# Plan Local d'Urbanisme

de Mortefontaine

## Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du *20 mars 2025*

# Sommaire


Préambule p.4

La stratégie de développement p.5

Axe 1 - Affirmer le caractère patrimonial (naturel, paysager et bâti) de Mortefontaine p.6
- Objectif 1 – Maintenir et conforter la richesse écologique sur la commune p.7
- Objectif 2 – Valoriser l'inscription de la commune dans une mosaïque de paysages p.8
- Objectif 3 – S'appuyer sur la diversité du patrimoine pour le développement d'une offre touristique adaptée p.9

Axe 2 - Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active p.11
- Objectif 1 – Proposer un cadre de vie accueillant, de l'échelle de la proximité p.12
- Objectif 2 – Conforter les ressources agricoles et forestières de la commune p.13
- Objectif 3 – Prendre en compte les risques et nuisances pour un cadre de vie plus apaisé p.14

Axe 3 - Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant p.16
- Objectif 1 : Conduire une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée p.17
- Objectif 2 : Conforter l'offre en équipements scolaires et de formation p.18
- Objectif 3 : Concevoir un développement des activités économiques par une offre adaptée et réversible p.19

Carte de synthèse p.21

# PRÉAMBULE

## Contenu du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le document qui exprime la volonté et l'ambition des élus pour la commune de Mortefontaine.

Il constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il n'est pas opposable pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager…) mais, d'une part, il fonde l'instauration du sursis à statuer dans l'attente d'approbation du PLU, et d'autre part les outils réglementaires du PLU doivent être cohérents avec les orientations du PADD.

Le PADD est garant de l'équilibre général du projet : il sert de références pour les évolutions ultérieures du PLU (modifications, révisions…).

Rappel 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

# LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement.

Ce plan opérationnel s'organise en trois axes qui précisent les objectifs des élus de Mortefontaine sur les 10 prochaines années.

*« Porte d'entrée du PNR Oise - Pays de France et de la CC de l'Aire Cantilienne, à l'articulation entre l'Ile-de-France et les Hauts-de-France, Mortefontaine affirme son identité rurale et villageoise, à proximité de la plateforme Roissy-Charles-de-Gaulle, et valorise ses qualités patrimoniales et paysagères au service d'un développement maîtrisé, équilibré et vecteur de liens »*

**Un PADD structuré en trois axes :**

**AXE 1** Affirmer le caractère patrimonial (naturel, paysager et bâti) de Mortefontaine

**AXE 2** Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active

**AXE 3** Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant

## AXE 1

# Affirmer le caractère patrimonial (naturel, paysager et bâti) de Mortefontaine

### Objectif 1 – Maintenir et conforter la richesse écologique sur la commune

Une grande partie *du territoire étant classée en zone Natura 2000, l'objectif est de maintenir et conforter le patrimoine écologique sur la commune, notamment en protégeant les divers écosystèmes de Mortefontaine, jouant un rôle de bassin de biodiversité ou de corridors écologiques, en valorisant le potentiel écologique des anciennes carrières, et en limitant au maximum l'imperméabilisation* des sols.

### Objectif 2 – Valoriser l'inscription de la commune dans une mosaïque de paysages

*Forte de son appartenance au PNR Oise-Pays de France, le développement de Mortefontaine s'inscrira dans le respect de la diversité des paysages, de la topographie, et des formes urbaines des tissus existants. En outre, le développement urbain de la commune veillera à une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage.*

### Objectif 3 – S'appuyer sur la diversité du patrimoine pour le développement d'une offre touristique adaptée

*Mortefontaine ambitionne de révéler la diversité de son patrimoine architectural et urbain, notamment en valorisant les éléments de patrimoine vernaculaire du bourg et les éléments de patrimoine architectural. Il s'agit en outre de s'appuyer sur les activités de loisirs présentes sur la commune et le patrimoine naturel afin de s'inscrire dans les circuits touristiques supra-communaux et développer une offre complémentaire.*

## Objectif 1 – Maintenir et conforter la richesse écologique sur la commune

- **Conforter les diverses fonctionnalités écologiques jouant un rôle de bassin de biodiversité ou de corridor écologique**
  - → Protéger les milieux humides du territoire, support de la trame bleue (étang de Vallière, mares, milieux humides…)
  - → Maintenir un équilibre entre les milieux ouverts (prairies, landes,…) et les milieux boisés : lutter contre les enfrichements, privilégier d'autres sentes régulatrices des milieux humides aux peupleraies…
  - → Minimiser les incidences du développement via la mise en œuvre d'une politique de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La stratégie de la commune s'inscrit dans l'objectif national d'une réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers calculé par rapport à celle des 10 dernières années (2011 – 2021).

- **Mettre en valeur le rôle écologique des anciennes carrières et protéger les anciennes friches de pépinières**
  - → Assurer la remise en état à vocation écologique et mettre en valeur les anciennes carrières (notamment celles près du centre d'essai, route de Beaumarchais, et à l'ouest du hameau de Montaby)
  - → Protéger les anciennes friches de pépinières sur le territoire

- **Limiter l'imperméabilisation des sols**
  - → Assurer un cycle de l'eau fonctionnel par des aménagements en faveur d'un bon écoulement
  - → Assurer la gestion des eaux de pluie à la parcelle
  - → Prendre en compte l'insertion paysagère des installations liées aux réseaux

## Objectif 2 – Valoriser l'inscription de la commune dans une mosaïque de paysages

- **Révéler la diversité des paysages de la vallée, du plateau agricole, et des boisements**
  - → Conforter la lisibilité des différents espaces paysagers de la commune
  - → Préserver de toute pression urbaine les seuils agricoles et forestiers qui bordent la commune
  - → Assurer des transitions paysagères douces entre les différentes fonctions du territoire (habitat-activité ; habitat-agriculture)

- **Valoriser les points de vue et les perspectives emblématiques**
  - → Valoriser les paysages et les points de vue remarquables

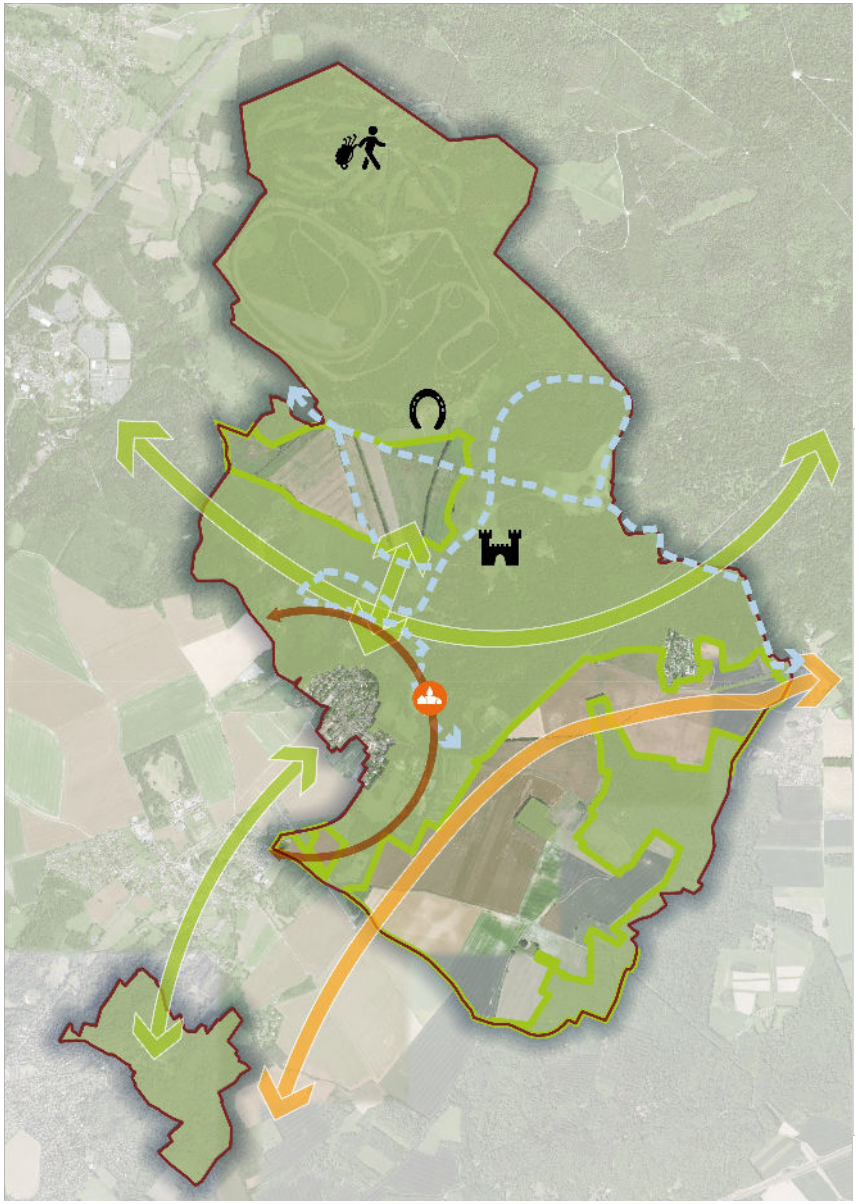
- **Assurer l'insertion des nouvelles constructions et installations dans le respect de leur environnement**
  - → Veiller à la cohérence de l'architecture dans le bourg (règles de qualité urbaine et architecturale, de hauteur, d'implantation…)
  - → Encourager des projets d'isolation conservant les caractéristiques architecturales des façades
  - → Permettre le développement de systèmes et de matériaux innovants en faveur de constructions passives ou autonomes en énergie

## Objectif 3 – S'appuyer sur la diversité du patrimoine pour le développement d'une offre touristique adaptée

- **Valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain de la commune**
  - → Maintenir les caractéristiques architecturales du bourg et des hameaux (centre-bourg, Montmélian, Charlepont, Montaby)
  - → Valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain de la commune (château de Vallière, institut Saint-Dominique…)

- **Promouvoir le patrimoine avec les activités de loisirs de la commune et s'inscrire dans les circuits touristiques supra-communaux par une offre complémentaire**
  - → Développer les activités de la commune liées aux loisirs (château de Vallière, golf de Mortefontaine, centre équestre…) pour une meilleure lisibilité et mise en réseau du patrimoine touristique de la commune
  - → Assumer un rôle d'offre touristique complémentaire ou similaire aux communes limitrophes (parc Astérix, forêt d'Ermenonville…) en lien avec le caractère rural de la commune (appartenance au PNR Oise-Pays de France, zone Natura 2000…)

# Affirmer le caractère patrimonial (naturel, paysager et bâti) de Mortefontaine



**Axe 1 : Affirmer le caractère patrimonial (naturel, paysager et bâti) de Mortefontaine**

Conforter les diverses fonctionnalités écologiques jouant un rôle de bassin de biodiversité ou de corridor écologique

Préserver de toute pression urbaine les seuils agricoles et forestiers qui bordent la commune

Conforter la lisibilité des différents espaces paysagers de la commune

Valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain de la commune

Promouvoir le patrimoine avec les activités de loisirs de la commune (château de Vallière, golf de Mortefontaine, centre équestre…) et s'inscrire dans les circuits touristiques supra-communaux par une offre complémentaire

AXE 2

# Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active

## Objectif 1 – Proposer un cadre de vie accueillant, de l'échelle de la proximité

*Mortefontaine souhaite maintenir la qualité de son cadre de vie rural, vecteur de son attractivité aux portes de l'Ile-de-France. Pour cela, le projet de PLU s'inscrit dans le respect de la préservation de la qualité des entrées de village, de la valorisation et du renforcement du maillage de modes doux sur l'ensemble de la commune, du traitement qualitatif des espaces publics et de la préservation de la nature ordinaire au sein du tissu urbain.*

## Objectif 2 – Conforter les ressources agricoles et forestières de la commune

*Mortefontaine place la préservation de ses ressources agricoles et forestières au cœur de son projet communal. Il s'agit ainsi de maintenir la lisibilité de l'activité agricole sur le plateau, d'encourager la diversité des pratiques agricoles et le développement des circuits de proximité, de permettre aux espaces boisés d'exercer leurs fonctions productives, paysagère et biologique.*

## Objectif 3 – Prendre en compte les risques et nuisances pour un cadre de vie plus apaisé

*Le développement de Mortefontaine devra prendre en compte les risques et nuisances sur le territoire, notamment ceux liés aux inondations par ruissellement, aux mouvements de terrain, aux retraits-gonflements des argiles, et aux nuisances sonores.*

## Objectif 1 – Proposer un cadre de vie accueillant, de l'échelle de la proximité

- **Préserver la qualité des entrées de village**
  - → Œuvrer pour la qualité paysagère et urbaine des entrées de village
  - → Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions en entrée de village

- **Assurer un maillage pour modes doux dense et continu**
  - → Valoriser et renforcer le maillage des circulations douces (chemins notamment) pour les déplacements du quotidien comme pour les activités de loisirs.
  - → Accompagner et participer au développement du réseau cyclable sur la commune, en parallèle du Plan Vélo de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne

- **Améliorer le traitement des espaces publics et préserver la nature ordinaire au sein des espaces urbanisés**
  - → Améliorer le traitement des espaces publics.
  - → Préserver la nature ordinaire et la nature dans le bourg
    - o La trame végétale des jardins, qui accompagnent les constructions, sont le support de la qualité du cadre de vie des habitants. Ces jardins participent également au fonctionnement écologique de la commune.
    - o Les espaces publics (place, bandes et trottoirs enherbés, alignements d'arbres) présents dans le village et les hameaux.

## Objectif 2 – Conforter les ressources agricoles et forestières de la commune

- **Maintenir la lisibilité de l'activité agricole sur le plateau**
  - → Préserver les terres agricoles.
  - → Préserver de toute pression urbaine les hameaux et les écarts bâtis (en dehors du renforcement de l'existant et des besoins de construction et d'aménagement liés à l'économie agricole et aux sièges d'exploitations, des besoins d'extension des tissus bâtis en place).
  - → Maintenir des espaces tampons qualitatifs entre l'espace agricole et les tissus urbains.

- **Encourager la diversité des pratiques agricoles et le développement de circuits de proximité**
  - → Promouvoir la diversification économique et l'évolution des activités agricoles : système de production alimentaire de proximité, filière courte et vente directe, approvisionnement local, production d'énergie, tourisme rural.
  - → Contribuer au développement d'une agriculture variée et respectueuse de l'environnement et de proximité (circuits courts).

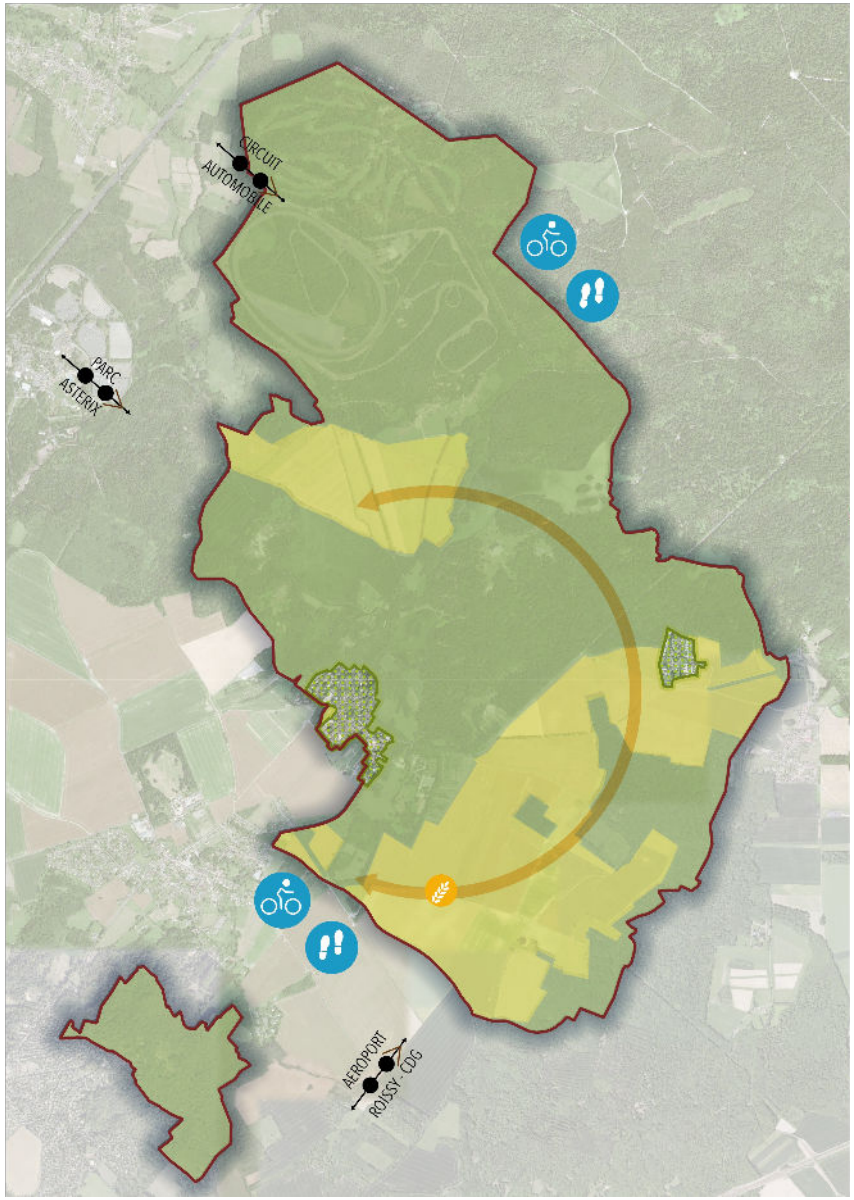
- **Permettre à la forêt d'occuper une fonction économique**
  - → Permettre le développement de la sylviculture sur la commune : répondre au maintien d'une économie forestière régionale, à la valorisation d'une filière bois locale (accès aux espaces boisés, chemins adaptés aux usages et aux processus de l'activité sylvicole, maintien des possibilités de circulation des engins d'exploitation...).
  - → Au-delà des fonctions productives et paysagères, considérer les espaces forestiers via leurs fonctions biologiques (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, zones humides), et leurs fonctions sociales et récréatives (promenade, loisirs, détente...)

## Objectif 3 – Prendre en compte les risques et nuisances pour un cadre de vie plus apaisé

- **Concevoir un développement résilient face aux principaux risques naturels**
  - → Intégrer les principaux risques que sont les risques naturels liés aux inondations par ruissellement, aux mouvements de terrain et aux retraits-gonflements des argiles.

- **Limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la présence du circuit automobile, du parc Astérix et de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle**

# Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active




**Axe 2 : Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active**

- Assurer un maillage pour modes doux dense et continu
- Préserver la nature ordinaire et la nature dans le bourg
- Maintenir la lisibilité de l'activité agricole sur le plateau et encourager la diversité des pratiques agricoles et le développement de circuits de proximité
- Permettre à la forêt d'occuper une fonction économique
- Prendre en compte des nuisances liées à la présence du circuit automobile, du parc Astérix et de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

AXE 3

# Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant

## Objectif 1 : Conduire une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée

*L'objectif général vise à assurer une adaptation entre la croissance résidentielle et démographique, les équipements et réseaux publics, et les objectifs nationaux de préservation des espaces agricoles et naturels. Mortefontaine souhaite accompagner l'arrivée de nouveaux habitants via une intensification adaptée des tissus urbains, et encourager les opérations de renouvellement urbain au sein des tissus urbains. La commune affirme également la nécessité d'assurer la constitution d'une offre de logements garantissant la fluidité des parcours résidentiels pour tous. La qualité du réseau numérique est un atout pour l'attractivité résidentielle de la commune.*

## Objectif 2 : Conforter l'offre en équipements scolaires et de formation

*Mortefontaine prévoit de conforter son offre en équipements scolaires et de formation, notamment en permettant l'arrivée de jeunes ménages sur la commune, dans l'objectif de pérenniser l'école communale, et en accompagnant le développement de l'offre scolaire sur le site de l'institut Saint-Dominique.*

## Objectif 3 : Concevoir un développement des activités économiques par une offre adaptée et réversible

*Mortefontaine souhaite proposer une offre adaptée et réversible aux activités économiques présentes sur le territoire. Ainsi, le développement économique dans le cadre du PLU devra permettre le maintien des activités existantes, proposer une offre foncière et immobilière adaptée en entrée de ville, et concevoir une mutation possible du site du circuit automobile en faveur d'un redéveloppement économique respectueux de son environnement. La qualité du réseau numérique est aussi un atout pour l'attractivité économique locale.*

## Objectif 1 : Conduire une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée

- **S'inscrire dans une démarche de développement équilibrée et soutenable**
  - → L'objectif général vise à assurer une adaptation entre la croissance résidentielle et démographique, les équipements et réseaux publics et les objectifs nationaux de préservation des espaces agricoles et naturels.
  - → Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants via une intensification adaptée des tissus urbains, notamment au sein du bourg.
  - → Veiller à limiter le développement autour du bourg en limite communale.
  - → Encourager les opérations de renouvellement urbain au sein des tissus urbains.
  - → Conserver l'enveloppe urbaine existante des hameaux.

- **Assurer la constitution d'une offre de logements garantissant la fluidité des parcours résidentiels pour tous**
  - → S'inscrire en faveur d'un équilibre des typologies de logements (tailles des logements, types d'occupation, types de logements...) pour contribuer à une diversité générationnelle et sociale et répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes, des familles et des séniors.

## Objectif 2 : Conforter l'offre en équipements scolaires et de formation

- **Permettre l'accueil de jeunes ménages pour pérenniser l'école communale**
  - → Proposer une typologie de logements adaptée aux jeunes ménages
  - → Pérenniser les équipements existants et renforcer l'offre scolaire à l'échelle communale

- **Accompagner le développement de l'offre culturelle et scolaire sur le site de l'institut Saint-Dominique**
  - → Pérenniser les capacités d'accueil du collège
  - → Projeter une croissance de la capacité d'accueil du lycée
  - → Permettre le développement d'équipements culturels en lien avec la formation et participant au rayonnement de la commune

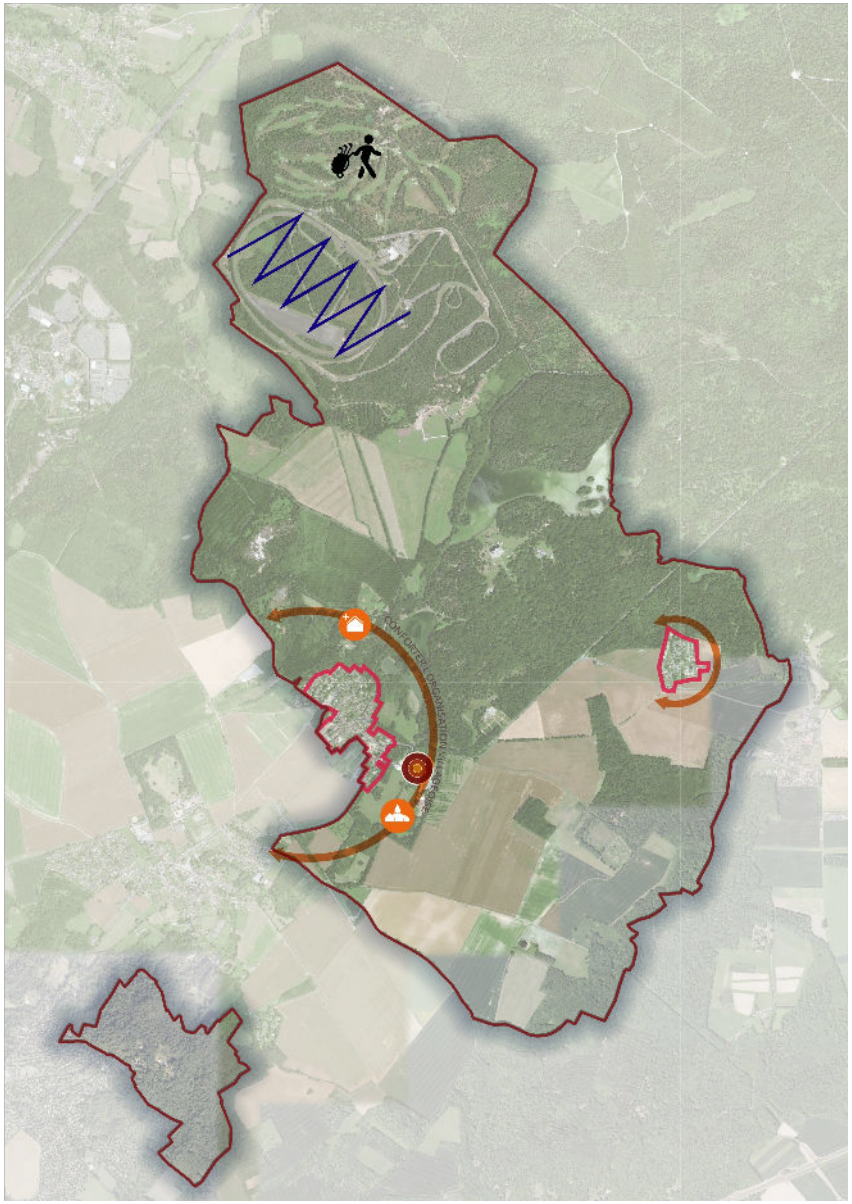
## Objectif 3 : Concevoir un développement des activités économiques par une offre adaptée et réversible

- **Permettre le maintien des activités existantes et concevoir une offre foncière et immobilière adaptée en entrée de ville**
  - → Encourager les opérations de renouvellement urbain au sein des tissus urbains, notamment en entrée de ville
  - → Pérenniser les sites d'activités existants et donner aux entreprises déjà présentes sur le territoire communal les moyens de se maintenir et de se développer
  - → Répondre à la demande croissante en micro-artisanat sur la commune

- **Confirmer la vocation de loisirs du golf de Mortefontaine**
  - → Renforcer l'offre en équipements liée au golf
  - → Accompagner la rénovation des bâtiments
  - → Projeter une diversification de l'offre d'accueil du public

- **Concevoir une mutation possible du site du circuit automobile en faveur d'un redéveloppement économique respectueux de son environnement**
  - → Affirmer une cohérence d'ensemble sur le secteur et limiter le mitage urbain
  - → Encourager le maintien de l'activité existante
  - → Projeter la mutation possible du secteur bâti au nord du site vers des activités tertiaires
  - → Permettre le développement de l'artisanat et des installations de production d'énergies sur les espaces déjà imperméabilisés

# Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant



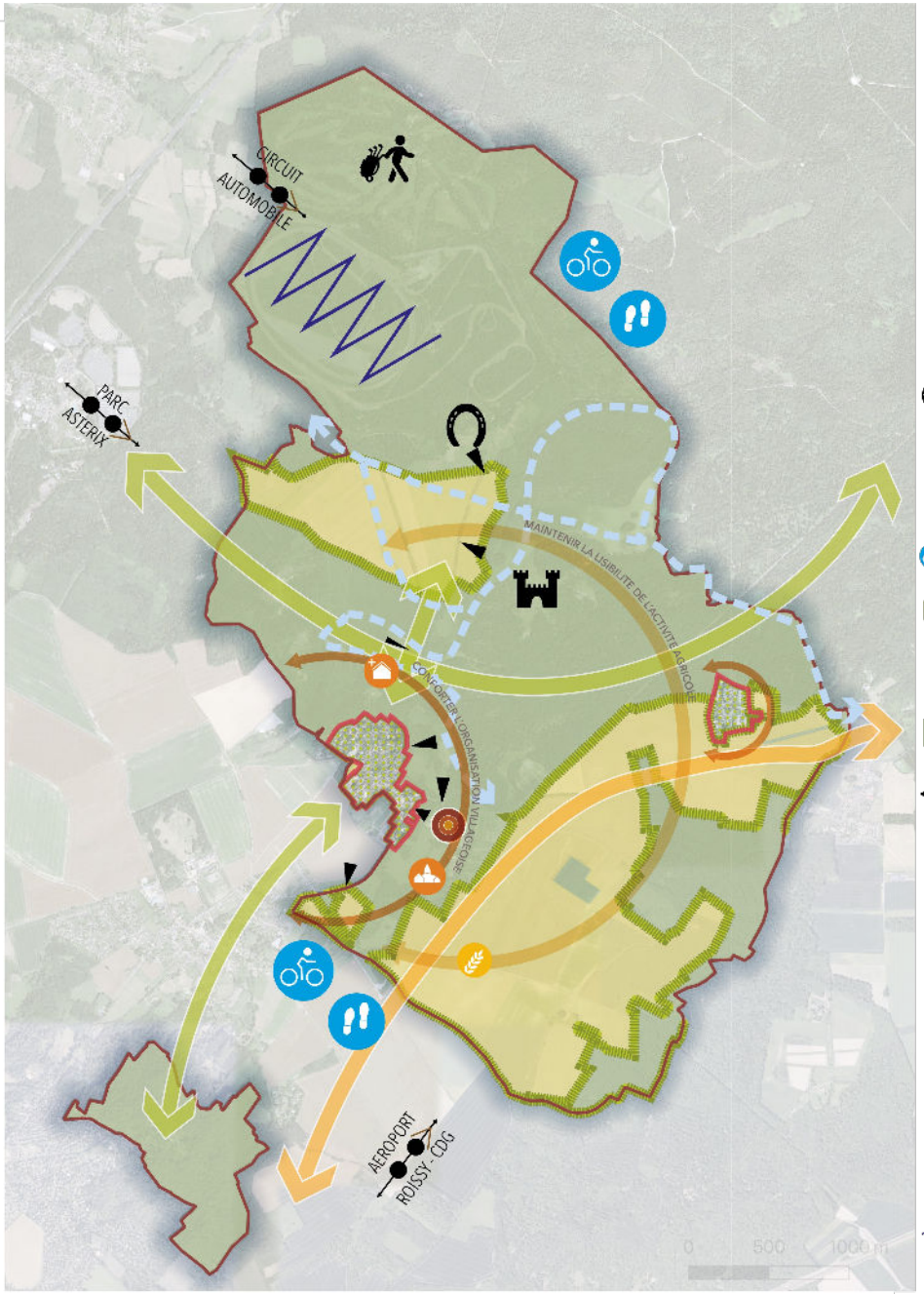
**Axe 3 : Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant**

- Conduire une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée
- Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants via une intensification adaptée des tissus urbains, notamment au sein du bourg
- Accompagner le développement de l'offre scolaire sur le site de l'institut Saint-Dominique
- Confirmer la vocation de loisirs du golf de Mortefontaine
- Concevoir une mutation possible du site du circuit automo bile en faveur d'un redéveloppement économique respec tueux de son environnement

# SYNTHESE SCHEMATIQUE

## La stratégie de développement

*« Porte d'entrée du PNR Oise - Pays de France et de la CC de l'Aire Cantilienne, à l'articulation entre l'Ile-de-France et les Hauts-de-France, Mortefontaine affirme son identité rurale et villageoise, à proximité de la plateforme Roissy-Charles-de-Gaulle, et valorise ses qualités patrimoniales et paysagères au service d'un développement maîtrisé, équilibré et vecteur de liens »*




**Axe 1 : Affirmer le caractère patrimonial (naturel, paysager et bâti) de Mortefontaine**

- Conforter les diverses fonctionnalités écologiques jouant un rôle de bassin de biodiversité ou de corridor écologique
- Préserver de toute pression urbaine les seuils agricoles et forestiers qui bordent la commune
- Conforter la lisibilité des différents espaces paysagers de la commune
- Valoriser les éléments de patrimoine architectural et urbain de la commune
- Promouvoir le patrimoine avec les activités de loisirs de la commune (château de Vallière, golf de Mortefontaine, centre équestre…) et s'inscrire dans les circuits touristiques supra-communaux par une offre complémentaire
- Préserver les perspectives emblématiques

**Axe 2 : Cultiver un cadre de vie en lien avec une ruralité active**

- Assurer un maillage pour modes doux dense et continu
- Préserver la nature ordinaire et la nature dans le bourg
- Maintenir la lisibilité de l'activité agricole sur le plateau et encourager la diversité des pratiques agricoles et le développement de circuits de proximité
- Permettre à la forêt d'occuper une fonction économique
- Prendre en compte des nuisances liées à la présence du circuit automobile, du parc Astérix et de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

**Axe 3 : Accompagner le développement maîtrisé d'un village vivant et accueillant**

- Conduire une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée
- Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants via une intensification adaptée des tissus urbains, notamment au sein du bourg
- Accompagner le développement de l'offre scolaire sur le site de l'institut Saint-Dominique
- Confirmer la vocation de loisirs du golf de Mortefontaine
- Concevoir une mutation possible du site du circuit automobile en faveur d'un redéveloppement économique respectueux de son environnement