

# COMMUNE DE MORANGLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



*Version issue du débat en conseil municipal du Mercredi 7 Septembre 2016*

---

**Approuvé**

Vu pour être annexé à la délibération en date du 4 Juillet 2018

SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ..... 4

B. Rappel des enjeux du diagnostic..... 5

C. Rappel des invariants ..... 10

D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles ..... 11

E. Les orientations générales du PADD ..... 14



## A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la Commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

### ➔ **Le contexte législatif**

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme énonce le contenu du PADD :

« Le PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la Commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

## B. Rappel des enjeux du diagnostic

Des constats établis dans le diagnostic, rappelés ci-dessous, émergent des enjeux propres au territoire communal. C'est sur ces bases que la Commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs.

| THEMES                             | POINTS FORTS                                                                                                                                              | CONTRAINTES                                                                                                      | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CARACTERISTIQUES<br>DEMOGRAPHIQUES | Evolution constante de la population depuis 1990 et forte entre 2010 et 2015 (+1,3% de croissance).                                                       | Capacité des équipements communaux limitée                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Maîtriser l'accroissement de la population (croissance modérée), en lien avec les objectifs du SCOT du Pays de Thelle.</b></li><li>• Veiller à l'attractivité de la Commune pour maintenir la population jeune sur place.</li><li>• Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins dans les dents creuses (pour contenir les effets du desserrement et prendre en compte le vieillissement de la population).</li></ul> |
|                                    | Population jeune (68,1% de la population a moins de 44 ans en 2015). Indice de jeunesse élevé par rapport à la moyenne départementale.                    |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                    | Principalement des grandes familles (3 personnes par ménage en 2015).                                                                                     |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                    | Attachement des habitants à la Commune (44.4% y vivent depuis + de 10 ans).                                                                               |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| CARACTERISTIQUES DE<br>L'HABITAT   | Stagnation récente du nombre de logements. (-2 logements entre 2010 et 2015).<br><br>Majorité de très grands logements (près de 57% de 5 pièces et plus). | Typologie des logements peu diversifiée: très peu de petits logements en 2015 (4 logements entre 1 et 2 pièces). | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Construire de nouveaux logements pour assurer le maintien et l'arrivée de nouveaux habitants.</b></li><li>• Poursuivre les efforts en termes de renouvellement de logements: favoriser la réutilisation du foncier.</li><li>• Favoriser la diversité du parc existant pour favoriser le</li></ul>                                                                                                                                           |

|                              |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Faible taux de vacance en 2015 : 3 %.                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | parcours résidentiel sur la Commune : locatifs, petits logements...                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES | Stabilité du nombre d'emplois dans la zone entre 2010 (22) et 2015 (19).                                                                                                         | Augmentation sensible du taux de chômage entre 2010 (2,8%) et 2015 (9,4%).                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pérenniser voire diversifier l'activité agricole sur le territoire</b></li> <li>• <b>Faire émerger des activités dans le but de recréer de l'emploi et de limiter les migrations pendulaires des résidents vers l'extérieur</b></li> <li>• <b>Favoriser la mixité des fonctions</b></li> </ul> |
|                              | Proximité des pôles d'emplois de la région parisienne.                                                                                                                           | <p>Forte mobilité des actifs travaillant en dehors de la Commune : 92,5% des travailleurs sont mobiles.</p> <p>Prédominance de l'activité agricole (2 établissements en 2016) mais présence également d'autres activités (service, construction, administration,...).</p> <p>Absence de commerces dans le village.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                              | Passage de la RD929 (direction Beaumont-sur-Oise) et de la RD 118 (relie Crouy-en-Thelle au Nord). La RD 929 est une voie à fort trafic mais elle se situe loin des habitations. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prendre en compte les besoins en matière de stationnement.</b></li> <li>• <b>Intégrer les réflexions à l'échelle intercommunale</b></li> </ul>                                                                                                                                                 |

|                            |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEPLACEMENTS               | Gare TER Chambly/Paris/Beauvais à 9 km                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>dans une logique de développement touristique.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer les voies douces, diversifier les modes de déplacements.</b></li> </ul>                                                                                               |
|                            | Transport à la demande Pass THELLE Bus.                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                            | Présence de chemins ruraux                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| EQUIPEMENTS                | Présence de la mairie, du stade communal, d'une aire de jeux et de l'école qui accueille 41 enfants en 2016 (classe élémentaire).                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir une offre d'équipements adaptée aux besoins des exigences démographiques.</li> <li>• Tenir compte des communes limitrophes dans les réflexions en termes d'équipements dans une logique intercommunale.</li> </ul>                     |
|                            | Centralité des équipements publics.                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                            | Site périscolaire et cantine sur la Commune.                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| CARACTERISTIQUES PHYSIQUES | <p>Morangles est située sur un plateau agricole (environ 100 m d'altitude). Ses limites communales Ouest et Est sont marquées par des fonds de vallon secs : le fond du Caillouet et la vallée de Morangles.</p> | <p>Le village se situe sur le plateau au Nord du territoire, il existe un risque de coulées de boues d'aléa fort sur le village ainsi qu'au niveau du site de l'AFPA, à l'extrême Sud du territoire.</p> <p>Il existe un risque lié à la présence de cavités dans le centre-bourg de Morangles.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme (incidences en termes de ruissellement notamment).</li> <li>• Prendre en compte et prévenir les risques naturels au sein du PLU, afin de protéger les biens et les personnes.</li> </ul> |

|                                |                                                                                                                                                                                   |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OCCUPATIONS DU SOL ET PAYSAGES | <p>Une Commune qui s'inscrit dans les paysages du plateau de Thelle et de la vallée de la Troësne.</p> <p>86% de terres agricoles, 7% d'espaces boisés et 4% d'espace urbain.</p> | Menace de dégradation rapide de ces espaces.          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les entités paysagères et les espaces de respiration dans le bâti.</li> <li>• Développer des axes de promenade favorisant la découverte de la richesse et de la diversité paysagère et patrimoniale du territoire.</li> <li>• Veiller au traitement des transitions entre les unités paysagères (espace agricole, espace urbain, espace boisé).</li> <li>• Préserver l'intégration paysagère qualitative des entrées de village.</li> <li>• Conserver les éléments contribuant au caractère rural du village : bosquets haies ou alignements d'arbres.</li> </ul> |
|                                | Présence de deux bois à l'Est (Bois des Bouleaux) et à l'Ouest du village (bois de Monperreux).                                                                                   |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ENVIRONNEMENT NATUREL          | ZNIEFF de type 1 : « Bois des Bouleaux et la remise des chênes (vallée de la bosse) ».                                                                                            | Risque de destruction d'un environnement remarquable. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les périmètres informatifs et réglementaires (ZNIEFF, ENS).</li> <li>• Préserver la diversité des habitats (boisements, haies, prairies, milieux humides, prairies, jardins,...).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ENVIRONNEMENT AGRICOLE         | <p>2 exploitations agricoles actives en 2016.</p> <p>Espace principalement dévolu aux cultures de céréales.</p>                                                                   | Baisse du nombre d'exploitants agricoles.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les exploitations agricoles sur la Commune.</li> <li>• Accompagner les éventuelles mutations du tissu agricole et sa diversification.</li> <li>• Limiter la consommation foncière des espaces agricoles.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ENVIRONNEMENT<br/>URBAIN ET PATRIMOINE<br/>BATI</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une entité bâtie principale : le bourg,</li> <li>- Une entité isolée : le site de l'AFPA en limites sud du territoire,</li> <li>- Patrimoine bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eglise,</li> <li>- Porches, portails,...</li> <li>- Murs en pierre calcaire, puits, calvaires,</li> </ul> </li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir principalement l'urbanisation dans le bourg.</li> <li>• Privilégier le comblement des dents creuses.</li> <li>• Préserver l'identité architecturale du tissu bâti et une certaine harmonie entre les constructions neuves et les plus anciennes.</li> <li>• Privilégier la reconversion et la réhabilitation du bâti ancien.</li> <li>• Valoriser le patrimoine bâti et protéger les édifices patrimoniaux de qualité.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## C. Rappel des invariants

### → *Les contraintes et intangibles du territoire de Morangles*

Si le territoire de Morangles semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitant sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocation, de risque, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la Commune de Morangles, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1),
- L'Espace Naturel Sensible,
- L'espace agricole,
- Les espaces boisés,
- La topographie,
- Les risques :
  - Risques de coulées de boues principalement dans les espaces agricoles et sur le site de l'AFPA
- Le réseau de transport situé à proximité, notamment constitué de la RD929 et de la RD 118 ainsi que les nuisances qui y sont attachées,
- Les chemins de promenade (chemins de randonnée),
- Les capacités des réseaux (d'électricité, d'assainissement, d'eau potable,...),
- Les objectifs du SCOT du Pays de Thelle.

## D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

### → *La construction du projet communal*

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

→ **Combien d'habitants à l'horizon 10-15-20 ans ?**

→ **Quels seront les besoins induits ?**

→ **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants et où se trouvent-elles ?**

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- Une croissance démographique, forte depuis 1968 avec une pression démographique plus forte depuis 1990
- Une forte augmentation du nombre de logements dans le parc total depuis 1990
- Une augmentation de la taille des ménages : 2,9 habitants/logements en 2013

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la Commune, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distingués :

- **Les dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties, situées au sein de l'enveloppe urbaine,
- **Les secteurs de renouvellement** situés au sein du tissu urbain,
- Les terrains dont les caractéristiques permettent une **division parcellaire** (accès à une voirie existante, surface importante, présence des principaux réseaux,...),

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements de Morangles vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

#### ➔ **L'estimation des besoins en logements**

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait **nécessaire d'édifier 20 logements d'ici 2030** pour atteindre le seuil des 486 habitants, conformément aux orientations du SCoT du Pays de Thelle (taux de croissance annuel maximum imposé par le SCOT de 1% par an).

Ainsi, pour réaliser 20 logements à l'horizon 2030, environ **1,7 hectare maximum** serait nécessaire, à trouver principalement en dents creuses ou dans des secteurs de division foncière ou de renouvellement urbain à l'intérieur du bourg de Morangles.

| Hypothèses<br><br>(base recensement INSEE en vigueur de 2013 : 410 hab)                                                      | Projet<br><br>Taux de croissance de: 1 % / an |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Population 2030<br><br><i>Nombre d'habitants supplémentaires / 2013</i>                                                      | 486<br><br>+ 76                               |
| Nombre de logements à produire (comprenant desserrement de 2,7 personnes par ménage + croissance+ logements déjà construits) | 20                                            |
| Besoins en surface maximum                                                                                                   | 1,7 hectare                                   |

### → *L'estimation des surfaces disponibles*

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements a mené à l'évaluation suivante :

#### 1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

- Le territoire semble présenter un potentiel de mutation et d'évolution du tissu existant : le bâti ancien est susceptible d'être réhabilité en logements.
- Le potentiel de **dents creuses et de divisions parcellaires et de renouvellement** tel qu'il est présenté au sein du rapport de présentation du PLU a été estimé au sein du diagnostic à environ **1,4 hectare au sein du tissu urbain**.

#### 2/ Utilisation des logements vacants

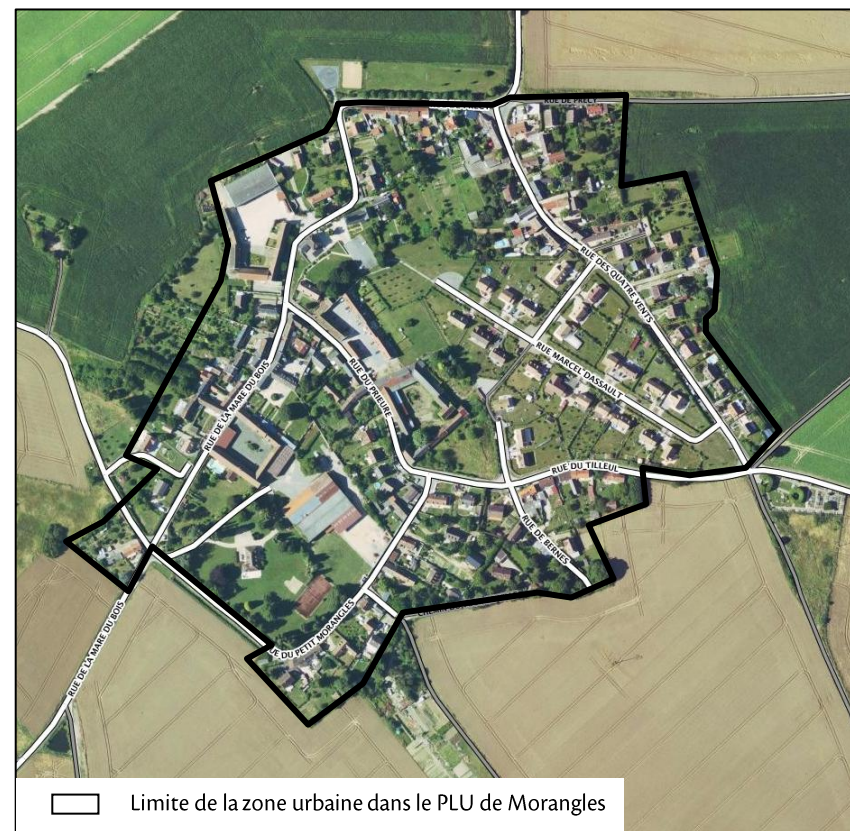
Le taux de vacance s'élève en 2013 à 3% du parc de logements de Morangles, le territoire ne semble donc pas présenter de potentiel en termes d'utilisation de la vacance.

#### 3/ Dans de nouvelles zones d'extension

Le potentiel repéré dans la zone urbaine actuelle permet de répondre à la quasi-totalité des besoins en logements de Morangles, c'est pourquoi aucune zone d'urbanisation future ne sera programmée.

#### 4/ Synthèse

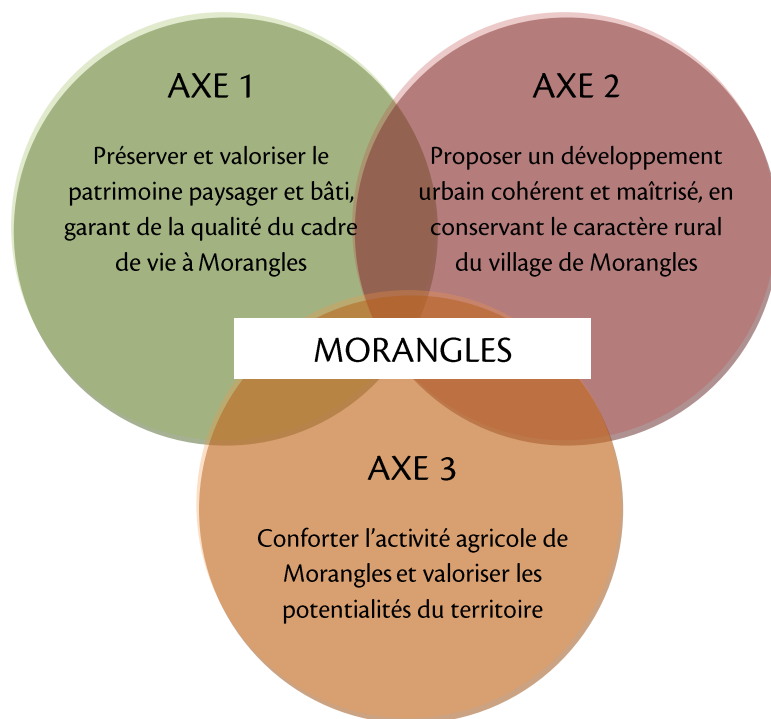
Le développement urbain prévu dans le PLU de Morangles est essentiellement fondé sur le comblement des dents creuses, la réhabilitation et la réfection du bâti existant.



## E. Les orientations générales du PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :



**1. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant de la qualité du cadre de vie à Morangles**

**2. Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère rural du village de Morangles**

**3. Conforter l'activité agricole de Morangles et valoriser les potentialités du territoire**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur Commune. Les objectifs fondamentaux du PADD étant le développement urbain maîtrisé, la préservation de l'activité agricole et celle des espaces naturels.

# AXE 1

## PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE A MORANGLES

La Commune dispose d'un patrimoine naturel et bâti garant de son cadre de vie, qu'il est nécessaire de préserver, tels que le bois du Grand Terrier (ZNIEFF), l'Eglise Sainte Madeleine, le calvaire et les multiples puits et murs, ainsi que les fermes et maisons rurales remarquables en pierre avec leurs portes cochères.

### ☐ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire pour garantir la pérennité des paysages

- ✓ Préserver les espaces naturels reconnus pour leur qualité écologique
- ✓ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et garantir la pérennité des paysages et de la biodiversité
- ✓ Protéger le cône de vue et la perspective remarquable sur l'Eglise du village
- ✓ Maintenir la trame végétale dans le tissu urbain, afin de conserver des espaces de respiration
- ✓ Mettre en valeur les éléments paysagers le long des voies qui contribuent à la qualité du cadre de vie (alignements d'arbres, mares, haies, trottoirs en herbe, massifs fleuris,...)

### ☐ Valoriser les éléments du patrimoine bâti et culturel participant à l'identité du village

- ✓ Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti communal (Eglise Sainte Madeleine, calvaire, puits, mairie,...)
- ✓ Préserver le bâti remarquable (murs, linéaires de bâti, portes cochères,...)
- ✓ Prendre en compte la sensibilité archéologique du territoire

### ☐ Intégrer la gestion des risques dans le projet urbain

- ✓ Prendre en compte le risque d'inondation, de ruissellement et de coulée de boue, par une maîtrise de l'urbanisation et la gestion des eaux de ruissellement (limiter l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle,...)
- ✓ Prévenir le risque d'effondrement lié à l'existence de souterrains par l'information de la population
- ✓ Prendre en compte la servitude liée à la présence d'une ligne électrique proche du centre-bourg

### ☐ Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables

- ✓ Favoriser la production et le recours aux énergies renouvelables, adaptées au contexte local (énergie solaire, constructions bioclimatiques, matériaux sains et recyclables,...)
- ✓ Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture
- ✓ Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MORANGLES

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



### AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BÂTI GARANT DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE A MORANGLES

Protéger les espaces naturels identitaires reconnus pour leur qualité écologique

Protéger les entités naturelles structurantes du territoire et les espaces paysagers

Protéger le cône de vue sur l'Eglise

Maintenir la trame verte dans le tissu urbain

Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti communal: calvaire, puits, Eglise, mairie

Préserver le bâti remarquable (murs, linéaires de bâti, portes cochères...)

Mettre en valeur les éléments paysagers le long des voies de communication

Prendre en compte les risques et les servitudes:

- servitude liée à la présence d'une ligne électrique proche du centre-bourg

- risque d'effondrement lié à la présence de cavités et souterrains

Prendre en compte les secteurs de sensibilité archéologique

Favoriser la production et le recours aux énergies renouvelables

Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments



## AXE 2

### PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE, EN CONSERVANT LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE DE MORANGLES

Morangles est un village typique du Sud du Pays de Thelle, situé en limite avec le Val d'Oise. Le développement souhaité par la Commune vise à contenir l'urbanisation au sein du tissu urbain existant, pour préserver les espaces agricoles et les espaces naturels. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre des nouvelles dispositions des lois Grenelle et ALUR et des orientations du SCoT du Pays de Thelle. La Commune exploitera donc les opportunités foncières présentes au sein de la trame urbaine (dents creuses, potentiel en division foncière, potentiel de renouvellement du bâti), pour permettre d'accueillir une nouvelle population.

#### ☐ Définir une croissance de la population adaptée à l'échelle communale

- ✓ Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
- ✓ Encadrer les zones de bâti diffus
- ✓ Densifier le cœur du village et renforcer la centralité, en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses
- ✓ Favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation, plutôt que le développement en extension urbaine
- ✓ Prévoir des coupures d'urbanisation pour limiter l'étalement urbain
- ✓ Préserver les abords des exploitations agricoles de l'urbanisation

#### ☐ Adapter l'offre d'équipements à l'essor de la population

- ✓ Maintenir une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins induits par les exigences démographiques
- ✓ Assurer le développement des communications numériques au sein du village

#### ☐ Favoriser la cohérence du tissu urbain

- ✓ Promouvoir les spécificités architecturales locales et veiller à une bonne insertion des constructions dans la typologie du bâti existant
- ✓ Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans les nouveaux projets (implantation des constructions par rapport au soleil, pour optimiser les apports solaires,...)

#### ☐ Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures et à des besoins spécifiques

- ✓ Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population, en prenant en compte l'accroissement faible de la population, l'évolution de la composition des ménages et le vieillissement de la population
- ✓ Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour accompagner le parcours résidentiel des habitants

#### ☐ Assurer l'intégration paysagère des développements urbains

- ✓ Traiter qualitativement (haies, arbres) les limites entre espace urbain et espace agricole
- ✓ Maintenir une ceinture verte autour du bourg
- ✓ Valoriser les entrées de bourg

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MORANGLES

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



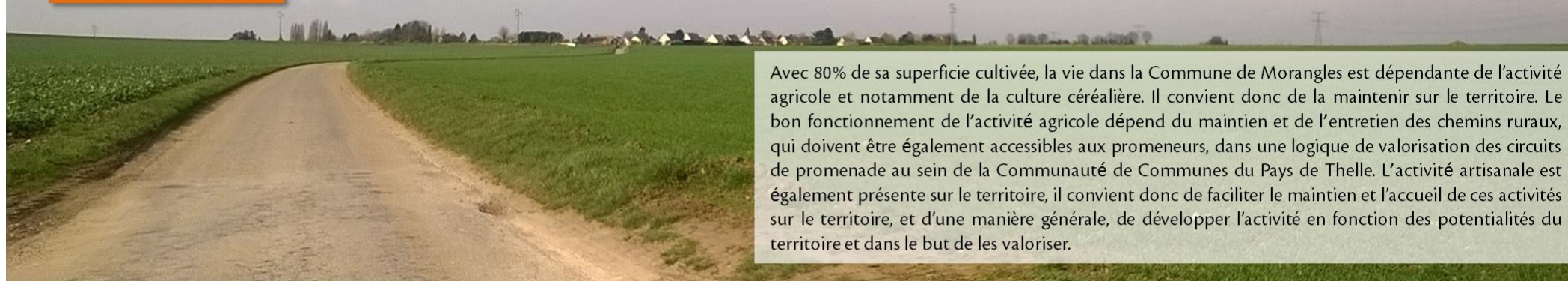
### AXE 2 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE, EN CONSERVANT LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE DE MORANGLES

- Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
  - Zones de bâti diffus à encadrer
  - Préserver une ceinture verte autour du bourg
  - Veiller à préserver les abords des exploitations de l'urbanisation
  - Privilégier une densification du cœur du village, en s'appuyant sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses
  - Prévoir des coupures d'urbanisation pour limiter l'étalement urbain
  - Proposer une offre de logements et d'équipements diversifiée et adaptée aux besoins de la population
  - Assurer le développement des communications numériques au sein du village
  - Valoriser les entrées de bourg
- Promouvoir les spécificités architecturales locales et veiller à une bonne insertion des constructions dans l'existant
- Intégrer les principes de l'architecture bio-climatique dans les nouveaux projets



## AXE 3

### CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE DE MORANGLES ET VALORISER LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE



Avec 80% de sa superficie cultivée, la vie dans la Commune de Morangles est dépendante de l'activité agricole et notamment de la culture céréalière. Il convient donc de la maintenir sur le territoire. Le bon fonctionnement de l'activité agricole dépend du maintien et de l'entretien des chemins ruraux, qui doivent être également accessibles aux promeneurs, dans une logique de valorisation des circuits de promenade au sein de la Communauté de Communes du Pays de Thelle. L'activité artisanale est également présente sur le territoire, il convient donc de faciliter le maintien et l'accueil de ces activités sur le territoire, et d'une manière générale, de développer l'activité en fonction des potentialités du territoire et dans le but de les valoriser.

#### ☐ Assurer le maintien de l'activité agricole

- ✓ Pérenniser les exploitations agricoles et favoriser leur mutation (diversification de la production, hébergement touristique, vente à la ferme,...)
- ✓ Assurer l'accessibilité des exploitants aux parcelles cultivées et aux bâtiments agricoles
- ✓ Préserver les terres agricoles stratégiques

#### ☐ Permettre l'accueil de nouvelles activités sur la commune

- ✓ Favoriser l'implantation et la diversité des activités, en autorisant l'installation de commerces, d'artisanat, de services et d'activités touristiques compatibles avec la fonction résidentielle de Morangles.

#### ☐ Favoriser le développement touristique par des actions de valorisation des sites

- ✓ Permettre la diversification de l'activité agricole, la transformation de bâtiments
- ✓ Permettre l'amélioration de l'accessibilité et la lisibilité aux sites emblématiques du territoire (liaisons douces, stationnement, signalisation,...).

#### ☐ Entamer une réflexion sur le site de formation de l'AFPA

- ✓ Favoriser le maintien et le développement des activités de formation sur le site

#### ☐ Prendre en compte les déplacements sur le territoire

- ✓ Sécuriser les déplacements internes au village (point sensible au carrefour de la rue du Petit Morangles et de la rue de la Mare du Bois)

#### ☐ Maintenir une dynamique communale par la valorisation des équipements publics



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MORANGLES

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



#### AXE 3 : CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE DE MORANGLES ET VALORISER LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE

 Pérenniser les exploitations agricoles et favoriser leur mutation (diversification de la production, hébergement touristique, vente à la ferme,...)  
Assurer l'accessibilité des exploitants aux parcelles cultivées et aux bâtiments agricoles

 Préserver les terres agricoles stratégiques

 Valoriser les équipements de loisirs

 Sécuriser les déplacements internes au village

 Favoriser l'implantation et la diversité des activités économiques (services, artisanat,...)

 Favoriser le maintien et la diversité des activités sur le site de l'AFPA

Permettre l'amélioration de l'accessibilité et la lisibilité aux sites emblématiques du territoire