

Commune de MONNEVILLE

1 place de Friege  
60240 MONNEVILLE  
Courriel : mairiedemonneville@orange.fr  
Téléphone : 03 44 49 81 30

# PLAN LOCAL D'URBANISME

03U15

Rendu exécutoire  
le



**P.A.D.D**  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Date d'origine :  
Novembre 2018

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **14 Septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **15 Novembre 2018**

*Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

*Participation financière :* Conseil Départemental de l'Oise



# PLAN LOCAL D'URBANISME

03U15

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :  
Novembre 2018

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **14 Septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **15 Novembre 2018**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



## Commune de Monneville

1 place de Friege  
60240 MONNEVILLE  
tél : 03 44 49 81 30  
Courriel : mairiedemonneville@orange.fr

## Urbanistes

### Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N.Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Février 2016 ajusté  
en Novembre 2018

MONNEVILLE

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 (article L.123-1 jusque fin décembre 2015) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

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 bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. 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 la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Monneville en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en Octobre 2015. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors des réunions de travail en date du 17 mars 2015. En février 2016, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans une lettre d'informations municipales diffusée dans tous les foyers courant mars 2016 et par la mise à disposition de ce rapport et du rapport de diagnostic en mairie, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

# Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

## Accueillir de nouveaux habitants pour conforter le rôle de bourg à l'échelle intercommunale

### ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a connu une hausse globale ces 40 dernières années, particulièrement importante sur la période 1990-2007 qui a accueilli 2 opérations de lotissements sur la commune (de la rue des Vignes et de l'école). Cependant, la tendance est à la stagnation ces dernières années (0,17 % de taux d'évolution annuel moyen entre 2007 et 2012), le taux de croissance annuel moyen étant inférieur au département et à la CCVT). Monneville, en tant que partie d'un «bourg relais» sur le territoire du Vexin-Thelle, reste située dans un secteur rural attractif à proximité du pôle urbain de Cergy-Pontoise, porte d'entrée de l'agglomération parisienne. Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.

- La maison de retraite (environ 50 résidents) vient en quelque sorte biaiser les données concernant le vieillissement de la population sur la commune, son départ aura un impact notable sur la structure de la population communale. La commune suit globalement les tendances communautaire et départementale. La part des 0-14 ans s'est stabilisée sur la période 2006-2012 ce qui indique que des ménages avec enfants continuent de venir s'installer sur la commune. On constate cependant un glissement progressif des individus de la tranche d'âge 30-44 ans vers la tranche d'âge supérieure, ce qui signifie que les personnes venues s'installer dans le lotissement sur la période 1990-2000 n'ont pas été remplacées. L'équilibre des tranches d'âges est à maintenir dans les années à venir afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux, comme l'école. Il est notamment possible d'agir sur l'offre en logements. La réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps, au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement»), pourrait permettre une gestion plus équilibrée des besoins en équipements

- Le projet communal vise à déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir, compatible avec le SCOT et répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants et tenant compte des données précédemment évoquées.

### ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour accepter la croissance démographique en respectant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle, dans l'optique de conforter le rôle de «bourg» tenu par Monneville à l'échelle intercommunale (frange est du Vexin-Thelle). L'évolution démographique de la commune est maîtrisée au regard des évolutions passées et de leur traduction en termes de consommation d'espaces, en limitant les secteurs à aménager et en misant sur des opérations d'aménagement, à l'horizon 2030, permettant de rééquilibrer la répartition par tranches d'âge.

- Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies en permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Monneville, surtout dans l'hypothèse d'une augmentation du foncier, puis de pouvoir évoluer dans leur parcours résidentiel sur la commune en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. Proposer une ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs identifiés en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030 et des disponibilités identifiées dans la trame urbaine déjà constituée.

- Atteindre un taux de croissance annuel moyen réaliste d'environ 1% de 2012 à 2030, engendrant un gain d'environ 160 habitants, soit 1000 habitants possibles en 2030, ce qui se traduit par une moyenne de 3 à 4 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis lors de la transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales, l'aménagement de logements au sein de bâtiments existants acceptant une mutation, en particulier sur les corps de ferme, l'urbanisation des terrains encore libres de construction dans la trame urbaine constituée, ainsi que par l'urbanisation progressive des secteurs identifiés.

Scénario envisagé : Hypothèse de croissance sur la base de la période récente (1999-2012) pour compter 1000 habitants en 2030

| 1999 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>99/12 | 2012 |
|------|------------------------------------------|------|
| 740  | 0,95%                                    | 837  |

| 2012 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>12/20 | 2020 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>12/25 | 2025 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>12/30 | 2030 |
|------|------------------------------------------|------|------------------------------------------|------|------------------------------------------|------|
| 837  | 0,98%                                    | 905  | 0,99%                                    | 951  | 0,99%                                    | 1000 |

+ 163 habitants

Soit  
l'équivalent  
de 65  
ménages,  
entre 3 et  
4 ménages  
par an en  
moyenne

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

| 1999 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>commune | 2011 |
|------|--------------------------------------------|------|
| 234  | 0,99%                                      | 274  |

| 2012 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>12/20 | 2020 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>12/25 | 2025 | taux d'évol.<br>annuel<br>moyen<br>12/30 | 2030 |
|------|------------------------------------------|------|------------------------------------------|------|------------------------------------------|------|
| 276  | 2,06%                                    | 325  | 2,09%                                    | 361  | 2,08%                                    | 400  |

+ 124 logements

Soit entre 6  
et 7  
nouveaux  
logements  
par an

# Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

***Rendre possible la réalisation d'environ 124 résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés***

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le stock de logements vacants et de résidences secondaires, ainsi que le nombre de dents creuses, **offrent un potentiel limité de création de nouveaux logements dans la trame urbaine déjà constituée**. Quelques poches à enjeux d'urbanisation peuvent être repérées sur la commune, sur les anciennes zones NA repérées au POS ou à l'intérieur des parcelles de grandes propriétés. On compte plusieurs opérations de division de grands logements (comme les corps de ferme) sur la commune, qui présente encore un potentiel important tandis que la maison de retraite va être délocalisée offrant un potentiel de reconversion en logements. Ce type d'opérations pourrait être encadré par la commune.

- Suivant le scénario envisagé de croissance de la population, il convient de le traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du potentiel dans le bâti déjà existant (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, et de l'intérêt à ne pas déséquilibrer le fonctionnement urbain de la commune.

- **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (85% des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, ou pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, n'est pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein de la trame urbaine déjà constituée**, pour un total estimé à 70 logements après pondération compte tenu du risque de rétention foncière, soit une quinzaine de logements possibles sur des terrains encore libres de construction, 15 à 20 logements résultant de la transformation de bâtiments existants (plus particulièrement sur les deux corps de ferme près du centre du bourg, appelés à évoluer dans leur fonctionnement), une vingtaine de logements sur le site de la maison de retraite délocalisée, une quinzaine de logements résultant de la transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales.

- La mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés implique **environ 124 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2030**. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière, **le nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains à aménager serait d'environ 54**, pouvant être ajusté en cours d'application du document suivant le degré de renouvellement constaté des occupants au sein des logements existants et suivant la confirmation du desserrement des ménages. Il est proposé de délimiter **3,6 à 4 hectares à urbaniser avec une densité moyenne globale de 12 à 15 logements à l'hectare suivant le SCOT**. Il s'agit de : une poche d'environ 0,3 ha venant en continuité de la maison de retraite, un secteur de 2,8 ha sur une partie de l'emprise de l'ancienne zone NA du POS entre la rue de Marquemont et la rue de Tumbrel (en tenant compte de la présence d'une activité agricole), une poche de 0,5 ha sur l'arrière de grandes propriétés accessibles depuis la rue de la Croisette, une poche de 0,4 ha ruelle des Jardins. Cette dernière poche ne pourra être réalisée qu'à long terme au regard des bilans d'application du PLU en matière de logements dans les neuf premières années de l'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

- Porter un effort de construction vers la **réalisation de logements de taille moyenne** (2-3-4 pièces) **en accession ou en location privée et publique** permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement (en collectif ou en petite maison) et aux personnes âgées en maison de revenir vers un logement plus adapté. Il est proposé d'atteindre **au moins 17% des résidences principales en offre de logements répondant à un objectif de mixité (locatif notamment), en particulier sur les opérations nouvelles autorisées**.

# Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

***S'assurer du bon fonctionnement et du développement des polarités identifiées en envisageant leurs évolutions en lien avec le développement de la commune et des communes du secteur***

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité, répondant à une partie des besoins des habitants. Les équipements et services de proximité forment une première polarité autour de la place du Friège avec la mairie, la salle communale et la boulangerie. La maison de retraite et le cabinet médical en forment une seconde. Les autres équipements et services sont disséminés dans la trame urbaine du bourg. **Le SCOT du Vexin-Thelle considère Monneville et Fleury comme communes constituant d'un bourg relais sur le territoire, il convient donc de ne pas contraindre l'évolution de ces équipements et de ne pas limiter l'extension des bâtiments qui les accueillent.**

- Il convient de **s'interroger sur le rôle structurant de ces polarités dans l'organisation du village** en fonction des opportunités de poches urbanisables à saisir. **L'offre de stationnement** à proximité de ces équipements pourrait être améliorée, notamment aux abords de l'école.

- La maison de retraite, qui constituait une polarité importante sur le village est amenée à être délocalisée hors de la commune. **Il convient d'encadrer la reconversion de ses bâtiments bénéficiant d'un emplacement intéressant dans le bourg.** Le terrain de sports et loisirs au nord du village pâtit de sa situation périphérique et reste peu utilisé par les jeunes du village ou par l'école. Cette dernière utilise un terrain contigu à ses locaux, au sud, pour ses activités sportives. **Une relocalisation de l'équipement sur un espace plus central du bourg pourrait être envisagée.**

- Laisser la **possibilité à chacune de ces polarités de pouvoir se développer sur place**, en particulier pour contribuer au dynamisme du bourg et en confirmant leur vocation dominante. Les choix de **délimitation des nouvelles zones à urbaniser contribuent à renforcer la polarité principale** «équipements publics/commerces» qui tient un rôle majeur dans la fonction de bourg relais tenu, à l'échelle de l'intercommunalité, par Monneville en complémentarité avec Fleury.

- **Permettre une évolution sur place du site de l'école**, au regard des besoins futurs qui pourraient concerner cet équipement, en préservant les emprises encore disponibles. Améliorer les conditions d'accès et de stationnement à cet équipement scolaire, en particulier à l'ouest à partir du terrain de sports.

- **Engager une réflexion sur la reconversion de la maison de retraite** en privilégiant un usage en logements qui pourraient s'accompagner de services à la personne. **Maintenir à son emplacement le terrains de sports et de loisirs situé au nord du bourg, mais repenser ses accès** en les rendant plus sécurisés, en particulier pour les enfants, **et améliorer les conditions de son utilisation** pour en faire un véritable lieu de vie et de détente pour tous les habitants.

# Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

***Garantir une évolution adaptée des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités ; offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement***

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- L'activité économique du village repose pour une bonne part sur des activités communales (mairie, école), libérales ou artisanales disséminées dans la trame urbaine. **Les dispositions du futur PLU ont à tenir compte des évolutions possibles de ces activités tout en trouvant une corrélation appropriée avec la vie et le caractère pittoresque du bourg.**
- **Le potentiel touristique de la commune est à valoriser** dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines, suivant les orientations du SCOT du Vexin-Thelle. Monneville bénéficie d'une richesse paysagère et d'un monument historique classé (Eglise de Marquemont) et compte une offre d'hébergement touristique sur la commune.
- **Les projets des agriculteurs de la commune et des agriculteurs qui exploitent les parcelles sur la commune sont à prendre en compte dans le futur document d'urbanisme afin d'établir une réglementation adaptée** (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants, ne pas limiter l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.).

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune** qui répond à une partie des besoins des habitants du secteur, **en laissant la possibilité aux activités commerciales, artisanales ou de services, de se développer au sein du périmètre urbanisé**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Le maintien et le renforcement d'une activité commerciale et de services de proximité participeraient pleinement au rôle de bourg relais.
- **Encourager les projets touristiques** à l'échelle communale. Valoriser les liaisons vertes (chemins) du bourg vers les buttes de Rosne, vers l'église de Marquemont, vers la vallée de la Troësne, en tenant compte des circuits de promenade portés par la Communauté de Communes du Vexin-Thelle.
- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité, hors agglomération, en prenant en compte les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère. Tenir compte des projets agricoles identifiés par le diagnostic par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

# Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

*Maintenir de bonnes conditions de traversée de la commune par la RD3, mieux répartir les flux de circulations dans le bourg et vers les écarts en encourageant les déplacements en modes doux, mettre aux normes la station de traitement des eaux usées*

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **bourg** est traversé sur un axe nord-sud par la RD3 accueillant une circulation relativement importante alors qu'elle traverse directement le secteur aggloméré, auxquelles sont raccordées en plusieurs points les voies communales et autres voies départementales. La traversée de cette voie par les piétons sur le bourg est à sécuriser à proximité des équipements publics.

Le **réseau viaire du village repose sur des voies étroites ou se finissant en impasse**, où la circulation des engins agricoles ou camions peut être perturbée par le stationnement sur voirie, plus particulièrement sur la rue/place du Durant (en direction des locaux d'activités à l'extrémité de la rue du Moulin)

- La **trame urbaine est traversée par de nombreuses sentes** issues de l'héritage agricole du secteur. Un itinéraire est repéré sur les plans des Marcheurs de l'Oise passant à proximité de Marquemont. Le réseau des voies piétonnes pourrait être davantage mis en valeur sur la commune et relié à un réseau intercommunal. Il en est de même pour les voies cyclables, une réflexion pourrait être menée de concert avec les communes voisines, afin de relier les équipements des communes et notamment améliorer l'accessibilité du terrain de tennis de Tourly.

**Le déploiement de cheminements internes au secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à favoriser les circulations douces** et participe à la qualité du cadre de vie.

- Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. La **station d'épuration connaît des problèmes de conformité** à l'heure actuelle. Une remise au norme de l'équipement devra être réalisée avant la fin du processus d'élaboration du PLU. Sur les **hameaux, les capacités plus faibles des réseaux pourraient limiter leur extension**. Une réflexion reste à mener avec la CCVT autour de la gestion de l'assainissement non collectif dans les écart. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est jugée plutôt bonne actuellement. La commune pourrait être raccordée par la fibre dès 2018.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Etudier avec le **Conseil Départemental de l'Oise** (compétent sur les routes départementales), la sécurisation des principaux croisements sur la RD3 et **l'aménagement de l'entrée du bourg nord où transite bon nombre d'enfants et de parents pour accéder à l'école et au terrain de sports**, ainsi que le croisement entre la rue de Tumbrel (RD508) et la rue du Baloché.

Profiter de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour organiser des bouclages de circulation en mesure de mieux répartir les flux de circulation à l'échelle de la trame urbaine. Envisager la mise en place d'un schéma de circulation à l'échelle du bourg permettant d'améliorer les conditions de stationnement sur l'espace public. Dans le bourg, **optimiser les conditions de stationnement en marge de la voirie** par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages.

- **Améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos)** au sein du bourg, du bourg vers les écarts et vers les espaces agricoles et naturels. Assurer un continuité piétonne sécurisée entre les 3 polarités du bourg. Relier les cheminements à l'échelle du bourg avec ceux s'inscrivant dans les circuits de promenade à l'échelle du territoire (circuits de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle) et au-delà (territoire voisin des Sablons et au sud vers l'Ile-de-France), dans le cadre d'une valorisation touristique et une amélioration du cadre de vie.

- Veiller au **maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable** et de gestion adaptée des eaux usées par le raccordement du réseau communal à la nouvelle la station intercommunale de traitement des eaux usées implantée à Fleury, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. Etudier la possibilité d'une desserte de la commune en gaz de ville (depuis la canalisation de transport existante qui traverse le territoire communal) pour **contribuer à la diversification du bouquet énergétique**. Réaliser **progressivement les renforcements du réseau électrique** qui s'avèreraient nécessaires. Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise **en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit)**.

# Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

***Une gestion des paysages naturels et bâtis visant à accompagner l'insertion des développements urbains possibles dans le paysage ouvert et cherchant à valoriser le patrimoine bâti***

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal occupe une **situation charnière entre les entités géographiques du Plateau du Vexin et de la Vallée de la Troësne**. Ces deux entités s'opposent par leur altitude et sont séparées par cette rupture boisée marquante dans le paysage, la Cuesta du Vexin. Le bourg de Monneville est situé sur la ligne de crête, offrant des percées visuelles intéressantes vers le plateau cultivé. Entre le bourg et ses écarts, les ambiances sont très diversifiées entre les paysages fermés par les masses boisées de la Cuesta ou les paysages ouverts du plateau s'ouvrant vers l'est vers sur le paysage emblématique des Buttes de Rosne. La qualité paysagère de la commune est vérifiée par son inscription dans le site inscrit du Vexin français et pour partie au site classé des Buttes de Rosne. **Les enjeux portent donc sur la préservation de cette variété paysagère et sur la gestion des espaces de transition** entre ces différentes structure.

- La **couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal**. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. La Cuesta du Vexin (ou d'Île-de-France) possède un rôle paysager et de limitation des ruissellements non-négligeable pour la commune. Les **masses boisées** sur le plateau cultivé, de taille réduite, viennent compartimenter cette grande étendue ouverte. Les **éléments plantés** comme les haies ou les placettes végétales qui parsèment le bourg sont des éléments du patrimoine paysager de Monneville à conserver et à valoriser. Il convient donc de **s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités et cultivés et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal**.

- **Monneville bénéficie**, sur une partie encore importante du bourg, **d'un bâti ancien de qualité** marqué par des rues étroites, des grandes maisons de bourg, et des murs anciens. Marquemont abrite un monument historique classé. La valorisation de ce bâti patrimonial contribuera à préserver l'image du village. Le village étant particulièrement visible par sa situation en haut de plateau, le **traitement paysager des entrées de bourg et l'intégration des habitations récentes au paysage devra faire l'objet d'une attention particulière**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites d'extension de l'urbanisation, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le développement du bourg retenu privilégie le remplissage des emprises libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, en cherchant à préserver **les trames végétales qui bordent la frange est et les coeurs d'îlot occupés par des jardins**, afin de contribuer à l'insertion du bourg dans ce paysage largement ouvert de plateau agricole. L'extension possible au nord-est s'accompagnera de la constitution d'une frange végétale venant souligner les abords de la trame bâtie. Veiller à la préservation des perspectives visuelles donnant sur le bourg, l'espace agricole et les entités boisées, en particulier vers les buttes de Rosne.

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des trames boisées** notamment entre les bois organisés en massif déjà soumis à la législation forestière et/ou à un plan simple de gestion, et les éléments plantés plus ponctuels (remise boisée, haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et jardins) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées. **Identifier comme étant à préserver, ces micro-éléments de paysage** (haies, alignement d'arbres, arbres des parcs et jardins, etc.) **jouant un rôle majeur dans l'insertion paysagère des entités bâties** et pouvant contribuer à retenir les terres sur les coteaux les plus abrupts à proximité des secteurs urbanisés.

- Préserver et **mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en s'appuyant sur la plaquette de recommandations architecturales sur le Vexin-Thelle. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres**, méritant d'être préservés au titre de l'article L.151-19 (article L.123-1-5 jusqu'à fin décembre 2015) du code de l'urbanisme. Valoriser les entrées de bourg par des aménagements paysagers spécifiques à définir, en particulier l'entrée sud par la RD3 qui correspond à une entrée dans le territoire du Vexin-Thelle identifiée au SCOT.

# Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

***Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales du bourg***

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, notamment concernant les remontées de nappes, dues à la proximité du cours d'eau et à la présence de nombreuses sources en sous-sol sur le bourg ; les coulées de boue favorisées par la présence de nombreux talwegs ; les effondrements notamment autour des carrières à proximité de Marquemont. Afin de **limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, la bonne gestion des eaux pluviales est à maintenir.**

- Le territoire communal n'abrite qu'un nombre limité de **sensibilités écologiques**, qui se rassemblent autour de la cuesta du Vexin (ou d'Île-de-France). Cette dernière constitue une continuité écologique et est repérée au SCOT comme une continuité principale à l'échelle du territoire. Cette cuesta est également repérée comme corridor arboré, la Troësne comme espace participant à la trame bleue du Vexin-Thelle, et les carrières de Marquemont comme réservoirs de biodiversité chiroptérologique.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des **objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction** implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval** notamment celles arrivant du plateau sud et traversant les écarts de Marquemont et de Bellan. Prendre en compte le risque de remontée de nappes en veillant à maintenir des emprises non imperméabilisées. Proposer un usage des sols adapté à proximité des cours d'eau afin de contribuer à atteindre les objectifs de qualité des eaux et de bon fonctionnement du milieu naturel associé à la zone à dominante humide.

- **Inscrire en zone naturelle au plan les secteurs non urbanisés dans des espaces à fortes sensibilités écologiques et paysagères, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large.** La pérennité des principaux espaces boisés du territoire communal ainsi que les choix de développement urbain contenant l'urbanisation aux limites actuelles du périmètre déjà aggloméré, mettant fin à l'étirement de la trame bâtie, répond à un objectif écologique fort et répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, **sans porter atteinte aux continuités écologiques.** Les orientations du projet communal visent à garantir une bonne fonctionnalité du cours d'eau qui traverse le territoire.

- Etablir une **réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, en particulier dans les secteurs à urbaniser, **tout en préservant la qualité architecturale du bourg** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

03U15

Rendu exécutoire  
le



## TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :  
Novembre 2018

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **14 Septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **15 Novembre 2018**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

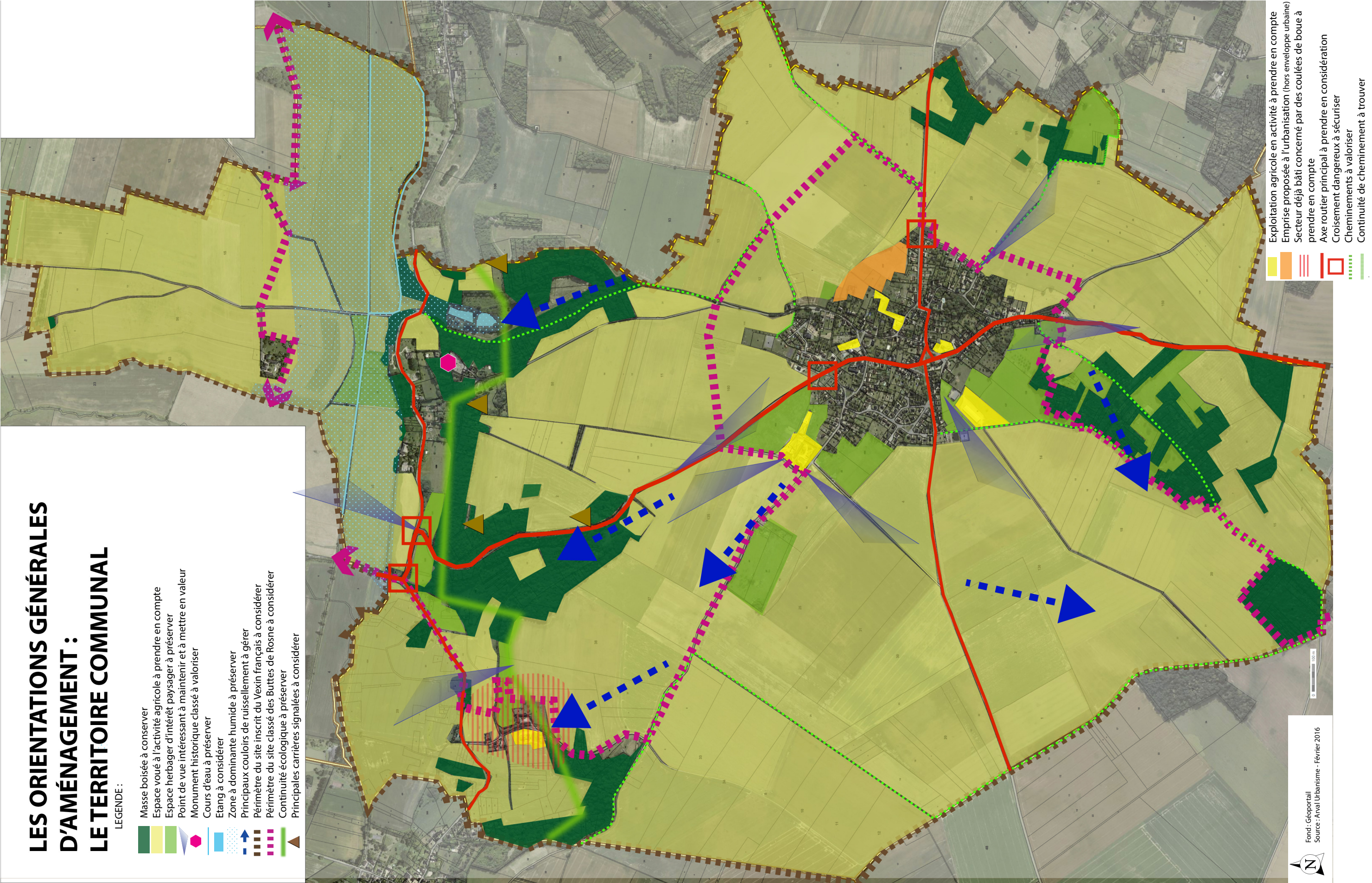
Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire



# Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le bourg

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : LE BOURG

