

Unité  
Départementale de  
l'Architecture  
et du Patrimoine  
de l'Oise

L'Architecte  
des Bâtiments

Direction Départementale des Territoires  
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme  
et de l'Energie  
40 rue Jean Racine  
BP 317  
60021 - BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par : Joël Semblat  
Nos réf : JF/JS  
Affaire suivie par : Stéphane Carin

**COMMUNE DE SAINT-LEU-D'ESSERENT**  
Collecte des informations en vue du porter à connaissance  
Révision du PLU par délibération du 11 octobre 2022

Palais National  
Pl. du Gal. De Gaulle  
60200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40  
Fax : 03 44 40 43 74

La commune de Saint-Leu-d'Esserent a décidé de prescrire sur l'intégralité du territoire communal par délibération du 11 octobre 2022 la révision du Plan Local d'Urbanisme, notamment pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, patrimonial et paysager.

**A / MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES PROTEGES :**

– Abbaye (ancienne), église abbatiale : classement par liste de 1840 ; – Restes de l'ancienne abbaye : classement par liste de 1862 ; – Pigeonnier, près de l'église (cad. Al 103,168) : inscription par arrêté du 16 février 1965 ;  
– Maison du 16e siècle en face de l'église : inscription par arrêté du 14 mai 1927 détruite – arrêté d'abrogation du 18 mai 2010 ;  
– Maison du 17e siècle près de la rivière : inscription par arrêté du 14 mai 1927 détruite – arrêté d'abrogation du 18 mai 2010.

En ce qui concerne la servitude de protection d'un monument historique, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise tient à souligner que l'aire de protection de 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).

**B / PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES POUR LES PERIMETRES DE SERVITUDES DE 500 M ET RECOMMANDATIONS POUR LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

Observation du point de vue de la qualité architecturale et paysagère de la commune et des espaces protégés.

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme devra être mentionné en introduction d'article 11 du règlement sur l'aspect des constructions.

En tissu urbain ancien, maintenir la configuration du bâti existant : les caractéristiques traditionnelles ainsi que les matériaux traditionnels (pierres, briques, tuiles plates, ardoises) sont à mettre en œuvre. Les habitations nouvelles devront retrouver dans leurs matériaux de constructions des similitudes avec les bâtiments anciens, à savoir les principaux matériaux présents sur la commune : la pierre calcaire principalement, la brique, l'ardoise, et aussi la petite tuile plate et les enduits. Les travaux de restauration de façade, la mise en œuvre initiale des matériaux (murs en pierres ou en briques, façades en pierres, moellons, en briques ou pierres associées à des briques, moellons avec des chaînages et harpages en pierre de taille) sera restituée à l'identique.

Toute architecture nouvelle (constructions ou extensions) sera réalisée dans le respect du style prédominant sur les constructions contiguës et conformément à l'architecture traditionnelle présente sur ce territoire. Il sera demandé une réfection des bâtiments à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction, qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect et générer des altérations irréversibles.

#### Implantation du bâti :

- L'implantation des constructions doit reprendre les caractéristiques du bâti traditionnel : plan rectangulaire développé et toiture à versants et double versants. La composition de la structure urbaine, avec le parcellaire traditionnel en lanière, sera à préserver avec implantation sur la rue des nouvelles constructions pour les rues structurantes et anciennes du bourg. Les extensions sont à envisager côté jardin.
- Les implantations de constructions en second rang sont à proscrire sur le parcellaire traditionnel. Les divisions parcellaires pourront être envisagées dans le respect du tissu traditionnel (les parcelles en drapeaux étant interdites).

#### Gabarit et aspect des constructions :

- Régler la hauteur de faîtage à celle des constructions voisines existantes et à la perception de l'église abbatiale, prévoir une continuité dans l'ordonnement des élévations. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Les modénatures en pierres (et parfois en briques) sont à développer sur certains secteurs afin de participer à la mise en valeur des lieux.

#### Ouvertures :

- Ouvertures de dimensions nettement plus hautes que larges avec menuiseries en bois à peindre de ton clair avec petits bois picards (6 carreaux) disposés sur l'extérieur du vitrage (le vitrage/le verre sera plus haut que large). L'occultation des ouvertures se fait par des volets battants en bois à peindre de ton clair sans écharpes en « Z » ou par des volets semi persiennés. Les volets roulants sont à proscrire.

#### Couvertures :

- Matériaux de couvertures de corps bâtis principaux : tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge avec un minimum de 65U/m<sup>2</sup>, avec rives scellées ou ardoises naturelles 22\*32 en pose droite. Les couvertures des petites extensions ou vérandas pourront à titre exceptionnel être traitées différemment en fonction du style de la construction existante.
- Les couvertures en petites tuiles plates feront l'objet d'une attention toute particulière. Elles seront préservées et restaurées en favorisant le maintien des tuiles saines et l'ajout en complément de tuiles neuves ou de réemploi. Il en sera de même pour les couvertures en ardoises naturelles. Seront interdites les couvertures en tôles de toutes natures, celles en bardeaux bitumeux et les dérivés de type tuiles ardoisées.
- Seuls les pans de couvertures côté jardin pourront présenter des châssis de toit afin de préserver un environnement urbain de qualité. Ils présenteront un meneau vertical sur le vitrage et ne pourront excéder la taille de 78 x 98 cm posés dans le sens de la hauteur en dessous de la panne intermédiaire et encastré. En versant parallèle à la rue et visibles, prévoir la mise en oeuvre de lucarnes à capucine selon leur dessin traditionnel. On privilégiera les percements en pignon. Pour toutes nouvelles ouvertures : baies ou fenêtre de toit, maintenir des percements ordonnancés par rapport à la composition du bâti existant : alignement par rapport aux baies existantes ou aux linteaux (pour les fenêtres de toit).

#### Vérandas :

- Les vérandas seront des structures légères transparentes entièrement vitrées sans allège ou adossement, les autres composantes seront considérées comme des extensions. Elles formeront de préférence des ensembles avec des parois et des toitures entièrement verrières. En cas de fermeture de ces parois, celle-ci ne sera pas considérée comme une véranda, mais une petite construction de jardin. Les vérandas ne doivent en aucun cas être visibles d'un Monument Historique et jamais en façade principale ou côté espace public car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel.

### Garages :

– Les portes de garages, sont à remplacer à l'identique pour les portes traditionnelles ou pourvues d'un habillage en lames de bois verticales peintes, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage. Elles n'excéderont pas 2,50 mètres de large pour une hauteur minimum de 2,15 m, leur hauteur devant être alignée sur les linteaux des autres baies. Les rampes d'accès aux garages en sous-sol, peu respectueux du cadre bâti traditionnel, ne sont pas autorisées.

### Clôtures :

Les clôtures constituent le premier plan visuel des propriétés vers l'espace public : elles doivent être soignées, en préservant leur végétalisation existante, et à créer.

En clôture, les murs en pierres, en briques, en moellons ou en pierres de taille quand ils existent doivent être préservés et restaurés. Les murs existants traditionnels seront préservés.

Les prescriptions suivantes seront prises en compte :

– Les percements éventuels, à créer pour accès à la parcelle ne devront pas excéder 2,50 m.

– En général, les clôtures, qu'elles soient en façades ou séparatives, doivent être aussi discrètes que possible et s'intégrer harmonieusement à l'environnement végétal de la commune, avec un grillage doublée d'une haie vive composée de différentes essences. Elles seront en effet largement végétalisées par la plantation d'une haie vive d'essences locales (type chèvrefeuille, cornouiller sanguin, forsythia, charmille). Sur l'espace public, la clôture peut être constituée d'un mur bahut en pierre de taille (hauteur de 0,80 m) ou en moellons, surmonté d'une grille en fer forgé à barreaudage vertical ou d'un grillage simple torsion sur piquets métalliques.

– Clôtures à réaliser en rapport avec le style de l'unité d'habitation : murs en brique ou pierre existants. Les murs et les murets de clôtures seront traités en pierre, et/ou brique recouvert d'un chapeau. Les murs devront être couronnés d'un débord, ou ressauts, pour réduire les risques de salissures.

– Perception du végétal à privilégier : les clôtures seront composées d'un grillage doublé d'une haie vive ; pas de PVC, pas de matériaux occultant ou de matériaux type résilles plastifiées, pas de clôtures en aluminium plein, présentant des lames horizontales de teinte gris anthracite, noir ou blanc.

– Les portails et portillons devront être réalisés en bois naturel peint, à lames verticales ajourées et traverses ou en fer forgé à barreaudage vertical et traverses. Ils seront limités à un portail par linéaire de clôture.

### Abris de jardin :

Les abris de jardin seront exclusivement en bois naturel peint à lames verticales couverts à deux pentes et implantés de façon non visible de la rue. Ils ne créeront pas de surface maçonnée afin d'assurer le caractère temporaire et réversible de leur installation. Les finitions vernies seront proscrites, les teintes des peintures reprendront celles proposées dans les nuanciers des menuiseries.

### Façades commerciales :

La mise en valeur des devantures commerciales sur la commune fera l'objet d'un soin particulier. Elles devront s'intégrer à la composition du bâti support existant : alignement par rapport aux baies ou trumeaux.

La devanture devra présenter une partition vitrée largement plus haute que large avec partie basse pleine. Les teintes envisagées devront répondre à l'harmonisation avec le bâti support et être non criardes. Toute annotation devra être réalisée à l'intérieur de la vitrine de façon indépendante par rapport au vitrage (pas de vitrophanie).

D'une manière générale, les matériaux et techniques traditionnelles devront être mis en œuvre : assurer la préservation et la mise en valeur des constructions anciennes (devantures en applique en bois peint, devantures en feuillure, etc).

Les façades pourront recevoir une seule enseigne bandeau. L'enseigne bandeau sera en lettres découpées n'excédant pas 30 cm de haut, avec éclairage indirect.

Les enseignes drapeaux devront être comprises dans la hauteur de l'enseigne bandeau, avec comme variantes lettres découpées sans rétroéclairage / lettres peintes (sous le niveau de plancher du premier étage).

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les pré-enseignes et panneaux publicitaires sont également interdits.

## Espaces extérieurs et jardins :

### Terrasses :

Les terrasses seront sur sol perméable, sans création de dalle maçonnée.

### Piscines :

Elles seront non visibles depuis le domaine public. Leurs abords seront végétalisés.

- liner teinte grise ou beige (pas de teinte bleue) ; prévoir un mode de recouvrement par bâche de teinte foncée, grise ou verte (pas de teinte bleue). Elles doivent rester exceptionnelles dans le contexte de pénurie et/ou raréfaction de la ressource.

### Aménagements extérieurs :

Le terrain naturel et perméable (pas d'enrobé, ni de béton lavé) sera conservé afin de favoriser l'infiltration de l'eau. Les stationnements et les circulations seront perméables (gravillons). Les sols attenants seront végétalisés et plantés.

### Plantations :

Au moins 1 arbre de haute tige d'essence locale minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain devra être planté.

### Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques :

Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Les tailles des parcelles pourront prendre en compte ces dispositions.

En cas d'intégration sur une toiture aux abords d'un Monument Historique, leur implantation pourra être envisagée uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale et la réversibilité sans dommage pour la couverture.

Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords d'un monument protégé depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages.

Pour l'ensemble du tissu urbain de la commune et afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant, prévoir d'intégrer ces mêmes prescriptions dans les articles correspondants (Article : « Aspects extérieurs »).

## **C / REPÉRAGE PATRIMOINE :**

### **Éléments à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :**

Au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère de la commune, le projet de PLU prendra en compte dans une annexe les « éléments du patrimoine inventoriés » en application de l'article L.151-19 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 préservation ».

Le PLU de la commune de Saint-Leu-d'Esserent devra comporter une annexe au règlement répertoriant la liste des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des prescriptions associées au règlement et un repérage graphique de ces éléments afin de garantir l'intégrité architecturale et patrimoniale de la commune.

Etant donné la présence d'habitats troglodytiques et entrées de caves liées à l'histoire de l'abbaye et des Grandes Guerres mondiales, il apparaît important également d'identifier ces éléments en cartographie et d'établir aussi une réglementation spécifique permettant de les préserver.

## **D / ZONAGES ET ELEMENTS STRUCTURANTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER A PROTEGER :**

- Préserver et protéger les espaces végétalisés et les continuités écologiques de la commune de Saint-Leu-d'Esserent, les espaces verts, les clôtures végétales, les haies, les arbres remarquables, les jardins, les prairies, les étangs, les berges, les chemins de halage, qu'il convient de préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- Conserver les zones agricoles, les zones naturelles et les « espaces boisés classés » s'ils existent ou à créer, et les identifier sur le plan de zonage dans le futur document d'urbanisme ;

- Utiliser les friches industrielles pour des projets de reconversion urbaine afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Porter une attention particulière sur la qualité de traitement paysager le long des routes, des entrées de ville sur la RD92 en provenance de Précý-sur-Oise, sur la RD12 en venant de Cramoisy, sur la RD44 en arrivant de Vineuil-Saint-Firmin, et veiller à garder l'aspect patrimonial à haute valeur historique de la commune caractérisés par un centre-bourg compact autour de l'ensemble monastique médiéval, par le caractère des paysages naturels marqués par le fond de Vallée de l'Oise Creilloise, les plateaux agricoles, les coteaux, et les anciennes sablières ou gravières aménagées en espaces de loisirs lors de l'aménagement du territoire ;
- Conserver les vues, les perspectives monumentales et paysagères lointaines sur l'environnement des abords de l'Oise, et en particulier vers l'imposante abbatale sur son promontoire (« Le Panthéon des bords de l'Oise » selon la formule de l'historien et archéologue Emile Lambin) et le château de la Guesdière et ses jardins à la Française en contrebas, qui constituent le point focal des paysages urbains et environnants, lesquels forment un écrin naturel autour du tissu urbain ;
- Concevoir l'isolation en fonction des caractéristiques des bâtiments en pierre, et parfois en brique, pour les travaux de réhabilitation, et favoriser l'isolation par l'intérieur pour les habitations anciennes, afin d'assurer la pérennité de la construction et la qualité du bâti traditionnel, ainsi que pour préserver la santé des occupants (respiration des structures, éviter le pourrissement ou le développement de moisissures). Sur ces bâtiments, les travaux devront porter sur l'isolation des combles, des fenêtres, des sous-sols et des huisseries ;
- Accueillir favorablement l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments neufs, des bâtiments agricoles, et d'ombrières sur les parkings situés sur certains terrains comme dans des zones logistiques ou industrielles ;
- Prendre en compte si nécessaire des projets d'installation de méthaniseurs et identifier les territoires autorisés à accueillir ce type d'activité en prenant en compte le schéma des circulations et l'impact paysager correspondant.

**E/ ALIGNEMENTS :**

On veillera à supprimer les alignements qui seraient en contradiction avec la préservation d'éléments patrimoniaux anciens.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise demande à être associée à cette révision du PLU de Saint-Leu-d'Esserent.

Par ailleurs, l'UDAP demande l'envoi de documents papiers.

**L'Architecte des Bâtiments de France  
 Chef de l'Unité Départementale  
 de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise**

Jean FOISIL

