

commune de

# LA CHAPELLE · SOUS · GERBEROY

Plan  
d'Occupation  
des Sols

Rapport de  
présentation

ARRET

service mis à disposition

Direction Départementale de l'Équipement de l'Oise

S.A.T. Beauvais - Cellule Urbanisme

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du

27 Juin 1991

## S O M M A I R E

*Introduction*

### Première partie - Les grandes orientations

#### I - Les données de base

- a) éléments qualitatifs
- b) éléments quantitatifs

#### II - Les hypothèses et objectifs d'aménagement

### Deuxième partie - Justification des dispositions du Plan d'Occupation des Sols

#### I - La zone urbaine

#### II - Les zones naturelles

#### III - Les équipements futurs et les emplacements réservés

### Troisième partie - Mise en oeuvre du plan

*Protection de l'environnement*

INTRODUCTION

Le P.O.S. élaboré à l'initiative de la commune a été prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 1er Décembre 1984.

Par arrêté du 25 Juin 1986 modifié par l'arrêté du 20 Février 1990 le maire a publié la liste des personnes associées à son élaboration.

Une délibération du Conseil Municipal a arrêté le projet de P.O.S. le 27 Juin 1991.

Après avoir soumis pour avis à toutes les personnes associées et éventuellement modifié pour tenir compte des avis, le P.O.S. sera rendu public par arrêté du maire. Il sera opposable après transmission du dossier au Préfet et accomplissement des mesures de publicité.

Par la suite, il sera soumis à enquête publique puis approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le présent rapport de présentation constitue un élément du P.O.S. qui comprend en outre :

- un règlement
- 2 plans de découpage en zones (1 au 1/2.000è et 1 au 1/5.000è)
- des documents annexes qui concernent :
  - . les servitudes
  - . les emplacements réservés
  - . les réseaux (eau potable)

Ce rapport qui représente la synthèse des études du groupe de travail comprend trois parties principales :

- I - Les grandes orientations
- II - Justifications des dispositions du plan
- III - Mise en oeuvre du plan

.../...

## PREMIERE PARTIE

### Les grandes orientations

#### I - Les données de base

##### A) Eléments qualitatifs

D'une superficie de 493 ha, la commune de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY est située dans le pays de Bray, à 30 km environ au Nord-Ouest de BEAUVAIS.

Commune rurale de 134 habitants située dans la vallée du Thérain à 2 km de SONGEONS et de GERBEROY, LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY est traversée par la R.D. 930 (Crévecoeur à Gournay) et la R.D. 133 (Beauvais à Neufchatel-en-Bray).

Cette commune comprend le bourg de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY situé le long du Thérain et le hameau de Balleux situé beaucoup plus au Nord, sur le plateau.

Le hameau de Balleux composé de 2 fermes et de quelques habitations est entouré de vastes terres de culture où les massifs boisés sont rares.

Le bourg de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY quant à lui bénéficie d'un environnement de grande valeur écologique et paysagère compte tenu de la présence de nombreux cours d'eau et de la topographie mouvementée de la vallée où il est implanté. Cet intérêt est accru par la richesse de son patrimoine architectural. Outre l'église du 14ème siècle, le bourg comprend 2 monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : l'ancien moulin et la ferme de Vidame.

Compte-tenu de ces richesses naturelles et architecturales, LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY désire que son développement soit limité et soit réalisé en harmonie avec l'environnement. Les bois qui ne couvrent qu'une faible partie de la commune devront être rigoureusement protégés à l'instar de toute la vallée du Thérain.

##### B) Eléments quantitatifs

a) Superficie de la commune : 493 ha qui sont répartis de la manière suivante :

.../...

<i>Groupes de natures, de cultures ou de propriétés</i>	<i>Superficies</i>
<i>. Terres</i>	<i>263 ha 59 a 05 ca</i>
<i>. Prés</i>	<i>183 ha 48 a 54 ca</i>
<i>. Taillis</i>	<i>21 ha 28 a 76 ca</i>
<i>. Jardins</i>	<i>1 ha 93 a 92 ca</i>
<i>. Terrains à bâtir</i>	<i>12 a 90 ca</i>
<i>. Terrain d'agrément</i>	<i>1 ha 1 a 45 ca</i>
<i>. Sols</i>	<i>8 ha 22 a 68 ca</i>

*b) Evolution de la population*

	<i>1968</i>	<i>1975</i>	<i>1982</i>	<i>1990</i>
<i>. Population totale</i>	<i>142</i>	<i>119</i>	<i>112</i>	<i>134</i>
<i>. Variation relative par an</i>	<i>- 2,5</i>	<i>- 0,9</i>	<i>+ 2,5</i>	

*On constate depuis 1982 une inversion de l'évolution de la population. La Municipalité souhaite maintenir une progression de sa population mais en la limitant.*

c) Une commune à caractère essentiellement rural et agricole

La commune de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY comprend 4 exploitations agricoles. Deux sont situées dans le hameau de Balleux dont la plus importante d'une superficie de 200 ha. La ferme de l'Argenterie implantée entre la R.D. 133 et le bourg de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY englobe environ 90 ha.

- Les artisans ne sont plus que 2 : un transporteur et un menuisier.

- Le café représente le seul commerce de la commune.

La majeure partie de la population actuelle travaille à BEAUVAIS, SONGEONS, GOURNAY-EN-BRAY, AUNEUIL.

- Dans les administrations : à BEAUVAIS et SONGEONS.

- Dans le secteur industriel : SPONTEX à BEAUVAIS, KLIPPAM à GOURNAY.

- Dans le secteur agro-alimentaire : Gervais à GOURNAY, Findus à BEAUVAIS, la coopérative agricole de SONGEONS.

- Dans le secteur commercial : VIMO et S.H.D. à BEAUVAIS

- Dans les transports à AUNEUIL.

d) Evolution de l'occupation des sols

Le parc des logements

	1975	1982	1990
. Nombre de résidences principales	39	41	47
. Nombre de résidences secondaires	11	16	15
. Nombre de logements vacants	3	5	4
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>62</b>	<b>66</b>

L'augmentation des constructions entre 1975 et 1982 a porté principalement sur les résidences secondaires et n'a donc pas eu d'influence sur l'évolution de la population communale.

Entre 1982 et 1990 par contre le mouvement s'est inversé. Les jeunes de la commune se sont installés sur place en faisant construire ou en réhabilitant des bâtiments vétustes. Satisfaits par la qualité de l'environnement, ceux-ci ont préféré rester dans leur commune d'origine même si les trajets vers le lieu de travail sont relativement longs.

#### e) Equipements publics

En ce qui concerne le secteur scolaire, la commune de LA CHAPELLE-SOUS-GERBEROY s'est regroupée avec les communes voisines de HANVOILE -GLATIGNY - LHERAULE - WAMBEZ. Les enfants ont été regroupés dans les locaux scolaires d'HANVOILE et la classe unique de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY a été fermée et transformée en salle de réunion municipale.

Par ailleurs, beaucoup d'enfants de la commune sont scolarisés à SONGEONS. Ils poursuivent ensuite leurs études au collège de MARSEILLE-EN-BEAUVAISIS.

En ce qui concerne la vie associative, les habitants de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY se sont regroupés avec ceux des communes voisines aussi bien pour le club du 3ème âge que pour l'association des anciens combattants.

Pour la pratique des activités sportives et de loisirs, la commune ne dispose d'aucun terrain ni local. Cette situation pose d'ailleurs un gros problème lorsque le comité des fêtes communal désire organiser diverses manifestations. La municipalité est consciente de ce problème et recherche une solution.

.../...

II - Les hypothèses et objectifs d'aménagement

a) zone d'habitation

La commune de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY qui a connu une régression constante de sa population de 1968 à 1982 a vu, depuis, s'inverser le mouvement pour constater au dernier recensement une augmentation de population de 22 habitants qui s'est traduite par 4 constructions neuves sur 7 ans. La municipalité souhaite maintenir au travers du P.O.S. ce rythme d'environ 1 construction tous les 2 ans. Elle désire aussi que le tissu urbain reste aéré étant donné son caractère de commune rurale et protéger son patrimoine naturel et architectural.

Il a aussi été tenu compte dans le règlement et les plans de zonage des risques d'inondation par le Thérain et les rûs comme cela s'est produit en 1984.

b) zone agricole et zone naturelle protégée

Par le zonage ND la municipalité a tenu à protéger les secteurs d'intérêt paysager et naturel de valeur régionale qui commencent au Nord de la R.D. 133 et se prolongent jusqu'à la commune de WAMBEZ avec le bois de Mon Porcher. Ces secteurs qui entourent le bourg de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY coïncident avec les zones inondables situées le long des rûs et de la rivière du Thérain.

Par le zonage NC qui recouvre en particulier les riches terres de culture du plateau de Balleux, la commune souhaite aussi donner aux agriculteurs les moyens de poursuivre et même d'étendre leurs activités.

c) équipements publics

Afin de permettre un véritable développement des associations sportives et de loisirs communales et par là de favoriser la convivialité au sein du village, la municipalité a décidé de réserver un terrain au centre du village pour les équipements sportifs et de loisirs.

Il est prévu par ailleurs de réserver un emplacement près du cimetière pour permettre son extension.



## DEUXIEME PARTIE

### Justification des dispositions du P.O.S.

Le territoire communal se divise en 2 grandes catégories de zones.

- Les zones urbaines (équipées)
- les zones naturelles (non équipées)

#### I - La zone urbaine

Elle s'appuie sur les limites du tissu urbain existant ou sur ses prolongations directes lorsque les terrains concernés sont équipés. Le bâti ancien y alterne avec le bâti nouveau comme les habitations avec les constructions à usage d'activités.

On la rencontre dans le bourg proprement dit comme dans le hameau de Balleux.

Dans le bourg de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY, la discontinuité de la zone s'explique par les risques d'inondation autour des rûs et de la rivière du Thérain, une marge variable selon la pente des terrains situés en limite des cours d'eau a été classée hors de la zone constructible.

La coupure entre la ferme du Vidame à l'Ouest et le reste du bourg s'explique par l'état actuel du réseau d'eau potable. le secteur de la ferme du Vidame est alimenté par le réservoir de Gerberoy tandis que le reste du bourg est alimenté par un autre réservoir situé à un niveau plus bas sur LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY. Si l'on faisait un bouclage des 2 réseaux, on viderait un réservoir au profit de l'autre. Dans ce secteur la commune n'envisage pas de prolonger le réseau au-delà de la zone U.

Dans le hameau de Balleux, la zone U a été réduite au périmètre actuellement urbanisé du fait de sa position excentrée et du réseau d'eau potable tout juste suffisant pour assurer la défense incendie. La partie Sud de ce hameau, bien que partiellement bâtie a été exclue de ce zonage du fait de la présence d'une porcherie.

.../...

II - Les zones naturelles

Elles sont au nombre de 2 : la zone NC, et la zone ND.

La zone NC

C'est une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole attachée à ses sols. Elle couvre le plateau situé au Nord de la commune, constitué principalement de terres de cultures, et le Sud-Est de la commune constitué surtout de prairies.

Dans cette zone, toute construction y est interdite à l'exception de celles qui sont liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, à la voirie et aux réseaux divers.

Une exception est faite pour permettre éventuellement la construction d'un poste de distribution de carburants le long de la R.D. 930.

Par ailleurs, la transformation des corps de ferme existants en locaux à usage d'activités touristiques, culturelles, artisanales, a été autorisée afin d'éviter que les bâtiments correspondant à des exploitations agricoles en cessation d'activité ne soient laissés à l'abandon.

Il est à noter que ces autorisations sont soumises à des conditions sévères de protection du milieu environnant.

Par contre les parties boisées ont été classées en espaces boisés classés à conserver afin de les protéger contre tout défrichement.

La zone ND

C'est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages d'une part et de l'existence de risques d'inondation d'autre part.

Elle couvre les secteurs d'intérêt paysager et naturel de valeur régionale signalés par la D.R.A.E. et les zones inondables situées le long des rûs et de la rivière Le Thérain.

Compte-tenu de son implantation au centre même de ce secteur d'intérêt paysager là où l'impact visuel est le plus grand, la ferme de l'Argenterie a dû être classée dans cette zone.

.../...

En conséquence, le règlement de cette zone ND où l'on interdit toute construction nouvelle tient compte de ce cas particulier en autorisant uniquement la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils soient implantés à côté des bâtiments existants et que leur aspect soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Le bois de Mon Porcher a été classé en espace boisé classé à conserver.

### III - Les équipements futurs et les emplacements réservés

- Afin d'être en mesure de répondre aux besoins de ses habitants en ce qui concerne les activités sportives et de loisirs, la commune de LA-CHAPELLE-SOUS-GERBEROY souhaite acquérir un terrain au centre du bourg. Celui-ci fait l'objet de L'emplacement réservé n° 1.

- Par l'emplacement réservé n° 2, la municipalité s'assure la possibilité d'agrandir le cimetière.

- Les emplacements réservés n° 3 et 4 permettront d'élargir les voies communales n°4 et 3 et d'améliorer ainsi la visibilité et la sécurité.

### IV - Tableau des superficies

Zone	Superficie totale en ha	Capacité d'accueil théorique en logements
U	14,11 ha	5
ND	166 ha	
NC	312,89 ha	
Total	493 ha	
dont espace boisé classé	19,14 ha	

TROISIEME PARTIE

Mise en oeuvre du plan

Prise en compte de l'environnement

Pour préserver la qualité du cadre de vie et dans le souci d'une intégration réussie, la Commission Municipale a pris toutes les dispositions nécessaires pour que l'extension de la zone urbanisable permette un développement cohérent du village.

Le prolongement de la zone U correspond en tous points aux objectifs de la commune qui désire limiter la cadence de construction à un logement tous les 2 ans. Le nombre de terrains constructibles a été déterminé à partir de cette donnée en tenant compte aussi de la rétention foncière.

Les extensions ont été choisies de préférence dans le centre du bourg plutôt que sur la route d'HANVOILE où l'impact visuel est très important. Le hameau de Balleux, quant à lui, est limité au périmètre actuellement urbanisé.

Par l'article 5 qui exige que les parcelles aient une longueur de façade sur rue d'au moins 25m et une superficie d'au moins 1000m<sup>2</sup> et par l'article 11 qui détermine les prescriptions architecturales, la Commune gardera son aspect rural au tissu urbain aéré et les nouvelles constructions s'intégreront parfaitement dans le bâti existant.

Les terres proches des cours d'eau ont été classées en zone ND à la fois en raison des risques d'inondation mais aussi pour protéger un milieu écologique de grande valeur.

Le secteur d'intérêt paysager et naturel de valeur régionale signalé par la D.R.A.E. a été classé en zone ND où toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Il est à noter que la Ferme de l'Argenterie y a été aussi intégrée.

L'autorisation de construire uniquement un bâtiment agricole nouveau à côté des bâtiments existants permet de concilier la protection de ce secteur et la continuité de l'exploitation agricole.

.../...

La zone NC garantit les agriculteurs contre une éventuelle urbanisation nuisant à leur activité sans pour autant empêcher l'extension des bâtiments spécifiquement agricoles.

Les parties boisées ont été rigoureusement recensées et classées en "espaces boisés à conserver" afin d'éviter tout défrichement.

En autorisant uniquement les carrières à usage agricole, à l'exclusion de toutes les autres carrières, la Municipalité manifeste sa volonté de protéger les espaces naturels et son propre environnement. Il est à noter que les carrières sont autorisées uniquement en zone NC, à l'exclusion de la zone ND qui reste protégée totalement.