maintien d'une eau de ruissellement propre avant rejet dans le milieu naturel est un enjeu pour limiter les incidences environnementales.

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

- Mesures prévues au P.L.U. :

La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du PLU prévoient un certain nombre de mesures contribuant à maintenir la qualité des masses d'eau et participant à l'amélioration de la qualité chimique et écologique des cours d'eau et de leurs abords pour atteindre les objectifs fixés par l'agence de l'eau en relation avec la Directive Cadre Loi sur l'Eau. Ces mesures traduisent les objectifs du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE de la vallée de l'Automne.

Le captage d'eau potable de Gondreville fait l'objet d'une servitude «AS1» liée au périmètre de protection rapproché et éloigné qui s'applique sur le territoire communal. Le projet tient compte de la sensibilité écologique de ce secteur en protégeant les secteurs non bâtis concernés par le périmètre de protection rapproché par une zone naturelle «N», maintenu en secteur non urbanisable, confirmant ainsi l'intérêt environnemental des sols et sous-sols situés dans ce périmètre. Le tissu bâti est quant à lui inscrit dans le secteur spécifique «Uca» lié à la protection de la ressource et dans lequel le règlement écrit renvoie aux dispositions définies dans la Déclaration d'Utilité Publique annexée au PLU (annexe n°6 - Servitude d'Utilité Publique). Les dispositions réglementaires définies dans la zone naturelle et dans le secteur «Uca» permettront d'éviter les constructions et installations susceptibles d'entraîner des pollutions sur la ressource en eau. Dans tous les cas, la construction de bâtiments agricoles dans le périmètre de protection rapproché est interdite, bien qu'une partie des parcelles soient déclarées à usage agricole.

Les dispositifs du PLU veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau potable et à maintenir une gestion adaptée des eaux usées. Les constructions ou installations doivent, selon le paragraphe III du règlement des différentes zones portant sur les équipements et les réseaux, être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution appartenant au réseau public. Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau potable limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

Les dispositions réglementaires fixées au paragraphe III du règlement demandent que les eaux usées soient épurées par des dispositifs de traitement agréés

avant rejet en milieu naturel. Une surface de dimension suffisante devra donc être prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. En cas de révision du Schéma d'assainissement dans les 10 à 15 prochaines années, le PLU anticipe la possibilité d'un raccordement au réseau collectif : le dispositif d'assainissement envisagé devra être installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. Le règlement écrit n'empêche pas la création de micro-station dans le cadre des secteurs à enjeu d'aménagement. De ce fait, les constructions nouvelles n'auront pas d'incidences sur l'environnement grâce à des dispositifs d'assainissement récents et aux normes. Concernant les dispositifs d'assainissement existants, il seront progressivement mis aux normes indépendamment du PLU (le document ne peut imposer la mise aux normes des dispositifs existants).

Le PLU prévoit le maintien des secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement. À ce titre, la commune veillera au bon fonctionnement de l'écoulement des eaux de ruissellement arrivant du plateau agricole. Les dispositions réglementaires fixées au paragraphe III du règlement demandent que les eaux pluviales soient dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Pour les constructions nouvelles, y compris en cas d'aménagement et extension de l'existant, les eaux pluviales seront gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers les fossés et le milieu naturel. La gestion des eaux pluviales à la parcelle se fera de préférence par infiltration, conformément au règlement du Schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. Cependant, en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de la proximité du point de captage ou de la nature des sols, la gestion des eaux pluviales par stockage et restitution est admise dans les conditions définies dans le schéma annexées au PLU. Il est également prévu de maintenir un minimum de places de stationnement non imperméabilisées en mesure de limiter les rejets systématiques vers les fossés et caniveaux, et il est demandé de maintenir non imperméabilisées au moins 25% des emprises des terrains destinés à l'habitat (principale occupation des sols sur la commune).

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs du SDAGE et du SAGE, en particulier sur l'amélioration de la qualité des eaux souterraines, sur la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal est traversé par des infrastructures de transport. La route nationale RN2 mise à 2 x 2 voies traverse le territoire communal d'ouest en est,

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

à 100 mètres au sud des dernières constructions à usage d'habitation du bourg. Elle compte un trafic conséquent estimé à environ 14 000 véhicules par jour qui induit des nuisances acoustiques sur un périmètre de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure : la partie sud du bourg est donc directement impactées, notamment le secteur voué à l'accueil de nouvelles constructions à l'ouest du bourg.

En limite communale au nord, la route départementale RD1324 qui relie Senlis à Crépy compte un trafic d'environ 6 000 véhicules par jour, entraînant des nuisances sans incidences sur le tissu bâti, l'infrastructure étant située à près de 2 km du bourg. La voie ferrée qui longe également la limite communale au nord compte peu de train quotidien circulant sur cette voie pour générer un périmètre de prescriptions acoustiques, et est suffisamment éloignée du bourg pour n'avoir aucune incidence.

Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités compatible avec l'habitat dans les zones urbaines, et le déploiement d'activités d'exploitation dans la zone agricole. Certaines activités peuvent générer des nuisances sonores, olfactives, des risques d'explosion en cas de stockage de produits chimiques, mais également des incidences sur les déplacements et le bon fonctionnement des circulations dans le bourg : des mesures sont adoptées au PLU pour veiller à éviter les risques et nuisances liées à la cohabitation de telles activités sur le secteur habité.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs de nuisances acoustiques engendrés par le nouveau tracé de la RN2 impactent directement les habitations se trouvant dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure routière. Dans ce périmètre, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la RN2 devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur le plan à l'annexe n°8 et ainsi portés à la connaissance des porteurs de projet, notamment pour l'aménagement de la zone 1AU.

Pour les activités autorisées en zone urbaine et à urbaniser, la réglementation d'urbanisme définie demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En zone agricole, les bâtiments d'activités ont la possibilité de s'implanter de façon isolée par rapport au tissu bâti du bourg, ce qui permet aux exploitants ayant un projet de prévoir un recul suffisant de leur bâtiment par rapport au secteur aggloméré. L'activité

d'exploitation forestière située au sud du bourg route d'Ormoy-le-Davien, est inscrite dans la zone agricole «A» : elle ne génère pas de nuisance et son développement n'a pas d'impact sur les circulations car elle est située proche de l'accès à l'ancienne route nationale. Les dispositions adoptées au PLU permettent d'éviter les nuisances et les risques liés au développement d'activités existantes ou à l'implantation de nouvelles activités.

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est une compétence de l'intercommunalité du Pays de Valois, confiée au Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise (SMVO). Un dispositif de collecte sélective est en place pour les emballages et journaux/magazines. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (déchetteries sur les communes de Crépy-en-Valois, le Plessis-Belleville et à Betz).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place. Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. La mise en place d'un sens de circulation pourrait à terme être envisagé entre la rue de la Houatte et la rue de l'École. Les terrains identifiés en dent creuse dans le bourg et pouvant accueillir de nouveaux logements sont déjà desservis par des voiries adaptées au passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers. L'accès aux secteurs à enjeu d'aménagement à l'ouest du bourg, rue de la Poste et rue de l'École est prévu pour être sécurisé. Un sens de circulation est également imposé pour éviter d'encombrer la rue de la Houatte depuis le secteur à enjeu d'aménagement à l'ouest (entrée et sortie envisagées depuis l'ancienne route nationale et accès en sens unique rue de la Houatte). Le règlement écrit prévoit que les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de l'enlèvement des déchets ménagers. En ce sens, en cas de création de voirie en impasse, la placette de retournement à prévoir devra respecter les caractéristiques recommandées pour l'enlèvement des déchets ménagers.

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent au sein de la trame bâtie déjà constituée ou en continuité directe afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires, utilisation du bois, etc.).

1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Gondreville conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration regroupée autour d'un seul noyau urbain.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Gondreville vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour valoriser le maillage des cheminements existants à travers le bois du Tillet vers le pôle urbain de Crépy-en-Valois, sa gare, ses équipements et ses services depuis le bourg de Gondreville. Un circuit privilégié a été identifié au plan de découpage en zones au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, reliant la rue du Bois à Gondreville à la rue du Bois du Tillet à Crépy-en-Valois : le règlement écrit impose la conservation de ces chemins, qui devront donc rester non carrossables.

En facilitant l'accès à la gare de Crépy-en-Valois et en accueillant de nouveaux habitants dans la couronne de la commune pôle du Pays de Valois, le projet communal conforte l'usage des transports en commun, notamment pour des déplacements quotidiens vers les pôles d'emplois de la région parisienne ou de Villers-Cotterets. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que la commune de Gondreville se situe à proximité directe de la zone d'activités de Crépy-en-Valois amenée à se développer, et que les

trajets en automobile pour accéder à l'emploi pourront de ce fait être limités. Le choix de développement démographique de Gondreville vient ainsi conforter l'armature urbaine définie dans le SCOT du Pays de Valois, en cohérence avec les équipements et services disponibles sur le pôle urbain et la volonté de limiter la distance des déplacements en automobile pour accéder aux services de première nécessité et à l'emploi.

Enfin, le choix de localisation des emprises urbanisables, toutes situées à proximité des équipements existants, de la mairie et de l'espace de loisirs, permet de limiter les déplacements automobiles en favorisant les déplacements en modes doux, piétons et cycles, en parallèle au développement des liaisons douces. L'aménagement potentiel du cœur d'îlot entre la rue de la Houatte, la rue de l'Ecole et la rue de la Poste prévoit notamment des liaisons douces qui faciliteront les déplacements piétonniers pour traverser le bourg. Ces choix vont dans le sens de la politique de développement durables, en encourageant le recours à des déplacements pedestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique pour des déplacements de courtes distances à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la proximité de site à fortes sensibilités écologiques dues à la présence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), et de corridors écologiques, la présence de risques naturels liés aux ruissellement et un enjeu de protection de la ressource en eau potable, le projet communal définit des orientations permettant une bonne prise en compte de ces enjeux environnementaux.

L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée indique que les incidences restent limitées et maîtrisées par le biais d'un ensemble de mesures prévues au PLU.



CHAPITRE 5

LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

I- La liste des indicateurs

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier, au plus tard dans les neuf ans après sa date d'approbation, conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme. La mise en œuvre du PLU implique ainsi d'être en capacité de mesurer régulièrement les résultats de l'application du plan, au regard des objectifs fixés dans le PADD. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

7

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 9 ans
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées	En 2017, Total logements = 101 Résidences principales = 90 Logements vacants = 11 Résidences secondaires = 0	
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE	En 2017, Maisons = 91 Appartements = 10 Logements locatifs = 19	
- Évolution du nombre d'habitants	- Base INSEE	En 2017, population totale = 206 habitants	

I- La liste des indicateurs

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 9 ans
- Évolution de la surface des zones U aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	- <i>Autorisations de construire délivrées</i>	<i>En 2020, zone U du PLU = 13 ha</i>	
- Évolution de la surface agricole utilisée	- <i>Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)</i>	<i>En 2016, SAU = 244 ha En 2020, zone A du PLU = 258 ha</i>	

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 9 ans
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- <i>Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole</i>	<i>En 2017, 26 emplois dans la zone</i>	
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- <i>Recensement INSEE</i>	<i>En 2017, 105 actifs 96 actifs ayant un emploi 11 chômeurs</i>	
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- <i>Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage</i>	<i>En 2017, indicateur de concentration d'emploi = 26,9</i>	

I- La liste des indicateurs

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 9 ans
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données du SMTCO	<p>En 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 lignes de cars scolaires vers Crépy-en-Valois (collège et lycée) pouvant être empruntés par tous • 1 ligne de car scolaire vers Lévignen (maternelle et primaire) • 1 gare TER à 5 km 	
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du SDTAN ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	En 2020, raccordement en cours	
Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 9 ans
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	<ul style="list-style-type: none"> • 404 hectares de superficie boisée • 404 ha d'espaces boisés classés (EBC) 	
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques	- Périmètres disponibles auprès de la DREAL (ZICO), application Carmen de la DREAL Picardie	<ul style="list-style-type: none"> • Périmètres de la ZNIEFF de type 1, de l'ENS, des zones sensibles grande faune et des continuités écologiques inscrits en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A), à l'exception de 1,6 ha dans le parc du château inscrit dans le secteur «Uch» 	
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales)	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre du Schéma de gestion pluviale : merlon planté de 50 cm prévu sur la frange ouest du secteur pouvant accueillir des constructions nouvelles • Inscription des secteurs à risque en zone agricole ou naturelle 	
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée	- Périmètre de protection des captages disponible selon la DUP, application Cartélie - Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS	<ul style="list-style-type: none"> • Teneur moyenne (eau potable) en 2020 : nitrates : 51 mg/l pesticide : non conforme bactériologie : conforme 	
- Évolution de la mise au normes des réseaux d'eau potable et d'assainissement	- Données du gestionnaire du réseau	<p>En 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommation moyenne des ménages = 115 m³/an/personne • Peu de fuites sur le réseau 	
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	Non renseigné en 2020	