

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MORTEFONTAINE-EN-THELLE

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables



3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
18 Décembre 2023

LE PADD - ASPECTS GENERAUX

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° 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** ;*

*2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.*

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

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mortefontaine-en-Thelle, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de la révision du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis en séances de Conseil Municipal du 28 mai 2019 et du 14 février 2022 afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Les grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal sont exposés dans la suite du document.

I - PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

CONSTAT

Le territoire communal se compose de deux entités paysagères (plateau et vallées sèches) séparées entre elles par des boisements se situant le plus souvent le long des coteaux.

Le village est implanté en fond de vallon. Son développement suit la forme du vallon (forme linéaire) ; toutefois, l'urbanisation a entamé les versants (majoritairement le versant ouest). Les boisements en lisière de village floutent parfois les limites entre la zone urbaine et la zone naturelle. La visibilité du village reste très limitée en raison du relief (vallon étroit et sinueux) et de la végétation (boisements). Le hameau de La Mare d'Ovillers se positionne en revanche sur le plateau ; il reste discret dans le paysage car il est adossé à un massif boisé.

S'agissant de la sensibilité environnementale, le territoire communal ne compte aucun site NATURA 2000 ou ZNIEFF, mais est traversé par plusieurs corridors écologiques lesquels rejoignent les ZNIEFF sur le territoire d'autres communes (Esches, Novillers, Dieudonné).



Lieu-dit « le Bec au Vent »

LES ORIENTATIONS

➤ **Préserver les alignements et bandeaux composés d'arbres et d'arbustes.**

➤ **Reconnaître le caractère paysager et environnemental des boisements**

Le territoire communal est riche de boisements ; ils accompagnent chacune des entités paysagères et jouent un rôle important dans la lutte contre les ruissellements et l'érosion.

➤ **Veiller à l'impact paysager des espaces urbanisés (coteau/versant).**

Le village se développe en particulier sur le versant ouest du vallon (versant doux). Actuellement, les caractéristiques des constructions sont telles que l'impact paysager est très contenu. Il s'agira de maintenir la bonne intégration paysagère des constructions (dispositions architecturales et paysagères).

➤ **Préserver l'essentiel des espaces agricoles et naturels du territoire communal.**

L'artificialisation des sols constitue un processus irréversible qui suppose une gestion très économe des espaces agricoles et naturels. La lutte contre l'artificialisation des sols, dernièrement renforcée par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, appelle dans ce contexte à la plus grande sobriété foncière.

➤ **Préserver les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental (corridors écologiques, ...).**

II - GESTION DES ESPACES AGGLOMERES

CONSTAT

A - AMBIANCES URBAINES ET PATRIMOINE BATI

Au niveau du village, les plus fortes densités bâties s'observent à proximité de l'église où sont présents d'anciens corps de ferme. En s'éloignant de ce cœur originel, la structure de la trame bâtie se diversifie (suite à des divisions parcellaires et au comblement de dents creuses). Une section de la rue de l'Eglise présente une ambiance emblématique « des noyaux anciens » (peu de visibilité sur les espaces privés, caractère minéral de la rue) ; les constructions sont majoritairement en brique.



Rue de la Lande

Les secteurs pavillonnaires se positionnent en extension du village et du hameau (rue Basse, rue de Saint Geneviève, rue de Laboissière-en-Thelle, rue de la Lande et rue de la Mare d'Ovillers). Les ambiances urbaines de ces secteurs sont fortement influencées par les caractéristiques des clôtures.



Trame bâtie cœur de village



Trame bâtie « secteurs pavillonnaires »
(hameau et village)



LES ORIENTATIONS

✎ Adapter les règles d'urbanisme aux ambiances urbaines ressenties.

En matière d'ambiances urbaines, le diagnostic a souligné l'existence de secteurs où prédomine du bâti ancien, et d'autres plus récents à dominante pavillonnaire. Ces différents secteurs présentent leurs propres caractéristiques en termes d'architecture, d'implantation, de densité, etc. Il convient de préserver cette variété d'ambiances, par la mise en place de règles adaptées aux tissus existants.

✎ Préserver les ambiances urbaines aux abords de l'église.



Rue de l'Eglise

II - GESTION DES ESPACES AGGLOMERES (suite)

CONSTAT

B - QUALITE DU CADRE DE VIE, DEPLACEMENTS (VOIRIE ET MOBILITE URBAINE) ET DYNAMIQUE URBAINE

L'identité d'un espace aggloméré est étroitement liée à la présence, à la qualité et à l'accessibilité des espaces et équipements publics. L'agglomération recense une mairie, une école (maternelle et élémentaire) et un foyer. Malgré la proximité de ces équipements publics, une centralité (cœur de village) ne se dégage pas réellement. De petits espaces verts disséminés dans le village et la présence de sentes piétonnes participent à la qualité de l'espace public. Aucun équipement ou espace public majeur n'est recensé au niveau du hameau.

La structure du réseau viaire joue aussi un rôle sur la qualité des espaces urbains ; le cœur de village est traversé par des axes supportant un important trafic de transit (route d'Andeville), ce qui génère des nuisances non négligeables pour les riverains. Par ailleurs, le réseau viaire présente des voies peu larges et partiellement équipées en trottoir.

S'agissant des chemins ruraux et sentes piétonnes, le réseau est particulièrement développé ; toutefois, il n'existe pas de connexion entre le village et le hameau.



Lisière sud-est du village

LES ORIENTATIONS

➤ **Redynamiser le cœur de village**, notamment par le biais des actions suivantes :

- **améliorer l'accessibilité des équipements publics** en rapprochant les équipements de loisirs (terrain de sport) de l'école et en améliorant l'offre en stationnement aux abords de l'école ;
- faciliter l'installation de services de proximité dans le cœur de village.

➤ **Réaménager le terrain de sport à l'entrée du village en espaces vert** (arboretum).

➤ **Valoriser et compléter le réseau de voies de circulation douces** comme infrastructures d'intérêt touristique et de loisirs : rendre à nouveau accessible le chemin rural n°18 pour relier le hameau au village par un cheminement piéton ; faire aboutir le projet de liaison douce entre Mortefontaine-en-Thelle et Sainte-Geneviève.

➤ **Envisager la réalisation d'une voie nouvelle au sud du village afin de réduire le trafic de transit.**

➤ **Aménager certaines intersections et carrefours afin de sécuriser davantage les circulations.**

LES ORIENTATIONS

II - GESTION DES ESPACES AGGLOMERES (suite)

CONSTAT

C - DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE, RESIDENTIEL ET ECONOMIQUE

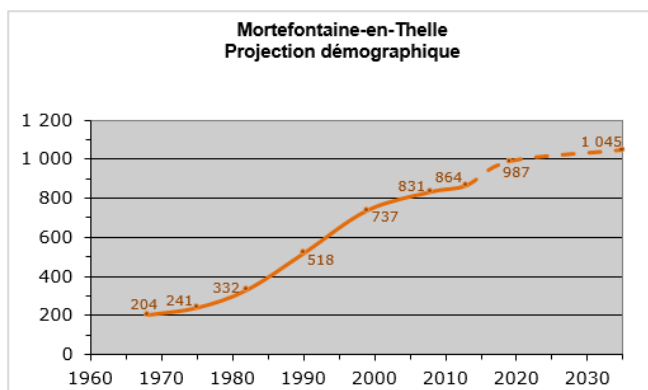
Les habitants se tournent vers les villes voisines (Sainte-Geneviève, Chambly, Persan, Beaumont) pour accéder aux commerces et services, tandis que les principaux bassins de vie et d'emploi sont le Beauvaisis au nord et la région parisienne au sud.

Le territoire communal s'organise autour de deux espaces agglomérés :

- le **village**, qui est éloigné des grands axes de circulation mais néanmoins impacté par un trafic de transit. Les équipements publics sont situés dans le village (dont une structure d'accueil périscolaire). Par ailleurs, le développement résidentiel s'est opéré principalement dans les années 1980-1990.

- le **hameau de La Mare d'Ovillers**, qui est traversé par la RD 1001. Cette entité se compose d'une zone d'activités et d'un espace résidentiel qui s'est étoffé.

La commune voit par ailleurs sa population augmenter de manière constante depuis 1975.



⇒ **Assurer un développement compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Thelloise.** Fixé initialement à 1 % dans le SCOT du Pays de Thelle approuvé le 29 juin 2006, le taux maximal de croissance démographique moyenne annuelle est revu à la baisse dans le cadre de la révision du SCOT. **Ainsi, les orientations du SCOT de la Thelloise prévoient de limiter à 0,5 % par an le rythme de croissance pour les communes rurales à l'horizon 2035.**

La population municipale étant de 987 habitants au dernier recensement (population légale 2019, entrée en vigueur au 01/01/2022), **la projection à l'horizon 2035 ne devra pas excéder 1 070 habitants sur la base du SCOT.**

La projection démographique doit également tenir compte du contexte de desserrement de la taille des ménages (baisse du nombre d'occupants par résidence principale), tendance qui met en évidence un besoin de logements sur la commune pour éviter à terme une baisse du nombre d'habitants. Le « point mort », qui correspond ainsi au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est estimé à une vingtaine de logements (selon l'hypothèse d'une baisse de la taille des ménages de 3,07 en 2019 à 2,90 en 2035).

Dès lors, et dans la mesure où les capacités d'accueil proposées par le PLU sont au total d'une quarantaine de logements [environ 5 en renouvellement urbain, environ 5 en dents creuses, et entre 25 et 30 dans la zone 1 AUh], la moitié de cette quarantaine (une vingtaine) ne servira qu'à maintenir la population à un niveau constant, seule l'autre moitié (une vingtaine) ne s'accompagnera réellement d'une augmentation du nombre d'habitants. **En conséquence, la population municipale à l'horizon 2035 est évaluée à environ 1 045 habitants (donc quelque peu inférieure à la projection maximale du SCOT).**

II - GESTION DES ESPACES AGGLOMERES (suite)

CONSTAT

D - HABITAT

Le parc de logements est composé très majoritairement de maisons individuelles.

Le bilan des possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur de la trame bâtie existante a mis en évidence certaines constructions pouvant être réhabilitées (logements vacants méritant des travaux de rénovation). A ce potentiel de renouvellement (estimé à environ 5 logements) s'ajoute celui du comblement des dents creuses (potentiel d'environ 5 constructions).

LES ORIENTATIONS

- ✚ **Favoriser le comblement des dents creuses et les projets de réhabilitation** comme mode de renouvellement urbain vertueux et non consommateur d'espace.
- ✚ **Programmer un développement résidentiel au niveau du village afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants** et favoriser une diversification de l'offre en logements pour compléter le parcours résidentiel.
- ✚ **Planifier ce développement résidentiel en frange sud du village en contrebas de l'allée de la Côte Harlac** avec pour objectif de concilier plusieurs enjeux d'aménagement et de développement : accueil de nouveaux logements, concrétisation d'un projet de valorisation des espaces publics (arboretum,...), création d'une voie nouvelle permettant une alternative à la traversée du village, amélioration de la gestion des eaux pluviales et de la fonctionnalité hydraulique du fond de vallée, paysagement de la lisière,...
- ✚ **Contenir le développement économique et résidentiel du hameau de La Mare d'Ovillers** (optimisation de l'existant, pas d'extension spatiale).

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le **développement résidentiel** s'appuie sur le potentiel interne (comblement de dents creuses et renouvellement urbain) et par ailleurs sur l'urbanisation d'un îlot générant une consommation d'espace de **1 ha 85**.

III - CONTRAINTES, RISQUES ET NUISANCES

CONSTAT

Le territoire est assujéti à des contraintes hydrauliques dues à la topographie. Les aléas de coulée de boue sont estimés « forts » sur le versant ouest du vallon où est implanté le village (rue du Bois en Val, rue d'Andeville, v.c.n°1 d'Andeville à Sainte-Geneviève, rue de La Lande et rue Haute) ; toutefois, la présence de boisement et de terrains enherbés sur les hauteurs du versant limite l'aléa. Le village est aussi concerné par l'aléa de remontée de nappes dans sa partie basse.

Les capacités des réseaux sont suffisantes en vue d'un futur développement (adduction en eau potable et assainissement des eaux usées).

S'agissant du hameau de La Mare d'Ovillers, les aléas sont faibles. En termes de cadre de vie, deux vocations cohabitent (résidentiel et économique), pouvant générer des nuisances.



Entrée d'agglomération nord

LES ORIENTATIONS

✚ Maîtriser les eaux de ruissellement et tenir compte de la sensibilité hydraulique du fond de vallée :

- préserver la fonctionnalité des fossés,
- protéger les boisements de coteau,
- assurer le maintien du couvert végétal et la protection des haies,
- prendre en considération l'aléa de remontées de nappe dans la partie basse du village,
- compléter la connaissance de la sensibilité hydraulique par la réalisation d'une étude spécifique.

✚ Contenir les conflits d'usage (activité/habitat) dans le hameau de La Mare d'Ovillers en maintenant un espace « tampon » entre les deux secteurs.



Hameau de la Mare d'Ovillers

✚ Tenir compte de l'étendue et de la capacité des réseaux et accompagner les projets visant à la production d'énergie.

✚ Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques.

LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PLU



■ Le village

■ Le hameau de La Mare d'Ovillers

● Protéger les boisements et les haies

● Protéger les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental

■ Préserver les espaces agricoles et naturels

■ Tenir compte des aléas (coulée de boue et remontée de nappe)

⇒ Assurer un développement compatible avec le SCoT de la Thelloise :

- Envisager un développement démographique n'excédant pas +0,5% par an à l'horizon 2035
- Programmer un développement résidentiel au niveau du village afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants
- Contenir le développement du hameau de La Mare d'Ovillers

