

**Commune du  
MESNIL THÉRIBUS**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

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

**3**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	2
<b>PREAMBULE - BILAN DU DIAGNOSTIC</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>7</b>
A - Contexte territorial et identité communale	7
B - Paysage et patrimoine naturel	7
C - Développement et renouvellement urbains	7
D - Développement économique et dynamique territoriale	10
E - Gestion des risques	10
<b>Carte de synthèse des orientations générales du PADD</b>	<b>11</b>

---

## **INTRODUCTION**

---

### **A - Le PADD - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000, et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

En outre, 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.

### **B - Contenu du document**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil Théribus, qui couvre entièrement le territoire communal.

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

- un rapport de présentation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

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

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU 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 précisés dans le document.

---

## PREAMBULE - BILAN DU DIAGNOSTIC

---

### 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 **bâti patrimonial** existant sur la commune est constitué du château de Théribus et du château de Beaufresne ; ils valorisent 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.

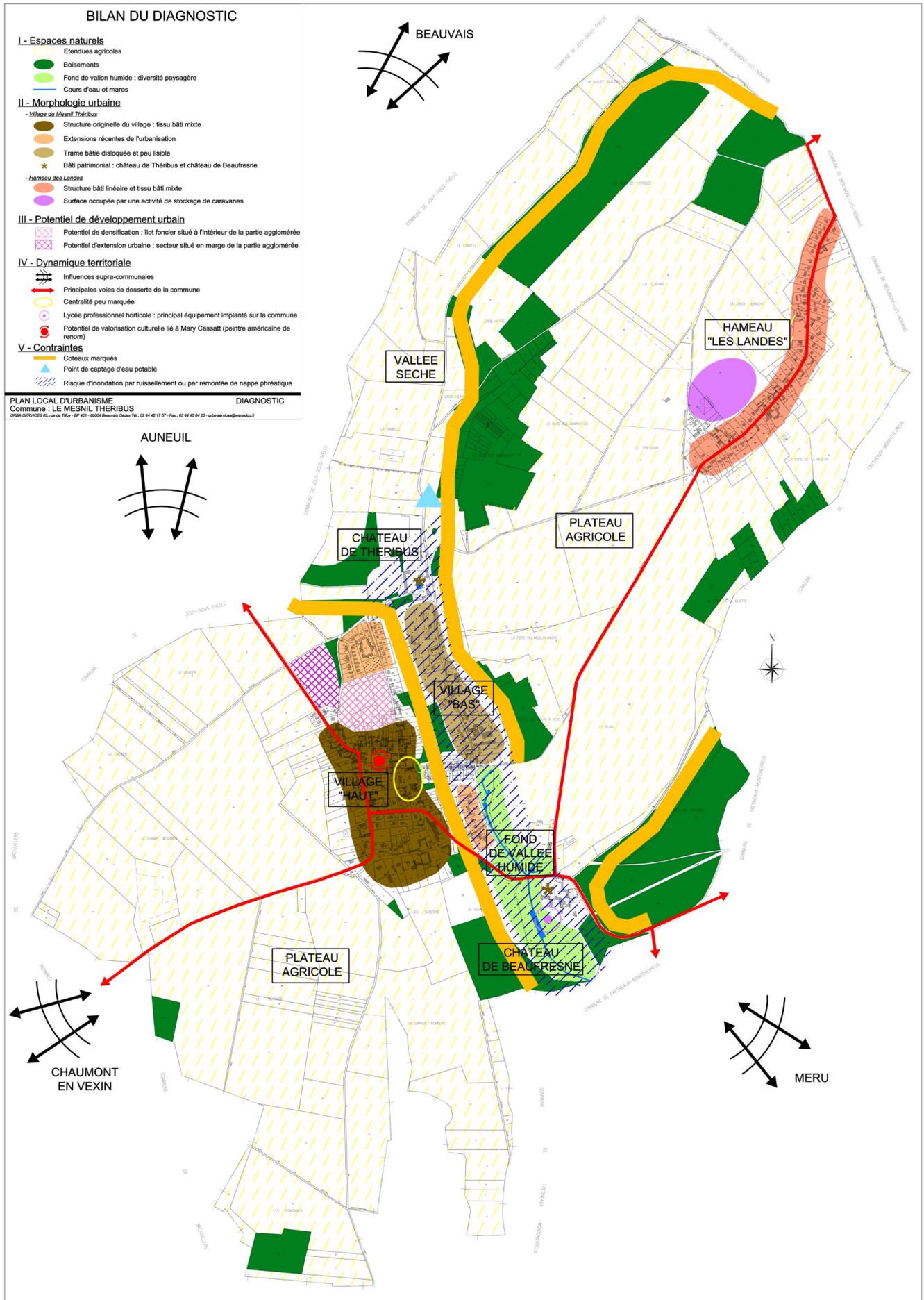
L'histoire de la commune est étroitement liée à celle de Mary Cassatt, peintre impressionniste américaine de renom qui a vécu plus de 30 ans sur la commune, et qui y est enterrée. Le **potentiel de valorisation culturelle liée à Mary Cassatt** est important.

### 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 UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD

---

### **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.