



## Mortefontaine se dote enfin d'un Plan Local d'Urbanisme protecteur et applicable.

Après quatre années d'un travail rigoureux et souvent complexe, le Conseil municipal de Mortefontaine est heureux d'annoncer l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document stratégique fixe les règles d'occupation et d'aménagement des sols et constitue un outil essentiel pour encadrer le développement, protéger l'environnement et préserver l'identité villageoise.

### Un parcours semé d'embûches

L'histoire du PLU dans notre commune remonte à 2010, lorsque l'ancienne municipalité avait élaboré une première version. Ce document connut un sort exceptionnel : la préfecture le refusa, un événement rarissime. La raison ? De graves manquements réglementaires, notamment la création prévue d'un nouveau hameau à l'extérieur du village, contraire aux lois protégeant les espaces naturels et agricoles. Ce projet allait à l'encontre de l'exploitation agricole et de la préservation des paysages.

En 2017, un avis défavorable d'une commission vint confirmer le blocage, et pendant plusieurs années, le dossier resta sans avancée. Mortefontaine demeurait ainsi exposée aux risques de projets d'urbanisation non maîtrisés.

### Relancer le PLU : une priorité municipale

En 2021, la municipalité décida de relancer totalement le processus. L'objectif était clair :

- Mettre le document en conformité avec le Code de l'urbanisme et les directives environnementales,
- Protéger durablement le patrimoine naturel et paysager,
- Encadrer le développement pour éviter toute urbanisation diffuse,
- Adapter les perspectives d'évolution de la population aux capacités de la commune.

Ce travail a mobilisé élus, techniciens, urbanistes et habitants, avec des réunions publiques, des consultations, et une étude approfondie des besoins.

### Les choix majeurs du nouveau PLU

Le PLU 2025 repose sur un principe central : aucune extension urbaine en dehors des zones déjà bâties. Toute la constructibilité est concentrée dans le tissu existant, principalement au centre-bourg et au hameau de Montaby. Les zones agricoles (A) et naturelles (N) représentent près de 98 % du territoire et sont strictement protégées.

Parmi les protections mises en place :

- Identification et préservation des corridors écologiques, des boisements, haies, zones humides et du site Natura 2000,
- Encadrement strict de l'implantation des nouvelles constructions,
- Obligation d'intégration paysagère et architecturale dans l'existant,



- Aucune ouverture de nouvelles zones à urbaniser (AU),
- Protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers.

## Une croissance démographique maîtrisée

Le diagnostic de 2022 a montré une population stable mais vieillissante et un besoin de logements plus variés. Le PLU vise avant tout à maintenir le nombre d'habitants, tout en favorisant l'arrivée de jeunes ménages grâce à l'amélioration des services aux familles, notamment dans les domaines scolaire, périscolaire et des équipements de proximité. Cette évolution passera principalement par la densification et la réhabilitation de bâtiments existants, sans extension sur terres agricoles ou naturelles.

## Un projet au service de la qualité de vie

Le PLU s'articule autour de trois grandes orientations :

1. Affirmer le caractère patrimonial : protéger la richesse écologique, préserver la diversité des paysages et valoriser le patrimoine architectural.
2. Cultiver un cadre de vie rural : maintenir les ressources agricoles et forestières, développer les circulations douces, renforcer la qualité des entrées de village.
3. Accompagner un développement raisonné : adapter la croissance à la capacité des équipements (école, voirie, réseaux), encourager le renouvellement urbain et soutenir les activités locales.

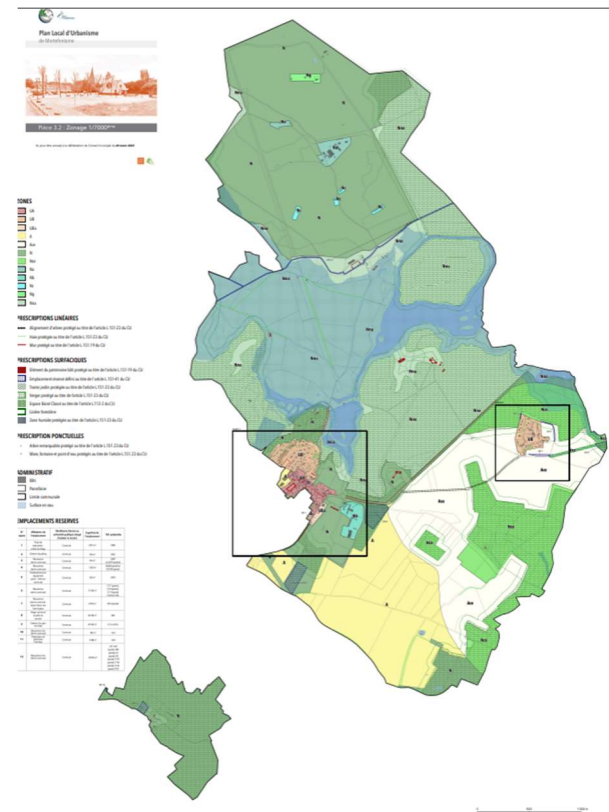
Ces axes traduisent la volonté de préserver l'identité villageoise tout en restant accueillant pour de nouveaux habitants.

## Un outil de protection contre les projets inadaptés

Grâce à ce document, Mortefontaine est désormais mieux armée pour refuser des projets qui porteraient atteinte à l'environnement ou au cadre de vie. Le PLU constitue un rempart contre les opérations d'urbanisation dispersées, les constructions mal intégrées ou les pressions foncières.

Les zones naturelles et agricoles bénéficient de protections fortes, limitant les possibilités de construction. Les espaces boisés classés, les haies et

alignements d'arbres, ainsi que les trames vertes et bleues, sont inscrits au règlement, ce qui garantit



leur préservation à long terme.

## Des contestations toujours présentes

Comme souvent dans les dossiers d'urbanisme, l'approbation du PLU n'a pas mis fin aux oppositions. Plusieurs propriétaires terriens, dont les parcelles se trouvent désormais classées en zone agricole ou naturelle, ont exprimé leur mécontentement. Ces contestations, exprimées lors de l'enquête publique et parfois relayées par voie de recours, traduisent un désaccord sur les choix de préservation inscrits au document. Certaines de ces positions ne répondent pas à l'intérêt collectif, privilégiant des intérêts privés au détriment de la protection de l'environnement et de l'équilibre communal, comme on peut malheureusement le voir trop souvent dans des communes voisines. La municipalité rappelle que ces décisions répondent à des objectifs d'intérêt général.



## **Une victoire collective et un document opposable et applicable**

Après un long parcours réglementaire, le PLU a été approuvé et est désormais opposable à toute demande de permis de construire ou déclaration préalable. Cela signifie que toutes les autorisations d'urbanisme devront s'y conformer. La réussite de ce PLU repose sur l'engagement du Conseil municipal, le travail d'expertise des professionnels mobilisés, et la participation des habitants lors des différentes phases de concertation. Il s'agit d'une victoire pour Mortefontaine, qui dispose enfin d'un document clair, conforme et protecteur.

## **Le mot du maire :**

« Ce PLU est à la fois un outil de développement et un bouclier pour notre commune. Il protège notre environnement, préserve notre caractère rural et assure que notre village restera attractif et harmonieux. C'est le fruit d'un travail de longue haleine, et je remercie tous ceux qui ont contribué à son élaboration. »

Avec ce PLU, Mortefontaine peut aborder l'avenir sereinement, en conciliant accueil de nouveaux habitants, dynamisme économique et respect de son patrimoine exceptionnel.