



Service  
Territorial de  
l'Architecture  
et du Patrimoine  
de l'Oise

Direction départementale des territoires  
Service de l'aménagement, de l'urbanisme  
et de l'énergie  
40 rue Jean Racine  
BP 317  
60021 - BEAUVAIS CEDEX

Compiègne, le mardi 7 août 2012

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

Affaire suivie par : Sandrine Dretz

## **COMMUNE DE BRASSEUSE ELABORATION DU P.L.U.**

Collecte des informations en vue du porter à la connaissance  
PLU de Brasseuse prescrit le 4 mai 2012

**AVIS DU STAP : FAVORABLE AVEC LES RESERVES SUIVANTES :**

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 Brasseuse.

Palais National  
Pl. du Gal. De Gaulle

60200 COMPIEGNE

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

### **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 100 à 120 logements/ha, pour un centre-bourg ou un coeur d'opération, 40 à 60 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).

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

SITE INSCRIT :

Vallée de la Nonette : site inscrit : 6 février 1970).

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».

#### **Éléments à préserver et à maintenir :**

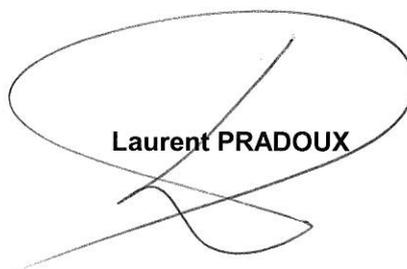
L'ensemble cohérent formé par le vieux village : l'église Saint-Pierre avec son clocheton et son horloge au niveau du toit, le cimetière entouré d'un mur en pierres, la mairie, rue Charles de la Bédoyère, l'école, les maisons en moellons, les vieilles maisons rurales et leurs jardins, les chemins communaux et les petites franges vertes, les vieux murs de clôture en moellons, les corps de fermes existants, leurs courettes intérieures et leurs portails en bois, la ferme Frémont au n° 27 de la rue Charles de la Bédoyère, la maison « L'Hermitage » au n° 28 de la même rue, l'ancien lavoir : petit bâtiment en pierre de taille et murs de brique rouge du 19e siècle (inscription au-dessus de l'entrée : donné à la commune par M. et Mme Viat, l'ancien mare-abreuvoir (restes de murets de délimitation), la veille roue au milieu de la place, la ferme au nord de la place Viat-Bierry, le calvaire au centre de la place Viat-Bierry, le bâtiment en briques rouges vers la sortie ouest du village, la signalisation routière autour de la place Viat-Berry composée de grands et petits panneaux émaillés routiers de Michelin et de l'Automobile Club de l'Ile-de-France avec leurs dates de fabrication des Années Trente, les écarts de Brasseuse : au nord de la commune le manoir « La Garenne » avec son portail, entouré d'un parc et d'une petite forêt, la ferme « La Grange des Champs » à l'est avec son pigeonnier, au-delà de l'autoroute.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments agricoles et industriels qui devront être intégrés harmonieusement dans les espaces urbain et paysager. Des traitements paysagers sont à prévoir afin de limiter les perturbations visuelles liées à ce type de bâtiments en relation avec le Parc Naturel Régional Oise Pays de France puisque le village est situé sur ce parc, de surcroît la commune est en site naturel inscrit de la Vallée de la Nonette. Il conviendra également de localiser précisément la possibilité d'extension urbaine afin de préserver les terres agricoles et les petits bois aux alentours. Enfin, il faudra veiller à limiter les extensions urbaines dans le but de conserver l'aspect très villageois de la commune.

On veillera aux entrées du village. De beaux panoramas sont à maintenir en particulier depuis l'entrée ouest du village en venant de Villers-Saint-Frambourg, Ognon, Senlis.

**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