NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE
Conseil municipal du 20 mars 2025

Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Mortefontaine

La présente note de synthèse a pour objet de rappeler la procédure suivie jusqu'à ce jour et la teneur de la délibération que les conseillers municipaux doivent à présent approuver.

Il est rappelé que cette note accompagne l'ordre du jour ainsi que le projet de dossier de PLU dont la version complète est mise à disposition des conseillers municipaux.

Elle doit également être lue à la lumière des documents suivants qui sont concomitamment adressés aux conseillers municipaux :

- le projet d'annexe à la délibération présentant la manière dont les avis des PPA et les observations formulées par le public et l'enquête publique ont été prises en compte,

Nous vous invitons à vous reporter à ces différents documents.

RAPPEL DES ETAPES PASSÉES

Le PLU constitue l'opportunité pour la commune de Mortefontaine d'établir un projet d'aménagement communal global, défini dans le cadre d'un document concret, pragmatique et évolutif.

Ce projet est l'occasion de traduire une vision commune, un projet politique à moyen terme pour le développement et l'aménagement du territoire de Mortefontaine.

La délibération du 7 août 2020 a précisé les objectifs poursuivis par le PLU de la commune de Mortefontaine. Le PLU devait ainsi répondre aux objectifs suivants fixés par la délibération :

- Protéger l'espace bâti et naturel,
- Favoriser une gestion durable,
- Favoriser une agriculture durable,
- Faciliter et développer les mobilités douces,
- Valoriser l'espace public et améliorer le lien social,
- Diversifier l'offre en logements,
- Densifier le bâti et limiter l'artificialisation du sol.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil municipal le 18 mai 2022.

L'élaboration du projet de PLU et de ses pièces règlementaires a fait l'objet :

- d'une association des personnes publiques et des différents partenaires de la commune,
- d'une concertation avec le public.

Dans ce cadre, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, puis a arrêté le projet de PLU lors de sa séance du 23 mai 2024.

Une fois arrêté par le Conseil municipal, le projet a été :

- soumis pour avis aux personnes publiques associées ;
- soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- soumis aux organismes autorisés à en faire la demande cités aux articles L153-17 et L132-12 ;
- soumis à l'avis de l'autorité environnementale (L104-6 du code du l'urbanisme) ;
- soumis à l'État pour dérogation aux dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

A l'issue de cette période de consultation, le projet de PLU, accompagné notamment de l'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ainsi que du bilan de la concertation, a été soumis à l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 5 novembre au 6 décembre 2024.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur ont été remis le 13 janvier 2025.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis défavorable au projet auquel il est proposé au Conseil municipal de ne pas donner suite. Les motivations sont présentées dans la note d'accompagnement « note de prise en considération des avis des personnes publiques associées et décision de ne pas donner suite à l'avis défavorable du commissaire-enquêteur en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme. »

OBJET DE LA DELIBERATION MISE AU VOTE

A présent, il appartient au Conseil municipal d'approuver le plan local d'urbanisme.

A cet égard, afin de prendre en compte les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi que ceux formulés dans le cadre de l'enquête publique, un certain nombre de modifications doit être apporté au projet arrêté.

Il s'agit d'adaptations et d'ajustements qui restent mineurs.

Ces propositions de modifications, ainsi que les réponses aux observations formulées sont visées dans la note de prise en considération qui vous est adressée en annexe de la présente note explicative de synthèse.

Sur cette base, il vous appartient de vous positionner sur les modifications à adopter et la décision de ne pas donner suite l'avis défavorable du commissaire-enquêteur.

Ensuite, prenant acte de ces modifications, il conviendra d'approuver de manière définitive le plan local d'urbanisme.

PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU est composé de trois parties :

- La partie 1 présente la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que la justification des choix opérés dans le cadre des outils règlementaires ;

- La partie 2 contient les éléments du diagnostic territorial, qui présente notamment les dynamiques socio-démographiques du territoire, son fonctionnement urbain. Cette seconde partie propose également l'analyse de l'état initial de l'environnement en traitant les thématiques suivantes : le milieu physique, les paysages et milieux naturels, l'énergie et les déplacements, les réseaux et les risques, pollutions et nuisances…

- La partie 3 concerne l'évaluation environnementale du PLU c'est-à-dire l'étude des impacts potentiels du projet sur l'environnement. Elle comprend un résumé non technique.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont conduit à organiser la réflexion dans la perspective du projet de révision du PLU autour de trois idées fondatrices suivantes :

- Affirmer le caractère patrimonial de Mortefontaine ;

- Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active ;

- Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au regard des conclusions et des enjeux du diagnostic, le PADD se décline en 3 axes stratégiques qui présentent les orientations à mettre en œuvre :

- **Axe n°1 du PADD : Affirmer le caractère patrimonial (naturel, paysager et bâti) de Mortefontaine**

    * Maintenir et conforter la richesse écologique sur la commune ;

    * Valoriser l'inscription de la commune dans une mosaïque de paysages ;

    * S'appuyer sur la diversité du patrimoine pour le développement d'une offre touristique adaptée.

- **Axe n°2 du PADD : Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active**

    * Proposer un cadre de vie accueillant, de l'échelle de la proximité ;

* Conforter les ressources agricoles et forestières de la commune ;

* Prendre en compte les risques et nuisances pour un cadre de vie plus apaisé.

- **Axe n°3 du PADD : Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant**

  * Conduire une attractivité résidentielle choisie et maîtrisé ;

  * Conforter l'offre en équipements scolaires et de formation ;

  * Concevoir un développement des activités économiques par une offre adaptée et réversible.

Les orientations du PADD sont déclinées par le dispositif règlementaire qui se compose d'un règlement graphique et d'un règlement écrit.

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En l'absence de zone d'urbanisation future définie au règlement graphique du PLU, le projet de PLU arrêté ne comporte pas d'orientation d'aménagement et de programmation.

4. Dispositif règlementaire

Le PLU comprend un dispositif règlementaire composé du règlement écrit et du règlement graphique (aussi appelé le zonage). Ce dernier détermine des zones et des éléments de sur-zonage qui sont des trames spécifiques de protection ou d'information.

Les principes de détermination des zones

Chaque zone déterminée dans le règlement graphique renvoie à des dispositions règlementaires propres exprimés dans le règlement écrit. Il en est de même pour toutes les trames complémentaires figurant sur le zonage.

- **Les zones urbaines (U)** : les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires bâtis et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces. Elles se subdivisent en plusieurs zones :

  * La zone UA correspond à la zone urbaine au tissu ancien historique et patrimonial de Mortefontaine ;

  * La zone UB correspond à la zone urbaine spécifique au tissu pavillonnaire. Elle comporte à secteur UBa qui correspond au secteur situé entre la rue Gérard de Nerval et le parc du château de Mortefontaine.

- **La zone agricole (A)** : la zone agricole concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants y sont admises. Elle comprend un secteur Ace qui prend en compte les corridors écologiques en zone agricole.

- **La zone naturelle (N) :** la zone N se compose d'espaces végétalisés à protéger pour des raisons de risques naturels, de sensibilité écologique ou environnementale ou pour des raisons paysagères. Plusieurs secteurs ont été délimités dans la zone N :

  * Nce qui correspond aux corridors écologiques en zone naturelle ;

  * Nna qui délimite les sites Natura 2000.

  La zone naturelle comprend également plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :

  * Na : comprenant le groupement de bâtiments du circuit automobile ;

  * Nb : comprenant l'emprise de l'Institut Saint-Dominique ;

  * Nc : comprenant les hangars diffus du circuit automobile ;

  * Ng : destinés au développement de l'activité du golf.

Autres dispositions règlementaires mobilisées dans le cadre du PLU

Le règlement graphique du PLU identifie de nombreux éléments de patrimoine naturel et de patrimoine bâti à préserver sur le territoire de la commune. Ces dispositions sont regroupées sous forme de prescriptions linéaires, de prescriptions surfaciques et de prescriptions ponctuelles.

- **Prescriptions linéaires :** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie et protège les alignements d'arbres et des haies, des murs anciens.

- **Prescriptions surfaciques :** le règlement graphique du PLU identifie et protège notamment :

  * au titre de l'article L113.2 du code de l'urbanisme les espaces boisés classés ;

  * au titre du de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les éléments de patrimoine bâti ;

  * au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les zones humides, les trames jardins et les vergers.

  Au plan de zonage sont également reportés les lisières forestiers ainsi que les périmètres des sites classés et sites inscrits.

- **Prescriptions ponctuelles :** le règlement graphique du PLU identifie et protège au titre de

l'article L151-23 du code de l'urbanisme les arbres remarquables, les mares, fontaines et points d'eau.

- **Emplacements réservés**

Des emplacements réservés sont identifiés au règlement graphique du PLU. Il s'agit essentiellement de poursuivre des démarches d'acquisition foncière entreprises par la commune pour permettre la réalisation d'aménagement d'espace public, de réouverture de chemin ruraux, de projet de renaturation et d'aménagement d'espaces verts publics. L'ensemble des emplacements réservés est au bénéfice de la commune. La liste des emplacements réservés est affichée sur le plan de zonage (échelle 1/7000) et au règlement écrit