

*Handwritten signature*

Affaire suivie par : Joël Semblat  
Nos réf : JLG/JS

Affaire suivie par : Sandrine Dretz

Compiègne, le lundi 4 juin 2012



**COMMUNE DE MONT-L'ÉVÊQUE  
ELABORATION DU P.L.U.**

Collecte des informations en vue du porter à la connaissance  
Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme de Mont-l'Évêque prescrit le 17 novembre 2011  
Porter à la connaissance STAP de l'Oise

Vous me demandez d'indiquer les éléments à porter à la connaissance pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Mont-l'Évêque.

Palais National  
Pl. du Gal. De Gaulle  
60200 COMPIEGNE

**I - Préconisations d'ordre général**

L'élaboration du P.L.U. doit privilégier un urbanisme de qualité dans un souci de développement maîtrisé. Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et la mise en valeur des entrées de ville d'une part,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part,
- et enfin la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la révision du P.L.U. ne doit pas se limiter à une réflexion sur l'extension des parties urbanisées. Au contraire, le projet communal doit s'attacher à l'ensemble de la commune, notamment les parties déjà urbanisées qui doivent être restructurées, densifiées, mises en valeur ou préservées, ainsi que les secteurs naturels à mettre en valeur.

Le **rapport de présentation** du P.L.U. ne comportera pas uniquement une description du paysage mais une véritable analyse des différentes entités paysagères, du rapport qu'elles entretiennent, des éléments à préserver ou à mettre en valeur, des éventuelles dégradations constatées, de la perception lointaine et rapprochée des secteurs bâtis, etc. Des documents graphiques permettront la bonne compréhension de cette analyse. Celle-ci alimentera le projet urbain et ses déclinaisons dans le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il comportera également une estimation des surfaces constructibles restantes dans les zones déjà urbanisées : cette analyse des dents creuses permettra d'éviter l'ouverture à l'urbanisation en excès de nouvelles zones qui serait en contradiction avec l'objectif d'économie des sols de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.) et de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Dans ce même objectif de lutte contre l'étalement urbain, le rapport de présentation comprendra une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour privilégier un urbanisme de qualité dans un souci de développement maîtrisé et pour remplir les objectifs d'aménagement durable du territoire fixés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, des

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** doivent être fournies, s'appuyant sur les analyses sus-citées ; elles concerneront non seulement tous les quartiers où se développera une nouvelle urbanisation, notamment ceux en abords de monuments historiques, mais aussi les secteurs où l'enjeu paysager ou urbain est fort, y compris ceux à restructurer, réhabiliter ou mettre en valeur. Conformément aux articles R. 123-1, R.123-9, R.123-11 et R.123-12 4° du Code de l'urbanisme, ces orientations seront assorties de documents graphiques, en particulier d'un plan montrant l'implantation des constructions ainsi que d'un "plan de masse côté à trois dimensions définissant des règles spéciales". Ceci permettra de garantir la qualité de l'insertion des nouveaux quartiers dans le tissu existant et dans le paysage.

Elles pourront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics des nouveaux quartiers.

Afin d'éviter la mise en place d'opérations autonomes sur le territoire communal et pour redonner du lien avec celles déjà existantes, toutes les nouvelles opérations devront tendre à un renforcement de la densité bâtie qui dépendra du contexte urbain considéré. Des densités de l'ordre de 80 à 100 logements/ha, pour un centre-bourg ou un coeur d'opération, 20 à 30 logements/ha, pour une extension urbaine à dominante de logements individuels. Par conséquent, ces nouvelles opérations devront favoriser une mixité des morphologies urbaines – diversité, formes et volume bâtis comprenant collectif, habitat individuel groupé et individuel pur – pour limiter l'emprise au sol, l'objectif étant de favoriser un développement plus compact et de réduire l'étalement urbain. Dans cette perspective, chaque secteur ouvert à l'urbanisation fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir sa cohérence et la bonne intégration des différents éléments qui la composent avec le tissu existant.

Le **règlement** établi pour le zonage et plus particulièrement les articles 6 et 7 devra être justifié par l'analyse de l'existant et le projet de développement durable. Ainsi, l'implantation d'une construction par rapport à l'espace public et aux limites séparatives devra respecter le tissu urbain existant. Par conséquent, un retrait par rapport aux limites ne doit être la règle dans aucune zone, mais éventuellement une exception motivée.

Dans le cadre de l'article 11, il conviendra de préciser que, dans un souci de conservation de la qualité du bâti, les constructions anciennes seront restaurées avec les matériaux d'origine. La possibilité de concevoir une architecture contemporaine, sous réserve que celle-ci s'intègre harmonieusement avec l'environnement existant, devra être prévue dans le règlement; Ainsi, les bâtiments d'architecture contemporaine pourront ne pas répondre à l'intégralité des règles de l'article 11. Par ailleurs, le choix retenu pour les matériaux de construction ne se limitera pas nécessairement aux matériaux traditionnels.

Par ailleurs, pour préserver les secteurs d'intérêt patrimonial, architectural et paysager, l'article 12 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ouvre la possibilité, de définir, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, des périmètres dans lesquels il n'est pas obligatoire d'accepter tous les projets d'installation de matériaux renouvelables ou de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable (isolation par l'extérieur, panneaux thermiques et photovoltaïques, etc). En dehors de ces périmètres et des périmètres de protection des monuments historiques, seules des prescriptions visant à améliorer l'insertion architecturale du projet dans le bâti existant ou dans le milieu environnant pourront être émises. Il est vivement recommandé de mettre en place ces périmètres.

## **II- Eléments à protéger par l'Architecte des Bâtiments de France au titre des servitudes d'utilité publique :**

### **Servitudes de protection des monuments historiques (loi du 31 décembre 1913)**

En ce qui concerne les servitudes de protection des monuments historiques, le service tient à souligner que l'aire de protection des 500 mètres de rayon ne doit pas avoir pour origine le centre du monument protégé, mais ses limites extérieures (ou limites de la parcelle si celle-ci est protégée).

#### MONUMENTS HISTORIQUES :

- **Eglise** inscription par arrêté du 27 septembre 1963
- **Château** : Façades et toitures du château proprement dit, de l'aile 18e siècle et de la chapelle ; bibliothèque du château : inscription par arrêté du 28 juin 1989

### **Servitudes de protection des sites et monuments naturels (loi du 2 mai 1930) :**

#### SITES CLASSES :

- FORETS D'ERMENONVILLE, de PONTARME, de HAUTE POMMERAIE, CLAIRIERE et BUTTE DE SAINT CRISTOPHE, Site Classé : 28 août 1998

- SITES INSCRITS :
- Vallée de la Nonette : site inscrit : 6 février 1970
- SITES CLASSES ET INSCRITS :
- Domaines de Mont l'Evêque, de la Victoire et de la Caprerie, environ 450 ha : Site Classé arrêté du 13 avril 1943 - en partie
- Site Classé et Inscrit arrêté du 7 mai 1965

**III- Patrimoine non protégé : éléments à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :**

Par ailleurs, au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère de la commune, le service demande l'application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme qui stipule que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

**Eléments à préserver :**

La ligne Chauvineau, système fortifié ou ligne permanente sensée protéger Paris, édifié entre septembre 1939 et juin 1940, le carrefour formé par la route de Senlis à Mont l'Evêque avec l'avenue conduisant à l'abbaye de la Victoire, le calvaire à l'entrée du village constituée d'une croix métallique montée sur une colonne avec un gros socle en pierre au carrefour de la route de Senlis (D330) et la rue de Meaux, un ancien puits public avec une pompe installée à côté au carrefour de la route du Puits et de la rue de Meaux : petit bâtiment de forme ronde avec un toit conique, protégé par une porte en bois, l'ancien abreuvoir sur la Sangle, route d'Ermenonville : bassin en hémicycle maçonné en pierre, avec un gué d'un côté (sur le petit pont qui termine le bassin à l'ouest subsistent des restes d'un petit barrage), les murs de pignon sur un ancien lavoir juxtant un petit ruisseau, déviation de la Sangle, route d'Ermenonville.

Lors de l'élaboration de son P.L.U., la commune de Mont-l'Evêque devra donc porter une attention particulière sur la préservation, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, à l'ensemble urbain cohérent formé par le centre bourg, l'église Saint-Germain et ses alentours, préserver les murs de clôture pierre de ce village, le portail en fer forgé de la première maison à droite sur la D330 et l'élément en fer forgé ressortant du mur en pierre dans la première rue à droite en venant de Senlis.

Le cône de vue depuis la route de Nanteuil vers l'église devra être protégé. Le hangar à proximité de l'église perturbe fortement la vue sur le monument protégé. Les points de vue sur la Cathédrale de Senlis devront être impérativement conservés. Le village entre dans le Parc naturel régional Oise-Pays de France pour la totalité de son territoire. Il conviendra de limiter les extensions urbaines.

**Participation souhaitée du service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Oise en tant que de besoin.**

**L'Architecte des Bâtiments de France,  
Adjoint au Chef du Service Territorial  
de l'Architecture et du Patrimoine,  
de l'Oise**

  
Laurent PRADOUX

