

**Commune du
MESNIL THÉRIBUS**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
25 MARS 2011

2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU du MESNIL THERIBUS	4
C - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	6
1.1. - Données de base	6
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Démographie	7
1.1.3. Logement	11
1.1.4. Activités	13
1.1.5. Equipements	15
1.1.6. Intercommunalité et document d'urbanisme	21
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	24
1.2.1. Géographie	24
1.2.2. Topographie	27
1.2.3. Paysage	29
1.2.4. Milieux naturels	33
1.2.5. Hydrographie	36
1.2.6. Géologie	36
1.2.7. Forme urbaine	38

1.2.8. Réseau viaire	46
1.2.9. Bâti existant	48
1.2.10. Réceptivité du tissu urbain	60
1.2.11. Trame verte intra-urbaine	61
1.2.12. Dynamique urbaine	64
1.2.13. Contraintes et servitudes d'utilité publique	66
1.3. - Bilan du diagnostic	69
CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	72
<hr/>	
2.1. - Choix retenus pour le PADD	72
2.1.1. Objectifs du PADD	72
2.1.2. Choix et orientations du PADD du Mesnil Théribus	73
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	78
2.2.1. Présentation	78
2.2.2. Les zones urbaines	82
2.2.3. Les zones à urbaniser	94
2.2.4. La zone agricole	104
2.2.5. La zone naturelle	105
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	107
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	108
2.2.8. Les emplacements réservés	111
2.2.9. Les plans d'alignement	112
2.2.10. Les servitudes	113
2.2.11. Les nuisances acoustiques	113

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	114
3.1. - Préambule	114
3.2. - Les implications	114
3.3. - Les actions d'accompagnement	115
3.3.1. L'action foncière	115
3.3.2. La gestion de l'espace	115
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	116
3.4.1. La commune et le paysage	116
3.4.2. La commune et les milieux naturels	116
3.4.3. Le cadre bâti	117
3.4.4. Impact sur l'environnement et protections (synthèse)	119

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un instrument de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B - Le PLU du MESNIL THERIBUS

Par délibération en date du 05 juillet 2007, le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette élaboration, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire, par lettre du 21 décembre 2007, l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C - Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune du MESNIL THERIBUS, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDEA, Mairie du Mesnil Théribus.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 770 habitants (RGP de 2006), Le Mesnil Théribus est située dans la partie sud-ouest du département de l'Oise.

Le Mesnil Théribus est située dans l'arrondissement de Beauvais et le canton d'Auneuil. Elle est distante de Beauvais (ville préfectorale) d'environ 25 km.

La commune appartient à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, et n'est aujourd'hui couverte par aucun document d'urbanisme de portée normative supérieure au PLU (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat,...).

Géographiquement, le territoire communal appartient à l'entité du Plateau de Thelle, et se situe dans sa partie centrale.

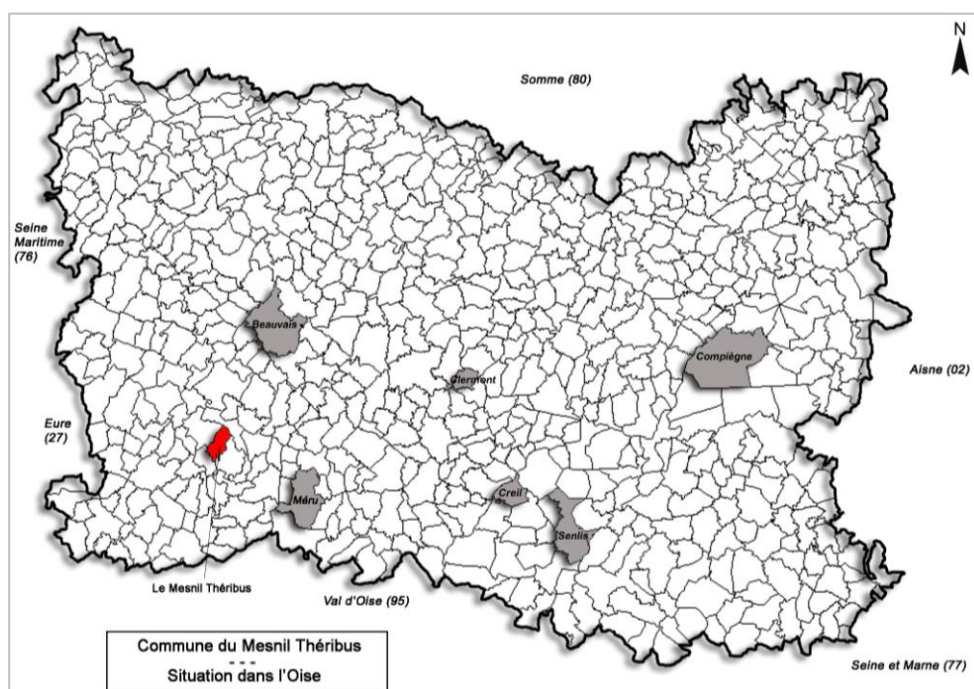
D'une superficie de 661 ha, le territoire de la commune est d'une taille relativement modeste au regard de la moyenne départementale (846 ha).

Le territoire du Mesnil Théribus s'étend sur environ 4 km du nord au sud, et 2 km d'est en ouest.

La commune compte deux entités agglomérées : le village, situé dans la partie centrale du territoire communal, et le hameau des Landes, situé dans sa partie nord-est.

Le territoire du Mesnil Théribus est bordé par 4 communes : Bachivillers au sud-ouest, Jouy-sous-Thelle au nord-ouest, Beaumont-les-Nonains au nord-est, et Fresneaux-Montchevreuil au sud-est.

La commune est traversée par la RD 115 (vers Chaumont-en-Vexin) et la RD 129 (vers Méru), qui appartiennent au réseau de routes départementales qui traversent la partie centrale du Plateau de Thelle.

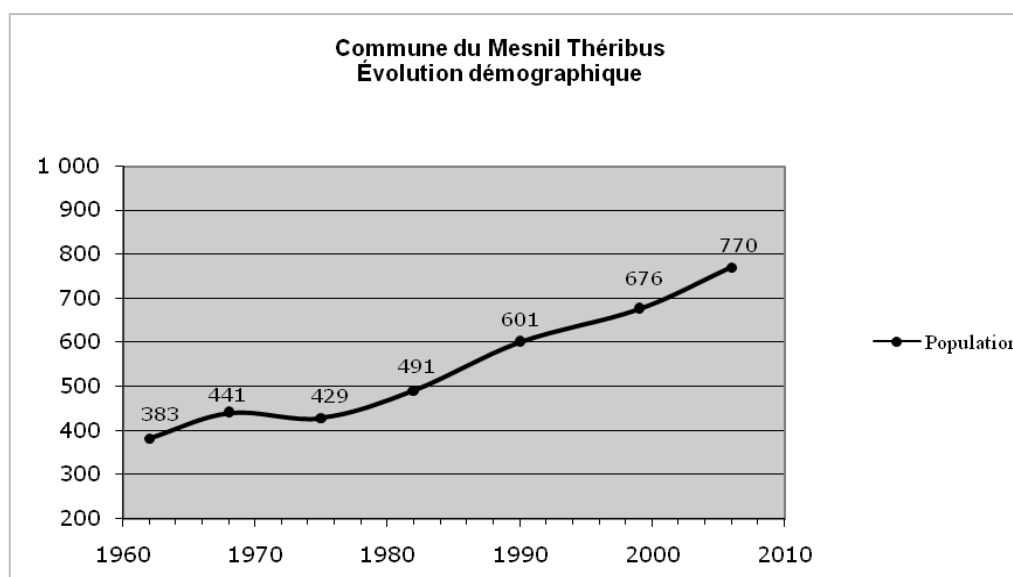


1 - 1 - 2 - Démographie**Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	383	/	/
1968	441	+ 58	+ 15,1 %
1975	429	- 12	- 2,7 %
1982	491	+ 62	+ 14,5 %
1990	601	+ 110	+ 22,4 %
1999	676	+ 72	+ 11,9 %
2006	770	+ 94	+ 13,9 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le Mesnil Théribus a connu une croissance démographique régulière depuis 1975, avec une période de progression plus marquée entre 1982 et 1990. La population communale a doublé entre le début des années 1960 et aujourd'hui.



La population légale 2006, entrée en vigueur au 01/01/2009, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
770	42	812

La population municipale, dite « sans doubles comptes », servira de référence.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Le Mesnil Théribus	Communes du canton d'Auneuil	Le Mesnil Théribus	Communes du canton d'Auneuil	Le Mesnil Théribus	Communes du canton d'Auneuil
1968 - 1975	- 0,4	+ 1,4	- 0,4	+ 0,5	0	+ 0,9
1975 - 1982	+ 1,9	+ 2,9	+ 0,3	+ 0,6	+ 1,6	+ 2,3
1982 - 1990	+ 2,6	+ 2,3	+ 0,8	+ 0,8	+ 1,8	+ 1,5
1990 - 1999	+ 1,3	+ 0,9	+ 0,6	+ 0,7	+ 0,7	+ 0,2
1999 - 2006	+ 1,9	+ 0,4	+ 0,7	+ 0,6	+ 1,2	- 0,2

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le taux de variation annuel de la population communale est positif depuis 1975. Entre 1975 et 1990, c'est le solde migratoire qui a constitué l'élément moteur de la démographie (période correspondant à la réalisation de nouvelles constructions, et donc à l'arrivée de nouveaux habitants).

Dans la période intercensitaire suivante (1990-1999), le solde naturel et le solde migratoire ont participé, à part égale, à la croissance de la population. Les données les plus récentes (1999-2006) mettent en évidence une hausse du solde migratoire.

Une comparaison avec le taux de variation de la population du canton d'Auneuil montre que la commune du Mesnil Théribus a connu un taux annuel d'évolution comparable à celui du canton entre 1982 et 1999, alors que le rythme de développement de la commune avait été inférieur entre 1975 et 1982.

Entre 1999 et 2006, le taux de variation de la population communale est nettement supérieur à celui du canton, le solde migratoire communal est supérieur à 1 tandis que le solde migratoire cantonal est négatif.

Répartition par âge de la population

	% de la population en 1999	% de la population en 2006	Moyennes du canton d'Auneuil en 2006 (%)	Moyennes départementales en 2006 (%)
0 - 14 ans	25,3	24,8	21,4	20,6
15 - 29 ans	15,4	15,5	16,1	19,3
30 - 44 ans	27,4	25,9	23,1	22,1
45 - 59 ans	16,6	21,6	24,5	20,9
60 - 74 ans	11,2	8,2	10,2	11
75 - 89 ans	4,1	3,8	4,3	5,6
90 et plus	0	0,2	0,4	0,5

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Les pyramides des âges du Mesnil Théribus en 1999 et 2006 font apparaître un ressaut de la tranche d'âge des 45-59 ans, traduisant une tendance au vieillissement de la population. Néanmoins, il apparaît que la part des plus jeunes (0-14 ans) est plus élevée dans la commune que dans le canton et le département.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 227 en 1999 et de 255 en 2006. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	200	72, soit 36 %
1990	237	57, soit 24,1 %
1999	288	34, soit 11,8 %
2006	357	30, soit 8,3 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2006, sur les 770 habitants recensés, 357 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi.

Par ailleurs, le nombre d'actifs résidant au Mesnil Théribus, et travaillant sur la commune, a largement diminué depuis 1982, leur part n'était plus que de 8,3 % en 2006. En 1982, l'usine située dans la rue d'En-Bas employait encore beaucoup de personnes.

En outre, la commune enregistrait en 2006 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 66,7 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 46,4 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 7,4 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 32,6 %.

Le nombre d'emplois sur la commune était de 88 en 1999, et de 116 en 2006.

Migrations alternantes

En 2006, 91,7 % des actifs résidant au Mesnil Théribus (soit 328 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant au Mesnil Théribus	Part
Le Mesnil Théribus	30	8,3 %
Autres communes de l'Oise	165	46,1 %
Communes extérieures à l'Oise	163	45,6 %

Source : Recensement Général de Population 2006, INSEE.

Parmi les actifs résidant au Mesnil Théribus et n'y travaillant pas, la moitié d'entre eux exerce leur activité professionnelle dans l'Oise, l'autre moitié en dehors du département, en Ile-de-France en l'occurrence.

Par ailleurs, sur les 116 emplois qui étaient fournis sur la commune du Mesnil Théribus en 2006, 86 (soit 74 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

1 - 1 - 3 - Logement

	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre total de logements	185	221	246	264	286
Part des résidences principales	68,6 %	71 %	78,4 %	86 %	89,3 %
Part des résidences secondaires	28,1 %	22,2 %	18,3 %	10,2 %	6,1 %
Part des logements vacants	3,3 %	6,8 %	3,3 %	3,8 %	4,6 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,38	3,12	3,13	2,98	3,02

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Les données relatives au logement révèlent une augmentation régulière du parc de logements depuis 1975 (correspondant à de nouvelles constructions pavillonnaires et aux lotissements).

La part des résidences secondaires a diminué (vente de biens,...); celle des logements vacants est faible.

Par ailleurs, le nombre moyen d'occupants par résidence principale résiste à la baisse habituellement constatée. Les facteurs de décohabitation des ménages et de départ des enfants semblent donc avoir eu une influence réduite dans la commune.

Néanmoins, ce contexte de desserrement de la taille des ménages, qui laisse à penser que celle-ci pourrait diminuer dans les années à venir, doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements).

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 255 résidences principales recensées en 2006 sur le territoire communal :

- 85,9 % sont occupées par des propriétaires,
- 13,3 % sont occupées par des locataires,
- 0,8 % sont occupées par des personnes logées à titre gratuit.

Age du parc de logements

Résidences principales en 2006	construites avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	après 1990
255	110	33	67	45
	43,1 %	12,9 %	26,3 %	17,7 %

Source : Recensement Général de Population 2006, INSEE.

Ainsi, moins de la moitié du parc immobilier du Mesnil Théribus a été réalisé avant 1949 ; le tissu bâti de la commune est majoritairement récent.

Indice de construction

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nombre de logements construits	4	3	1	5	10	6	7	2

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Caractéristiques du parc de logements

En 2006, le parc des résidences principales était composé de :

- 98,6 % de maisons individuelles,
- 1,4 % d'appartements.

Par ailleurs, la commune comptait 18 logements locatifs sociaux en 2006, soit 7,2 % du parc de résidences principales. Ces logements sont répartis comme suit : 9 dans le lotissement des Acacias, 9 dans celui des Merisiers.

1 - 1 - 4 - Activités

➤ Activités commerciales et de services

La commune ne compte aucun commerce.

➤ Activités industrielles et artisanales

La commune n'accueille pas d'établissement industriel. La principale activité existante sur la commune est située dans le hameau des Landes, il s'agit d'une activité de stockage de caravanes.

Le tissu artisanal est représenté par deux maçons (hameau des Landes), un garage (rue d'En-Bas), un menuisier-charpentier (rue Mary Cassatt), une société de parcs et jardins (rue du Professeur Halpern), un paysagiste (à côté du château de Beaufresne).

➤ Activités agricoles

Selon le Recensement Général Agricole réalisé en 2000 (voir « cahier des informations jugées utiles », pièce n°9a du dossier de PLU), la superficie agricole utilisée (S.A.U.) est de 391 ha sur le territoire communal, soit 59 % de sa surface totale.

Quatre exploitations agricoles ayant leur siège au Mesnil Théribus sont recensées : dans la rue d'En-Bas (SCEA Faber), dans le secteur du château de Beaufresne (M. Dominique Noël), dans le secteur du château de Théribus (M^{me} Choppin de Janvry), dans le hameau des Landes (M. Eric De Koninck).

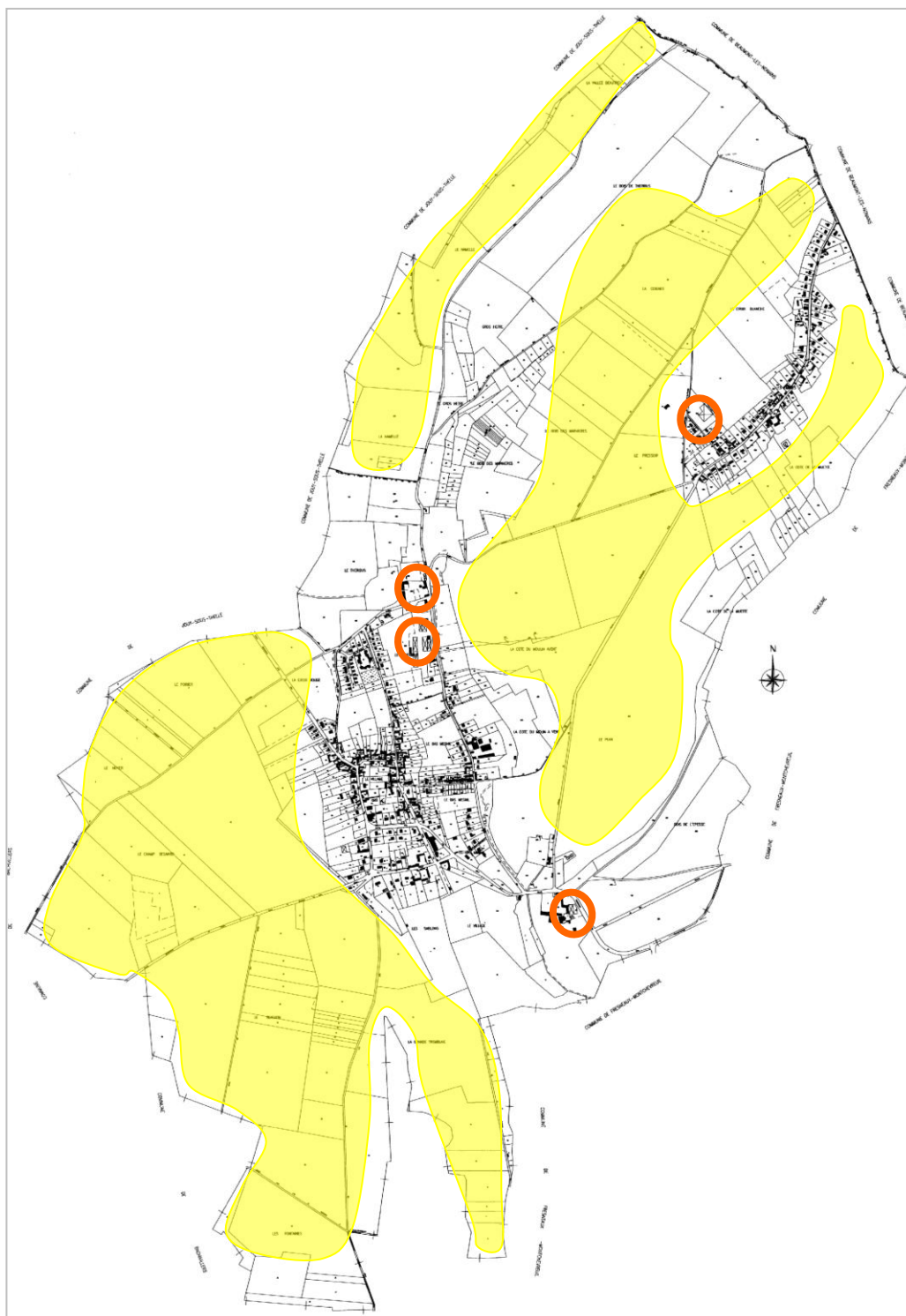
Bien que l'activité principale de ces exploitations soit tournée vers la polyculture, deux d'entre elles pratiquent un peu l'élevage (moutons pour la SCEA Faber, veaux pour l'exploitation de M. Dominique Noël). Ces exploitations ne relèvent pas du régime des installations classées, mais sont concernées par les distances d'éloignement du Règlement Sanitaire Départemental.

De plus, un questionnaire a été adressé par la Commune aux exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole et d'en répertorier les besoins ; aucune réponse n'a été reçue, et aucun besoin n'a été exprimé.

Par ailleurs, il n'est pas recensé sur le territoire du Mesnil Théribus de bâtiments appartenant à une exploitation dont le siège serait situé en dehors de la commune.

Le plan ci-après visualise les espaces cultivés sur la commune, et localise les exploitations existantes.

Commune du Mesnil Théribus
-
Diagnostic agricole



Situation des terres cultivées sur le territoire communal



Exploitation agricole dont le siège est situé sur la commune

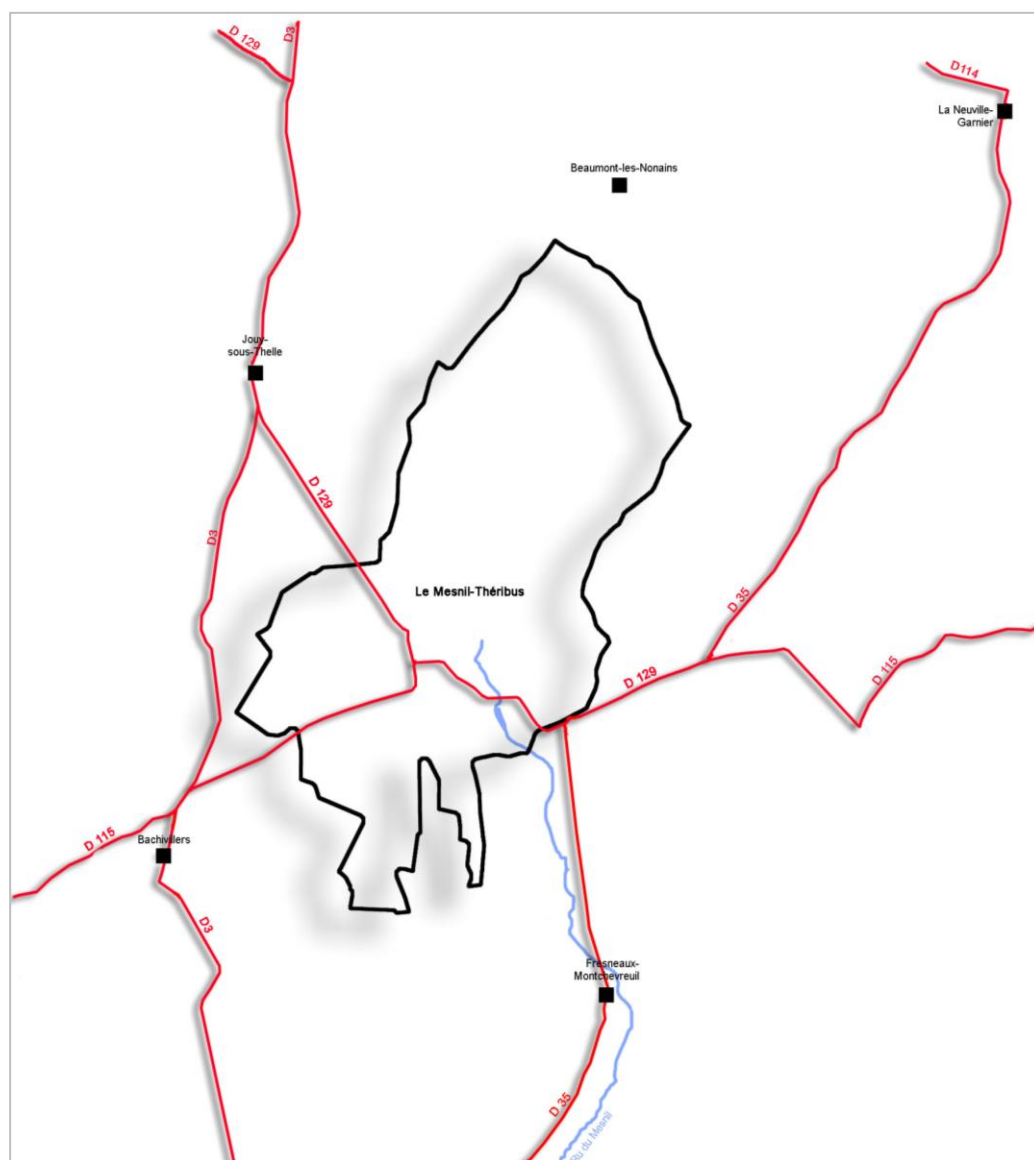
1 - 1 - 5 - Équipements

a) Équipements d'infrastructure

➤ Voirie routière

La commune est traversée par la RD 115 (vers Chaumont-en-Vexin), et la RD 129 (vers Méru) ; ces voies appartiennent au réseau de routes départementales qui traversent la partie centrale du Plateau de Thelle.

La RD 115 supportait 879 véhicules/jour d'après un comptage effectué en 1999, et la RD 129 supportait un trafic de 1 110 véhicules/jour d'après un comptage effectué en 2004.



Voies de
communication

➤ Voie ferroviaire

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie ferrée. Il est noté toutefois qu'une voie de chemin de fer traversait la commune à l'ouest du village, elle n'existe plus aujourd'hui.

➤ Réseau d'eau potable

La commune du Mesnil Théribus est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale (Syndicat des eaux de Jouy-sous-Thelle) ; ce syndicat regroupe 10 communes. L'exploitation et l'entretien du réseau sont confiés à Veolia.

L'eau potable distribuée dans la commune provient d'un captage situé sur le territoire du Mesnil Théribus, au nord du village ; l'eau y est pompée dans une nappe de craie.

L'eau est stockée dans deux réservoirs : l'un est situé à Jouy-sous-Thelle, l'autre entre Jouy-la-Grange et La Houssoye.

Le réseau d'adduction en eau potable de la commune s'organise à partir d'une canalisation principale de diamètre 150 mm, qui alimente le village depuis la station de pompage, par la rue du Bas Mesnil et la rue du château.

La distribution d'eau sur la commune est également assurée par une canalisation de diamètre 100 mm, sur la route de Bachivillers.

Ces canalisations constituent l'armature principale du réseau d'eau potable, de même que d'autres canalisations de diamètre important qui alimentent certaines rues du village (rue de la Cité par exemple).

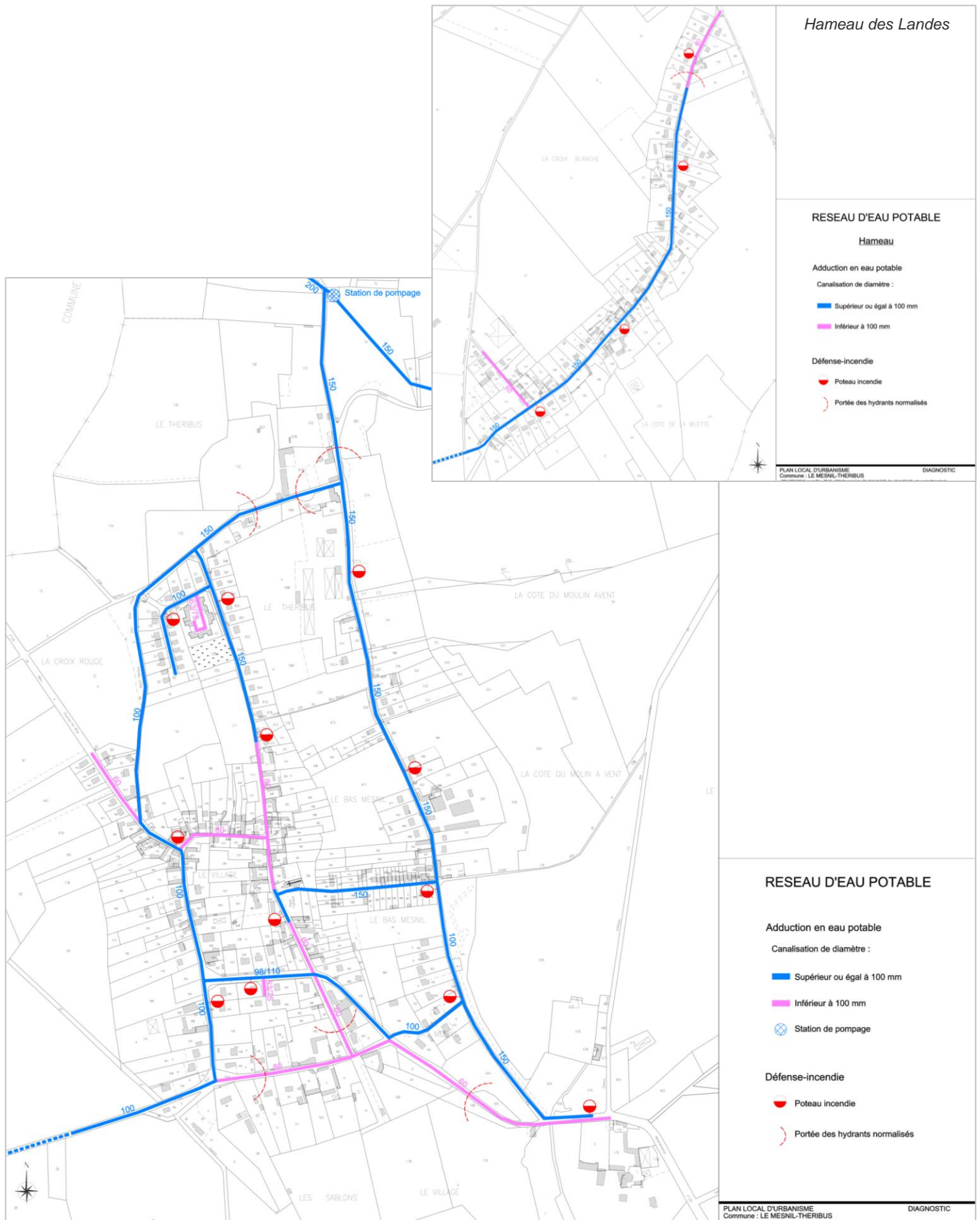
Le réseau est complété par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles correspondent le plus souvent aux rues de desserte interne du village (rue Marchand et rue du Professeur Halpern notamment).

La morphologie du réseau d'eau est caractérisée par la présence de bouclages (circuit fermé) ; le réseau présente peu de canalisations non bouclées (antennes).

L'alimentation en eau sur la commune est complétée par l'existence de plusieurs points de captage privés (puits). C'est le cas de l'habitation située chemin des Landes face au château de Beaufresne, d'une activité située dans la rue du Bas Mesnil, de l'exploitation agricole située dans cette même rue, et du château de Théribus.

L'alimentation de la commune en eau potable est convenable (capacité de débit, état général des canalisations). Toutefois, un déficit de pression est relevé dans la partie haute du village, en raison de l'importante déclivité qui existe sur la commune.

Un projet d'augmentation de la pression dans la partie haute du village a été mis à l'étude, il en ressort que les solutions techniques existent ; ce projet est aujourd'hui en attente de financement.



L'alimentation en eau du hameau des Landes s'effectue quant à elle par une canalisation principale de 150 mm de diamètre, reliée directement à la station de pompage. En revanche, c'est une canalisation de diamètre inférieur (80 mm) qui dessert la partie terminale de la rue de la Croix-Blanche, de même que l'impasse du Pressoir (60 mm).

✎ Ainsi, l'étendue du réseau apparaît adaptée aux besoins actuels de la commune ; la quasi-totalité des constructions est aujourd'hui desservie. Toutefois, le déficit de pression relevé dans la partie haute du village suppose que cette pression soit renforcée avant de pouvoir envisager tout développement urbain dans ce secteur.

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Vexin-Thelle a pour objectif à terme de permettre un maillage des différents réseaux d'eau qui alimentent le sud-ouest de l'Oise, afin de rationaliser la distribution d'eau sur l'ensemble du secteur. Il s'agirait d'élaborer un Schéma Directeur d'adduction en eau potable, dans une optique de solidarité du territoire quant à la qualité de l'eau et à sa distribution. Une interconnexion des différents réseaux permettrait également de sécuriser l'alimentation en eau.

➤ Défense incendie

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à l'étude de la défense incendie.

Il est rappelé que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum.

De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

Le relevé des hydrants révèle la présence de 16 poteaux incendie sur la commune, ils se répartissent comme suit :

- 12 dans le village du Mesnil Théribus,
- 4 dans le hameau des Landes.

Tous les poteaux situés dans le village sont raccordés à une canalisation de diamètre supérieur ou égal à 100 mm, et délivrent une pression et un débit suffisants.

Néanmoins, l'examen de la portée de ces hydrants normalisés révèle que quelques parties du village sont situées en dehors du rayon d'action de 200 m linéaires sur voie carrossable.

C'est le cas d'une partie du château de Théribus au nord du village. L'installation d'un poteau supplémentaire dans la rue du château, qui est alimentée par une canalisation de 150 mm de diamètre, permettrait de remédier à cette carence.

De plus, la partie sud du village (rue du stade et rue du professeur Halpern en partie) est également située en dehors du rayon d'action réglementaire. Ici, c'est la mise en œuvre du projet d'augmentation de la pression d'eau évoqué précédemment qui permettra de solutionner le problème relatif à la défense incendie. Ce projet prévoit notamment de renforcer les canalisations situées dans la rue de la mairie et la rue du Professeur Halpern.

Par ailleurs, en dépit de la présence d'un hydrant normalisé à son voisinage immédiat, il apparaît que le Moulin Vert (château de Beaufresne) n'est pas suffisamment couvert par la défense incendie, eu égard à la nature de l'établissement (présence de 35 à 40 enfants). Les solutions envisagées ici sont l'installation d'un deuxième poteau à proximité de celui existant, et d'un troisième qui serait piqué sur un autre réseau d'eau en direction de Fresneaux-Montchevreuil.

S'agissant du hameau des Landes, la défense incendie est aujourd'hui insuffisante à l'extrémité nord de la rue de la Croix-Blanche, le poteau étant raccordé à une canalisation de diamètre 80 mm. La pose d'un nouveau poteau à l'extrémité de la canalisation de 150 mm de diamètre permettrait de couvrir les dernières habitations de la rue.

Concernant l'impasse du Pressoir, le poteau normalisé le plus proche présente un rayon d'action qui couvre l'ensemble de l'impasse, jusqu'à l'intersection avec le chemin rural.

↳ Ainsi, dans les secteurs de la commune où la défense incendie est aujourd'hui insuffisante, il apparaît que des solutions peuvent être trouvées par l'installation de nouveaux poteaux permettant de compléter la couverture incendie. En revanche, c'est dans la partie sud du village (rue du Stade et rue du professeur Halpern) que la solution semble la moins immédiate (attente du projet de renforcement de la pression d'eau).

➤ Assainissement

↳ La commune du Mesnil Théribus ne possède pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

↳ Lors de la réalisation du zonage d'assainissement, qui a été approuvé le 03/01/2001, la réalisation d'un assainissement collectif a été retenue sur l'ensemble des parties bâties de la commune.

Alors que l'ensemble des études techniques ont été réalisées, en particulier s'agissant de la localisation de la station d'épuration (commune de Fleury), la mise en œuvre de l'assainissement collectif se heurte à des problèmes de financement.

↳ Concernant les eaux pluviales, la commune dispose d'un réseau collecteur partiel : dans la rue du Bas Mesnil, dans les lotissements des Acacias et des Merisiers, et sur une partie du hameau des Landes.

Les eaux pluviales sont dirigées vers le milieu naturel (ru du Mesnil).

Compte tenu de la situation de la commune en fond de vallon, elle est assujettie à des risques d'inondation, non seulement par ruissellements du fait de la pente, mais aussi par remontée de la nappe phréatique en raison de sa faible profondeur. La commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1997 et en 1999 pour inondations par ruissellements, et en 2002 pour inondations par remontée de nappe.

☞ **Le PLU doit, par conséquent, veiller au respect de l'équilibre hydraulique sur le territoire communal.**

➤ Réseaux divers

Concernant le réseau électrique, la distribution d'électricité sur la commune est actuellement satisfaisante. Aucune chute de tension importante n'est enregistrée, seules quelques micro-coupures sont signalées dans le hameau des Landes.

Par ailleurs, la commune n'est pas desservie par le réseau de gaz.

➤ Collecte des déchets

La commune du Mesnil Théribus comptait 770 habitants en 2006, ce qui représente environ 1 000 kg de déchets à collecter et à traiter par jour.

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes du Vexin-Thelle.

Les ordures ménagères sont acheminées à Liancourt-Saint-Pierre, tandis que les déchets concernés par le tri sélectif sont conduits au centre de tri de Rochy-Condé.

b) Equipements de superstructure

➤ Equipements scolaires

La commune du Mesnil Théribus dispose d'une école maternelle et primaire, d'une cantine et d'une garderie. Elle ne fait pas partie d'un regroupement pédagogique.

La réalisation d'une nouvelle école est projetée dans le bâtiment situé le long de la place de l'église, en face de la mairie (bâtiment qui correspond à l'ancienne école maternelle).

Les périmètres de rattachement pour les collégiens et lycéens résidant au Mesnil Théribus sont respectivement celui d'Auneuil et celui de Beauvais.

La commune compte sur son territoire un centre éducatif de formation professionnelle horticole (« Le Moulin Vert ») ; cet établissement accueille entre 35 et 40 élèves, et emploie 42 personnes.

➤ Equipements culturels

La commune prévoit d'aménager une nouvelle bibliothèque dans l'ancienne école maternelle (bâtiment situé le long de la place de l'église).

Par ailleurs, l'hypothèse de créer à terme une salle des fêtes a été évoquée. Or, la perspective d'une restructuration des groupes scolaires à l'échelle intercommunale pourrait conduire à l'avenir à libérer les locaux de l'actuelle école, où pourrait alors être aménagée une salle des fêtes si besoin.

➤ Equipements sportifs et de loisirs

La commune compte un terrain de football situé dans la partie sud du village (rue du stade).

De plus, la Municipalité prévoit l'aménagement d'un espace de jeux pour les enfants, sur un terrain communal situé dans la rue Saint-Louis (parcelle n°209, à côté du cimetière).

1 - 1 - 6 - Intercommunalité et document d'urbanisme

➤ Intercommunalité

La commune du Mesnil Théribus appartient à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle.

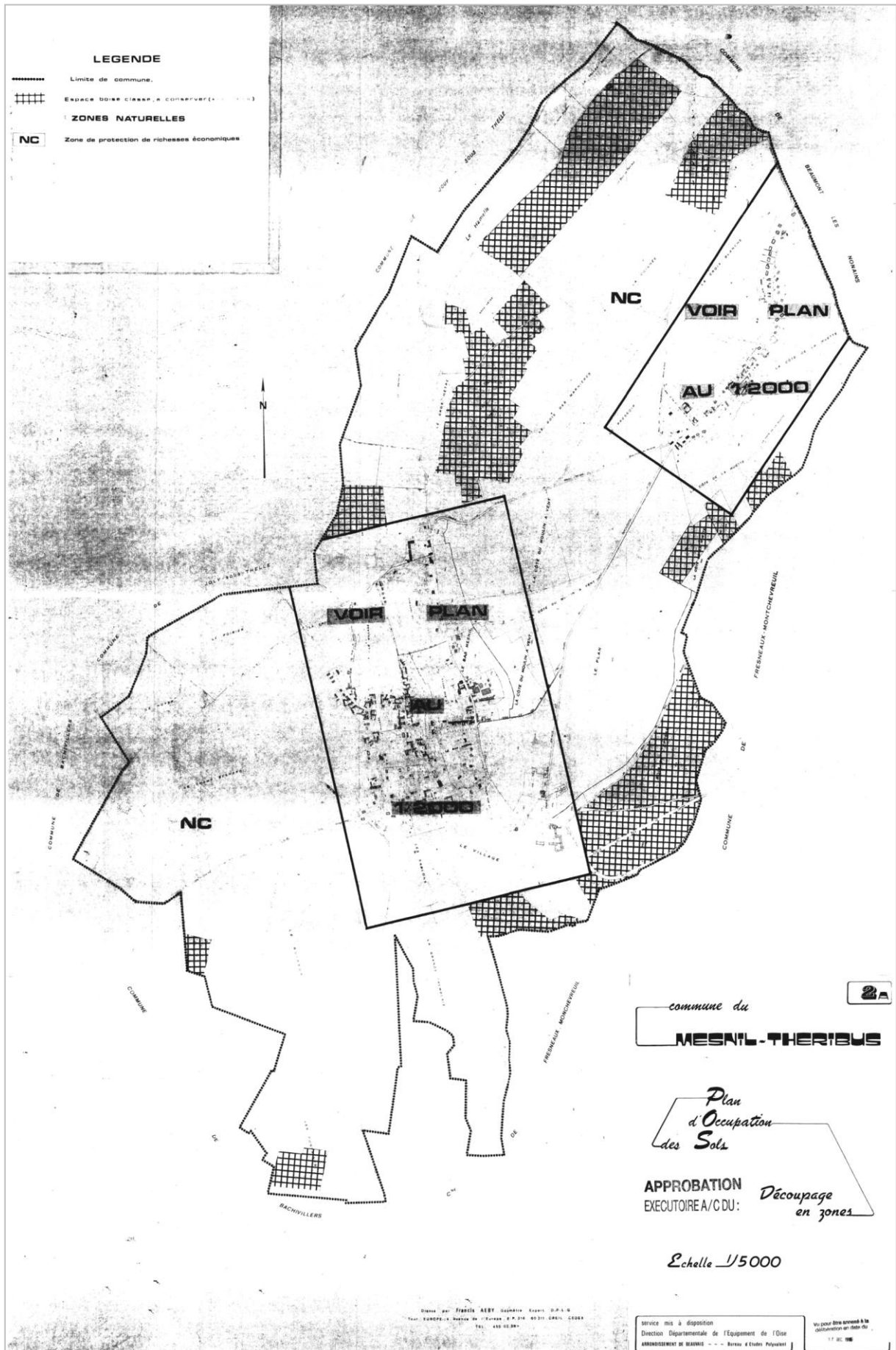
Elle n'est aujourd'hui couverte par aucun document d'urbanisme de portée normative supérieure au PLU (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat,...).

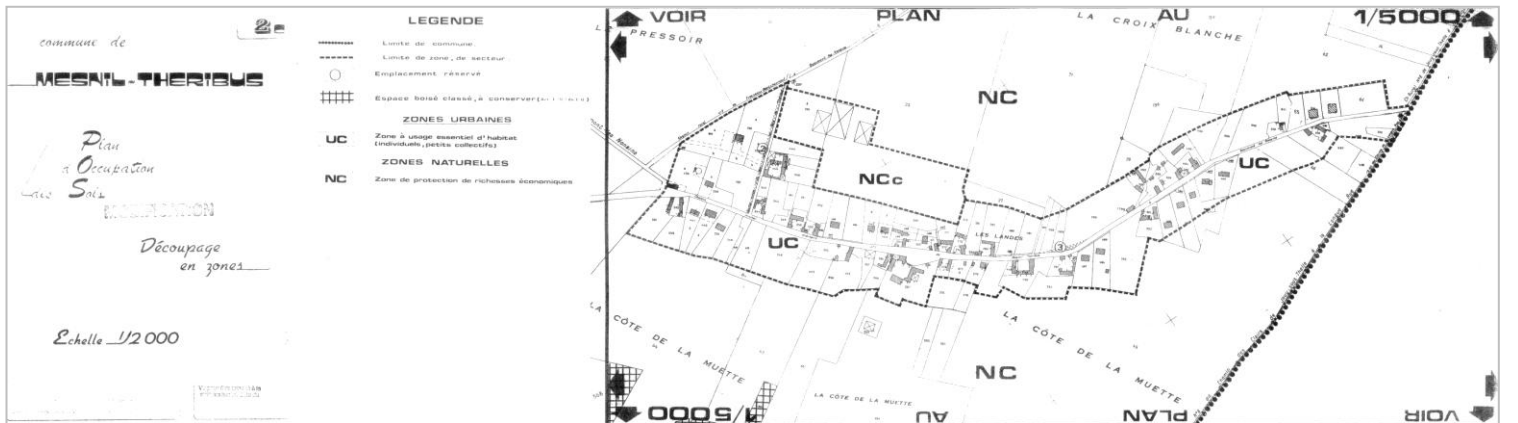
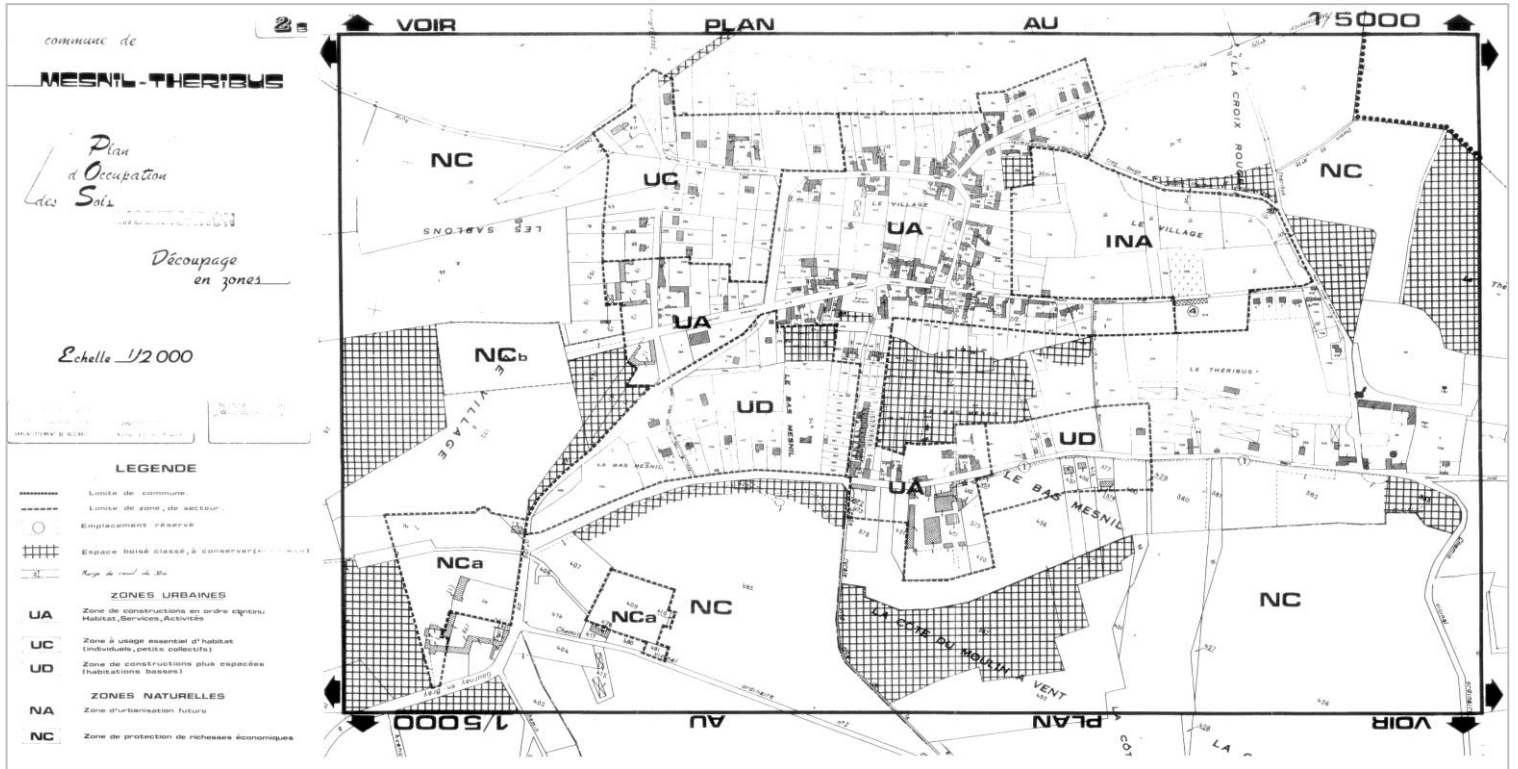
➤ Document d'urbanisme antérieur

La commune du Mesnil Théribus est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 12 décembre 1988, puis modifié le 22 décembre 1992.

Les objectifs de développement et d'aménagement qui avaient été énoncés dans le POS étaient principalement de conforter le village (plutôt que le hameau), et de développer un habitat diversifié.

Les plans de découpage en zones du POS sont rappelés pour mémoire ci-après (en format réduit).





1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune du Mesnil Théribus est située dans la partie sud-ouest du département de l'Oise.

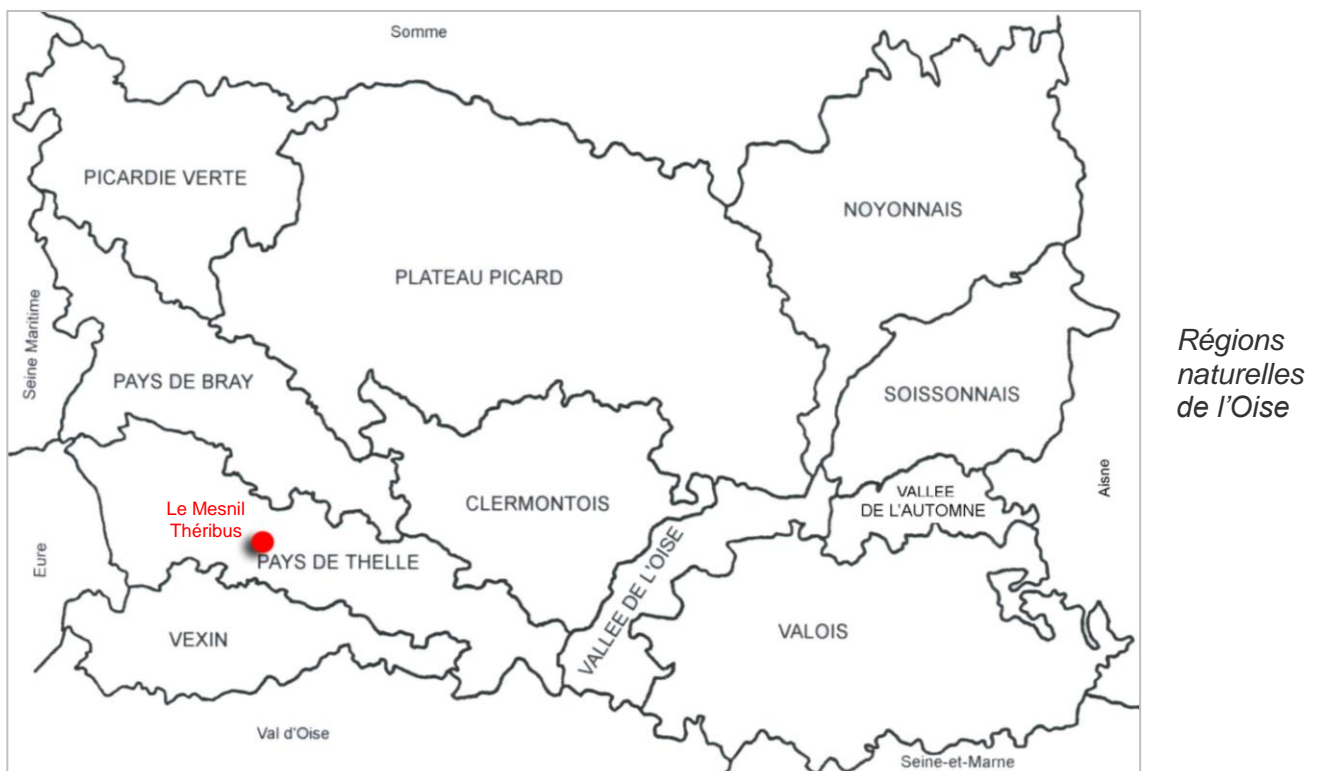
Elle appartient à l'entité du Plateau de Thelle, et se situe dans sa partie centrale. Les limites géographiques du Thelle sont franches : la cuesta du Vexin au sud, la cuesta du Bray au nord, la vallée de l'Epte à l'ouest, et la vallée de l'Oise à l'est.

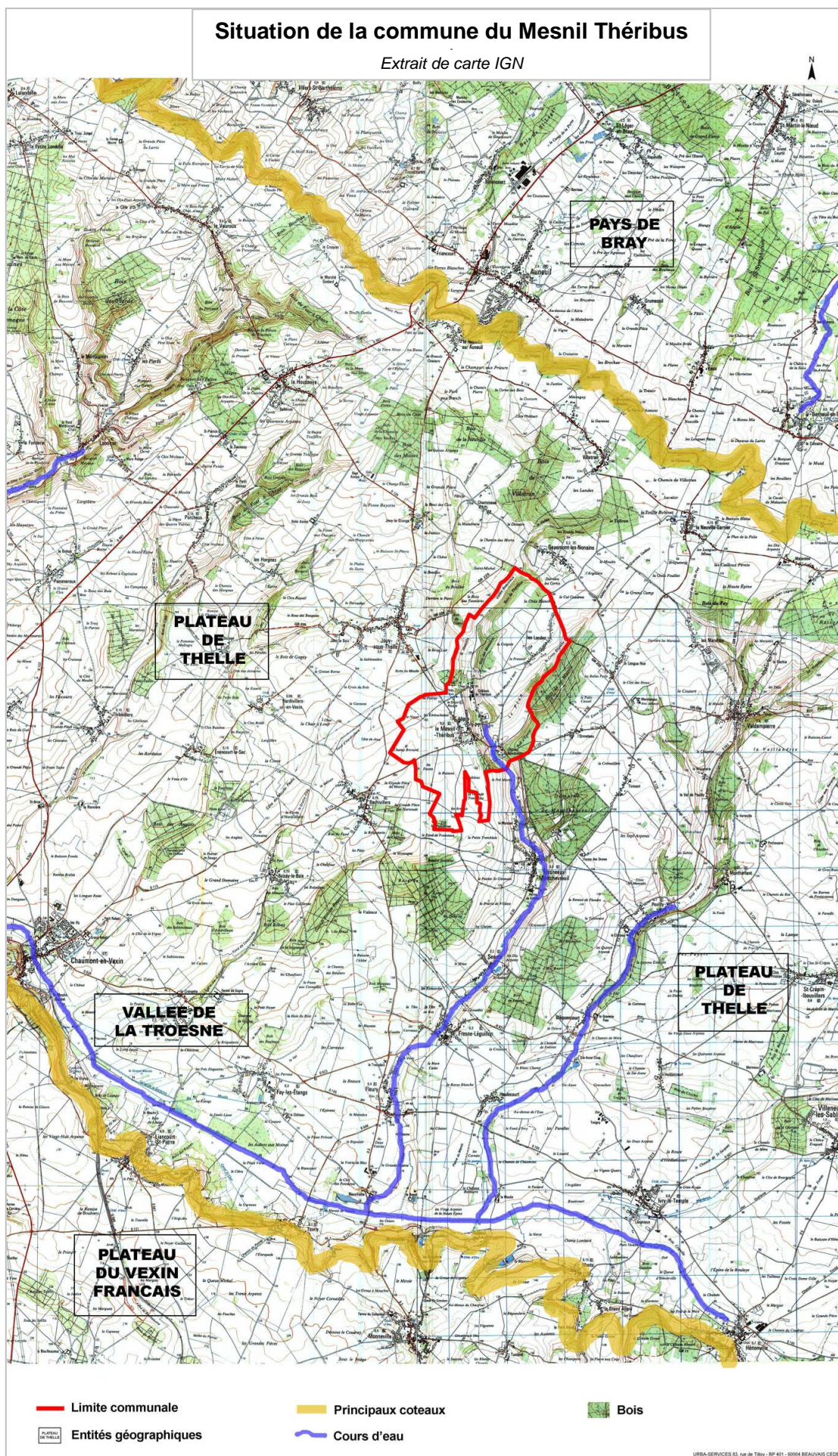
Le Plateau de Thelle constitue ainsi un espace facilement identifiable, bordé au nord par le Pays de Bray (« Boutonnière du Bray »), et au sud par le Plateau de Vexin français.

Le Plateau de Thelle est un vaste plateau vallonné, entaillé de fonds secs et de cours d'eau qui rejoignent au sud la vallée de la Troësne, vallée qui est située au pied de la cuesta du Vexin, et qui constitue ainsi la terminaison sud du Plateau de Thelle.

L'un de ces vallons humides correspond au ru du Mesnil, qui prend sa source sur le territoire du Mesnil Théribus. Alors que ces vallons se caractérisent par un paysage de polyculture et d'herbages humides, le plateau est quant à lui composé d'une alternance de champs ouverts et de boisements.

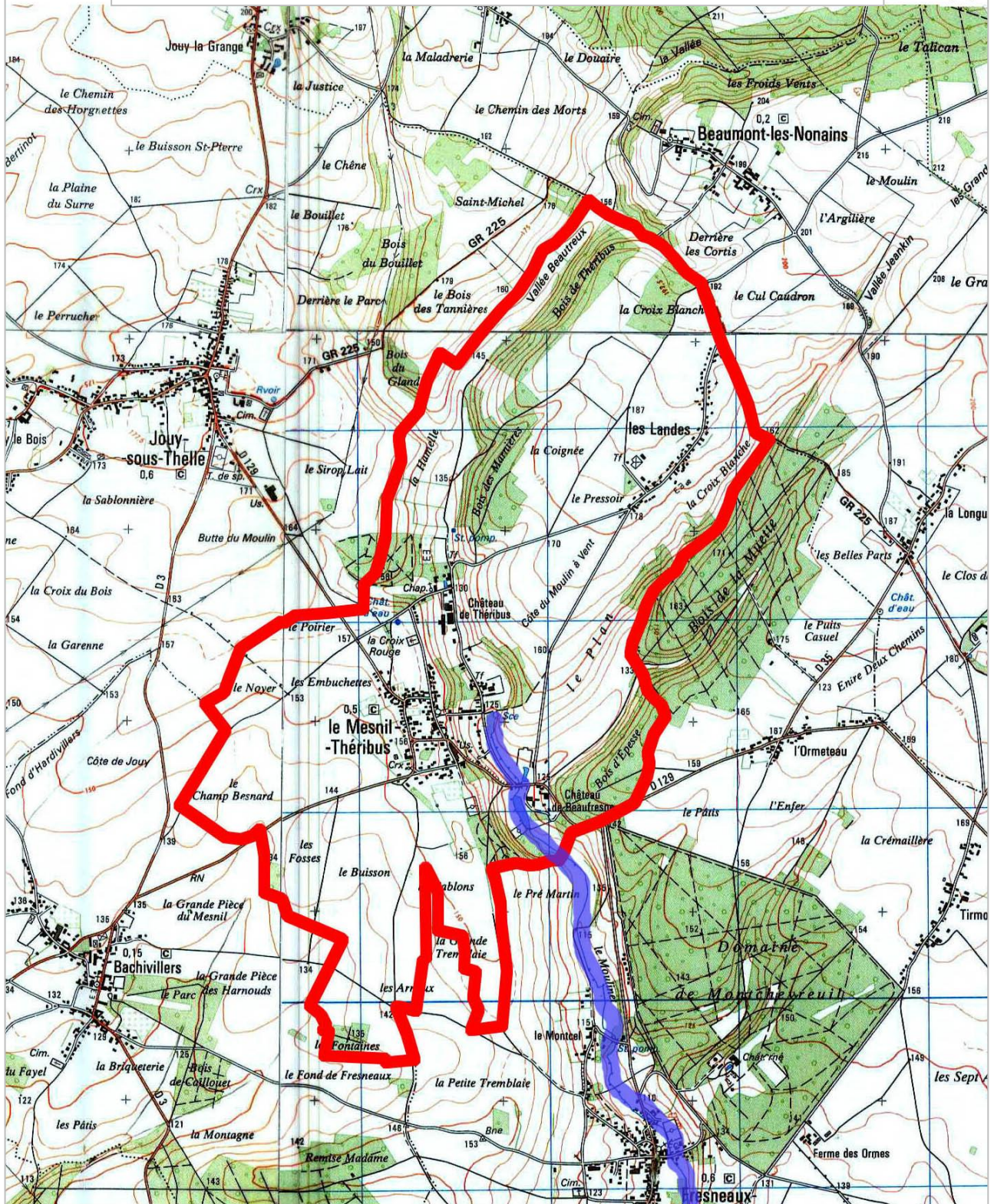
Le Plateau de Thelle constitue un territoire à l'identité essentiellement rurale et agricole, et présente une trame villageoise régulière. Plusieurs villages, en particulier celui du Mesnil Théribus, se sont implantés sur les versants des vallons.





Caractéristiques géographiques de la commune du Mesnil Théribus

Extrait de carte IGN



- Limite communale
 - Espace boisé
- Cours d'eau
 - Courbes de niveaux

1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Le point le plus haut du territoire communal (192 m) est situé dans sa partie nord-est, en limite du territoire de Beaumont-les-Nonains. Le point le plus bas (125 m) est localisé dans le fond de vallée, dans le secteur du château de Beaufresne et de la rue de la Fontaine. L'amplitude d'altitude sur la commune est ainsi d'environ 70 m.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques.

La commune est traversée du nord au sud par un vallon marqué, vallon qui est sec dans la moitié nord (« vallée Beautreux »), et humide dans la moitié sud (ru du Mesnil). Ce vallon prend naissance en limite nord du territoire communal à une altitude d'environ 160 m, et descend en pente régulière jusqu'à 130 m d'altitude dans le secteur du château de Théribus, puis 125 m au sud du village.

Les coteaux qui encadrent ce fond de vallée présentent des pentes marquées, en bordure desquelles s'est développé le village. La partie ouest du village se situe à une altitude de 156 m, soit une différence altimétrique d'une trentaine de mètres entre la partie « haute » du village à l'ouest, et la partie « basse » à l'est.

L'espace de plateau situé à l'ouest de la commune s'élève à des altitudes qui oscillent entre 157 m et 134 m ; cette portion de plateau est caractérisée par plusieurs ondulations, dont l'inclinaison dominante est orientée en direction du sud-ouest.

Le plateau situé dans la partie Est du territoire de la commune présente une pente régulière, jusqu'à environ 190 m au nord du hameau des Landes, cette entité bâtie étant située à environ 180 m d'altitude.

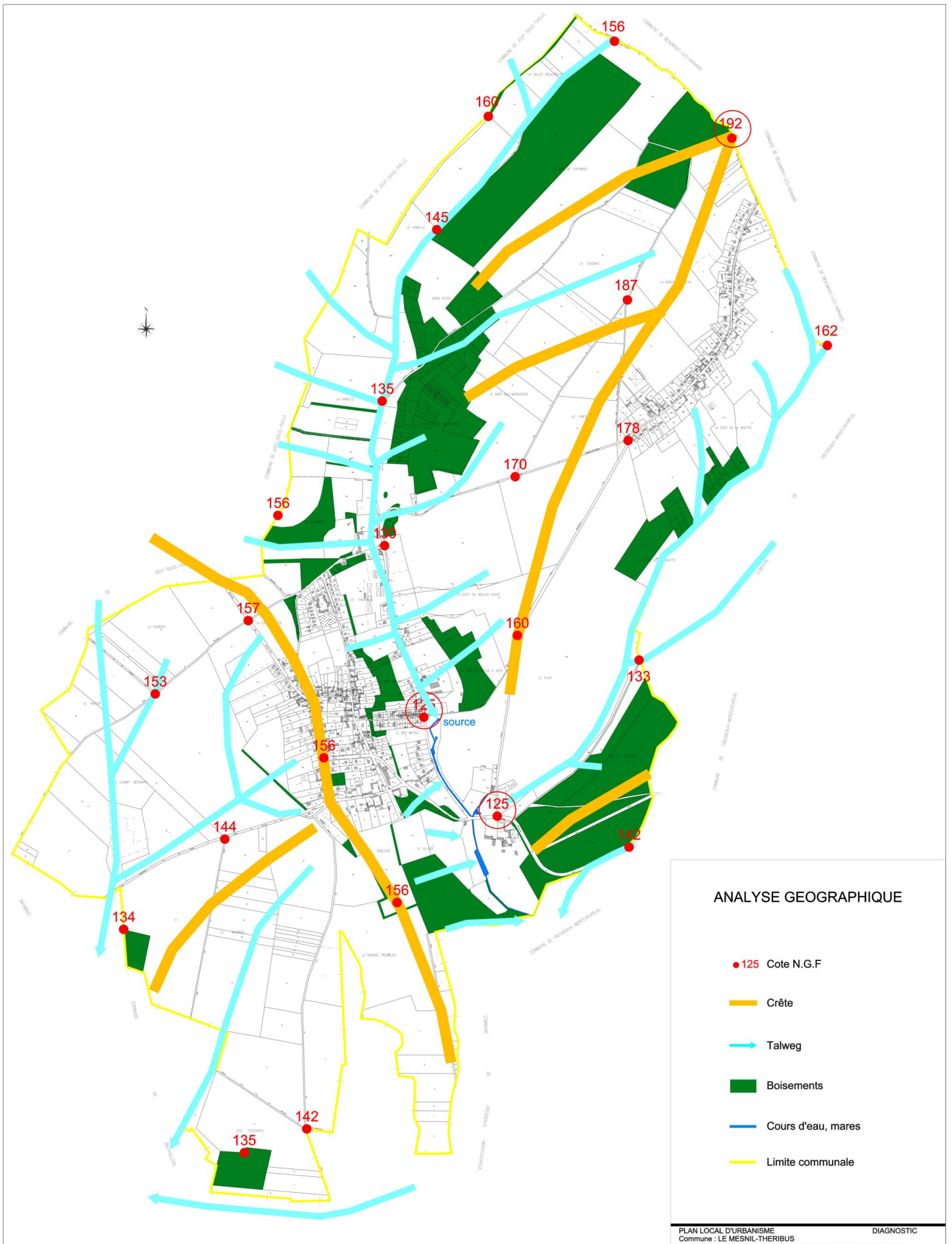
En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) sont mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talweg partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas correspondant au fond de vallon principal qui traverse la commune du nord au sud ; les écoulements s'effectuent en direction du ru du Mesnil.

Le talweg situé en limite Est du territoire communal, au contact du territoire de Fresneaux-Montchevreuil, rejoint le fond de vallée à hauteur du château de Beaufresne.

Dans la partie ouest du territoire, la ligne de crête qui tangente la marge ouest du village détermine d'autres talwegs, qui sont orientés en direction du sud-ouest.



1 - 2 - 3 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères. Une typologie des différents paysages rencontrés sur le territoire communal est dressée.

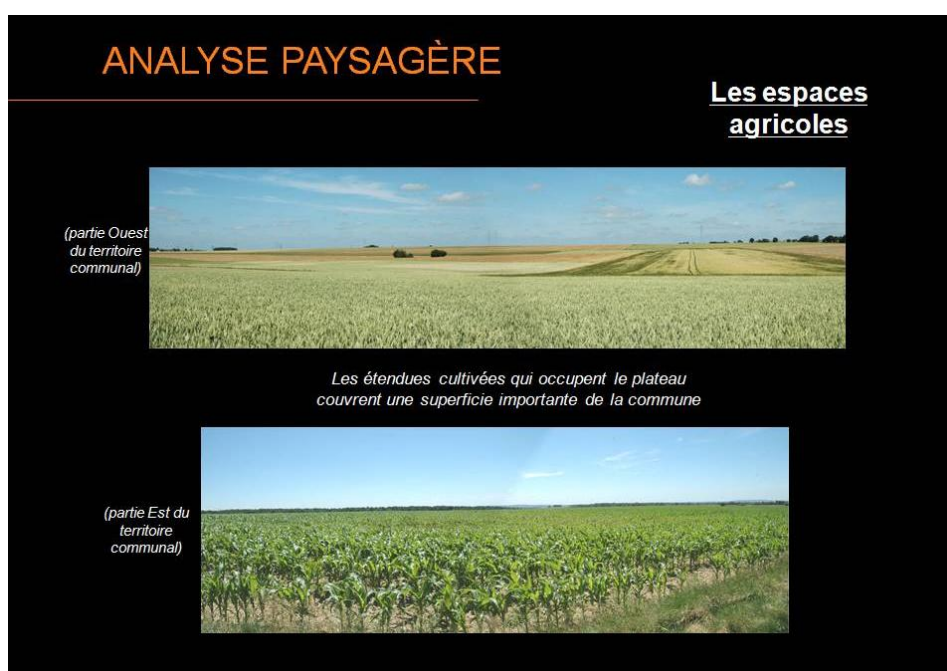
↳ Le plateau agricole :

Une part importante du territoire communal, plus de 60 %, correspond à des espaces agricoles. Le plateau agricole occupe les parties Ouest et Est du territoire, de part et d'autre du vallon.

Les étendues cultivées constituent un paysage qui s'individualise de façon très nette. Le parcellaire est de grande taille sur le plateau agricole, et le paysage est modelé différemment selon les cultures et les saisons.

Les espaces ouverts du plateau agricole offrent des perceptions lointaines ; ces espaces nus repoussent le champ de vision vers des lignes d'horizon souvent éloignées. Ce paysage de champs ouverts présente un caractère relativement uniforme.

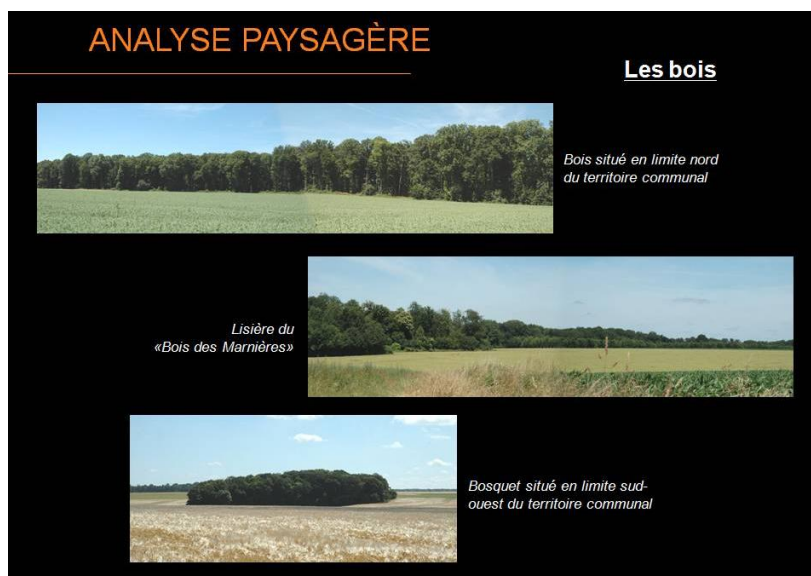
Quelques bosquets ponctuent les espaces agricoles, et rythment la lecture du paysage ; ils contrastent avec la nudité et la platitude du plateau.



↳ Les bois :

Les boisements recensés sur la commune sont essentiellement situés sur les coteaux qui accompagnent le fond de vallon, et sur les prémisses du plateau (en partie haute des coteaux). Les boisements soulignent le relief, et structurent le paysage. Ils forment des cordons végétaux qui tranchent avec le paysage des champs cultivés.

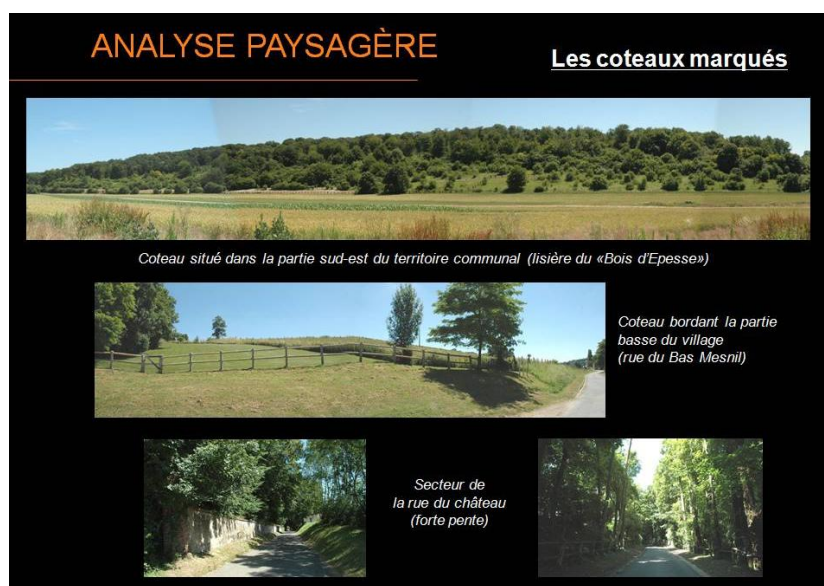
Les principales entités boisées correspondent aux bois situés dans la partie nord de la commune (« Bois de Théribus », « Bois des Marnières »), et à celui situé en limite sud du territoire communal (« Bois d'Espece »).



↳ Les coteaux marqués :

Le relief mouvementé de la commune se traduit dans le paysage par la présence de coteaux prononcés, qui constituent la principale caractéristique du site d'implantation du village. La prégnance de ces coteaux est particulièrement visible dans la partie basse du village (rue du Bas-Mesnil en particulier), qui est située dans le fond de vallée.

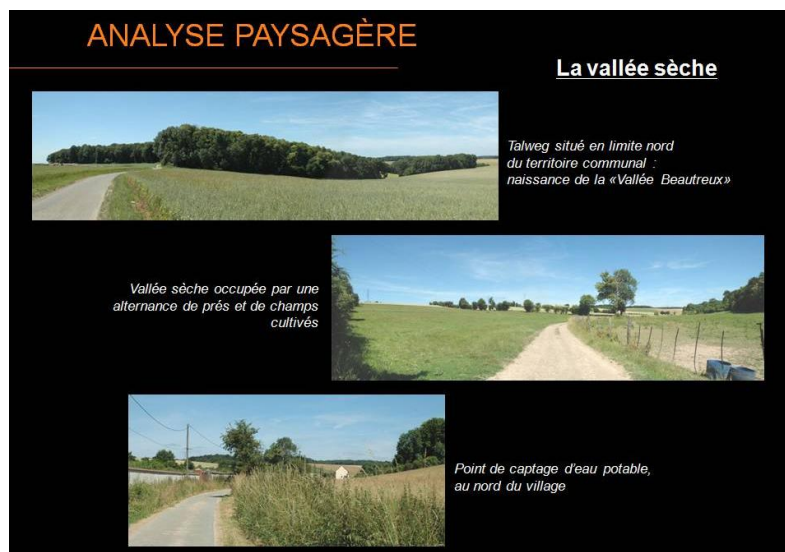
De même les fortes pentes relevées dans la rue du Château, qui relie le « village-haut » au « village-bas », témoignent de ce relief accidenté.



Par ailleurs, une tendance à l'embroussaillage des coteaux est constatée. En effet, alors qu'ils étaient auparavant principalement occupés par des pâtures, c'est une végétation arbustive, voire arborée, qui se développe progressivement, au détriment des prairies.

↳ La vallée sèche :

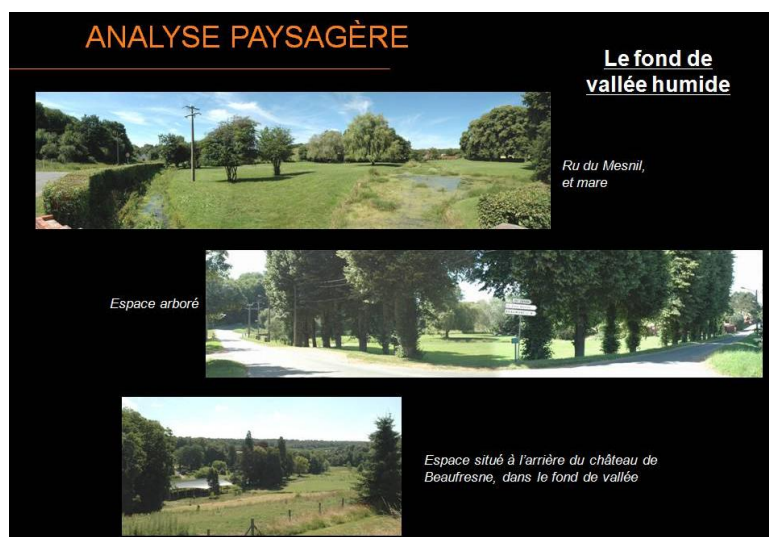
La partie nord du fond de vallon qui traverse le territoire communal correspond à une vallée sèche. La « Vallée Beautreux » prend naissance à l'extrémité nord du territoire, à hauteur d'un talweg qui se distingue aisément dans le paysage. Cette vallée sèche est occupée par une alternance de prés et de champs cultivés.

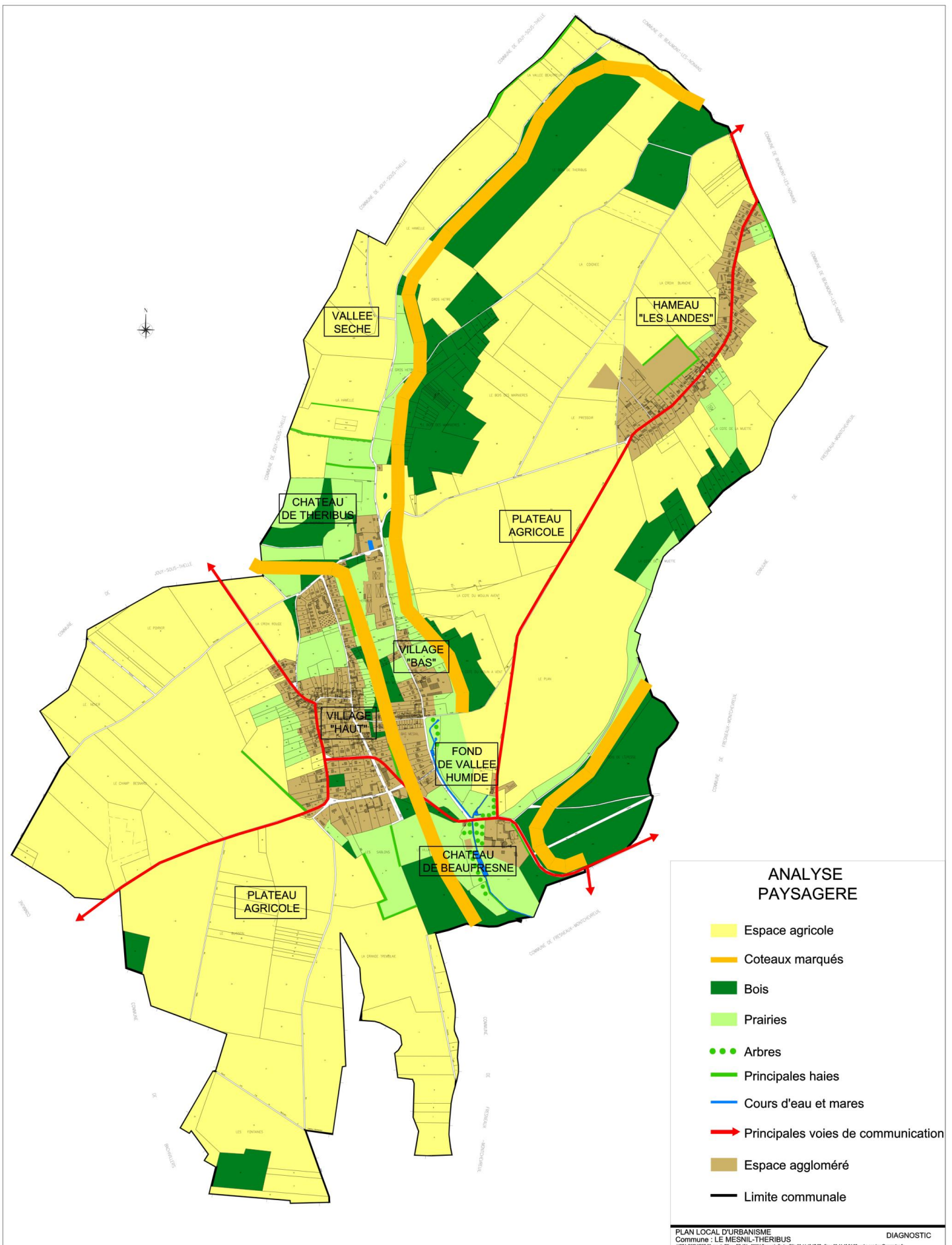


↳ Le fond de vallée humide :

La partie sud du fond de vallon est drainée par le ru du Mesnil et les mares attenantes. L'ambiance paysagère y est radicalement différente de celle qui caractérise le plateau agricole.

Cet espace de fond de vallée, où est situé le château de Beaufresne, est composé d'herbages et d'une végétation adaptée à l'humidité naturelle du sol (saules pleureurs notamment). Occupé par une trame végétale fournie, l'espace de fond de vallée se caractérise par une ambiance très « verte ».





↳ L'espace bâti :

Le village du Mesnil Théribus s'est développé en s'adaptant aux coteaux qui sillonnent le territoire du nord au sud. Ces coteaux sont quasi omniprésents dans la perception paysagère du village, en particulier dans sa partie basse (moitié est du village) qui est implantée dans le fond de vallée, de même que le château de Théribus et le château de Beaufresne.

Le hameau des Landes s'est quant à lui développé sur un point haut du plateau, dans la partie Est du territoire ; il est entouré d'étendues agricoles.

L'étude du paysage bâti est approfondie dans l'examen de la forme urbaine des périmètres agglomérés (voir chapitre 1.2.7).

↳ Les principales occupations du sol sur le territoire du Mesnil Théribus peuvent être schématisées au travers d'une synthèse des superficies :

- espace agricole : 60 % du territoire communal
- espaces boisés : 20 %
- prairies : 10 %
- espaces bâtis : 10 %

1 - 2 - 4 - Milieux naturels

Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

➤ Environ 1/5^{ème} du territoire communal est couvert de boisements. Les bois qui occupent les coteaux et le plateau sont pour l'essentiel composés de chênes, hêtres et charmes. Ceux situés dans le fond de vallée sont quant à eux composés d'essences adaptées à l'humidité naturelle du sol, à l'exception des peupliers dont on ne relève aucune trace sur le territoire.

➤ Par ailleurs, il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine naturel et paysager auxquels appartient le territoire du Mesnil Théribus.

↳ ZNIEFF du « réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle » (ZNIEFF de type I) :

La commune est couverte par une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).

Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type I et de type II : une ZNIEFF de type I concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type II concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type II peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

Les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.

Les ZNIEFF de type II présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

Le périmètre de la ZNIEFF du « réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle » suit les bordures des cours d'eau de plus grand intérêt piscicole et hydrobiologique, et intègre un mince liseré de part et d'autre de ces cours d'eau. Cette ZNIEFF comprend les lits mineurs des rus qui sillonnent le Pays de Thelle, en particulier le ru du Mesnil.

Ces cours d'eau sont alimentés par les sources issues de la nappe de craie ; il est rappelé que le ru du Mesnil prend sa source sur le territoire du Mesnil Théribus.

La régularité des débits, et la diversité des substrats et des courants, sont propices à la reproduction des truites, devenues rares en Picardie.

Des pâtures subsistent en fond de vallée, mais les bassins-versants sont essentiellement cultivés. Les éléments prairiaux, mêlés aux haies et aux bosquets des vallées, font office de zone-tampon avec les cultures.

↳ Corridors écologiques potentiels :

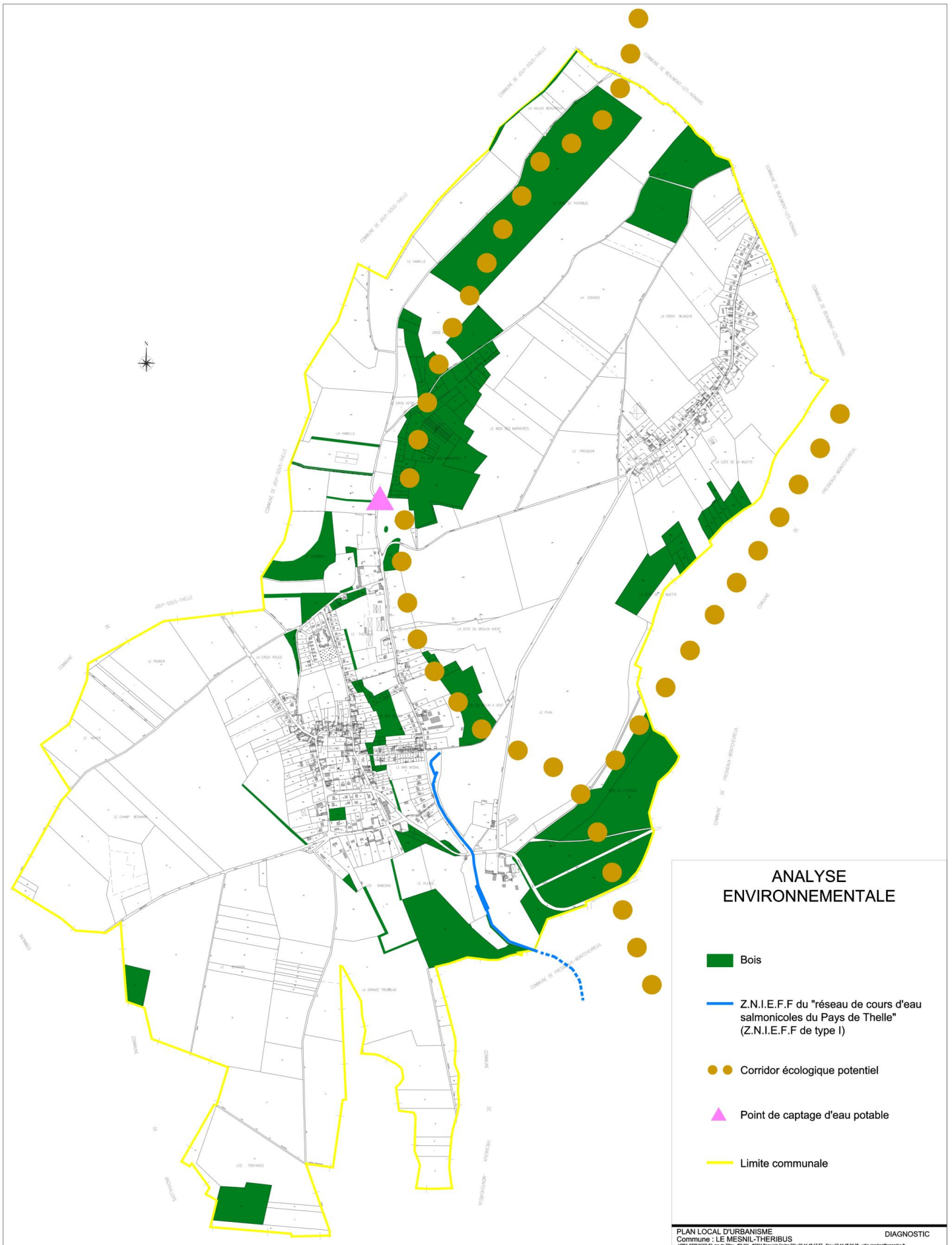
La synthèse des différents zonages du patrimoine naturel, telle que répertoriée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, fait mention également de l'existence de « corridors écologiques potentiels ». Il s'agit d'espaces dans lesquels la continuité des milieux ne doit pas être contrariée (urbanisation, infrastructures,...).

Deux corridors sont identifiés sur la commune : l'un dans le fond de vallée qui traverse la commune du nord au sud (de la « vallée Beautreux » jusqu'au Domaine de Montchevreuil), l'autre à hauteur du vallon situé en limite Est du territoire communal (« Bois de la Mulette » et « Bois d'Épesse »).

↳ La synthèse des différents zonages du patrimoine naturel ne fait mention d'aucune autre reconnaissance environnementale sur le territoire du Mesnil Théribus, qui n'est concernée :

- ni par un site Natura 2000, classement qui reconnaît la qualité environnementale d'habitats naturels (dans le cadre d'un Programme d'Initiative Communautaire),
- ni par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux),
- ni par un passage grande faune,
- ni par un site classé ou un site inscrit.

L'examen des zonages existants aux environs proches de la commune révèle principalement la présence du site Natura 2000 de la cuesta du Bray. Ce site étant distant d'environ 3 km de la limite nord du territoire communal, il n'en résulte aucune incidence notable.



1 - 2 - 5 - Hydrographie

Le réseau hydrographique au Mesnil Théribus est commandé par le ru du Mesnil, qui prend sa source au sud du village. Il n'est complété par aucun autre cours d'eau, étant rappelé que le vallon situé au nord du ru est un vallon sec.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs plus ou moins marqués, qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par le ru du Mesnil.

Les eaux de surface recueillies sur le Plateau de Thelle appartiennent au bassin versant de l'Epte, et non à celui de l'Oise.

Compte tenu de la situation d'une partie du village en fond de vallon, la commune est assujettie à des risques d'inondations, non seulement par ruissellement du fait de la pente, mais aussi par remontée de la nappe phréatique en raison de sa faible profondeur.

La commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1997 et en 1999 pour inondations par ruissellements, et en 2002 pour inondations par remontée de nappe.

1 - 2 - 6 - Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes.

La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

Les espaces de plateau sont composés de limons caractéristiques des plateaux, propices à l'activité agricole.

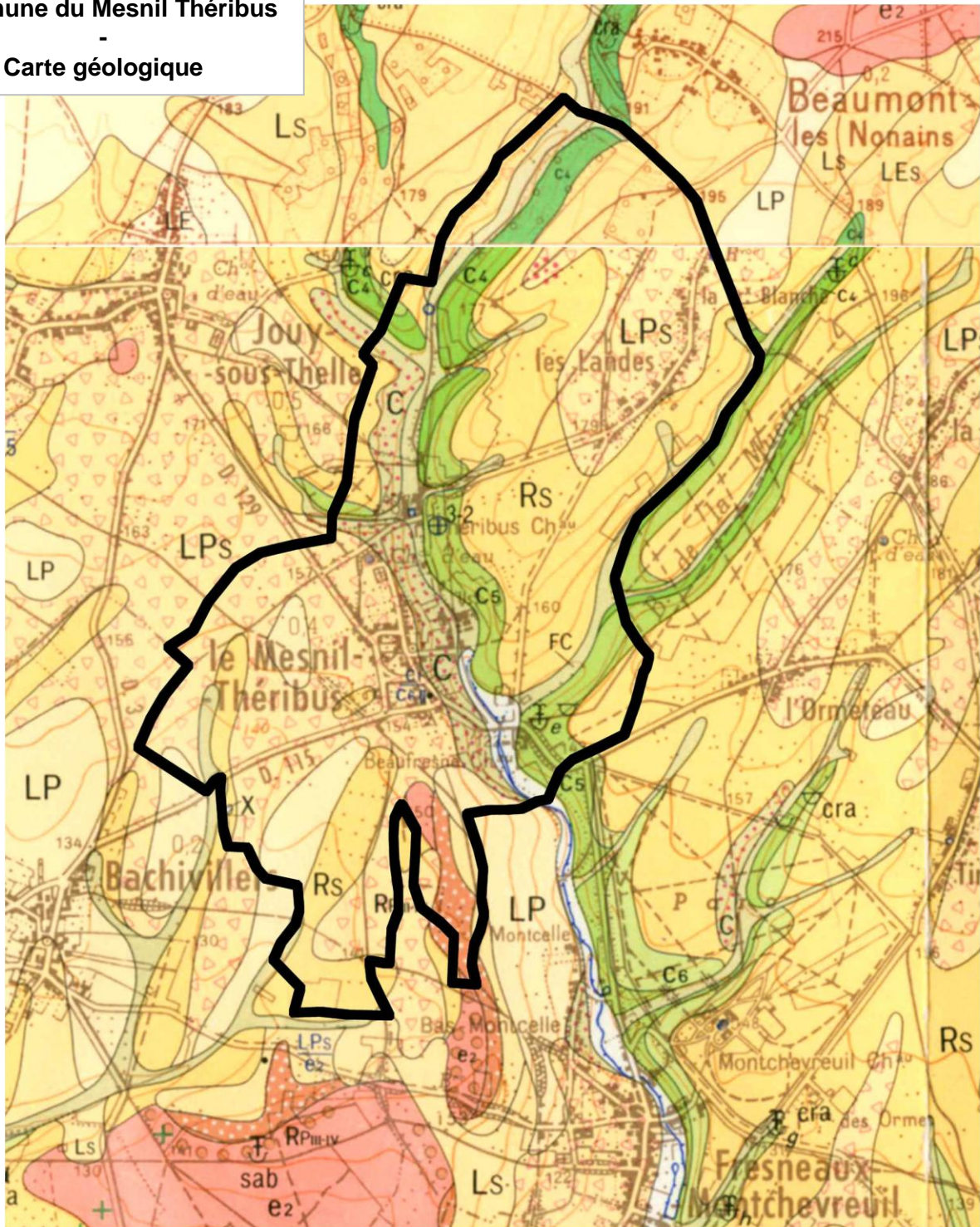
Ces limons sont le plus souvent des limons à silex, en particulier dans le secteur des Landes dans la partie nord-est du territoire communal (partie haute et plane du plateau), de même que sur le plateau localisé entre Le Mesnil Théribus et Bachivillers.

Les coteaux reposent quant à eux sur de la craie blanche à silex, les traces de silex étant plus faibles lorsque la pente est importante.

Le fond de vallon est constitué d'une formation mixte, mêlant limons, silex, fragments de craie et de calcaire, sables, argiles.

Ponctuellement, des formations résiduelles de sables complètent les types de substrat relevés sur le territoire.

Commune du Mesnil Théribus
-
Carte géologique



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Limite communale |  | Limons, silex, fragments de craie et de calcaire, sables, argiles |
|  | Limons des plateaux et des versants abrités |  | Craie blanche à silex |
|  | Limons à silex |  | Craie blanche à silex |
|  | Formation résiduelle à silex |  | Sables ligniteux |
|  | Colluvions de vallées sèches à fond plat |  | Formation résiduelle issue des cailloutis de Gisors |
| | |  | Poche de sables conservés dans une dépression karstique |

1 - 2 - 7 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

↳ Silhouette des parties agglomérées :

La commune compte deux entités urbanisées : le village du Mesnil Théribus et le hameau des Landes.

Le village présente une forme décousue, due à la nature du relief et à l'importance de certaines pentes. Le coteau, de part et d'autre duquel s'est développé le village, scinde l'espace aggloméré en deux secteurs bâtis (« village haut » et « village bas »).

Le caractère disloqué de la forme urbaine du village est également mis en évidence par l'existence de plusieurs cœurs d'îlots situés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée.

Le hameau des Landes présente quant à lui une forme linéaire ; les constructions sont implantées le long d'un axe principal, sur une distance d'environ 1 km.

↳ Lisières urbaines :

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. L'étude de ces lisières affine l'analyse de la perception des parties agglomérées.

La lisière sud-ouest du village, depuis la RD 115, présente une tonalité essentiellement végétale ; la trame arborée qui accompagne cette lisière ne laisse entrevoir que très peu de constructions.

La lisière nord-ouest du village, depuis la RD 129, est également largement arborée, principalement du fait de l'existence d'un petit bois situé entre la rue du Château et la rue Mary Cassatt.

Une vue rapprochée de la lisière nord, au-delà du petit bois précédemment évoqué, offre une vue directe sur l'opération récente de la rue des Merisiers. Cette lisière présente un caractère beaucoup plus « urbain », compte tenu de la présence d'un nouveau lotissement.

Des vues du cœur d'îlot situé entre cette urbanisation récente et la partie ancienne du village mettent en évidence un certain contraste entre la lisière récente au sein de laquelle le minéral domine (constructions), et la lisière plus ancienne où une trame végétale s'est développée naturellement.

La lisière nord du village, depuis le chemin rural où se situe le point de captage d'eau, repose principalement sur la présence du château de Théribus, qui est entouré d'un mur d'enceinte.

En continuité sud du château de Théribus, la silhouette agglomérée est difficilement lisible, du fait des discontinuités bâties qui bordent la rue du Bas-Mesnil. Les bâtiments agricoles situés dans ce secteur affaiblissent le sentiment d'appartenance à l'entité du village, d'autant que la rive opposée n'est pas bâtie (coteau).

Deux petits cœurs d'îlots, situés plus au sud, le long de la rue du Bas-Mesnil, renforcent le caractère décousu de la forme urbaine ; les constructions y sont implantées de manière diffuse.

Une vue de la lisière Est du village est obtenue depuis un point haut localisé sur la route du hameau des Landes. La situation du village en fond de vallée y est mise en évidence, ainsi que la singularité du secteur de la rue des Merisiers qui constitue l'espace bâti le plus visible.

La lisière Est du village, vue depuis le chemin des Landes, montre un certain équilibre entre le minéral et le végétal. Certaines constructions apparaissent au travers du couvert végétal existant, sans sensibilité paysagère particulière.

Le secteur du château de Beaufresne est quant à lui marqué par la prédominance de la trame verte qui occupe l'espace de fond de vallée ; les constructions existantes sont encadrées par une occupation arborée importante.

La lisière sud-est du village, vue depuis la rue de la Fontaine bordée par le ru du Mesnil, est caractérisée par une ambiance « prairiale ».

La lisière sud du village depuis la RD 129 rappelle l'influence du coteau dans le développement du village (pente importante).



ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



D

Cœur d'îlot situé dans la partie haute du village (vue vers le nord)



Cœur d'îlot situé dans la partie haute du village (vue vers le sud)

E

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



F

Rue du château de Théribus



Lisière nord du village (depuis un chemin rural)

G



H

Rue du Bas Mesnil (vue vers le nord)

I

Rue du Bas Mesnil (vue vers le sud)



ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



J

Cœur d'îlot situé dans la partie basse du village (vue vers le sud)

K

Cœur d'îlot situé dans la partie basse du village (vue vers le nord)



L

Autre cœur d'îlot situé dans la partie basse du village (vue vers le sud)



M

Autre cœur d'îlot situé dans la partie basse du village (vue vers le nord)



ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



Lisière Est du village, depuis un point haut (route du hameau des Landes)



Lisière Est du village, depuis un point bas (route du hameau des Landes)

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



Secteur du château de Beaufresne



Espace situé entre le village et le château de Beaufresne



ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



Lisière sud-est du village, depuis la rue de la Fontaine



Lisière sud du village depuis la RD 129 (coteau)



Lisière sud du village, depuis l'impasse du stade

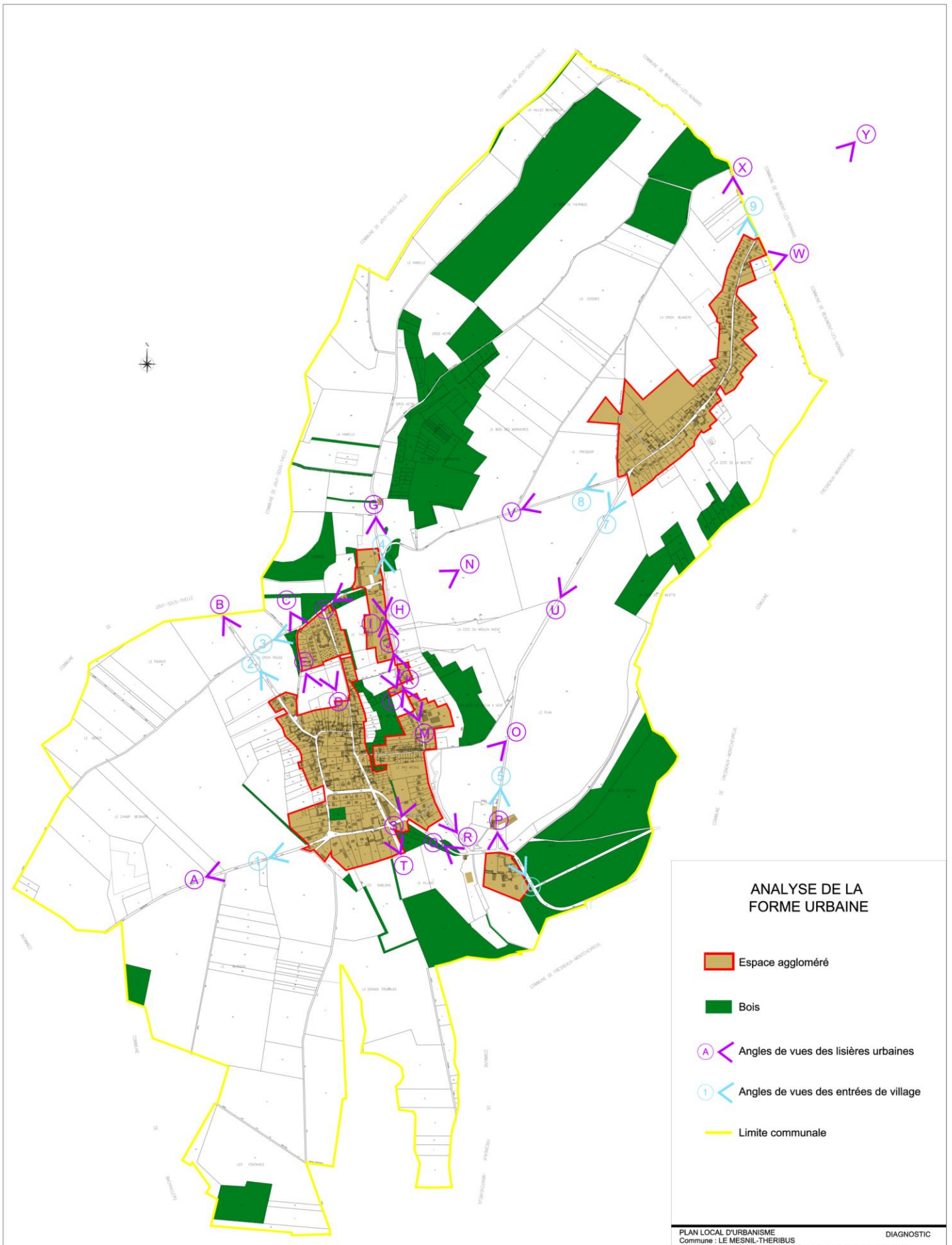


S'agissant du hameau des Landes, l'observation des lisières sud et sud-ouest fait ressortir la présence d'une ceinture végétale assez dense qui circonscrit cette entité agglomérée, étant rappelé que celle-ci est située sur le plateau agricole.

La lisière nord-est du hameau, appréhendée en provenance de Beaumont-les-Nonains, laisse apparaître quelques habitations récentes construites à l'entrée du hameau ; la limite nord de cette entité agglomérée correspond à la limite du territoire communal.

De plus, il est noté que l'entreprise de stockage de caravanes, qui est implantée en marge ouest du hameau des Landes (desserte par l'impasse du Pressoir), est quasiment imperceptible depuis l'extérieur.





↳ **C'est principalement le caractère disloqué du village qui ressort de l'analyse de la forme urbaine ; la lisibilité de la silhouette du village s'en trouve quelque peu affaiblie.**

Le hameau des Landes présente une structure linéaire, radicalement différente de celle du village.

↳ Entrées de village :

L'étude des entrées de village a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

L'entrée sud-ouest du village, en provenance de Bachivillers, est dominée par l'importante trame végétale existante sur cette frange ; seuls quelques constructions trahissent la présence du village.

L'entrée nord-ouest du village, en provenance de Jouy-sous-Thelle, est quant à elle marquée par la présence de constructions en vue directe depuis l'entrée d'agglomération, en particulier l'une d'elles dont la façade est perpendiculaire à la voie.

Il existe une autre entrée nord-ouest du village, en provenance de Jouy-sous-Thelle, qui correspond à une entrée secondaire par le haut de la rue du Château. Le panneau d'entrée d'agglomération étant situé avant une petite lisière boisée, l'effet de surprise est réel lorsqu'apparaissent les constructions du nouveau lotissement.

L'entrée par le secteur du château de Théribus, en provenance du hameau des Landes, ne constitue pas une entrée d'agglomération caractérisée par une limite bâtie franche ; ce sont les dépendances du château de Théribus qui constituent les premiers éléments bâtis.

L'entrée par le secteur du château de Beaufresne, en provenance du hameau des Landes, est peu structurée. Elle mêle plusieurs éléments, sans véritable harmonie (construction isolée, portail individuel, véhicules agricoles,...).

L'entrée sud du village, par la RD 129, s'effectue dans un environnement boisé, sans ouverture visuelle (espace « fermé »).

Dans le hameau des Landes, les entrées sud et sud-ouest offrent un aspect soigné, notamment du fait de la présence d'un petit massif arbustif. Néanmoins, il est noté que la visibilité à cette intersection est aujourd'hui insuffisante pour assurer une sécurité optimale.


L'entrée nord du hameau des Landes est plus impersonnelle.

Plus généralement, l'ensemble des entrées dans le village et dans le hameau s'effectue par des voies étroites, dont les accotements ne sont pas aménagés. Ne faisant pas l'objet d'un traitement particulier, ces entrées présentent une tonalité rurale.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE


NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Entrées de village




1

Entrée sud-ouest du village,
en provenance de Bachivillers



2

Entrée nord-ouest du village,
en provenance de Jouy-sous-Thelle



3

Autre entrée nord-ouest du village,
en provenance de Jouy-sous-Thelle

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Entrées de village



4

Entrée par le secteur du château de Théribus,
en provenance du hameau des Landes



5

Entrée par le secteur du château de Beaufresne, en
provenance du hameau des Landes




6

Entrée sud du village, par la RD 129

ANALYSE DE LA FORME URBAINE


NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Entrées de village




7

Entrée sud du hameau des Landes



8

Entrée sud-ouest du hameau des Landes



9

Entrée nord du hameau des Landes

1 - 2 - 8 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du village),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions, voies en impasse).

La structure principale du réseau de voies, dans le village du Mesnil Théribus, correspond au bouclage situé en position centrale, constitué par la rue de la mairie, la rue Mary Cassatt et la rue Marchand. Ce noyau correspond à l'armature originelle de l'agglomération, à partir de laquelle le village s'est historiquement développé.

D'autres rues peuvent être considérées comme des voies secondaires, dans la mesure où elles complètent la desserte interne du village. La rue Saint-Louis et la rue du Bas Mesnil en sont des exemples.

La desserte tertiaire du village est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui composent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit notamment de la rue de la Cité et de la rue du stade. La rue des Merisiers prévoit quant à elle un débouché à son extrémité, qui pourrait à terme servir de support à un développement éventuel du village.

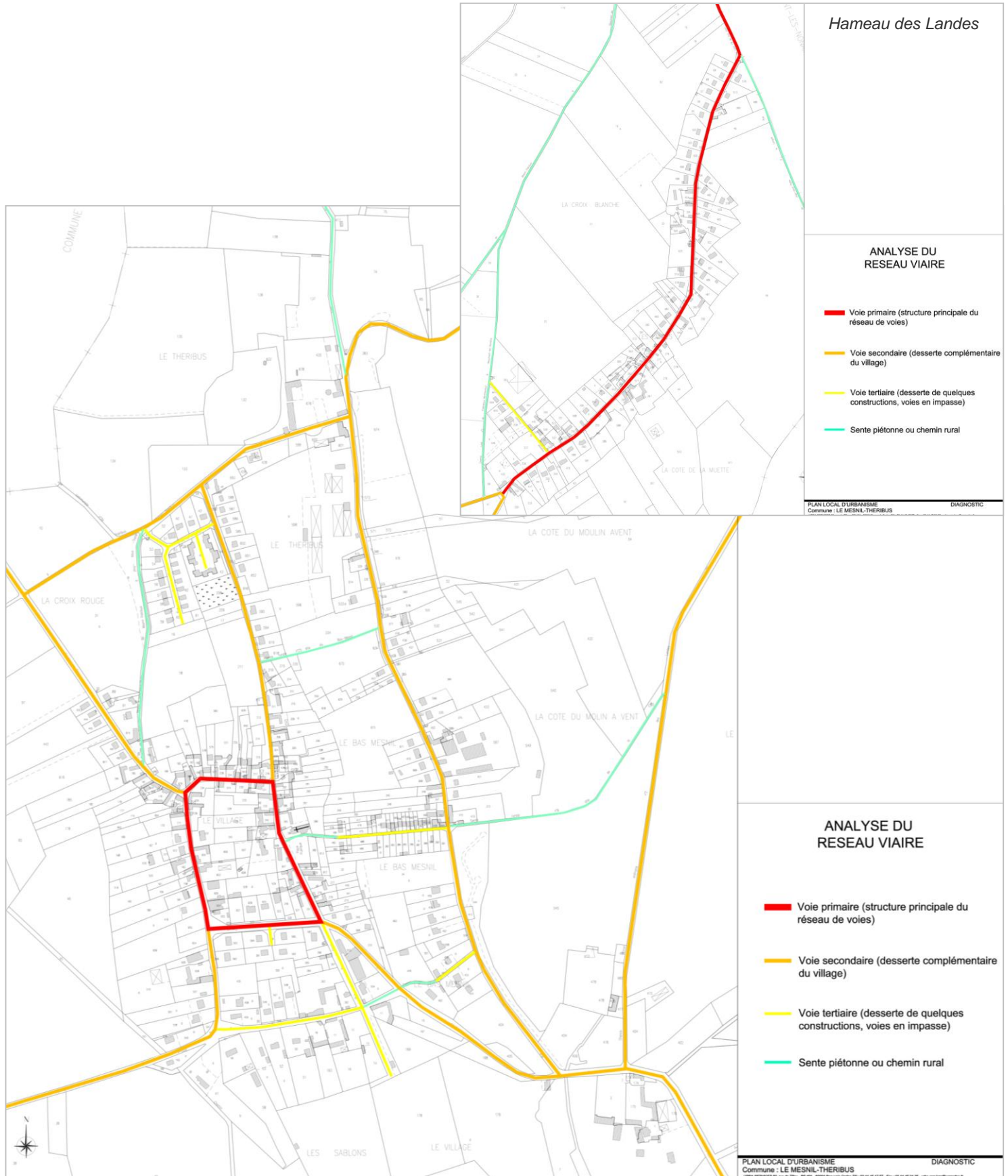
En outre, le village compte quelques sentes piétonnes qui permettent d'assurer la continuité de certains cheminements, c'est le cas en particulier de la sente qui relie l'église à la rue de la Cité.

Parmi les chemins existants, celui de la Croix-Rouge, qui est situé dans la partie nord du village, semble être le seul qui pourrait à terme être viabilisé.

D'un point de vue général, c'est principalement la faiblesse du maillage du réseau de voies dans la partie basse du village qui est mise en évidence. Ce déséquilibre viaire, qui est naturellement dû à la forte déclivité existante sur la commune, se traduit par un nombre restreint de liaisons entre le « village haut » et le « village bas ». Les seules liaisons circulables entre ces deux parties du village correspondent au sud à la RD 129 (bas de la rue Mary Cassatt) et au nord à la rue du Château, étant précisé que ces deux intersections sont distantes d'environ 1 km.

Dans le hameau des Landes, la configuration du réseau de voies est particulièrement simple, puisqu'elle correspond à la structure linéaire de cette entité. La rue de la Croix-Blanche constitue en effet l'axe principal, de part et d'autre duquel se sont implantées les constructions.

Le réseau de voies y est complété par l'impasse du Pressoir, qui dessert principalement l'activité De Koninck (stockage de caravanes).



1 - 2 - 9 - Bâti existant

➤ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Dans le bourg du Mesnil Théribus, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan, certaines voies se devinent assez largement.

Les rues principales, en particulier la rue Mary Cassatt, la rue de la mairie et la rue Marchand, ressortent assez nettement sur le plan, puisque les constructions existantes dessinent l'emprise des voies. Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur ces voies, qui composent l'armature ancienne du village.

Dans la partie originelle du village, des constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments. Ainsi, sur une partie de la rue Mary Cassatt, de la rue de la mairie et de la rue Marchand, l'implantation du bâti structure des fronts bâtis. L'implantation des constructions, parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées) engendre un sentiment de densité bâtie assez importante.

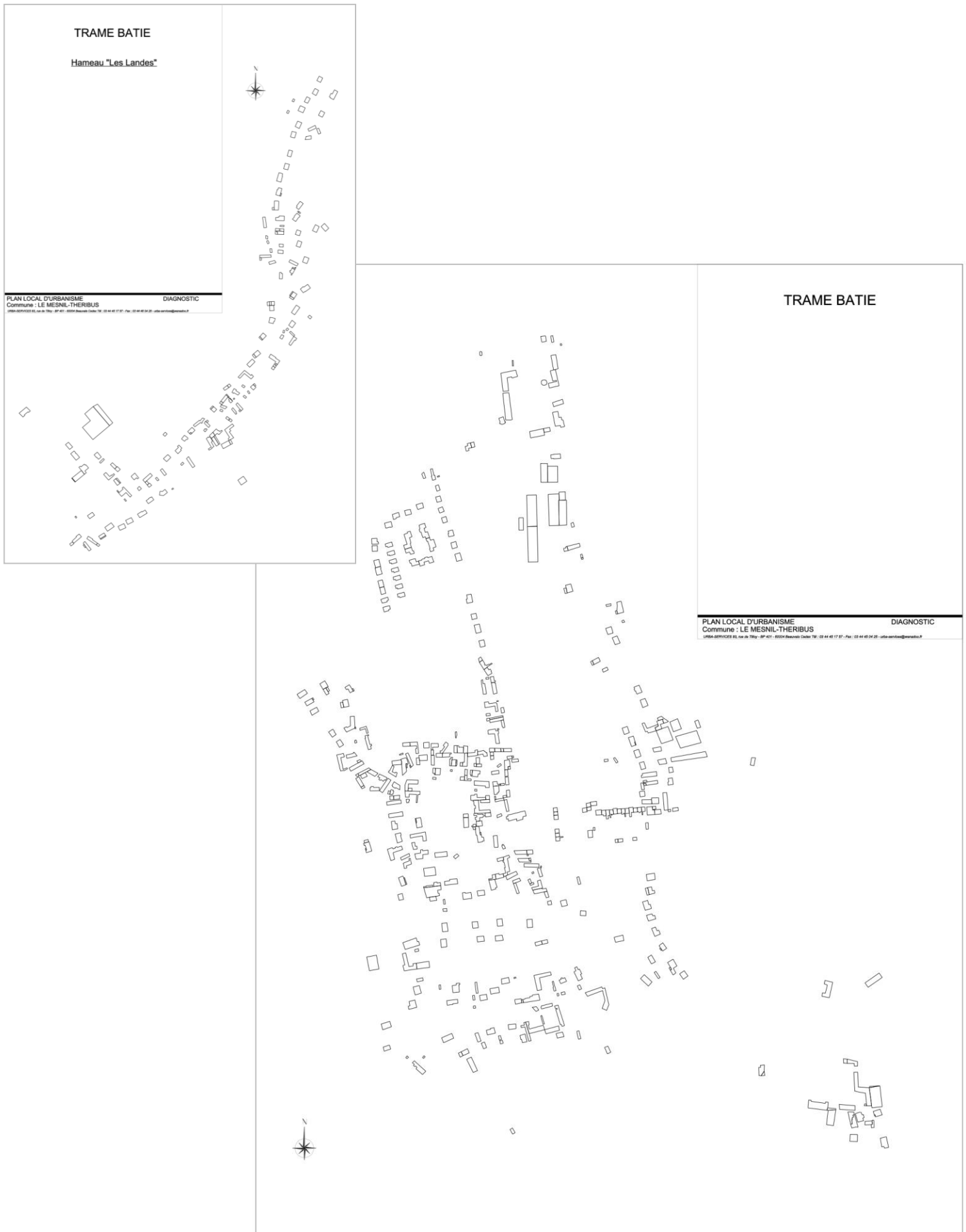
Ceci est toutefois largement nuancé par la présence de constructions implantées en retrait des voies, y compris dans la partie originelle du village.

D'autres rues du village se distinguent également sur le plan au travers de la seule disposition des constructions dans l'espace. C'est le cas en particulier de la rue des Merisiers qui correspond à une extension récente du village, et de la rue de la Cité qui est caractérisée par une séquence bâtie singulière (ancienne cité ouvrière).

Sur l'ensemble du village, l'étude de la trame bâtie fait ressortir des implantations bâties très différentes.

En particulier, les occupations pavillonnaires configurent une succession de pleins et de vides, les constructions sont généralement implantées au centre de leur parcelle. Cette trame bâtie correspond aux extensions pavillonnaires qui présentent une certaine diffusion des constructions dans l'espace, la rue Saint-Louis et la rue de la Fontaine en constituent des exemples.

La trame bâtie du village est complétée par l'existence de constructions dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation. Il s'agit des bâtiments à usage d'activités (artisanale ou agricole) situés notamment dans la rue du Bas Mesnil, ces constructions sont plus grandes consommatrices d'espace.



Plus globalement, l'étude de la trame bâtie du village met en lumière la coupure qui scinde le « village-haut » et le « village-bas », étant rappelé que cette discontinuité est le résultat d'une topographie mouvementée (coteau qui sépare les deux parties du village).

✎ Alors que la trame bâtie de la partie haute du village apparaît assez structurée – exception faite du cœur d'îlot non urbanisé qui est situé entre le centre du village et les lotissements récents – la trame bâtie de la partie basse manque de lisibilité (très grande mixité du bâti).

Dans le hameau des Landes, la configuration linéaire de cette entité est très nette au regard de la trame bâtie. La rue de la Croix-Blanche a servi de support à son développement, les constructions sont implantées de part et d'autre de cette voie.

Les constructions, pour certaines implantées à l'alignement, sont le plus souvent en retrait par rapport à la voie.

De plus, alors que la plupart des constructions sont à usage d'habitation individuelle, et qu'elles présentent par conséquent des emprises réduites, la présence d'une activité dans l'impasse du Pressoir (stockage de caravanes) se traduit par l'existence de bâtiments présentant une emprise au sol plus importante.

✎ L'analyse de la trame bâtie du hameau met en évidence, le long de l'axe principal, une densité bâtie homogène.

➤ Hauteur du bâti

En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions.

Cependant, compte tenu des caractéristiques topographiques de la commune du Mesnil Théribus, qui influent directement sur les implantations bâties et sur la perception des constructions, une étude fine de la hauteur du bâti n'aurait que peu d'intérêt.

D'un point de vue général, les volumétries les plus importantes correspondent aux constructions anciennes, dont certaines sont édifiées sur deux niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage). C'est dans la partie centrale du bourg que se trouvent les constructions les plus élevées.

Une large part du bâti de la commune correspond à des volumes de type R + combles (combles aménagés ou non). Ces volumes caractérisent la majorité des constructions pavillonnaires récentes.

✎ Le tissu bâti de la commune ne présente aucune construction, ou groupe de constructions, d'une hauteur significativement supérieure aux autres.

➤ Typologie du bâti

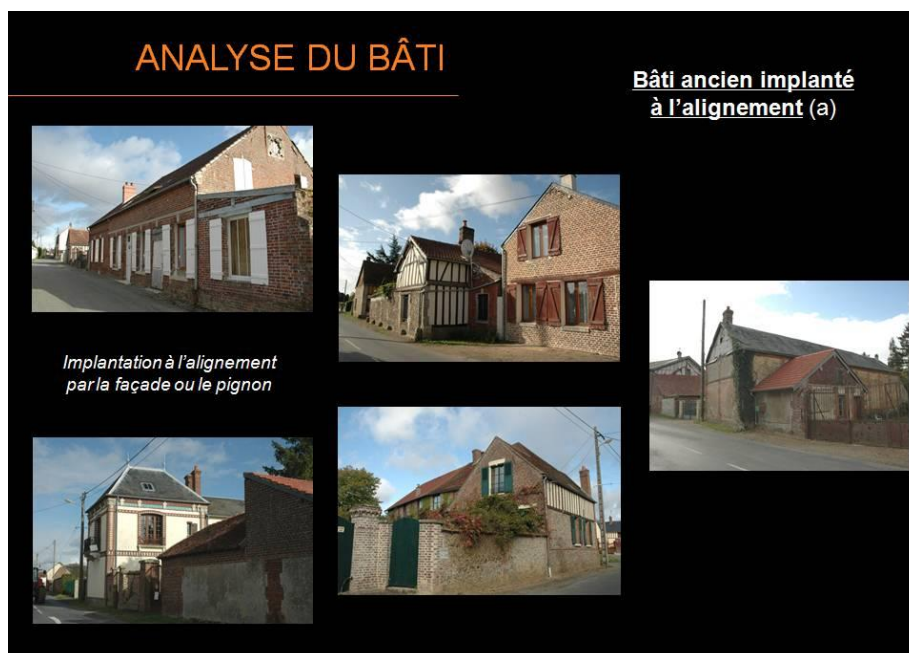
🔗 Le bâti ancien implanté à l'alignement :

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement rue de la mairie, rue Marchand, et sur une partie de la rue Mary Cassatt et de la rue Saint-Louis, ainsi que par petites séquences dans le hameau des Landes. Ces constructions correspondent aux noyaux bâtis historiques de la commune.

Dans ces rues, le bâti ancien à l'alignement forme, par endroits, des fronts bâtis ; la voie est structurée par les constructions. Celles-ci sont implantées à l'alignement sur rue, soit par la façade, soit par un pignon. De plus, les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux.

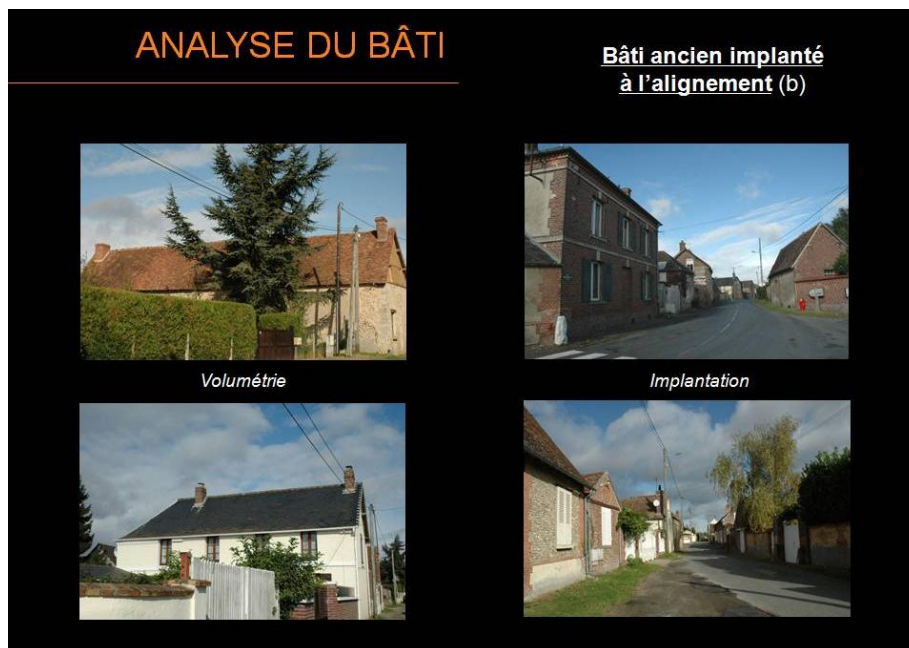
Les continuités minérales sont parfois assurées par la présence de murs de clôture, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.

Toutefois, la partie originelle du village n'est pas exclusivement constituée de bâtiments anciens à l'aspect traditionnel. Le caractère de front bâti n'est donc réel que sur quelques séquences.



Le bâti ancien à l'alignement est composite ; il associe l'ensemble des matériaux traditionnels qui caractérisent la région : brique, pierre, colombages,... Il est noté que cette diversité des matériaux de constructions constitue l'une des caractéristiques du Thelle, où se mêlent notamment la brique du Pays de Bray et la pierre du Vexin.

Les toitures les plus anciennes sont constituées de petites tuiles plates ou d'ardoises ; d'autres sont composées de tuiles mécaniques (généralement lorsque la toiture a été rénovée postérieurement à l'édification de la construction).



↳ Le bâti ancien implanté en retrait :

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle du village ; cette typologie de constructions est bien représentée sur la commune.

C'est dans les rues précédemment citées (rue de la mairie, rue Marchand, rue Mary Cassatt), ainsi que dans la rue du Professeur Halpern, que les constructions anciennes en retrait sont les plus nombreuses.

Ces constructions, élevées souvent sur deux niveaux, présentent une volumétrie importante ; plusieurs d'entre elles correspondent en effet à un gabarit de type R + 1 + C.

Le bâti ancien en retrait est pour une large part constitué de brique, mais la diversité de matériaux exposée ci-avant reste vraie. Les toitures alternent également tuiles et ardoises.



Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont le plus souvent constituées de murets, en pierre ou en brique, surmontés d'une grille métallique.



↳ Le bâti patrimonial :

L'examen du bâti ancien est complété par l'existence de deux châteaux, d'intérêt patrimonial.

- Le château de Théribus, situé dans la partie nord du village à l'extrémité de la rue du Bas Mesnil, est d'époque médiévale, même si la structure principale a été remaniée par la suite. La période de construction de ce château est révélée par la présence d'une chapelle seigneuriale et d'un colombier, et par l'agencement des communs.

Le domaine du château de Théribus a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 07 juin 2007 (voir chapitre 1.2.13. du présent rapport).

- Le château de Beaufresne, situé dans la partie sud du territoire communal, en discontinuité du village, a probablement été édifié au XVII^{ème} siècle. La construction, qui est principalement constituée de briques, présente des éléments qui agrémentent la façade (fronton en pierre, tourelle,...) ; elle est coiffée d'un toit à la Mansart.

Avant d'avoir abrité une maison de l'enfant, et d'être occupé aujourd'hui par un lycée horticole (le Moulin Vert), le château de Beaufresne a longtemps été la résidence de Mary Cassatt, peintre impressionniste américaine de renom, qui a demeuré ici de 1893 jusqu'à sa mort en 1926.



↳ Le bâti pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires récentes sont venues soit combler des interstices au sein du tissu anciennement urbanisé, soit étendre l'urbanisation aux marges de l'agglomération.

Les principaux secteurs pavillonnaires sont localisés rue de la Fontaine, rue de Saint-Louis, et rue des Merisiers dans le village, ainsi que dans la partie nord du hameau des Landes.

Les constructions pavillonnaires existantes sur la commune reprennent les caractéristiques pures de ce type de bâti. Les constructions sont implantées au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et le plus souvent en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires.


Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière »), des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »), des lucarnes rampantes, des chassis de toit basculants.

Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti.


Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale, une palissade surmontant un muret de soubassement, ou un grillage.


ANALYSE DU BÂTI


Bâti pavillonnaire (a)




Evolution des années 1960...









...aux années 2000










ANALYSE DU BÂTI

Bâti pavillonnaire (b)


Types d'implantation







Exemple d'implantation « en double niveau »



ANALYSE DU BÂTI

Bâti pavillonnaire (c)

Types de clôtures sur rue









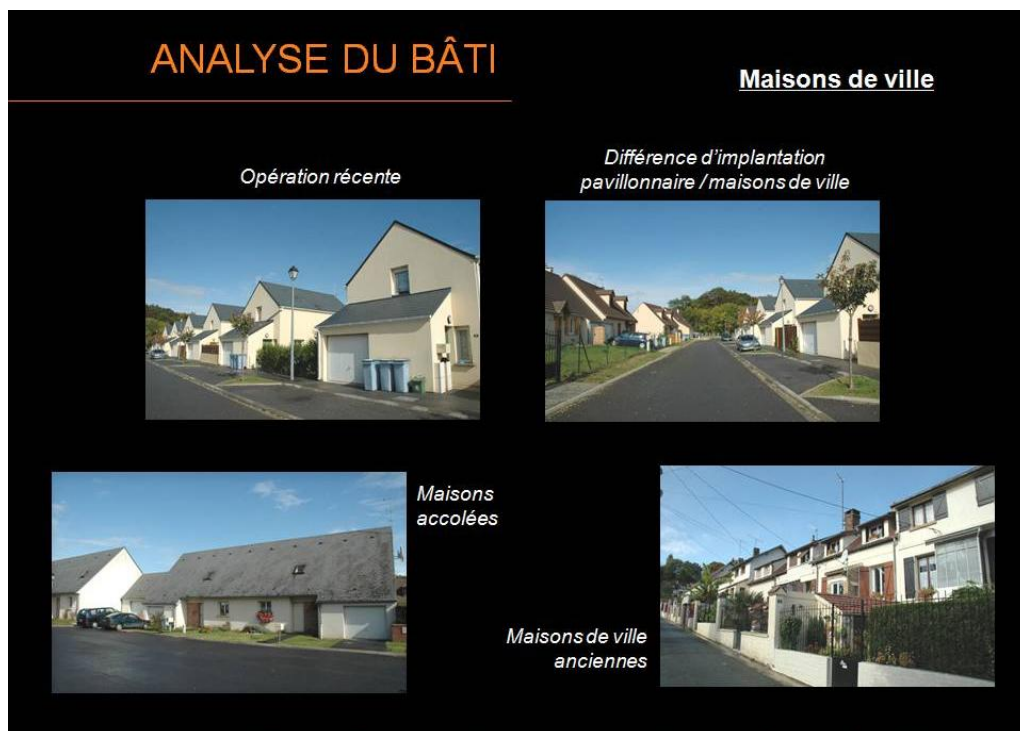
↳ Les maisons de ville :

Ce type de bâti correspond à du logement individuel, réparti en bande. Plusieurs exemples sont répertoriés sur la commune, certains de différentes époques.

L'opération la plus ancienne correspond aux logements ouvriers qui ont été réalisés dans la rue de la Cité, à proximité de l'usine située dans la rue du Bas Mesnil. Ces logements accolés, réalisés à la fin du XIX^{ème} siècle, étaient destinés aux ouvriers de l'usine « Troiseux », qui a compté jusqu'à près de 300 personnes au plus fort de son activité.

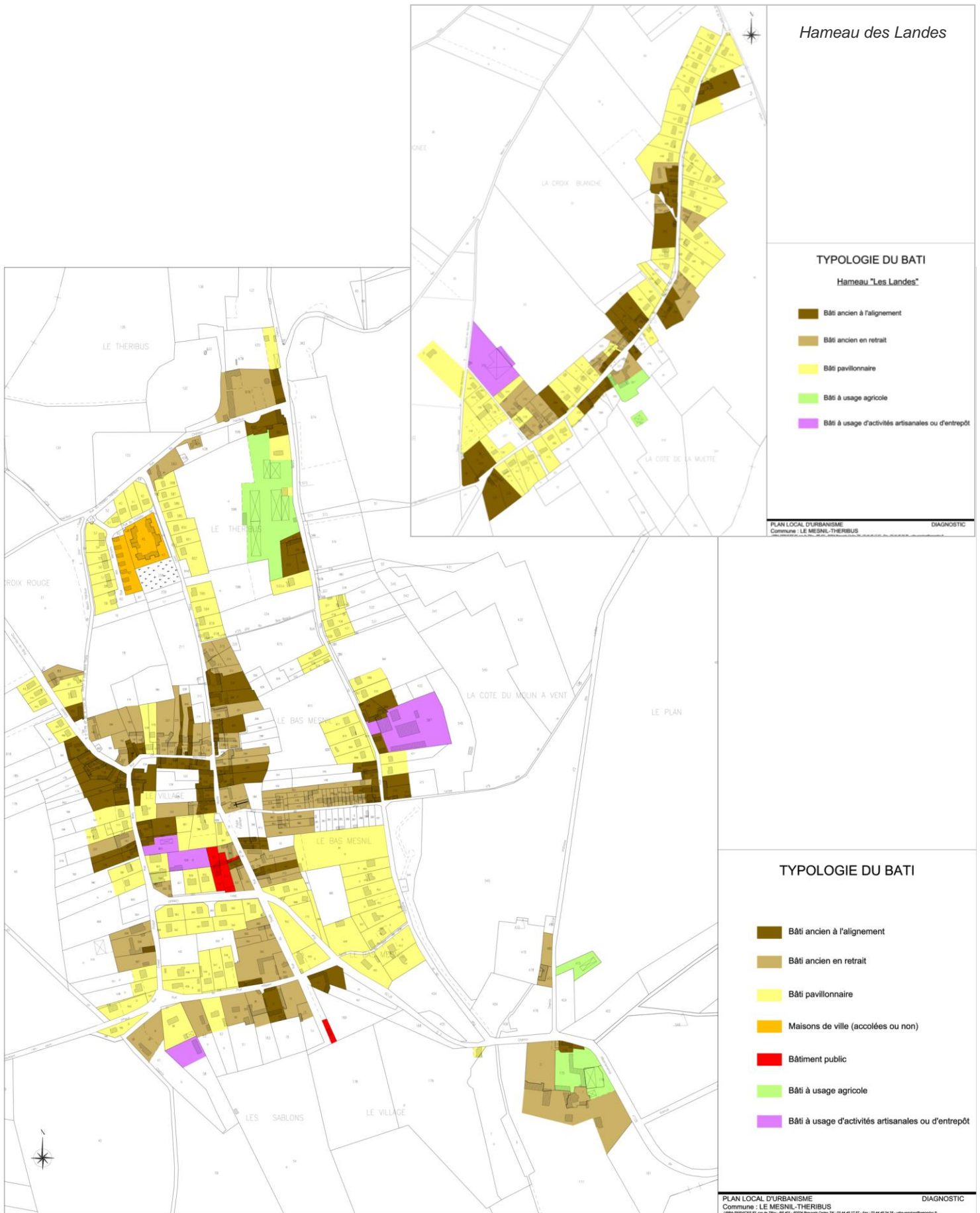
Le lotissement des Acacias, réalisé dans les années 1990 à proximité du cimetière, est constitué de constructions jointives. La contiguïté des constructions crée un front bâti quasi continu, disposé autour d'une placette.

Une autre opération de type maisons de ville a été récemment réalisée dans la rue des Merisiers. Les constructions ne sont pas accolées, mais présentent toutes la même configuration (implantation à l'alignement par le garage, et faitage perpendiculaire à la voie de desserte).



↳ Les bâtiments publics :

La seule construction qui présente une architecture propre aux bâtiments publics est celle qui accueille l'école. Compte tenu de son implantation en retrait, elle est peu visible de la voie.



↳ Le bâti à usage d'activités :

Le bâti à usage d'activités est peu représenté sur la commune, on trouve ponctuellement quelques constructions qui abritent une activité.

Le bâti à usage d'activités artisanales ou d'entrepôt, parmi lesquels figurent ceux de l'entreprise « De Koninck » dans le hameau des Landes, sont principalement constitués de bardages.

Les bâtiments à usage agricole, en particulier ceux situés dans la rue du Bas Mesnil, correspondent quant à eux généralement à des hangars (structure métallique et toit de tôles).

↳ ***L'analyse de la typologie du bâti fait état d'un tissu urbain marqué par une certaine mixité, y compris dans la partie centrale du village.***

➤ Développement urbain

Un plan retraçant les étapes de l'urbanisation au Mesnil Théribus permet d'effectuer une synthèse du développement urbain sur la commune. La trame bâtie est visualisée telle qu'elle se présentait en 1945, en 1990, et en 2008. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

La situation en 1945 correspond aux entités originelles de la commune (secteurs de constructions anciennes précédemment évoqués). Il ressort que le bâti ancien occupe une place non négligeable dans la commune, sans pour autant donner au village un caractère ancien marqué.

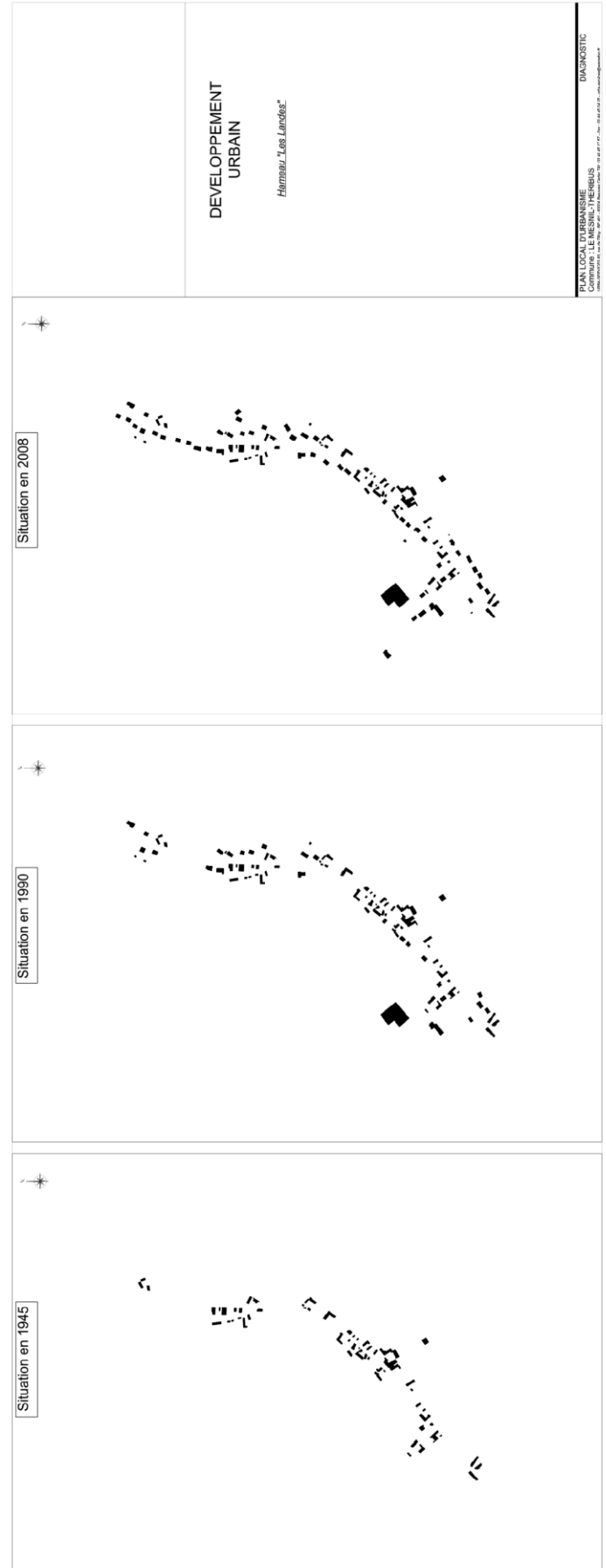
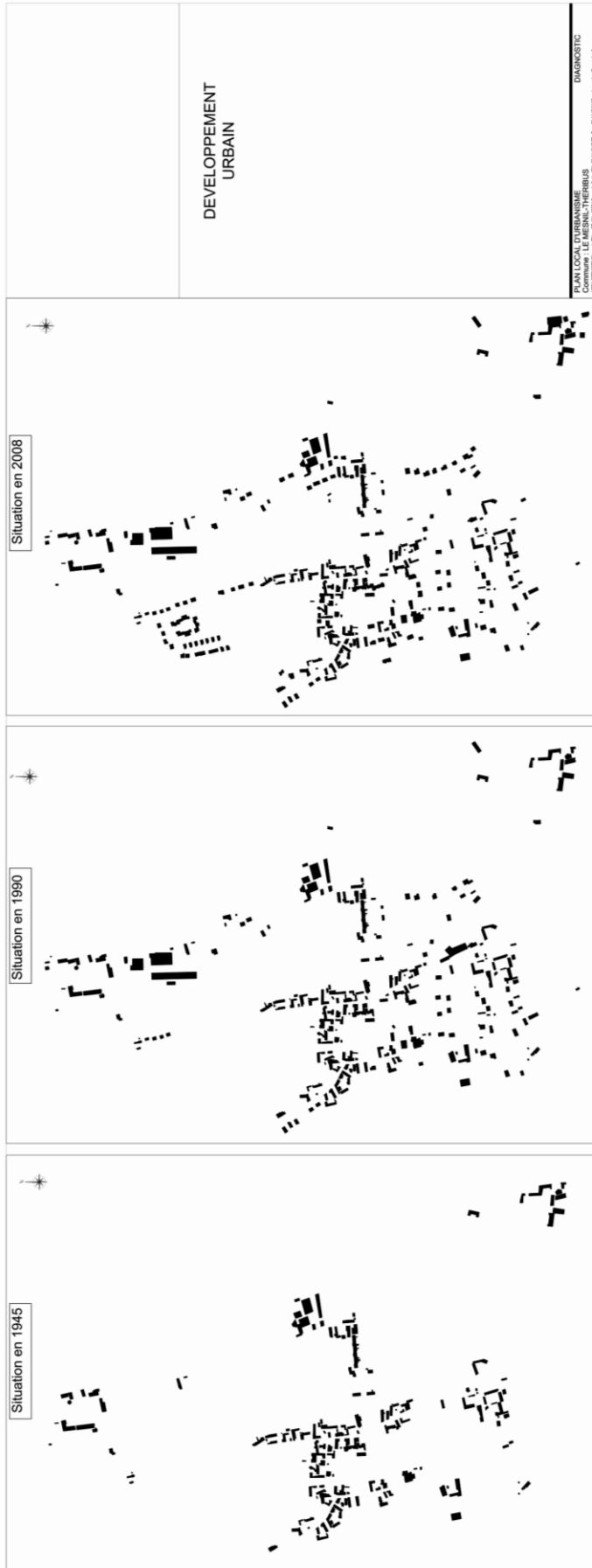
La situation en 1990 permet de visualiser le mode de développement de la commune, et sa progression jusqu'à la période actuelle.

Dans les années 1960 et 1970, les constructions se sont implantées à proximité des noyaux bâtis anciens, notamment dans la partie sud du village.

Les années 1980 ont quant à elles marquées l'affirmation d'une urbanisation progressive le long des voies, par exemple rue de Saint-Louis dans le village, et rue de la Croix-Blanche dans le hameau.

Les constructions pavillonnaires, et les petites opérations de lotissements qui ont suivi, ont étoffé la silhouette bâtie. C'est dans la partie nord du village (lotissements des Acacias et des Merisiers) que le développement a été le plus important.

↳ ***Alors que le développement du hameau des Landes a été guidé par sa configuration très linéaire, celui du village s'est efforcé de recoudre le tissu bâti originel qui était quelque peu éclaté. L'urbanisation dans le village a ainsi privilégié une logique de comblement des espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, plutôt qu'une logique d'extension linéaire le long des voies.***



1 - 2 - 10 - Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois, cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...),
- des contraintes éventuelles (nature du sol, servitudes,...),
- de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Plusieurs espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

➤ Dans le village, parmi les dents creuses recensées, c'est dans la rue du Bas Mesnil que se trouve le potentiel constructible le plus important ; l'équivalent d'une douzaine de terrains constructibles y est recensé.

Quelques dents creuses, situées notamment dans la rue Mary Cassatt, s'ajoutent à celles-ci.

Ainsi, dans le village, le potentiel constructible dans les dents creuses est estimé à une vingtaine de constructions.

Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain doit être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Les terrains situés face aux bâtiments agricoles, dans la rue du Bas Mesnil, ne sont pas comptabilisés comme des dents creuses. En effet, cette bande de terrain correspond à un coteau pentu, dont les caractéristiques topographiques ne doivent pas être remises en cause, en particulier eu égard aux ruissellements.

L'espace libre situé entre la rue du Bas Mesnil et la rue Saint-Louis correspond également à des terrains au relief marqué. Les fortes contraintes topographiques dans ce secteur ne permettent pas de considérer cet espace comme un îlot foncier susceptible d'accueillir un développement urbain futur.

En revanche, l'îlot foncier qui est bordé au sud par la rue Marchand, à l'ouest par le chemin de la Croix-Rouge, au nord par la rue des Merisiers, et à l'est par la rue Saint-Louis, constitue une potentialité importante pour un développement futur du village. Une urbanisation future de cet îlot permettrait de densifier la trame bâtie et de recomposer la forme urbaine, par le comblement d'un espace qui se situe au sein même de l'enveloppe agglomérée.

Toutefois, il est rappelé que tout développement urbain dans ce secteur sera subordonné à un renforcement du réseau d'eau dans la partie haute du village, afin d'augmenter la pression d'eau et de satisfaire aux exigences de la défense incendie.

L'îlot situé de l'autre côté du chemin de la Croix-Rouge, à l'entrée du village en provenance de Jouy-sous-Thelle, peut également être considéré comme étant situé en marge immédiate de la silhouette agglomérée, étant précisé néanmoins qu'il est quelque peu dissocié du village du fait de la présence d'un petit bois le long du chemin de la Croix-Rouge.

✎ **Le bilan de la réceptivité du tissu urbain dans le village laisse ainsi entrevoir la présence de quelques terrains constructibles au sens du Code de l'Urbanisme. Le potentiel constructible est complété essentiellement par l'existence d'îlots fonciers situés dans la partie haute du village.**

Les autres secteurs – qui aujourd'hui ne sont pas bâtis – ne peuvent pas être considérés comme des espaces potentiels de développement compte tenu des fortes contraintes topographiques existantes.

➤ Concernant le hameau des Landes, le potentiel constructible dans les dents creuses est estimé à environ 5 constructions. Ce potentiel correspond aux quelques espaces libres qui subsistent dans le hameau, plusieurs d'entre eux ayant été récemment comblés par de nouvelles habitations.

Compte tenu de la structure linéaire du hameau, aucun îlot foncier n'est recensé.

1 - 2 - 11 - Trame verte intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de l'agglomération : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, jardins privatifs.

Plusieurs espaces boisés, situés à proximité immédiate du village, constituent une trame végétale fournie. C'est le cas des marges nord et sud du village où des boisements encadrent le château de Théribus et le château de Beaufresne.

La frange Est du village présente également une empreinte boisée marquée, due à l'existence de deux petits bois qui encadrent la rue d'En-Bas, dont l'un correspond au coteau qui scinde les deux parties du village (« Haut-Mesnil » et « Bas-Mesnil »).

En revanche, la partie ouest du village ne présente pas d'espaces boisés de superficie importante ; cette frange est en contact plus direct avec les étendues agricoles.

En outre, quelques petits bosquets jouent un rôle important dans le caractère végétal de certaines parties du village. C'est le cas en particulier des boisements situés de part et d'autre de la rue du château, de même que dans le secteur situé entre Beaufresne et l'entrée sud du village.

Le bosquet situé le long du chemin de la Croix-Rouge constitue également un exemple de boisements dont l'influence dans la perception du village est majeure.

La trame végétale est complétée par de petites entités arborées, parfois par des arbres isolés, qui agrémentent le village. L'ensemble de ces éléments participent à l'ambiance générale, à l'intérieur et aux abords du village.

De plus, les herbages et pelouses composent des secteurs végétalisés qui ponctuent les espaces bâtis. Quelques prairies, présentes aux marges du village, composent une transition entre l'espace aggloméré et l'espace agricole.

C'est dans le secteur de la rue de la Fontaine (le long du ru du Mesnil) et face au château de Beaufresne (mare) que l'ambiance végétale est la plus diversifiée, et que le cadre est le plus agréable. La Municipalité souhaite mettre en valeur l'ensemble de ce secteur, et y aménager un véritable lieu de vie et de promenade.

Par ailleurs, la présence d'îlots non bâtis, au sein même de l'espace aggloméré, contribue à la perception globale de l'agglomération. Parmi ces îlots verts, peuvent être cités celui situé au sud du cimetière (entre la rue des Merisiers et la rue Marchand), et ceux correspondant au coteau qui traverse le village du nord au sud.

Les espaces privatifs (pelouses et jardins), qui occupent généralement les fonds de parcelles, constituent une trame verte complémentaire ; ils valorisent les espaces libres aux abords des constructions.

☞ L'analyse de la trame verte du village met en évidence une tonalité végétale, non seulement du fait des boisements qui environnent l'espace aggloméré, mais aussi des éléments naturels présents à l'intérieur du village (coteau notamment).

L'étude de la trame verte du hameau des Landes met en évidence une empreinte végétale beaucoup moins marquée, en particulier aux abords de la partie agglomérée.

La trame verte n'y est constituée que d'arbres isolés et d'espaces privatifs ; elle ne comporte aucun boisement significatif.

Néanmoins, la présence d'accotements enherbés confère au hameau un caractère plus rural que dans le village.

Par ailleurs, une photographie aérienne (voir ci-après) permet de visualiser la superficie très importante qu'occupe l'activité de stockage de caravanes.

☞ La trame verte du hameau apparaît moins dense et moins développée que dans le village. En revanche, l'appréhension y est plus champêtre, en particulier dans sa traversée (rives enherbées).



1 - 2 - 12 - Dynamique urbaine

Le village n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction, et parcouru de flux.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace de l'agglomération, ainsi que les principaux éléments structurants, sont mis en évidence.

↳ La dynamique du village du Mesnil Théribus est principalement caractérisée par la présence d'un pôle d'équipements publics dans sa partie centrale, comprenant l'école, la mairie et l'église.

Bien que ce soit dans ce secteur du village que s'exprime le plus une centralité, celle-ci est assez peu marquée. Il semble que la localisation de la nouvelle école (à l'arrière de la mairie), et l'absence d'aménagements spécifiques sur la place de l'église, puissent en partie expliquer ce sentiment.

La dynamique communale est par ailleurs complétée par le lycée professionnel horticole situé dans le château de Beaufresne (« Le Moulin Vert »).

La commune ne compte aucun pôle d'activités économiques regroupant plusieurs entreprises. Seules quelques activités réparties de manière diffuse sont répertoriées dans le village. La fonction d'habitat y est largement prédominante.

S'agissant des déplacements à l'intérieur du village, il n'est pas relevé de véritables points noirs qui seraient dus à une circulation automobile importante (peu de poids lourds...). Seule l'intersection entre la rue Mary Cassatt et la rue Marchand pose quelques difficultés (étroitesse et manque de visibilité).

Il est ajouté que la commune est desservie par la ligne de car interurbaine Gisors - Beauvais (ligne 38).

Concernant les gares ferroviaires, les plus proches de la commune sont celles de Laboissière-Le-Déluge sur la ligne Beauvais-Paris, et Chaumont-en-Vexin sur la ligne Gisors-Paris ; la seconde est davantage empruntée par les habitants du Mesnil Théribus.

↳ Le hameau des Landes est également caractérisé par une vocation résidentielle dominante.

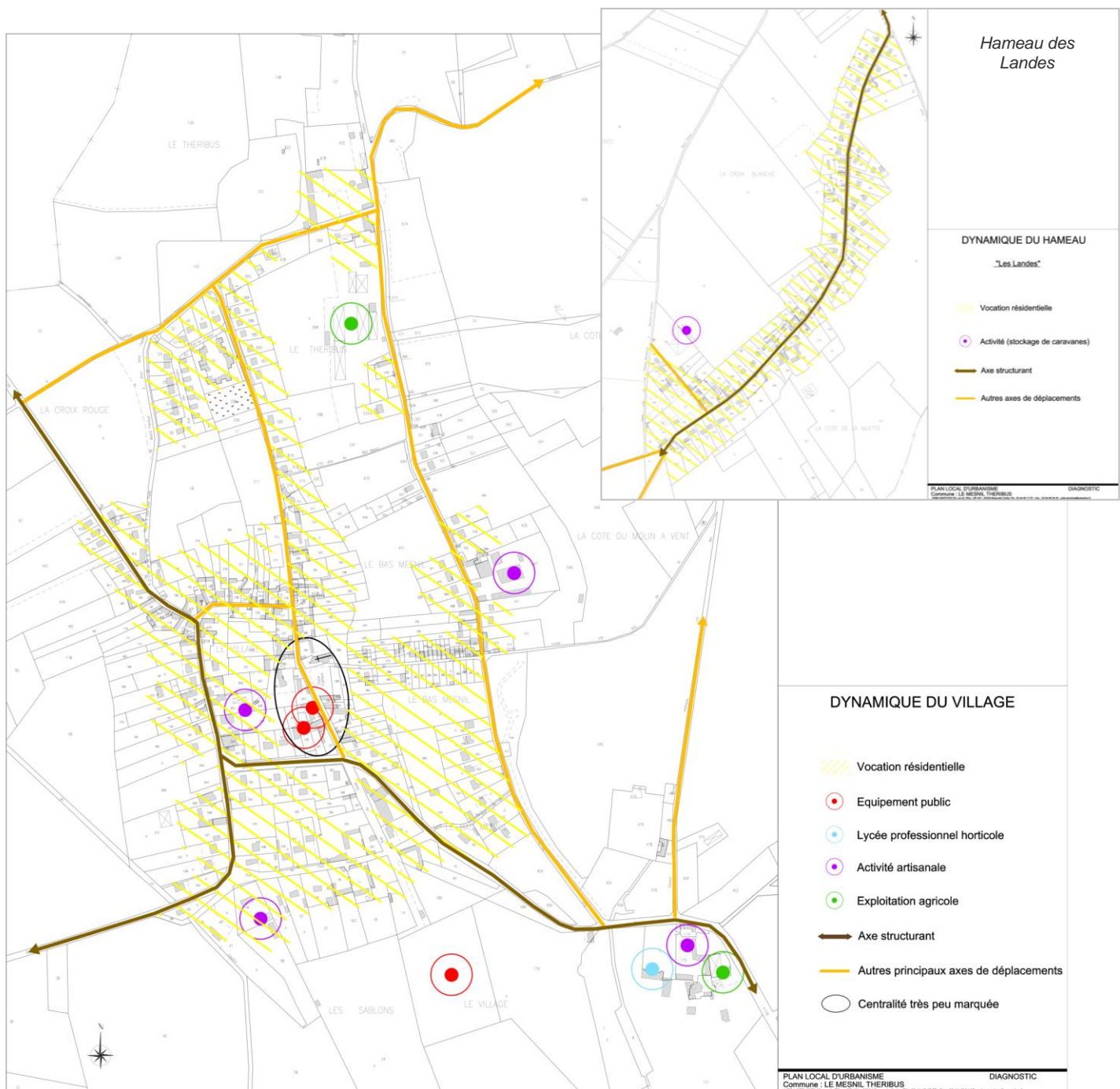
Toutefois, le hameau accueille une activité importante (stockage de caravanes), qui génère des flux non négligeables.

La configuration linéaire du hameau, qui s'articule autour d'un axe structurant, constitue la caractéristique dominante de cette entité. Des aménagements visant à aménager les rives de la voie, et à améliorer l'écoulement des eaux pluviales, sont envisagés.

↳ C'est principalement le caractère résidentiel de la commune qui ressort de l'analyse. Parmi les équipements et activités existants, c'est le lycée professionnel horticole qui semble le plus influent dans la dynamique communale.

Compte de sa situation géographique et de ses caractéristiques, la commune ne semble pas pouvoir nourrir de véritable ambition sur le plan du développement économique ; seul le tissu artisanal pourrait être conforté.

Néanmoins, le fort potentiel de valorisation lié à Mary Cassatt, qui constitue la seule véritable « force vive » de la commune, est noté. Le développement communal, et la notoriété du village, pourrait ainsi s'appuyer sur le tourisme culturel.



1 - 2 - 13 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

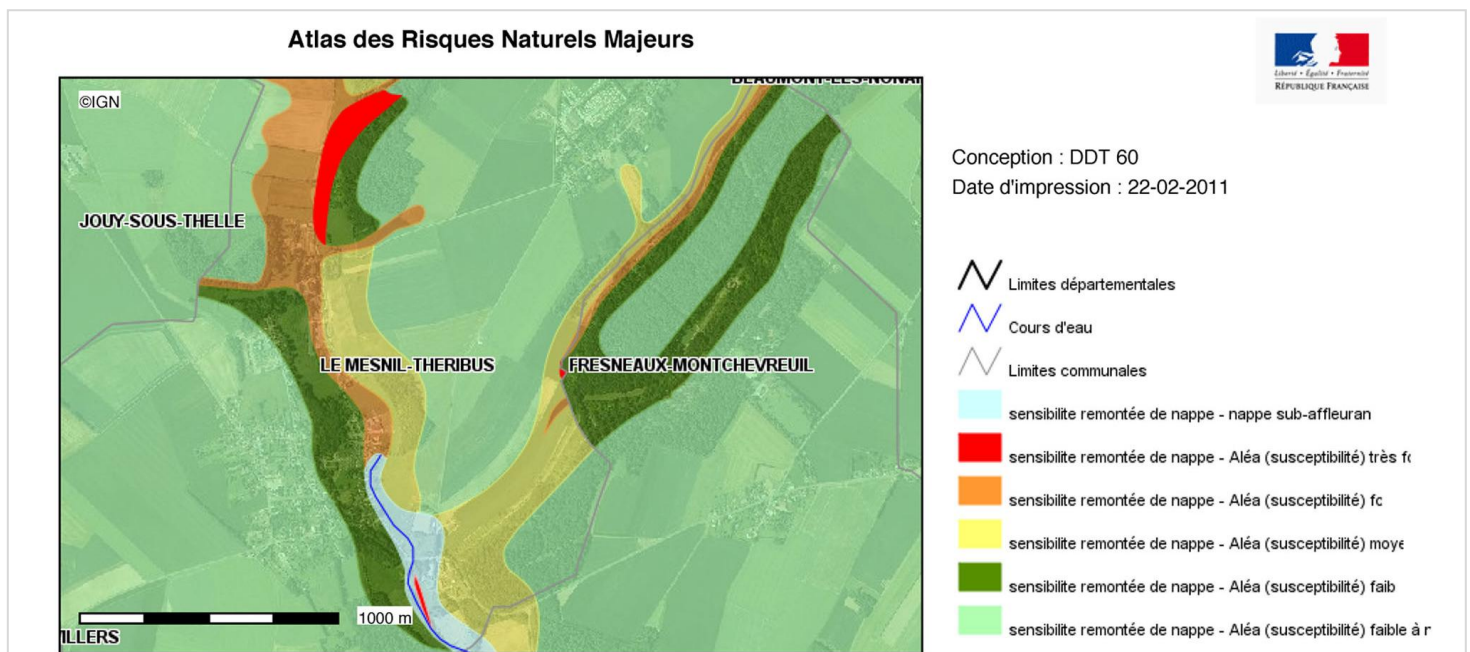
Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

Il est précisé que la carte « servitudes et informations jugées utiles » (voir ci-après) ne fait mention que des informations qui n'ont pas été présentées précédemment. Les contraintes topographiques et environnementales, qui sont rappelées pour mémoire ci-après, sont développées dans des chapitres précédents.

➤ Les contraintes naturelles

Compte tenu de la situation d'une partie du village en fond de vallon, la commune est assujettie à des risques d'inondation, non seulement par ruissellements du fait de la pente, mais aussi par remontée de la nappe phréatique en raison de sa faible profondeur. La commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle en 1997 et en 1999 pour inondations par ruissellements, et en 2002 pour inondations par remontée de nappe (phénomène qui a concerné « le Bas-Mesnil »).

L'Atlas des Risques Naturels Majeurs établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise montre que l'extrémité sud du village, de part et d'autre du ru du Mesnil, est soumise à un aléa très fort de remontée de nappe, aléa caractérisé par la présence d'une nappe dite « sub-affleurante » dans ce secteur (voir plan ci-dessous).



Cependant, la commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques.

De plus, aucun site d'exploitation de carrière ou de cavité souterraine n'est recensé.

Par ailleurs, la commune est concernée par certaines reconnaissances environnementales (ZNIEFF, corridors écologiques potentiels), mais dont les périmètres sont restreints (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels). La sensibilité générale du site (fond de vallon) doit toutefois être prise en considération.

➤ Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, aucune n'est classée à grande circulation, et aucune ne fait l'objet d'un classement au bruit.

Des sites de sensibilité archéologique sont par ailleurs répertoriés sur le territoire communal (arrêté en date du 30 mai 2008 du Préfet de la Région Picardie).

Une large part du village est concernée par cette reconnaissance ; les projets d'aménagement générant une emprise au sol supérieure à 2 000 m² devront être transmis au service régional de l'archéologie. Sont également concernés le secteur du château de Théribus, le secteur du château de Beaufresne, et des terrains situés à l'extrémité sud du territoire communal. Dans ces secteurs, ce sont tous les projets générant un impact au sol qui devront être transmis au service régional de l'archéologie.

➤ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété.

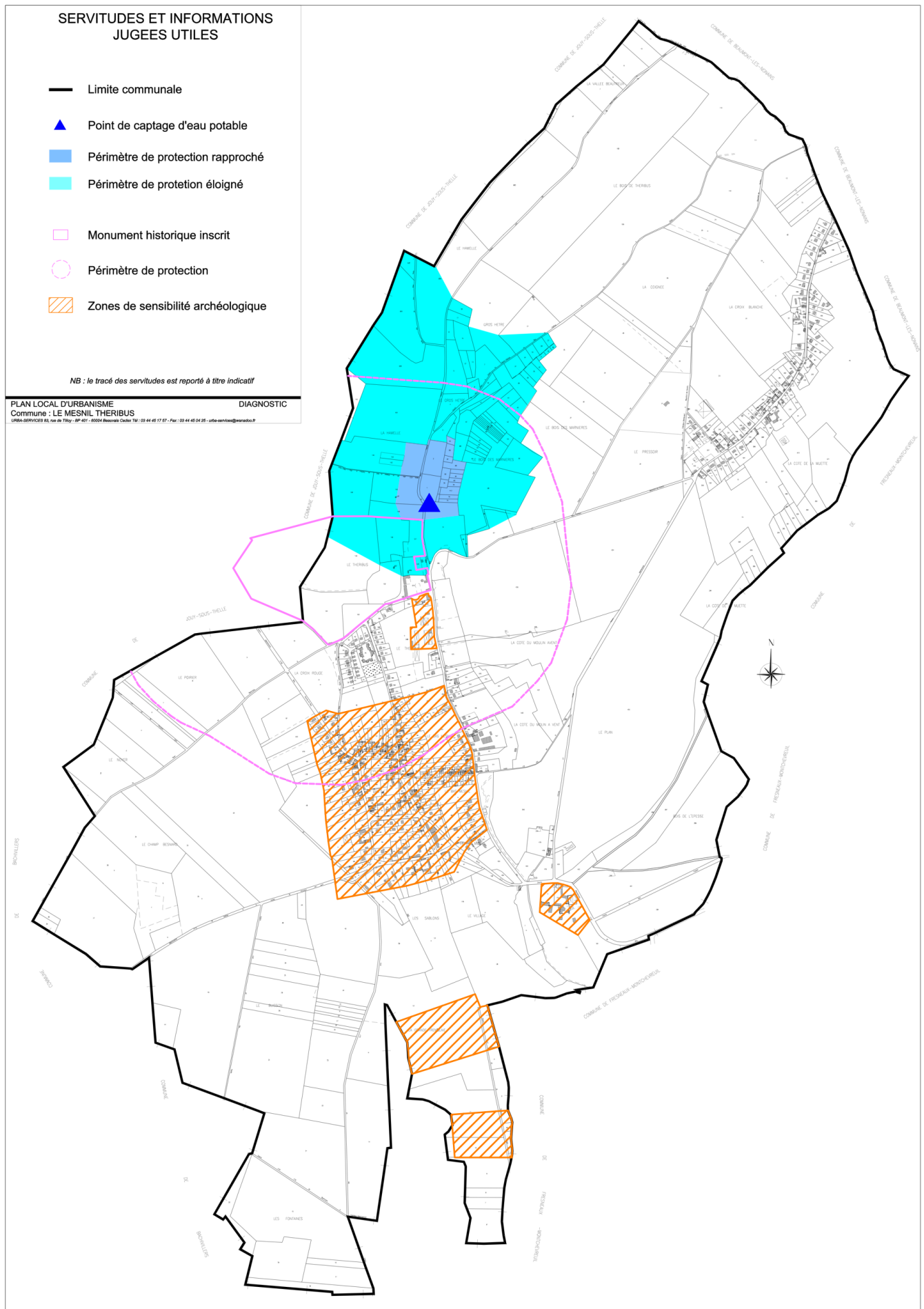
La commune est concernée par :

- un point de captage d'eau potable situé au nord du village, qui fait l'objet de périmètres de protection (Déclaration d'Utilité Publique du 28/09/1989) : le périmètre rapproché couvre les terrains situés aux abords du point de captage, le périmètre éloigné couvre quant à lui une surface plus importante. Dans la mesure où ces périmètres de protection ne concernent pas d'espace susceptible d'accueillir un développement urbain, cette servitude ne constitue pas une réelle contrainte.

- une servitude relative à la protection des monuments historiques, qui concerne le domaine du château de Théribus, qui a été inscrit par arrêté préfectoral du 07 juin 2007. L'ensemble du domaine (château, cour, pelouse, bois,...) est concerné par cette inscription. Celle-ci instaure, de fait, un rayon de 500 m autour du périmètre concerné, à l'intérieur duquel les demandes d'autorisation peuvent faire l'objet de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce rayon de 500 m couvre la moitié nord du village du Mesnil Théribus, et déborde sur le territoire de Jouy-sous-Thelle.

Par ailleurs, la commune ne compte aucun établissement relevant du régime des installations classées.

☞ Compte tenu de la portée de chacune de ces contraintes ou servitudes, il apparaît que ce sont celles relatives à la topographie qui présentent le niveau de contraintes le plus important.



1.3. - **BILAN DU DIAGNOSTIC**

L'ensemble des points présentés auparavant font ici l'objet d'un bilan, mettant en évidence les principales occupations du sol et les éléments constitutifs de la dynamique territoriale.

I - Espaces naturels

La commune du Mesnil Théribus appartient à l'entité du **Plateau de Thelle**, et est située dans sa partie centrale.

Les **étendues agricoles** couvrent environ 60 % du territoire communal ; le plateau agricole occupe les parties Ouest et Est du territoire, de part et d'autre du vallon qui le traverse du Nord au Sud.

Les **boisements** répertoriés sur la commune sont essentiellement situés sur les coteaux qui accompagnent le fond de vallon et sur les prémices du plateau ; ils occupent une surface estimée à 20 % du territoire. Ces boisements correspondent principalement aux bois situés dans sa partie Nord (« bois de Théribus » et « bois des Marnières »), et à celui situé dans sa frange sud (« bois d'Epesse »).

Le **fond de vallée humide** correspond à la partie sud du vallon, il est drainé par le ru du Mesnil et les mares attenantes. L'ambiance paysagère y est radicalement différente de celle qui caractérise le plateau agricole.

II - Morphologie urbaine

Village du Mesnil Théribus :

La **structure originelle du village** correspond à la partie « haute » de l'agglomération (rue de la mairie, rue Marchand, rue Mary Cassatt). La partie la plus ancienne du village présente un tissu bâti mixte.

Les **extensions récentes de l'urbanisation** sont venues combler les interstices au sein du tissu ancien ou étendre l'urbanisation aux marges de l'agglomération. Les principaux secteurs d'extension dans le village sont situés dans la rue de la Fontaine d'une part, et dans la rue des Merisiers d'autre part (lotissements récents).

La **partie basse du village**, le « Bas-Mesnil », présente une trame bâtie disloquée et peu lisible (diversité de constructions, discontinuités bâties,...).

Le château de Théribus et le château de Beaufresne constituent un **bâti patrimonial**, qui valorise l'image de la commune.

Hameau des Landes :

Le hameau des Landes présente une **structure bâtie linéaire**, et un tissu bâti mixte. Les espaces libres existant de part et d'autre de la voie de desserte principale (rue de la Croix-Blanche) ont progressivement été comblés par de nouvelles constructions.

Le hameau accueille une **activité de stockage de caravanes**, qui occupe une surface importante.

III - Potentiel de développement urbain

Un **potentiel de densification urbaine** se distingue à l'intérieur du village, dans l'îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la rue Saint-Louis, entre le centre du village et les lotissements récents (îlot d'une superficie d'environ 2 ha 00).

Un **potentiel d'extension urbaine** est identifié en marge de la partie agglomérée, dans un îlot situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy sous Thelle (îlot d'une superficie d'environ 2 ha 50).

IV - Dynamique territoriale

S'agissant du **contexte supra-communal**, la commune n'est aujourd'hui couverte par aucun document d'urbanisme de portée normative supérieure au PLU.

Par ailleurs, les influences territoriales sont principalement constituées par les agglomérations d'Auneuil et de Chaumont-en-Vexin, et au-delà par celles de Méru et de Beauvais.

Les **principales voies de desserte** de la commune correspondent au réseau routier départemental qui dessert la partie centrale du Plateau de Thelle ; la RD 115 (vers Chaumont-en-Vexin) et la RD 129 (vers Méru) traversent la commune.

La configuration du village se caractérise par une **centralité peu marquée** ; l'espace situé au centre du village ne constitue pas véritablement un centre-bourg.

Le Mesnil Théribus compte sur son territoire un **lycée professionnel horticole**, qui constitue le principal établissement implanté sur la commune.

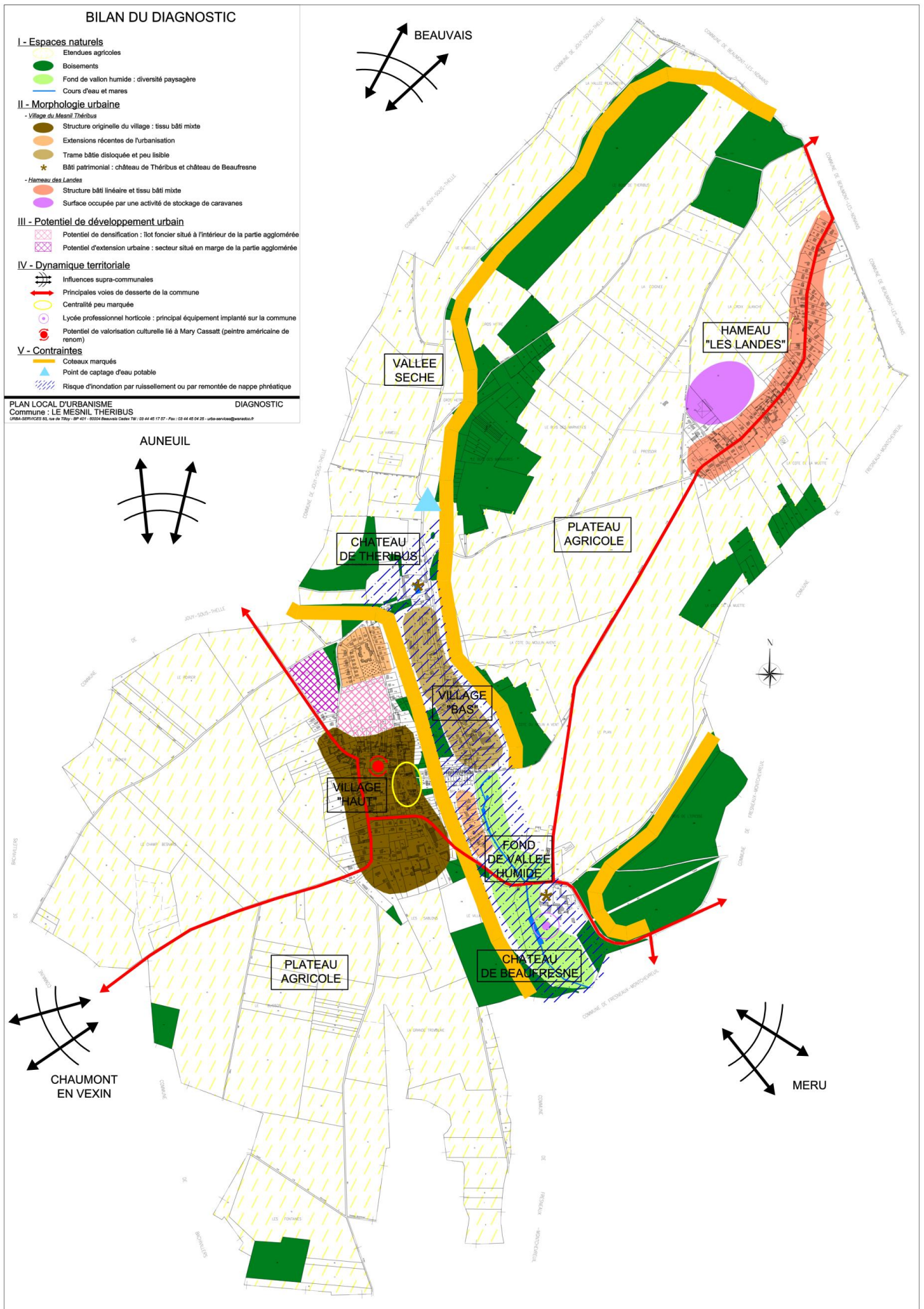
L'histoire de la commune est étroitement liée à celle de Mary Cassatt, peintre impressionniste américaine de renom qui a vécu plus de 30 ans sur la commune, et qui y est enterrée. Le **potentiel de valorisation culturelle liée à Mary Cassatt** est important.

V - Contraintes

Le site d'implantation du village est caractérisé par une topographie mouvementée, traduite par la présence de **coteaux marqués**. L'un d'eux scinde le village en deux entités, qui sont peu reliées entre elles (village « haut » et village « bas ») ; la rue du Bas-Mesnil est encadrée par deux coteaux.

Compte tenu de la situation d'une partie du village en fond de vallon, le « Bas-Mesnil » est assujéti à des **risques d'inondation**, non seulement par ruissellements du fait de la pente, mais aussi par remontée de la nappe phréatique en raison de sa faible profondeur.

La commune compte, dans la partie nord de son territoire, un **point de captage d'eau potable**. Toutefois, les périmètres de protection dont il fait l'objet ne concernent pas d'espace susceptible d'accueillir un développement urbain.



CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- l'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces naturels, en respectant les objectifs du développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- la protection de l'environnement et la prévention des risques naturels et technologiques.

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

A l'issue du diagnostic, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD du Mesnil Théribus se déclinent en 5 thèmes :

- ↪ contexte territorial et identité communale,
- ↪ paysage et patrimoine naturel,
- ↪ développement et renouvellement urbains,
- ↪ développement économique et dynamique territoriale,
- ↪ gestion des risques.

L'ensemble de ces thématiques fonde le projet communal du Mesnil Théribus pour les années à venir. Les enjeux et orientations relatifs à chacune d'elles sont rappelés ci-après.

2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD du Mesnil Théribus

A) CONTEXTE TERRITORIAL ET IDENTITÉ COMMUNALE

↳ Articuler le projet communal avec la planification intercommunale et interterritoriale, bien qu'actuellement la commune ne soit pas couverte par un document de portée normative supérieure au PLU.

↳ **Asseoir le développement de la commune sur un projet de valorisation culturelle autour de Mary Cassatt** (peintre impressionniste américaine de renom) dont la vie est profondément associée à l'histoire communale ; mettre à profit cette « force vive » pour affirmer la notoriété du village.

L'ambition municipale est d'inscrire la commune du Mesnil Théribus sur une « route de l'impressionnisme », entre les communes de Giverny (Claude Monet) et d'Auvers-sur-Oise (Vincent Van Gogh). La création d'une Fondation Mary Cassatt est également projetée.

B) PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

↳ Assurer la protection des principaux boisements.

↳ Mettre en valeur l'espace de fond de vallée : valoriser les ambiances paysagères (ru du Mesnil, étang,...), et aménager un véritable lieu de vie et de promenade.

↳ Valoriser les sentiers de randonnée.

C) DÉVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS

Village du Mesnil Théribus :

↳ Privilégier un développement urbain dans des secteurs situés à l'intérieur – ou en marge immédiate – de la partie agglomérée, dans l'optique de renforcer la cohésion de la silhouette bâtie :

- reconnaître l'îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la rue Saint-Louis comme espace de densification intra-urbaine,

- reconnaître l'îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle comme espace potentiel de développement.

↳ Programmer un renforcement de la pression d'eau, préalablement à tout développement urbain dans la partie haute du village.

↳ Prendre en compte la forte déclivité qui scinde le village en deux (respecter la topographie du site), sans pour autant négliger les liaisons entre le village « haut » et le village « bas » (favoriser les cheminements piétonniers).

↳ Assurer la sauvegarde du bâti patrimonial (château de Théribus et château de Beaufresne).

Hameau des Landes :

↳ Contenir le hameau dans ses limites actuelles, et permettre le comblement des dents creuses.

↳ Prévoir des aménagements visant à améliorer l'écoulement des eaux pluviales et à stabiliser les accotements de la rue traversante (rue de la Croix-Blanche).
L'hypothèse de réhabiliter l'ancienne mare est envisagée.

↳ Veiller à ce que l'évolution de l'activité de stockage de caravanes, et la surface occupée, soient compatibles avec la capacité de la défense incendie et avec la sécurité routière.

Ensemble de la commune :

↳ Privilégier un développement raisonné, éviter des à-coups dans l'évolution démographique.

Toute hypothèse d'évolution démographique doit tenir compte du contexte de diminution de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages,...). Bien qu'il ait eu jusqu'alors une influence réduite sur la commune, ce contexte de desserrement laisse à penser que la taille moyenne des ménages pourrait diminuer dans les années à venir. Ainsi, ce phénomène de desserrement entraîne mécaniquement, à population égale, une augmentation du besoin en logements.

Néanmoins, il ne serait pas exact de surestimer dans le PLU le foncier à libérer pour répondre aux besoins en logements, considérant qu'une partie de ces besoins sera très certainement satisfaite par de futures divisions ou réhabilitations à l'intérieur du tissu bâti existant (capacités d'accueil dans d'anciens corps de bâtiments notamment).

Par conséquent, il apparaît que les projections de croissance démographique dans les prochaines années peuvent être évaluées au regard du potentiel constructible dégagé dans les dents creuses et dans les zones d'urbanisation future (considérant que le potentiel de densification dans le tissu existant équivaut aux nouveaux besoins en logements dus au desserrement).

Or, le potentiel constructible dans les dents creuses est évalué à environ 25 constructions, et la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat définie dans l'îlot situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la rue Saint-Louis présente une capacité d'accueil d'environ 25 logements (sur la base d'une densité comparable à celle existante dans la rue des Merisiers voisine).

Le nombre total de logements attendus dans les dents creuses et dans cette zone de développement futur est ainsi estimé à une cinquantaine, soit l'équivalent de près de 150 habitants.

Cette perspective d'évolution correspond, sur 15 ans (soit à l'horizon 2025), à une dizaine d'habitants supplémentaires par an, soit un rythme d'évolution démographique compris entre 1 % et 1,5 % de croissance moyenne annuelle.

Dans cette hypothèse, le nombre d'habitants pourrait se situer entre 900 et 950 à l'horizon 2025, la population municipale étant de 770 habitants au dernier recensement.

S'agissant de la zone située entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle, elle pourra permettre de satisfaire de nouveaux besoins, notamment en matière d'équipements publics ou d'intérêt collectif, étant rappelé que le développement communal doit s'appuyer à l'avenir sur le projet de valorisation culturelle autour de Mary Cassatt.

La détermination d'une vocation « mixte » dans le PLU traduit la volonté de ne pas exclure l'hypothèse selon laquelle cette zone pourrait être également destinée à de l'habitat, sans que la Commune soit en mesure d'en apprécier aujourd'hui la part éventuelle et la capacité d'accueil.

La vocation de la zone, et les modalités d'urbanisation, seront en effet affinées à l'occasion de la procédure de modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, et ce en fonction des dernières évolutions qui seront alors constatées (constructibilité des dents creuses, courbe démographique,...).

↳ Encourager une politique équilibrée de l'habitat, favoriser une offre en logements diversifiée.

De nouveaux logements locatifs sociaux pourront être envisagés dans le cadre de réhabilitation de constructions anciennes.

↳ S'agissant du projet de création d'une maison de retraite tel qu'évoqué dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLU (délibération en date du 05 juillet 2007), il est noté que, bien que le projet initial ait été abandonné, la Municipalité reste ouverte à une implantation éventuelle d'une résidence pour personnes âgées sur le territoire communal.

↳ Concernant l'assainissement, il semble que l'attente du réseau collectif sera nécessaire avant toute opération de développement important. En revanche, il paraît difficile de geler toute constructibilité pour les petites dents creuses existantes.

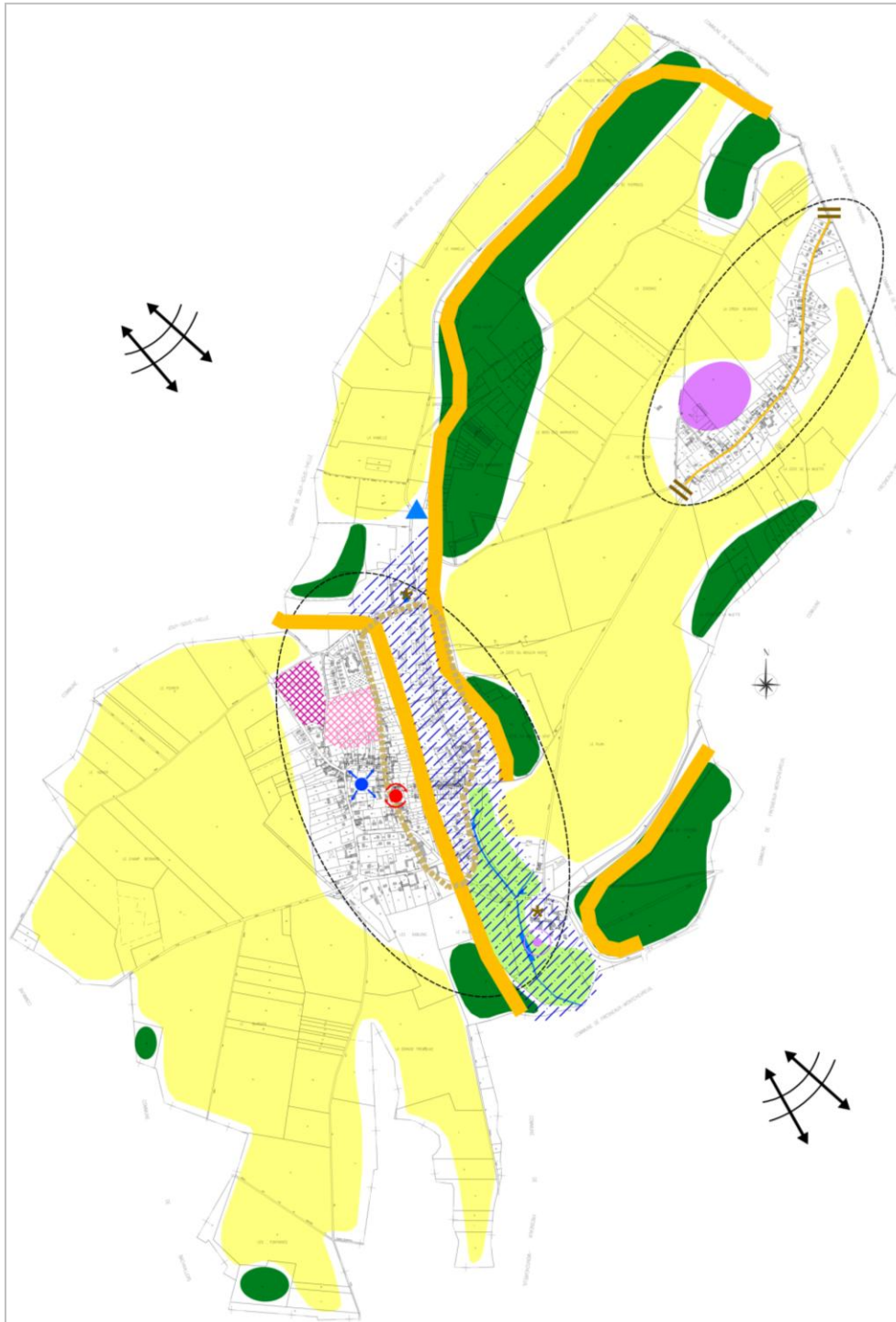
↳ Ne pas faire obstacle à l'utilisation de matériaux écologiques et au recours aux énergies renouvelables.

D) DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DYNAMIQUE TERRITORIALE

- ↪ Permettre le maintien de l'économie agricole.
- ↪ Encourager le maintien du lycée professionnel horticole sur la commune.
- ↪ Soutenir le projet de développement relatif au tourisme culturel (Mary Cassatt) par des possibilités d'accueil de services et de structures d'accompagnement.
- ↪ Adapter les ambitions économiques de la commune à sa situation géographique et à ses caractéristiques : ne pas programmer de développement industriel ou commercial important, favoriser le développement du tissu artisanal.

E) GESTION DES RISQUES

- ↪ Respecter la topographie (coteaux).
- ↪ Veiller à l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal, et prendre en compte les risques d'inondation dans le Bas-Mesnil.
- ↪ Prendre en compte les périmètres de protection du point de captage d'eau potable.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I - Contexte territorial et identité communale



- Articuler le projet communal avec la planification intercommunale et interterritoriale (bien qu'actuellement la commune ne soit pas couverte par un document de portée normative supérieure au PLU).



- Asseoir le développement de la commune sur un projet de valorisation culturelle autour de Mary Cassatt (peintre impressionniste américaine de renom) dont la vie est profondément associée à l'histoire communale ; mettre à profit cette "force vive" pour affirmer la notoriété du village.

II - Paysage et patrimoine naturel



- Assurer la protection des principaux boisements.



- Mettre en valeur l'espace de fond de vallée : valoriser les ambiances paysagères (ru du Mesnil, étang,...), et aménager un véritable lieu de vie et de promenade.

III - Développement et renouvellement urbains

Village du Mesnil Théribus

Privilégier un développement urbain dans des secteurs situés à l'intérieur - ou en marge immédiate - de la partie agglomérée, dans l'optique de renforcer la cohésion de la silhouette bâtie :



- reconnaître l'ilot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la rue Saint-Louis comme espace de densification intra-urbaine.



- reconnaître l'ilot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle comme espace potentiel de développement.



- Programmer un renforcement de la pression d'eau, préalablement à tout développement urbain dans la partie haute du village.



- Prendre en compte la forte déclivité qui scinde le village en deux (respecter la topographie du site), sans pour autant négliger les liaisons entre le village "haut" et le village "bas" (favoriser les cheminements piétonniers).



- Assurer la sauvegarde du bâti patrimonial (château de Théribus et château de Beaufresne).

Hameau des Landes



- Contenir le hameau dans ses limites actuelles, et permettre le comblement des dents creuses.



- Prévoir des aménagements visant à améliorer l'écoulement des eaux pluviales et à stabiliser les accotements de la rue traversante (rue de la Croix-Blanche).



- Veiller à ce que l'évolution de l'activité de stockage de caravanes, et la surface occupée, soient compatibles avec la capacité de la défense incendie et avec la sécurité routière.

Ensemble de la commune



- Privilégier un développement raisonné, éviter des à-coups dans l'évolution démographique.



- Encourager une politique équilibrée de l'habitat, favoriser une offre en logements diversifiée.

- Ne pas faire obstacle à l'utilisation de matériaux écologiques et au recours aux énergies renouvelables.

IV - Développement économique et dynamique territoriale



- Permettre le maintien de l'économie agricole.



- Encourager le maintien du lycée professionnel horticole sur la commune.



- Soutenir le projet de développement relatif au tourisme culturel (Mary Cassatt) par des possibilités d'accueil de services et de structures d'accompagnement.



- Adapter les ambitions économiques de la commune à sa situation géographique et à ses caractéristiques : ne pas programmer de développement industriel ou commercial important, favoriser le développement du tissu artisanal.

V - Gestion des risques



- Respecter la topographie (coteaux).



- Veiller à l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal, et prendre en compte les risques d'inondation dans le Bas-Mesnil.



- Prendre en compte les périmètres de protection du point de captage d'eau potable.

2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UB, UE et UF.

- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.

- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.

- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

↳ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,

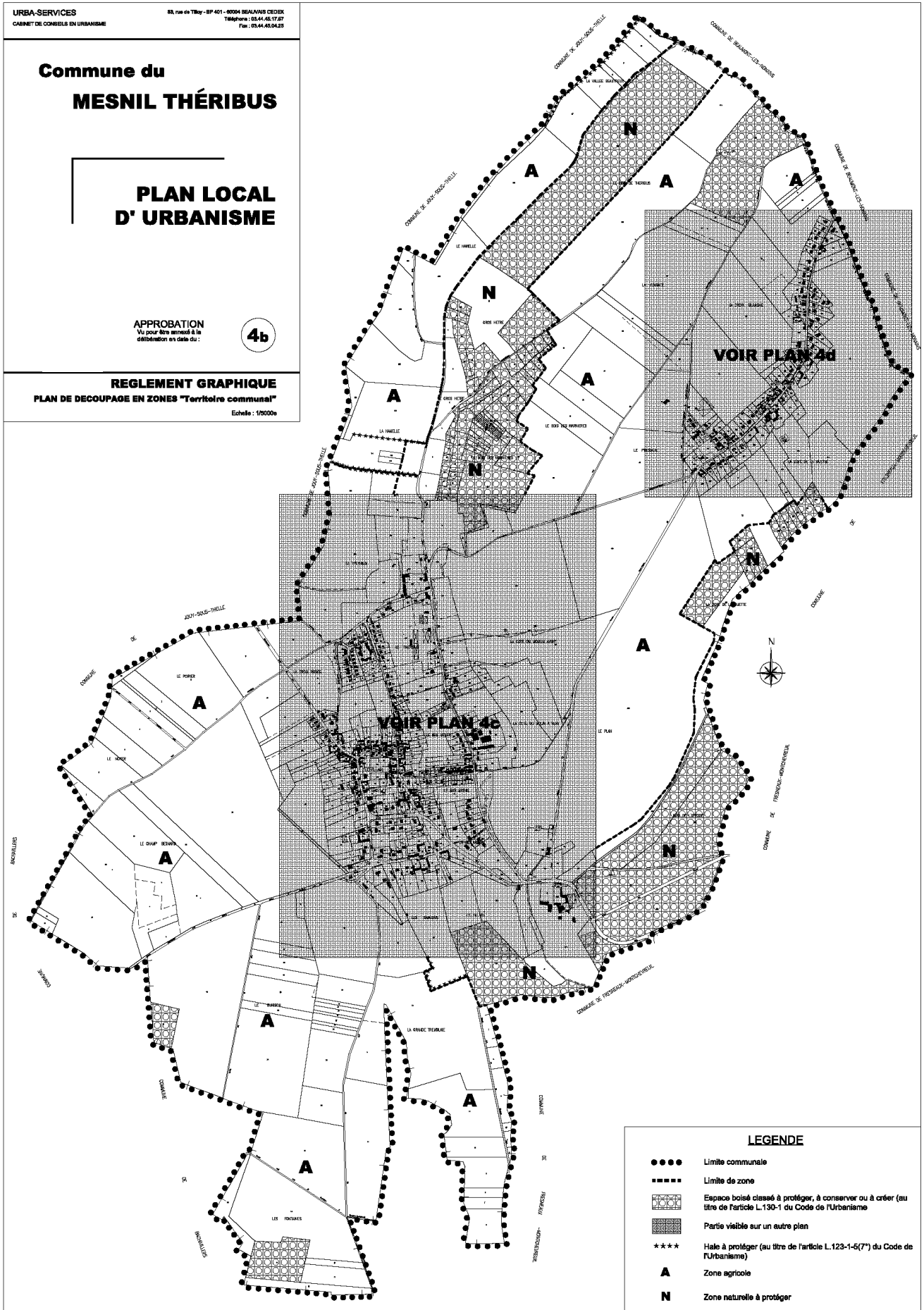
- les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

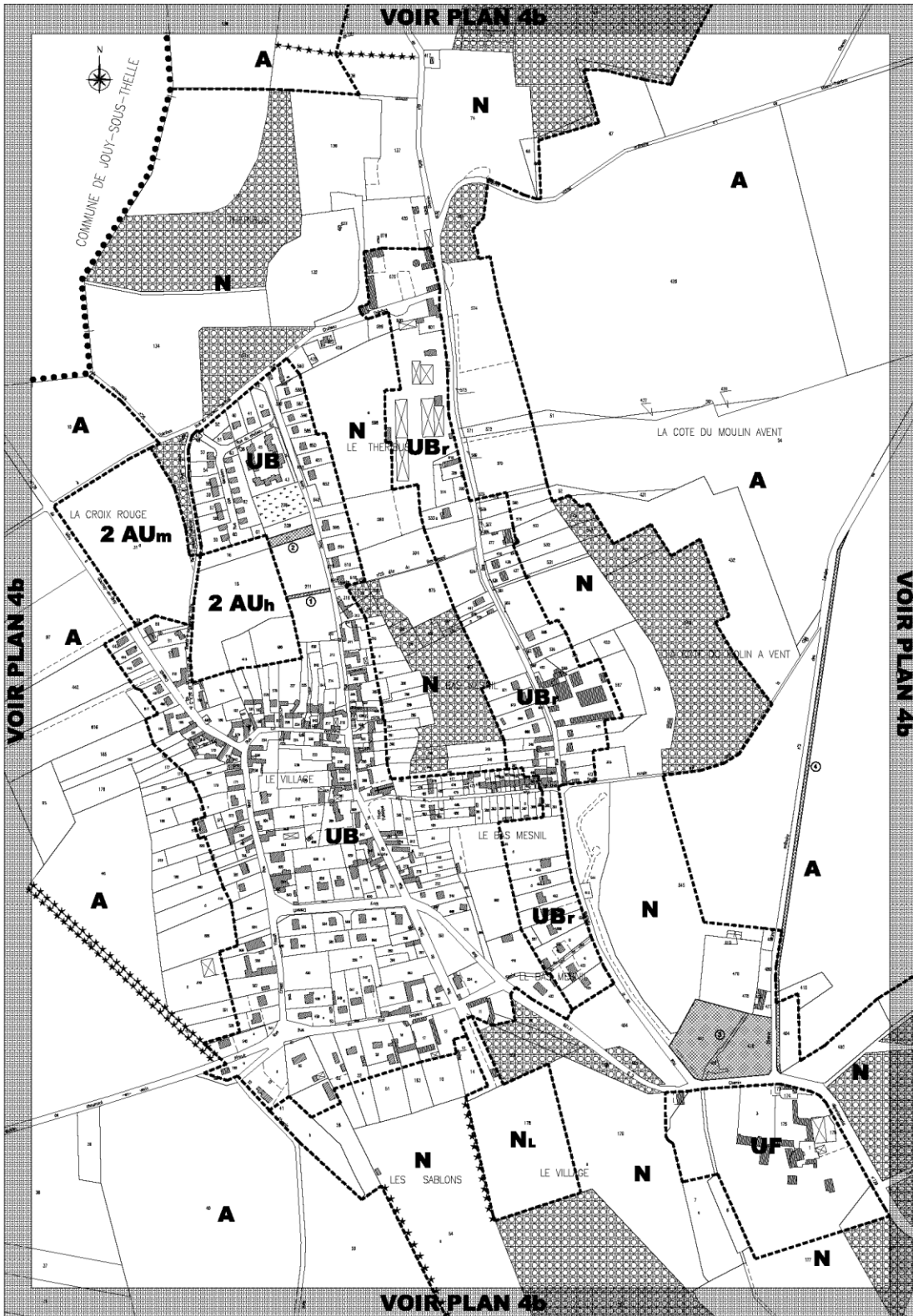
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),

- les sentiers à conserver au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°4b, 4c et 4d du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit.





LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- [Cross-hatch pattern] Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer (au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
- [Dotted pattern] Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme (voir plan de détail : document 4f)
- **** Haie à protéger (au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme)
- [Diagonal lines pattern] Partie visible sur un autre plan
- UB** Zone urbaine mûre
- UB_r** Secteur soumis à des dispositions particulières, en raison de risques hydrauliques
- UF** Zone urbaine correspondant au château de Beaufresne
- 2 AU_h** Zone de développement futur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU
- 2 AU_m** Zone de développement futur à vocation mûre, urbanisable après modification du PLU
- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle à protéger
- NL** Secteur à vocation de loisirs

URBA-SERVICES 63, rue de Théribus - BP 401 - 60004 BEAUVRESNES CEDEX Téléphone : 03.44.45.37.07 Fax : 03.44.45.34.25

**Commune du
MESNIL THÉRIBUS**

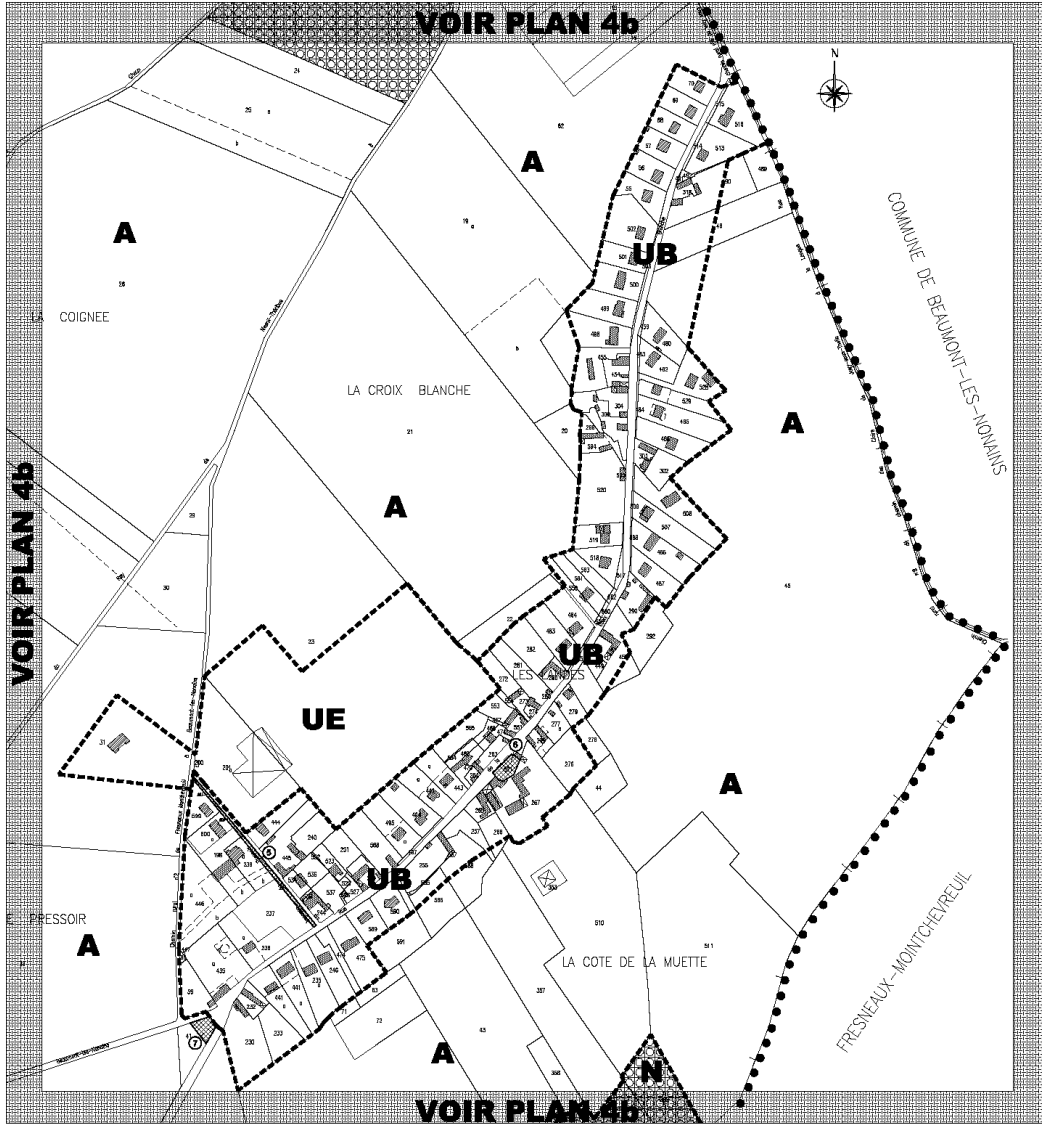
**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION
Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

4c

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Village"

Echelle : 1:20000



LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer (au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
- ⊙ Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme (voir plan de détail : document 4f)
- ▨ Partie visible sur un autre plan
- UB** Zone urbaine mixte
- UE** Zone accueillant une activité de stockage de caravanes
- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle à protéger

URBA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 401 - 80094 BEAUVIERS CEDEX
 CABINET DE CONSEILS EN URBANISME Téléphone : 03-44-46-17-87 Fax : 03-44-46-04-25

**Commune du
MESNIL THÉRIBUS**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération en date du : **4d**

REGLEMENT GRAPHIQUE
 PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Hameau les Landes"
 Echelle : 1/2000e

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

En conséquence, seul à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les « dents creuses » restantes, déjà desservies par les réseaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 3, et correspondent chacune à une urbanisation particulière.

Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

➤ La zone UB

Caractère de la zone

↳ La zone UB correspond à un tissu urbain mixte, présentant un bâti édifié en ordre discontinu. Les constructions sont alternativement édifiées à l'alignement ou en retrait des voies ; le tissu urbain associe des formes hétérogènes de bâti.

La zone UB correspond à la partie haute du village du Mesnil Théribus, ainsi qu'au hameau des Landes qui présente une mixité du bâti comparable à celle qui caractérise le village.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, dans laquelle se situent également les principaux éléments qui participent à la dynamique communale (mairie, école, église,...).

↳ La zone UB comprend un secteur UBr correspondant à la partie basse du village. Soumise à des risques hydrauliques, cette partie basse fait l'objet de dispositions particulières.

Périmètre de la zone

↳ La zone UB correspond à la partie haute du village du Mesnil Théribus, et couvre ainsi la partie agglomérée qui s'est développée autour des rues de la Mairie, Marchand, Mary Cassatt, du Professeur Halpern, de la Cité. L'urbanisation de la rue Saint-Louis, de même que les petits lotissements de la rue des Acacias et de la rue des Merisiers, ont été intégrés à la zone UB (diversité des implantations).

D'une manière générale, le périmètre de la zone UB se limite aux dernières habitations existantes, afin de contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles.

De plus, les terrains qui ne présentent pas d'accès directs aux rues du village, et ceux situés au-delà d'une bande d'une quarantaine de mètres de profondeur, ne sont pas intégrés à la zone urbaine (dans la rue Mary Cassatt et dans le hameau des Landes en particulier).

Dans la rue du Bas-Mesnil, la zone urbaine se limite au périmètre de protection éloigné du point de captage d'eau potable, justifiant que le château de Théribus soit intégré à la zone urbaine, à la différence de l'habitation plus au nord qui est classée en zone N. Ce classement en zone N permet de ne pas ouvrir de droits à construire aux abords du point de captage d'eau potable, secteur dans lequel le village n'a pas vocation à être densifié.

Concernant le hameau des Landes, la zone UB correspond à la structure bâtie qui s'est développée de part et d'autre de la rue de la Croix-Blanche, étant rappelé que les caractéristiques du tissu bâti du hameau sont analogues à celles du village (mixité du bâti,...).

Le périmètre de la zone UB se limite aux dernières habitations existantes, conformément à la volonté communale exprimée dans le PADD de contenir le hameau dans ses limites actuelles et d'éviter une urbanisation linéaire qui affaiblirait la cohésion du périmètre bâti.

↳ Par ailleurs, la partie basse du village du Mesnil Théribus est soumise à des risques hydrauliques, par ruissellements et par remontées de nappe. C'est pourquoi un zonage spécifique **UBr** a été défini dans l'espace concerné, afin d'édicter des dispositions réglementaires particulières visant à encadrer davantage les possibilités d'occupation du sol.

L'ensemble de la partie basse du village est ainsi classé en secteur UBr, couvrant la rue de la Fontaine et la rue du Bas-Mesnil.

La parcelle n°404 située dans la partie sud de la rue de la Fontaine, entre le secteur du château de Beaufresne et l'entrée sud du village, n'a pas été classée en zone urbaine compte tenu du caractère hydromorphe du sol, étant précisé que le terrain est situé face au ru du Mesnil et à proximité immédiate de sa source (à 250 m environ).

L'Atlas des Risques Naturels Majeurs établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise montre que l'extrémité sud du village, de part et d'autre du ru du Mesnil, est soumise à un aléa très fort de remontée de nappe, aléa caractérisé par la présence d'une nappe dite « sub-affleurante » dans ce secteur (voir plan figurant au chapitre 1.2.13 du présent rapport).

La prise en compte des caractéristiques de cet espace, qui correspond au fond de vallée humide séparant le bourg du Mesnil Théribus et le château de Beaufresne, n'invite pas à entrevoir un développement urbain qui accentuerait l'imperméabilisation du sol, et aggraverait par conséquent les risques de désordres hydrauliques et de sécurité publique.

De plus, la limite de la zone UBr en lisière sud du village est positionnée à hauteur de la dernière habitation existante, dans le prolongement de la limite de la zone UB dans la rue du Professeur Halpern. Les terrains situés au sud de cette limite, en particulier la parcelle n°404, ne sont pas considérés comme faisant partie de la partie actuellement urbanisée.

Par ailleurs, l'exploitation agricole située dans la rue du Bas-Mesnil, ainsi que le château de Théribus, sont intégrés à la zone urbaine (secteur UBr), afin de reconnaître leur appartenance à la silhouette agglomérée.

L'exigence du respect de la topographie, en particulier des coteaux les plus marqués, implique que la bande de terrain située face à l'exploitation agricole ne soit pas classée en zone urbaine.

De même, les terrains situés entre la rue du Bas-Mesnil et la rue Saint-Louis ne sont pas classés en zone urbaine. Appartenant au coteau qui scinde le village en deux, et étant situés en continuité du parc du château de Théribus, un classement en zone naturelle s'est imposé ; il s'agit de préserver le coteau de toute constructibilité importante qui remettrait en cause sa fonctionnalité.

Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise ni le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage, ni l'implantation de constructions à usage industriel, antinomiques d'une vie de centre-bourg.

La présence d'une exploitation agricole à l'intérieur du périmètre de la zone UB, dans la rue du Bas-Mesnil (secteur UBr), justifie que soient autorisées les installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

De plus, dans le secteur UBr, un rehaussement minimum de 50 cm du premier niveau habitable est demandé. Ainsi, à l'article 2 du règlement de la zone, il est précisé : « Afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de prévoir des aménagements destinés à éviter que des eaux pluviales provenant de fonds voisins ou du domaine public, et affectant le terrain objet de la demande, ne puissent y créer de désordre. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel ».

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du village). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, transformation ou extension de constructions existantes, afin de ne pas empêcher l'évolution de bâtiments implantés sur des terrains qui ne présenteraient pas un accès direct à une voie.

De plus, le règlement interdit la création de tout nouvel accès particulier sur le « chemin rural n°2 de Fresneaux-Montchevreuil à Beaumont-les-Nonains », chemin situé dans la partie sud du hameau des Landes. Il s'agit d'éviter la création d'accès qui viendraient modifier sensiblement la perception de la lisière sud du hameau, étant ajouté que ce chemin n'a pas vocation à desservir des constructions.

En outre, certains chemins, identifiés au plan n°4e, doivent être conservés en application de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme. En zone UB, les deux sentes piétonnes qui relient la rue du Bas-Mesnil à la rue Saint-Louis sont concernés par cette disposition.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement).

Dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif sur la commune, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les analyses préliminaires ont mis en évidence une certaine mixité du bâti, y compris dans la partie originelle du village. Les constructions sont en effet alternativement édifiées à l'alignement ou en retrait des voies.

C'est pourquoi, au regard de l'hétérogénéité des implantations, et par conséquent de l'absence de fronts bâtis marqués, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Cette profondeur constructible est fixée à 40 m, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension d'habitations existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont certaines constructions existantes en zone UB.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Implantation des constructions sur une même propriété

Par souci de cohérence, cette distance de 3 m a été retenue à l'article 8 comme distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie.

La volonté communale étant de conserver l'équilibre actuel du parcellaire, l'emprise au sol a été fixée en zone UB, y compris dans le secteur UBr, à 25 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Cependant, afin de ne pas retreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant, sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

Concernant l'exploitation agricole SCEA Faber située dans le secteur UBr, et dont l'emprise au sol déjà consommée par les bâtiments existants est importante, il est noté que cette exploitation compte plusieurs bâtiments actuellement sous-utilisés (bâtiments qui offrent donc un potentiel de développement de l'exploitation). En outre, cette exploitation se situe dans un secteur de la commune où la sensibilité hydraulique justifie un classement en secteur UBr (« r » pour risques), où les sols n'ont pas vocation à être densifiés et imperméabilisés davantage. Enfin, certains bâtiments situés au voisinage immédiat de cette exploitation étant occupés par des logements, le développement agricole doit y être maîtrisé.

C'est pourquoi l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités autorisées en zone UB n'a pas été portée au-delà de 50 %.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UB est de 10 m au faîtage. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées, sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale est fixée à 5 m au faîtage, hauteur qui est limitée afin d'éviter des gabarits trop importants qui seraient sans rapport avec l'usage de bâtiments annexes.

Aspect extérieur des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain. Toutefois, au regard de la diversité actuelle du bâti et de l'absence de caractère ancien marqué, les exigences quant à l'aspect des constructions sont modérées.

Néanmoins, afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande.

De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, le volume des toitures est réglementé : une pente de toitures minimale de 40° est imposée pour les habitations (pente conforme à l'architecture régionale). Cette pente minimale est réduite à 30° pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) afin de ne pas les obliger à des volumétries de toitures trop imposantes.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. Cette disposition vise à respecter les matériaux utilisées localement et à assurer une harmonie avec le bâti existant.

S'agissant des clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En particulier, les murs et murets devront être traités en harmonie avec les façades des constructions. D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront soit végétales soit minérales. Les clôtures minérales seront constituées de murs pleins, de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, ou de grillages doublés d'essences régionales. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

Par ailleurs, dans le secteur UBr, les sous-sols enterrés sont interdits afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, étant rappelé qu'un rehaussement minimum de 50 cm du premier niveau habitable est demandé.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, nombre qui peut être supérieur pour de grands logements (1 place par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette).

Cette prescription ne s'applique pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions (à usage d'activités notamment), les places de stationnement exigées correspondent aux normes couramment admises.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Espaces libres

Afin de limiter la part des espaces imperméabilisés dans le secteur UBr, qui font obstacle à l'infiltration des eaux en cas de précipitations importantes, leur surface est limitée à 20 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) considérant que les autres règles (emprise au sol et hauteur notamment) permettent de maîtriser les densités autorisées.

➤ La zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à l'espace qui accueille une activité de stockage de caravanes dans le hameau des Landes, à l'extrémité de l'impasse du Pressoir.

Périmètre de la zone

Le périmètre de la zone UE est circonscrit à la surface actuellement occupée par cette activité, conformément à la volonté communale de veiller au devenir du site. Le tracé des contours de la zone UE se comprend à la lecture de la photographie aérienne (qui figure dans le chapitre 1.2.11. du présent rapport) ; le périmètre s'attache à correspondre strictement à la surface occupée par l'activité.

Le périmètre de la zone UE intègre l'habitation située sur la parcelle n°31, étant précisé que la zone UE n'est destinée qu'à l'activité existante (stockage de caravanes). L'activité dans le hameau des Landes doit rester en cohérence avec la capacité des réseaux, en particulier dans l'impasse du Pressoir où l'étroitesse de la voie et la capacité limitée du réseau d'eau et de la défense incendie invitent à maîtriser les droits à construire. Tout classement en zone UB, qui permettrait alors une éventuelle mutation de la zone vers de l'habitat (avec une capacité d'accueil importante du fait de la surface couverte), serait contraire à la volonté communale de maîtriser le devenir de ce secteur.

Vocation de la zone

Dans l'optique de ne destiner la zone UE qu'à l'activité existante (stockage de caravanes), le règlement n'autorise que les constructions et installations en lien avec celle-ci. Il est rappelé également que l'activité dans ce secteur doit rester compatible avec la capacité des réseaux (capacité limitée du réseau d'eau dans l'impasse du Pressoir), avec les exigences de la défense incendie, et avec les conditions de circulation dans le hameau des Landes où les voies d'accès sont étroites.

Le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien et le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes, afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la structure bâtie actuelle (accès directs depuis l'impasse du Pressoir).

Implantation des constructions

Un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UE. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif si des raisons techniques ou fonctionnelles le justifient.

En outre, les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 m. Il s'agit de tenir compte de la présence d'habitations au voisinage de la zone.

La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est également fixée à 5 m, afin de permettre la circulation de tout véhicule entre deux bâtiments.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 25 % de la surface totale du terrain. Il est rappelé que la situation de cette zone, dans un hameau qui n'est pas desservi par des infrastructures importantes, ne permet pas d'envisager une forte densité.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage en zone UE ; cette volumétrie apparaît adaptée, et suffisante, à l'activité existante.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la nature de la zone, et de son image actuelle, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont limitées.

Stationnement

Les places de stationnement exigées correspondent aux normes couramment admises selon la nature des constructions (1 place par tranche de 100 m² de SHON pour les activités autorisées), étant rappelé qu'il s'agit dans cette zone essentiellement d'entrepôts.

Coefficient d'Occupation du Sol

De la même manière que dans les autres zones urbaines, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol ; les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent de maîtriser les densités autorisées.

➤ La zone UF

Caractère de la zone

La zone UF correspond à l'espace bâti situé dans le secteur du château de Beaufresne. Cet espace constitue un écart bâti à part entière, qui est desservi par les réseaux.

Périmètre de la zone

Outre le château de Beaufresne qui accueille le lycée professionnel horticole, la zone UF comprend une exploitation agricole et une activité (paysagiste). Le périmètre intègre également le logement de fonction implanté en bordure de la route départementale, en direction du village.

Le périmètre de la zone UF restreint l'espace pouvant accueillir de nouvelles constructions dans un rayon proche de l'existant. Il permet ainsi de permettre un développement éventuel, tout en assurant la protection des espaces les plus sensibles situés à proximité du ru du Mesnil.

Vocation de la zone

Les règles fixées en zone UF sont adaptées non seulement aux occupations actuelles du secteur, mais aussi à son évolution ultérieure : développement de l'école d'horticulture et/ou développement du tourisme culturel autour de Mary Cassatt.

Un rehaussement minimum de 50 cm du niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions est demandé, à l'instar du secteur UBr. Ainsi, à l'article 2 du règlement de la zone UF, il est précisé : « Afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de prévoir des aménagements destinés à éviter que des eaux pluviales provenant de fonds voisins ou du domaine public, et affectant le terrain objet de la demande, ne puissent y créer de désordre. Pour toute nouvelle construction, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel ».

Implantation des constructions

Un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UF. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la route départementale ; cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif si des raisons techniques ou fonctionnelles le justifient.

En outre, les constructions doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 m. La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est également fixée à 5 m, afin de permettre la circulation de tout véhicule entre deux bâtiments.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité bâtie dans un secteur qui n'est pas destiné à accueillir de nombreuses occupations bâties ; elle est ainsi limitée à 25 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale est portée à 50 % pour les constructions à usage d'activité agricole autorisées, afin de permettre un développement éventuel de l'exploitation agricole existante (emprise au sol déjà importante sur la parcelle n°176).

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage en zone UF ; elle est ainsi identique à celle déterminée en zone UB considérant que la volumétrie du bâti peut y être similaire.

Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect des constructions dans la zone UF sont, pour une large part, semblables à celles édictées dans la zone UB. Une qualité optimale d'insertion du bâti est recherchée.

C'est en ce sens qu'un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Stationnement

Les places de stationnement exigées correspondent aux normes couramment admises selon la nature des établissements, étant rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit nécessairement être assuré en dehors des voies publiques.

Espaces libres

Afin de limiter la part des espaces imperméabilisés, qui font obstacle à l'infiltration des eaux en cas de précipitations importantes, leur surface est limitée à 20 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Coefficient d'Occupation du Sol

De la même manière que dans les autres zones urbaines, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol ; les autres règles permettent d'encadrer les densités autorisées.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES		SUPERFICIE	
	secteur	partielle	totale
UB	dont UBr	9 ha 45	48 ha 95
UE			4 ha 74
UF			4 ha 18
TOTAL			57 ha 87

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification, qui doit prévoir l'avenir et proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'extension future (nommées AU dans le PLU) sont des zones naturelles, peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durable et le règlement ».

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU est préféré lorsque l'aménagement de la zone n'est pas déterminé, il correspond alors à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD. Il est rappelé que la volonté communale est de privilégier un développement raisonné, et d'éviter des à-coups dans l'évolution démographique.

La perspective d'évolution envisagée correspond à une dizaine d'habitants supplémentaires par an, soit un rythme d'évolution démographique compris entre 1 % et 1,5 % de croissance moyenne annuelle.

Les études préliminaires ont mis en évidence deux espaces potentiels de développement, tous deux situés dans la partie haute du village. Or, compte tenu de la nécessité d'y programmer un renforcement de la pression d'eau préalablement à tout développement urbain important, ces deux espaces ne peuvent pas être, en l'état, ouverts à l'urbanisation ; un classement en zone 2 AU a donc été privilégié.

La zone AU, qui correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la Commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation, est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 2 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la rue Saint-Louis.

- 2 AUm : secteur à vocation mixte, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle.

➤ **Le secteur 2 AUh**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

L'îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la rue Saint-Louis a été identifié comme espace de densification intra-urbaine. Situé à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du village, cet îlot est appelé à accueillir une urbanisation future, visant à unifier le périmètre bâti, et à agréger davantage les lotissements des rues des Acacias et des Merisiers à la partie centrale du village.

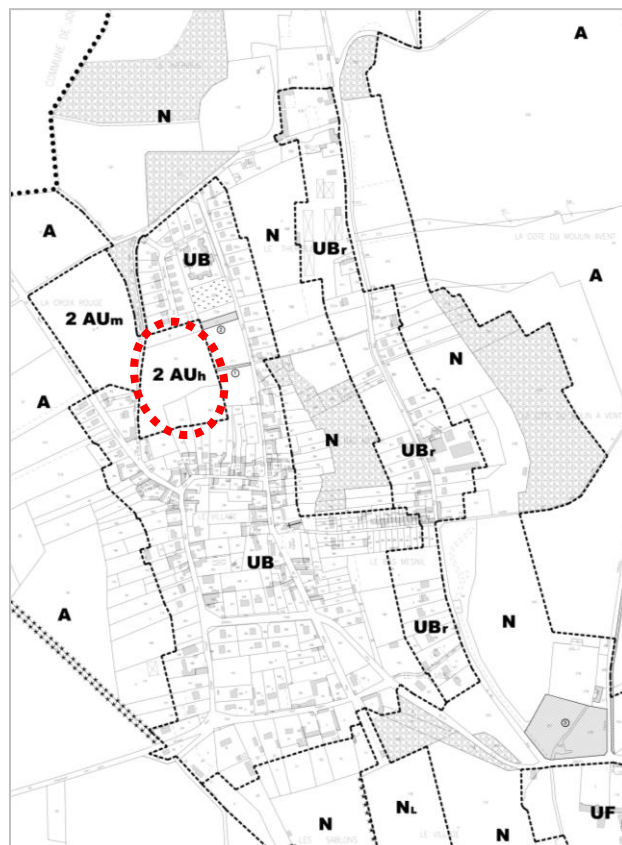
La desserte de cette zone pourra s'effectuer principalement par la rue des Merisiers (qui prévoit un débouché sur cette zone), et secondairement par le chemin de la Croix-Rouge ; ces deux voies pourront être reliées.

L'espace triangulaire situé à l'intersection du chemin de la Croix-Rouge et de la rue Mary Cassatt appartient à la Commune (espace actuellement occupé par un abri de car) ; il pourrait être réaménagé dans le cadre de la desserte future de ce secteur.

Concernant la rue Saint-Louis, la Municipalité considère qu'elle ne pourra accueillir une circulation supplémentaire importante, elle ne souhaite donc pas que la zone 2 AUh présente un accès véhicules depuis cette rue. En revanche, une liaison piétonne pourra être réalisée (voir emplacement réservé n°1).

En outre, la desserte de la zone 2 AUh pourrait, le cas échéant, être complétée par un accès depuis la route de Jouy-sous-Thelle (dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2 AUm).

Situation du
secteur 2 AUh



Ce secteur correspond
à des terrains enherbés.

1 Vue interne de la zone, en direction du nord (lotissement des Merisiers)



2 Vue interne de la zone, en direction du sud (fonds de parcelles de la rue Marchand)



Au regard de la situation de la zone dans le village, et du caractère résidentiel des espaces voisins, cette zone 2 AUh est destinée à la réalisation de constructions à usage d'habitation.

D'une superficie d'environ 2 ha, elle présente une capacité d'accueil d'environ 25 logements, sur la base d'une densité comparable à celle existante dans la rue des Merisiers voisine.

Le périmètre de la zone 2 AUh est délimité au nord par le lotissement de la rue des Merisiers, à l'ouest par le chemin de la Croix-Rouge, et au sud par les fonds de parcelles des terrains desservis par la rue Marchand. S'agissant de la limite Est de la zone, la parcelle n°211 a été classée en zone urbaine (zone UB), considérant qu'elle est bordée par la rue Saint-Louis et par les réseaux.

Il est rappelé que le classement de cette zone en 2 AU s'explique par la nécessité de programmer un renforcement de la pression d'eau dans la partie haute du village, préalablement à toute urbanisation importante.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique ; l'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie existante dans le village.

Par ailleurs, les modalités de desserte de la zone ont été exposées ci-avant.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement).

Dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif sur la commune, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées.

Implantation des constructions

Conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les articles 6 et 7 du règlement de la zone 2 AU sont d'ores et déjà réglementés. Ces dispositions pourront être affinées, si besoin, dans le cadre de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Dans cette attente, des règles similaires à celles de la zone UB ont été définies : implantation à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum, profondeur constructible de 40 m, implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum, distance minimale de 3 m entre deux constructions sur un même terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions, fixée à 25 % en zone 2 AUh, est également identique à celle fixée en zone UB, considérant que l'image urbaine attendue est similaire. Néanmoins, cette règle pourra être réétudiée à l'occasion de la procédure de modification du PLU préalable à l'urbanisation de la zone, comme les autres règles du reste.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage, à l'instar de celle définie en zone UB, la volumétrie du bâti attendu y étant analogue.

Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont également semblables à celles édictées dans la zone urbaine voisine (zone UB). Une cohérence de règles, et une qualité optimale d'insertion du bâti, est recherchée dans l'ensemble du village.

C'est en ce sens qu'un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, le volume des toitures est réglementé : une pente de toitures minimale de 40° est imposée pour les habitations (pente conforme à l'architecture régionale). Cette pente minimale est réduite à 30° pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) afin de ne pas les obliger à des volumétries de toitures trop imposantes.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. Cette disposition vise à respecter les matériaux utilisés localement et à assurer une harmonie avec le bâti existant.

S'agissant des clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En particulier, les murs et murets devront être traités en harmonie avec les façades des constructions. D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront soit végétales soit minérales. Les clôtures minérales seront constituées de murs pleins, de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, ou de grillages doublés d'essences régionales. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, nombre qui peut être supérieur pour de grands logements (1 place par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette).

Cette prescription ne s'applique pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Coefficient d'Occupation du Sol

En zone 2 AU, le COS est fixé à 0 afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothéquerait l'urbanisation des zones sur le long terme. C'est dans le cadre de la procédure de modification du PLU que la Commune définira un nouveau COS.

➤ Le secteur 2 AUm

Caractère, périmètre et vocation de la zone

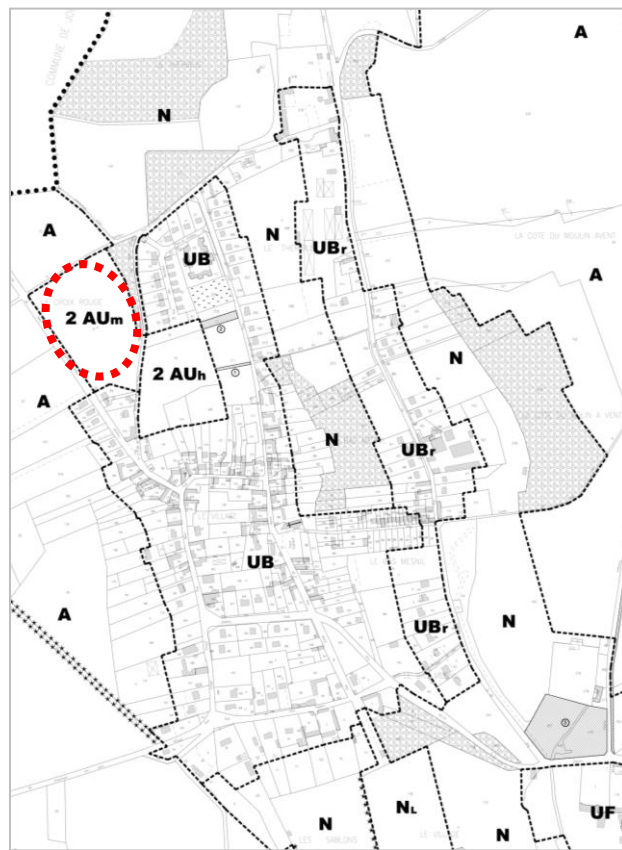
L'îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle a été identifié comme espace potentiel de développement. Situé en marge immédiate de la partie agglomérée, cet îlot est bordé par la route de Jouy-sous-Thelle et par la rue du Château, dont l'intersection semble constituer une limite à l'extension de l'urbanisation.

La desserte de cette zone pourra s'effectuer par la route de Jouy-sous-Thelle et par la rue du Château. Elle pourra, le cas échéant, être reliée à la zone 2 AUh.

Afin d'élargir la vocation de cette zone et de l'adapter aux besoins futurs qui s'exprimeront sur la commune (en fonction de la constructibilité constatée dans les dents creuses, de l'évolution de la courbe démographique,...), la Municipalité prévoit une éventuelle mixité d'occupation (équipements publics et habitat), expliquant ainsi l'indice « m » pour vocation « mixte ». Il est rappelé toutefois que la Commune pourra affiner la vocation souhaitée, et les modalités d'aménagement, lorsqu'elle souhaitera ouvrir cette zone à l'urbanisation (passage de 2 AU en 1 AU par une procédure de modification du PLU).

Il est rappelé que le classement de cette zone en 2 AU s'explique par la nécessité de programmer un renforcement de la pression d'eau dans la partie haute du village, préalablement à toute urbanisation importante.

Situation du secteur 2 AUm



Ce secteur correspond à des terrains cultivés.

1 Vue éloignée de la zone, en provenance de Jouy-sous-Thelle



2 Entrée actuelle du village par la rue du Château



Entrée actuelle du village par la route de Jouy (RD 129) 3



D'une superficie d'environ 2 ha 50, le périmètre de la zone 2 AUm est délimité par les voies qui bordent l'îlot foncier : la rue du Château, la RD 129, et le chemin de la Croix-Rouge. Le petit bois situé entre cet îlot et le lotissement de la rue des Merisiers (classé en zone UB) sera préservé ; cette protection est matérialisée par son exclusion du périmètre de la zone 2 AUm, et par son classement en zone naturelle et en espace boisé.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement).

Dans l'attente de la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif sur la commune, les eaux usées seront épurées par des systèmes autonomes. Pour les habitations, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux préconisations des services compétents.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui, par exemple, fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). En effet, une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées.

Implantation des constructions

Conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les articles 6 et 7 du règlement de la zone 2 AU sont d'ores et déjà réglementés. Ces dispositions pourront être affinées, si besoin, dans le cadre de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Dans cette attente, des règles similaires à celles de la zone UB ont été définies : implantation à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum, profondeur constructible de 40 m, implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum, distance minimale de 3 m entre deux constructions sur un même terrain.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le retrait minimal de 5 m est rendu obligatoire pour les voies principales qui bordent la zone (RD 129 et rue du Château), pour lesquelles une implantation à l'alignement n'est pas envisagée.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions, fixée à 25 % en zone 2 AUm, est identique à celle fixée en zone UB. Néanmoins, cette règle pourra être réétudiée à l'occasion de la procédure de modification du PLU préalable à l'urbanisation de la zone, comme les autres règles du reste.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage, à l'instar de celle définie en zone UB et en zone 2 AUh, la volumétrie du bâti attendu y étant analogue.

Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont également semblables à celles édictées dans les zones UB et 2 AUm. Une cohérence de règles, et une qualité optimale d'insertion du bâti, est recherchée dans l'ensemble du village.

C'est en ce sens qu'un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Par ailleurs, le volume des toitures est réglementé : une pente de toitures minimale de 40° est imposée pour les habitations (pente conforme à l'architecture régionale). Cette pente minimale est réduite à 30° pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) afin de ne pas les obliger à des volumétries de toitures trop imposantes.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. Cette disposition vise à respecter les matériaux utilisés localement et à assurer une harmonie avec le bâti existant.

S'agissant des clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En particulier, les murs et murets devront être traités en harmonie avec les façades des constructions. D'une hauteur maximale de 2,00 m, les clôtures sur rue seront soit végétales soit minérales. Les clôtures minérales seront constituées de murs pleins, de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, ou de grillages doublés d'essences régionales. De plus, pour des raisons esthétiques, les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, nombre qui peut être supérieur pour de grands logements (1 place par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette).

Cette prescription ne s'applique pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquelles une place de stationnement au maximum par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Coefficient d'Occupation du Sol

En zone 2 AU, le COS est fixé à 0 afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothéquerait l'urbanisation des zones sur le long terme. C'est dans le cadre de la procédure de modification du PLU que la Commune définira un nouveau COS.

➤ Tableau des superficies des zones à urbaniser

ZONES	SUPERFICIE
2 AUh	1 ha 98
2 AUm	2 ha 59
TOTAL	4 ha 57

2 - 2 - 4 - La zone agricole

La zone A couvre les parties du territoire communal constituées de terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue.

Correspondant aux principaux secteurs cultivés de la commune, la zone A couvre le grand parcellaire qui correspond aux étendues agricoles du plateau, de part et d'autre du vallon qui traverse le territoire communal du nord au sud.

Ainsi, sont classés en zone agricole : l'espace situé entre le village du Mesnil Théribus et la limite communale de Bachivillers, l'espace situé entre le village et le hameau des Landes jusqu'à la limite communale de Beaumont-les-Nonains, et le fond de vallée sèche situé au nord du village en limite de Jouy-sous-Thelle.

La limite entre la zone A et la zone N aux abords du point de captage d'eau potable correspond strictement aux périmètres de protection immédiat et rapproché de ce point de captage, dont la protection suppose un classement en zone N.

La vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole.

Par ailleurs, la zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible.

En outre, plusieurs chemins, identifiés au plan n°4e, doivent être conservés en application de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme. Cette disposition particulière traduit la volonté municipale de préserver les chemins et de valoriser les sentiers de randonnée.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édiflée à moins de 5 m d'une emprise publique. Cette règle est motivée par des critères de sécurité, d'esthétique et de prévision d'un éventuel élargissement de voie.

Une prescription spécifique est adoptée quant à l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la RD 115 et de la RD 129 qui sont des voies de plus grande importance, pour lesquelles un recul de 10 m est imposé.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation des constructions en limite séparative ; celles implantées en retrait de ces limites devront respecter un recul minimal de 5 m.

De plus, le règlement fixe à 4 m la distance minimale entre deux constructions situées sur une même propriété, en particulier en vue de faciliter l'intervention des services de secours.

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 12 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 8 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole). Il s'agit ainsi de restreindre le gabarit d'habitations qui sont susceptibles d'être implantées en marge de la partie agglomérée, et donc de présenter un fort impact visuel.

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. Les constructions projetées en zone A doivent, du fait de la sensibilité paysagère des espaces concernés, présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux ; des précautions sont donc prises quant à l'insertion du bâti dans le paysage environnant.

Par ailleurs, certains espaces boisés ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation. Ce classement a été retenu pour deux petits bois situés en limite du territoire de Bachivillers, et pour un bois situé en limite du territoire de Beaumont-les-Nonains. Ils ont néanmoins été intégrés à la zone A du fait de leur localisation sur le plateau.

De plus, dans une optique de préservation des paysages, certaines haies sont protégées au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; elles doivent être conservées. En zone A, sont concernées quelques haies situées au nord du village en limite du territoire de Jouy-sous-Thelle, et la double haie située au sud-ouest du village en direction de Bachivillers.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N les secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

A été classé en zone N l'ensemble du fond de vallée qui traverse le territoire du nord au sud. La zone N couvre ainsi les coteaux qui caractérisent la topographie communale, en particulier ceux qui encadrent la partie basse du village, de part et d'autre de la rue du Bas-Mesnil. La zone N se prolonge vers le sud dans l'espace qui correspond au fond de vallon au voisinage du secteur de Beaufresne, et intègre le vallon boisé situé en limite du territoire de Fresneaux-Montchevreuil.

La zone N comprend quelques habitations « isolées », afin de restreindre les droits à construire dans des espaces où le caractère naturel doit rester dominant. Sont concernées : une habitation située en limite nord du château de Théribus et qui est incluse dans le périmètre de protection éloigné du point de captage d'eau potable, une habitation située dans la rue du Château et qui s'inscrit dans l'environnement boisé du coteau, une habitation implantée en bordure du chemin des Landes et qui n'est pas physiquement rattachée au périmètre aggloméré.

Le règlement de la zone N autorise l'extension des habitations existantes à condition qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, ainsi que les annexes à caractère privatif liées aux habitations existantes. Ces dispositions visent à permettre une adaptation des constructions existantes, tout en restreignant les droits afin d'éviter un détournement du caractère naturel de la zone N.

Par ailleurs, le règlement de la zone N autorise les abris pour animaux, sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m² et qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum. De plus, ils sont limités à 1 abri par unité de propriété. Il s'agit de ne pas faire obstacle à l'installation d'abris dans des espaces qui peuvent par endroits présenter un usage agricole, tout en définissant des conditions dont l'objet est d'éviter un détournement du caractère naturel de la zone.

En outre, plusieurs chemins, identifiés au plan n°4e, doivent être conservés en application de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme. Cette disposition particulière traduit la volonté municipale de préserver les chemins et de valoriser les sentiers de randonnée.

Les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, en tant que « espace boisé classé » (EBC) ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Cette protection est inscrite au PLU pour les principaux boisements situés en zone N, leur assurant une protection stricte. C'est notamment le cas des boisements qui occupent les coteaux encadrant le village.

De plus, dans une optique de préservation des paysages, certaines haies sont protégées au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; elles doivent être conservées. En zone N, sont concernées quelques haies situées dans le secteur du stade, au sud du village.

↳ Outre ces espaces naturels qui bénéficient d'une protection stricte, la zone naturelle comprend également un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant aux terrains de sports situés au sud du village. Ce secteur couvre le stade et ses abords.

Le règlement du secteur NL autorise les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs.

➤ **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES		SUPERFICIE	
	secteur	partielle	totale
A			443 ha 65
N	dont NL	2 ha 15	154 ha 91
TOTAL			598 ha 56

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	57 ha 87	8,8 %
AU	4 ha 57	0,7 %
A	443 ha 65	67,1 %
N	154 ha 91	23,4 %
TOTAL	661 ha 00	100 %
dont espaces boisés classés (EBC)	96 ha 72	14,6 %

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	POS	PLU	VARIATIONS
UA	16 ha 51	--	- 16 ha 51
UB	--	48 ha 95	+ 48 ha 95
UC	17 ha 69	--	- 17 ha 69
UD	8 ha 20	--	- 8 ha 20
UE	--	4 ha 74	+ 4 ha 74
UF	--	4 ha 18	+ 4 ha 18
AU (soit NA au POS)	6 ha 25	4 ha 57	- 1 ha 68
A (soit NC au POS)	612 ha 35	443 ha 65	- 168 ha 70
N (soit ND au POS)	--	154 ha 91	+ 154 ha 91
TOTAL	661 ha 00	661 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

Remarques sur les zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU, par rapport à celles inscrites au POS.

Dans le village, la distinction entre plusieurs zones urbaines (UA, UC, UD), telle qu'elle figurait au POS en vigueur, n'a pas été reconduite dans le PLU (zone UB). En effet, un découpage entre de multiples zones urbaines n'a de sens que si elles correspondent véritablement à des vocations et à des implantations bâties différentes, et donc à un règlement différent. Or, au vu des études préliminaires, les parties bâties qui composent le village présentent un niveau de mixité qui ne permet pas d'identifier des zones aux caractéristiques très diverses.

Une zone UE a été nouvellement inscrite au PLU s'agissant de l'espace occupé par une activité de stockage de caravanes dans le hameau des Landes, espace qui était classé au POS en zone NCc.

Il en est de même de la zone UF définie au PLU dans le secteur du château de Beaufresne, qui se substitue à une zone NCa du POS.

Remarques sur les zones à urbaniser

L'évolution de la superficie des zones AU (en légère baisse) résulte du reclassement en zone urbaine des lotissements des Acacias et des Merisiers, qui n'étaient pas réalisés au moment du POS et qui étaient donc classés en NA.

En revanche, le PLU prévoit une nouvelle zone d'urbanisation future dans la partie nord-ouest du village (zone 2 AUm), qui n'était pas identifiée comme telle dans l'ancien POS.

Remarques sur les zones agricole et naturelle

Concernant la zone agricole (zone NC au POS / zone A au PLU), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une diminution importante (près de 170 ha).

Cette diminution s'explique en très grande partie par le fait que l'espace de fond de vallée qui traverse le territoire communal du nord au sud était classé en zone NC au POS, alors qu'il est classé en zone N au PLU, compte tenu de son caractère naturel et de sa sensibilité paysagère et environnementale.

De la même manière, la frange sud-est du territoire communal (« bois d'Epesse ») a été classée en zone N dans le PLU, du fait de la prégnance de boisements.

Pour le reste, la réduction de la zone agricole est due à la programmation dans le PLU de la zone 2 AUm (2 ha 59), qui était classée en zone NC au POS.

La zone A définie au PLU couvre 67,1 % de la superficie du territoire communal du Mesnil Théribus.

La superficie de la zone N se voit parallèlement augmenter, dans une proportion analogue, du fait du classement en zone N d'espaces qui étaient classés en NC au POS, ce pour les raisons exposées précédemment.

La zone N définie au PLU représente 23,4 % de la superficie du territoire communal.

Par ailleurs, la superficie des espaces boisés classés (EBC) diminue quelque peu : 96 ha 72 au PLU, contre 115 ha 10 au POS. Cette diminution ne peut s'expliquer que par des imprécisions et des erreurs de calcul dans le dossier de POS, puisque les EBC inscrits au PLU sont sensiblement identiques à ceux figurant au POS ; la diminution de près de 20 ha n'est donc en rien significative.

Évolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones définies au PLU (chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles en vigueur au POS n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, la règle qui instaurait au POS une superficie minimale de terrains, à l'article 5 de certaines zones urbaines, n'a pas été reprise au PLU car injustifiable au regard de la législation en vigueur ; une telle disposition n'est aujourd'hui légale que pour « permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager » (article L. 123-1-5(12°) du Code de l'Urbanisme).

Il est rappelé néanmoins que la combinaison des autres règles édictées au PLU conduit à déterminer des densités (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur).

2 - 2 - 8 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme.

Tous les emplacements réservés (ER) figurant sur la liste ci-après sont inscrits au bénéfice de la Commune.

- ER 1 : destiné à la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue Saint-Louis et la zone 2 AUh.

Inscrit sur une largeur de 4 m, cet emplacement réservé est positionné dans le prolongement de la sente qui relie la rue Saint-Louis à la rue du Bas-Mesnil.

Il est rappelé que la Municipalité considère que la rue Saint-Louis n'a pas vocation à accueillir une circulation supplémentaire importante, et qu'elle ne souhaite donc pas que la zone 2 AUh présente un accès véhicules depuis cette rue.

- ER 2 : destiné à l'aménagement d'une aire de jeux et de son accès, et à la réorganisation du dépôt municipal de matériaux.

Inscrit sur la parcelle n°17, voisine de la parcelle n°209 qui est propriété communale, cet emplacement réservé vise au réaménagement global de cet espace, qui jouxte le cimetière.

- ER 3 : destiné à la mise en valeur de l'espace de fond de vallée, dans le secteur du ru du Mesnil et de l'étang.

Le secteur inscrit en emplacement réservé est situé en continuité des berges du ru du Mesnil et de l'espace bordant la rue de la Fontaine, qui appartient à la Commune. Une maîtrise foncière communale de l'ensemble de cet espace permettrait une mise en valeur paysagère du fond de vallon.

- ER 4 : destiné à un élargissement du chemin des Landes.

Cet emplacement réservé vise à augmenter l'emprise du chemin des Landes (voie qui porte le nom de chemin, mais qui correspond à une route), afin de faciliter le croisement des véhicules.

Inscrit dans la partie la plus étroite du chemin des Landes (dans sa partie sud), cet emplacement réservé est dessiné de sorte à obtenir une largeur d'emprise totale d'environ 10 m. Il est inscrit en rive Est de la voie de manière à ne pas affecter la propriété bâtie qui est implantée en bordure de la route.

- ER 5 : destiné à un élargissement de l'impasse du Pressoir.

Inscrit sur une largeur d'environ 3 m, sur la rive de l'impasse qui ne présente pas de construction implantée à l'alignement, cet emplacement réservé a pour objet d'augmenter l'emprise de cette impasse, et ainsi d'y améliorer les conditions de circulation, étant rappelé que cette voie dessert une activité de stockage de caravanes qui génère des flux importants.

- ER 6 : destiné à la réhabilitation d'une ancienne mare.

L'espace concerné par cet emplacement réservé correspond à une ancienne mare située au cœur du hameau des Landes. L'objectif municipal est d'en réhabiliter l'usage afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales. Plus largement, les aménagements viseront à améliorer l'écoulement des eaux et à stabiliser les accotements de la rue traversante (rue de la Croix-Blanche).

- ER 7 : destiné à un aménagement de carrefour entre les deux voies situées à l'entrée sud du hameau des Landes.

Cet emplacement réservé vise à permettre un aménagement de carrefour afin de sécuriser cette intersection où la visibilité est aujourd'hui insuffisante. Inscrit sur une partie de la parcelle n°41 qui est située entre les deux voies d'accès au hameau, il est dessiné sur 20 m de longueur de part et d'autre.

2 - 2 - 9 - Les plans d'alignement

Il existe deux plans d'alignement en vigueur sur la commune du Mesnil Théribus.

Le premier plan d'alignement concerne la rue Mary Cassatt (RD 129) ; ses dispositions sont maintenues dans le PLU considérant qu'elles pourraient s'avérer judicieuses à l'intersection de la rue Marchand.

Le second plan d'alignement concerne la rue Ernest Pinault (RD 115) ; ses dispositions sont suspendues dans le PLU dans la mesure où l'alignement est aujourd'hui réalisé.

La situation des alignements figure dans le tableau récapitulatif intitulé « voirie-alignement » ; leurs limites sont reportées de manière indicative sur le plan de voirie.

2 - 2 - 10 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal du Mesnil Théribus ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Chacune des dispositions du PLU respecte les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal.

En outre, les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU figurent dans un document annexe spécifique.

2 - 2 - 11 - Les nuisances acoustiques

Aucun des axes qui traversent le territoire communal n'est concerné par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Compte tenu de la volonté communale de respecter un accroissement modéré de la population, la Collectivité Locale doit pouvoir faire face aux dépenses engendrées par ces différentes opérations.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. C'est pourquoi il importait de les identifier, afin de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

L'ensemble du fond de vallée qui traverse le territoire du nord au sud a été classé en zone naturelle. La zone N couvre ainsi les coteaux qui caractérisent la topographie communale, en particulier ceux qui encadrent la partie basse du village, de part et d'autre de la rue du Bas-Mesnil.

La zone N se prolonge vers le sud dans l'espace qui correspond au fond de vallon au voisinage du secteur de Beaufresne, où un potentiel de valorisation paysagère est identifié. L'inscription d'un emplacement réservé y traduit la volonté municipale de disposer d'une maîtrise foncière communale du secteur composé de l'étang et de ses abords, secteur qui est situé en continuité des berges du ru du Mesnil.

De plus, certaines haies sont protégées au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; il s'agit ainsi d'assurer la protection des principaux éléments de diversification paysagère.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de planifier l'évolution de la forme urbaine, dans le souci de concilier développement urbain et respect de la silhouette bâtie.

C'est dans cet esprit que le paysage – qu'il s'agisse de « grands paysages » ou d'éléments ponctuels – est considéré au travers des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

Outre les milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède sur son territoire un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent à la qualité biologique et écologique des lieux.

Les boisements constituent un élément fondamental des caractéristiques environnementales du territoire communal. Les boisements qui occupent les différents coteaux sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés : EBC). C'est le cas, en particulier, de ceux qui encadrent la partie basse du village, de part et d'autre de la rue du Bas-Mesnil.

Les espaces naturels sensibles ou remarquables ont été classés en zone de protection stricte N. Outre les coteaux boisés précités, le fond de vallée (ru du Mesnil) a également été classé en zone N, offrant la garantie d'une réelle sauvegarde et renforçant ainsi la protection de secteurs fragiles traditionnellement exposés.

Par ailleurs, il est rappelé qu'aucun espace sur le territoire de la commune ne fait l'objet d'un classement en site Natura 2000.

Seul le ru du Mesnil, appartenant au réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle, fait l'objet d'une reconnaissance en ZNIEFF, justifiant ainsi la limitation des droits à construire dans le secteur de la rue de la Fontaine.

En outre, la sensibilité des « corridors écologiques potentiels » identifiés sur le territoire communal a été prise en considération, ces espaces ont été classés en zone N.

Une attention particulière a été portée à la topographie et à l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire communal, et spécifiquement dans la partie basse du village où des précautions sont prises quant à la constructibilité future. Des normes constructives, plus restrictives que celles définies au POS antérieur, ont été édictées (interdiction des sous-sols, réhaussement du niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction, limitation des surfaces imperméabilisées).

Par ailleurs, le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement futur, et donc plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU).

D'une manière générale, la volonté de préserver les milieux et les paysages s'exprime au travers de la restriction des périmètres agglomérés.

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics est indispensable. L'observation de l'existant permet de faire évoluer le cadre bâti par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le tissu bâti du village du Mesnil Théribus et du hameau des Landes présente une certaine mixité dans la nature des constructions (ancienneté, implantation, aspect). Les dispositions réglementaires définies dans ces deux entités tiennent compte de ces caractéristiques, notamment par la détermination d'une zone urbaine unique (zone UB).

Néanmoins, les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

Outre la constructibilité des « vides » dans les parties agglomérées, le projet de développement de la commune privilégie des espaces situés à l'intérieur ou en marge immédiate de la silhouette bâtie, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU).

La volonté communale, exprimée dans le document d'urbanisme, est de recoudre la trame bâtie du village, qui aujourd'hui est disloquée.

Par ailleurs, il est rappelé que la nécessité de programmer un renforcement de la pression d'eau dans la partie haute du village, préalablement à tout développement urbain important, justifie le classement en zone 2 AU des deux secteurs d'urbanisation future.

Plus largement, l'ambition municipale est d'asseoir le développement de la commune sur un projet de valorisation culturelle autour de Mary Cassatt (peintre impressionniste américaine de renom), dont la vie est profondément associée à l'histoire communale. Ce projet de développement relatif au tourisme culturel pourra non seulement s'accompagner de nouvelles structures d'accueil, mais devra aussi permettre de préserver et de valoriser les atouts communaux que sont le lycée professionnel horticole et le patrimoine local (château de Beaufresne et château de Théribus).

3 - 4 - 4 - Impact sur l'environnement et protections (synthèse)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier la constructibilité des « vides » à l'intérieur du village, et prévoir un développement visant à conforter la cohésion des périmètres bâtis,
- maîtriser l'urbanisation dans la partie basse du village, soumise à des risques hydrauliques,
- préserver les espaces naturels et les éléments du paysage.

Le document réalisé doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU contribuent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire du Mesnil Théribus.

Les zones constructibles

Les différents types de zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'accentue pas exagérément la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Les zones d'urbanisation future sont situées dans des secteurs destinés à conforter la silhouette urbaine.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

Les zones de protection

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation naturelle du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact significatif sur l'environnement.