

PRATIQUES ET USAGES DE  
L'ESPACE VILLAGEOIS ▲

## ► Pratiques et usages de l'espace villageois

Les usages liés aux services et équipements L'école fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de Barbery. Le car de ramassage scolaire fait les navettes entre les deux villages et dépose les enfants au plus près de l'école. Les entrées et sorties des classes sont les moments les plus animés de la journée avec la venue des parents (à pied ou en voiture) et de l'autocar.

A ce jour, il n'y a plus de commerce dans le village, cependant quelques commerçants ambulants font des tournées plusieurs fois par semaine (boulangier et boucher).

### L'activité agricole

A l'exception de la ferme du château (qui doit prochainement délocaliser son activité) les exploitations sont regroupées à l'entrée ouest du village. Leur présence induit le passage régulier de tracteurs dans les rues principales de Montépilloy. La place du château fait office de zone de manœuvre pour les engins agricoles et parfois de stationnement.

### Les pratiques touristiques

Des visiteurs, attirés par la renommée du château et de sa tour en ruine, font parfois un arrêt à Montépilloy et se garent sur la place du château. Certains visitent la ferme... pensant qu'elle est ouverte au public.

En fin de semaine, le village est aussi traversé par des randonneurs qui empruntent le GR de pays.



Le car de ramassage scolaire assure les navettes entre Montépilloy et Barbery.



Une section de la rue du Four devenue piétonnière est utilisée par les écoliers.



Montépilloy est aussi desservi par des lignes régulières de cars.



Les tracteurs empruntent les rues principales du village.



Les commerçants ambulants assurent des tournées plusieurs fois par semaine. Ils stationnent au plus près des habitants.



## ► Pratiques et usages de l'espace villageois

### Autres usages.

La place de la rue de Meaux a une vocation de détente et de halte, confirmée par la présence d'un banc.

A la fois austère et théâtrale, la place du château, est un espace de représentation et de passage peu approprié par les habitants.

Un projet d'aménagement (en cours d'études) vise à lui donner une qualité en cohérence avec la qualité patrimoniale de l'ensemble du site.

Le mode d'appropriation le plus identifiable de l'espace public par les habitants est celui des plantations en pied de murs créées et entretenues par ces derniers.



Végétaux plantés et entretenus par les habitants.



Banc public sur l'espace vert de la rue de Meaux confirmant son statut d'espace de détente.



La place du château : un espace de représentation essentiellement utilisé pour la desserte des habitations, les manoeuvres et le stationnement ponctuel d'engins agricoles.

### Usages liés à la circulation et au stationnement.

Le village étant à l'écart des grandes voies de circulation, il ne supporte qu'un trafic local concentré rue des Bordes, rue des Fossés et rue de Meaux. Les autres rues ou espaces publics sont très calmes et essentiellement utilisés pour accéder aux habitations ou aux parcelles (rue de l'Eglise, place du château...).

Le stationnement des véhicules s'égrene le long de la rue des Bordes, le plus souvent à cheval sur le trottoir, rendant les circulations des piétons parfois difficile. Une autre zone de stationnement (non organisée) se localise à la jonction de la rue du Four et de la Petite rue de l'Eglise. La place du château n'est utilisée que de façon ponctuelle et le plus souvent par des visiteurs.

Le stationnement n'est pas organisé de façon formelle mais cela pose aujourd'hui peu de problèmes compte tenu de la faible circulation dans le village.



Dans la rue des Bordes, le stationnement se fait à cheval sur les trottoirs au détriment du cheminement des piétons.



Dans la Petite rue de l'Eglise et au croisement de la rue du Four, les voitures stationnent le long des murs.

# ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE BÂTI ▲

Des analyses qui précèdent nous proposons d'extraitre les caractères qui nous semblent susceptibles de définir l'identité du village. Il s'agira pour une part de caractères liés à ses paysages bâtis et naturels mais aussi des particularités de sa structure urbaine très singulière.

### Le grand paysage

A l'échelle territoriale, il est évident que le donjon et la butte témoin entourant le village, forment un ensemble indissociable, qui constitue à la fois un repère et un caractère identitaire. Son échelle dépasse celle du village pour atteindre celle de l'entité paysagère du Valois Multien, voire même celle du département de l'Oise.

A l'échelle du village, le donjon est associé à l'ensemble patrimonial formé par le château (son porche, son enceinte et la tour-chapelle...) la place qui fait face au village et la mare. L'ensemble forme un dispositif singulier qui identifie à lui seul le village.

La présence de pâtures à proximité des habitations, à Boasne comme à Montépilloy, génère à la fois une diversité paysagère et une qualité des transitions entre le village et son terroir.

### La structure urbaine

Traduite dans les trames viaire et parcellaire, elle est caractéristique. Elle résulte de la juxtaposition d'une logique radioconcentrique autour de la rue des Fossés et d'une logique linéaire conduite par la rue des Bordes.

### Le bâti

Le bâti à cour est une typologie bâtie particulière de la région et très présente à Montépilloy, avec des exemples de tailles très contrastées.

La ferme à cour carrée située à l'entrée ouest du village mérite d'être signalée comme bâti remarquable.

Nous avons mis en évidence la qualité des toitures du village, qui par leur simplicité et la rigueur de leur organisation déterminent des séquences paysagères de grande qualité.

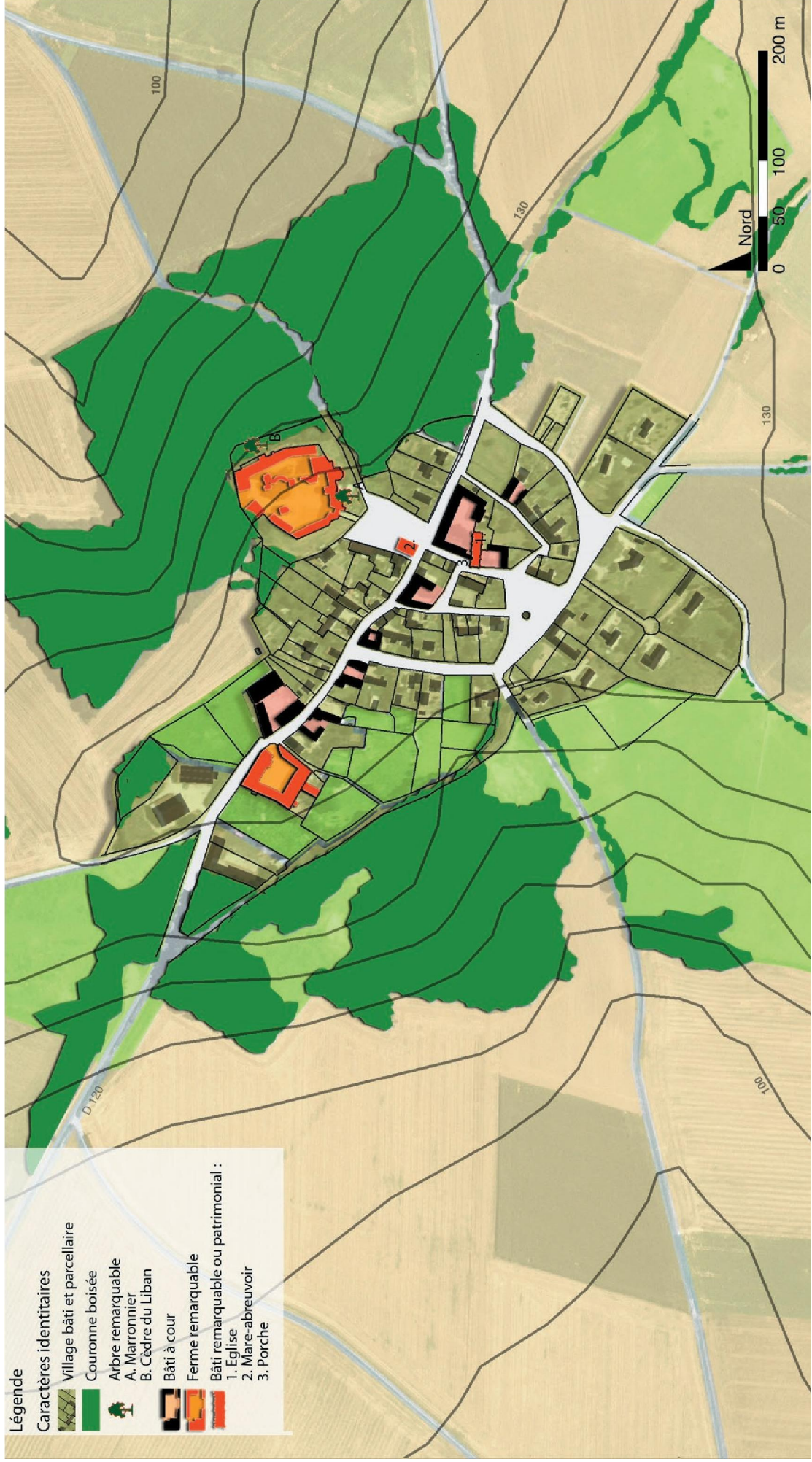
Le grès directement issu de la géologie du site donne au village une part de sa matérialité et de sa couleur. La qualité particulière des murs dans le village provient avant tout de la nature de leur matériau de construction (leur qualité constructive étant rarement exceptionnelle).

### L'espace public

Le cheminement de l'eau nous semble un élément identitaire. Sur un site dépourvu de source, la récupération du ruissellement de l'eau est un thème récurrent et fondateur dans le vocabulaire des espaces publics du village.

Un regard attentif porté aux espaces publics a permis de déceler la présence de bornes en grès particulièrement nombreuses à Montépilloy, pour marquer, protéger ou délimiter les espaces. Un caractère historique semble s'y s'attacher et confirme leur statut de caractère identitaire.

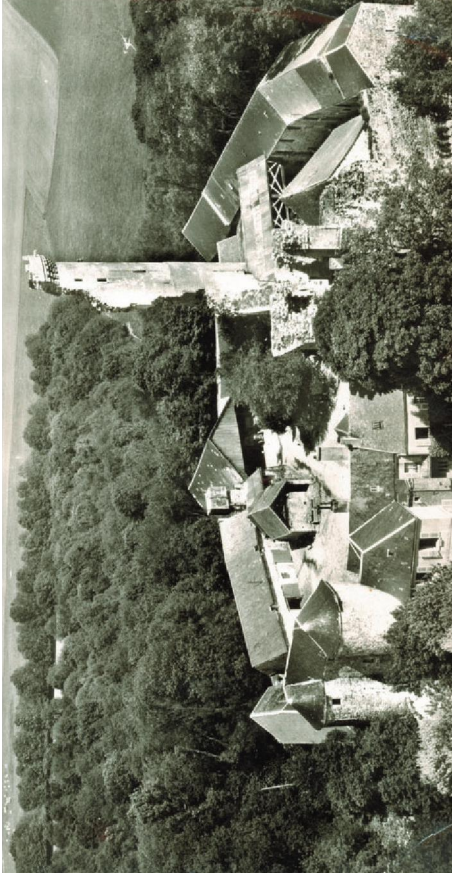
Éléments remarquables du paysage bâti ◀



► Éléments remarquables du paysage bâti



Place du Château



Le château dans son écrin boisé



Grande ferme au sud de l'église



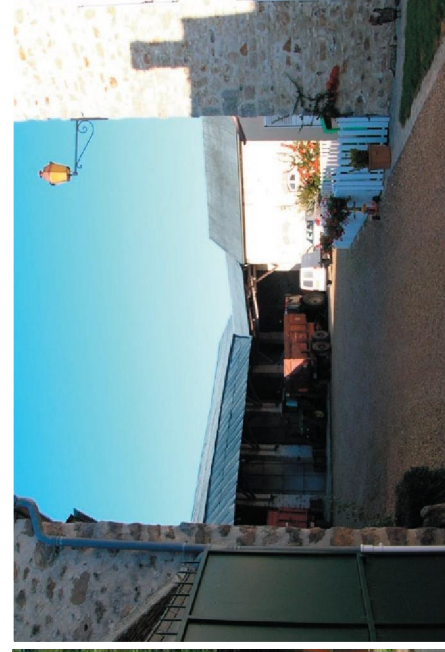
Les bornes omniprésentes



Tonalité du minéral propre à Montépilloy et liée au grès



La rue des Bordes rythmée par les pignons alignés sur rue.



Ferme à cour à l'entrée du village



## Le hameau de Boasne ◀ Éléments remarquables du paysage bâti



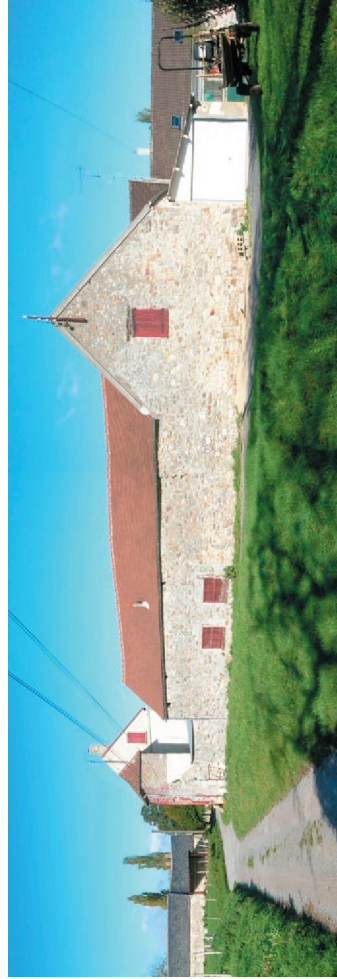
L'identité du hameau de Boasne tient à la présence de quelques éléments singuliers et à la qualité de son inscription paysagère au pied de la «Montagne de Rosières».

Citons en particulier :

- Ses vastes espaces de pâtures plantés de quelques arbres, qui prolongent le noyau bâti dans trois directions et lui confèrent une inscription paysagère remarquable.
- Sa structure «urbaine» organisée le long d'une unique rue montant vers le coteau.
- La qualité de son patrimoine bâti (grande ferme à cour accompagnée d'un clos de mur) et du petit patrimoine rural (puits et mare) qui témoignent de l'importance de l'eau en milieu rural.



La «grande ferme» de Boasne



La rue principale du hameau en descendant du coteau.



Pature à l'ouest et vue vers le village.



ANALYSE FINE DU BÂTI



## Analyse fine des tissus bâtis ▶ Les séquences urbaines

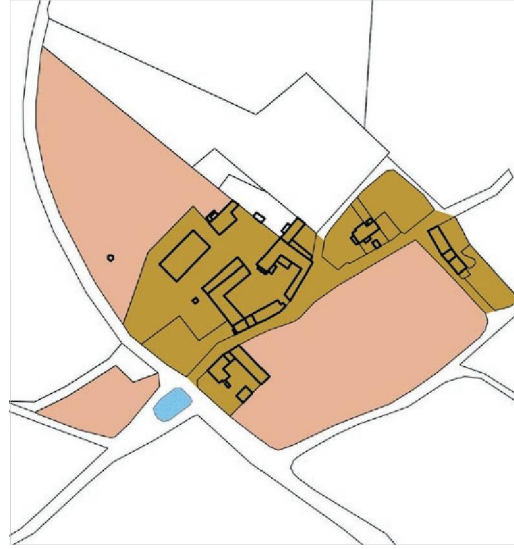
Cette carte des séquences urbaines de Montépilloy propose une synthèse de l'analyse des paysages et de la structure urbaine.

Elle montre que les différentes entités composant le village forment une figure allongée, qui dépasse largement le schéma radioconcentrique initial.

La rue des Bordes, le château et les îlots entourant l'église, constituent l'essentiel du tissu villageois traditionnel. Il ne s'agit pas d'un tissu figé, mais d'un ensemble qui a su muter sans perdre sa qualité de tissu villageois dense.

Autour de la rue des Fossés, les ambiances, les perceptions et le bâti marquent toujours leur appartenance villageoise, mais sous une forme moins dense et moins définie. Les limites entre espace public et espace privé y sont plus floues, les constructions plus récentes et plus espacées.

Au delà, une séquence nommée «pérvillageoise» associe, dans un même rôle d'interface entre le village et son territoire, des tissus de vocations diverses : pâtures, lotissements, implantations récentes de bâti agricole. Ce tissu forme une couronne qui entoure le village au sud, comme peut le faire la couronne boisée au nord.



## Localisation des extraits de tissu bâti étudiés

### ◀ Analyse fine des tissus bâtis

Les trois extraits de tissus analysés en détail dans ce chapitre ont été choisis pour leurs caractères spécifiques et leur formes urbaines très différenciées.

Le bâti à cour, représenté par deux «pièces» non continues (à l'entrée et au centre du village), occupe un tissu de grande taille avec un fonctionnement introverti très spécifique.

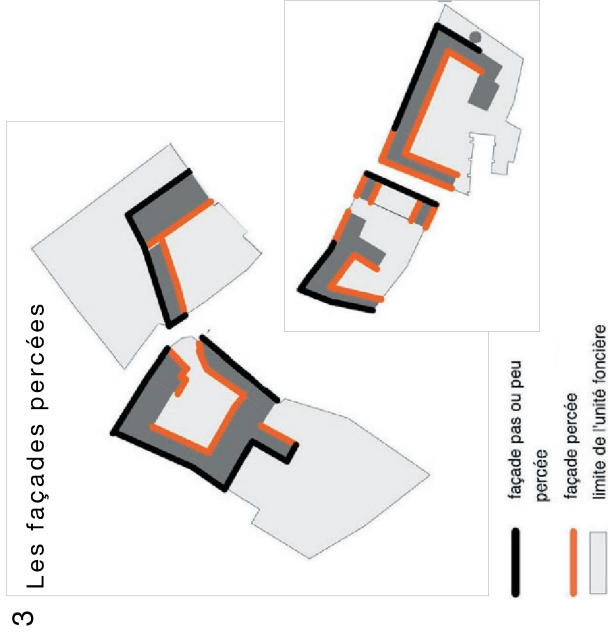
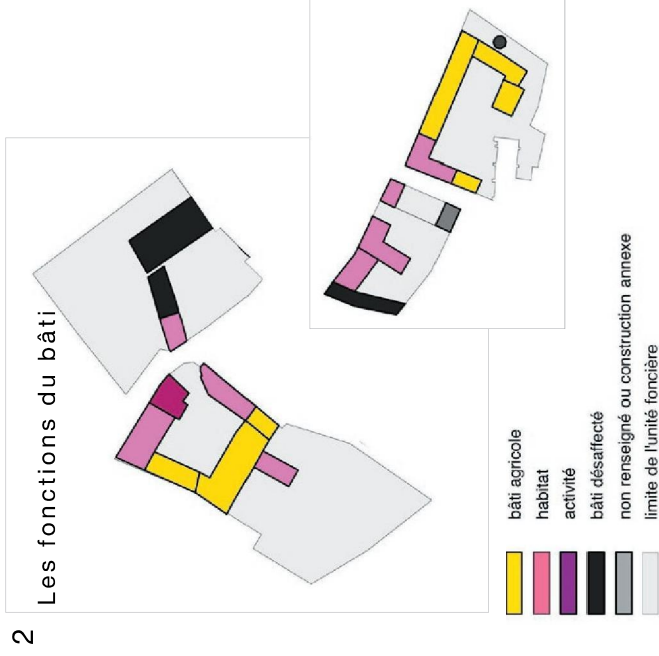
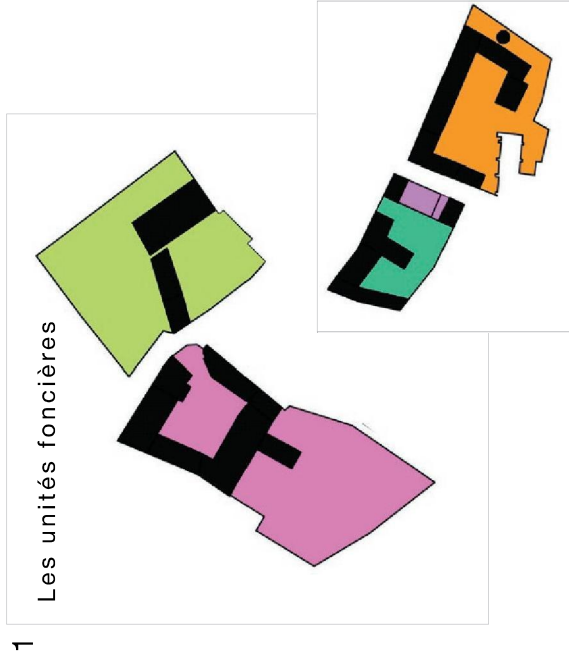
Intégrant un certain nombre de constructions agricoles aujourd'hui inoccupées, l'enjeu de leur éventuelle reconversion rend plus précieuse encore la connaissance de ce type de tissu.

Le tissu pavillonnaire n'est représenté que par quatre unités foncières de taille particulièrement généreuse.

Principal outil d'extension urbaine en zone rurale, le lotissement est une procédure qui génère bien souvent un tissu qui lui est propre et qui se raccorde mal aux noyaux villageois. Comprendre les caractéristiques de ce tissu mal maîtrisé peut permettre de réfléchir à des alternatives de forme urbaine qui répondraient aux aspirations et aux besoins liés aux modes d'habiter d'aujourd'hui, sans hypothéquer la cohérence fonctionnelle, paysagère et formelle du village.

Enfin, le tissu ancien choisi pour l'analyse surprend par sa diversité, sa richesse et sa cohérence. L'analyse de détail cherchera à mettre à jour les modalités communes d'évolution qui permettent à ce tissu singulier de rester cohérent tout en s'adaptant.





1. Le bâti à cour est un tissu de grande échelle, constitué sur des grandes parcelles et associant des fonctions d'habitat et de bâtiments agricoles.

2. Certaines de ces constructions agricoles sont aujourd'hui désaffectées. Une seule de ces anciennes fermes a trouvé une nouvelle vocation et a été transformée en gîte. Mais d'autres activités pourraient aisément s'y implanter tant ce type de bâti et son organisation spatiale offrent de potentialités.

3. L'organisation très introvertie offre à l'espace public de grands murs aveugles, orientés de manière à se protéger des vents du nord-ouest.

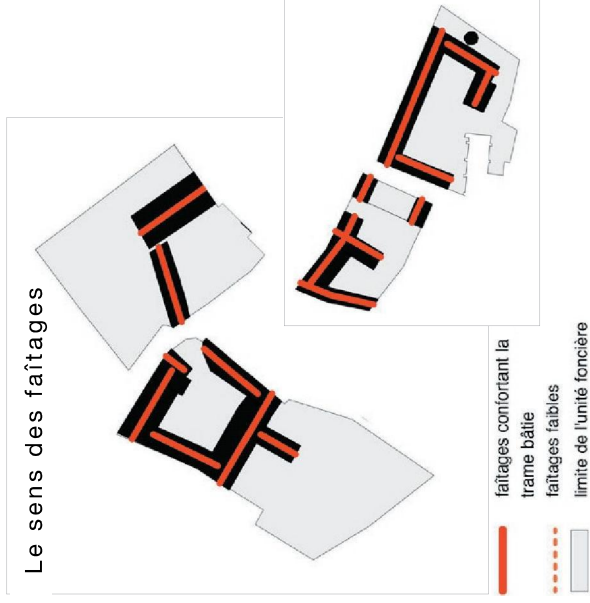
Les murs aveugles protègent le bâti au nord et à l'ouest. Les façades à l'est et au sud sont plus volontiers percées.



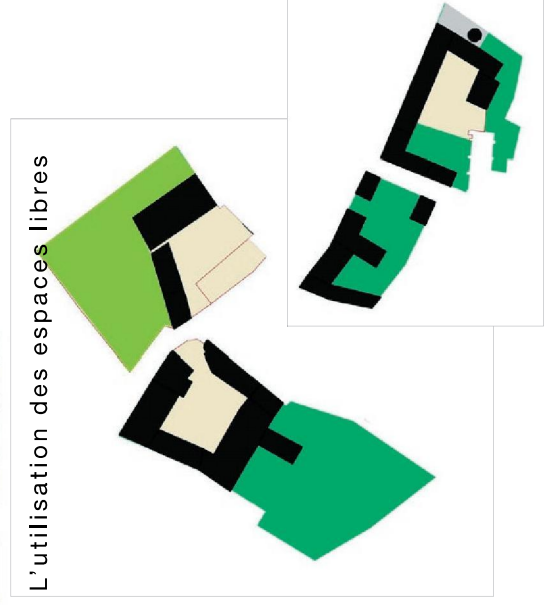
#### 4 L'implantation par rapport aux limites parcellaires



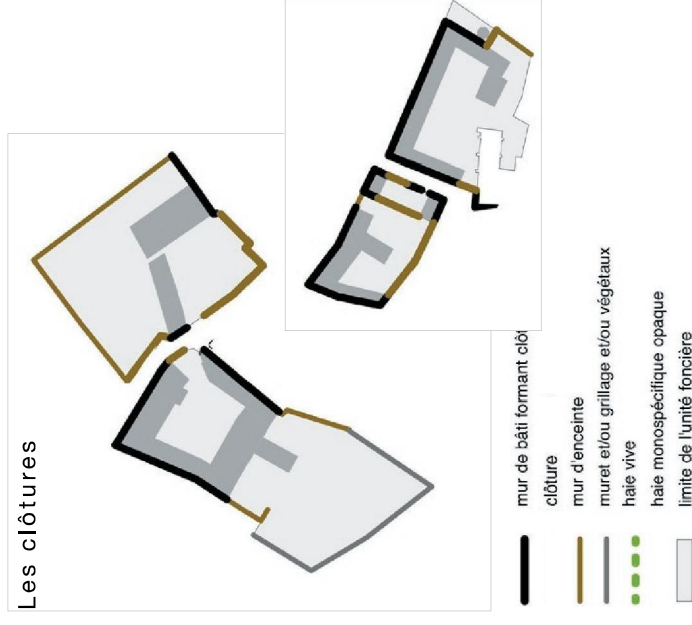
#### 5 Le sens des faitâges



#### 7 L'utilisation des espaces libres



#### 6 Les clôtures



6

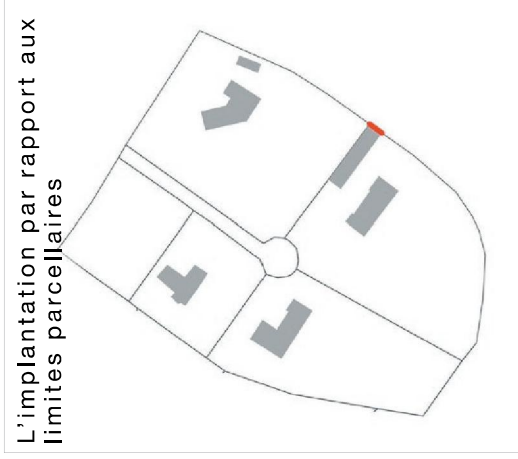
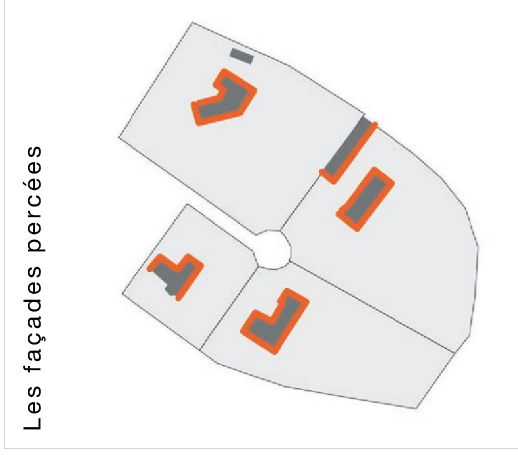
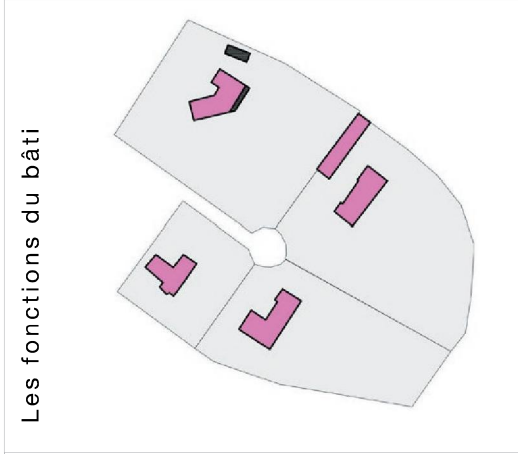
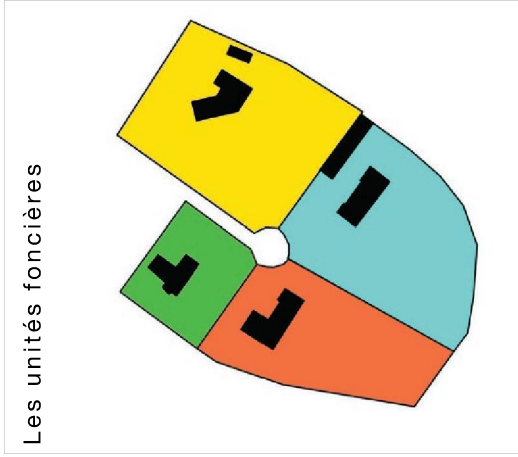
4. La presque totalité des constructions est implantée en limite parcellaire, que ce soit sur l'espace public ou sur les limites mitoyennes.

5. Les toitures et les faitâges sont simples et donnent une forte lisibilité à l'ensemble.

6. Les limites entre espace public et espace privé sont constituées de murs opaques.

7. Sur l'avant des parcelles, les espaces libres sont minéralisés. Lorsque l'activité agricole a laissé la place à une fonction strictement résidentielle, un jardin d'agrément remplace parfois les anciennes cours.

# Analyse fine des tissus bâtis ▶ le tissu pavillonnaire



- bâti agricole
- habitat
- activité
- bâti désaffecté
- non renseigné ou construction amexe
- limite de l'unité foncière

- façade pas ou peu percée
- façade percée
- limite de l'unité foncière

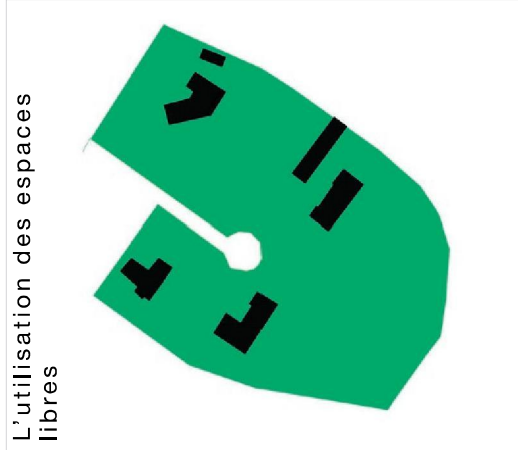
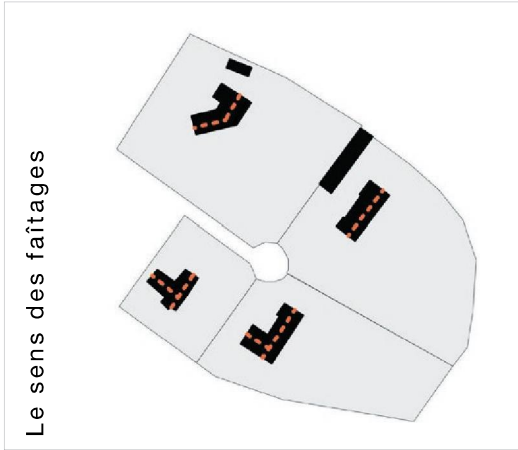
- bâti implanté en limite de l'emprise publique
- bâti implanté en limite séparative

Le tissu pavillonnaire frappe par son homogénéité :

- homogénéité parcellaire (superficies très importantes et formes semblables juxtaposées),
- homogénéité fonctionnelle : fonction résidentielle à l'exclusion de toute autre,
- homogénéité des façades, qui sont sans rapport avec la présence de l'espace public ou les conditions climatiques,

- homogénéité du mode d'implantation de la construction sur la parcelle, en retrait important par rapport à toutes les limites. Ces implantations très éloignées les unes des autres ne permettent pas aux volumes bâtis de dialoguer et le tissu est trop lâche pour que la trame bâtie soit cohérente.





Les lucarnes nombreuses perturbent la simplicité de la toiture. Les clôtures hétéroclites offrent un support de piètre qualité pour le point de contact entre espace public et espace privé.

Les toitures sont complexes et sans relation avec celles du reste du village : débords, lucarnes, multiplication du nombre de pentes de toitures.

Les clôtures sont essentiellement végétales, le plus souvent opaques et cependant hétéroclites. Dénudées de point commun entre elles, la diversité des clôtures constitue plutôt un appauvrissement qu'une richesse. La communication entre l'espace public et l'espace privé ne trouve aucun support.

L'occupation des espaces libres est exclusivement dédiée au jardin d'agrément, presque sans distinction entre les différents côtés de la parcelle.

# Analyse fine des tissus bâtis ▶ Le tissu de centre dense



- bâti agricole
- habitat
- activité
- bâti désaffecté
- non renseigné ou construction annexe
- limite de l'unité foncière

- façade pas ou peu percée
- façade percée
- limite de l'unité foncière



## ► Le tissu de centre dense

Le tissu dense du centre ancien est caractérisé par sa souplesse et sa diversité, qui ne mettent pas à mal sa cohérence.

Résultant de divisions successives de bâti à cour, le parcellaire actuel s'est réorganisé en parcelles étroites et profondes de manière à permettre à tous d'avoir à la fois un accès sur la rue et une face vers les bois et les champs extérieurs au village. Le parcellaire plus récent bordant la rue des Fossés, moins profond, ne présente pas cette caractéristique.

Les constructions, traditionnellement en lien avec l'activité agricole (habitations d'ouvriers agricoles, bâtiments de stockage) ont évolué vers une dominante résidentielle. Les petites maisons d'ouvriers ont du être agrandies pour recevoir des habitants selon les normes de confort contemporaines. Un graphiste installe actuellement une petite imprimerie dans un ancien hangar...  
Cependant, un certain nombre de ces constructions est aujourd'hui sans affectation.

L'orientation traditionnelle des constructions, fermée au nord est globalement conservée dans les secteurs ayant subi peu de mouvement parcellaire et de modification du bâti.  
Dans les autres secteurs, les contraintes parcellaires, ou la volonté d'ouvrir son habitation sur son jardin, ont brouillé cette donne.

Bien que le bâti se soit maintes fois recomposé, les constructions successives ont globalement respecté la règle de l'implantation en limite parcellaire. Dans la rue des Bordes, presque toutes les constructions sont implantées en limite de la voie (au moins partiellement) ; seules les habitations de la deuxième moitié du XXème siècle observent un recul de quelques mètres.

De fait, dans la transformation morphologique qui a recomposé le bâti à cour en maisons individuelles, le bâti s'est recomposé selon deux rangs dans la profondeur de la parcelle, accessibles depuis la rue. Les maisons sont souvent regroupées par deux ou trois.

Au sud, où aucune forme construite structurante ne préexistait, le bâti de la deuxième moitié du XXème siècle a pris place selon des modalités nouvelles, mais sans bouleversement pour la trame bâtie : volumes et toitures restent simples et l'implantation d'au moins une partie des bâtiments sur une limite séparative est respectée.



Cette maison construite vers 1970 montre que le tissu de centre dense est capable d'intégrer des constructions récentes, pour peu que celles-ci respectent quelques règles communes avec les constructions voisines : simplicité du volume, toiture simple à double pente, proximité avec la limite de l'emprise publique.



Le sud du front bâti de la rue des Bordes, avec ses toitures parallèles, La transition avec le territoire est assurée par une utilisation des parcelles à l'arrière du bâti comme des pâtures ou des jardins potagers.

Ces points communs avec les implantations anciennes permettent au tissu bâti d'intégrer les différences de traitement de façades et de matériaux et de maintenir le «continuum urbain».

Les limites essentiellement faites de murs de pierre dans la rue des Bordes, ne sont plus que des grilles et des murets hétéroclites au sud. La forme des îlots y est moins lisible et l'espace public moins «tenu».

Les parcelles longues incitent à un séquençage de l'utilisation des espaces libres qui enrichit l'espace privé. A l'avant, la fonction de «représentation» domine, qu'elle prenne la forme d'une cour minérale ou d'un jardin d'agrément. A l'arrière, les poulaillers, pâtures et potagers se mêlent aux jardins.

Ce tissu dense et composite montre de quelle façon une forme urbaine peut évoluer, en respectant quelques règles communes tout en gardant sa cohérence.

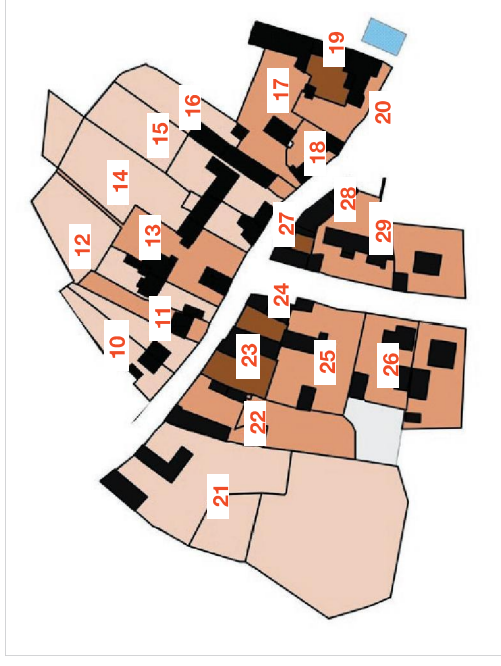
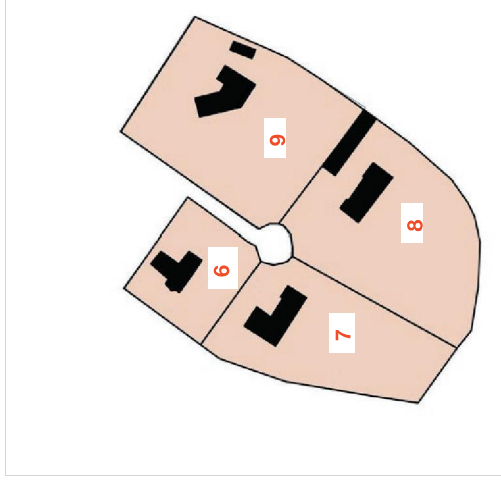
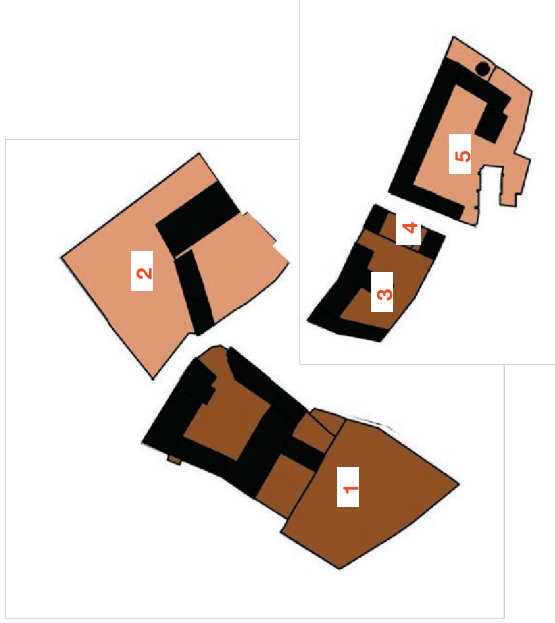
Ce type de tissu bâti présente une capacité importante de recomposition spatiale, d'adaptation à de nouveaux besoins en matière d'habitat et d'intégration de nouvelles fonctions. La richesse fonctionnelle et formelle qui résulte de ces mutations est le fruit de principes simples et qui perdurent de façon spontanée.



La recomposition des constructions a généré un paysage bâti organisé sur plusieurs rangs dans la profondeur des parcelles : des constructions demeurent en limite sur la rue, ou légèrement en retrait de celle-ci, et d'autres se situent sur un deuxième plan, regroupées par deux ou trois maisons accolées.



Le bâti à cour a conservé de son fonctionnement de ferme son traitement minéral en avant de parcelle..



La densité bâtie

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) exprime le rapport entre la surface de plancher construite et la surface de la parcelle.

Contrairement au Coefficient d'Emprise au Sol (CES), il parle donc de densité réelle, et non seulement de surface au sol occupée par des constructions comme le CES.

Il constitue le principal outil à la disposition des collectivités pour maîtriser la consommation de terrain par l'urbanisation. La loi SRU de 2000, incite les collectivités à préférer la densification des emprises urbaines existantes et son renouvellement sur elle-même afin de réduire la consommation d'espaces dédiés aux habitations, devenue : onéreuse en voirie et réseaux, handicapante pour l'agriculture et problématique pour les équilibres biologiques et environnementaux.

Cependant, utilisée à bon escient, cette notion peut permettre aussi de clarifier la vocation des espaces, ou de créer des transitions,...

Il est donc utile d'avoir une trame comparative des COS moyens correspondant aux différents types de tissus.

Avec un COS moyen de 0.07, le tissu pavillonnaire de Montépilloy se situe à un des niveaux les plus bas pour des COS urbains, y compris pour des COS de zones résidentielles.

Le tissu central dit «dense» présente en fait une grande diversité de cas de figure, avec des COS compris entre 0.12 et 1. Nous avons vu que cette capacité à intégrer des situations construites différentes était sa principale qualité.

La moyenne de 0.34 correspondrait donc à un ordre de grandeur du COS de tissu villageois.

Malgré ses généreuses emprises non construites, le tissu de bâti à cour se révèle être le plus dense, avec un COS moyen de 0.43. Il montre qu'une parcelle peut accueillir à la fois un nombre substantiel de logements, des jardins et des espaces libres conséquents, sans créer de rupture avec l'ambiance villageoise.

Si le COS est un outil efficace de maîtrise de la densité, voulue par la loi SRU, il ne peut être établi de correspondance automatique entre un COS et une forme urbaine. En effet, avec un même COS, des formes urbaines et des typologies très diverses peuvent être proposées :

- Ainsi, un tissu dense peut prendre une forme semblable au bâti à cour (n°3 rue des Bordes, COS de 0,42), ou plutôt proche de la maison de village avec jardin, sur petite parcelle (n°23 rue des Bordes, COS de 0,43).

- De la même manière, un tissu peu dense peut accueillir un bâti pavillonnaire qui s'intégrera mal au tissu villageois (n°6, COS de 0,10), comme des maisons accolées avec un petit jardin à l'avant et un grand jardin à l'arrière (n° 15, rue des Bordes, COS de 0,12).

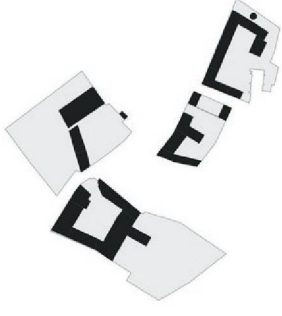
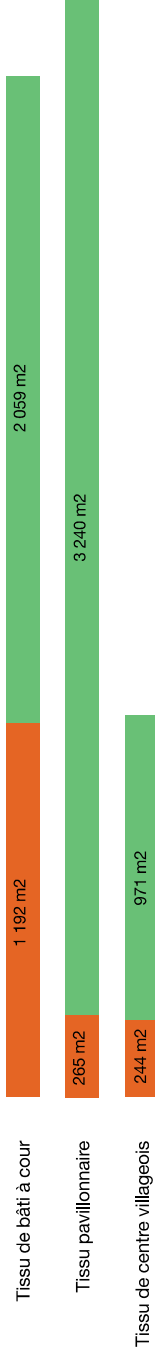
En résumé, le COS ne renseigne en aucun cas sur la densité perçue, qui relève des seules formes urbaines et de la finesse de leur conception.

En revanche, la maîtrise du COS est un bon indicateur de la densité réelle.

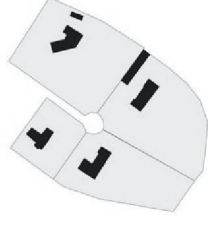
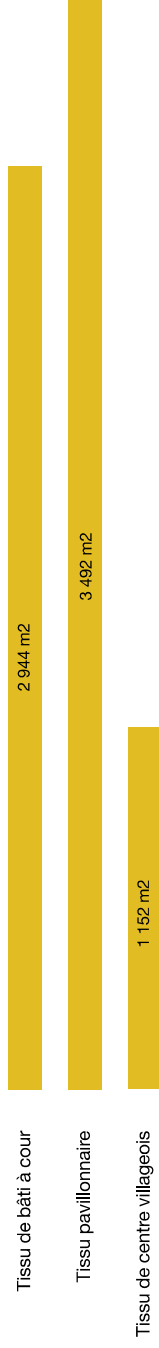
Il permet efficacement de limiter l'étalement du village sur son territoire, dans l'intérêt de la collectivité et du développement durable.

## ► Synthèse comparative des extraits étudiés

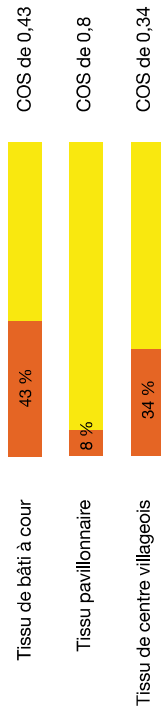
### Comparaison des surfaces moyennes de plancher construit et d'espaces libres en valeurs absolues



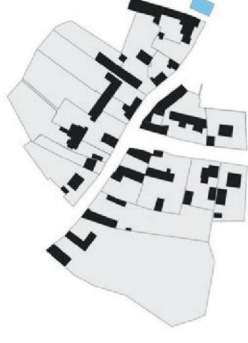
### Comparaison de la taille moyenne des unités foncières



### Comparaison de la proportion de surface de plancher construite par rapport à la taille de l'unité foncière



### Comparaison de l'emprise au sol des constructions et des espaces libres résultants





Les disparités de tailles moyennes d'unités foncières et de surfaces de plancher construites en valeur absolue, sont les plus marquantes des données chiffrées étudiées.

Le tissu de bâti à cour est le plus dense en termes de densité objective ; mais la générosité de ses espaces libres élude en partie la sensation de densité.

La densité ressentie est plus marquée dans le tissu de centre dense. Avec une emprise au sol modérée, le bâti atteint des COS plus élevés, en raison de l'occupation des étages.

Bâti à cour et tissu villageois dense présentent en fait des ordres de grandeur de densité et de consommation d'espace comparables, avec des tissus d'échelles tout à fait différentes.

Le COS est donc bien un indicateur (et un éléments de contrôle) de la densité réelle mais il n'a pas forcément de lien avec la typologie bâtie ou parcellaire.

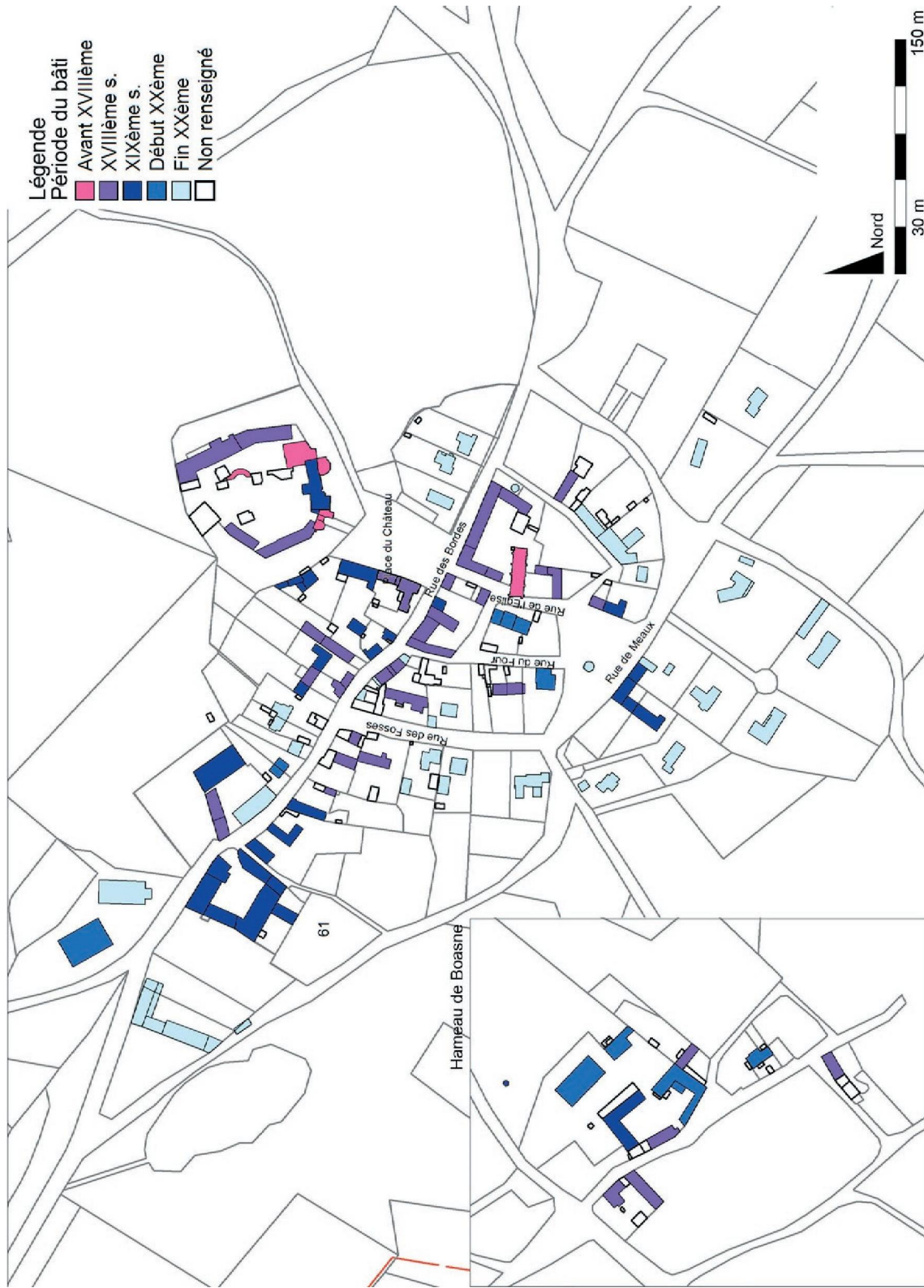
La diversité des typologies est une richesse pour le tissu villageois ancien. Cela démontre qu'il peut intégrer des échelles de bâti et de parcelles très contrastées, sans perdre son identité.

Mais cela n'est possible que parce que les règles d'implantation du bâti, ses volumétries, ses toitures simples et le réseau de murs, assurent sa cohérence.

Le tissu pavillonnaire se distingue en tout des deux autres tissus. Il est celui qui consomme le plus d'espace, par rapport à la surface de plancher construite, avec les unités foncières les plus importantes.



CARTES SOUS S.I.G ▲

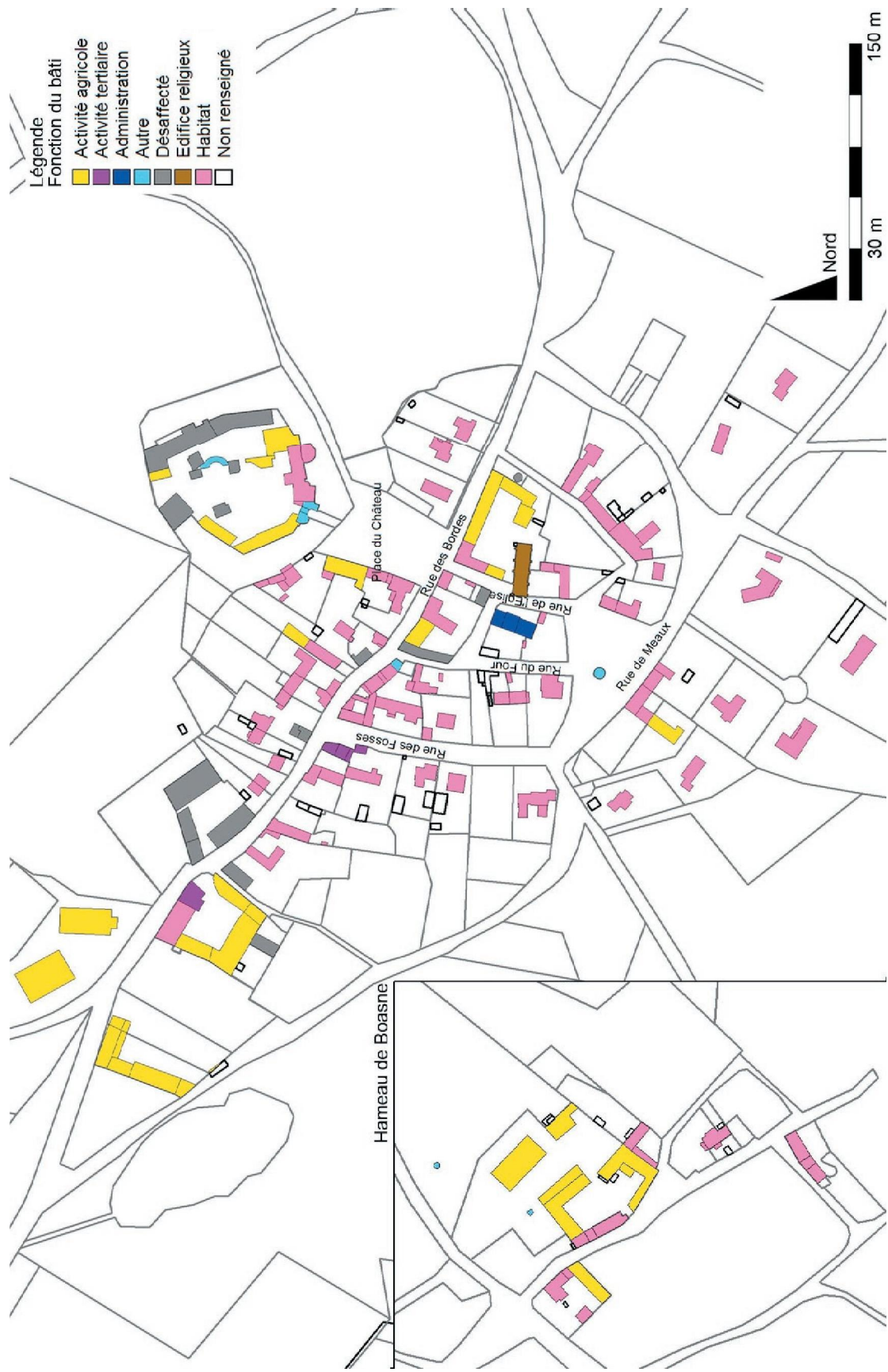


# Hauteurs du bâti

Cartes sous S.I.G

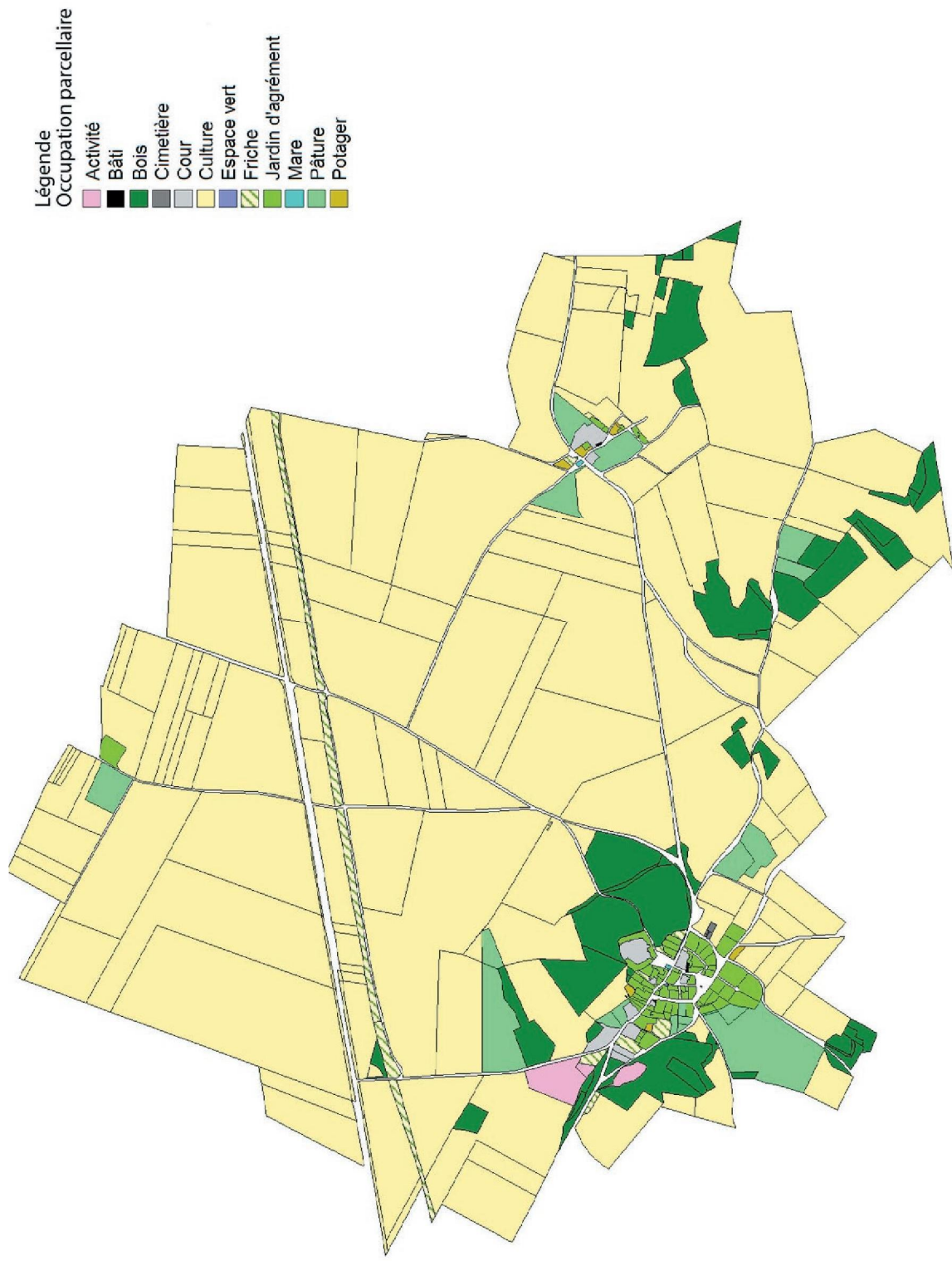


Carte sous S.I.G ► Fonctions du bâti



# Structure urbaine ◀ Cartes sous S.I.G







CARTES ET PLANS ANCIENS

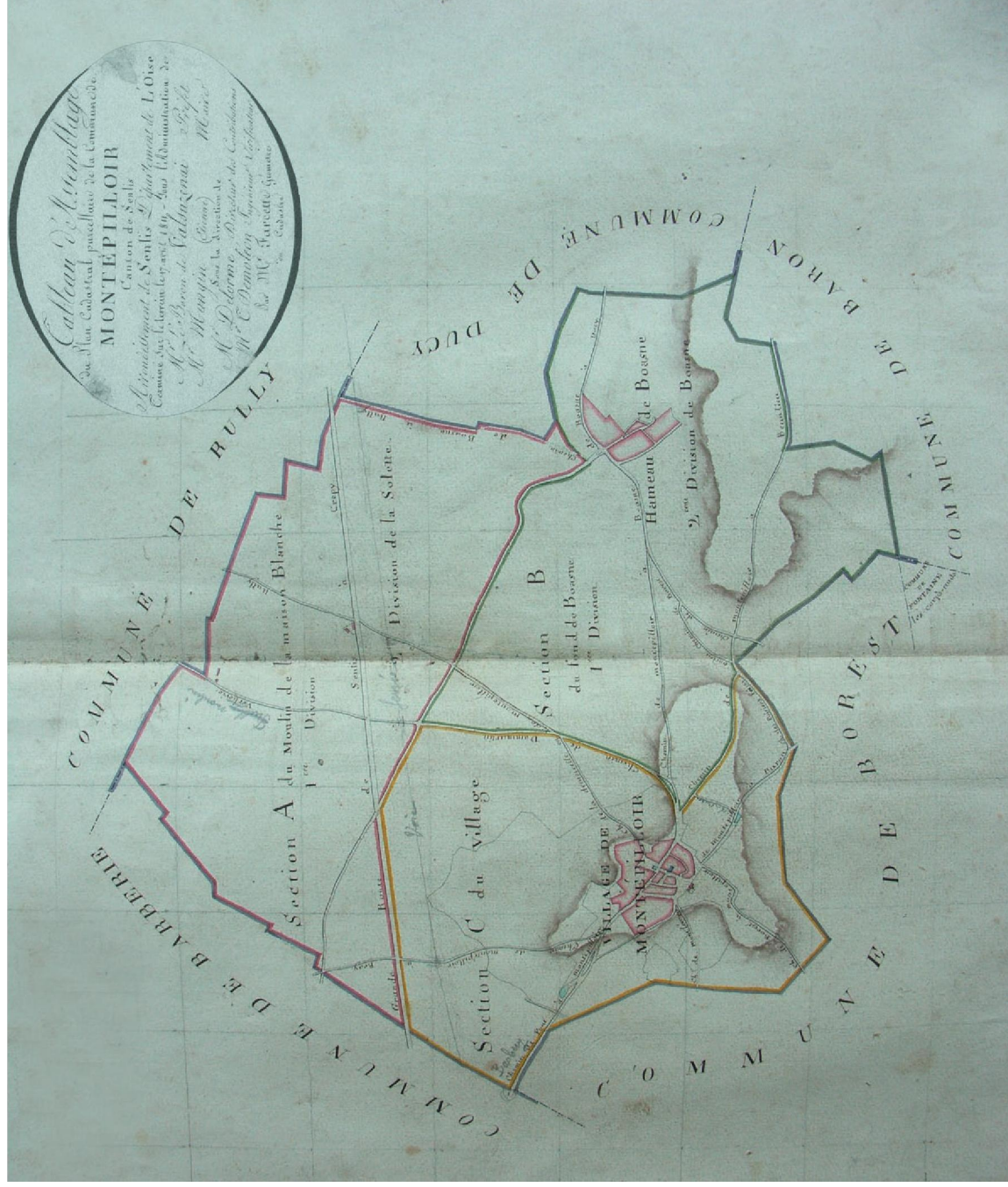


# Cartes et plans anciens ► Plan de la Capitainerie d'Halatte- 1711

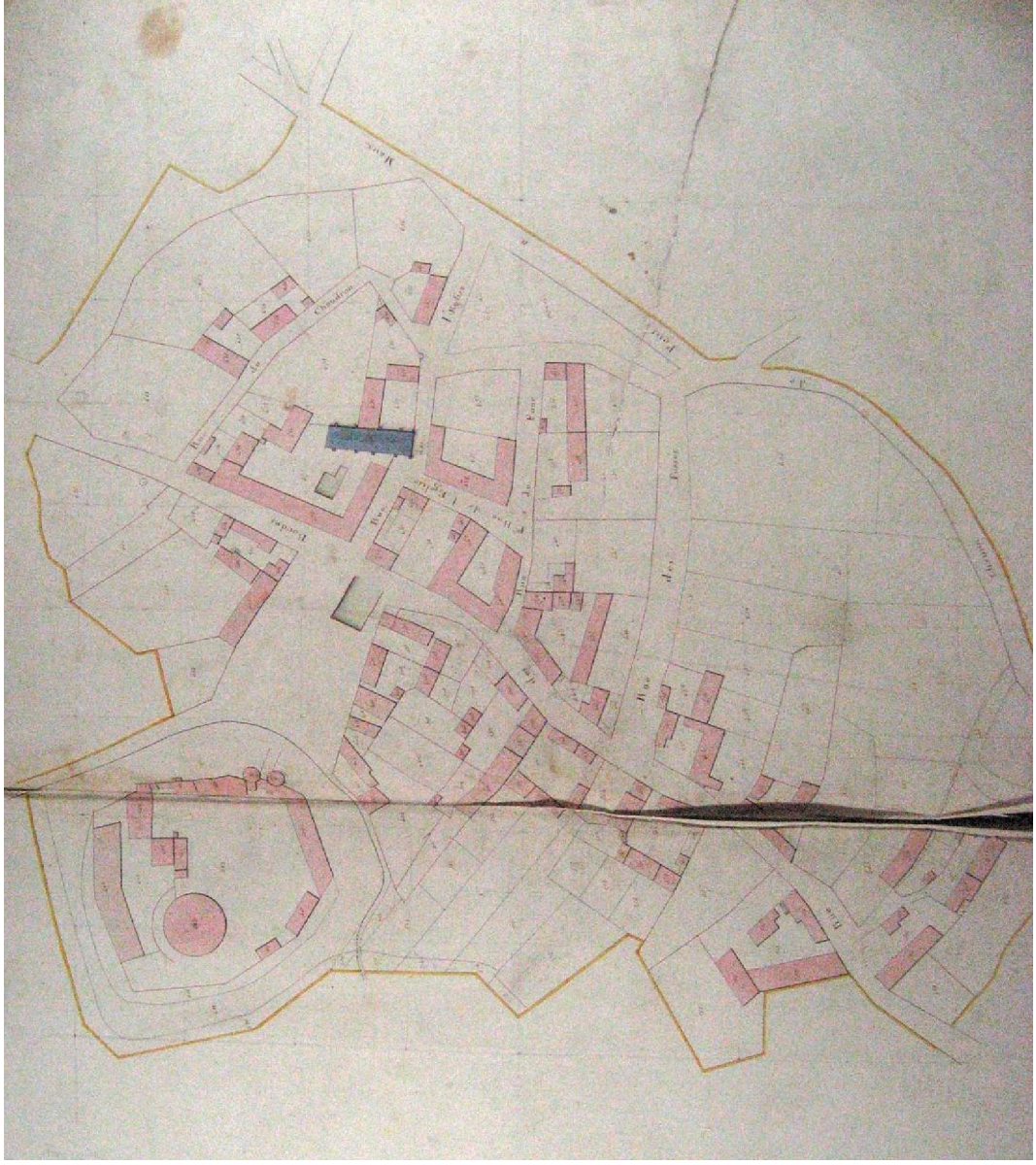




# Cartes et plans anciens ► Cadastre Napoléonien - 1811



Montépilloy



Hameau de Boasne

