

# COMMUNE DE MONCHY SAINT ELOI

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ARRET DU PROJET CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2016 arrêtant le plan local d'urbanisme.

2

Le Maire,

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



SARL Espac'urba - Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

## INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de MONCHY SAINT ELOI affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

## LE PROJET COMMUNAL

---

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**Quatre grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Préserver le cadre de vie
- 2 - Gestion cohérente de l'urbanisation
- 3 - Pérennisation des activités et des services
- 4 - Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

### 1. Préservation du cadre de vie

---

#### ▪ Protection du patrimoine : veiller au caractère typique du village

Protection de l'environnement et du cadre de vie :

Depuis de nombreuses années la commune de MONCHY SAINT ELOI mène une politique d'acquisition des espaces naturels afin de rassembler un parcellaire morcelé pour favoriser des entités forestières conséquentes ou cohérentes, garantissant ainsi l'accessibilité au public.

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue ainsi un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de MONCHY SAINT ELOI. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est l'un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de MONCHY SAINT ELOI : les masses boisées, les alignements d'arbres et la rivière. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension avec des espèces végétales locales,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole.

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit. La maîtrise de la consommation d'eau pourra être vérifiée par la promotion des bâtiments HQE. Les eaux pluviales doivent aussi être gérées : limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, les ZNIEFF ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF), Zones humides,
- protection de la vallée, du paysage du plateau du clermontois,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits : le Bois de la Butte de la Garenne,...
- maintien des corridors écologiques, notamment les zones humides avec le marais et la vallée de la Brèche,
- préservation du corridor calcicole fonctionnel identifié dans le SRCE.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles dans le cadre du document d'urbanisme communal, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

#### Restauration du marais

La commune souhaite également restaurer le marais communal en supprimant les peupleraies qui l'assèchent. Certaines sont inscrites en espaces boisés classés dans le POS en vigueur. Le projet de PLU tient à régulariser ces espaces boisés pour permettre la restauration des milieux naturels humides.

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural peuvent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Création d'un parc urbain : La densification du cœur de bourg, expliquée dans les prochains chapitres, s'accompagne par la création d'un parc urbain. Cette zone de respiration permettra aux riverains mais également à l'ensemble de la population de profiter d'un espace planté à proximité des équipements publics, services et tissu bâti ancien.

Traitement qualitatif des entrées de commune : Une attention particulière doit être portée aux entrées du pôle construit car elles véhiculent la 1<sup>ère</sup> image que le visiteur se fait de la commune. L'un des axes de réflexion a donc porté sur les entrées en terme de gestion de l'interface zone bâtie / zone agricole / zone naturelle.

Certaines entrées méritent une attention toute particulière, le PLU doit être un outil pour remédier à certains maux ou accompagner des objectifs communaux :

- entrée de commune depuis Caucriaumont : maintenir un espace paysager pour une entrée qualitative et accueillir une aire de covoiturage en liaison avec la gare de Liancourt,
- entrée de commune depuis VILLERS SAINT PAUL : organiser les déplacements et la circulation suite au projet de mise en 2x2 voies du CD 200,
- entrée de commune depuis la RD 1016 : valorisation de cette entrée par l'accueil d'une structure hôtelière,
- entrée de commune de la Croix Blanche : poursuivre un aménagement qualitatif végétal en accompagnement du développement programmé.

La traversée du bourg mérite d'être revue et aménagée de manière sécuritaire et qualitative. L'opération du cœur de bourg sera l'occasion de réfléchir aux déplacements du bourg et intégrer l'impact des flux routiers provenant des communes voisines.

#### ▪ **Gestion des équipements publics**

La commune de MONCHY SAINT ELOI est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle polyvalente, les équipements sportifs, les écoles, ...

Bien entendu, l'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir. Enfin, le projet de cœur de bourg tend à réhabiliter certains bâtiments existants à destination d'équipements publics.

#### ▪ **Gestion des déplacements sur le territoire communal**

Le centre bourg bénéficie d'aménagements adaptés permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchis dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de randonnée ont été identifiés sur le territoire de MONCHY SAINT ELOI. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. De plus, ces sentiers permettent des déplacements doux en direction de la vallée et des communes voisines.

#### ▪ **Prise en compte des communications numériques**

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

Cette thématique a été intégrée dans les discussions du groupe de travail.

### ▪ **Protection des personnes et des biens**

Une partie des zones urbanisées sont concernées par les aléas naturels suivants : cavités souterraines, ruissellements, remontées de nappes et débordement du cours d'eau. Le risque naturel est alors présent sur MONCHY SAINT ELOI et peut nuire aux personnes et aux biens. A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

Les potentielles pollutions liées à des installations polluantes anciennes, liées également à la présence de friches économiques sont aussi importantes à localiser afin de préserver la mémoire collective de ces sites et sols potentiellement pollués ou réellement pollués.

## **2. Gestion cohérente de l'urbanisation**

---

### ▪ **Renforcement du centre bourg**

La commune de MONCHY SAINT ELOI offre un cadre de vie de qualité, lié en partie grâce à son patrimoine naturel et bâti. L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes sur l'ensemble du territoire communal. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

La commune de MONCHY SAINT ELOI souhaite également densifier son cœur de bourg. Cette opération constitue un réel enjeu de densification urbaine, de pérennisation des équipements publics et de constitution d'un espace de respiration au cœur du bourg réorganisant également les déplacements.

L'offre de logements envisagée doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

### ▪ **Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire**

L'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes dans le hameau de Caucriaumont. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

### ▪ **Accueil de nouvelles habitations**

Depuis près de 40 ans, MONCHY SAINT ELOI voit son nombre d'habitants fluctuer à la hausse. A cela, s'ajoute une population communale relativement jeune. Toutefois, l'évolution des classes d'âges montre un phénomène de vieillissement de la population.

C'est pourquoi, les élus souhaitent trouver un équilibre démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale.

Pour cela, le projet démographique a défini en respect avec le SCOT une progression de 0,75% par an, soit 184 habitants supplémentaires ou 75 logements pour les 10 prochaines années. Sur ces 75 logements à créer, 20 sont possibles dans la trame urbaine en dents creuses et espaces mutables. Toutefois ce chiffre de 20 est à pondérer en fonction de la rétention foncière, en effet tous les propriétaires ne sont pas vendeurs ou ne souhaitent pas aménager leur parcelle. Ainsi, la possibilité de réaliser 20 logements dans la trame urbaine s'élève en fait à environ 14 logements en appliquant un coefficient de rétention foncière de 30%. Le PLU doit donc s'attacher à accueillir les 61 logements du scénario démographique sur de nouvelles zones. Le besoin foncier s'élève donc à 3,40 hectares selon la densité de 18 logements à l'hectare définie dans le SCOT.

Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements. Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées). La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

Pour mener à terme le PLU, la programmation des logements est définie comme suit :

- dans la trame urbaine : logements individuels purs, pavillonnaires,
- au cœur du bourg : logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.

### **3. Pérennisation des activités et services**

---

- **Pérennisation des activités économiques,**

La commune de MONCHY SAINT ELOI possède des services de proximité et petits commerces et accueille également un site de formation professionnelle. D'autres activités économiques sont présentes sur le territoire de MONCHY SAINT ELOI mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat.

La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités implantées dans les différentes zones bâties du territoire, mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant.

Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune.

Plusieurs sites sont présents sur la commune et sont à traiter différemment :

- l'entreprise AFTRAL à maintenir pour une vocation de centre de formation et services annexes,
- l'entrée de commune, face à l'AFTRAL, pourrait accueillir des artisans, des services, commerces, de l'hôtellerie et de la restauration,
- la zone de la Croix Blanche à vocation artisanale, d'équipements publics et de services,
- l'emprise de l'entreprise STOOP (site BASOL) dont les prescriptions préfectorales limitent la constructibilité.

Le développement de la zone de la Croix Blanche reprend une surface d'environ 5,50 hectares. Elle répond à des besoins de développement identifiés par Sud Oise Développement Agence. Cette zone est également actée dans le SCOT.

▪ **Pérennisation des équipements de santé,**

La commune de MONCHY SAINT ELOI accueille des établissements de santé sur la zone de la Croix Blanche : EHPAD et un foyer médical.

Le PLU doit pérenniser ces équipements et permettre leur développement ainsi que l'accueil de nouvelles structures à proximité.

▪ **Pérennisation des surfaces agricoles,**

L'activité agricole occupe une faible partie du territoire de MONCHY SAINT ELOI. C'est toutefois une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de MONCHY SAINT ELOI, à travers la protection des terres agricoles situées à l'Est du territoire. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

Un projet de maraîchage est également intégré dans ce plan local d'urbanisme. La commune a acquis un terrain, ancien potager du château. Une opération avec le « Secours Populaire » est en réflexion pour un projet solidaire :

- favoriser le retour vers l'emploi,
- échanger un savoir-faire avec des bénévoles,
- améliorer les paniers des bénéficiaires du « Secours populaire »,
- remettre de la production au plus près des habitants, recréer des circuits courts de production et distribution,
- instaurer un partenariat avec les temps périscolaires des enfants.

▪ **Promotion du tourisme : accueil d'un hôtel, diversification du site du château,**

La commune dispose d'équipements de loisirs, culturels, sportifs. Il a été constaté dans le diagnostic un déficit de structures d'accueil pour les visiteurs. Le PLU a réfléchi à l'implantation d'une structure hôtelière et de restauration sur son territoire. Le tourisme permet également de découvrir le site. Le site du château et son parc naturel sont aussi des éléments de découverte touristique liés au patrimoine architectural.



L'accueil d'un hôtel doit profiter des infrastructures routières et d'un effet d'entrée de commune. Le château, utilisé par l'entreprise de formation professionnelle, peut être diversifié et s'orienter vers un usage touristique, hébergement, séminaire, ... L'emprise du bâtiment sera toutefois protégé au titre du patrimoine architectural (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

#### **4. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

---

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD peut identifier plusieurs objectifs visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- réduire les possibilités d'urbanisation rendues possibles grâce à la réglementation à laquelle est soumise la commune de MONCHY SAINT ELOI aujourd'hui (plan d'occupation des sols),
  - dans le centre bourg : définir des limites d'urbanisation (interdire toute nouvelle construction au-delà de la dernière habitation existante) et privilégier le projet du cœur de bourg.
  - au niveau de Caucriaumont : aucun développement de l'urbanisation / gestion des constructions existantes présentes dans la zone humide et inondable.
- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement,
- réduire d'au moins 10% la consommation de l'espace, comptabilisée à 5,47 hectares depuis les 10 dernières années en favorisant la densification au profit du cœur de bourg.

Ces 4 points devront être traduits à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

Un document graphique est joint à cette notice explicative.



# COMMUNE DE MONCHY SAINT ELOI

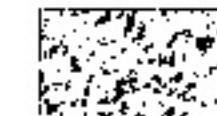



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables






#### Débat du conseil municipal du 13 octobre 2015

#### LEGENDE






##### 1) Gestion cohérente de l'urbanisation

-  Gestion de Caucraumont = pas de développement
-  Zone urbaine à ne pas densifier pour valoriser le centre-bourg
-  Projet de densification du centre-bourg
-  RD 1016






##### 2) Préserver et valoriser l'espace naturel

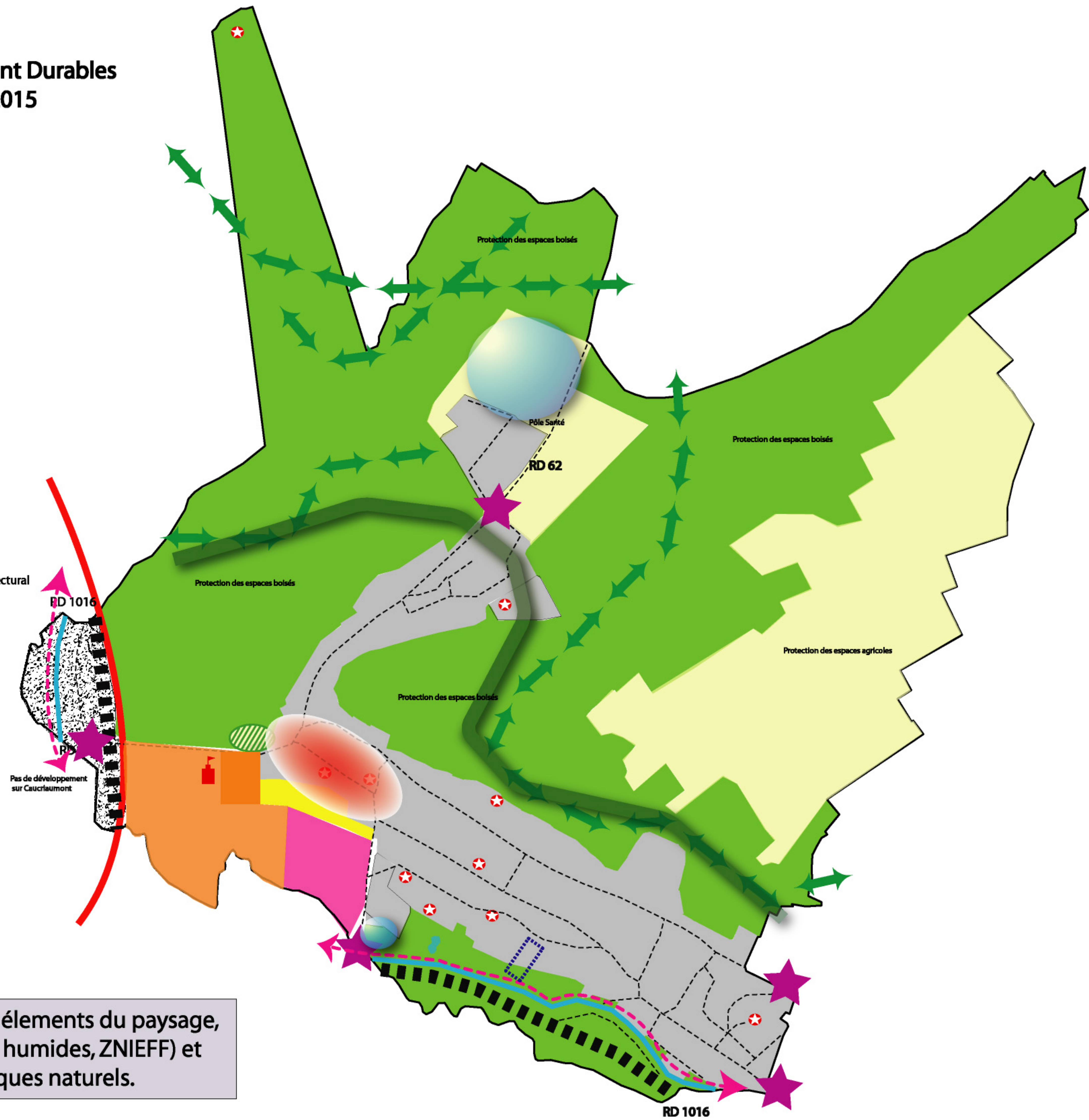
-  Préservation de l'espace naturel: Trame bleue
-  Préservation de l'environnement
-  Préservation des corridors écologiques
-  Préservation du corridor calcicole fonctionnel (SRCE)
-  Protection de l'espace Agricole

##### 3) Améliorer le cadre de vie des habitants

-  Protéger les éléments constitutifs de l'identité du village = patrimoine architectural
-  Pérenniser les équipements publics
-  Cheminements piétons à prévoir
-  Préservation du patrimoine bâti: Le château de Monchy Saint Eloi
-  Gestion des entrées de ville

##### 5) Pérennisation des activités et des services

-  Site de l'entreprise AFT - IFTIM à pérenniser
-  Développement des activités de tourisme et de loisirs
-  Projet de maraîchage
-  Site pollué = inconstructible pour l'habitat
-  Développement économique et services



Le projet entend également protéger les éléments du paysage, les données environnementales (zones humides, ZNIEFF) et prendre en considération les risques naturels.