

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONCHY HUMIERES

PLU APPROUVE LE 13 DECEMBRE 2006

1^{ERE} ET 2^{EME} MODIFICATION

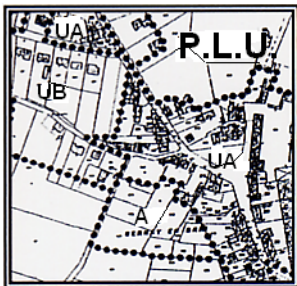
1^{ERE} ET 2^{EME} REVISION SIMPLIFIEE

Dossier de PLU approuvé en date
du 01 décembre 2006 et intégrant
deux modifications et deux
révisions simplifiées

LE MAIRE

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
2, rue de l'Eglise
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo.fr



PIECE N°4

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

COMMUNE DE MONCHY-HUMIERES (OISE)



Table des matières

Table des matières	2
1- Situation de MONCHY-HUMIERES	3
2-Orientations de l'aménagement	4
2.1 Démographie et Urbanisation.....	5
2.2 Vie locale.....	7
2.3 Caractère propre au village.....	8
2.4 Equipements communaux	9
2.5 Patrimoine, Sites remarquables et Environnement	10
2.6 Sécurité	11
2.7 Développement économique	12
2.8 Les transports.....	13
2.9 Activité agricole	13
3- Conclusion.....	14

1- Situation de MONCHY-HUMIERES

La commune de MONCHY-HUMIERES est située le long de la rivière l'Aronde et son urbanisation est concentrée dans un seul bourg. Son caractère rural n'est pas menacé par le développement du secteur de COMPIEGNE.

La vocation agricole du secteur garantit un équilibre habitat/campagne que la commune entend conserver. Cependant la disparition des petites entreprises agricoles a entraîné depuis plusieurs années une mutation de l'habitat. Progressivement l'habitat rural a évolué vers la résidence secondaire puis plus récemment vers la résidence principale. La population totale est de 592 habitants (INSEE 1999) avec un accroissement régulier jusqu'en 1990 suivi d'un léger tassement sur les années qui ont suivi. La construction d'un lotissement au début des années 80 a créé un effet passager d'augmentation et de rajeunissement de la population. Depuis les années 90 les tranches d'âges les plus jeunes ont régressé ce qui a pour effet de réduire les effectifs scolaires.

Elle dispose d'un patrimoine classé (église inscrite à l'inventaire des monuments historiques) et son centre bourg offre une architecture typique de la Picardie.

La partie sud du bourg est en zone inondable le long de l'Aronde.

L'activité agricole reste importante mais tend de plus en plus à se diversifier afin de pérenniser les installations et en assurer la rentabilité.

Un château et son parc accueille un golf en pleine expansion.

2-Orientations de l'aménagement

Les objectifs de la commune de MONCHY-HUMIERES concernent le développement contrôlé de l'urbanisation et la protection des sites et des richesses naturelles. Il s'inscrivent tout naturellement dans une logique de développement durable avec des changements notables de ses perspectives.

A ce titre ses orientations à terme sont :

- Garantir un niveau de croissance démographique permettant d'enrayer le déclin des effectifs scolaires
- Urbaniser de façon raisonnable en réponse à la demande, par la délimitation de zones constructibles en périphérie du bourg.
- Dynamiser la vie locale au travers de l'aménagement d'espaces publics, de jeux et de loisirs,
- Soutenir le commerce local et créer des animations.
- Conforter le caractère rural du bourg, en respectant son style d'architecture et sa structure spécifique linéaire.
- Prévoir les équipements futurs et les surfaces nécessaires
- Valoriser le patrimoine, les sites remarquables et protéger l'environnement
- Assurer la sécurité à la traversée du village et le long des routes départementales
- Permettre le développement d'activités économiques
- Améliorer les transports en commun de liaison vers les villes avoisinantes
- L'activité agricole.

Ces diverses orientations sont développées en objectifs en termes qualitatifs dans les paragraphes suivants. Elles s'appuient sur des projets concrets de réalisation qui pour certains d'entre eux permettront de satisfaire plusieurs objectifs.

La traduction de ces orientations s'exprime dans les documents qui composent le P.L.U. : le rapport de présentation pour la description de la situation du village, le plan de zonage et le règlement d'urbanisme pour leur définition spatiale et réglementaire.

2.1 Démographie et Urbanisation

Constatant la baisse des effectifs scolaires et un vieillissement de la population, la municipalité a engagé la révision du POS pour inverser ces deux tendances. Des zones NA ouvertes à l'urbanisation depuis de nombreuses années ainsi qu'un programme de préemption urbaine ne se sont pas réalisées. Les raisons sont multiples : parcellaire trop morcelé, absence de volonté des propriétaires pour leur mise en vente ou la réalisation d'opérations, viabilité insuffisante... Maintenir les effectifs scolaires, stabiliser la représentativité des différentes tranches d'âges afin de conserver une population homogène, maintenir un tissu urbain cohérent, favoriser la rentrée de ressources fiscales par les taxes d'équipement et d'habitation, disposer d'une dynamique de renouvellement et d'aménagement urbains constituent les objectifs de ce PLU. Le développement insuffisant de l'urbanisation à Monchy-Humières a des conséquences indirectes nombreuses en particulier pour la vie locale et commerçante de la commune. Il apparaît urgent de dynamiser l'offre en logement en s'appuyant sur des projets réalisables à court terme et susceptibles d'attirer de jeunes familles.

Des mesures sont donc prises concernant l'extension de l'urbanisation :

- les zones UA restent en zone U (bâti ancien) avec un règlement spécifique.
- Les zones urbanisées classées NA au POS qui ont été réalisées, passent en U.
- Les zones NA non urbanisées (Le vieux clos) sont maintenues (zone AU), l'extension initialement prévue vers le plateau au nord du bourg est différée et passe en IIAU, constituant ainsi une réserve foncière pour l'avenir. Le droit de préemption pourra ainsi continuer à s'exercer. La zone « Les Greuzettes » est différée. Elle constitue néanmoins une réserve pour l'avenir.
- En UA, afin de permettre la réhabilitation de bâti ancien dans le volume existant, il n'y aura pas de C.O.S., mais seulement une emprise au sol maximum et des règles d'alignement.
- La politique communale envisage de favoriser la création de nouveaux logements à l'Est de la commune dans les secteurs de la Briquetterie et du Centre équestre. La typologie de l'habitat sera diversifiée grâce aux possibilités qui seront offertes aux opérateurs et selon les secteurs repérés au plan de zonage de conversion des bâtiments agricoles en logements locatifs, et de construire des logements sous forme de lotissement ou de maisons individuelles. Cette diversité favorisera le maintien des décohabitants et des familles monoparentales et permettra l'accès à des logements pour les familles aux revenus modestes.

Cependant les changements de résidences secondaires en résidences principales permettront un renouvellement naturel des habitants et une augmentation modérée de leur nombre. Les urbanisations inscrites dans le tissu urbain existant seront maintenues.

Habitat

La loi S.R.U impose une réflexion sur la politique en matière de logement social et en particulier sur les actions favorisant l'accès au logement pour les faibles revenus.

Compte tenu de l'éloignement des transports en commun et des zones d'activité, le besoin de logements sociaux ne s'exprime pas de manière sensible sur la commune. La commune ne dispose d'aucun parc de logements pour satisfaire une demande mais prévoit un secteur en zone UA pour la réalisation d'un petit programme visant à la création de 3 ou 4 logements sociaux.

Les projets d'aménagement et de mutation des corps de ferme devraient offrir une gamme assez large de logements locatifs et permettre aux jeunes ménages de trouver des logements accessibles et compatibles avec leurs revenus.

Pour favoriser l'aménagement à titre privé de logements de petite taille, il n'y aura pas de taux d'occupation du sol en zone UA pour permettre la réhabilitation du bâti ancien.

Le règlement d'urbanisme favorisera la réhabilitation du bâti ancien et la résorption des « dents creuses ».

La commune favorisera tout projet d'habitation à loyer limité dans la mesure où il ne remettrait pas en cause la présence des activités de type commercial.

Maîtrise des projets des zones IIAU par décision municipale

Coefficient d'occupation des sols dans le tissu ancien afin de favoriser la réhabilitation du bâti ancien et la résorption des dents creuses..

2.2 Vie locale

De même que les besoins des familles augmentent au fil des ans en terme de services : maternelle, cantine, garderie, centre aéré, ... la présence de jeunes enfants et adolescents en nombre encore relativement important impose la prise en compte de leurs besoins en terme d'activités sportives et culturelles et à terme, de perspective d'emploi dans le secteur.

La présence de petits commerces, d'artisans et de la poste est à maintenir dans ce bourg relativement éloigné des grandes villes afin d'offrir un minimum de services de proximité, réduire l'isolement des personnes âgées et maintenir des lieux de rencontre favorisant les relations humaines.

La concentration des équipements publics existants : Eglise, Mairie, Ecoles primaire et maternelle, cantine, malgré l'absence de Place publique et de places de stationnement d'un côté, les salles des fêtes et des associations et la poste autour de la place du Château de l'autre, constituent des atouts intéressants pour créer un véritable centre bourg.

La seule Place publique située face au château n'est actuellement utilisée que comme aire de sport et qu'à l'occasion du passage annuel de la fête foraine.

Par ailleurs la commune envisage dans le cadre d'un contrat rural d'aménager près de la mairie un terrain omnisports. Ce plateau pourrait avantageusement se trouver près de l'église.

Le terrain de sport intercommunal étant à BAUGY, l'accès se fera depuis Monchy-Humières par un chemin piétonnier permettant de relier le bourg à ces installations, en toute sécurité.

Les trottoirs doivent être rendus aux piétons et aux poussettes ainsi qu'aux clients qui fréquentent les commerces locaux.

Une aire de jeux est prévue pour les enfants et constitue un lieu de convivialité facilitant les rencontres entre les parents et les assistantes maternelles et donc le développement d'un tissu relationnel plus riche et plus ouvert.

Un terrain de boules et des bancs sont prévus pour les plus anciens.

La présence d'un golf qui devrait être doté à court terme d'un club-house et d'un restaurant, et la résidence hôtelière qui devrait s'équiper d'une piscine couverte, bien que privé, contribueront aussi à l'animation du village.

2.3 Caractère propre au village

Le caractère de village-rue matérialisé par un bâti continu ancien le long des rues de Vaubrun et du Château, doit être préservé.

La traversée de la RD935 sert aussi de desserte des quartiers Est et Ouest du village.

Un développement urbain étant prévu à l'est de la RD935 le besoin de relier ce nouveau quartier au reste du bourg doit être satisfait en respectant les habitudes de circulation.

Le rôle central du centre bourg constitué des équipements publics et du château-golf sera renforcé.

L'activité agricole est encore importante dans le bourg et contribue au maintien du caractère rural de la commune. Il subsiste en effet quatre fermes en exploitation dans le tissu urbain et une en dehors. Le maintien de l'activité agricole doit permettre de limiter l'abandon et la dégradation des bâtiments de ces fermes. Dans le cas où telle ou telle entreprise agricole cesserait son activité, il faut autoriser leur conversion en logement ou en activité artisanale, dans le respect des volumes et du caractère de l'existant. En revanche le bâti de qualité médiocre pourra être avantageusement remplacé par des logements neufs.

Les règles imposées par Les Bâtiments de France autour de l'église classée : toiture, façades, clôtures,.... rendent les restaurations coûteuses mais contribuent à garantir la préservation des règles d'architecture locale.

Le mur délimitant le golf le long de la Rue de Gournay est en mauvais état. Sa requalification est nécessaire mais sans excès en raison du coût de restauration. Les pans de murs à conserver sont localisés en fonction de leur état et des vues à préserver.

Les entrées de bourg sont à mettre en valeur en interdisant le mitage, en particulier en venant de Braisnes.

Le caractère naturel de la vallée de l'Aronde sera préservé ainsi que les vues remarquables et les chemins qui la longent.

En conséquence les orientations du PLU veillent à ce que :

- Le centre du bourg voit son caractère architectural, dans le bâti ancien, préservé.
- Les limites actuelles de l'urbanisation du bourg soient respectées du point de vue du développement de l'urbanisation par un classement en zone U et des règles de constructions communes.
- Les Règles d'urbanisme favorisent la réhabilitation de l'existant en précisant la hauteur des constructions, la nature des matériaux, les toitures, les clôtures, le mode d'implantation par

rapport à l'alignement ou aux limites séparatives... Elles tiendront compte de l'existant et permettront d'éviter les projets qui ne s'intégreraient pas dans leur site.

- L'organisation du bâti autour de cours communes soit limitée à l'existant afin d'interdire la création de nouveaux quartiers présentant une trop forte promiscuité de voisinage. La création de nouvelles cours communes ne présentant pas un espace suffisant pour le stationnement et la circulation sera interdite.

- L'ensemble des dispositions d'urbanisme ne permette pas la réalisation d'opérations d'ensembles telles que les lotissements dans le centre ancien du bourg (zone U)

- Le choix des matériaux et des équipements urbains soit homogène et respectueux de l'existant.

- Les équipements publics tels que mairie, église, place, lavoirs, soient préservés et mis en valeur dans leur site.

- Des espaces verts soient créés.

2.4 Equipements communaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit anticiper les besoins futurs de la commune et indiquer les installations et les lieux à traiter en priorité.

La station d'épuration est récente et répond parfaitement aux besoins. Le niveau général des équipements est correct en dehors du réseau incendie et du réseau d'eau potable qui doit être refait.

Cependant afin de répondre aux besoins à venir des habitants la commune envisage de futures réalisations dont l'emprise est fixée, pour certains, sur les documents graphiques

A titre d'exemples:

- L'aménagement de la Place du château
- Locaux administratifs, associatifs et techniques
- Locaux scolaires et périscolaires
- Equipements ludiques et sportifs : aire de jeux pour enfants, terrain de boules, terrain omnisport.
- Jardins et espaces verts près de l'église
- La dissimulation des réseaux aériens à proximité des équipements communaux et dans toute extension d'urbanisation.

2.5 Patrimoine, Sites remarquables et Environnement

La protection des zones humides, des sites boisés et des vues remarquables constitue un axe majeur des orientations communales. Il convient de protéger les éléments sensibles aux effets de l'urbanisation (les éléments remarquables du paysage repérés seront protégés) :

- Les entrées de bourgs et hameaux, les vues depuis les sorties du bourg et le long des routes départementales ,
- Le terrain de golf et ses parties boisées restent inconstructibles
- Les espaces boisés classés, les jardins, les vergers et les bosquets qui participent à la qualité du paysage.
- Le patrimoine communal et les édifices publics seront réhabilités et mis en valeur : Mairie, Eglise, serre et bâtiments alentour, les lavoirs municipaux, les ponts,...
- Les bâtiments remarquables privés seront repérés et protégés (château et ses annexes)
- La dissimulation progressive des réseaux aériens en fonction de l'intérêt du site et des programmes d'aide au financement
- La préservation de zones humides, des sources et des peupleraies
- Les corps de ferme du centre bourg qui ne sont plus adaptés à l'activité agricole, pourront être convertis en logements mais en respectant les volumes et l'aspect extérieur d'origine.
- La Protection de l'Aronde grâce aux mesures en faveur de l'assainissement.
- L'Entretien des rus et des berges de l'Aronde, en relation avec les propriétaires et le syndicat intercommunal.
- L'Aménagement et l'entretien du réseau de chemins ruraux (plan des chemins)
- Les décharges sauvages seront traitées.
- Le traitement paysager des zones d'activités économiques, artisanales et industrielles projetées, en particulier la ZAE prévue sur le plateau devra du fait de son importance faire l'objet d'une réglementation stricte permettant de garantir la meilleure intégration dans le site . Le projet devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU et d'une enquête publique. Le type d'activités qui sera accepté devra respecter l'environnement.
- La ferme du Bois actuellement en zone agricole restera éloignée de l'urbanisation.

2.6 Sécurité

La traversée de la RD935 pose des problèmes de sécurité au croisement avec la RD 73 et aux entrées de village. La circulation automobile est intense sur cette départementale et des études de sécurité montrent la nécessité absolue de ralentir les véhicules qui transitent entre l'autoroute A1 et COMPIEGNE.

L'aménagement d'un feu tricolore et d'un tourne à gauche a déjà réglé une partie du problème de vitesse, mais le manque de visibilité reste un problème que seul un aménagement de village pourra résoudre.

Par ailleurs l'observation de la circulation dans le bourg et le développement urbain envisagé dans le quartier de la Briquetterie et du centre équestre montre le rôle croissant du carrefour desservant l'Avenue du Château d'un côté et le Lotissement de l'Aronde de l'autre.

Ce carrefour devra faire l'objet d'un aménagement qui renforcera le sentiment d'être en ville et incitera les véhicules à ralentir que se soit simplement pour traverser MONCHY-HUMIERES ou pour accéder aux différents quartiers situés à droite ou à gauche de cette départementale.

Les entrées de village devront elles aussi contribuer à faire ralentir les véhicules par des aménagements qui donneront l'impression d'être en zone urbaine : plantations, panneaux, passages pour piétons, marquages au sol,...

Une piste cyclable est prévue le long de la RD 935 pour rallier le terrain intercommunal de football de BAUGY. Un bouclage avec cette commune sera réalisé grâce à l'aménagement d'un chemin débouchant Rue du Château.

Des sentiers pédestres et des chemins de randonnée et de promenade sont réservés au VTT et aux piétons tout autour du bourg (voir plan des chemins).

Les constructions sont interdites en zone inondables ND. En particulier, bien que les terrains en bord de l'Aronde aient été anciennement remblayés et ne soient plus inondables, on limitera l'urbanisation de ces zones.

Deux emplacements sont réservés pour l'élargissement de la rue du Couvent ER7 et en prolongement de la rue des Alouettes ER15

Dans le bourg les trottoirs doivent être réservés aux piétons, les places de stationnement de véhicules sont matérialisées, afin de pouvoir circuler à pied et en toute sécurité autour des équipements et pour accéder commodément aux commerces (rue de Vaubrun).

La place du château et la partie de la rue du château qui conduit aux bâtiments publics (Mairie, école, église) fera l'objet d'un traitement particulier pour favoriser la liaison et la circulation piétonne en centre bourg. : traitement particulier de la chaussée, zone 30, balisage.

La place du château sera aménagée avec une aire de jeux pour les jeunes enfants.

Il n'y aura aucune activité dangereuse ou source de nuisance en zone urbaine. (*cartoucherie ?*)

2.7 Développement économique

Soucieuse d'améliorer la vie locale et de maintenir l'équilibre emplois/habitants la commune encourage le maintien, l'extension et la création d'activités commerciales, artisanales et agricoles afin de garantir les ressources fiscales.

Les activités de proximité et de services contribuent à la vie locale. Compte tenu de sa petite taille MONCHY-HUMIERES peut s'enorgueillir d'accueillir en plus du service public de la Poste, un café-tabac, une boulangerie, un chauffagiste, un garagiste, des entreprises d'informatique, de casse-auto, de maçonnerie, et le golf ce qui favorise l'emploi local et fournit des services appréciés dans les petites communes. La commune favorisera le maintien de cet artisanat local.

Les activités commerciales et artisanales sont autorisées en zones UA et UB sous réserve qu'elles respectent l'environnement et la tranquillité du voisinage.

Pour tenir compte l'évolution des besoins de l'intercommunalité la commune propose l'aménagement d'une zone d'activités IIAUx de 30 à 40 hectares sur le plateau au lieu-dit « Le pendu ». Son accès se fera en toute sécurité à partir de la RD935, donc sans incidence sur la circulation interne au village.

L'activité du golf pourra continuer à se développer : club-house, piscine couverte, hôtel-restaurant.

La petite zone économique actuelle sera maintenue (Au-dessus de l'Abbaye).

Les constructions d'habitations futures resteront suffisamment éloignées du Moulin afin de ne pas subir les nuisances générées par ce moulin encore en activité.

Le centre équestre verra ses installations déménager pour être transformées en logements locatifs. Il devrait de se déplacer au Nord-Est de la commune au-dessus de la RD73.

2.8 Les transports

La commune est bien desservie pour ce qui concerne la voirie départementale.

L'usage du véhicule automobile est majoritaire sur la commune, mais l'augmentation du trafic par car aurait pour avantage de réduire l'utilisation du véhicule personnel pour se rendre à son travail ou accéder à une gare de liaison ferrée et de faciliter le déplacement de jeunes depuis leur domicile jusqu'aux collèges ou lycées, voire pour accéder à des lieux de loisirs ou de culture (cinéma, bibliothèque,...).

Des abris-bus sont installés

Le transport scolaire est organisé pour les écoles maternelles et primaires par le Regroupement Pédagogique Intercommunal de MONCHY-HUMIERES, BAUGY et BRAISNES.

Le transport vers le Collège de Ressons et les lycées de Ressons et Compiègne est assuré pendant les périodes scolaires par des lignes de cars régulières.

2.9 L'activité agricole

L'activité agricole sur le plateau contribue à la préservation du paysage rural.

L'activité agricole participe aussi à l'entretien des bois, des chemins et des haies.

Quatre fermes sont situées dans le tissu urbain et pourront soit continuer à se développer ou se convertir en logements. La ferme située en zone agricole et éloignée du bourg pourra changer de destination mais principalement pour de l'activité ou du service. Il n'est pas souhaitable de générer de l'habitat en un lieu excentré du bourg.

Les conversions des fermes seront possibles pour des usages de type centre équestre, gîtes ruraux, vente de produits du terroir.

La limitation de l'urbanisation contribue à la préservation de l'activité rurale et interdit le mitage.

3- Conclusion

Les objectifs et les orientations communales définies ici permettront de favoriser une expansion démographique modérée grâce à la délimitation de zones constructibles susceptibles de s'urbaniser à court terme et de dynamiser la vie locale. La commune entend participer à l'essor économique de la Communauté de Communes à laquelle elle appartient en créant une importante zone d'activité économique en dehors de la zone urbaine.

Elle entend cependant conserver son caractère rural en respectant l'architecture du centre ancien du bourg, en mettant en valeur les équipements communaux, et en permettant d'évoluer et de protéger les vues donnant sur la vallée de l'Aronde et les zones naturelles.

Ils s'inscrivent dans ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans tous les documents qui l'accompagnent.