

Commune de

FAY-LES-ETANGS

**REVISION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

25 FEV. 2020

2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PREAMBULE	3
1 - DIAGNOSTIC	5
1.1 LES DONNEES DE BASE.....	6
1.1.1 Situation géographique	6
1.1.2 Evolution de la population (source INSEE)	7
1.1.3 Population active et migrations alternantes	10
1.1.4 Logement.....	11
1.1.5 Activités	14
1.1.6 Equipements publics.....	17
1.1.7 Intercommunalité et document d'urbanisme	26
1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement	35
1.2.1 Géographie	35
1.2.2 Topographie.....	38
1.2.3 Hydrographie	41
1.2.4 Géologie.....	41
1.2.5 Paysages	43
1.2.6 Analyse environnementale	46
1.2.7 Climat, air et énergies renouvelables	54
1.2.8 Forme urbaine	55
1.2.9 Réseau viaire.....	62
1.2.10 Bâti existant	63
1.2.11 Trame végétale intra-urbaine	73
1.2.12 Dynamique urbaine	75
1.2.13 Réceptivité du tissu urbain	76
1.2.14 Evolution de l'urbanisation et consommation d'espaces.....	78
1.2.15 Contraintes	81
1.3 BILAN DU DIAGNOSTIC	87
1.3.1 Contexte territorial	87
1.3.2 Paysage et environnement	87
1.3.3 Trame végétale intra-urbaine et morphologie urbaine.....	88
1.3.4 Réseaux communaux.....	89
1.3.5 Contraintes	89
1.3.6 Potentiel de développement	89
2 Les choix et justifications des dispositions retenues.....	92
2.1 Justifications des orientations retenues dans le PADD.....	93
2.1.1 Objectifs de la commune	93
2.1.2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	94
2.2 Justifications des règles adoptées au PLU	99
2.2.1 Présentation	99
2.2.2 Les zones urbaines.....	100
2.2.3 La zone agricole	121
2.2.4 Les zones naturelles.....	125
2.2.5 Tableau récapitulatif des surfaces	128
2.2.6 Évolution des superficies des zones et des règles	128
2.2.7 Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	132
2.2.8 Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	133
2.2.9 Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.	134
2.2.10 Les plans d'alignement	138
2.2.11 Les servitudes	138
2.2.12 Les nuisances acoustiques	138
3 - MISE EN OEUVRE DU PLAN	139
3.1 Préambule.....	140
3.2 Les implications.....	140
3.3 Les actions d'accompagnement.....	141

3.3.1	L'action foncière	141
3.3.2	La gestion de l'espace	141
3.4	Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	142
3.4.1	Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000.....	142
3.4.2	Milieus naturels et biodiversité	145
3.4.3	La commune et le paysage	145
3.4.4	Le cadre bâti	147
3.4.5	Economie et vie locale	148
3.4.6	Impact sur l'environnement et protection (synthèse)	148

PREAMBULE

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments 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. 101-2, 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.

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'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec 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 les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine d'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 Plan Local d'Urbanisme de Fay-les-Etangs

Par délibération en date du 31 mai 2016, le Conseil Municipal de Fay-les-Etangs a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune conformément à l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire 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 de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fay-les-Etangs, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend également :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement, composé d'un règlement écrit et de documents graphiques avec les plans de découpage et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique.

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.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

- 1 - LE DIAGNOSTIC
- 2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU
- 3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs 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 leurs qualités particulières.
- 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,
- Les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: IGN, INSEE, DDT, Mairie de Fay-les-Etangs.

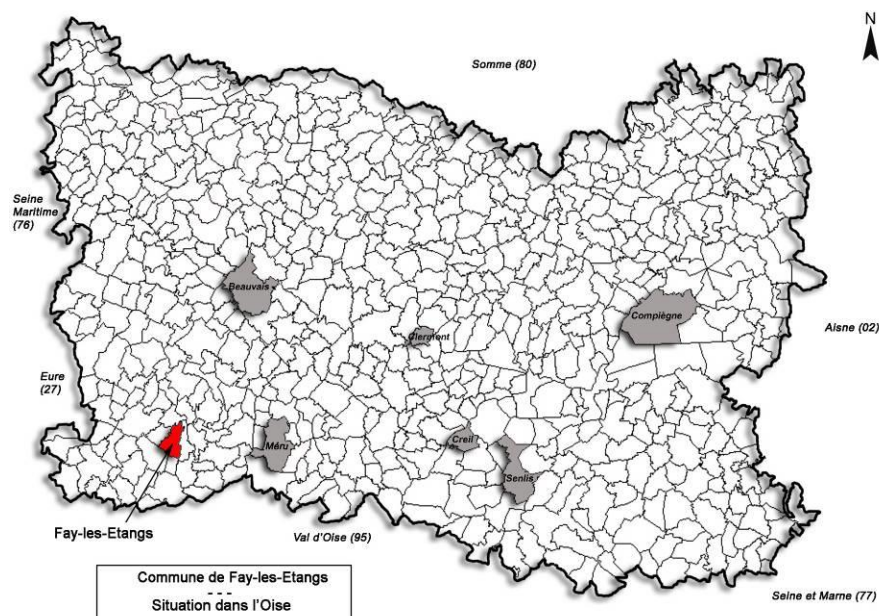
1 - DIAGNOSTIC

1.1 LES DONNEES DE BASE

1.1.1 Situation géographique

La commune de Fay-les-Etangs accueillait 449 habitants en 2013.

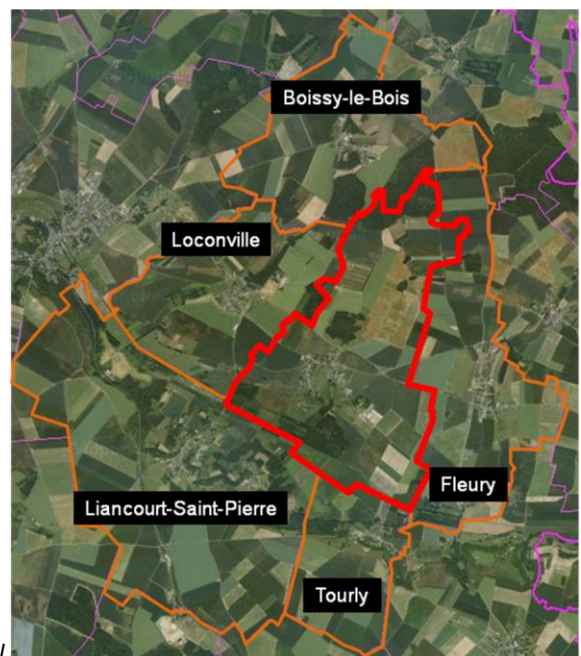
Fay-les-Etangs est une commune rurale qui se situe au sud-ouest de l'Oise, dans l'arrondissement de Beauvais et plus précisément dans le canton de Chaumont-en-Vexin.



Le territoire communal s'étend sur environ 3 km d'ouest en est dans sa partie la plus large, 1 km dans sa partie la plus étroite et sur un peu plus de 4,5 km du nord au sud.

Le territoire communal a une superficie de 847 hectares ce qui correspond à la moyenne départementale (846 hectares).

Il est bordé par 5 communes : Boissy-le-Bois au nord, Fleury à l'ouest, Tourly au sud-est, Liancourt-Saint-Pierre au sud-ouest et Loconville à l'ouest.



Source : Géoportail

1.1.2 Evolution de la population (source INSEE)

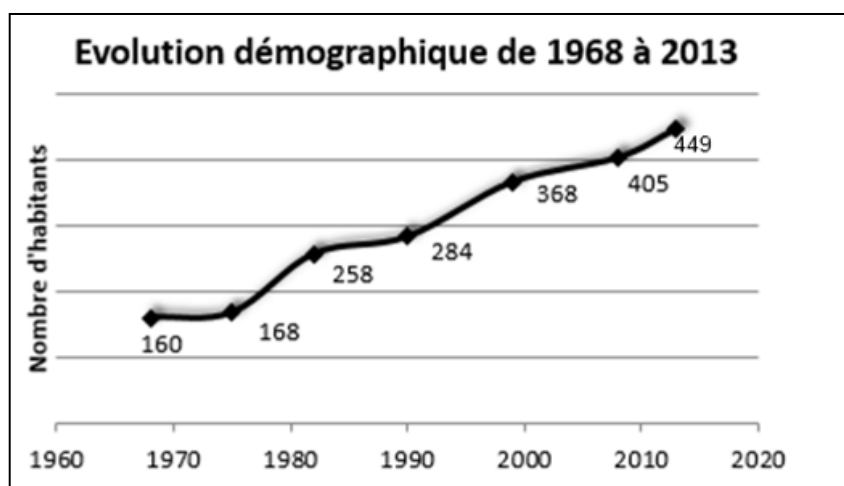
1.1.2.1 Tendances d'évolution

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	160	/	/
1975	168	+ 8	5 %
1982	258	+ 90	53,6 %
1990	284	+ 26	10,1 %
1999	368	+ 84	29,6 %
2008	405	+ 37	10,1 %
2013	449	+ 44	10,8 %

Depuis 1968, la population de Fay-les-Etangs n'a pas cessé d'augmenter. Elle a plus que doublé de 1968 à 2008.

Toutefois, l'augmentation de la population n'a pas été continue ; des périodes de plus ou moins forte croissance se sont alternées :

- 1968-1975 a été une période de faible croissance ;
- 1982-1990 et 1999- 2008 ont été des périodes de croissance moyenne ;
- 1990-1999 a été une période de forte croissance ;
- 1975 -1982 a été une période marquée par une très forte croissance :



Le dernier recensement (2013) montre une augmentation de population dans des proportions sensiblement identiques à celles du recensement de 2008, soit 10 % en variation relative. La croissance est continue depuis 1975. La commune reste très attractive en raison de sa proximité avec la région parisienne.

1.1.2.2 Les facteurs démographiques

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux :

- **le solde naturel**, qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune (renouvellement sur place de la population),
- **le solde migratoire**, qui représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui le quittent.

Les deux composantes de la croissance - mouvement naturel et solde migratoire - se sont articulées de la façon suivante entre 1962 et 2013 :

	Variation annuelle moyenne (%)		due au solde naturel (%)		due au solde migratoire (%)	
	Commune de Fay-les-Etangs	Canton de Chaumont-en-Vexin	Commune de Fay-les-Etangs	Canton de Chaumont-en-Vexin	Commune de Fay-les-Etangs	Canton de Chaumont-en-Vexin
1968 - 1975	0,7	0,9	0,6	0,3	0,1	0,6
1975 - 1982	6,3	2,6	0,4	0,1	5,9	2,7
1982 - 1990	1,2	2	0,1	0,1	1,1	1,9
1990 - 1999	2,9	0,8	0,6	0,2	2,3	0,6
1999 - 2008	1,0	0,5	0,7	0,2	0,3	0,3
2008 - 2013	2,1	-	0,6	-	1,5	-

La population du canton n'a pas cessé d'augmenter depuis 1968. Depuis 1968 c'est le solde migratoire qui est le moteur de la croissance démographique du canton. Le canton a été particulièrement attractif entre 1975 et 1990. La proximité du canton de Chaumont-en-Vexin avec les départements de l'Eure et du Val d'Oise, avec la région parisienne, avec des pôles urbains tels que Gisors, Méru, Chambly, ainsi que le développement des infrastructures, sont quelques facteurs pouvant expliquer son attractivité.

La commune de Fay-les-Etangs semble avoir profité de cette forte attractivité et ce sur une période plus longue, puisque de 1975 jusqu'en 1999 le solde migratoire a été le moteur de la croissance démographique de la commune. De plus, si durant cette période la population à l'échelle du canton a également augmenté, la croissance a été proportionnellement beaucoup plus importante à l'échelle de la commune.

Sur Fay-les-Etangs, le rôle joué par le solde naturel est resté relativement stable à l'exception d'une forte chute entre 1982 et 1990. Le solde naturel a été le moteur de la croissance démographique de Fay-les-Etangs de 1968 à 1975 puis de 1999 à 2008.

La commune, après avoir perdu beaucoup de son attractivité au début des années 2000, semble retrouver un niveau similaire à celui de la période des années 90 (2,1 % de taux de variation annuel en 2008/2013). C'est grâce au solde migratoire, de nouveau très positif.

1.1.2.3 Structures de la population par âge

	% de la population en 1999	% de la population en 2008	% de la population en 2013	Moyennes du canton de Chaumont-en-Vexin en 2008 (%)
0 - 14 ans	19,5	21,7	22,4	19,8
15 - 29 ans	17,1	15,3	15,4	15,9
30 - 44 ans	25,3	22	23,7	21,2
45 - 59 ans	20,1	23	22,1	23,6
60 - 74 ans	14,7	12,6	9,8	12,1
75 – ou plus	3,3	5,4	6,5	7,4

La population de Fay-les-Etangs est relativement jeune. Les 0-14 ans sont surreprésentés par rapport aux moyennes du canton. Une tendance au vieillissement sur place est cependant observable avec une diminution des 15-44 ans et une augmentation des tranches d'âges supérieures (45-59 ans puis 75-89 ans) entre 1999 et 2008.

La population reste jeune ; les tranches des 0 – 30 ans représentent 38 % de la population en 2013.

1.1.2.4 Evolution des ménages

Le nombre de ménages sur la commune a plus que doublé entre 1968 et 2008. Durant la dernière décennie, le nombre de ménages est passé de 133 en 1999, à 150 en 2008, soit 17 ménages supplémentaires.

1.1.3 Population active et migrations alternantes

1.1.3.1 Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune	Part des actifs du Canton de Chaumont-en-Vexin travaillant sur leur commune de résidence
1982	120	14,2 % (soit 17 actifs)	36,7 %
1990	139	16,5 % (soit 23 actifs)	28,6 %
1999	167	10,2 % (soit 17 actifs)	18,8 %
2008	177	4 % (soit 7 actifs)	15,3 %
2013	204	5,4 % (soit 11 actifs)	-

Le nombre d'actifs ayant un emploi n'a pas cessé d'augmenter depuis 1982. La population arrivant sur le territoire était donc une population en âge de travailler.

Le nombre et la part des actifs résidents travaillant sur la commune ont augmenté durant les années 1980 ce qui peut s'expliquer par l'installation d'une ou plusieurs activités sur la commune ou par la création d'emploi dans les activités existantes, profitant alors à des résidents.

Depuis 1990, le nombre et la part des actifs résidant à Fay-les-Etangs et qui y travaillent diminue. Ceci peut s'expliquer en partie par la diminution du nombre d'emplois offerts sur place ; il y avait 17 emplois sur la commune en 2008, contre 26 en 1999 et 11 en 2013.

La population active se doit donc d'être plus mobile que dans les années passées pour accéder aux emplois.

Ce phénomène est observable plus largement à l'échelle du canton depuis 1982.

1.1.3.2 Migrations alternantes

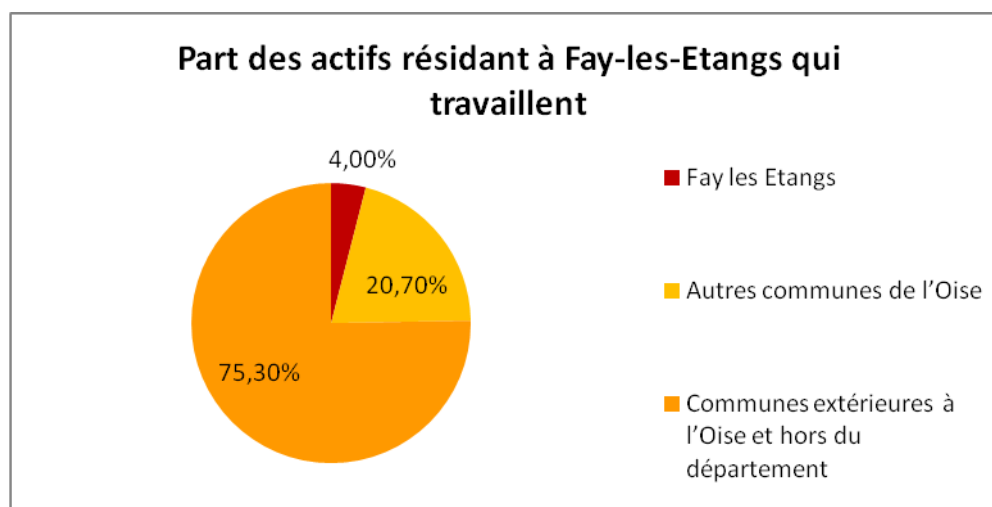
Lieu de travail	Actifs résidant à Fay-les-Etangs	Part
Fay-les-Etangs	11	5,4 %
Autres communes	193	94,6 %

Source : Recensement Général de Population 2006, INSEE.

Les éléments INSEE 2013 ne permettent plus de détailler les bassins d'emploi ; toutefois il semble que le bassin parisien reste très attractif en termes d'emploi pour les habitants de Fay les Etangs.

Le tableau ci-avant confirme les premières conclusions selon lesquelles la population active de Fay-les-Etangs doit être mobile pour accéder aux pôles d'emploi. En effet, seuls 5,4 % des actifs ayant un emploi résidant à Fay-les-Etangs y travaillent et 94,6 % travaillent dans une autre commune. En 2008, un peu plus du tiers des actifs résidant à Fay-les-Etangs (75,3 %) travaillaient hors du département. La population active se dirige alors en particulier vers le Val d'Oise et la région parisienne.

La mobilité de la population et l'accessibilité du territoire sont donc des enjeux importants pour la commune de Fay-les-Etangs. En 2008, sur 150 ménages, 146 étaient équipés d'au moins une voiture ; 56,1 % des ménages équipés disposaient d'au moins deux voitures.



En outre, la commune enregistrait en 2008 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants en âge de travailler) de 74,8 %, [74,6 % à l'échelle du canton]
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants en âge de travailler) de 68,5 %, [68 % à l'échelle du canton]
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 8,4 %, [8,8 % à l'échelle du canton]
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidants dans la zone) de 9,7 %, [54 % à l'échelle du canton]

1.1.4 Logement

1.1.4.1 Types de résidences et vacance

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Nombre total de logements	81	96	129	137	156	160	188
Part des résidences principales (%)	64,6 (52)	59,4 (57)	68,2 (88)	75,2 (103)	85,3 (133)	93,8 (150)	88,8 (167)
Part des résidences secondaires (%)	35,8 (29)	38,5 (37)	25,6 (33)	22,6 (31)	11,5 (18)	5,0 (8)	9,1 (17)
Part des logements vacants (%)	0 (0)	2,1 (2)	6,2 (8)	2,2 (3)	3,2 (5)	1,2 (2)	2,1 (4)
Nombre moyen d'occupants par résidence principale*	3,07	2,95	2,93	2,76	2,77	2,70	2,69

* Nombre d'habitants sur le nombre de résidences principales

Le nombre de logements n'a pas cessé d'augmenter depuis 1968.

Le nombre de nouveaux logements entre 1968 et 1975 s'élève à 15 alors que la population n'augmentait pas de manière significative sur la même période (+ 8 personnes). Au cours de cette période, ce sont surtout des résidences secondaires qui se sont construites et non des résidences principales. Or, la construction de résidences secondaires ne répond pas à une augmentation de population communale. Ce phénomène explique que l'augmentation de logements soit importante au regard de la faible croissance démographique.

Au contraire, depuis 1975, la part des résidences secondaires n'a pas cessé de diminuer au profit des résidences principales qui dominent aujourd'hui largement dans le parc de logements. La transformation des résidences secondaires en résidences principales a permis d'accueillir une nouvelle population sans que cela ne nécessite de nouvelles constructions. Ce phénomène a été particulièrement marqué entre 1990 et 1999 où le nombre de résidences secondaires a brutalement chuté (-13).

Le nombre de logements est en progression avec néanmoins une particularité : la baisse du pourcentage des résidences principales. Il semble que cela soit dû au nombre de résidences secondaires, qui aurait doublé dans le même temps. Cette information étonne beaucoup les élus qui pensent que des logements neufs non encore occupés ont peut-être été comptabilisés à tort dans les résidences secondaires.

La taille moyenne des ménages a progressivement diminué depuis 1968 passant de 3,07 personnes par ménage en moyenne à, 2,69 en 2013. Cette moyenne est encore relativement importante par rapport à d'autres communes de l'Oise où le phénomène de desserrement (diminution de la taille des ménages) a été beaucoup plus rapide et important (jusqu'à 2,4 personnes par ménage). Ce phénomène de desserrement se traduit par une demande en logements plus importante pour abriter la même population.

1.1.4.2 Tailles des logements

	1999	2008	2013
1 pièce	0	0,7 (1)	0 (0)
2 pièces	5,3 (7)	1,3 (2)	1,2 (2)
3 pièces	20,3 (27)	12,0 (18)	16,9 (28)
4 pièces	29,3 (39)	28,7 (43)	22,3 (37)
5 pièces et plus	45,1 (60)	57,3 (86)	59,6 (99)

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

La taille des résidences principales a augmenté durant la dernière décennie alors même que la taille des ménages a eu tendance à diminuer.

Les 2/3 des logements sont de grands logements comportant au minimum 5 pièces.

1.1.4.3 Statut d'occupation des résidences principales

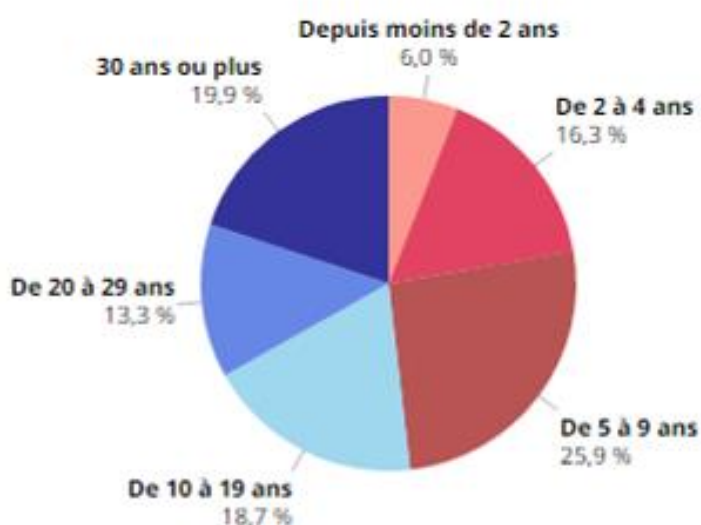
Ce sont les maisons qui dominent dans le parc de logements : 100 % de maisons (soit 188 logements) et aucun appartement en 2013.

Ces logements sont occupés à

- 95,8 % par des propriétaires (160 résidences principales),
- 3,6 % par des locataires (6 résidences principales),
- 0,6 % est occupé gratuitement (1 résidence principale).

Deux logements locatifs aidés sont présents sur la commune, le reste correspond à de la location privée.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013



1.1.4.4 Epoque d'achèvement des logements

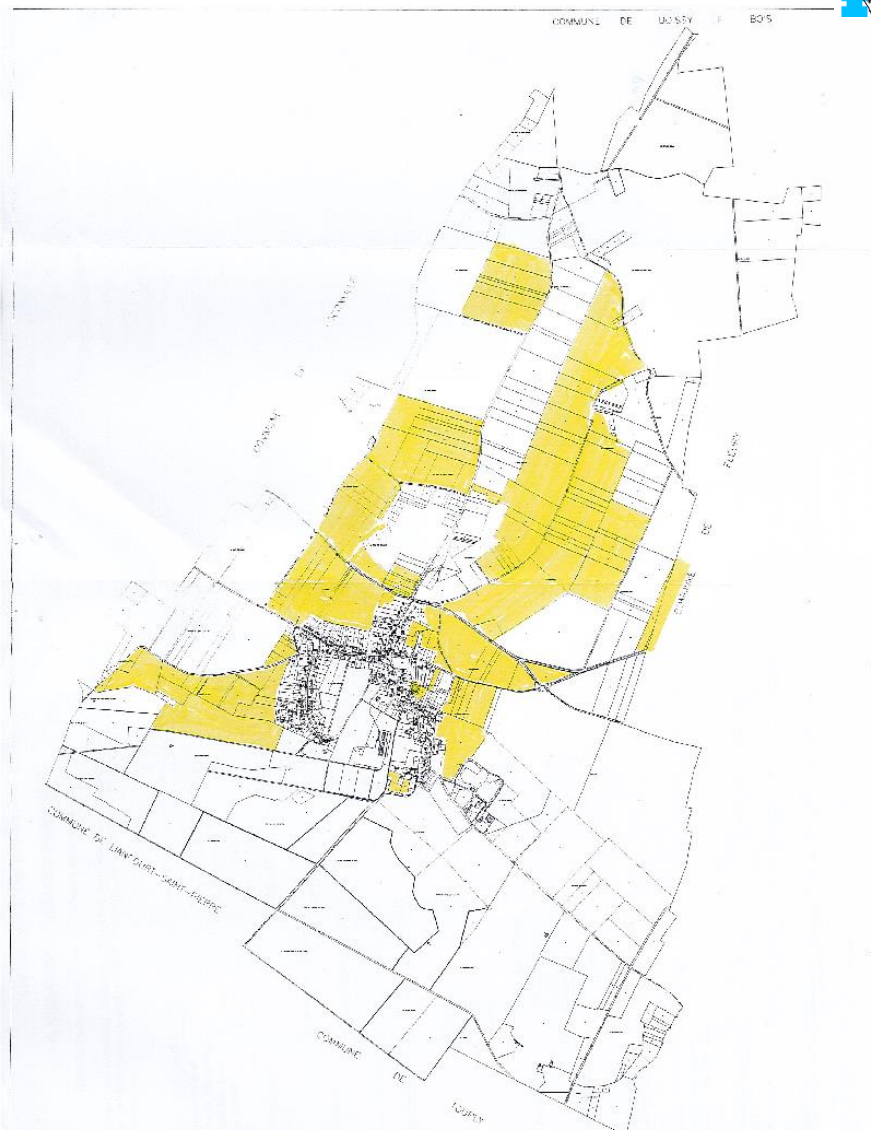
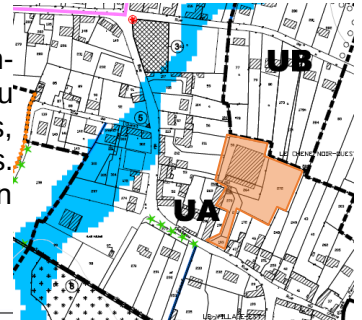
Résidences principales avant 2006	construites avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1990 à 2004
146	32,3 % (46)	14,6 % (21)	41,0 % (60)	13,2 % (19)

La commune possède une part encore importante de constructions datant d'avant 1949 (32,3%). La majorité du parc de logements, 41 % précisément, a été construit récemment, soit entre 1975 et 1989, époque de forte croissance démographique.

1.1.5 Activités

Malgré l'aspect très agricole du territoire la commune ne compte que deux sièges sociaux d'activités agricoles : elles se trouvent sur le même site du haras, rue du Château. On compte une activité d'élevage équin et une activité de loisirs (parcours de cross, manège, carrière de dressage, etc.). Ce site est soumis au Règlement Sanitaire Départemental qui impose un périmètre d'éloignement de 50 m entre bâtiments d'élevage et habitations des tiers.

La SCEA de la PAGES, dont le siège est situé à Chaumont-en-Vexin, dispose d'un hangar dans le village de Fay-les-Etangs, rue du Château. Cette exploitation pratique uniquement la culture de céréales, sur 170 hectares entièrement situés sur la commune de Fay-les-Etangs. La gérante a plus de 50 ans et considère l'avenir de l'exploitation comme assuré. L'exploitation représente une unité de travail annuel.

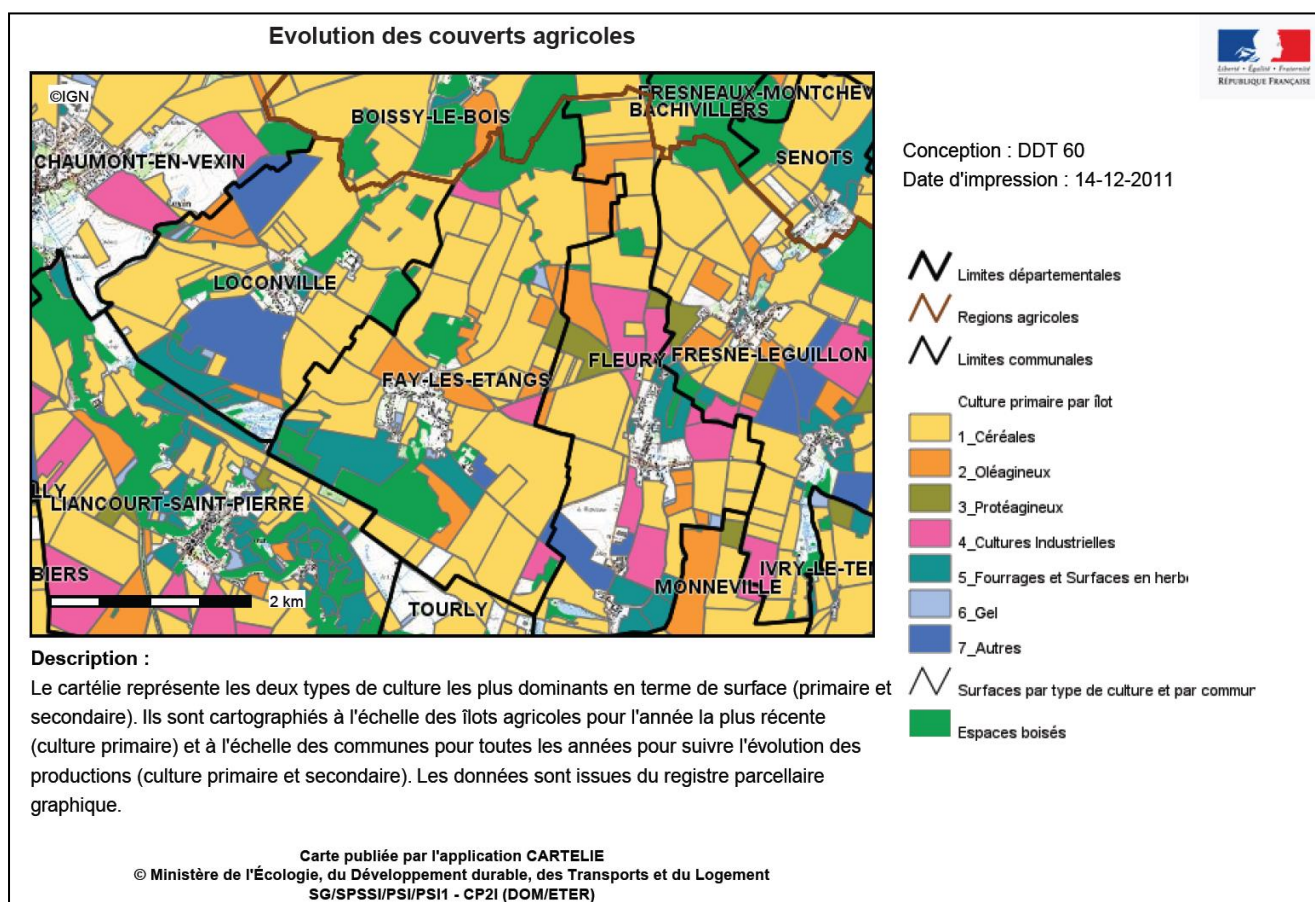


Terres cultivées par la SCEA de la PAGES

Ainsi, les terres de Fay-les-Etangs sont cultivées par des exploitations dont le siège se situe sur les communes alentour.

La carte présentée ci-après est issue du module cartographique Cartélie mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Elle rend compte du type de culture pratiquée sur Fay-les-Etangs.

Ainsi, la culture céréalière est prédominante sur le territoire communal. Toutefois, les cultures d'oléagineux et de type industriel (betteraves sucrières) sont également présentes. La carte identifie de plus les fourrages et les espaces enherbés qui sont situés dans la vallée humide au sud du village.



1.1.5.1 L'agriculture : principales caractéristiques et besoins répertoriés

L'agriculture est une activité importante sur le territoire de Fay-les-Etangs. En effet en 2000, la SAU communale (Surface Agricole Utilisée) représentait 507 hectares (ha), soit quasiment 60 % de la superficie communale.

La surface totale de la commune est de 847 ha, sa Surface Agricole Utile (SAU) est de 667,4 ha à la PAC 2014. Elle représente près de 80 % de la surface totale, en très légère baisse par rapport au RA2010. Les surfaces fourragères couvrent 0,73 % de la SAU (sources : RA 2010 et déclarations de la PAC 2014. Les référentiels sont différents, mais la variation ainsi calculée est toutefois significative).

Valeur vénale des terres

La commune de Fay-les-Étangs fait partie de la Petite Région Agricole (PRA) du Vexin.

La valeur vénale des terres par région agricole figure dans les tableaux ci-après.

Prix des terres et prés libres non bâtis	2008	2010	2012	2014	Prix minimal 2014	Prix maximal 2014
Plateau Picard	7 320	6 860	8 790	6 590	3 080	11 670
Noyonnais, Soissonnais	5 650	5 240	7 530	7 830	2 840	25 200
Valois et Multien	6 570	8 190	10 590	16 230	3 920	19 000
Pays de Bray	5 470	5 670	6 270	7 330	4 050	10 140
Vexin, Pays de Thelle, Clermontois	6 210	6 230	8 390	8 790	3 730	25 400
Oise	6 660	6 670	8 650	8 700	-	-

Prix des terres et prés loués non bâtis	2008	2010	2012	2014	Prix minimal 2014	Prix maximal 2014
Plateau Picard	4 410	4 760	5 020	5 660	3 800	8 000
Noyonnais, Soissonnais	3 980	4 120	4 470	4 920	3 070	8 000
Valois et Multien	4 460	4 910	5 480	5 960	3 720	8 580
Pays de Bray	4 300	4 680	4 750	4 940	3 800	8 030
Vexin, Pays de Thelle, Clermontois	4 570	4 340	4 880	5 680	3 640	8 590
Oise	4 380	4 600	4 970	5 560	-	-

(source : SAFE-SSP-Terres d'Europe-Scafr)

L'activité vénale moyenne des terres en 2014, à l'échelle de la PRA du Vexin est de 8 790 €/ha, légèrement supérieure par rapport à la moyenne départementale (8 700 €/ha) (source : le prix des terres agricoles – analyse des marchés fonciers ruraux 2014 – Safer – mai 2015).

L'activité agricole dominante qui caractérise les communes du Vexin est la production de grandes cultures. L'activité d'élevage y est présente. Les terres labourables occupent plus de 86 % de la SAU.

Les terres limoneuses du type « limono-sableuses » sont dominantes dans cette PRA. Les rendements potentiels de ces sols sont élevés. Ils peuvent atteindre 95 q/ha pour le blé. Pour les terres limono-sableuses qui se sont développées sur des calcaires durs de type « sables gris » ou « terres de cranette », ces rendements sont inférieurs et restent limités de 70 à 75 q/ha pour le blé (source : Guide des sols de l'Oise – ISAB, Chambre d'Agriculture de l'Oise - 1997).

La commune a clôturé son remembrement le 10 mai 1960.

1.1.5.2 Les autres activités

Fay-les-Etangs est une commune résidentielle qui ne dispose pas de commerces. Elle accueille cependant le siège de quelques petites entreprises (activité de pension de chats dans l'impasse la Pages par exemple).

Des équipements culturels et de loisirs sont implantés sur la commune et participent à la vie communale. La salle des fêtes et le terrain multisports se situent rue du Château. Des jeux pour enfants sont présents sur la place située dans le lotissement des Marais.

La commune de Fay-les-Etangs remplit principalement une fonction résidentielle. Les quelques activités et équipements présents assurent un cadre de vie attrayant pour des ménages avec enfants.

1.1.6 Equipements publics

1.1.6.1 Les équipements d'infrastructure

- *Voirie routière*

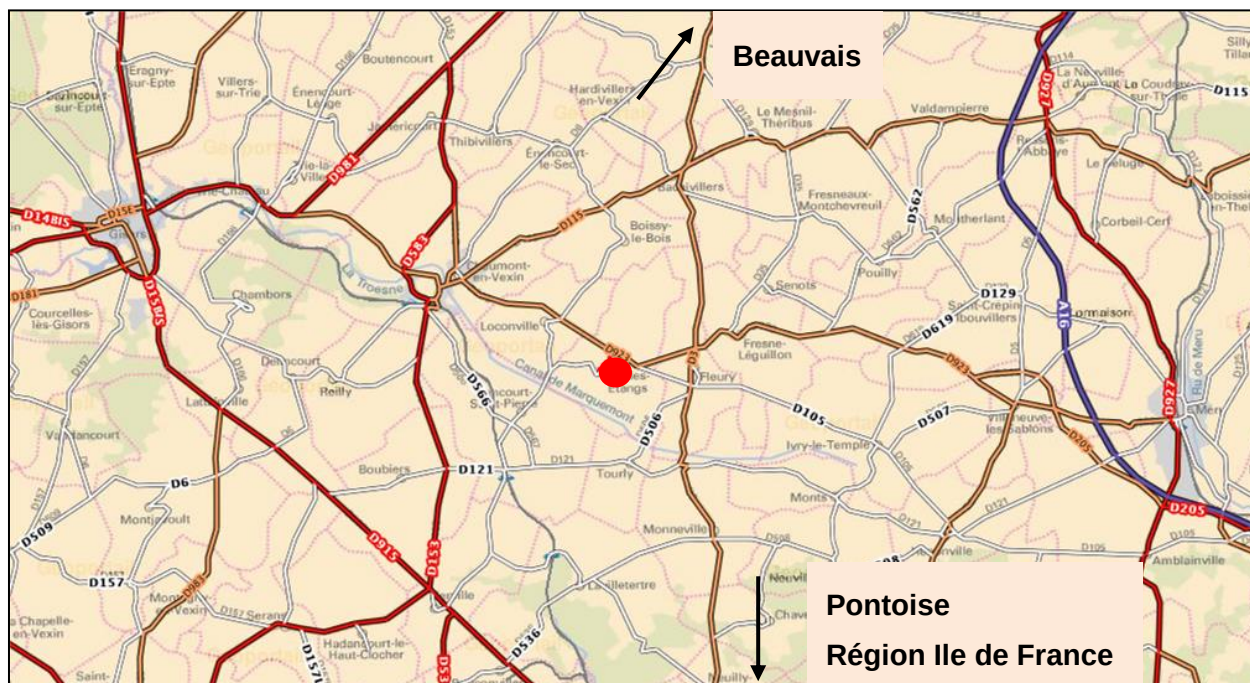
La commune de Fay-les-Etangs connaît une situation stratégique par rapport aux voies de communication existantes. Le territoire est traversé par les Routes Départementales (RD) 923 et 105, ainsi que tangenté par la RD 506. L'accès à ce réseau de voies de communication est un atout pour la commune. En effet l'accès aux pôles urbains (Chaumont-en-Vexin, Méru, Chambly, Beauvais, etc.), c'est-à-dire aux bassins d'emplois, aux commerces, aux services et aux équipements qui ne sont pas disponibles sur place, en est facilité.

Les comptages réalisés par le Département relèvent une moyenne journalière :

- Sur la RD923 de catégorie 3, 3 334 véhicules par jour, dont 4,2 % de poids lourds (juin 2017) ;
- Sur la RD105 de catégorie 4, 1 530 véhicules par jour, dont 3,4% de poids lourds (janvier 2015).

• Transport en commun

La commune n'est desservie par aucune ligne régulière de transport en commun. Certains habitants se rendent à Paris par la ligne SNCF Gisors/Paris St Lazare ; une halte ferroviaire est en service sur la commune de Lavilletterte.



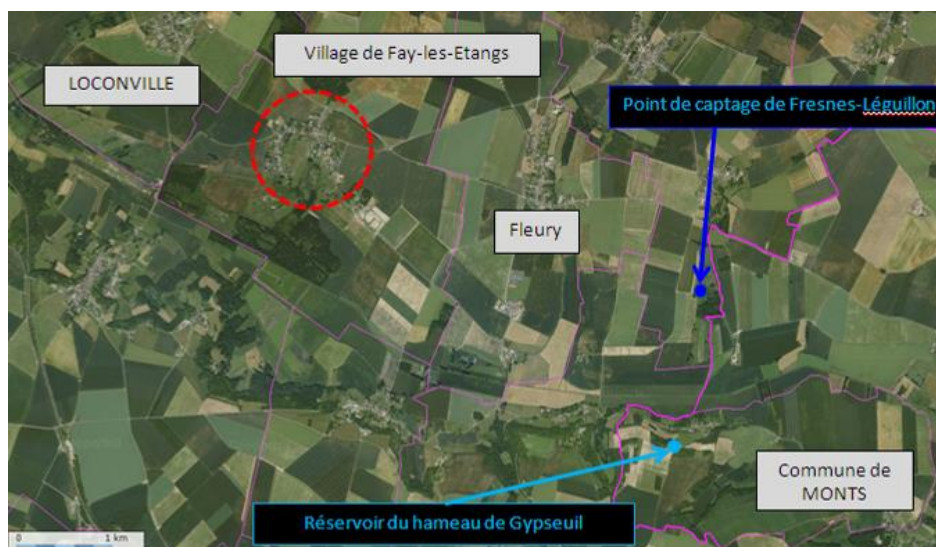
Fay-les-Etangs n'est concernée par aucun service de transport à la demande.

Par ailleurs, afin de favoriser le covoiturage, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise, créé à l'initiative du Conseil Départemental, a mis en place une bourse au covoiturage sur le site internet www.oise-mobilite.fr. Elle offre la possibilité de proposer ou de trouver des trajets par covoiturage, réguliers ou occasionnels. Le développement du covoiturage est une des actions du Plan départemental pour une mobilité durable qui visent à promouvoir un usage collectif de la voiture.

• Réseau d'eau potable

La commune est membre du syndicat intercommunal des eaux de Fresnes-Léguillon, maître d'ouvrage du réseau. Ce dernier regroupe 12 communes : Fay-les-Etangs, Fleury, Fresnes-Léguillon, Henonville, Lavilletterte, Liancourt-Saint-Pierre, Loconville, Monneville, Monts, Neuville-Bosc, Senots et Tourly.

L'eau desservie dans la commune provient d'un réservoir de 300 m³, situé au hameau de Gypseuil sur la commune de Monts. Il est alimenté par un captage situé sur la commune de Fresnes-Léguillon. Une canalisation traverse le hameau de Neuville sur la commune de Fleury pour desservir les communes de Fay-les-Etangs et Loconville.



Une canalisation de 200 mm traverse le village de Fay-les-Etangs en empruntant la rue du Château puis la voie communale de Fay-les-Etangs à Loconville.

Les constructions de la rue de l'Eglise sont alimentées par une canalisation de 60 à 80 mm de diamètre. La partie non urbanisée de la rue est desservie par une canalisation de 92/100 mm. La rue de l'Ouest est alimentée par une canalisation de 60 mm. Ainsi, un bouclage est assuré entre la voie communale de Fay-les-Etangs à Loconville et la rue du Château, via la rue de l'Eglise et la rue de l'Ouest.

Le reste du réseau est en antenne. Les canalisations sont alors de moins de 100 mm et assurent l'alimentation en eau potable des constructions implantées le long des rues des Sables, de Lormeteau, du Chêne Noir et Mousseline, ainsi que du lotissement des Marais.

L'ensemble des constructions est aujourd'hui alimenté par le réseau d'adduction d'eau potable. En outre, la qualité de l'eau potable est satisfaisante sur la commune.

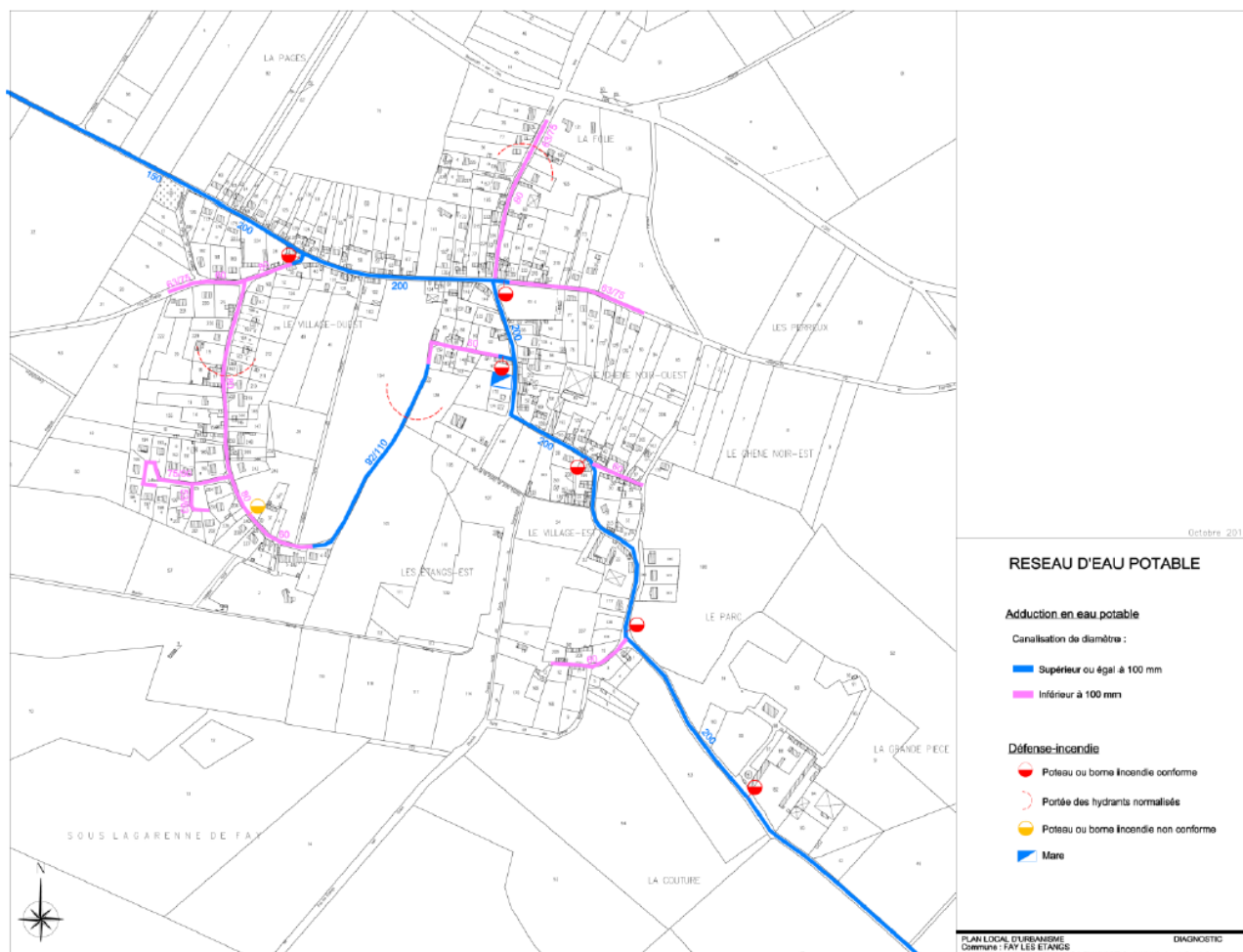
- *Défense-incendie*

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2016, il est entré en application à compter du 16 février 2017. Le document ci-contre synthétise les modalités d'évaluation des besoins en eau :

- Risque Courant Faible - habitation isolée : Risque couvert par un volume d'eau de 30 m3 utilisable en 1 heure à moins de 400 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Ordinaire – lotissements, hameaux ou habitats regroupés : Risque couvert par un volume d'eau de 120 m3 utilisable en 2 heures à moins de 200 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Important – Centre-ville ancien, regroupement de bâtiments à fort potentiel calorifique : Risque couvert par un volume d'eau de 240 m3 utilisable en 2 heures et situé à moins de 100 mètres 150 mètres en fonction du risque à défendre ;
- Risque Particulier : nécessite une étude particulière et individualisée.

Les différents risques d'incendie

(Source : RDDECI du SDIS 60, « Mémento DECI à l'usage des Maires »)



Sur les 7 hydrants recensés sur la commune de Fay-les-Etangs, un seul ne permet pas de répondre à un risque courant ordinaire (ni un risque courant faible).

Il s'agit du poteau incendie situé rue de l'Eglise. En effet, il est raccordé à une canalisation de moins de 100 mm de diamètre et présente un débit largement inférieur aux normes fixées, soit un débit de 28 m³/heure à 1 bar de pression, et non 60 m³/heure comme le prévoit la législation. Dès lors, la défense-incendie sur la rue de l'Eglise et le lotissement des Marais n'est pas pleinement assurée.

Par ailleurs la commune dispose d'une réserve incendie localisée rue du château. Elle ne dispose ni de point ou canne d'aspiration ni de marquage au sol pour le stationnement des véhicules de secours. Il s'agit d'un point optionnel puisque dans ce secteur les poteaux assurent à eux seuls la défense-incendie des constructions.

- **Réseau d'assainissement**

Les eaux usées

La commune de Fay-les-Etangs a fait le choix de l'assainissement individuel dans une délibération du 14 décembre 2004. En application de la loi sur l'eau, la commune s'est dotée d'un zonage d'assainissement, approuvé le 18 juillet 2005 après enquête publique (cf. document 6c du dossier). Ainsi, ont été délimitées les zones qui, dans le futur, relèveront d'un assainissement collectif et celles qui demeureront en assainissement non collectif, en fonction des contraintes techniques et financières.

Par ailleurs, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (rendu obligatoire par la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992) a été créé à l'échelle de la CCVT. Son rôle est double. Il doit fournir aux usagers les informations réglementaires et les conseils techniques nécessaires à la bonne réalisation et au bon fonctionnement de son système d'assainissement non collectif. Il est également en charge du contrôle obligatoire des installations d'assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire.

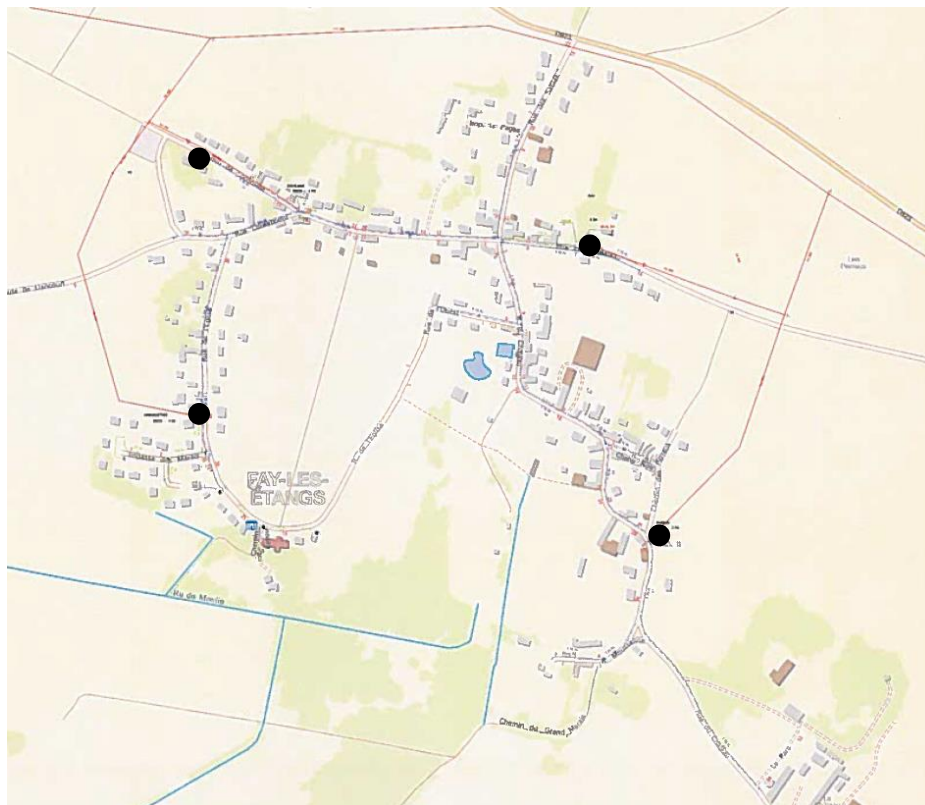
Les eaux pluviales

La commune ne dispose pas de réseau collecteur pour les eaux pluviales. Une partie est recueillie par la réserve incendie. Plusieurs fossés permettent également de réguler l'écoulement des eaux pluviales. Ils sont situés à proximité de l'espace bâti et jouent un rôle de tampon indéniable. Pour le reste, les eaux pluviales recueillies sur la commune se dirigent vers le milieu naturel.

- *Réseau électrique*

La commune appartient au SIVOM d'électrification et de réseaux câblés de la région de Chaumont-en-Vexin, qui regroupe 41 communes. Sur la commune de Fay-les-Etangs, le réseau électrique, qui compte 4 transformateurs, est largement insuffisant. Il n'a pas su absorber les demandes supplémentaires liées à l'installation de nouvelles habitations et à la multiplication des pompes à chaleur. Le seuil de tolérance admissible en termes de chutes de tension, qui est de 10%, est largement dépassé puisque l'on mesure près de 20% de chutes de tension sur l'ensemble de la commune.

Des travaux de renforcement du réseau sont prévus prochainement sur la commune. Un nouveau transformateur doit être installé à l'intersection des rues du Château et de Lormeteau.



Localisation des transformateurs sur le plan du réseau électrique

- *Réseau numérique*

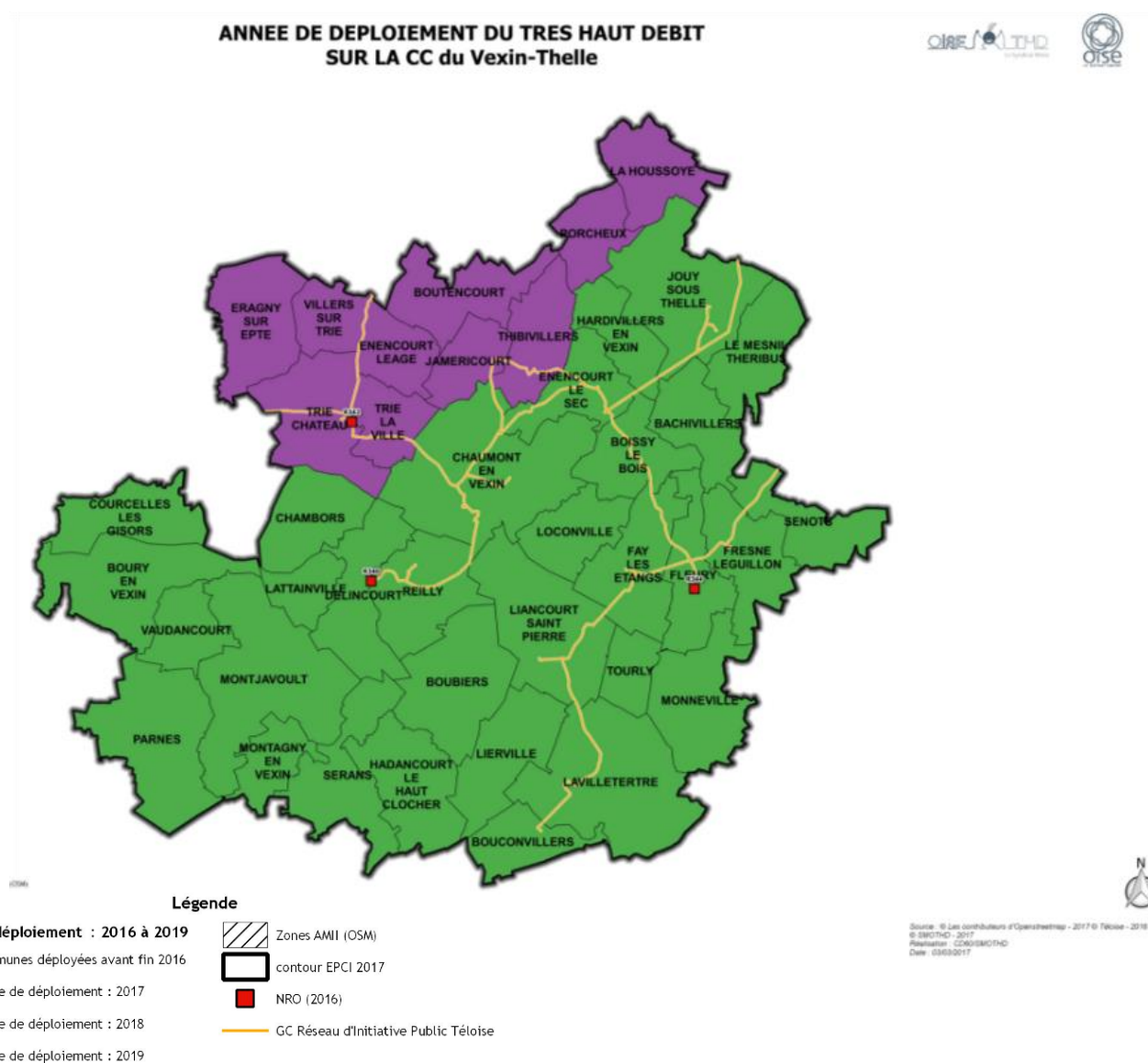
Concernant les communications numériques, Fay les Etangs a également transféré la compétence à la Communauté de Communes du Vexin Thelle, laquelle adhère au Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit.

La commune est à ce jour assez bien desservie par l'ADSL, le sous-répartiteur NRA-ZO le plus proche étant situé sur la commune voisine de Fleury. Ainsi, les habitations sur la commune peuvent prétendre pour moitié à des abonnements internet « triple play » avec à la fois téléphone, internet et télévision.

La stratégie en faveur du numérique du Département de l'Oise a vu la mise en place d'un Réseau d'Initiative Publique (RIP) haut débit « Teloise » dès l'année 2004. Ce réseau entièrement réalisé en fibre optique est long aujourd'hui de plus de 1 100 km et irrigue une partie du département.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Oise (SDTAN) qui a été approuvé le 21 mai 2012 par le Conseil Départemental de l'Oise prévoit une extension du réseau par capillarité, pour desservir la commune. Les travaux ne sont pas prévus avant 2018.

En ce qui concerne la téléphonie mobile, la réception n'est pas optimale. Selon les secteurs du territoire les réseaux de certains opérateurs fonctionnent plus ou moins bien.



- *Collecte des ordures ménagères*

La collecte des ordures ménagères fait partie des compétences de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. La collecte des ordures ménagères et des emballages à recycler se fait en porte à porte toutes les semaines pour les ordures résiduelles et une semaine sur deux pour les emballages plastiques et le papier. La collecte du verre est effectuée une fois par mois, et celle des encombrants 2 fois par an. Les habitants de Fay-les-Etangs ont également accès à la déchetterie de Liancourt-Saint-Pierre (commune voisine à 3 km) et au point propre de Porcheux/La Houssoye (environ 15 km).

1.1.6.2 Les équipements de superstructure

- *Équipements scolaires*

La commune de Fay-les-Etangs fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal avec Fleury, Fresne-Léguillon, et Senot, qui regroupe 214 élèves. Fay accueille une classe à double niveau d'une vingtaine d'élèves. Les communes de Fleury et Fresnes sont dotées d'une cantine et d'un accueil périscolaire. Les effectifs ont eu tendance à diminuer durant les dernières années entraînant la fermeture d'une classe. Le maintien et l'accueil d'une population jeune en âge de faire des enfants sur le territoire sont essentiels pour pérenniser les équipements scolaires.

Les collégiens poursuivent leur cursus à Chaumont-en-Vexin et les lycéens à Beauvais ou Méru.

- *Équipements culturels, sportifs ou de loisirs*

La commune dispose d'un haras qui propose un parcours de cross, un manège et une carrière de dressage. Ce haras est reconnu comme activité agricole.

En outre, des jeux pour enfants sont présents sur la place située dans le lotissement des Marais. De manière générale les jeux pour jeunes enfants sont peu nombreux sur le territoire communal.

Enfin, un terrain multisports a été réalisé au cours de l'année 2011 aux abords de l'actuelle salle des fêtes. Cela traduit la volonté de la commune d'offrir un cadre de vie agréable et de répondre aux souhaits des jeunes.

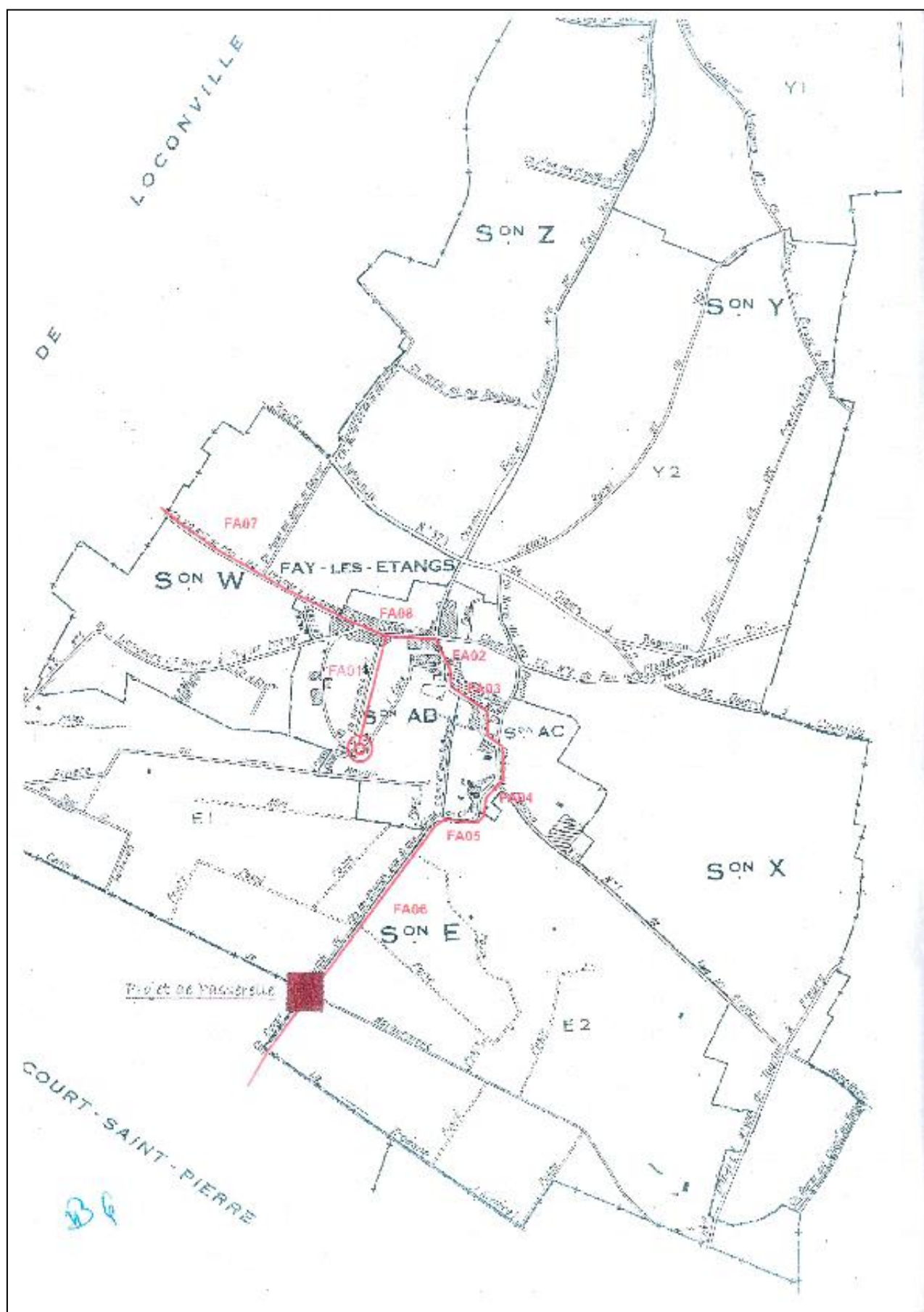
- *Stationnement*

Quelques places de stationnement sont offertes aux habitants en face de la mairie et aux abords de la salle des fêtes. D'une manière générale, les rues n'étant pas équipées de trottoirs, les véhicules des riverains sont le plus souvent stationnés à l'intérieur des propriétés. L'encombrement des voies publiques par certains usagers est une problématique récurrente à laquelle la municipalité consacre beaucoup d'énergie.

Il n'existe aucune borne de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques. Certaines communes voisines en sont équipées, comme Fleury par exemple.

1.1.6.3 Les déplacements

La commune est concernée par un chemin de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) dont le tracé est rappelé ci-après. Ce chemin relie les communes de Fay les Etangs, Liancourt St Pierre et Loconville.

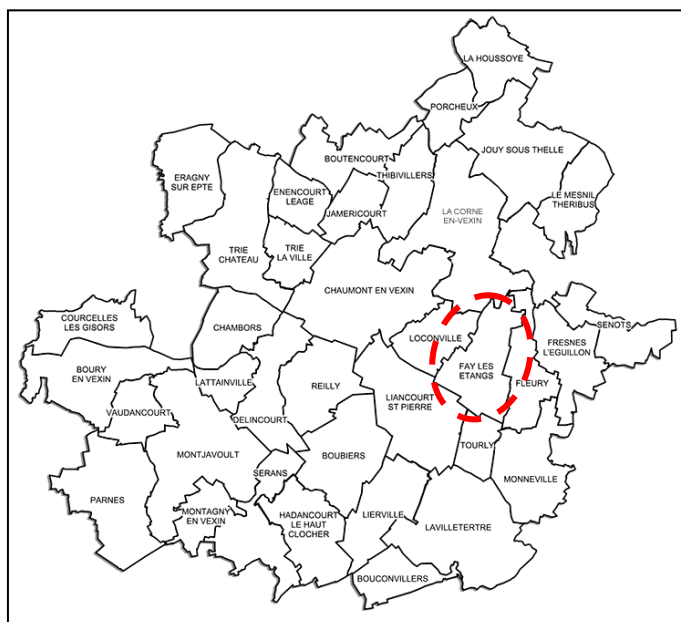


1.1.7 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.7.1 Intercommunalité

1.1.7.1.1 Communauté de Communes du Vexin Thelle

La commune de Fay-les-Etangs est membre de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT). Cet établissement public de coopération intercommunale regroupe 37 communes.



Territoire de la CCVT
(source : www.vexin-thelle.com)

1.1.7.1.2 Syndicats intercommunaux

La commune adhère à plusieurs syndicats intercommunaux qui portent des politiques ciblées dans plusieurs domaines (scolaire, eau, distribution d'énergie,...).

- ✓ Syndicat Intercommunal à vocation Scolaire (SIRS) de Biancourt
- ✓ Syndicat Intercommunal des Eaux de Fresnes-Léguillon
- ✓ Syndicat d'Energie de l'Oise
- ✓ Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit (SMOTHD)

1.1.7.2 Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

1.1.7.2.1 Schéma de Cohérence Territoriale

La Communauté de Communes du Vexin-Thelle est couverte par Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 16 décembre 2014, et modifié le 15 mars 2019.

Les principaux objectifs du SCOT sont rappelés ci-après :

1. Organisation du territoire : doter le Vexin-Thelle d'une organisation urbaine en mesure de répondre efficacement aux besoins des habitants

1 - Identité et organisation du territoire

- Optimiser l'organisation territoriale du Vexin-Thelle pour préserver l'existence d'un bassin de vie local tenant compte des pôles attractifs extérieurs.
- Répondre ainsi plus efficacement aux différents besoins des habitants sur l'ensemble du territoire, en matière d'équipements, de services, d'activités, de déplacements.
- Améliorer le cadre de vie en maintenant un bon niveau d'équipements et de services de proximité.
- Développer l'attractivité du territoire, en particulier en matière d'habitat mais aussi d'activités économiques, comme moyen de conforter son identité et comme vecteur de croissance économique.

2 - Équipements et services d'intérêt territorial à développer ou à créer

- Garantir le bon fonctionnement des équipements et services existants de portée intercommunale.
- Faire évoluer l'offre en équipements et en services d'intérêt territorial pour répondre aux demandes actuelles et futures des habitants, quelle que soit leur catégorie d'âges.

2. Déplacements, transport et réseaux : des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale proposée

1 - Optimiser le réseau routier à l'horizon 2030

- Avancer des propositions d'aménagement du réseau routier corrélées aux perspectives de développement du territoire, participant notamment à renforcer l'organisation urbaine retenue.
- Mieux connecter le territoire au réseau autoroutier.

2 - Améliorer le transport collectif et développer des modes de transport peu impactant sur l'environnement

- Adapter l'offre de transport collectif existante pour mieux répondre à l'évolution des besoins au regard aussi de l'organisation urbaine retenue.
- Encourager le report modal vers des transports peu (la marche et le vélo) ou moins (le co-voiturage) impactant pour l'environnement, en particulier pour les déplacements de proximité.

3 - Actions à mener sur les réseaux traversant et/ou desservant le territoire

- Accompagner le développement (par les opérateurs) des réseaux sur le territoire en tenant compte des projets d'aménagements envisagés sur le territoire et en visant une équité entre les habitants dans le niveau de desserte par les réseaux liées aux nouvelles technologies.

3. Économie : un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois – habitants

1 - Taux d'activité et emplois à l'horizon 2030

- Préserver un équilibre emplois/habitants à l'échelle du territoire en évitant une dégradation du taux d'emploi et limiter les déplacements pour accéder à un travail.
- Maintenir une diversité dans le type d'emplois offerts localement afin de tenir compte des caractéristiques socioprofessionnelles des habitants du Vexin-Thelle.

2 - Les sites et les surfaces voués aux activités économiques à l'horizon 2030

- Ajuster le développement des sites d'activités au regard des disponibilités et projets existants, et limiter en conséquence la consommation des surfaces agricoles et naturelles nécessaires par ailleurs à d'autres secteurs d'activités.
- Corréler le choix des sites d'activités à leur potentiel de commercialisation au regard de leur accessibilité.

3 - L'activité agricole et son évolution

- Mettre en œuvre un projet territorial veillant à tenir compte de l'activité agricole notamment en limitant la réduction des espaces agricoles et en cherchant à développer des synergies entre cette activité et les autres secteurs d'activités.

4. Habitat : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

1 - L'offre en logements à l'horizon 2030

- Se positionner dans un contexte global de besoins en logements à l'échelle territoriale (grand bassin parisien) au regard des conséquences sur les besoins induits en termes d'équipements, de services, de déplacements, de paysages et d'environnement.
- Répondre aux besoins en logements en tenant compte des besoins liés au desserrement des ménages et en privilégiant les disponibilités dans les tissus urbains déjà constitués.

2 - Les besoins fonciers et la répartition des logements à l'horizon 2030

- Avancer des orientations conduisant à réaliser des nouvelles opérations d'habitat, respectueuse des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du Vexin-Thelle, tout en modérant la consommation d'espaces agricoles ou naturels
- Proposer une répartition territoriale de la réalisation de logements qui contribue à l'optimisation de l'organisation urbaine retenue et tient compte de la présence d'une desserte en transport collectif.

3 - Outils à mobiliser pour mettre en œuvre ces orientations

- Se doter d'outils d'urbanisme locaux en mesure de mieux répondre aux enjeux urbains du territoire.
- Envisager un appui aux communes en matière d'urbanisme, à l'échelle territoriale ou interterritoriale.
- Prévoir un suivi adapté des orientations du SCOT.

5. Tourisme : un potentiel touristique valorisé et globalisé à l'ensemble du territoire

1 - L'activité touristique comme vecteur économique

- Optimiser l'offre touristique du Vexin-Thelle.
- S'appuyer sur le tourisme pour développer des emplois locaux et valoriser la qualité de l'image du Vexin-Thelle.

6. Paysages : la valorisation des caractéristiques paysagères et du patrimoine bâti favorable à la qualité du cadre de vie et aux équilibres des milieux naturels

1 - Le patrimoine : les paysages bâtis

- Viser à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti qui concourent à la qualité du cadre de vie et à l'attrait touristique du Vexin-Thelle.
- Actualiser les outils utiles et se doter de moyens pour atteindre cet objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti.

2 - Les paysages naturels

- Préserver et valoriser les paysages naturels du Vexin-Thelle qui contribuent à son identité et à son attrait.
- Valoriser les cônes de vue dans la lecture globale du territoire.
- Gérer efficacement les entrées de territoire.

7. Environnement : une gestion durable des sensibilités environnementales

1 - La gestion des espaces à fortes sensibilités écologiques

- Tenir compte de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire afin de préserver, voire restaurer les continuités écologiques.

2 - La question de la ressource en eau à l'horizon 2030

- Veiller à ce que les orientations du SCOT soient compatibles avec celles du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- Avancer au SCOT des orientations visant à préserver l'eau tant en quantité qu'en qualité.

3 - La gestion des secteurs présentant des risques

- Rappeler au SCOT l'existence d'outils de connaissance sur les risques et envisager des mesures de prise en compte du risque.

4 - La prise en compte des nuisances et la gestion des déchets

- Préserver la qualité de l'air et limiter les nuisances à l'échelle territoriale.

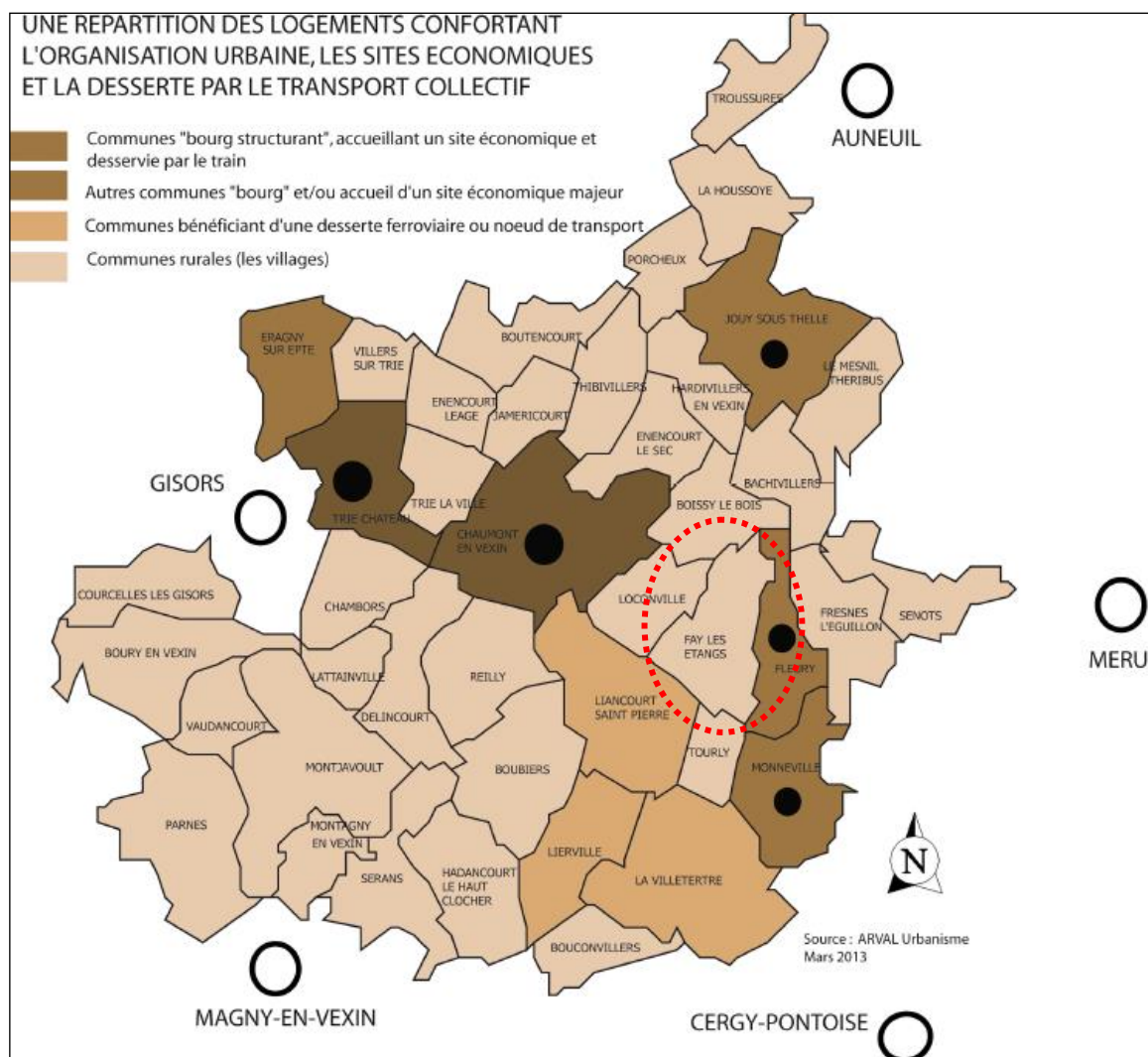
- Optimiser la valorisation des déchets ménagers pour réduire la quantité résiduelle restant à éliminer.

5 - La valorisation des énergies renouvelables

- Veiller au respect de l'architecture locale tout en assurant la performance énergétique dans la construction.
- Cibler les projets de valorisation à certains types de bâti.
- Inscrire les objectifs de performance dans les documents d'urbanismes locaux.

6 - La consommation foncière à des fins urbaines à l'horizon 2030

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines.



Positionnement de Fay les Etangs dans le SCOT du Vexin Thelle (Source : SCOT approuvé)

Sur le territoire du SCOT étaient identifiées quatre catégories de communes :

- 2 bourgs structurants : Chaumont-en-Vexin et Trie-Château,
- 3 bourgs relais : Jouy-sous-Thelle, Fleury et Monneville,
- 4 communes intermédiaires : Liancourt-Saint-Pierre, La Villettertre, Lierville et Eragny-sur-Epte),
- 33 autres communes dont Fay les Etangs (mais elles ne sont plus que 29, du fait de fusions ou de sorties).

Cette hiérarchie induit pour Fay les Etangs des possibilités de développement relativement réduites, notamment parce que la commune est éloignée des équipements, des commerces, des services, des équipements, et de l'offre en transport collectif. Fay les Etangs pourrait accueillir entre 35 et 49 nouveaux logements d'ici 2030. La densité attendue sur les opérations nouvelles est d'au moins 10 (en l'absence d'assainissement collectif nécessitant une emprise minimale de terrain pour le réaliser) à 12 logements / ha.

1.1.7.2.2 Autres documents

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec, s'il existe, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les Plans d'Expositions au Bruit (PEB) des aéroports. Fay les Etangs n'est concernée par aucun de ces documents.

1.1.7.3 Autres documents supra-communaux

1.1.7.3.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre. Aussi, chaque Schéma identifie et poursuit des objectifs précis en rapport avec ses caractéristiques.

La commune de Fay-les-Etangs est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.



Positionnement au sein du SDAGE (Source : Agence de l'Eau Seine - Normandie)

Les objectifs du SDAGE 2010-2015, qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009, sont les suivants :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

1.1.7.3.2 Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un document issu de la transposition en droit français de la directive 2007/60/CE du Parlement et du Conseil du 23 octobre 2007. Il vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations.

Le PGRI du Bassin Seine Normandie a été approuvé en décembre 2015. Le territoire de Fay les Etangs ne fait pas partie des Territoires à Risque Important (TRI). Ces derniers correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (notamment les enjeux humains et économiques), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de tous les acteurs de la gestion du risque inondation.

Les objectifs généraux du PGRI sont résumés ci-après :

Objectif 1 - Réduire la vulnérabilité des territoires

- 1.A- Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des territoires
- 1.B- Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des bâtiments
- 1.C - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des activités économiques
- 1.D- Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur l'écoulement des crues
- 1.E - Renforcer et partager la connaissance sur la réduction de la vulnérabilité des territoires

Objectif 2 - Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

- 2.A - Prévenir la genèse des crues à l'échelle des bassins versants
- 2.B - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées
- 2.C - Protéger les zones d'expansion des crues
- 2.D - Réduire l'aléa de débordement par une approche intégrée de gestion du risque
- 2.E - Prendre en compte l'aléa de submersion marine
- 2.F - Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement
- 2.G - Connaître et gérer les ouvrages hydrauliques
- 2.H - Développer la connaissance et la surveillance de l'aléa de remontée de nappe

Objectif 3 -Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

- 3.A - Se préparer à gérer les crises
- 3.B - Surveiller les dangers et alerter
- 3.C - Tirer profit de l'expérience
- 3.D - Connaître et améliorer la résilience des territoires
- 3.E - Planifier et concevoir des projets d'aménagement résilients

Objectif 4 - Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

- 4.A - Sensibiliser les maires en matière d'information sur le risque d'inondation
- 4.B - Consolider la gouvernance et les maîtrises d'ouvrage
- 4.C - Intégrer la gestion des risques d'inondation dans les SAGE
- 4.D - Diffuser l'information disponible sur les inondations auprès des citoyens
- 4.E - Informer des effets des modifications de l'environnement sur le risque d'inondation
- 4.F - Impliquer les acteurs économiques dans la gestion du risque
- 4.G - Développer l'offre de formation sur le risque d'inondation
- 4.H - Faire du risque d'inondation une composante culturelle des territoires

Par ailleurs, il convient de signaler les documents ci-après :

↳ Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, a été annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016. Pour mémoire, le SRCAE fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

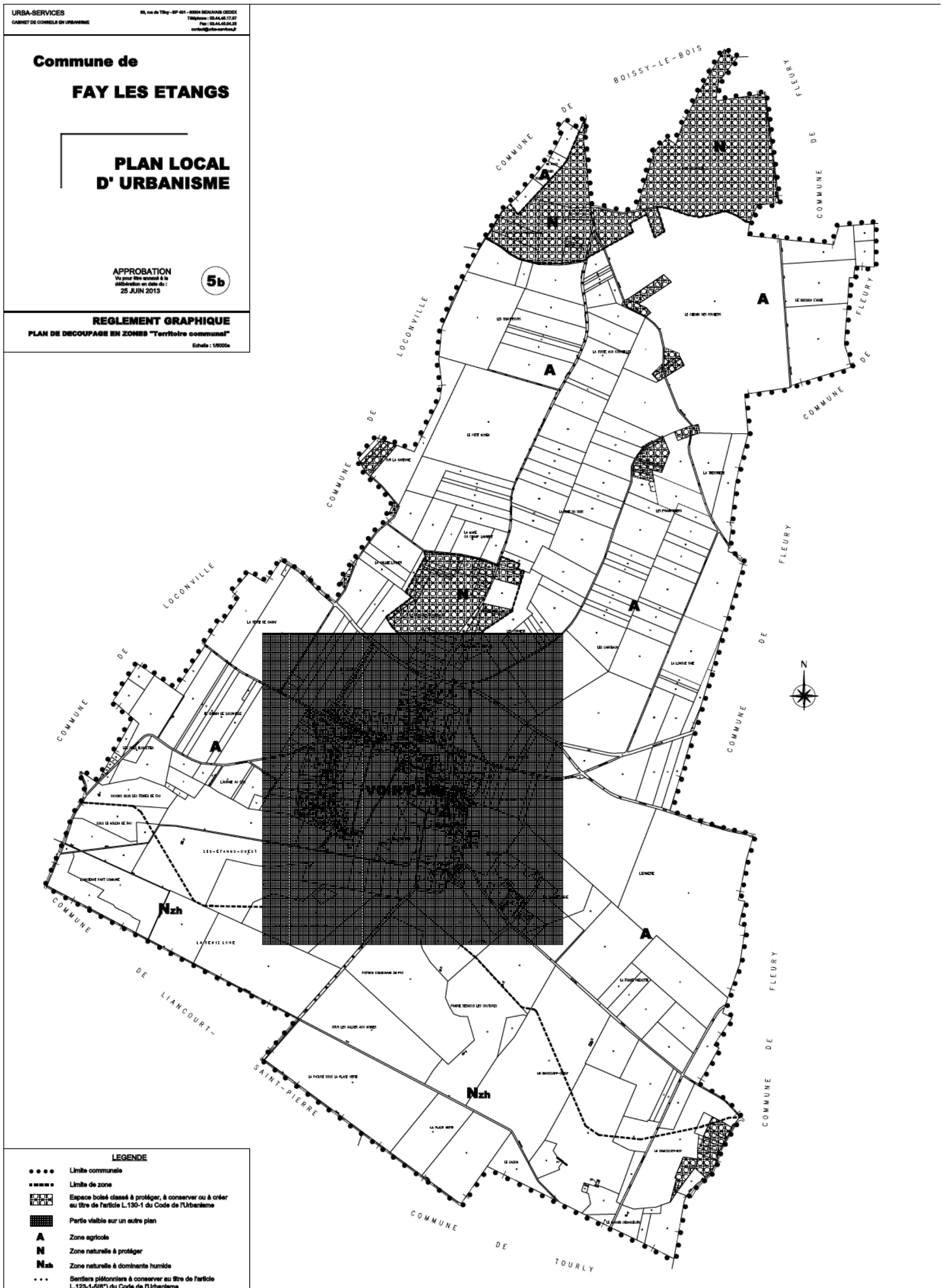
De plus, le Schéma Régional Eolien (SRE), annexé au SRCAE, identifie les parties du territoire régional favorables, ou favorables sous condition, au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien, et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques, et des orientations régionales. Le territoire de Fay les Etangs est situé en dehors de toute « zone favorable » ou « zone favorable sous condition ».

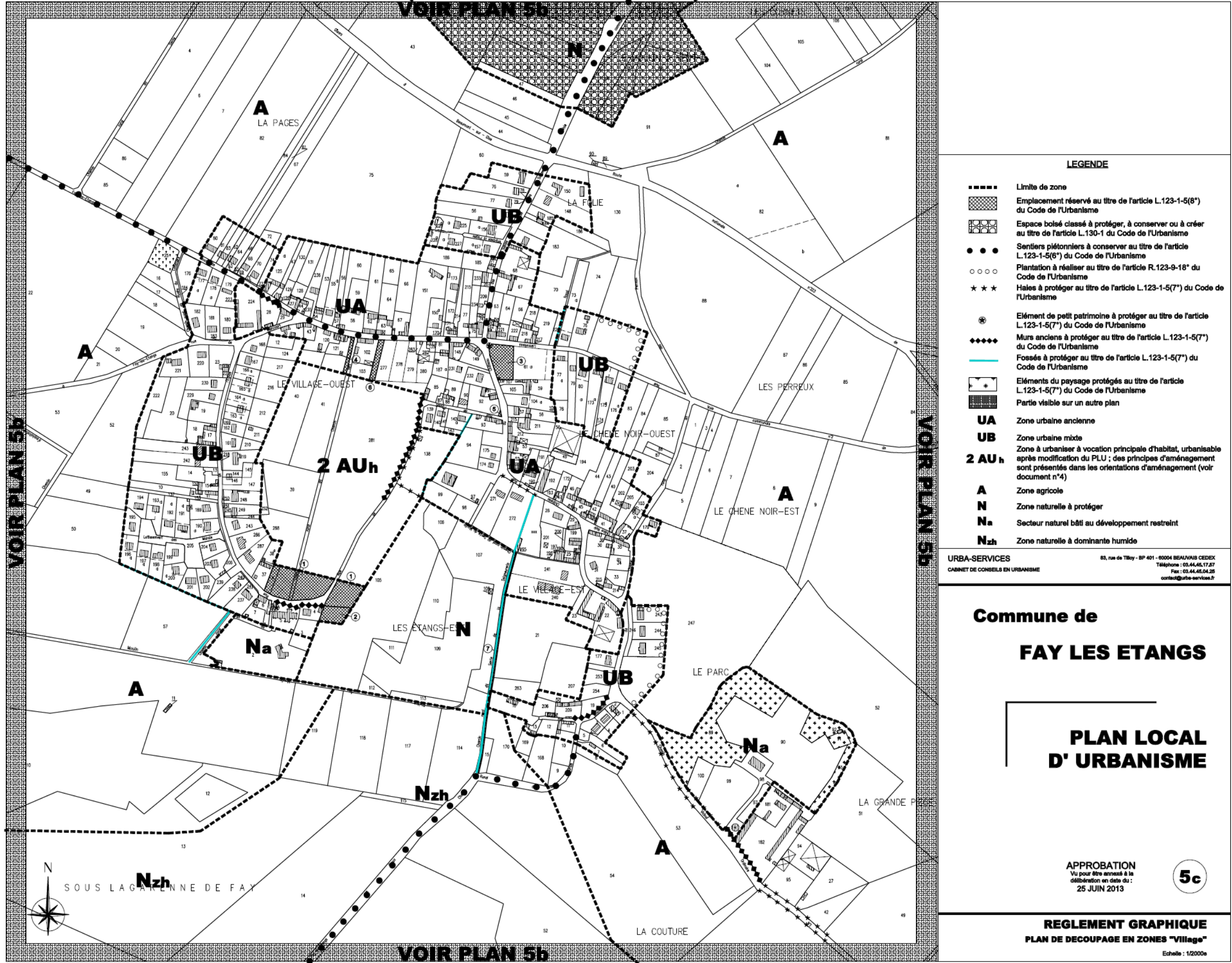
↳ Depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est obligatoirement élaboré par les EPCI de plus de 20 000 habitants au 1^{er} janvier 2017, ce qui est le cas de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Devant être élaboré avant le 31 décembre 2018, le PCAET vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

1.1.7.4. Document d'urbanisme antérieur

La commune de Fay les Etangs était précédemment couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013.

Les plans de découpage en zones du PLU sont rappelés pour mémoire aux pages suivantes.



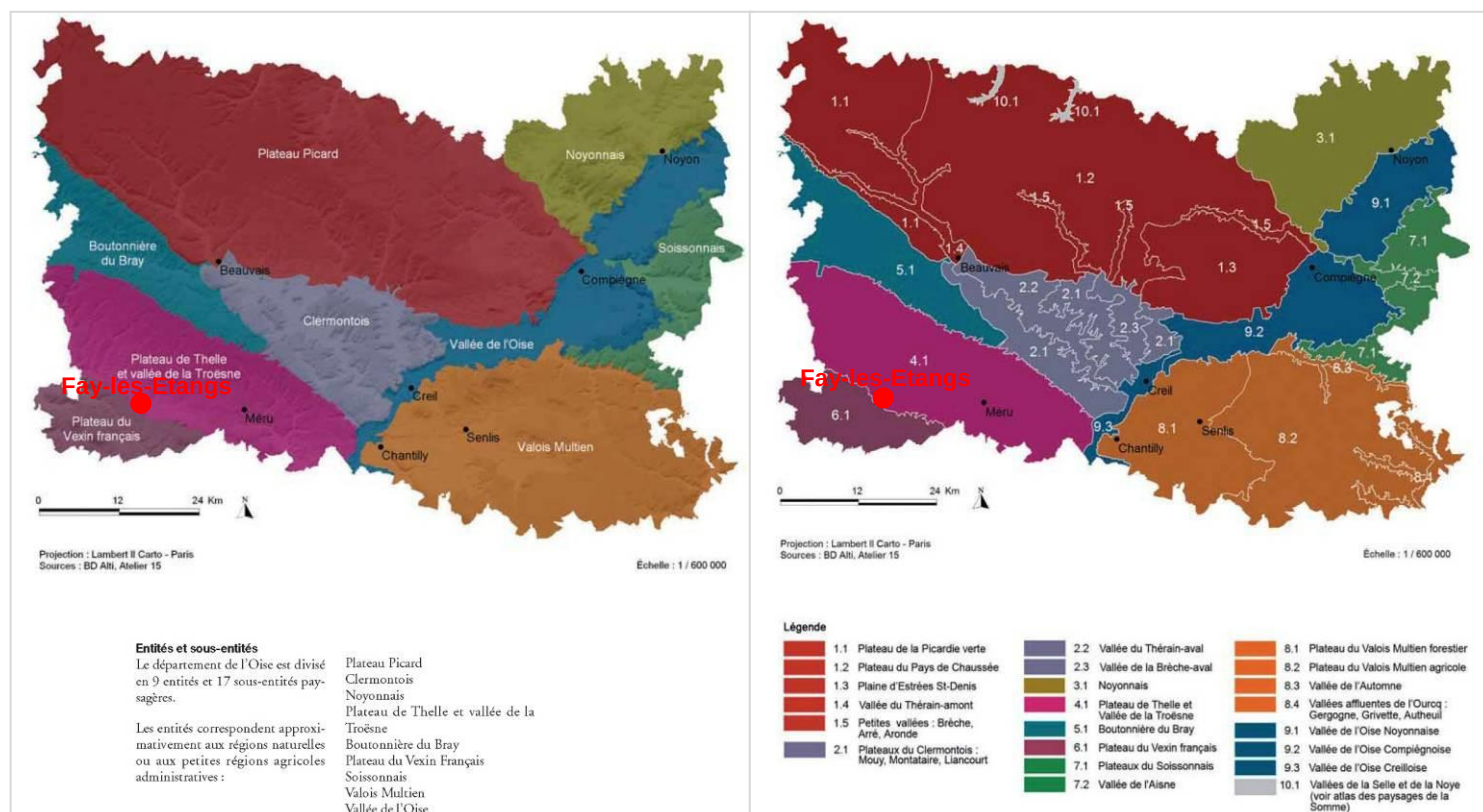


1.2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1 Géographie

Le département de l'Oise est divisé en 9 grandes entités paysagères définies dans l'Atlas des paysages de l'Oise. Chacune d'entre elles présente des caractéristiques qui lui sont propres, et se distingue des autres par ses occupations des sols, son type d'urbanisation, son relief, les images et les ambiances qu'elle renvoie. La commune de Fay-les-Etangs appartient à une vaste entité paysagère, appelée « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne ».

L'entité du Plateau de Thelle et vallée de la Troësne, est située au sud-ouest du département. Ses limites sont franches, marquées par la cuesta¹ du Vexin au sud, la Vallée de l'Epte à l'ouest et la cuesta du Bray au nord. L'entité du Plateau de Thelle et vallée de la Troësne est bordée par le Plateau du Vexin français au sud, le département de l'Eure à l'ouest, la Boutonnière du Bray et le Clermontois au nord et la Vallée de l'Oise à l'est.



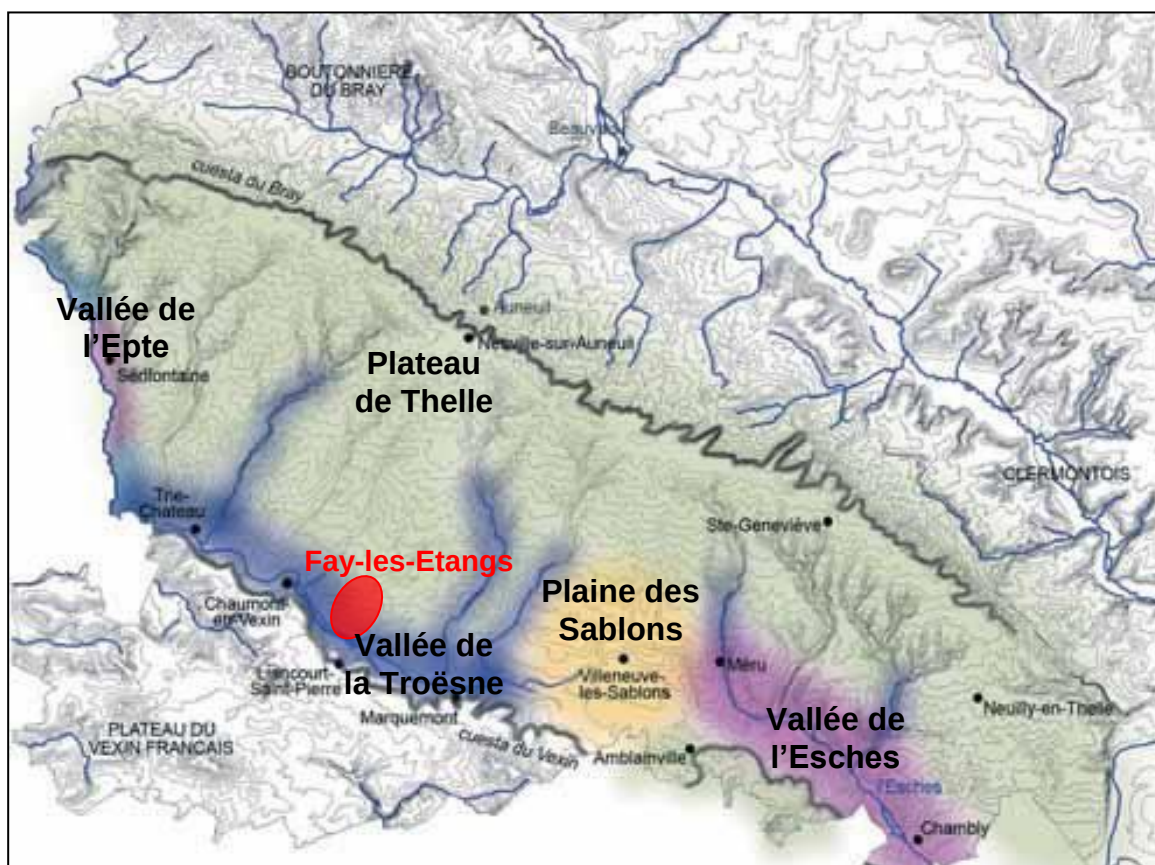
¹ Mot d'origine espagnol qui signifie « côte ». Relief légèrement incliné comportant un front abrupt dû à l'interruption par l'érosion d'une couche géologique résistante.

L'entité du Plateau de Thelle et vallée de la Troësne est caractérisée par une topographie simple. C'est un plateau incliné, qui s'étend du pied des coteaux du Vexin au sud, jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord. Il porte une identité principalement rurale et agricole et offre des paysages de vallées à large fond plat.

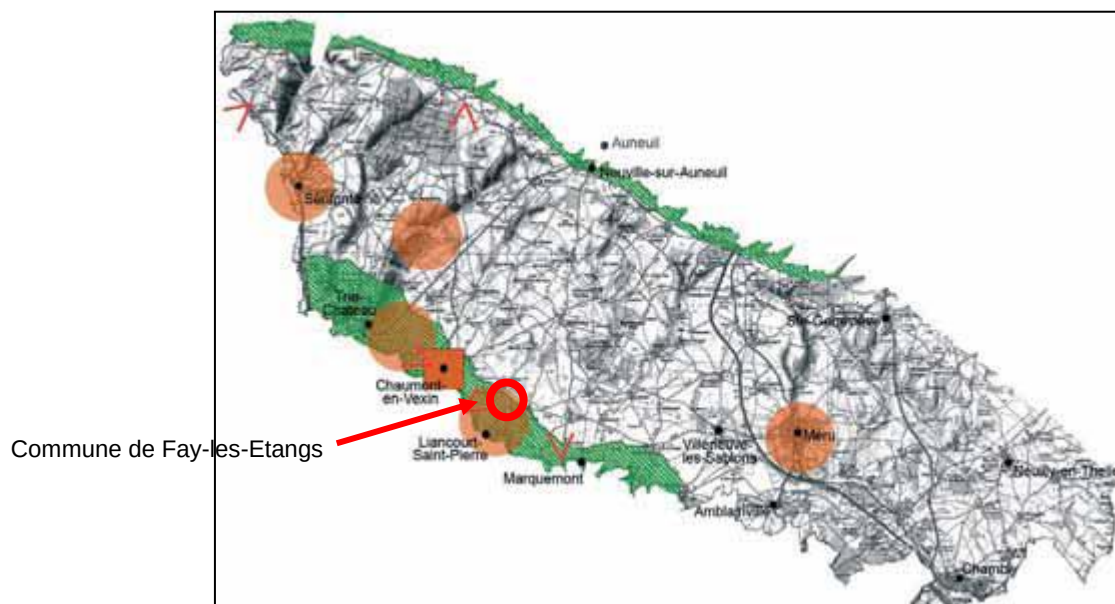
Cette entité est divisée en 5 sous-entités : la vallée de l'Epte, la vallée de la Troësne, la Plaine des Sablons, la vallée de l'Esches, et le Plateau de Thelle. Le sud de la commune de Fay-les-Etangs appartient à la vallée de la Troësne tandis que le nord partage les traits caractéristiques du Plateau de Thelle.

La Troësne circule au pied de la cuesta du Vexin et recueille les eaux du plateau. Cette vallée humide présente des paysages de polyculture de vallée humide. Anciennement marécageuse, elle est aujourd'hui en partie drainée. Le paysage de la vallée a particulièrement évolué durant les 50 dernières années. Les herbages et les zones humides ont régressé au profit des cultures et des peupleraies. Dans les années 1950, les herbages occupaient totalement le triangle entre Chaumont-en-Vexin, Fay-les-Etangs et Ivry le Temple.

Le Plateau de Thelle lui, est marqué par un relief vallonné, un paysage de culture et de champs ouverts animés par des boisements.



Au sein de l'Atlas des paysages, la cuesta du Vexin et la Vallée de la Troësne sont identifiées comme un des « grands ensembles paysagers emblématiques » de l'Oise. C'est-à-dire comme un ensemble particulièrement évocateur de l'entité paysagère à laquelle il appartient, dont il concentre les grandes caractéristiques naturelles, architecturales, urbaines ou agricoles. Le sud de la commune de Fay-les-Etangs, (au sud de la voie de Liancourt à Fay-les-Etangs et de la rue du Château), appartient à cet ensemble paysager emblématique.



De plus, les alentours de Liancourt-Saint-Pierre et de Fay-les-Etangs sont identifiés comme « paysage représentatif » de l'entité paysagère à laquelle ils appartiennent. L'extrémité sud-ouest du territoire communal appartient à ce paysage représentatif.

Légende



Grand ensemble paysager emblématique



Paysage singulier



Paysage représentatif



Point de vue emblématique



Perspective emblématique



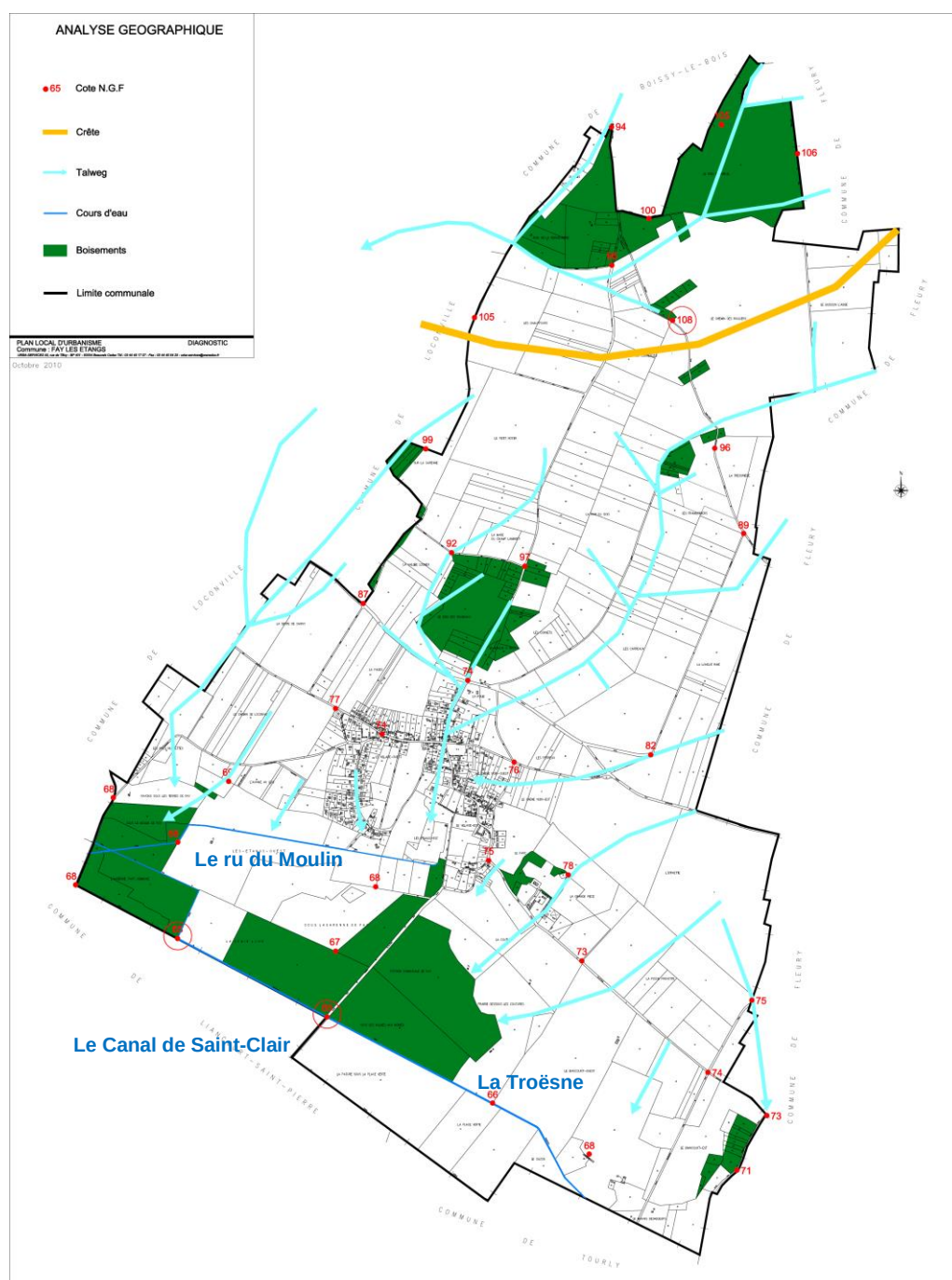
Repère paysager

1.2.2 Topographie

1.2.2.1 Les cotes d'altitude

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

Le territoire communal est légèrement incliné du nord, où le point le plus haut atteint 108 m, au sud, où les points les plus bas atteignent 65 m. Le dénivelé sur le territoire communal est donc de 43 m sur une distance d'environ 4 km.



Une analyse plus précise des cotes NGF permet de mettre en évidence 3 unités géographiques :

- l'extrême nord du territoire marqué par un relief vallonné,
- la partie centrale du territoire en légère déclivité nord-sud,
- le sud du territoire communal appartenant à la vallée de la Troësne, à une altitude moyenne de 66 mètres environ.

Il est également possible de constater que le village s'est développé dans une légère cuvette. La commune connaît donc des variations de relief mais pas de rupture brutale.

1.2.2.2 Lignes de crêtes et talwegs

En outre, les lignes de crêtes et les talwegs ont été mis en évidence. Ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments 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, également appelées lignes de partage des eaux, correspondent aux points les plus hauts du territoire et marquent la limite entre deux bassins versants. Elles déterminent également des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important.

Une ligne de crête est identifiée au nord du territoire, au sud du Bois de la Seigneurie. Elle délimite deux bassins versants principaux sur le territoire communal. Un premier, qui rassemble près des $\frac{3}{4}$ des eaux de ruissellement du territoire communal qui se dirigent alors vers le canal de Marquemont. Un second, à l'extrême nord du territoire, tourné vers la commune voisine de Loconville, rassemblant le tiers restant des eaux de ruissellement du territoire. Leur exutoire est cependant commun, il s'agit de la rivière de la Troësne.

A l'inverse, les talwegs, appelés lignes de récolte des eaux, correspondent aux points les plus bas du territoire et indiquent les zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talweg sont nombreuses sur le territoire. La multiplication des lignes de talwegs limite les risques d'accumulation d'eau. Cependant, il est important de souligner que certaines lignes de talwegs traversent ou se dirigent vers le village où les enjeux sont donc plus nombreux.

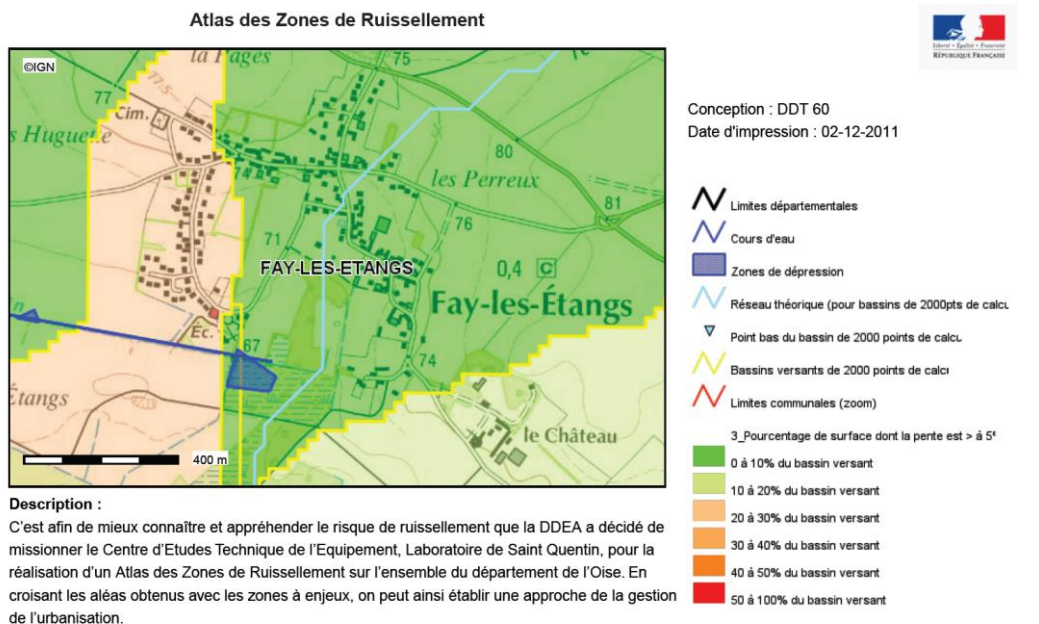
L'analyse de ces talwegs tend à confirmer que le village de Fay-les-Etangs s'est développé dans une cuvette, vers laquelle les eaux de ruissellement se dirigent.

Selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir plan ci-après), le village est concerné par deux bassins versants. L'un couvre le tiers du village, soit la rue de l'Eglise jusqu'à la mairie, la rue de Liancourt et la voie communale n°8 de Fay-les-Etangs à Loconville. Le second bassin concerne la rue Corneboeuf, la rue des Sables, la rue de Lormeteau et la rue du château, soit les $\frac{2}{3}$ du village.

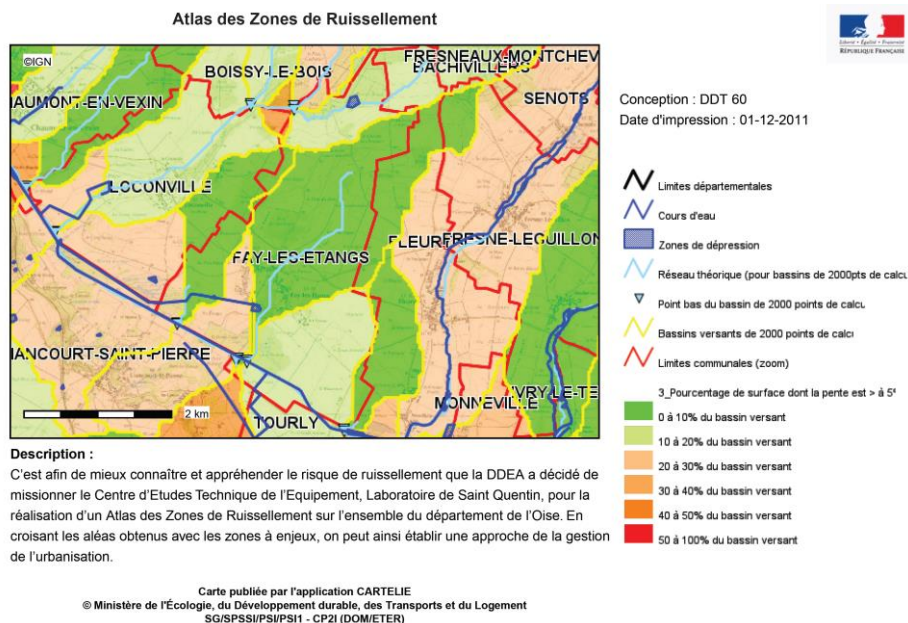
Le premier bassin versant, concernant la partie ouest du village, présente un relief assez accidenté puisque le pourcentage de surface dont la pente est supérieure à 5 % dépasse plus de 20 %.

Au contraire, seuls 0 à 10% du bassin versant qui concerne la plus grande partie de l'espace aggloméré présentent une pente supérieure à 5 %. Cet élément traduit la clémence du relief sur une grande partie du village.

Le réseau théorique d'écoulement des eaux de ruissellement traverse l'est du village ; il provient du nord de la rue Lormeteau, traverse le nord de la rue du château et se dirige vers la salle des fêtes, puis se prolonge à travers l'ancienne cressonnière vers la vallée de la Troësne.



D'autres bassins versants sont identifiés sur le territoire et présentent un relief clément : les pourcentages de surface dont la pente est supérieure à 5 % dépassent rarement plus de 20 % de la superficie des bassins versants.



1.2.3 Hydrographie

L'analyse des lignes de crêtes et des talwegs a permis d'identifier plusieurs bassins versants et sous-bassins versants.

Les eaux superficielles du territoire s'écoulent vers les exutoires situés sur et hors de la commune.

La commune de Fay-les-Etangs est en effet traversée par plusieurs cours d'eau, vers lesquels s'acheminent, par un réseau de talwegs, plus des $\frac{3}{4}$ des eaux de ruissellement du territoire. Il s'agit du rû du Moulin, de la Troësne (qui prend la forme du canal de Marquemont sur le territoire), et du canal de Saint-Clair.

Le rû du Moulin prend sa source sur Fay-les-Etangs puis rejoint la Troësne sur la commune de Loconville.

Le quart restant correspond aux eaux de ruissellement de l'extrême nord du territoire. Aux eaux du territoire s'ajoutent les eaux de ruissellement de l'extrême nord de la commune de Fleury. Elles se dirigent ensuite vers la commune de Loconville où elles rejoignent la Troësne.

Aussi, l'ensemble du territoire dépend du bassin versant de la Troësne. En effet, le canal de Marquemont constitue une section de ce cours d'eau, qui prend sa source à Hénonville.

La Troësne étant un sous-affluent de la Seine par l'Epte, l'ensemble des eaux de surface du territoire alimentent le bassin versant de la Seine.

Le village s'est développé dans une cuvette vers lesquelles se dirigent certaines lignes de talwegs, ce qui crée des contraintes hydrauliques. Un talweg traverse en particulier l'est du village et se dirige vers le rû du Moulin, qui prend sa source vers l'ancienne cressonnière.

La commune n'est pas concernée par des risques d'inondations majeurs, et n'est pas couverte par de Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Toutefois, elle a fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophes naturelles pris entre 1993 et 2001 :

- le 26/10/1993 pour inondations et coulées de boue
- le 03/11/1997 pour inondations et coulée de boue
- le 29/12/1999 pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
- le 06/07/2001 pour inondations par remontées de nappe phréatique.

1.2.4 Géologie

L'analyse de la carte géologique permet de distinguer facilement les deux grandes entités paysagères que sont le Plateau de Thelle (où les limons sont majoritaires) et le Vexin français (principalement constitué de calcaires et de marnes). La vallée de la Troësne est également facilement repérable, tout comme les vallées humides, par la présence d'alluvions récentes. La cuesta du Vexin est marquée par une composition géologique plus complexe.

A l'échelle de la commune de Fay-les-Etangs, l'analyse de la nature des sous-sols permet de relever la présence de deux sous-entités sur la commune. Il est ainsi possible de distinguer, seulement par la nature du sous-sol :

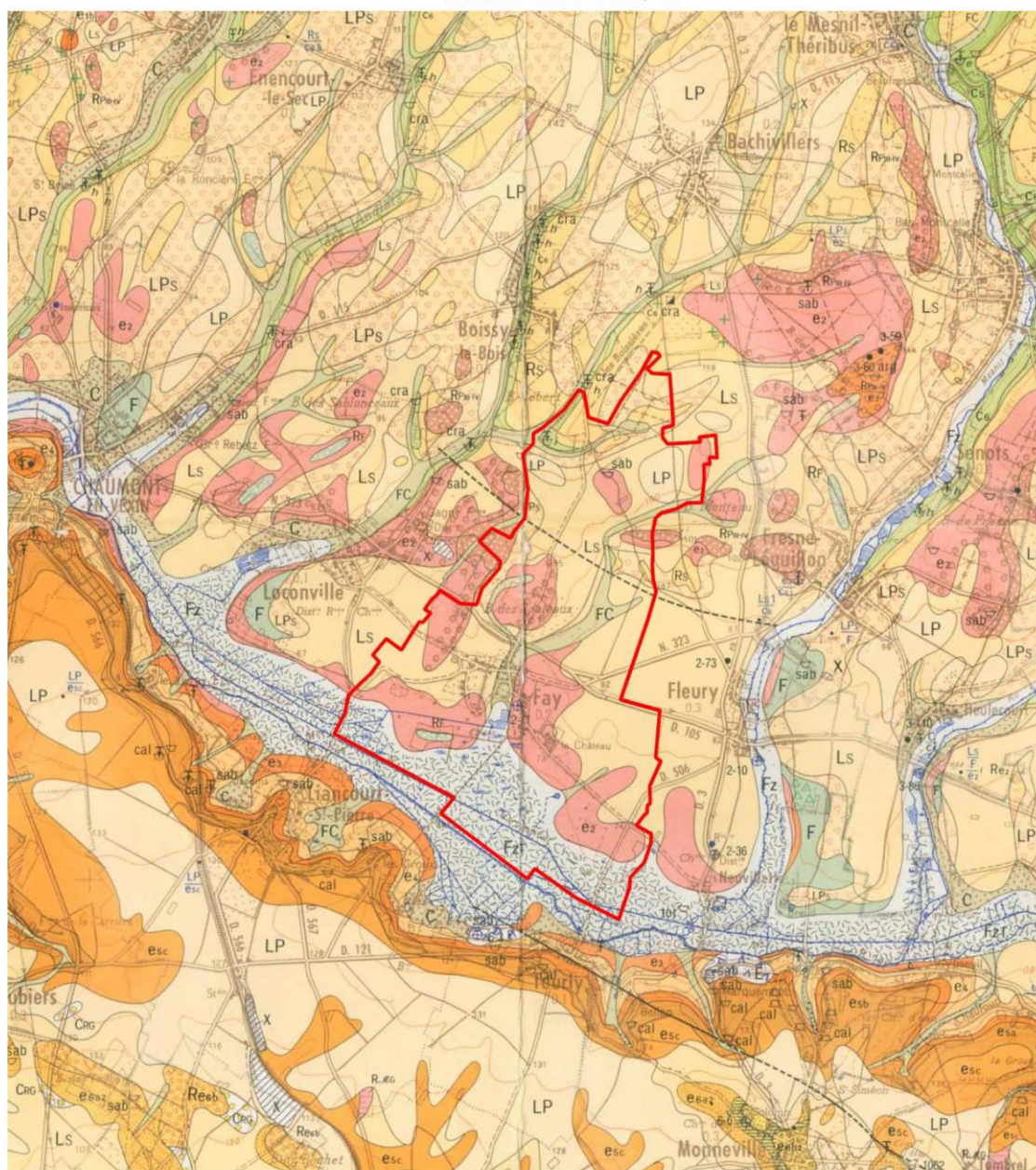
- la partie sud du territoire, où se détache une large bande principalement constituée d'alluvions récentes (sils argileux, sables, argiles, tufs calcaires) qui correspond à la vallée de la Troësne,

- le reste du territoire qui correspond au Plateau de Thelle où le sous-sol est principalement constitué de limons.

Il est possible de remarquer qu'à l'exception du Bois de la Seigneurie, les espaces boisés semblent s'être développés sur des sous-sols sableux (sables de bracheux).

Cette analyse confirme bien le rôle du sous-sol dans les occupations du sol et les paysages offerts en surface.

COMMUNE DE FAY LES ETANGS CARTE GÉOLOGIQUE



LP Limons des plateaux
LPs Limons à silex
Ls Limons sableux

e2 Sables de bracheux
Rs Formation résiduelle à silex
FC Colluvions de vallées sèches à fond plat

Fz Alluvions récentes (sils argileux, sables, argiles, tufs calcaires)

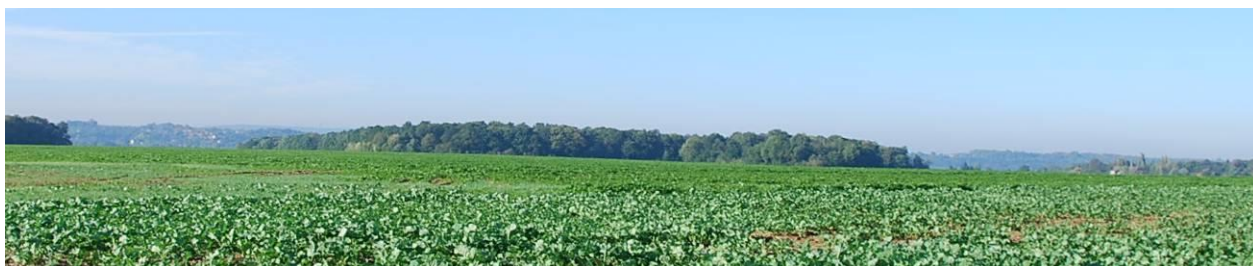
1.2.5 Paysages

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 et géologiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères ; une typologie de ces paysages est dressée.

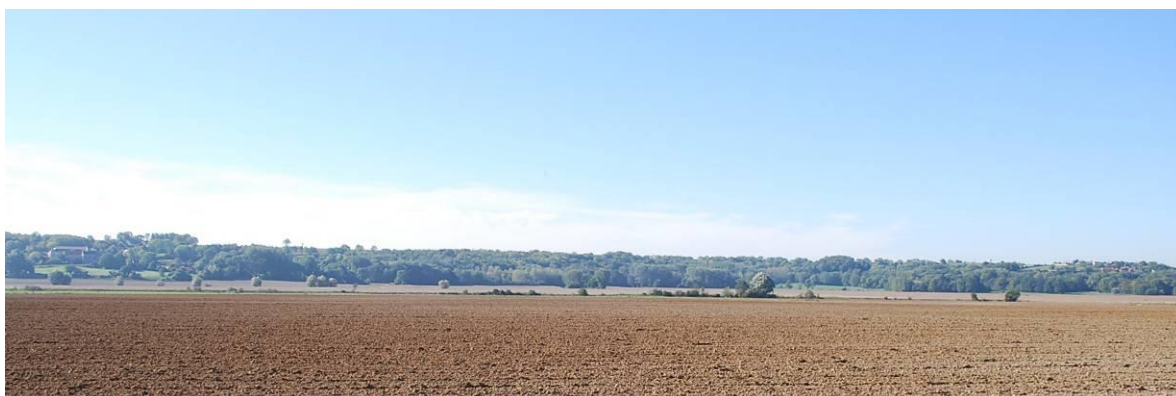
- Le plateau du Thelle

Cette entité se situe au nord du territoire communal, au delà des RD 923 et 105. Elle présente un relief vallonné et est occupée par de grands champs ouverts animés par des boisements. Cette partie du territoire surplombe le village et la vallée. Elle offre des perspectives lointaines vers les territoires voisins et offre de beaux points de vue sur la cuesta du Vexin qui marque le paysage au sud du territoire communal. Les ondulations du relief et la présence des boisements offrent des paysages dits semi-ouverts. Les boisements eux-mêmes offrent un paysage fermé qui alimente la diversité du paysage communal.

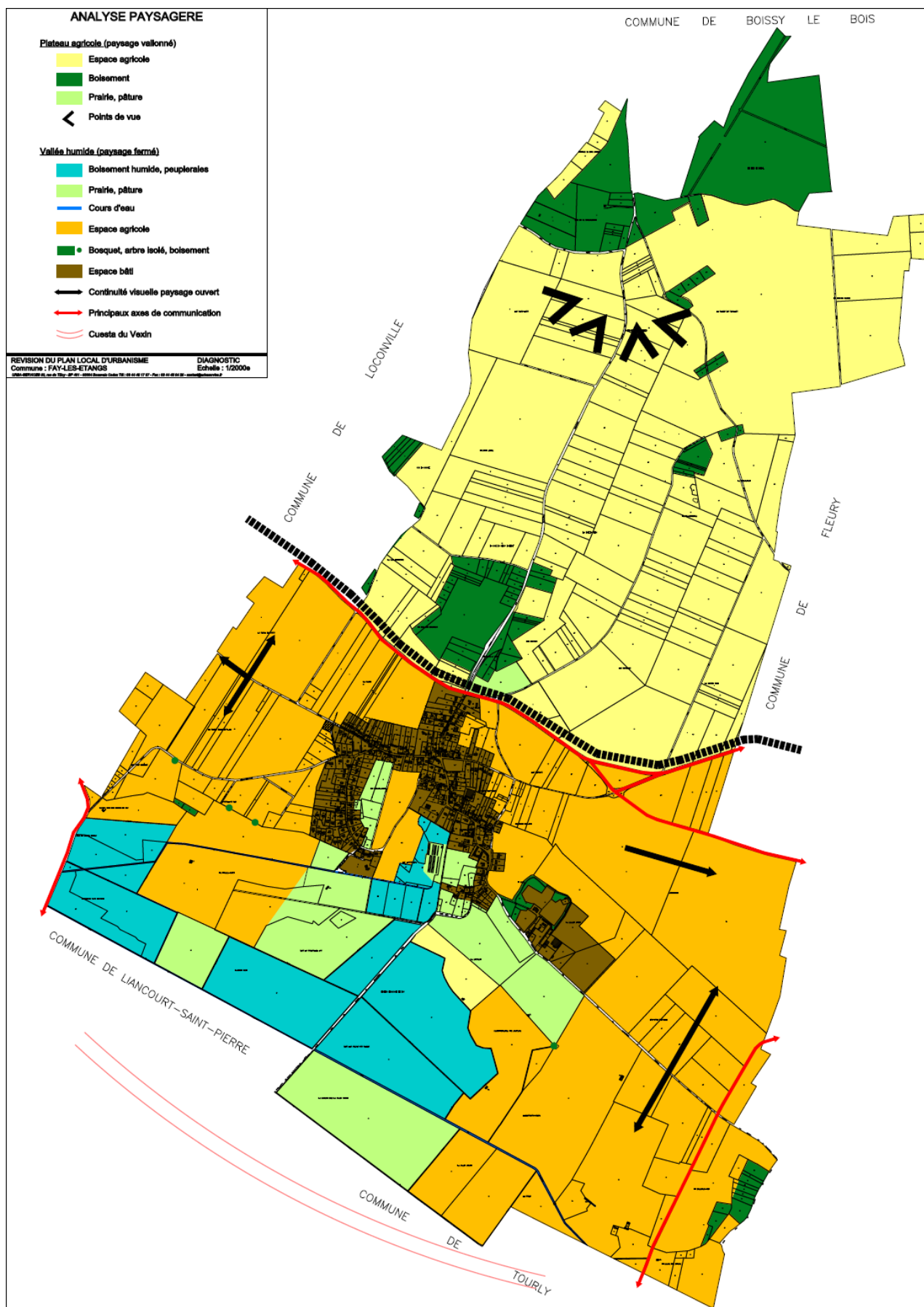


- La vallée de la Troësne

Elle s'étend en bas du plateau et présente un relief relativement tabulaire (légère déclinaison vers le sud). Elle se compose de vastes étendues agricoles. Les paysages varient alors en fonction des cultures et des saisons. Les limites des parcelles sont uniquement marquées par les changements de cultures. Cette entité se distingue par la présence de l'eau, avec la présence du rû du Moulin et du canal de Marquemont. Leur tracé se devine par la présence sur leurs abords, d'espèces végétales hygrophiles. Le sud de l'entité se compose de boisements composés d'essences appréciant l'eau ; il s'agit de peupleraies. Elles présentent un aspect très différent des boisements présents sur le plateau. Enfin, de nombreuses pâtures sont présentes sur cette partie du territoire. Les chevaux du haras, implanté en entrée est du village, y pâturent. Les limites de ces parcelles sont marquées par des clôtures, éléments bâtis dans le paysage. Par conséquent, le paysage du sud du territoire est semi-ouvert voire fermé dans les parties boisées.



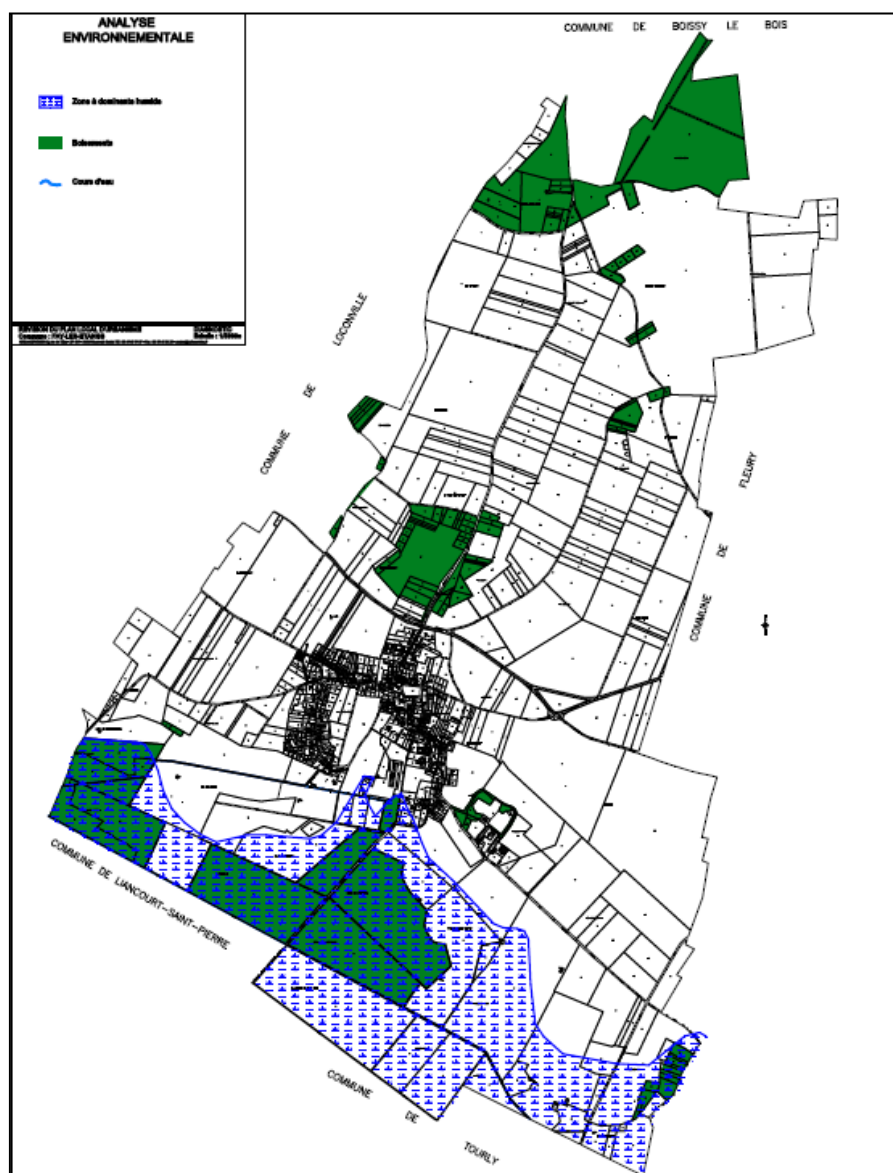
🔗 ***La commune propose des paysages diversifiés et d'une grande qualité.***



1.2.6 Analyse environnementale

La commune de Fay-les-Etang ne compte aucun site NATURA 2000, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, aucune Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, ni aucune réserve naturelle nationale régionale. Elle n'est concernée ni par de corridors écologiques potentiels, ni par de biocorridors grande faune, ni par un arrêté de biotope.

Toutefois, les zones humides² du sud du territoire (voir carte p.62 du présent rapport), représentent un enjeu écologique important. La vallée de la Troène a déjà connue des évolutions conséquentes qui ont modifié ces caractéristiques originelles (drainage, canalisation, plantation de peupleraies etc.). De même, les boisements au nord du territoire sont des milieux où se développent de nombreuses espèces animales et végétales et assurent une certaine biodiversité à l'échelle de la commune.



² « Milieu plus ou moins gorgé d'eau douce ou saumâtre, temporairement ou en permanence, et dont la végétation a un caractère hygrophile (qui absorbe l'eau) marqué : marais côtiers, vasières, prés salés, estuaire, ruisseaux, tourbières, étangs, mares, berges, prairies inondables ». (Site de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie)

❖ Boisements

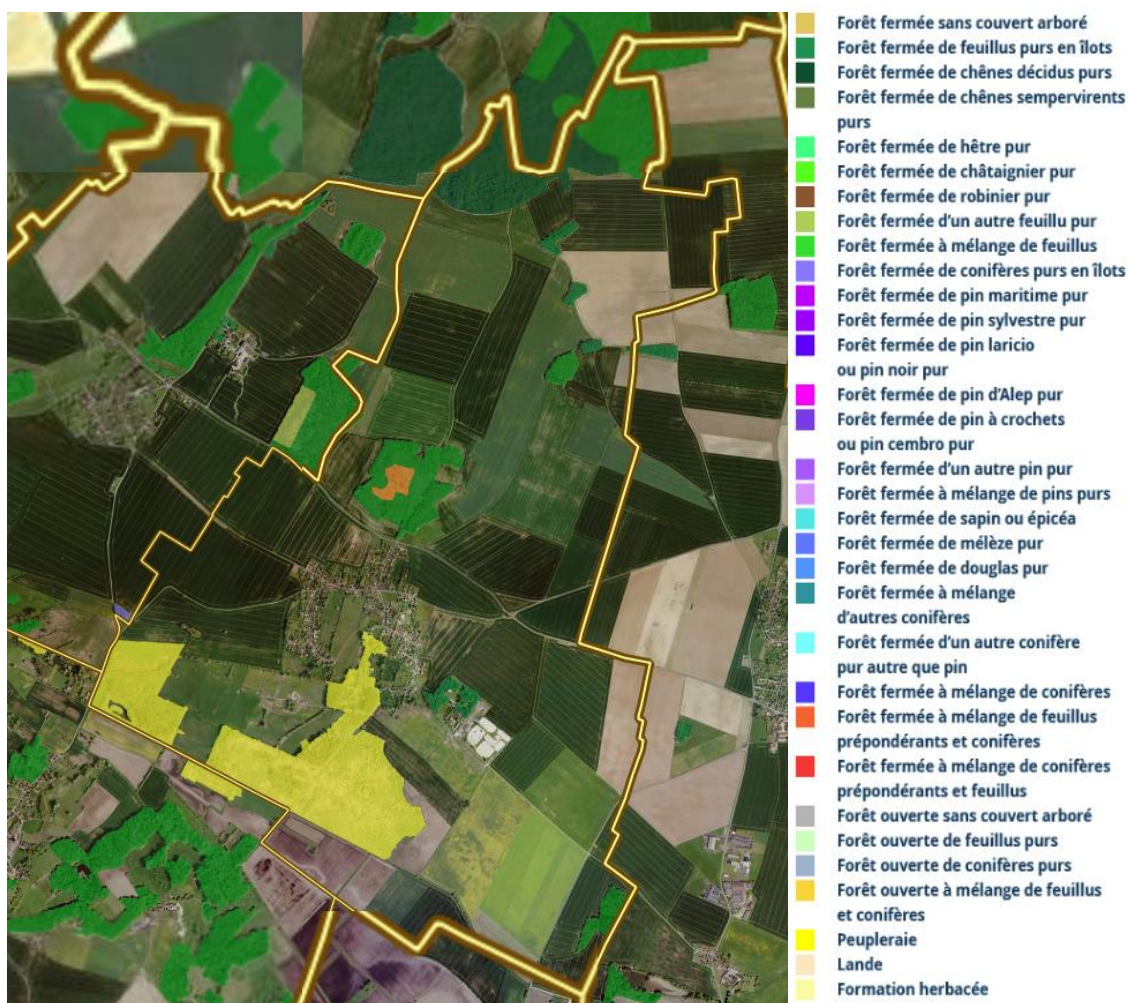
Le territoire compte environ 146 ha de boisements, répartis de la manière suivante :

Composition des boisements sur le territoire communal		
Type de boisement	Superficie (ha)	%
Arbres isolés et bosquets ruraux sur sols acides	0,82	1%
Arbres isolés et bosquets ruraux sur sols acides ou calcaires	2,33	2%
Formations arbustives, friches arborées et coupes forestières sur sols humides	13,15	9%
Forêts de conifères	41,16	28%
Forêts de feuillus	49,43	34%
Forêts de feuillus sur sols acides	21,01	14%
Forêts de feuillus sur sols calcaires	3,73	3%
Forêts de feuillus humide	14,37	10%
TOTAL	146,00	100%

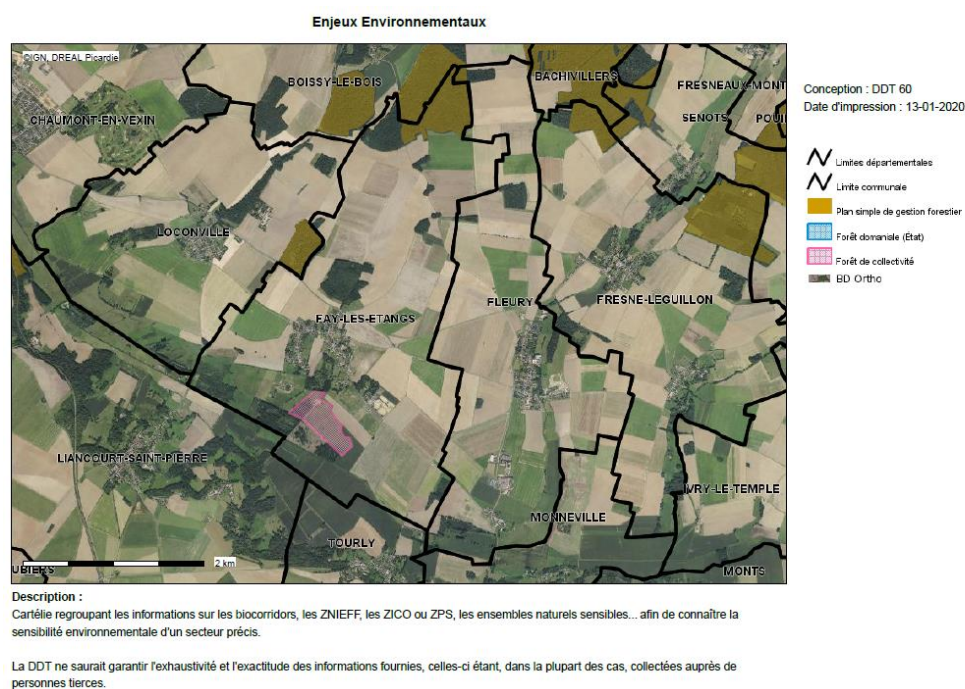
Source : Occupation du sol 2010 GéoPicardie

Comme le montre la carte suivante, des peupleraies sont présentes en fond de vallée. Autrement, ce sont les forêts de feuillus qui dominent.

Le territoire communal compte une forêt de collectivité au sud, et une forêt soumise à un Plan Simple de Gestion au nord.



Carte forestière (Source : IGN)



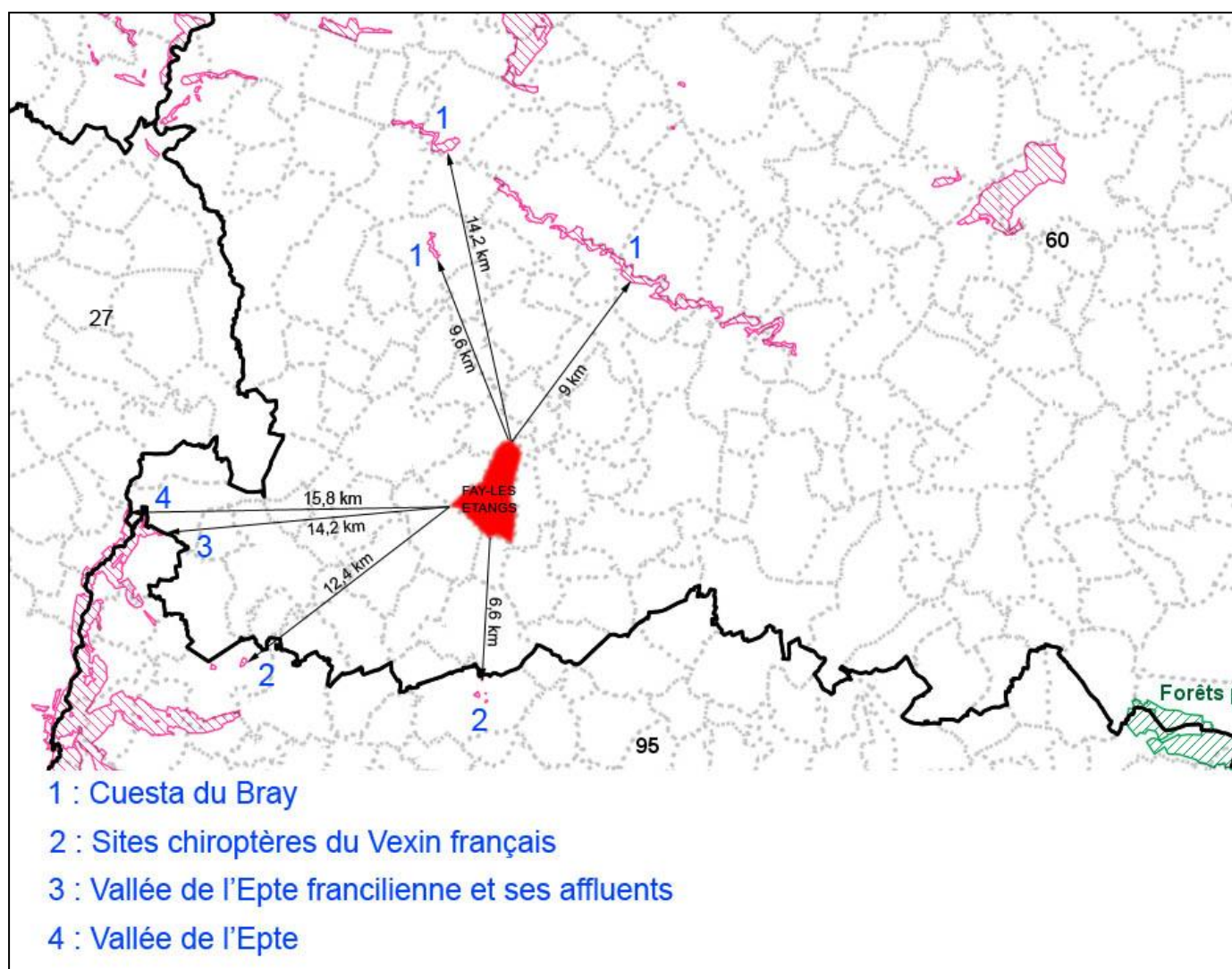
Statut et gestion des forêts (Source: DDT de l'Oise)

❖ Sites Natura 2000 à proximité (rayon de 15 km)

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux » ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de la commune de Fay les Etangs ne compte aucun site Natura 2000. Toutefois, il existe 4 sites Natura 2000 dans un rayon de 15 km :

- Sites chiroptères du Vexin Français (12,4 km)
- Cuesta du Bray (9 km)
- Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents (14,2 km)
- Vallée de l'Epte (15,8 km)

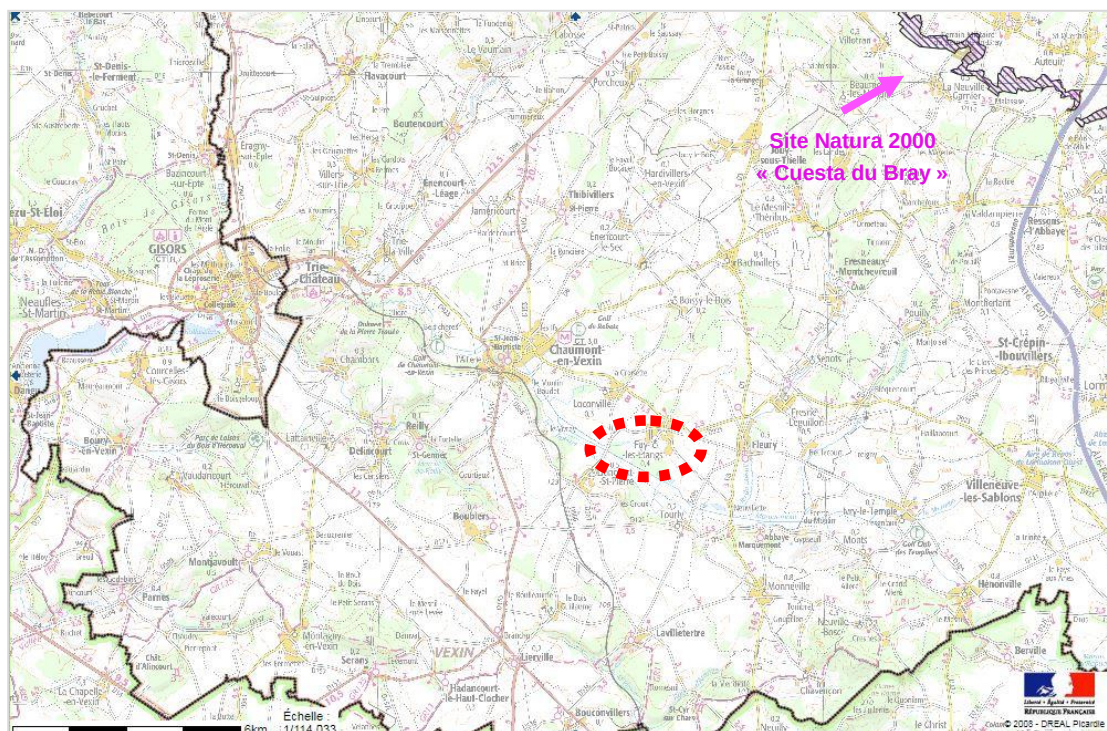
- Site Natura 2000 « *Cuesta du Bray* » (Picardie)

Ce site Natura 2000 constitue un corridor écologique important à la frontière picarde et normande. Cette cuesta surplombe d'une centaine de mètres la région bocagère du pays de Bray, et constitue un site exceptionnel de biodiversité.

L'originalité géomorphologique du site, l'affleurement de craie marneuse, les expositions froides nord-est dominantes expliquent le particularisme de cette cuesta.

La richesse du site est déterminée par la présence de pelouses de lisières calcicoles, qui sont en voie de disparition car le milieu est en voie de boisement prononcé. De plus, outre ses intérêts floristiques (flore de type montagnarde) et faunistiques (notamment avec la présence d'un papillon exceptionnel en Picardie, le Damier de la Sucisse), le site constitue un véritable couloir de passage privilégié pour de nombreuses espèces.

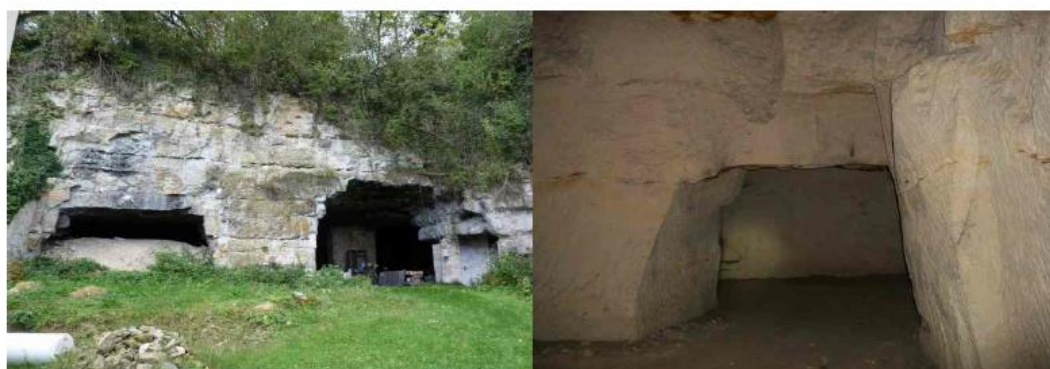
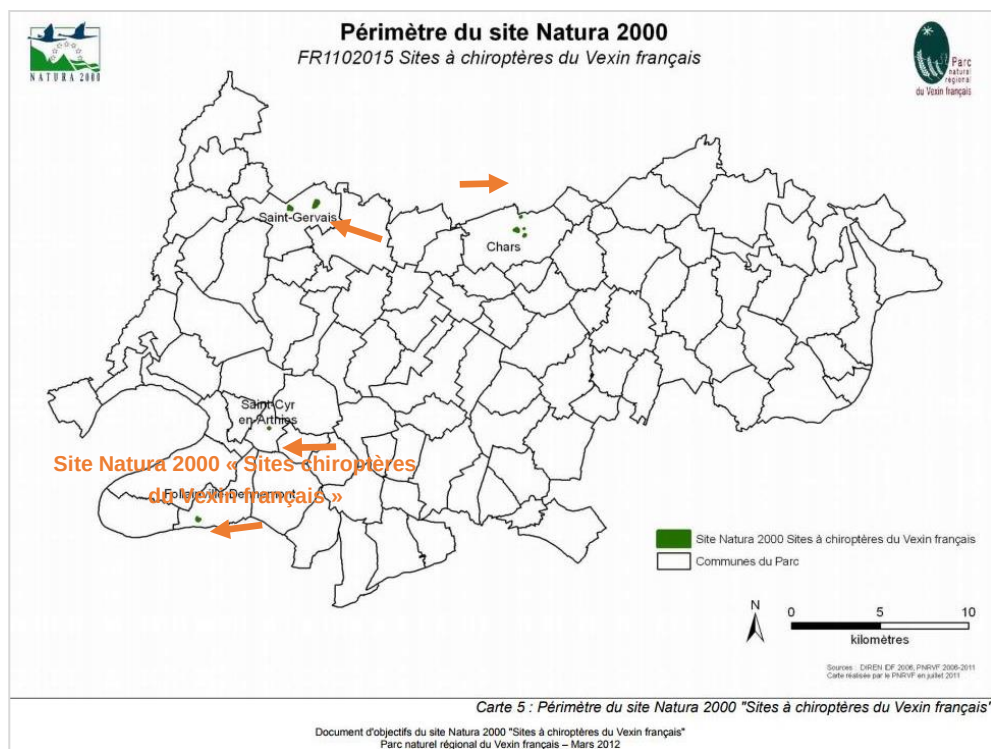
Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2013.



- Site Natura 2000 « Sites chiroptères du Vexin français » (Ile-de-France).

Ce site Natura 2000 concerne d'anciennes carrières souterraines, ou des cavités naturelles, abritant des chiroptères en hibernation ; il ne prend pas en compte les gîtes estivaux. Il s'étend sur quatre communes situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin français : Chars, Follainville-Dennemont, Saint-Cyr-en-Arthies, et Saint-Gervais.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 06 mai 2014.

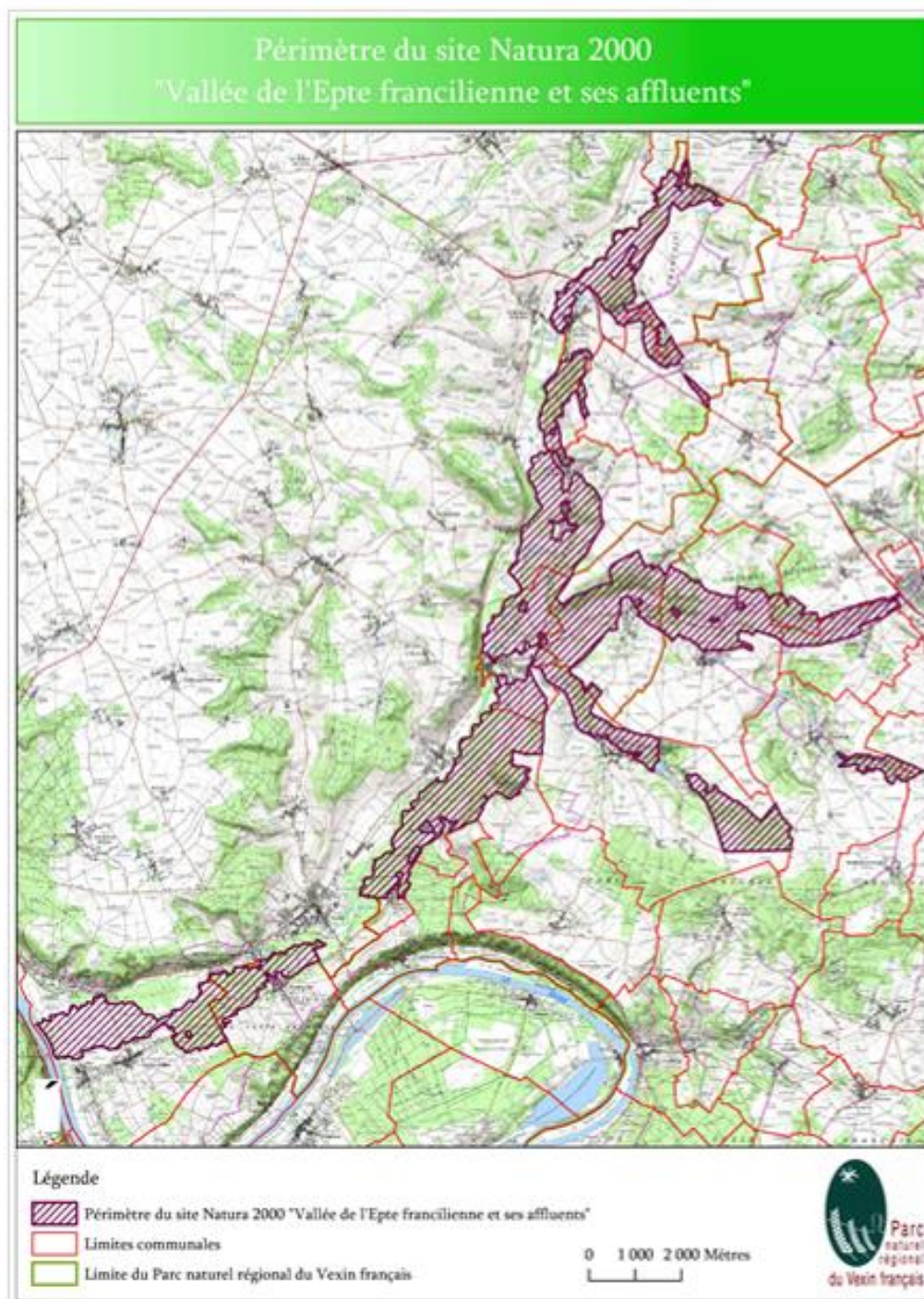


- Site Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » (Ile-de-France).

La rivière de l'Epte, sinueuse et rapide, a modelé le paysage par érosion, dessinant des coteaux à pentes relativement fortes qui contrastent avec le fond de vallée. La morphologie de la vallée de l'Epte et de ses affluents, accompagnée d'une activité rurale et agricole importante, se répercute sur les milieux naturels qui présentent une diversité et une richesse remarquables.

Ainsi, les rebords du plateau et les versants accueillent un ensemble de milieux secs (pelouses calcaires, formations arbustives, et boisements thermophiles), des zones marécageuses et des boisements, qui alternent avec des prairies humides pâturées dans le fond de vallée, alors que le lit du cours d'eau est couvert d'herbiers de grand intérêt floristique et piscicole.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 avril 2014.



- Site Natura 2000 « *Vallée de l'Epte* » (Haute-Normandie).

Le site appartient au complexe du bassin parisien constitué ici d'un vaste plateau crayeux, entaillé par la rivière de l'Epte et par la Seine. Le site comprend quatre types de milieux : des coteaux calcicoles avec pelouses à orchidées (Giverny) et des bois calcicoles, des grottes abritant des chiroptères, des herbiers à renoncules au sein de la rivière, et des bois alluviaux.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 08 avril 2011.



1.2.7 Climat, air et énergies renouvelables

1.2.7.1 Climat

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Les pluies sont réparties au cours de l'année. La pluviométrie diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0°C, juillet est le mois le plus chaud avec 17,6°C.

Les étés sont assez frais et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre) et se produisent souvent au cours de la nuit en raison du refroidissement nocturne formant de petites gouttelettes en suspension dans l'atmosphère.

La neige est présente 16 jours par an dont 8 répartis entre janvier et février, quand le vent est au Nord ou au Nord-est.

Les orages circulent en moyenne 18 jours par an dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de Sud-ouest qui apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur Sud-ouest, voire du Nord-est (bise), notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

1.2.7.1 Air

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre. Les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés,
- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proche des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais.
- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région. La moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 µg/m³ en 2000). Les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone.

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants (3 capteurs sur Amiens et 1 à Compiègne en 2000) font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller. La pollution par les particules fines fait certainement partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée. Le seuil d'alerte n'a jamais été atteint en région. Depuis 2001, le niveau d'information et de recommandation a été atteint 21 fois pour l'ozone (O₃) dont 11 lors de la canicule de 2003.

1.2.7.2 Energies renouvelables

Les principales sources d'énergie renouvelable mobilisables à Fay6les-Etangs, pourront être le solaire, la géothermie et la biomasse. L'éolien semble exclu puisque ce secteur du département de l'Oise n'est pas propice au développement de ce type de ressource. La biomasse apparaît comme un potentiel sur le territoire au regard des bois existants. Les coupes d'entretien du bois pourront permettre de mettre à disposition localement de la biomasse pour le fonctionnement de chaufferies bois.

1.2.8 Forme urbaine

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 a le souci de protéger au travers des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

1.2.8.1 Silhouette de l'agglomération

Le territoire communal se compose d'une unique entité urbanisée qui s'est développée dans la partie sud du territoire, entre la RD 923 et les zones humides.

Le village présente un aspect relativement compact. Sa forme très originale est le résultat de l'adaptation de l'homme à son environnement. L'urbanisation particulière du village, en fer à cheval, est aujourd'hui l'un des éléments de son identité. L'urbanisation s'est principalement développée de part et d'autre de trois axes : rue de l'Eglise, axe rue de Fay-les-Etangs à Liancourt / Rue de Lormeteau et l'axe rue des Sables/rue du Château.

1.2.8.2 Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

De manière générale les constructions du village sont peu perceptibles. La végétation est présente à la fois en fond de parcelle et au cœur de l'agglomération. Le village renvoie alors un aspect particulièrement végétal.

L'analyse de différentes photographies permet de formuler plusieurs constats :

- les lisières ouest et nord-ouest sont celles qui présentent, sur les vues éloignées, l'aspect le plus végétal. La végétation semble dense et les constructions sont relativement bien dissimulées. Sur les vues rapprochées, quelques constructions se devinent, dont l'église, mais aussi des constructions plus récentes. Toutefois, le secteur urbanisé renvoie encore une image très végétale.

Vue éloignée – lisière ouest (5)



Vue éloignée – lisière nord-ouest (6)



Vue rapprochée – lisière ouest (14)



Vue rapprochée – lisière ouest (15)



Vue rapprochée – lisière nord-ouest (16)



- les lisières est et sud-est sont marquées par les bâtiments du haras et du château, qui sont situés en dehors de la silhouette du village. Le pigeonnier se distingue clairement grâce à la forme particulière de sa toiture et à la couleur claire des pierres. Le village reste dissimulé par les boisements situés sur la propriété du château.

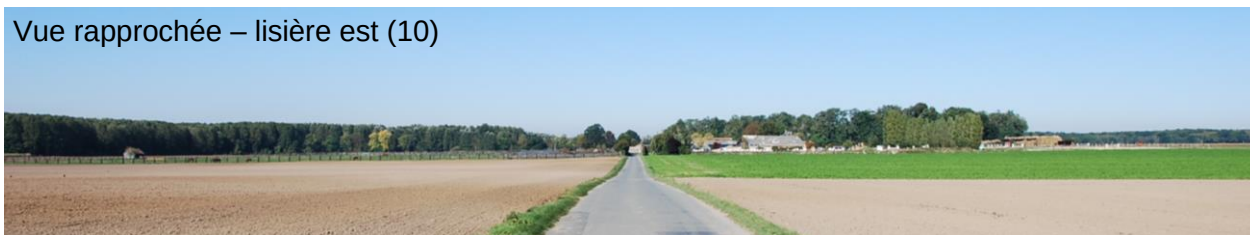
Vue éloignée – lisière est (3)



Vue éloignée – lisière sud-est (4)



Vue rapprochée – lisière est (10)



- les lisières nord et nord-est sont celles qui présentent l'aspect le plus minéral. C'est en effet sur ces vues éloignées que les habitations sont les plus visibles, de part leur gabarit, la couleur claire de leur toiture et de leur façade, mais aussi du traitement de leurs abords qui plus ou moins végétal permet une intégration plus ou moins harmonieuse des constructions.

Vue éloignée – lisière nord-est (1)



Vue éloignée – lisière nord-est (2)



Vue rapprochée – lisière nord (7)



Vue rapprochée – lisière est (8)

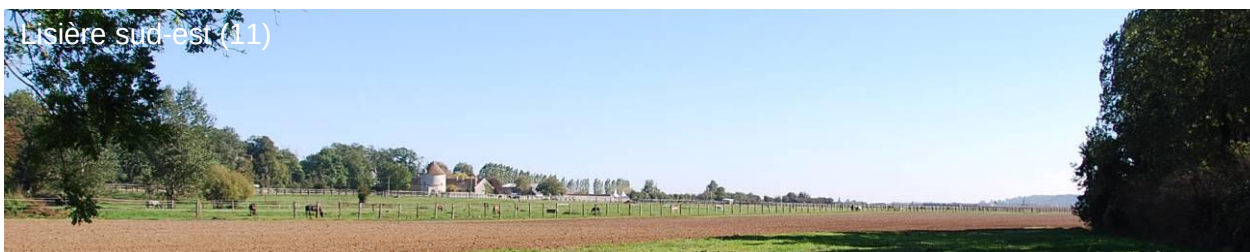


Vue rapprochée – lisière est (9)



- la lisière sud est marquée par la présence de pâtures. La végétation en lisières sud-est et sud est dense et dissimule le village. Seul le pigeonnier se distingue nettement.

Lisière sud-est (11)



Lisière sud (12)



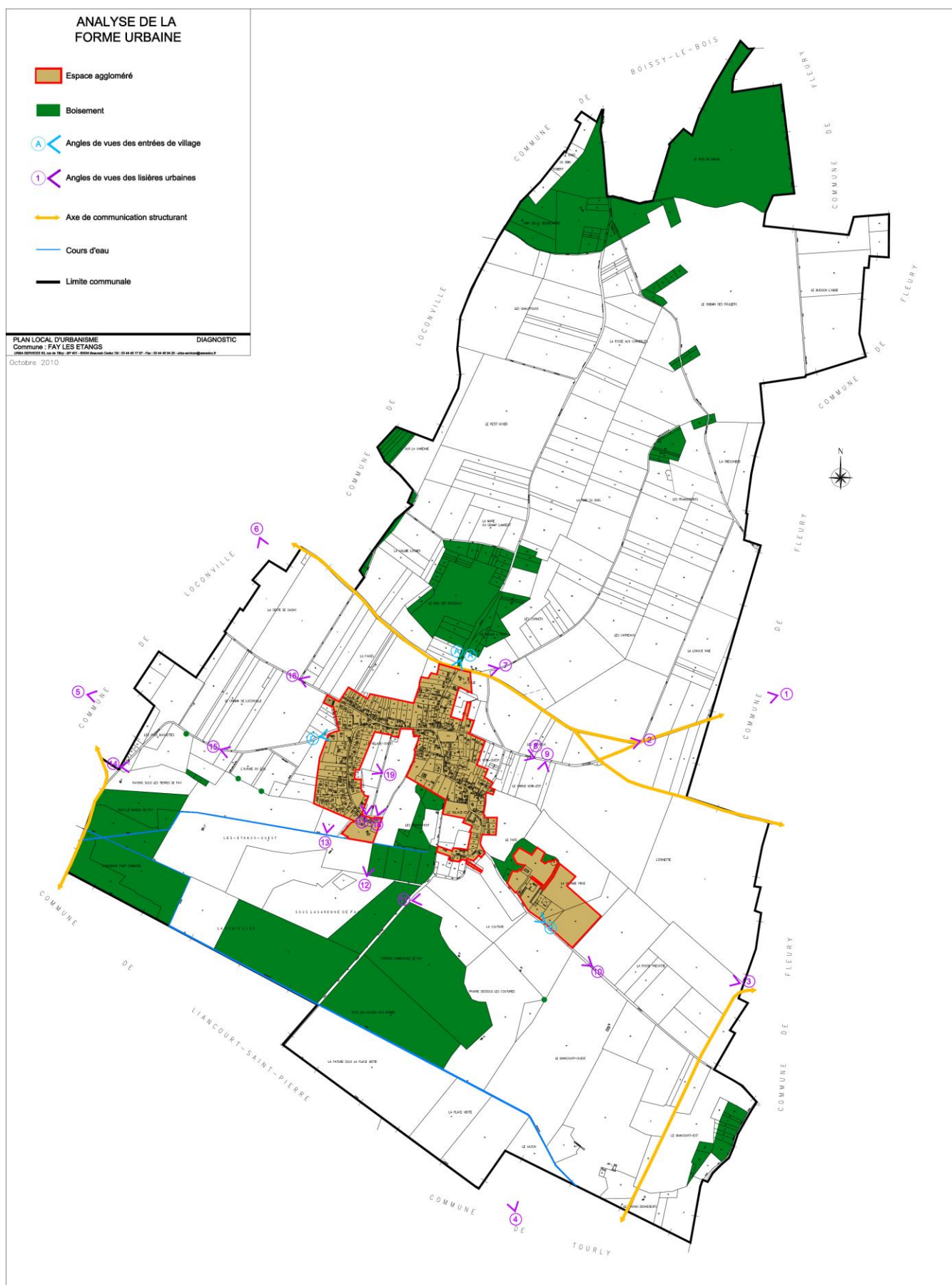
Lisière sud (13)



Quelques vues permettent d'appréhender le village en son cœur, de part et d'autre du chemin vert. Certaines mettent en évidence l'harmonie entre espace bâti et végétation (19), tandis que d'autres présentent au contraire des constructions qui par leur gabarit et les matériaux utilisés rompent avec l'harmonie générale du bourg (18).



✂ ***Le village renvoie l'image d'un bourg bosquet. Sa silhouette particulière (en fer à cheval) ne se découvre qu'une fois dans le village. Implanté dans une plaine agricole, où aucun élément ne vient fermer la ligne d'horizon, les lisières nord-ouest, ouest, nord-est et est sont très sensibles. Ce sont sur ces dernières que les constructions sont les plus visibles. Le traitement des fonds de parcelles joue un rôle fondamental dans l'image que renvoie le village. De manière générale, le village présente un aspect très végétal. Cette végétation assure une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage et témoigne du caractère rural du village.***



1.2.8.3 Entrées de bourg

L'étude des entrées de bourg a pour objet d'observer les vues de l'agglomération depuis les différents axes de communication qui y mènent et d'analyser l'effet d'annonce ou de « portes » de ces diverses entrées de village.

Le village comporte trois entrées :

- rue des Sables, au nord du village,
- rue du Château, à l'est du village,
- rue de Liancourt-Saint-Pierre à Fay-les-Etangs.



L'entrée rue des Sables correspond à l'entrée principale du bourg. Elle permet d'accéder au village depuis la RD 923. L'entrée dans le village est alors immédiate. Cette entrée très usitée, revêt un caractère relativement accidentogène.

L'entrée est, est de plus en plus utilisée par la population. Cette voie relie le village à l'axe emprunté pour se rendre vers Pontoise et la région parisienne (RD 506). L'entrée dans le village est ici progressive. On longe d'abord le centre équestre, puis le château, avant de pénétrer dans le village. Cette entrée présente un caractère rural et champêtre avec des haies de part et d'autre de la voie qui participent à la qualité de cette entrée de bourg. Les abords de la voirie ne font l'objet d'aucun aménagement.



L'entrée ouest est beaucoup moins utilisée. Elle est marquée par une haie de thuyas, véritable « mur vert ». L'image qu'offre ici le village est plus banale que celle de l'entrée est. Une haie à l'aspect plus naturel qualifierait davantage cette entrée.



1.2.9 Réseau viaire

Le réseau viaire constitue le squelette d'un village : c'est l'ensemble des voies, 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 bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

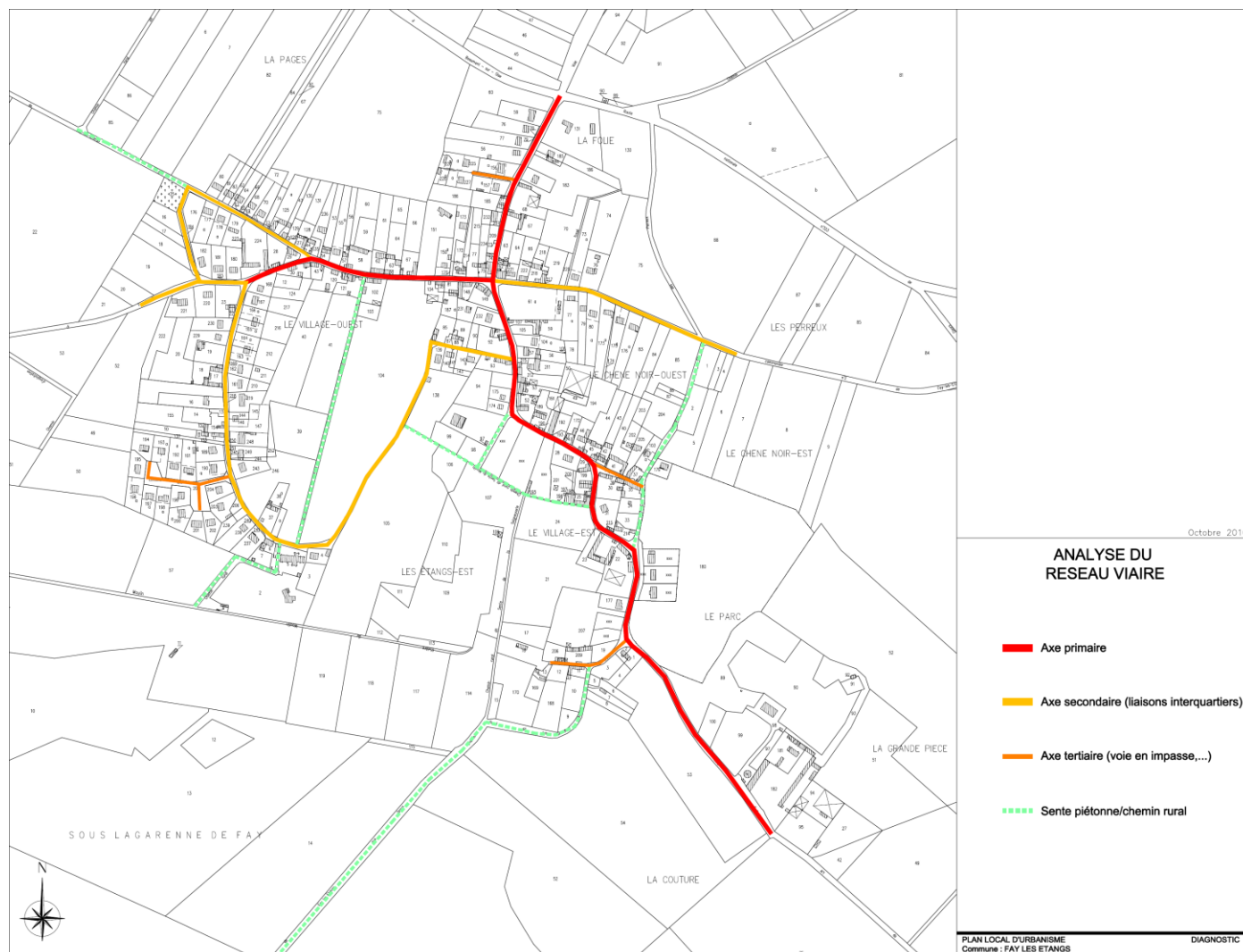
A l'échelle du village, la forme urbaine est largement façonnée par la rue du Château, la rue de Lormeteau et la rue Corneboeuf. Cet axe a été historiquement le support d'une urbanisation linéaire. On y retrouve la structure originelle du village.

Toutefois, l'impression qui domine lors de l'analyse du réseau viaire n'est pas celle d'un village-rue. Cela s'explique par le rôle des axes secondaires dans la structuration du réseau. Un axe en particulier a été identifié, formé par la rue de l'Eglise et la rue de l'Ouest. Il se présente sous la forme d'une boucle permettant de circuler dans le village.

La commune dispose de quelques rues en impasse : la rue Mousseline, la rue du Chêne noir, la voie communale de Fay-les-Etangs à Loconville, l'impasse La Pages et la rue des Marais.

Par ailleurs, cette analyse met en exergue le réseau dense de chemins ruraux. Ils permettent une desserte des espaces agricoles, mais ce sont aussi des lieux de promenades pour les habitants. Ils témoignent du caractère rural de la commune. Certains d'entre eux constituent des axes de circulation à l'intérieur même du village (chemin vert, sente du moulin etc.). La sente de la Seigneurie, sente communale, n'existe plus. Elle a été transformée en fossé communal.

Par ailleurs, le terrain de la salle des fêtes est toujours ouvert aux piétons, qui peuvent alors rejoindre la rue de l'Eglise à partir de la rue du Château en traversant le terrain de la salle des fêtes.



Enfin certains de ces chemins ruraux sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il s'agit de la « voie communale n°8 de Fay-les-Étang à Loconville », de la rue Corneboeuf, la rue des Sables, la « voie communale n°3 de Fay-les-Étang à Boissy-le-Bois ».

1.2.10 Bâti existant

1.2.10.1 Analyse de la 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 commune est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. Le plan présenté ci-après offre une radiographie complète de la trame bâtie.

A travers l'analyse de la trame bâtie du village, se dégagent différentes occupations du sol ; la trame bâtie n'est pas homogène selon les secteurs et les constructions qui les composent.

La densité peut être considérée comme forte sur la rue du Chêne Noir et sur certaines séquences des rues du Château, Mousseline, des Sables, de Lormeteau, et Corneboeuf. Les constructions se distinguent :

- par leur forme toute en longueur (longère) en forme de L ou de U,
- leur implantation par rapport à la voie (à l'alignement par la façade ou le pignon ou en très léger retrait), et par rapport aux limites séparatives (accolées aux constructions voisines ou en très léger retrait).

C'est le bâti ancien qui s'est développé sur ces secteurs. Les voies de desserte, dont les limites ne figurent pourtant pas au plan, se distinguent parfois nettement (rue Corneboeuf notamment).

La densité peut être jugée comme moyenne sur tout ou partie des rues des Sables, de Lormeteau, de l'Eglise et des voies communales de Fay-les-Etangs à Loconville et de Liancourt-Saint-Pierre à Fay-les-Etangs. Les constructions prennent une forme relativement carrée comparée au bâti ancien. Il s'agit de bâti pavillonnaire récent. L'implantation en milieu de parcelle des pavillons ne permet pas toujours de distinguer les voies de desserte. Le lotissement des Marais s'identifie aisément par sa configuration originale en impasse. Ce type d'urbanisation a eu tendance à engendrer auprès de la population un certain repli sur soi. Les extensions aux extrémités du village renvoient une impression de diffusion des constructions dans l'espace.

L'analyse de la trame bâtie permet également de distinguer des constructions particulières : le château, les équipements publics, les bâtiments agricoles de type hangar, l'église.

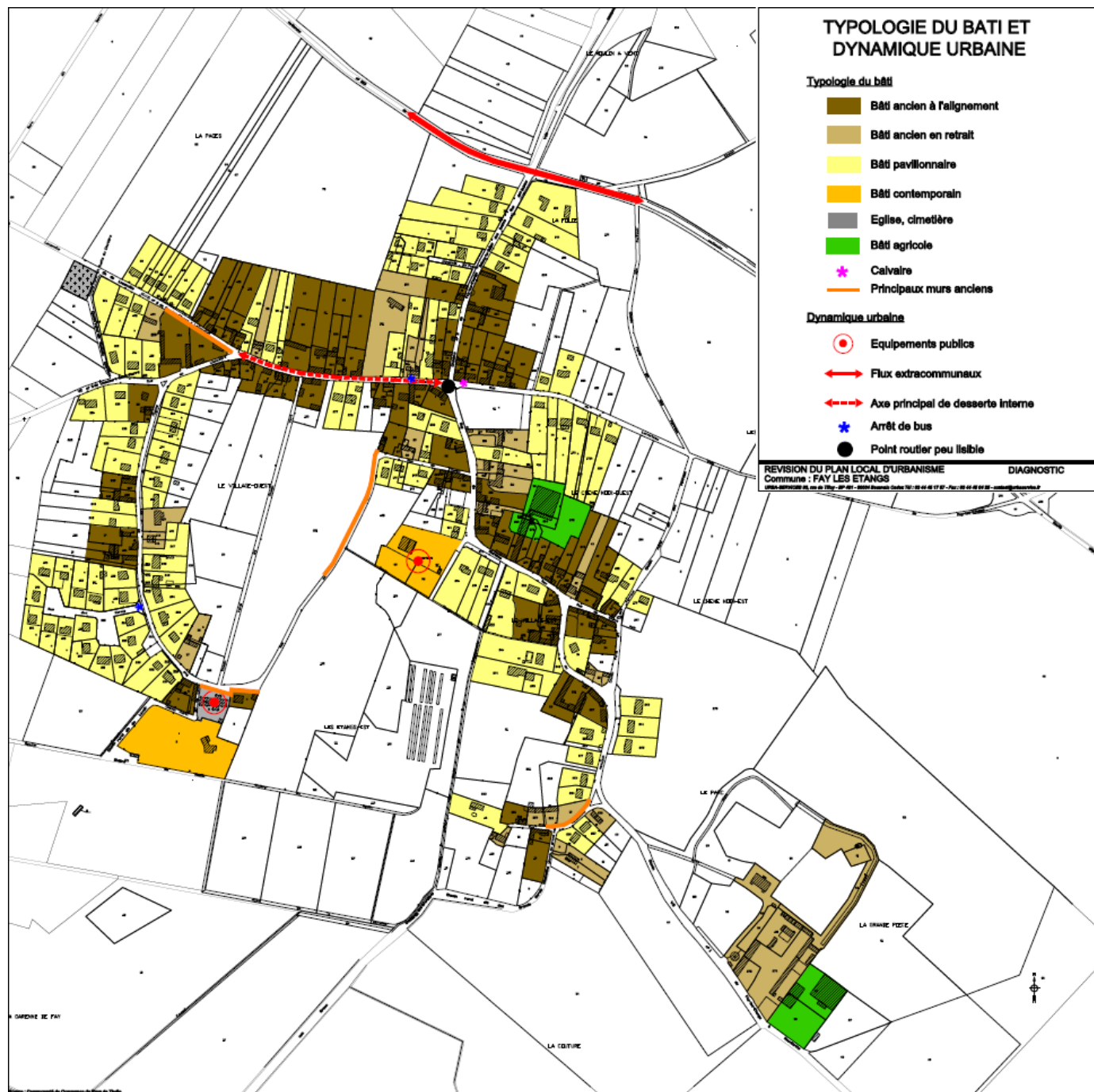
Certains écarts bâtis se détachent de l'espace aggloméré du village, notamment le château et le haras. Leur implantation au-delà des lisières du village se confirme.



✎ L'analyse de la trame bâtie permet de constater que le tissu bâti est relativement hétérogène. Seules quelques séquences de bâti ancien sont présentes au sein du village mais ne créent pas de centre bourg. En effet, les inclusions du bâti pavillonnaire entre les constructions plus anciennes sont nombreuses. En outre, les secteurs de développement récents se distinguent nettement aux extrémités du périmètre aggloméré. Le plan de la trame bâtie rend compte de la forme particulière du village en fer à cheval, avec un centre aujourd'hui vide de toute construction.

1.2.10.2 Typologie du bâti

L'analyse du bâti selon différentes typologies doit permettre, d'une part, de présenter les différentes caractéristiques architecturales du bâti et, d'autre part, de dégager différentes « ambiances » à l'échelle du village.



Le bâti patrimonial et le petit patrimoine

La commune possède quelques éléments bâtis de grande qualité pouvant être considérés comme des témoins de l'histoire de la Commune : le Château, le pigeonnier et l'église. De petits éléments bâtis alimentent également le patrimoine urbain de la commune (calvaires, murs, etc.).



Le bâti ancien

Le bâti ancien est majoritairement implanté à l'alignement de la voie, soit par la façade soit par le pignon. La sensation de front bâti est présente sur certaines séquences du village. Lorsque le bâti est implanté en retrait de la voie, ce sont les murs de clôtures qui assurent l'impression de front bâti. Les clôtures de type haies bocagères assurent une continuité visuelle mais engendrent nécessairement un tissu urbain plus végétal.

Les constructions anciennes sont composées soit d'un rez-de-chaussée et de combles aménagées ou non (R+C), soit d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagées ou non (R+1+C). Les toitures sont principalement à deux pans. Les toitures des habitations les plus massives (maisons de maîtres) présentent quant à elles 4 pans.



Les matériaux utilisés témoignent de la situation géographique de la commune, c'est-à-dire à la limite du Pays de Thelle et du Vexin Français. En effet, les matériaux traditionnels des deux régions sont utilisés : torchis, silex et brique pour le Pays de Thelle, et pierre calcaire en moellon ou de taille pour le Vexin.

Les toitures sont majoritairement en petite tuile plate en terre cuite. Sur certaines constructions, les embarrures des tuiles faitières (mortier qui scelle les tuiles entre elles) sont particulièrement visibles. C'est une des caractéristiques architecturales du département, en particulier dans le Vexin et le Valois. La toiture de la mairie et des maisons de maître sont en ardoise. Dans ce cas, les raccords sur les pignons et les faîtages peuvent être réalisés en zinc.

La symétrie des percements en façade et en toiture est remarquable. Elle assure une harmonie dans les constructions. Les ouvertures en façade sont généralement plus hautes que larges. Les volets sont en bois pleins et marqués par deux ou trois barres transversales, caractéristique des volets picards. Certains volets sont persiennés.

Suite à des travaux de rénovation, les ouvertures présentent aujourd'hui d'autres caractéristiques : volets en bois plein en écharpes, ou volets roulants en PVC. L'installation des coffres des volets roulants à l'extérieur peut détériorer l'harmonie des façades.

Les ouvertures en toiture prennent principalement la forme de lucarnes dites à la capucine (à 3 pans), pendantes (lucarne à foin), rampantes ou à bâtière. Certaines ouvertures en toiture apparaissent disproportionnées par rapport à la toiture et au volume de la construction.

Les matériaux utilisés pour les murs de clôtures reprennent le plus souvent ceux des constructions principales : briques, silex et pierre calcaire en moellons ou de taille.



Le bâti récent de type pavillonnaire

Des extensions de type pavillonnaire se distinguent nettement aux extrémités du village. Le bâti est majoritairement implanté en milieu de parcelle, en retrait de la voie et des limites séparatives. Les clôtures et le traitement des limites de parcelles ont alors un rôle fondamental dans l'image que renvoient les secteurs pavillonnaires.



Le traitement des clôtures est très hétérogène :

- lisses en béton relativement perméable et permettant de percevoir les espaces privés enherbés,
- haies végétales d'aspect plus ou moins naturel en fonction des essences utilisées,
- soubassement en briques surmonté de grillage ou de grille en fer,
- murs de parpaings,
- murs anciens rénovés.

Les constructions sont de type R+C ou R+1+C.

Les formes des toitures sont très hétérogènes : pignon à demi-croupe, pignon retourné, toitures à 2 pans ou à 4 pans.

Les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits principalement lisses aux tonalités claires ou très colorées.

Les matériaux utilisés en toiture divergent également. C'est majoritairement la tuile mécanique plate qui est utilisée. La palette de couleur en toiture est très large. Si certaines couvertures rappellent les couleurs de la petite tuile plate en terre cuite ou celles de l'ardoise, d'autres présentent des couleurs beaucoup plus claires, ou des tons plus vifs (rouge). La tuile mécanique avec côtes verticales est parfois utilisée.

Les ouvertures en toiture présentent des formes très diverses, contribuant ainsi à multiplier le type de constructions sur la commune : lucarne capucine, lucarne jacobine (à 2 pans), lucarne à demi-croupe, lucarne rampante, châssis de toit basculant etc.



Le bâti agricole

Le bâti agricole est très restreint sur la commune. Deux hangars sont situés dans l'enveloppe agglomérée du village, mais ont peu d'impact sur le paysage urbain. Ils sont effectivement peu visibles de la rue.

La ferme qui se situe en entrée est du village est excentrée du reste de l'agglomération. Elle prend place dans d'ancien bâtiment en pierre et brique. Des hangars sont présents pour le fonctionnement du haras.

Les bâtiments publics

La mairie et l'école prennent place dans des bâtiments anciens en brique.

Le bâti contemporain

La salle des fêtes présente une architecture très contemporaine par sa forme et ses matériaux de constructions : bardage métallique, surface vitrée et bois. Elle s'intègre bien au paysage environnant.

Une construction à usage d'habitation présente également une forme très contemporaine mais reste très peu visible.

❧ ***L'analyse de la typologie du bâti permet de constater que le tissu bâti ancien est encore relativement bien conservé sur la commune. Il a cependant déjà été modifié par des opérations de rénovations successives, qui n'ont pas toujours tenu compte des caractéristiques architecturales du Pays de Thelle ou du Vexin. Cette analyse met également en évidence la grande hétérogénéité du bâti de type pavillonnaire.***

1.2.11 Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

L'analyse de la photographie aérienne amène un premier constat : les espaces cultivés sont présents au sein même de l'espace bâti.

Par ailleurs, des boisements sont situés à proximité de l'espace bâti au nord (Bois des Bouleaux), et au sud du village (peupleraies).

Les espaces privés alimentent la trame végétale de la commune. Elle peut prendre la forme de zones arborées. Des parcelles boisées ou des fonds de parcelles boisés sont aisément identifiés au sein même de l'espace bâti : au château ainsi qu'à l'arrière des constructions rue de l'Eglise et rue Corneboeuf par exemple.

Dans le bâti pavillonnaire, les espaces privés à l'avant des constructions sont souvent engazonnés et ou plantés, et complètent également la trame végétale. Ils valorisent les espaces libres aux abords des constructions. A l'intérieur de l'espace aggloméré, ces espaces sont plus ou moins visibles en fonction de la transparence des clôtures et des portails.

Les clôtures alimentent directement la trame végétale. Certaines haies marquent particulièrement le paysage communal : en entrée est du village ainsi que rue de l'Eglise à la sortie de la rue de l'Ouest par exemple.

Les espaces publics traités de manière végétale alimentent également la trame végétale intra-urbaine de la commune : le chemin vert, les accotements enherbés rue Corneboeuf, l'espace autour de la salle des fêtes ou aux abords de l'église, la place au sein du lotissement des marais etc. Ces aménagements prennent principalement la forme d'étendues engazonnées entretenues.



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.

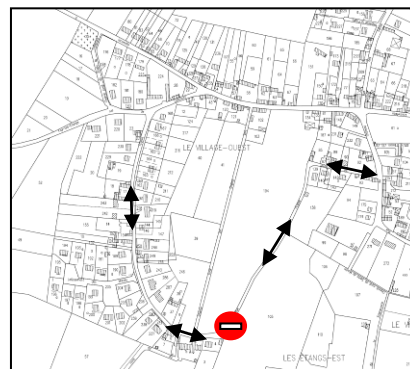
Analyse globale de la dynamique du village

Fay-les-Etangs est une commune principalement résidentielle. Elle ne dispose pas de commerces mais accueille cependant le siège de quelques petites entreprises. C'est l'école qui constitue le principal facteur de dynamisme dans la commune.

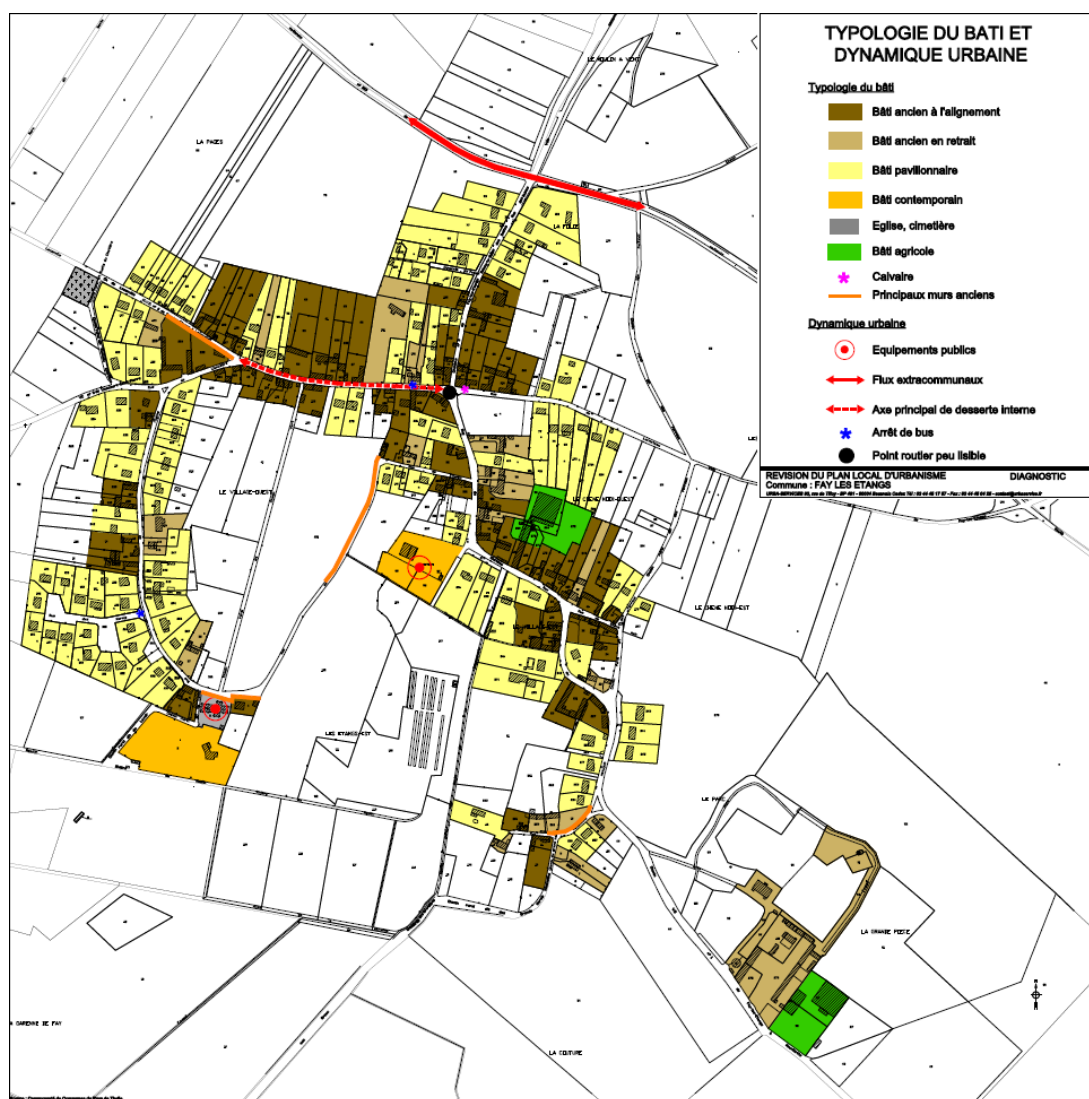
La commune de Fay-les-Etangs ne possède pas de centre bourg en tant que tel. Les principaux équipements publics - la mairie ainsi que l'école - sont concentrés autour de l'église mais se trouvent excentrés par rapport au cœur du village. La salle des fêtes est située rue du Château, soit un peu plus au cœur du village. Elle propose un autre secteur structurant à l'échelle de la commune.

En termes de déplacement intra-communal, le sens de circulation des rues de l'Eglise et de l'Ouest, justifié pour des raisons de sécurité, ne favorise pas la lisibilité du tissu urbain. Il accentue davantage l'impression d'isolement de la mairie, de l'école et de l'église. En effet, au-delà de la mairie, la rue de l'église est en sens interdit.

De plus, cette organisation oblige les véhicules à effectuer un demi-tour face à la mairie. Or, l'aménagement de la voie ne permet pas actuellement de réaliser cette manœuvre en sécurité, en particulier pour le bus scolaire.



Le croisement des rues des Sables, de Lormeteau, de Corneboeuf et du Château peut être considéré comme central. Il est cependant assez peu lisible. Malgré la signalisation existante il reste difficile de se repérer. Ce sentiment est accentué du fait que l'îlot entre les rues de Lormeteau et du Château ne soit pas urbanisé.



1.2.13 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 de la voie, du réseau d'eau, nature de la défense-incendie, conditions de l'assainissement),
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétations, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, voies de communication etc.), 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.

Ces espaces libres, appelés « dents creuses », représentent moins d'une vingtaine de constructions, étant rappelé que certains terrains font l'objet d'emplacements réservés au PLU en vigueur.

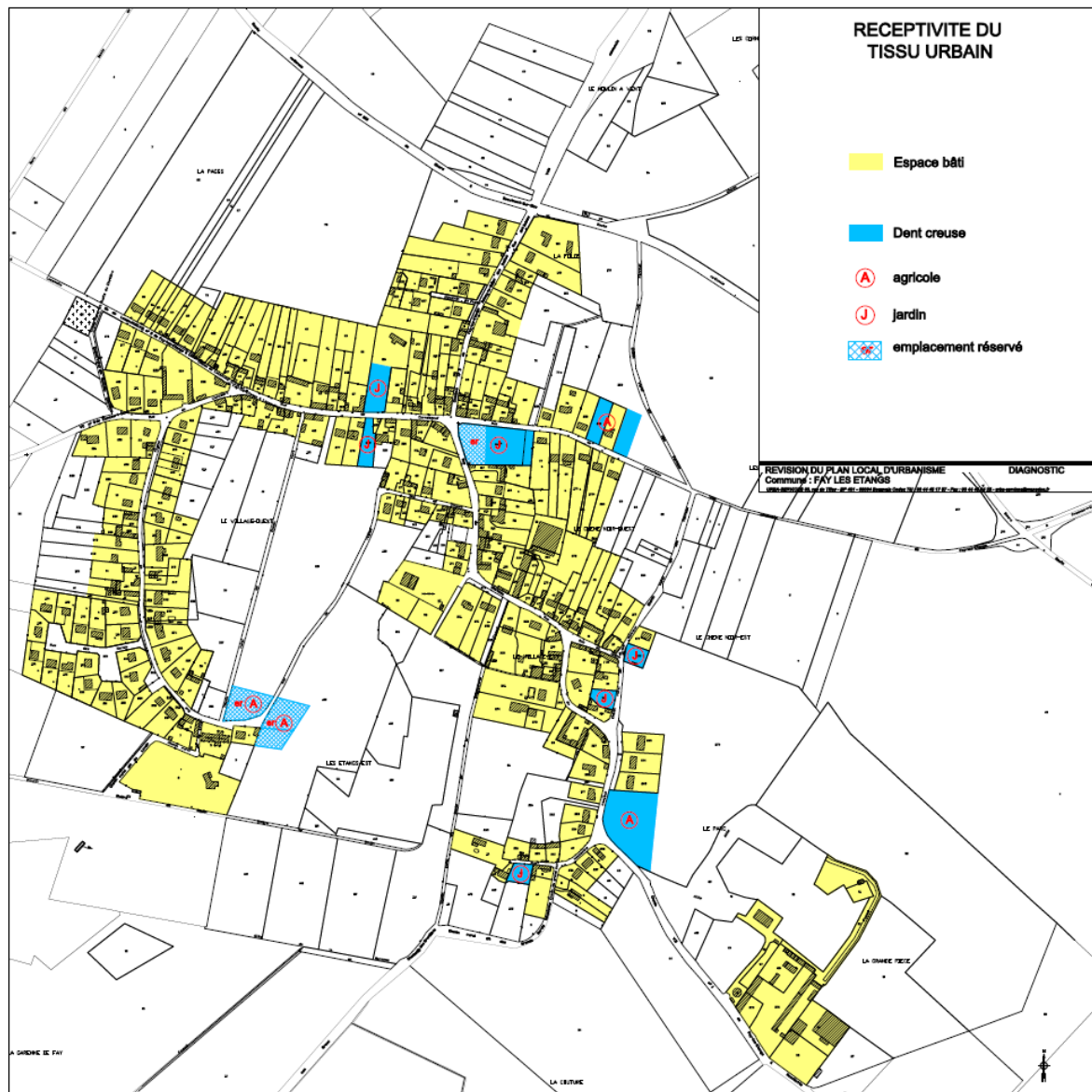
La commune dispose également de secteurs, encore non desservis par les réseaux, pouvant accueillir potentiellement de nouvelles constructions. Ces secteurs sont appelés îlots fonciers.

La zone située en plein cœur du village, de part et d'autre du chemin vert et de la rue de l'église, constitue un îlot foncier d'une surface très importante. Sa position centrale en fait un secteur d'aménagement intéressant et précieux pour l'avenir du village.

Par ailleurs, des extensions en marge immédiate du village sont également envisageables, au Nord-Ouest du village en particulier (rue de Lormeteau).

Si le potentiel d'accueil direct est limité, les potentiels d'accueil à plus long terme sont conséquents, notamment si l'on considère la superficie de l'îlot central.

Comme le montre la carte en annexe, de nombreux terrains ont aujourd'hui une vocation agricole, en particulier l'îlot central et les parcelles situées en périphérie. Les quelques terrains à usage de jardin sont situés rue de Lormeteau et dans l'îlot central pour ¼ environ.



1.2.14 Evolution de l'urbanisation et consommation d'espaces

L'objectif d'économiser le foncier est posé par le Grenelle de l'Environnement afin de lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Le rôle des documents d'urbanisme est renforcé par les lois portant engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010. L'obligation de présenter un bilan de l'artificialisation des terres depuis la dernière révision du document (ou à défaut sur les 10 dernières années), de fixer des objectifs de limitation des consommations à venir et de réaliser un suivi régulier de leur mise en œuvre nécessite des indicateurs fiables.

La cartographie présentée a été réalisée à partir des plans du PLU dont l'élaboration avait commencé en 2010 et des vues aériennes de 2006/2010 ; elle permet une analyse assez fidèle de l'évolution de l'urbanisation et de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La cartographie nous montre que depuis 2009, l'évolution du territoire a conduit à une consommation d'espaces.

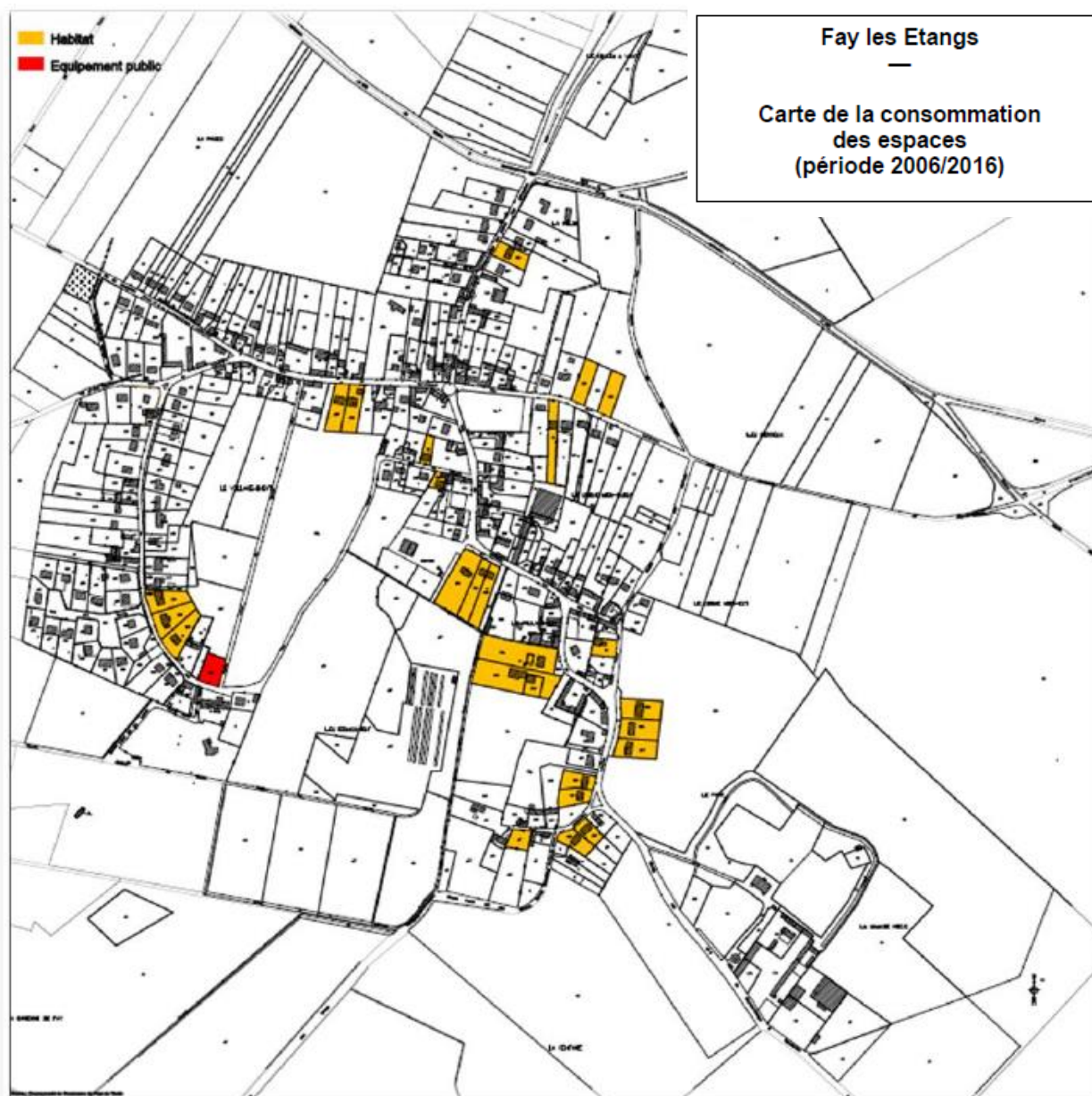
Le tableau ci-après permet d'avoir un bilan chiffré de cette consommation.

Espace urbanisé sur la période 2006/2016	Superficie (m ²)	%
Espace agricole	24 132	81,10 %
Espace naturel ou jardiné	5 616	18,90 %
Espace forestier	0	0 %
Espace déjà bâti ou aménagé	0	0 %
TOTAL	29 748	100 %
Espace situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	26 911	90,50 %
Espace périphérique	2 837	9,50 %
TOTAL	29 748	100 %

On constate qu'une grande majorité des terrains utilisés étaient précédemment à vocation agricole (>80 %). 3 ha ont été consommés sur la période 2006/2016 ; la plupart des terrains sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

VOCATION	SUPERFICIE (m ²)	%
Agricole	0	0
Habitat	28 832	96,92
Activité	0	0
Equipement	916	3,08
TOTAL	29 748	100

Le tableau ci-avant et en évidence le type de construction accueilli sur le terrain. A l'exception d'un terrain en face de la mairie qui servi à réaliser une placette de retournement pour les cars de ramassage scolaire, tous les autres terrains ont reçu une construction à usage d'habitation. Pour mémoire, 19 habitations ont été réalisées sur la période 2006/2016.



Evolution des espaces agricoles



1.2.15 Contraintes

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 du bourg ou 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, à l'exception des principales lignes de talweg qui sont reprises. Les contraintes topographiques et environnementales, qui sont rappelées pour mémoire ci-après, sont développées dans des chapitres précédents.

1.2.15.1 Les contraintes naturelles

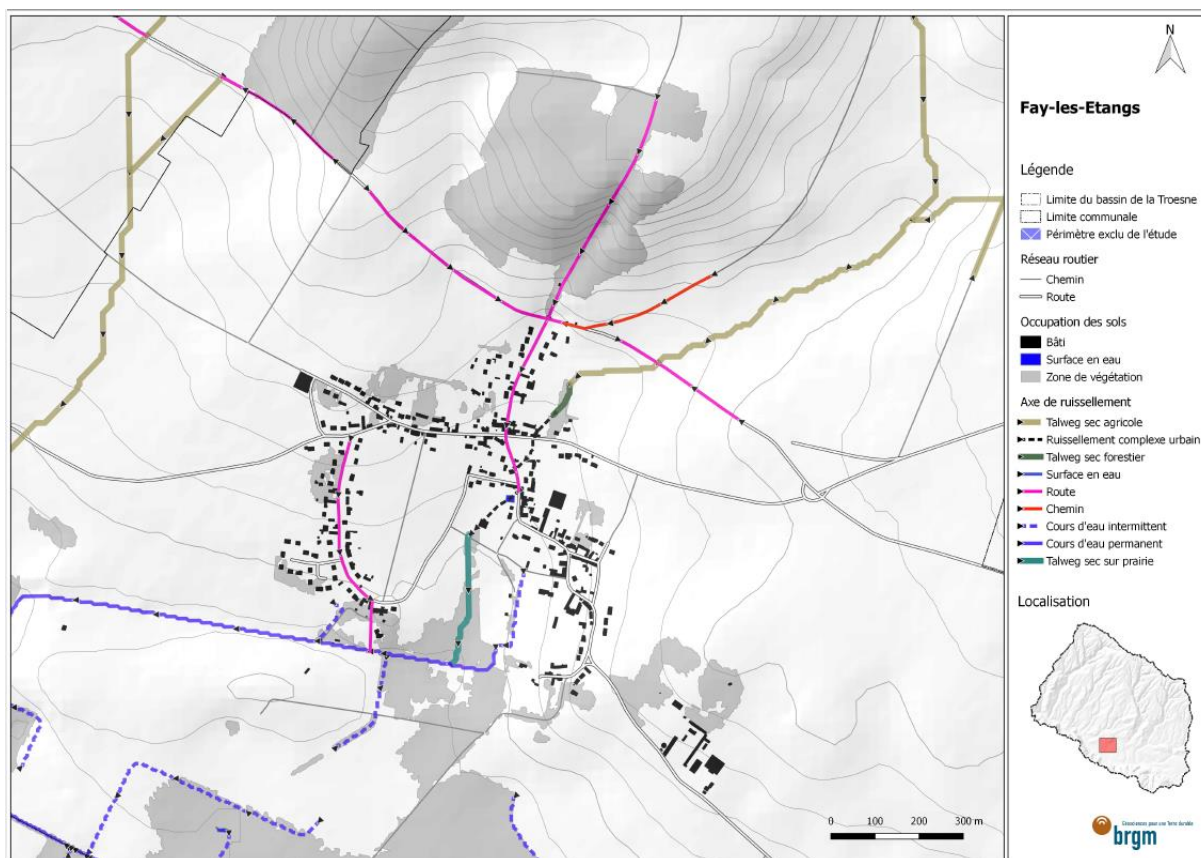
Le territoire de Fay-les-Etangs n'est concerné par aucune reconnaissance environnementale (voir chapitre 1.2.6. sur les milieux naturels).

Le sud du territoire est reconnu comme zone humide. Une zone humide est un « milieu plus ou moins gorgé d'eau douce ou saumâtre, temporairement ou en permanence, et dont la végétation a un caractère hygrophile (qui absorbe l'eau) marqué : marais côtiers, vasières, prés salés, estuaire, ruisseaux, tourbières, étangs, mares, berges, prairies inondables ». Cette zone humide est reportée sur le SDAGE Seine-Normandie. Rappelons que « Fay » désigne en ancien français hêtraie. Fay-les-Etangs, nommé Fay jusqu'en 1965, était au XVI^e siècle un lieu de pisciculture où l'on se déplaçait en barque.

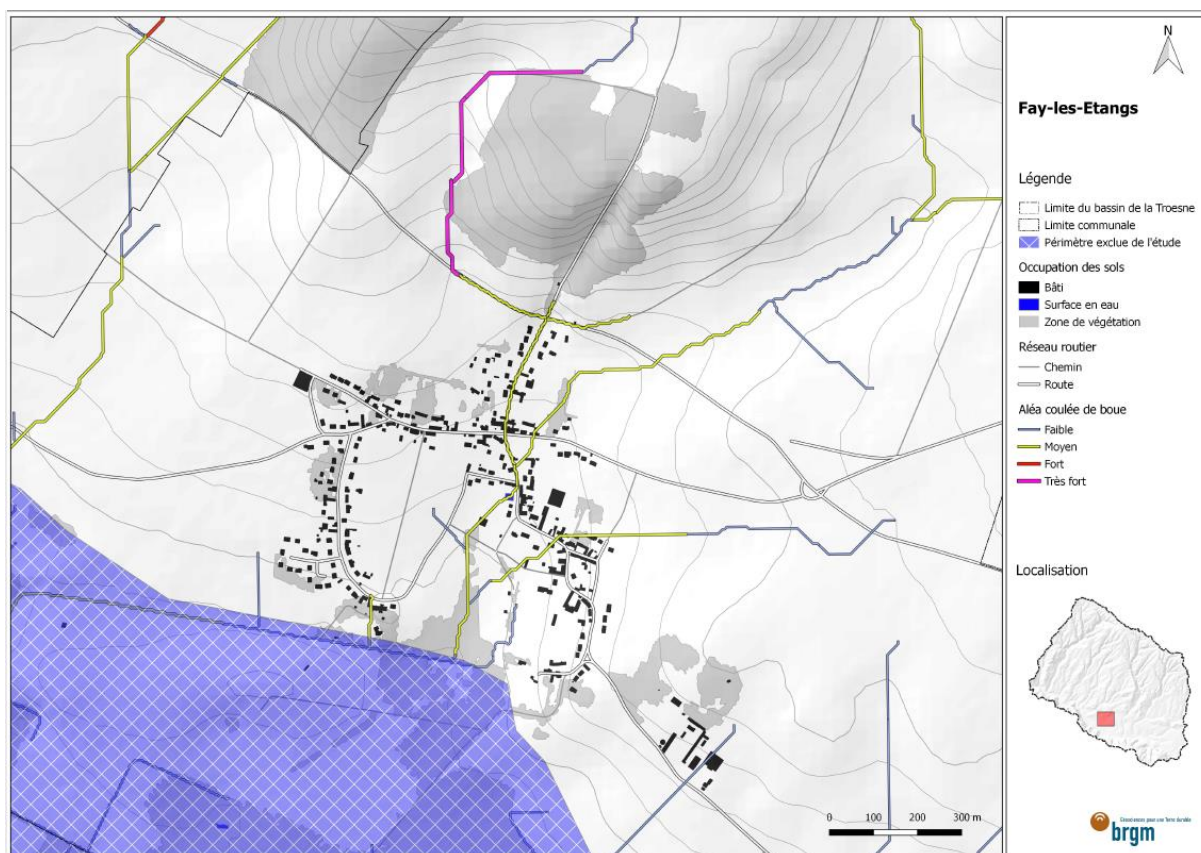
Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du relief communal, le village Fay-les-Etangs est assujéti à un risque de ruissellement. En effet, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (voir chapitre 1.2.2. sur la topographie), plus de 20% de la surface d'un des bassins versants qui concerne l'espace aggloméré présente une pente supérieure à 5 %.

Ces éléments ont récemment été complétés, par une étude complémentaire intitulée « évaluation du risque ruissellement et coulée de boue sur le bassin versant de la Troësne », finalisée en décembre 2018, et disponible via le lien suivant : <http://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Les-risques-naturels-et-technologiques/Les-documents-relatifs-aux-risques/Risques-naturels/Etudes-sur-les-risques-inondations/Etude-sur-le-bassin-versant-de-la-Troesne>

Sur le territoire communal, les cartographies qui en découlent sont les suivantes :



Atlas des axes de ruissellement



Atlas de l'aléa ruissellement et coulée de boue



Atlas du risque de ruissellement et coulée de boue



Atlas des propositions d'action

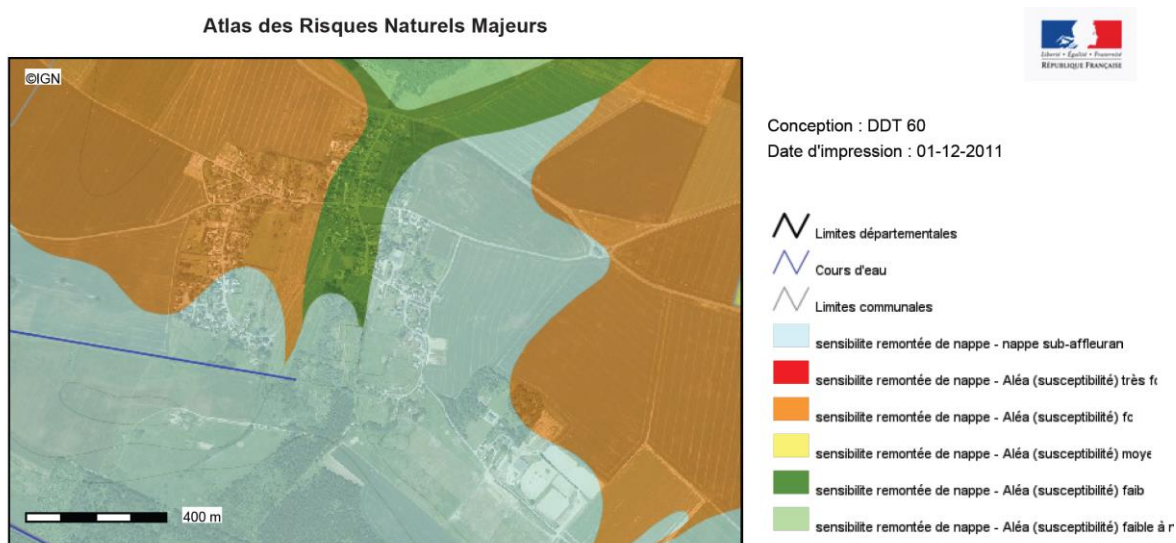
Sur la base de cette étude, les services de l'Etat préconisent une inconstructibilité, pour les talwegs secs, les axes d'alea fort à très fort de coulée de boue ainsi que les zones d'accumulation des eaux de ruissellement (zones inondables pour une pluie de retour 100 ans). Une partie du village est concernée par ces contraintes, et notamment une dent creuse, située rue de Lormeteau.

La connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise (DDT) via le module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs.

La commune est principalement concernée par les remontées de nappe. A l'échelle communale, l'Atlas des Risques Naturels Majeurs met en évidence l'existence d'une nappe subaffleurante sur une large partie sud du territoire. Elle serait présente même au-delà de la RD 923 à l'est du Bois des Bouleaux.

Le village est concerné en majeure partie par la nappe subaffleurante, par un aléa fort au nord-ouest (sur la voie communale de Fay-les-Etangs à Loconville et sur la rue de l'Eglise jusqu'au lotissement des Marais environ) et par un aléa faible qui ne concerne que la rue des Sables et le haut de la rue du Château.

La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle (CATNAT) le 06 juillet 2001 pour un événement survenu entre le 10 janvier et le 04 avril 2001.



Description :

Réalisé conjointement par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), cet atlas a été réalisé afin de mieux connaître les risques naturels dans l'Oise.

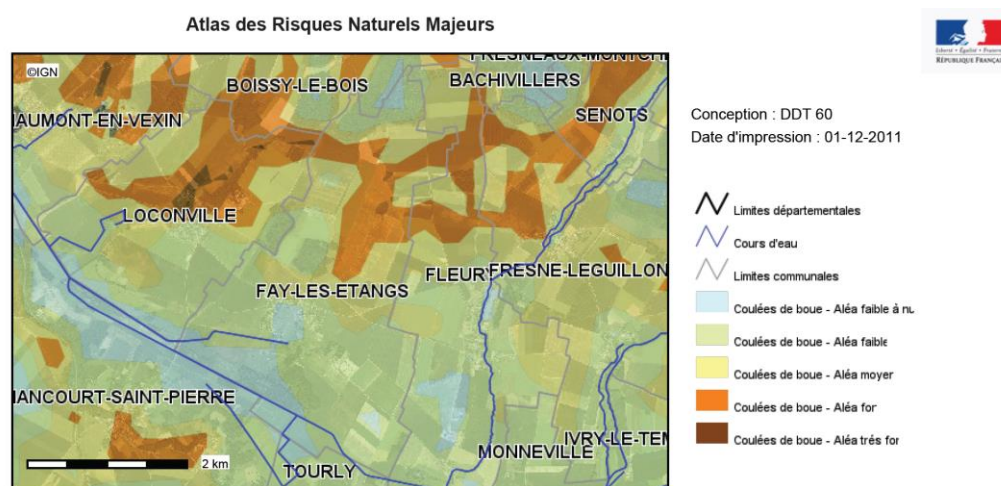
Ce travail doit permettre de mieux prendre en compte les risques dans l'aménagement, de hiérarchiser les actions à mener et de sensibiliser les citoyens.

Chacune des cartes est détaillée, permettant de sélectionner tous les paramètres indépendamment les uns des autres.

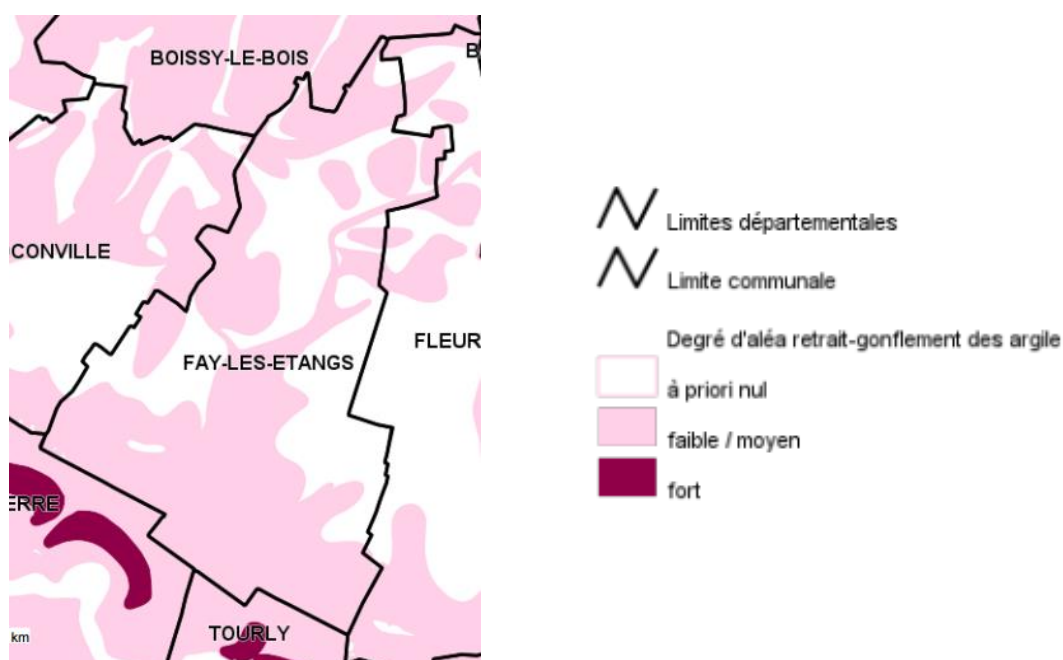
Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP21 (DOM/ETER)

Le risque de coulées de boue est moindre. A l'échelle communale : l'aléa est principalement considéré comme faible au sud de la RD 105 voire nul à l'extrême sud, en limite communale avec Liancourt-Saint-Pierre. Il est fort aux environs des lieux dits « de la Haie du Bois », « la Fosse aux Corneilles », du « Chemin des Rouliers » et « les Chauffours ».

Les secteurs urbanisés sont principalement concernés par des aléas nul ou faible, seul le lieu dit « la Pagès » (nord-ouest du village) est concerné par un aléa moyen. Il s'agit des parcelles au nord de la voie communale de Corneboeuf et celle de part et d'autre de la rue des Sables.



En ce qui concerne le risque de retrait gonflement des argiles, le village est soumis à un aléa faible à moyen.



1.2.15.2 Les contraintes artificielles

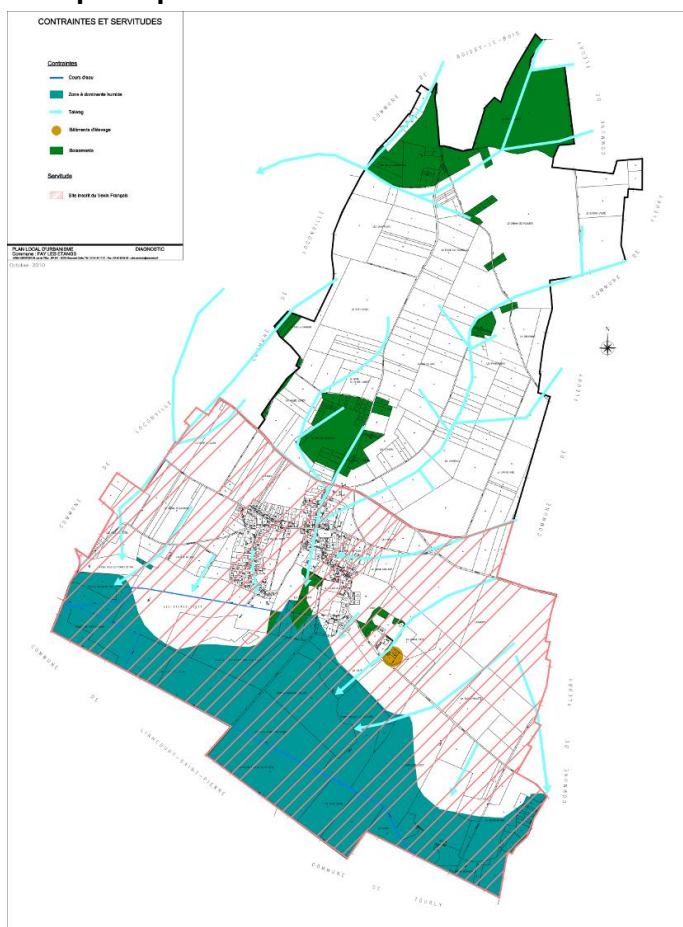
Le territoire est traversé par trois routes départementales : les RD 105, 506 et 923. Toutefois, aucune d'entre elles n'est classée route à grande circulation et ne fait l'objet d'un classement au bruit. La RD 506 ne traverse pas l'agglomération, seules les RD 923 et 105 passent au nord du village de Fay-les-Étangs sans toutefois le traverser. La RD 923 est classée en 3^e catégorie, en moyenne 3334 véhicules par jour étaient recensés en 2017 donc 4,2% de poids lourds. La RD 105 est classée en 4^e catégorie, en moyenne 1530 véhicules par jour étaient recensés en 2015, dont 3,4% de poids lourds.

Par ailleurs, le haras est soumis au régime du règlement sanitaire départemental. Ainsi, une distance de 50 m doit être respectée entre bâtiment d'élevage et habitations.

1.2.15.3 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

La commune n'est concernée que par la protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits. La partie sud du territoire, au-delà de la RD 923, appartient au site inscrit du Vexin français³ (arrêté du 27 octobre 1974). En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.



Compte tenu de la portée de chacun de ces éléments, ce sont les contraintes naturelles et en particulier les phénomènes hydrogéologiques et de ruissellement qui seront les plus contraignants pour le futur développement urbain de la commune.

³ Le Vexin est un vaste plateau consacré aux grandes cultures, surmonté de buttes boisées et découpé par de nombreuses vallées encaissées et humides. L'habitat traditionnel est groupé au pied des buttes et dans les vallées. La pierre de pays à dominante grise lui confère une grande discrétion. Les constructions récentes, isolées ou en lotissement, dégradent progressivement cet équilibre issu du XVII^e siècle. Les orientations pour la gestion du site consistent à réduire l'impact paysager des nouvelles constructions en préservant les perspectives remarquables vers les centres anciens des villages.

1.3 BILAN DU DIAGNOSTIC

L'ensemble des points présentés au cours du diagnostic font ici l'objet d'un bilan.

Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune, et rappelle les éléments constitutifs de la dynamique du territoire communal.

1.3.1 Contexte territorial

La commune de Fay-les-Etangs est située dans l'arrondissement de Beauvais et le canton de Chaumont-en-Vexin. Elle est membre de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT), structure dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale depuis 2014.

Commune rurale, Fay-les-Etangs assure principalement une fonction résidentielle. Elle n'offre aucun commerce, et très peu d'emploi (en 2007, l'indicateur de concentration d'emploi était de 8,7 %). La population de Fay-les-Etangs doit donc se déplacer pour accéder aux services, aux commerces, aux équipements ainsi qu'aux bassins d'emplois qui ne sont pas disponibles directement sur la commune.

Dès lors, la desserte de la commune par les RD 923, 105 et 506 est un réel atout. Ces axes de communication permettent aux habitants d'accéder facilement à de plus grands pôles urbains de la CCVT (Chaumont-en-Vexin, Méru, Chambly etc.), du département (Beauvais etc.) et des départements voisins (Gisors, Pontoise etc.). L'accessibilité au territoire de Fay-les-Etangs en fait une commune attractive qui subit alors une pression foncière, avec l'arrivée d'une population qui travaille en région parisienne et recherche un foncier meilleur marché. En 2013, les ¾ de la population active de Fay-le-Etangs ayant un emploi travaillaient hors du département de l'Oise.

1.3.2 Paysage et environnement

La commune de Fay-les-Etangs appartient au « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne », vaste entité paysagère. C'est un plateau incliné, qui s'étend du pied des coteaux du Vexin, au sud, jusqu'au sommet des coteaux du Bray, au nord. Il porte une identité principalement rurale et agricole et offre des paysages de vallée à large fond plat.

Le nord de la commune (au dessus de la RD 923) partage les caractéristiques de la sous-entité du Plateau de Thelle. Il présente un relief vallonné et est occupé par de grands champs ouverts animés par des boisements. Cette partie du territoire surplombe le village et la vallée. Elle offre des perspectives lointaines vers les territoires voisins et de beaux points de vue sur la cuesta du Vexin qui s'élève au sud du territoire communal.

Le sud de la commune (au-delà de la RD 923) partage les caractéristiques de la sous-entité de la Vallée de la Troësne. La Troësne circule au pied de la cuesta du Vexin et recueille les eaux du plateau. Cette vallée humide présente des paysages de polyculture de vallée humide. Anciennement marécageuse, elle est aujourd'hui en partie drainée. La Vallée de la Troësne est identifiée comme un des « grands ensembles paysagers emblématiques » de l'Oise. C'est-à-dire comme un ensemble particulièrement évocateur de l'entité paysagère à laquelle il appartient.

Trois cours d'eau non domaniaux traversent le sud du territoire communal. Il s'agit du rû du Moulin, de la Troësne et du canal de Saint-Clair.

La commune de Fay-les-Etang n'est concernée par aucune reconnaissance environnementale (site NATURA 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, réserve naturelle nationale régionale, corridors écologiques potentiels, biocorridors grande faune, arrêté de biotope). Toutefois, les zones humides du sud du territoire, représentent un enjeu écologique important. De même, les boisements assurent la présence d'une certaine biodiversité à l'échelle de la commune.

1.3.3 Trame végétale intra-urbaine et morphologie urbaine

Le territoire communal se compose d'une unique entité urbanisée qui s'est développée dans la partie sud du territoire, entre la RD 923 et les zones humides. Le village présente un aspect relativement compact et renvoie l'image d'un bourg bosquet.

Implanté dans une plaine agricole, où aucun élément ne vient fermer la ligne d'horizon, les lisières sont très sensibles. Le traitement des fonds de parcelles joue un rôle important dans l'intégration des constructions dans le paysage environnant.

La végétation est assez présente au cœur même du village, sous forme de haies, de parcelles boisées, d'étendues engazonnées, et ce, tant sur les espaces privés que publics. La trame végétale du village est dense et participe à l'image et à l'identité communale.

Les entrées du village ne confortent pas toutes cette impression de village rural végétal. En effet, les entrées nord (par la RD 923) et ouest (par la voie de Liancourt-Saint-Pierre à Fay-les-Etangs) renvoient une image plus minérale.

Par ailleurs, il est possible d'identifier, dans le village, un cœur ancien le long des rues de Corneboeuf, du Château, du Chêne Noir, et de la rue Mousseline. Les constructions anciennes sont majoritairement implantées à l'alignement de la voie, par la façade ou par le pignon. Les matériaux utilisés témoignent de la situation géographique de la commune à la limite du Pays de Thelle et du Vexin Français : torchis, silex et brique pour le Pays de Thelle et pierre calcaire en moellon ou de taille pour le Vexin.

L'église, l'école et la mairie, concentrées rue de l'Eglise, forment un secteur structurant à l'échelle du village. Toutefois, ce dernier reste déconnecté du cœur ancien et n'engendre donc pas de sentiment de centralité.

La concentration de la salle des fêtes et du city stade rue du Château crée un second secteur structurant dans la dynamique du village.

Toutefois, il est difficile de distinguer un centre-bourg à Fay-les-Etangs.

En outre, les extensions plus récentes se distinguent aux extrémités du village : le long de la rue de l'Eglise, voie de Fay-les-Etangs à Loconville, rues des Sables et de Lormeteau. Le bâti est alors de type pavillonnaire et présente des aspects très hétérogènes en termes de volumes, de matériaux, de percements en façade et toiture, etc.

Enfin, le village est riche d'édifices bâtis présentant un intérêt patrimonial : l'église, le château et son pigeonnier, mais aussi des éléments plus petits tels que certains murs anciens, le calvaire, etc., qui alimentent également le patrimoine vernaculaire de Fay-les-Etangs.

1.3.4 Réseaux communaux

La défense-incendie de la commune n'est pas pleinement assurée en tout point du village. Le poteau incendie situé rue de l'Eglise est raccordé à une canalisation de moins de 100 mm de diamètre et présente un débit inférieur à 60m³/h d'eau à 1 bar de pression. Il ne permet donc pas d'assurer correctement la défense-incendie sur la rue de l'Eglise et le lotissement des Marais. La Commune est actuellement en cours d'études pour choisir le dispositif le plus adapté à mettre en place pour remédier à cette situation.

Par ailleurs, le réseau électrique est saturé sur la partie est du village. La pose d'un nouveau transformateur est prévue au nord de la rue du château.

Les voies de communication présentent un bon état général. L'axe, voie de Liancourt à Fay-les-Etangs / rue de Lormeteau concentre une circulation à la fois de transit et de desserte, ce qui peut générer des conflits d'usage. Par ailleurs, il est difficile pour les véhicules, en particulier pour le bus scolaire, d'effectuer un demi-tour après la mairie, compte tenu du fait que la rue de l'Eglise a été mise en sens interdit à partir de ce point.

Concernant le réseau de chemins et sentes piétonnes, il permet actuellement de relier à pied certains secteurs du village entre eux. Il présente une alternative à la voiture et un support à l'activité de loisirs intéressant. Toutefois, le diagnostic établi a permis de souligner que la sente de la Seigneurie n'existait plus. Or, elle permettait de relier le village au chemin rural dit des Grand Marais.

1.3.5 Contraintes

La commune est principalement concernée par des contraintes naturelles : ruissellement et remontée de nappe. En effet, à l'échelle communale, l'Atlas des Risques Naturels Majeurs met en évidence l'existence d'une nappe subaffleurante sur une large partie sud du territoire dont une partie du village. En outre, certains talwegs se dirigent directement sur le village.

Par ailleurs, la commune est concernée par un bâtiment d'élevage (appartenant au haras) soumis au règlement sanitaire départemental.

1.3.6 Potentiel de développement

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, voies de communication etc.), 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. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », représentent moins d'une vingtaine de constructions.

La commune dispose également de secteurs, encore non desservis par les réseaux, pouvant accueillir potentiellement de nouvelles constructions. Ces secteurs sont appelés îlots fonciers.

La zone située en plein cœur du village, de part et d'autre du chemin vert, constitue un îlot foncier d'une surface très importante. Sa position centrale en fait un secteur d'aménagement intéressant et précieux pour l'avenir du village.

La zone située en continuité, sur le lieu-dit des Etangs-Est, où se situe l'ancienne cressonnière, peut également être considéré comme un secteur d'aménagement stratégique de par sa position très centrale.

Cependant, il est important de souligner le caractère particulièrement hydromorphe du sol dans ce secteur.

Par ailleurs, des extensions en marge immédiate du village sont également envisageables, au nord-est du village en particulier.

Si le potentiel d'accueil direct est limité, les potentiels d'accueil à plus long terme sont conséquents.

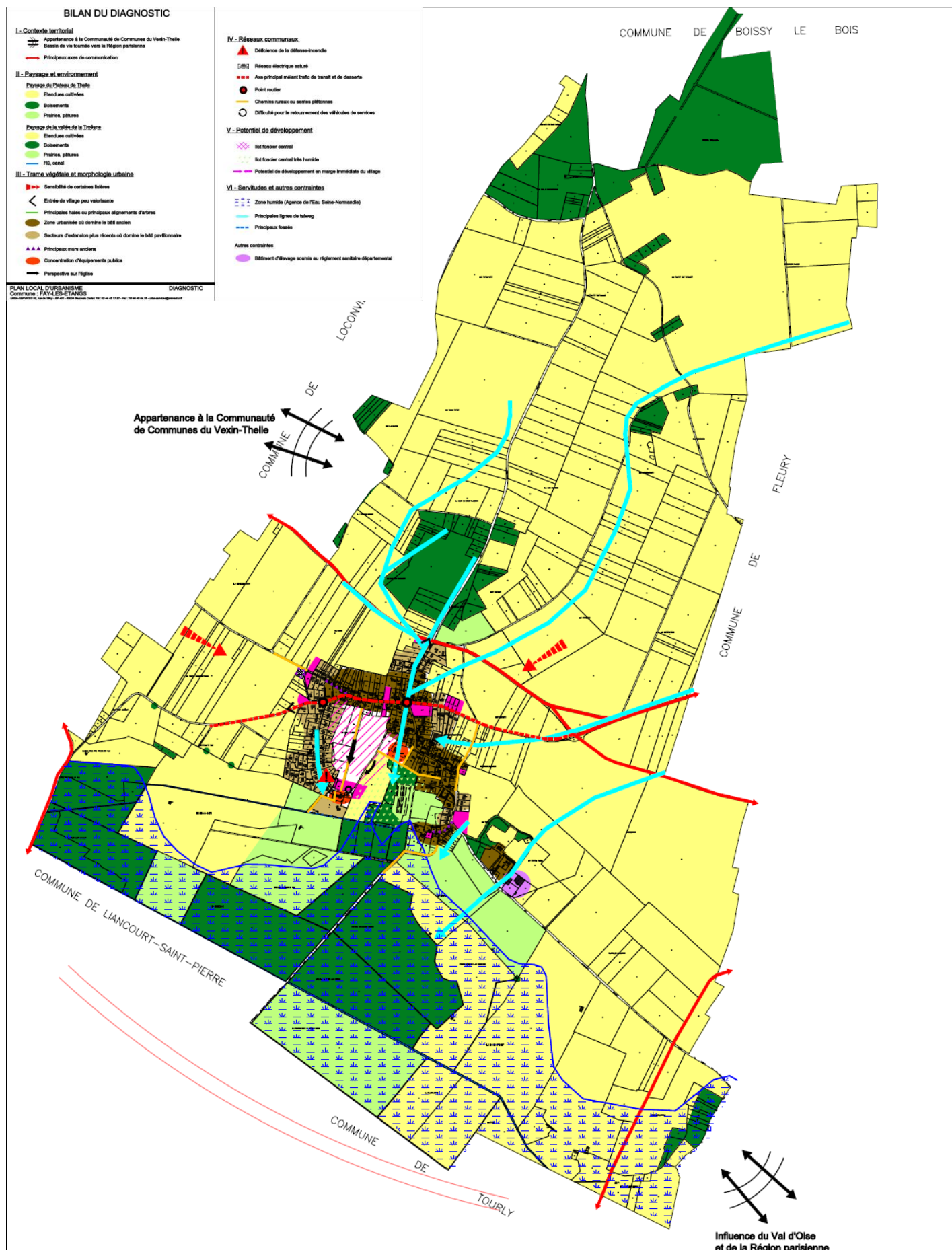
Démographie

La commune a vu sa population plus que doubler entre 1968 et 2013. La croissance de la population a été particulièrement soutenue à la fin des années 1970 et au début des années 1980, ainsi que durant les années 1990. La commune de Fay-les-Etangs comptait environ 449 habitants en 2013 (400 habitants en 2010). La croissance a souvent reposé sur le solde naturel. Une tendance au vieillissement est notable sur la commune depuis 1999.

Par ailleurs, le nombre de logements a augmenté significativement depuis 1968. Le parc comptait 188 logements en 2013. La part des résidences secondaires n'a pas cessé de diminuer au profit des résidences principales qui dominent aujourd'hui largement le parc de logements. Les logements vacants sont actuellement peu nombreux. Ainsi, le parc de logements actuels ne permet pas d'accueillir une nouvelle population conséquente.

Concernant la taille des ménages, elle diminue faiblement depuis 1968. Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2,69 personnes. Ce phénomène, appelé « desserrement des ménages » est observable à l'échelle départementale et nationale.

Enfin, il convient de rappeler les prescriptions du SCOT en vigueur en matière de logement. La période couverte par le SCOT va de 2011 à 2030. Le nombre de logements accordés par le SCOT est compris entre 35 et 49 ; rapportée à la période du PLU (2016/2030) cela représente 25 à 39 constructions. Pour mémoire sur la période 2006/2016, 19 habitations ont déjà été autorisées ; il reste donc au maximum une vingtaine de constructions à réaliser. A l'horizon 2030, la population attendue devrait s'élever à 501 habitants environ.



2 LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1 JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD

2.1.1 Objectifs de la commune

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...]»

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1. *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6. *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

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 et aux équipements publics, 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. Conformément aux dispositions de l'article L.153-12 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 de Fay les Etangs se déclinent en deux thèmes principaux

- 1 - La préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie,
- 2 - La maîtrise du développement urbain.

Chacun de ces grands principes est ensuite décliné en plusieurs orientations qui forment le projet communal de Fay les Etangs pour les années à venir.

2.1.2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1.2.1 Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie

Pour préserver et améliorer la qualité du cadre de vie de leur commune, la Municipalité de Fay-les-Etangs affiche plusieurs orientations présentées ci-après.

- **Le territoire communal offre des paysages diversifiés qui participent à la qualité du cadre de vie. La Municipalité souhaite les conserver, les entretenir et les rendre accessible en :**
 - *Protégeant les espaces naturels de la commune ;*
 - *Protégeant l'activité agricole, support d'une économie locale et acteur principal pour le maintien des paysages locaux ;*
 - *Préservant les cheminements pédestres inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.*

En effet, la Commune de Fay-les-Etangs appartient à la vaste entité paysagère du « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne ». Le territoire communal partage les caractéristiques du plateau agricole au nord (relief vallonné et de grands champs ouverts animés par des boisements) et de la vallée humide au sud (territoire couvert de vastes étendues agricoles, de peupleraies et de pâtures).

Les étendues agricoles couvrent ainsi les $\frac{3}{4}$ du territoire communal, sur le plateau comme dans la vallée. Si l'activité agricole joue un rôle fondamental dans la formation des paysages, c'est également le support d'une économie locale. C'est pourquoi la Commune a souhaité en assurer le maintien à ces deux titres.

Par ailleurs, le paysage communal est marqué par des paysages de boisements, par la présence de cours d'eau et de peupleraie (boisements humides) qui participent tant à la diversité paysagère qu'au maintien d'une certaine biodiversité sur la commune. C'est pourquoi, la Commune souhaite protéger les « espaces naturels » de la commune.

Par ailleurs, si la Commune souhaite préserver les cheminements piétons c'est qu'ils permettent et favorisent la découverte de ces paysages communaux.

➤ **La Municipalité souhaite affirmer l'identité de son territoire en prenant en compte les éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti communal.**

L'identité de Fay-les-Etangs ne repose pas uniquement sur ses grands paysages mais aussi sur son patrimoine bâti. Ainsi, certains éléments plus ponctuels témoignent de l'histoire de la commune et du village et constituent une part de l'identité communale : Château, pigeonnier, église, calvaires, murs anciens, etc. C'est pourquoi la Commune a souhaité que son PLU prenne en compte ces éléments et veille à leur préservation.

Au sein de son village, la Municipalité désire :

- **Protéger le secteur ancien, en maintenant l'ambiance urbaine qui s'en dégage ainsi qu'en réglementant le bâti pour que ses aspects respectent au mieux les caractéristiques de l'architecture locale.**
- **Assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions.**
- **Conforter et renforcer la trame végétale en aménageant de nouveaux espaces verts et en privilégiant les clôtures végétales sur le village.**

Le diagnostic a permis de mettre en évidence la présence d'un secteur ancien se distinguant des extensions plus récentes aux extrémités du village. Il se différencie par l'implantation des constructions, leur architecture et les matériaux utilisés. Il témoigne lui aussi de l'histoire urbaine du village et participe fortement à l'image et à l'identité de celui-ci. L'harmonie du secteur ancien a déjà connu des détériorations suite à des restaurations qui n'ont pas tenu compte des caractéristiques de la région. La Municipalité souhaite pouvoir préserver davantage les caractéristiques régionales.

Par ailleurs, le diagnostic a souligné que l'aménagement des espaces privés et publics participent également à la qualité du cadre de vie. Or, dans le village, ces espaces sont majoritairement traités de manière végétale, alimentant alors la trame végétale intra-urbaine de la commune : clôtures de type haies bocagères, espace engazonné autour de la salle des fêtes, aux abords de l'église ou sur la place au sein du lotissement des marais. La Municipalité souhaite pourvoir conforter cette trame végétale intra-urbaine et ainsi appuyer le caractère rural de son village.

- **Par ailleurs, la Municipalité souhaite améliorer la qualité du cadre de vie des habitants en menant diverses actions visant à faciliter les déplacements motorisés et doux ainsi que les accès aux équipements publics en :**

- *Améliorant le stationnement et en aménageant une aire de retournement près de la mairie ;*
- *Menant une réflexion sur l'aménagement de la circulation dans le village ;*
- *Réalisant des cheminements piétons ;*
- *En portant une réflexion à long terme sur la cressonnière afin de la rendre accessible aux piétons et d'y implanter quelques activités de loisirs.*

En termes de déplacement, le village est aujourd'hui desservi par un réseau linéaire. Seul l'accès à la mairie, à l'école et à l'église ne s'avère pas totalement satisfaisant car le sens de circulation actuel ne permet pas de tirer entièrement profit du bouclage existant. Il contraint au contraire les véhicules à faire demi-tour devant la mairie pour rejoindre à nouveau la rue Corneboeuf. Aucun espace de retournement n'est actuellement aménagé et la Commune souhaite y remédier.

Par ailleurs, un nombre important de chemins ruraux a été relevé lors du diagnostic, en périphérie immédiate mais aussi à l'intérieur du village. Ces derniers permettent notamment de relier la rue Corneboeuf à la mairie, l'église et l'école, ou encore la rue de l'Eglise à la rue du Château, par la salle des fêtes. Ce réseau de chemins, présente une alternative à la voiture et un support de loisirs intéressant que la Municipalité souhaite développer.

- **Enfin, la Municipalité souhaite maintenir les activités existantes.**

La Municipalité reconnaît l'existence de petites activités dans le village. Elle souhaite assurer leur pérennité pour maintenir une certaine dynamique économique sur la commune. Cependant, elle ne souhaite pas mener une politique volontariste pour accueillir de nouvelles activités. D'une part parce que la situation géographique du village ne fait pas de Fay-les-Etangs un secteur privilégié pour l'accueil d'activités. D'autre part, parce que la Municipalité souhaite affirmer la vocation avant tout résidentielle de la commune et limiter les nuisances nouvelles pour les habitants.

2.1.2.2 Maîtriser le développement urbain

Il s'agit du second grand principe affiché par la Commune de Fay-les-Etangs. Ici encore, les grandes orientations permettant sa traduction concrète sont présentées ci-après.

La Municipalité souhaite :

- **Assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT,**
- **Privilégier le comblement de ses dents creuses,**
- **Permettre une mixité et une diversification de l'offre en logements,**

- **Puis, rendre possible un développement urbain de part et d'autre de la rue de l'Eglise, ce qui nécessitera une extension du réseau électrique et un renforcement du réseau d'eau.**
- **Et enfin à plus long terme, reconnaître l'ilot foncier situé de part et d'autre de l'actuel chemin vert comme un secteur potentiellement urbanisable.**
- **En termes de développement démographique, la Municipalité table sur la production d'environ 22 logements pour les 10 prochaines années, soit une population estimée à 501 habitants à l'horizon 2030, avec une évolution démographique de l'ordre de +0,65 % par an (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation des ménages de 2,65 personnes par ménage) ;**

L'élaboration du PLU a permis à la Commune de se projeter à plus long terme et d'identifier les secteurs où un développement de son village est envisageable.

A ce titre, elle a fait réaliser une étude urbaine sur l'ilot central. Les études ont montré qu'une quarantaine de logements pouvait être accueillie dans ce secteur du village.

Néanmoins, la municipalité a estimé que ce projet ne pouvait être envisagé pendant l'échéance du PLU mais à l'occasion d'une prochaine révision.

Le parti pris de développement s'appuie donc exclusivement sur le comblement des dents creuses, le changement de destination ou la division du bâti existant ainsi que sur l'urbanisation de la rue du château. Il s'agit ainsi de conforter le bouclage existant et de densifier le cœur de l'espace aggloméré.

En termes de consommation de l'espace, la commune se fixe comme objectif de n'utiliser que le bâti et le foncier résiduels et de ne rien prélever à l'extérieur du périmètre actuellement urbanisé, soit 0 ha d'espace agricole ou naturel.

Par ailleurs, compte tenu de l'état des réseaux communaux, la Municipalité mènera conjointement à son développement des actions permettant sur l'ensemble du village :

- **D'améliorer le réseau électrique,**
- **De mettre aux normes la défense-incendie**
- **De favoriser les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques,**
- **D'autoriser les projets favorisant les économies d'énergie et la production d'énergie, à condition que ceux-ci soient respectueux du paysage et de la qualité architecturale du bâti.**

Enfin, compte tenu de la sensibilité hydrogéologique du territoire communal :

- **La Municipalité, consciente de cette caractéristique communale, souhaite se prémunir au mieux des risques liés aux cumuls d'eau et inondations** en appliquant les mesures préconisées par l'étude d'assainissement pour une meilleure gestion du réseau d'eaux pluviales et des apports directs au milieu naturel.

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

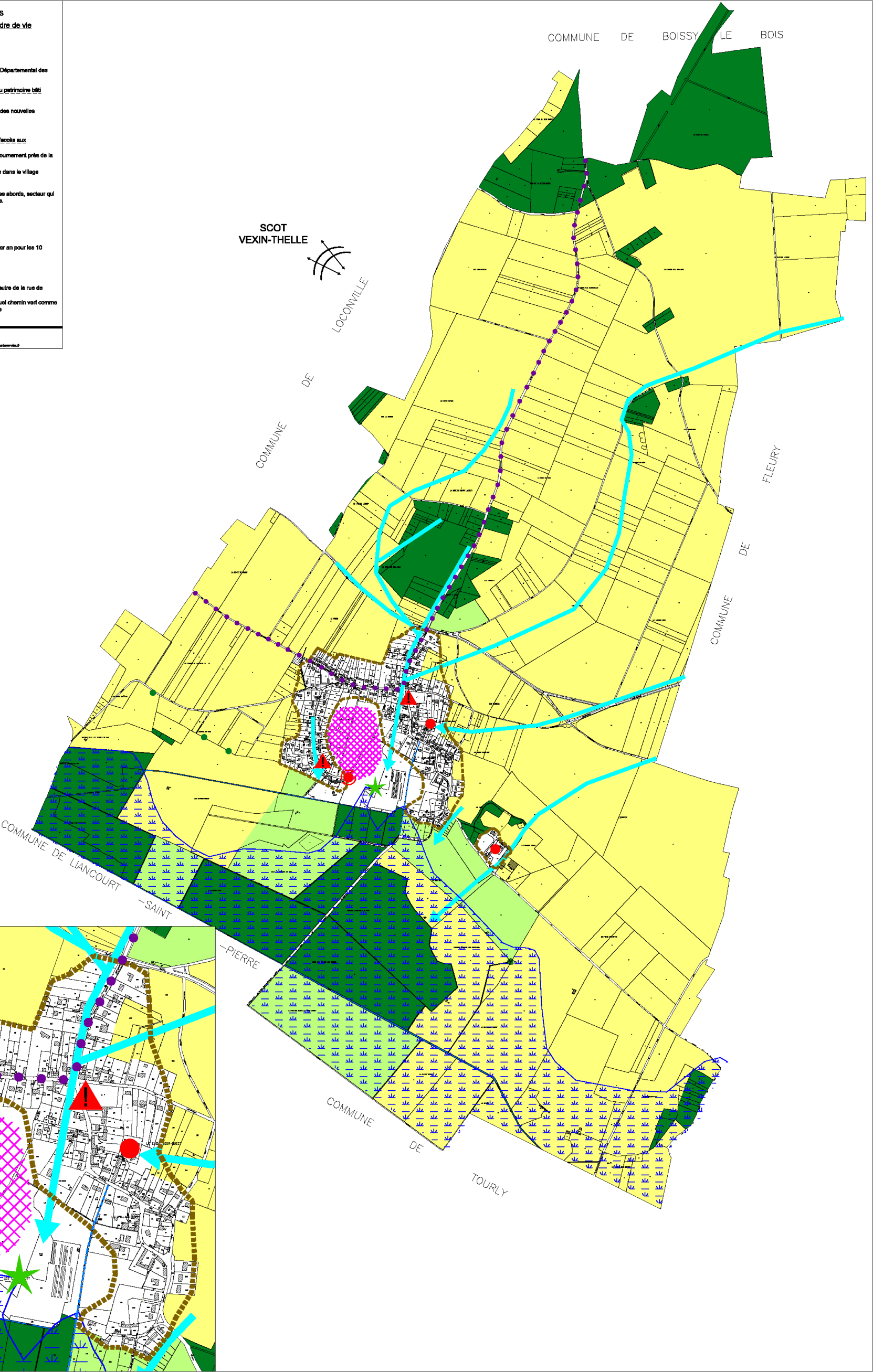
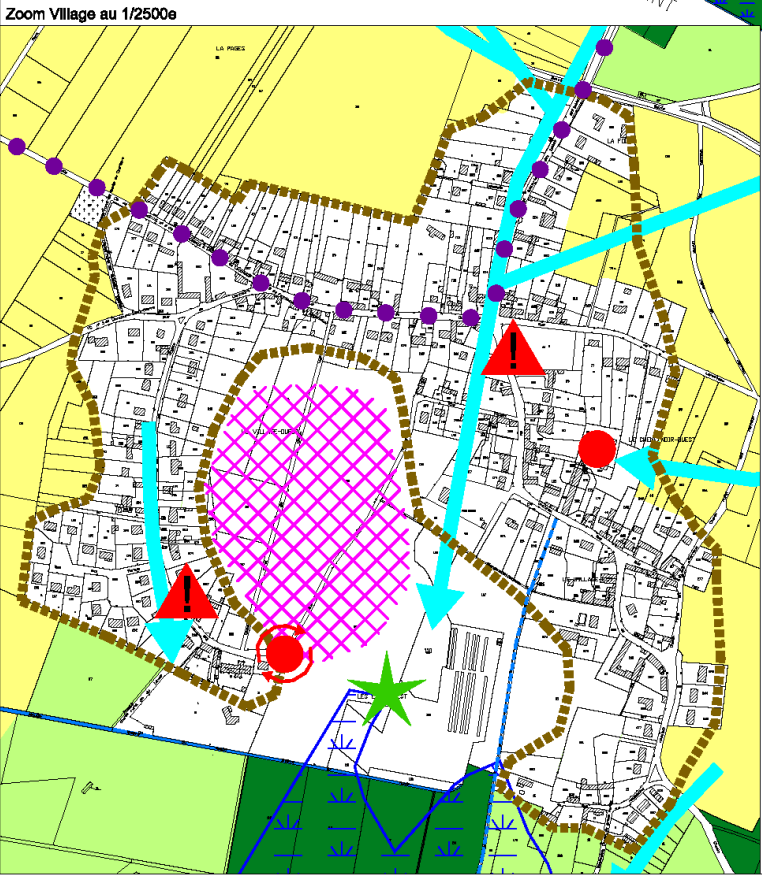
I - La préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie

- Préserver la qualité et la diversité des paysages
- Protéger les espaces naturels de la commune
- Préserver l'activité agricole
- Préserver les cheminements pédestres inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées
- Tenir compte des éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti
- Préserver le cœur ancien du village
- Assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions
- Conforter et renforcer la trame végétale du village
- Faciliter les déplacements motorisés et doux ainsi que l'accès aux équipements publics
- Améliorer le stationnement et aménager une aire de retournement près de la Mairie
- Mener une réflexion sur l'aménagement de la circulation dans le village
- Réaliser des cheminements piétons
- Protéger le caractère naturel de la cressonnière et de ses abords, secteur qui pourra être rendu accessible pour des activités de loisirs.
- Maintenir la pérennité des activités existantes

II - La maîtrise du développement urbain

- Respecter le SCOT en vigueur
- Retenir un développement démographique de 0,65 % par an pour les 10 prochaines années
- Améliorer le réseau électrique
- Mettre aux normes la défense incendie
- Privilégier le comblement des dents creuses
- Rendre possible un développement urbain de part et d'autre de la rue de l'Eglise
- Reconnaître l'îlot foncier situé de part et d'autre de l'actuel chemin vert comme un secteur potentiellement urbanisable sur le long terme
- Se prémunir au mieux des risques hydrauliques

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : FAY-LES-ETANGS
Urbanisme & Développement Durable - 02 44 44 44 44 - 02 44 44 44 44 - 02 44 44 44 44 - 02 44 44 44 44



2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES 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 affichées dans le PADD.

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

Le territoire communal de Fay-les-Etangs se divise en trois grandes catégories de zones :

2.2.1.1 La zone urbaine

C'est est une zone qui est équipée ou qui le sera prochainement ; elle est désignée par la lettre U.

2.2.1.2 La zone agricole

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif la lettre A.

2.2.1.3 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle a pour indicatif la lettre N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les sentiers piétonniers à protéger au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme,
- les fossés à protéger au titre de l'article R.151-49 du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),

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

2.2.2 Les zones urbaines

Le plan de découpage en zones identifie deux zones urbaines : une zone UA et une zone UB. La zone UA correspond au secteur ancien du village, tandis que la zone UB correspond aux extensions récentes.

De manière générale, le périmètre des zones urbaines est volontairement restrictif ; il n'englobe que le bâti existant et tient 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.

Chaque zone urbaine correspond à un type d'urbanisation spécifique. Chacune de ces zones a donc son propre corps de règles qui permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

2.2.2.1 La zone UA

Caractère de la zone

L'identification d'une zone UA traduit la volonté de la Commune de préserver le secteur ancien de son village (orientations du PADD).

La zone UA correspond au cœur ancien du village, où le bâti ancien prédomine malgré la présence de bâti plus récent.

Périmètre de la zone

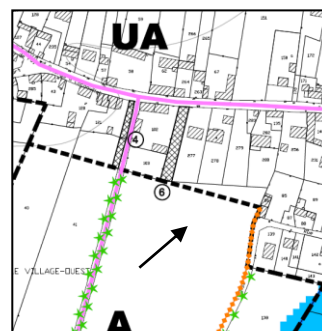
La zone UA couvre les terrains, construits ou non, situés de part et d'autre de la rue Corneboeuf, de la rue de l'Ouest, ainsi que d'une partie des rues des Sables, de Liancourt et du Château.

Le périmètre de la zone UA repose principalement sur les limites cadastrales des fonds de parcelle, afin d'éviter qu'une même parcelle soit concernée par deux corps de règles différents, ce qui doit donc permettre une meilleure application de la règle.

Toutefois, afin de maintenir la trame bâtie actuelle, le périmètre de la zone UA ne repose pas toujours sur les limites cadastrales. Les parcelles d'une grande profondeur ne sont pas nécessairement incluses dans leur totalité en zone UA.

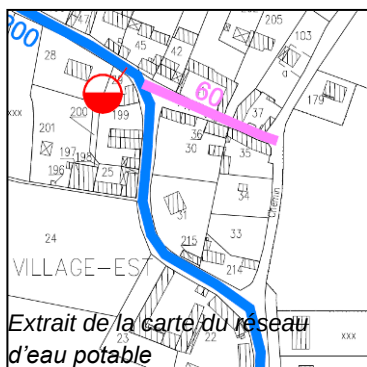
Lorsque le périmètre ne s'appuie pas sur les limites de parcelles, il est tracé afin de maintenir un équilibre avec les parcelles voisines.

C'est en particulier le cas sur la parcelle n°281, où le périmètre de la zone UA repose sur la limite de la parcelle n°103.



- Certains périmètres méritent par ailleurs, des explications supplémentaires :

Les parcelles n° 214, 33, 34 et 35 sont intégrées à la zone U. Toutefois, compte tenu de l'absence des réseaux sur le chemin rural dit des Perreux, le pendant du bâti en rive opposée n'est pas classé en zone urbaine. Actuellement, la parcelle n°179 est desservie par un branchement long.

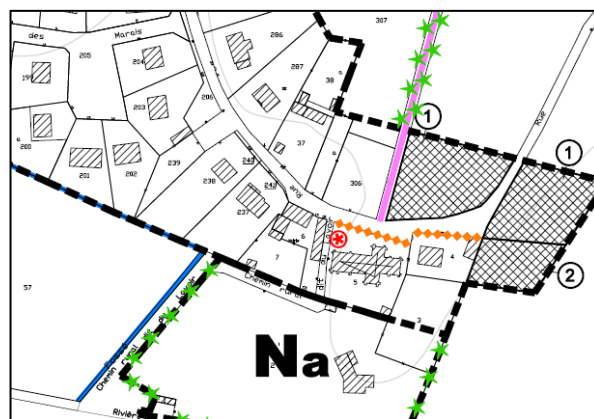


✎ En limite de l'agglomération, le périmètre de la zone UA se limite aux dernières constructions existantes.

Dès lors, malgré la présence du réseau d'eau potable rue de l'Eglise, la parcelle n°138 et la rive opposée, soit une partie de la parcelle n° 281, sont exclues de la zone U. En effet, ces terrains sont situés au-delà de la dernière construction et donc hors de l'enveloppe naturelle bâtie ; cela correspond alors à de l'extension et non à du comblement de dents creuses.



Si au contraire tout ou partie des parcelles n°105, 281, 288 et 38a est inscrit en zone UA, c'est parce que ces terrains sont couverts d'emplacements réservés inscrits au bénéfice de la Commune. Or, la Commune souhaite pouvoir réaliser ces aménagements à court ou moyen terme, raison pour laquelle le classement en zone urbaine a été privilégié.

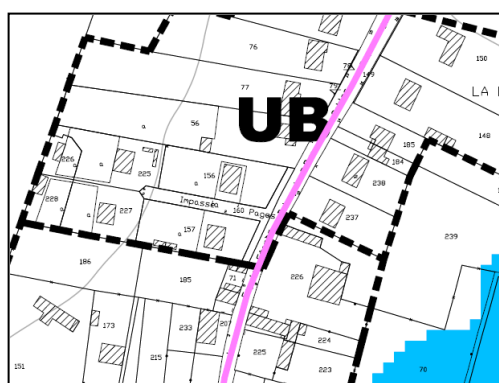




Compte tenu de son isolement par rapport à l'enveloppe agglomérée et du caractère naturel que revêt son environnement immédiat, la parcelle n°2 (derrière l'église), qui supporte une construction à usage d'habitation, est exclue de la zone UA.

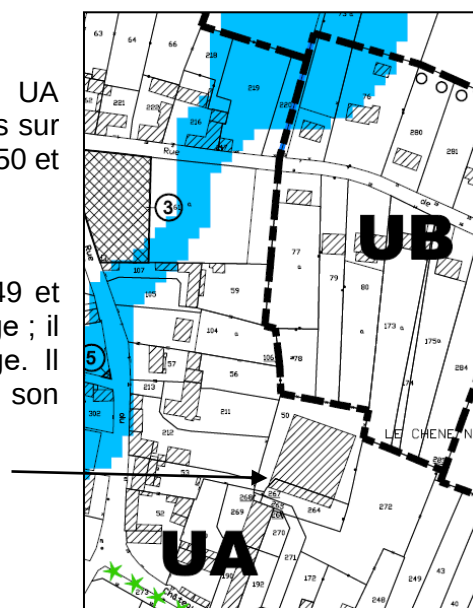
↳ Par ailleurs, les limites entre la zone UA et UB reposent sur la nature du tissu bâti et s'appuient sur les limites parcellaires existantes.

Ainsi rue des Sables, la limite de la zone UA s'appuie sur les limites des parcelles n°186, 185 et 68. Les parcelles n°67 et 68 ne formant qu'un seul îlot foncier, elles sont inscrites en totalité dans la zone UA.

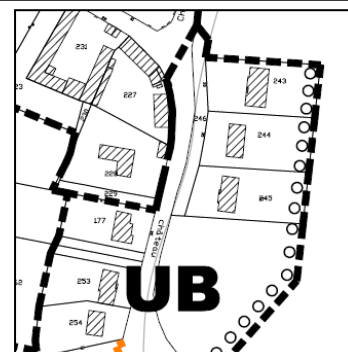


Rue de Lormeteau, le périmètre de la zone UA s'appuie sur les limites des parcelles n° 22 et 61a, puis sur les limites des fonds de parcelles n°59, 104a, 106, 56, 50 et 194.

Le bâtiment agricole situé sur les parcelles n° 49 et 50 est implanté dans l'enveloppe agglomérée du village ; il s'insère donc totalement dans la silhouette du village. Il appartient à un secteur déjà urbanisé ce qui justifie son classement en zone urbaine.



Rue du Château, le périmètre de la zone UA repose sur les limites de la parcelle n°22. En effet, malgré la présence de bâti ancien rue Mousseline, la prédominance de bâti récent de type pavillonnaire justifie le classement du sud de la rue du Château, et de la rue Mousseline en zone UB.



Enfin, sur la voie communale de Fay-les-Etangs à Loconville et rue de Liancourt, la limite de la zone UA s'appuie sur les limites des parcelles n°125a, 224 et 30.



Vocation de la zone

La zone UA est principalement résidentielle. Toutefois, elle abrite quelques activités de type agricole ou artisanal, ainsi que certains équipements publics : la salle des fêtes et le city stade.

Le règlement traduit la volonté de la Commune, affichée dans son PADD de confirmer la fonction résidentielle du village.

Ainsi, de manière générale, il interdit en zone UA les activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage et antinomique avec la vie d'un village en raison des nuisances occasionnées (bruit, odeurs, dangers éventuels, circulation d'engins, etc.).

Ainsi, les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement sont notamment interdites.

Si l'objectif principal de la Commune est de ne pas dégrader la qualité de vie des habitants par une augmentation des nuisances, elle souhaite néanmoins maintenir sur la commune une certaine dynamique économique.

Les installations classées au titre de la loi précitée sont donc autorisées à condition qu'elles correspondent à un besoin et qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant (éviter nuisances et dangers éventuels).

Les bâtiments et installations à usage agricole sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles. L'objectif est de permettre le maintien des activités existantes et non de disperser les bâtiments agricoles sur l'ensemble du village, ce qui pourrait multiplier les nuisances pour les habitants (circulation d'engin agricole, etc.).

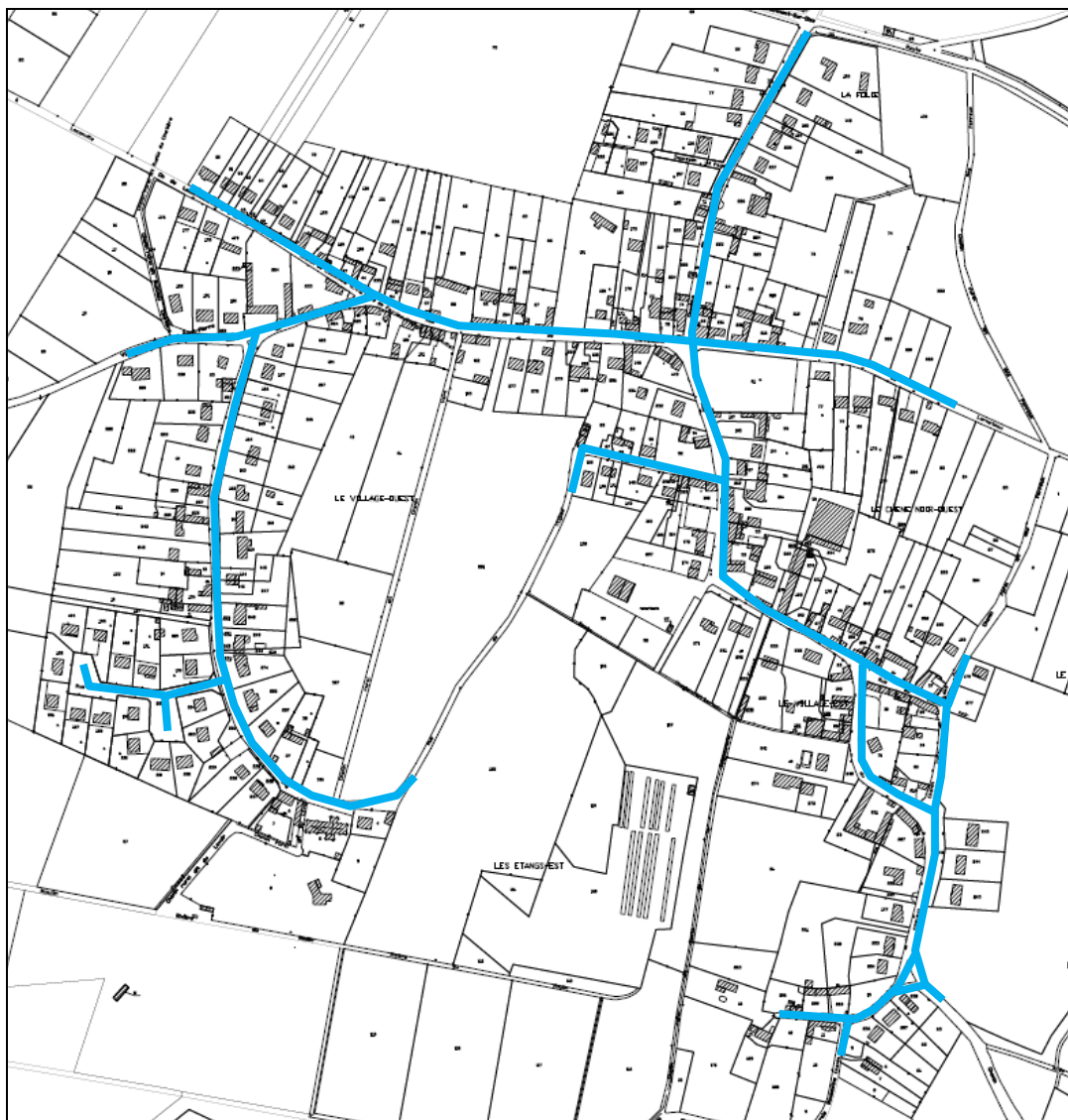
De même, les petites activités commerciales, qui constituent un facteur de dynamisme communal, sont autorisées, à la condition que leur surface de vente n'excède pas 50 m². Il s'agit là de privilégier le commerce de détail et de proximité.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont de fait autorisés. Compte tenu de leur nature, l'ensemble des règles vise à en faciliter l'implantation sur la zone.

La zone UA est concernée par un secteur inondable (pour une pluie de retour 100 ans), d'après l'étude de risque réalisée sur le bassin versant de la Troësne. Ce secteur est identifié comme secteur inconstructible en raison de l'existence de risques naturels, au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme. Pour assurer la protection des biens et des personnes, dans ce secteur, toute construction est interdite à l'exception des abris de jardins en lien avec une habitation existante, à condition qu'ils soient démontables et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie repérée sur le plan ci-après (il s'agit des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, et suffisamment équipées pour accueillir de nouvelles constructions).



L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès direct depuis les rues existantes) et d'éviter la création de voies nouvelles privatives se raccordant aux voies publiques existantes. Le règlement précise que le terrain ou îlot foncier qui doit recevoir la construction doit être bordée par une voie ; toute parcelle intercalée entre l'îlot et la voie ne permet pas de répondre aux obligations du règlement.

Le réseau viaire intra-muros est peu propice à une circulation fluide. Les rues sont rarement équipées de trottoirs ; elles sont le plus souvent assez étroites rendant les croisements des véhicules difficiles et sinueuses (problème de visibilité). Un apport trop important de constructions nouvelles aurait pour conséquence de surcharger le réseau local et d'aggraver les conditions de circulation et la sécurité des usagers.

Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité. Autrement dit, les chemins ruraux ou encore les sentes piétonnes ne peuvent être catalogués dans cette catégorie. Par ailleurs, les accès réalisés sur des fonds communs pour desservir plusieurs habitations ne doivent pas être considérés comme des voies mais comme des accès communs privés.

Cette règle vise à éviter le "double rideau", volonté également traduite à travers la définition d'une profondeur constructible. En effet, le double rideau aurait l'inconvénient de modifier la logique urbaine actuelle du village (accès direct depuis les rues existantes) et pourrait créer à terme des difficultés de cohabitation sur le village.

Le règlement précise que lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, le règlement interdit tout nouvel accès sur le « chemin vert », ainsi que sur le chemin des Perreux en raison de leur état (carrossabilité insuffisante, faible largeur, etc.).

Par ailleurs, le règlement écrit rappelle que les voies et cheminements figurant au plan n°5c doivent être conservés. Il s'agit de la voie communale n°8 de Fay-les-Etangs à Loconville, de la rue Corneboeuf et de la rue des Sables.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable pour des raisons de salubrité publique.

La commune de Fay-les-Etangs est en assainissement autonome. Le règlement rappelle que les eaux usées doivent être épurées par un dispositif de traitement individuel agréé, et demande au pétitionnaire de se reporter au zonage d'assainissement pour mettre en œuvre un système adapté.

La Commune a souhaité prévoir l'éventuelle mise en place d'un assainissement collectif. Ainsi, le règlement demande à ce que les installations individuelles soient conçues de manière à pouvoir être mises hors circuit et que la construction puisse être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Par ailleurs, pour éviter des désordres avec le voisinage, une distance devra être respectée entre le dispositif d'assainissement et les limites de propriété ainsi que par rapport à toute construction.

De plus, le traitement à la parcelle des eaux pluviales a pour objet d'éviter tout rejet supplémentaire lié à une construction ou à une opération nouvelle. Il est rappelé que les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La Commune sensibilise les habitants à un bon usage de l'eau en les incitant, dans le règlement écrit de son PLU à récupérer et à recycler les eaux de pluie. Ce type de pratique vise également à limiter les volumes d'eaux de ruissellement.

Par ailleurs, pour des raisons esthétiques, le réseau électrique sera aménagé en souterrain, en cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s).

Le règlement rappelle que les fossés figurant au plan n°5c doivent être conservés. Situés à proximité ou dans le village, ils jouent un rôle tampon dans l'écoulement des eaux de ruissellement que la Commune souhaite préserver.

Ces dispositifs tampons jouent également un rôle dans la protection des milieux humides contre les pollutions diffuses.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à (règle qui fixait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible).

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

Pour éviter des soucis d'interprétation à l'instruction des permis, considérant qu'il existe des voies privées ouvertes à la circulation (lotissements), il est précisé que toutes les dispositions relatives à ce paragraphe doivent être appliquées par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique susceptibles de desservir de nouvelles constructions (se référer aux principes d'accès).

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Le recul est fixé à 5 m car cette distance ménage suffisamment d'espace pour stationner devant la construction et limiter ainsi les risques de stationnement sur la voie publique.

Pour une meilleure gestion de l'existant, cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes.

Le règlement précise qu'une continuité visuelle doit être conservée à l'alignement de la voie, qu'elle soit végétale ou minérale. Ainsi, lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture dont les caractéristiques sont développées en sous-section 2. Cette règle vise à maintenir l'ambiance urbaine actuelle de la zone UA, où l'alignement est toujours marqué soit par une construction, soit par une clôture minérale ou végétale. Ces éléments structurent la voie et créent une continuité visuelle sur l'ensemble du secteur.



Par ailleurs, aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée au-delà de 25 m de profondeur comptés à partir de l'emprise de la voie publique (chaussée et dépendances). Cette règle vise à éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, certaines profondeurs parcellaires laissent la possibilité de réaliser plusieurs habitations l'une derrière l'autre sur un même terrain. Ainsi ces opérations de constructions peuvent créer un deuxième rideau, et présenter un risque de dégradation de la trame bâtie. La profondeur fixée a été déterminée au regard de la disposition des habitations existantes par rapport à l'emprise de la voie publique qui les dessert.

Cette règle ne concerne que les habitations et donc ni les annexes ni les installations à usage de loisirs à caractère privé qui peuvent être liées à une habitation (piscine, court de tennis,...), ni les bâtiments d'activités autorisées.

En outre, elle ne concerne pas non plus l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que ces extensions ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement. Cette règle tient compte du fait que le développement interne du village ne repose pas seulement sur le comblement des dents creuses mais également sur la réhabilitation du bâti ancien.

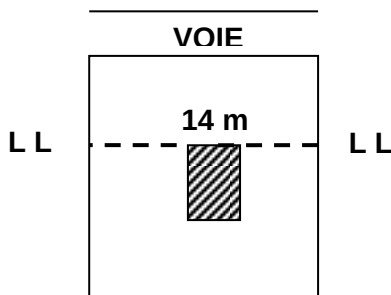
En revanche, la règle s'applique également à la transformation des annexes existantes en habitations dès lors qu'elles sont situées au-delà des 25 m prescrits.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limites séparatives sont autorisées. En effet, le tissu bâti ancien est caractérisé par l'implantation de nombreuses constructions sur une ou deux limites séparatives.

Celles non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Cette distance est fixée en particulier pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours) mais aussi pour des raisons esthétiques, afin de maintenir un équilibre dans la trame bâtie.

Afin d'éviter des divisions abusives susceptible de bouleverser l'équilibre de la trame urbaine, la largeur entre limites séparatives latérales (LL) du terrain au droit de la construction est fixée à 14 m.



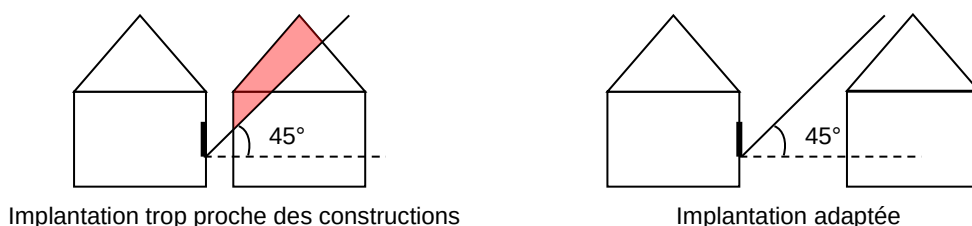
Pour mémoire, les limites séparatives latérales sont celles qui coupent l'alignement lorsqu'on les prolonge en ligne droite.

Implantation des constructions sur une même propriété

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées de manière à ce que chacune d'elles puisse disposer d'un minimum d'ensoleillement.

Ainsi, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

La réglementation est plus souple pour la façade la moins ensoleillée, ou l'angle peut être porté à 60°.



Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée pour l'ensemble de la zone UA. Le règlement écrit détermine une emprise au sol maximale de 40 % pour les constructions à destination d'habitation (habitations et leurs annexes). Cette disposition a pour but de permettre une densification maîtrisée de la zone urbaine en lien avec les exigences de réseaux (réseau d'eau potable, électricité, accès et voirie...) et dans le respect de la trame bâtie actuelle.

Compte tenu du fait que très peu d'activités soient autorisées et que leurs conditions d'implantation sont assez restrictives (cf. vocation de la zone), leur emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres au faîtage, soit R+C pour les constructions à usage d'habitation. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées, sur l'analyse de l'existant.

Si le règlement n'autorise pas les constructions de type R+1+C c'est que celles-ci n'existent que très peu en zone UA. En effet, dans la zone UA, la maison rurale est prédominante (R+C). Les maisons bourgeoises de type R+1+C sont minoritaires et dispersées ; elles représentent moins de 5 % du tissu bâti et ne forment pas de noyau au sein de la zone UA. Les dispositions sont toutefois prises dans le règlement afin de permettre l'extension et la réfection des constructions existantes élevées sur plusieurs niveaux.

Bien que le bâti présente des hauteurs homogènes, il subsiste toujours l'exception (hauteur légèrement plus élevée). Aussi, les élus ne souhaitent pas remettre en cause la gestion de ce bâti et en admettre l'extension à la condition que la hauteur de l'extension ne dépasse la hauteur du bâtiment agrandi (volumétrie homogène).

En outre, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, etc.).

Aspect extérieur des constructions

La Commune affiche explicitement dans son PADD son souci de préserver le secteur ancien du village en réglementant le volume des constructions, mais aussi leurs teintes. Elle souhaite également affirmer l'identité de son territoire par le maintien des caractéristiques de l'architecture locale.

Ainsi, toute architecture étrangère à la région est proscrite. Il est recommandé de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons et de respecter la palette de couleurs qui figure dans la plaquette « Couleurs et matériaux dans le Canton Chaumont/Vexin » ou dans le document en vigueur le jour de la demande.

Les exigences d'aspects pour les constructions anciennes existantes sont strictes. Les modifications ou extensions de constructions anciennes existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre en moellon ou de taille, brique, silex, bois, etc.).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation de vérandas ou dans le cas où les modifications sont faites dans un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

La Commune affiche par ces exceptions sa volonté de tenir compte des avancées technologiques dans le bâtiment. Cependant, les constructions doivent conserver un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

En façade, les exigences portent principalement sur la tonalité des enduits ou des peintures qui devront rappeler les enduits anciens et respecter la palette de couleurs édictées dans la plaquette « Couleurs et matériaux dans le Canton Chaumont/Vexin » ou dans le document en vigueur le jour de la demande. Le blanc pur est explicitement interdit. En outre, les exigences portent sur les percements qui devront être plus hauts que larges, afin de respecter l'architecture locale.

Concernant les toitures des habitations, le règlement vise toujours à maintenir des éléments de l'architecture locale. Ainsi, les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. De plus, les toitures doivent être à 2 versants inclinés au minimum de 40° sur l'horizontale. Le règlement précise que ces dispositions ne concernent pas les constructions édifiées sur plusieurs niveaux avant l'entrée en vigueur du PLU. Cette précaution vise à permettre la gestion des constructions existantes de type R+1+C avec des toitures comportant jusqu'à 4 versants (maisons bourgeoises). Enfin, les matériaux de toitures autorisés sont listés. Ainsi, à l'exception des vérandas et des constructions et installations à usage agricole, les couvertures des constructions pourront être constituées de petites tuiles plates en terre cuite, d'ardoise, de tuile mécanique en terre cuite et sans cotes verticales apparentes ou de matériaux de teinte ardoise en pose droite.

Le règlement précise bien que ces règles ne sont pas un obstacle à la pose de panneaux solaires. Toutefois, afin de ne pas dénaturer le cœur ancien du village, les panneaux doivent, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique desservant la construction, être posés au nu du plan de la couverture et présenter les tonalités rappelant celles des matériaux utilisés sur la couverture concernée.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Cette règle vise également à préserver l'image du secteur ancien du village.

Les sous-sols sont interdits et les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier. Cette règle tient compte du risque de remontée de nappe en zone UA et vise à limiter les enjeux. Le règlement invite les pétitionnaires à réaliser une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Toujours dans un souci d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le paysage urbain du cœur ancien, les annexes doivent être construites en harmonie avec la construction principale, à l'exception des abris de jardin. La véranda fait partie intégrante de l'habitation et ne doit pas être considérée comme une annexe. Par ailleurs, seuls les chalets de moins de 15 m² peuvent être en bois et déroger à l'aspect de la construction principale.

Pour des raisons esthétiques, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Concernant les clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En effet, leur rôle est primordial dans l'image que renvoie la zone UA, d'autant plus que les constructions peuvent être implantées en retrait de l'emprise publique. La Commune a donc souhaité que l'aspect des clôtures soit précisément réglementer. C'est également à travers la réglementation des clôtures, que la Commune vise à maintenir l'image urbaine du cœur ancien et à préserver les modes de constructions locaux.

Ainsi, les clôtures sur rue peuvent être soit minérales soit végétales.

Concernant les clôtures minérales, elles ne doivent pas excéder 1,80 m et être constituées de murs pleins. Elles seront constituées de matériaux locaux, c'est-à-dire reflétant les modes de construction tant du Vexin que du Pays de Thelle : pierre en moellon ou de taille, brique en terre cuite, silex, bois, etc. Afin de ne pas rendre trop onéreuse la réalisation des clôtures minérales, le règlement permet l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts. Ils devront, comme en façade, être recouvert d'enduits lisses, talochés ou grattés fins et afficher des teintes de la plaquette « Couleurs et matériaux dans le Canton Chaumont/Vexin » ou dans le document en vigueur le jour de la demande. Ces murs devront présenter des rappels à l'architecture traditionnelle : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, qui seront alors réalisés avec des matériaux locaux ou des briques de parement en terre cuite.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences variées. Une liste non exhaustive d'essences locales est proposée.

Les protections particulières instituées sur des éléments bâtis et sur des éléments végétaux, traduisent la volonté de la Commune de prendre en compte les éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti communal. Dans le second cas, il s'agit également de conforter la trame végétale du village.

Ainsi, le calvaire situé au nord de la rue du Château devra être conservé. Seules les réparations et restaurations sont autorisées.

Les murs anciens situés à l'est de la voie communale n°8 de Fay-les-Etangs à Loconville, et au nord-est de la rue de l'Eglise, doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

La haie située rue du château est protégée au titre de l'article L. 151-23 et doit être conservée ou remplacée, des trouées ponctuelles restent autorisées dans les conditions fixées par le règlement.

Concernant les performances énergétiques et environnementales, les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur (réglementation thermique). En revanche, pour préserver l'aspect traditionnel des constructions anciennes, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, moellons, briques, enduits, silex, etc.). L'isolation thermique par l'intérieur reste autorisée.

Stationnement

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnement en matière de circulation.

La réalisation d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Pour les constructions à usage de commerce, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les gîtes ruraux, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par unité d'hébergement.

Enfin, un dimensionnement minimal des places de stationnement est exigé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes par l'ensemble des véhicules.

Espaces libres

Les obligations de planter visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant, et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, l'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Le traitement végétal est conseillé pour le traitement paysager des espaces libres de toute construction.

Afin de favoriser la biodiversité un coefficient d'espace non imperméabilisé a été fixé à 30 % de la surface du terrain.

2.2.2.2 La zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux secteurs d'extension du village. Le bâti y est principalement pavillonnaire.

Périmètre de la zone

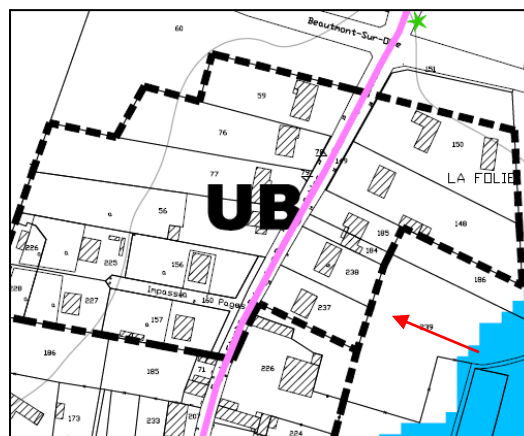
La zone UB couvre les terrains, bâtis ou non, situés de part et d'autre d'une partie de la rue des Sables, de la rue Lormeteau, de la rue du Château, de la rue Mousseline, de la rue de l'Eglise, de la rue de Liancourt et de la VC n°8 de Fay-les-Etangs à Loconville.

Le périmètre de la zone UB repose principalement sur les limites cadastrales des fonds de parcelle, afin d'éviter qu'une même parcelle soit concernée par deux corps de règles différents, ce qui doit donc permettre une meilleure application de la règle.

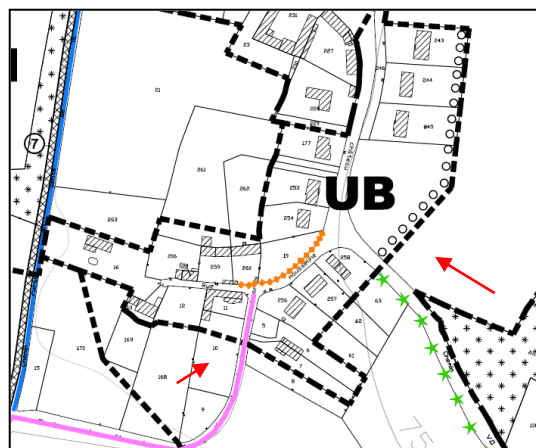
Toutefois, le périmètre peut ne pas s'appuyer sur les limites des fonds de parcelle, et ce, afin de maintenir un équilibre avec les parcelles voisines.

C'est par exemple le cas :

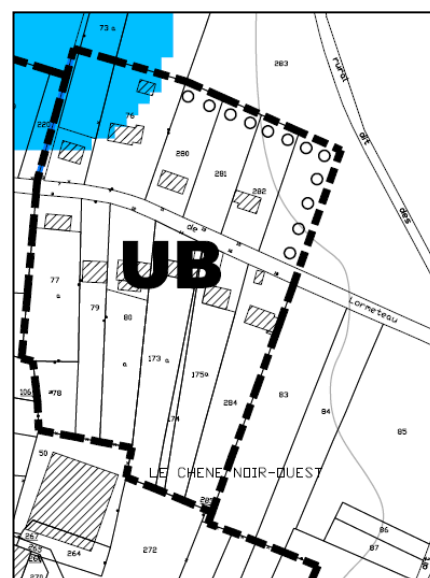
- rue des Sables



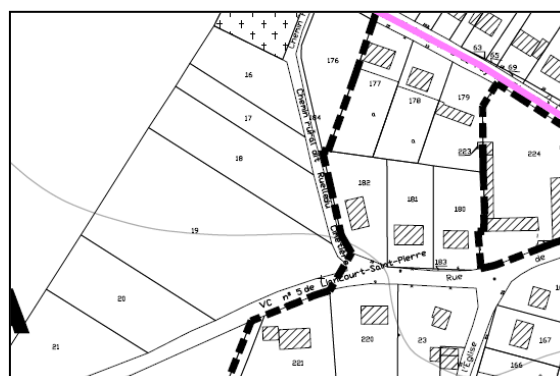
- rue Mousseline et rue du Château



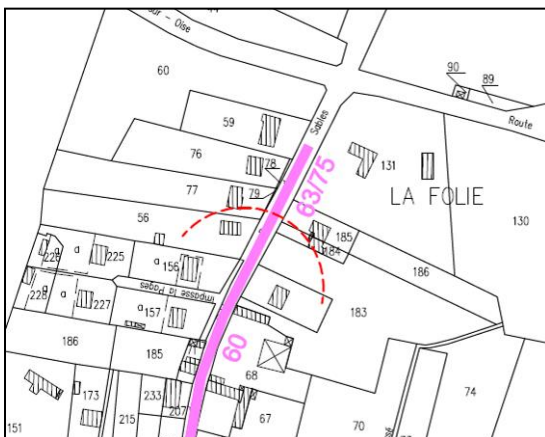
En outre, le périmètre de la zone UB se limite aux dernières constructions existantes, en intégrant le cas échéant les terrains (ou parties de terrain) qui leur font face. C'est le cas à l'extrémité Est du village, rue Lormeteau.



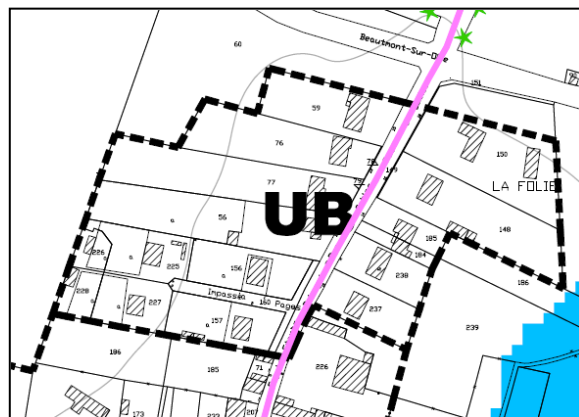
A la sortie du village, route de Liancourt, la limite de la zone UB exclut la parcelle 19 pourtant desservie par les réseaux et située en face d'une parcelle déjà bâtie. Ce choix repose sur la volonté de la Commune de conserver le chemin rural du cimetière comme une limite « naturelle » du village. Urbaniser au-delà de ce chemin modifierait la silhouette du village et créerait un secteur bâti décousu du reste de l'agglomération.



Rue des Sables, en sortie nord du village, le périmètre de la zone UB s'appuie sur les dernières constructions situées au même niveau des deux côtés de la rue. La zone UB, n'inclut donc pas la parcelle n°60, ni la totalité de la parcelle n°131, et ce, pour des raisons d'ordre sécuritaire. D'une part, la Commune ne souhaite pas permettre l'urbanisation trop près de la route départementale n°105, et d'autre part, ce secteur connaît un déficit en termes de défense-incendie qui ne permet pas d'y envisager une densification du bâti.



Extrait du plan de réseau d'eau potable, où est indiquée la limite de portée du dernier hydrant normalisé rue des Sables



Vocation de la zone

La zone UB présente un caractère principalement résidentiel.

A l'instar de la zone UA, les règles fixées confirment la fonction résidentielle de la zone et visent à maintenir un cadre de vie agréable et calme dans le village.

Ainsi, de manière générale, le règlement interdit en zone UB les activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage et antinomique avec la vie d'un village en raison des nuisances occasionnées (bruit, odeurs, dangers éventuels, circulation d'engins etc.).

Ainsi, les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement sont interdites, tout comme les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, et agricole.

Toutefois, les installations classées au titre de la loi précitée sont autorisées à condition qu'elles correspondent à un besoin et qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant (éviter nuisances et dangers éventuels).

De même, les petites activités commerciales, qui constituent un facteur de dynamisme communal, sont autorisées, à la condition que leur surface de vente n'excède pas 50 m². Les bureaux dans une partie de l'habitation sont également autorisés sans excéder 25 % de la surface de plancher.

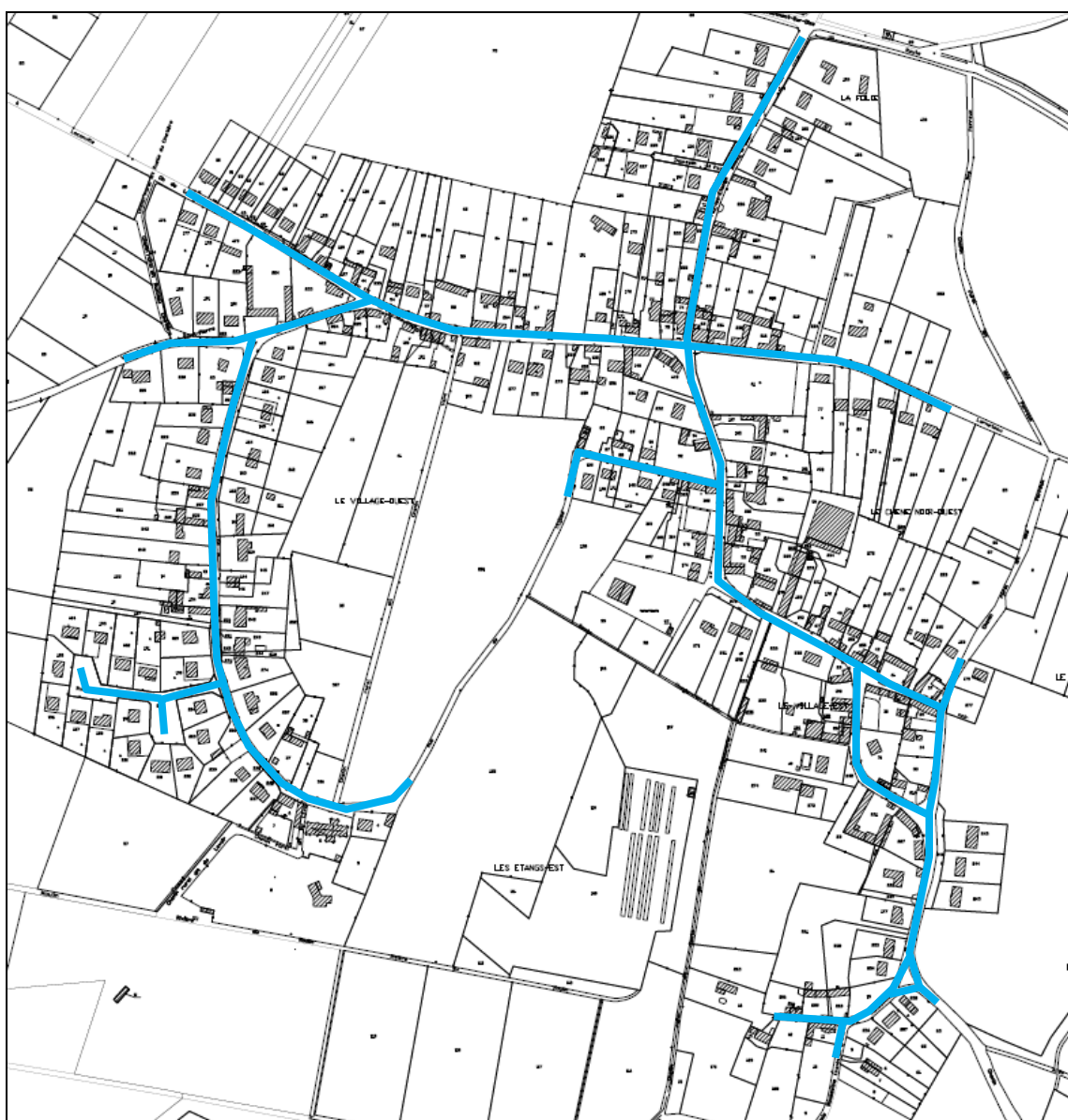
L'objectif de la Commune est ici de ne pas empêcher l'implantation de petites activités peu nuisantes qui permettraient de maintenir une certaine dynamique économique sans dégrader la qualité de vie des habitants.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont de fait autorisés. En outre, compte tenu de leur nature, l'ensemble des règles visent à en faciliter l'implantation sur la zone.

La zone UB est concernée par un secteur inondable (pour une pluie de retour 100 ans), d'après l'étude de risque réalisée sur le bassin versant de la Troësne. Ce secteur est identifié comme secteur inconstructible en raison de l'existence de risques naturels, au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme. Pour assurer la protection des biens et des personnes, dans ce secteur, toute construction est interdite à l'exception des abris de jardins en lien avec une habitation existante, à condition qu'ils soient démontables et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie repérée sur le plan ci-après.



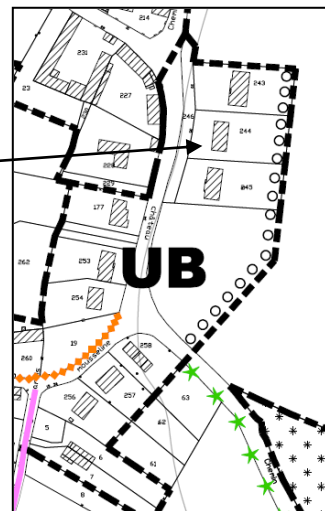
L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès direct depuis les rues existantes) et d'éviter la création de voies nouvelles privatives se raccordant aux voies publiques existantes. Le règlement précise que le terrain ou îlot foncier qui doit recevoir la construction doit être bordée par une voie ; toute parcelle intercalée entre l'îlot et la voie ne permet pas de répondre aux obligations du règlement.

Le réseau viaire intra-muros est peu propice à une circulation fluide. Les rues sont rarement équipées de trottoirs ; elles sont le plus souvent assez étroites rendant les croisements des véhicules difficiles et sinueuses (problème de visibilité). Un apport trop important de constructions nouvelles aurait pour conséquence de surcharger le réseau local et d'aggraver les conditions de circulation et la sécurité des usagers.

Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité. Autrement dit, les chemins ruraux ou encore les sentes piétonnes ne peuvent être catalogués dans cette catégorie. Par ailleurs, les accès réalisés sur des fonds communs pour desservir plusieurs habitations ne doivent pas être considérés comme des voies mais comme des accès communs privés.

Cette règle vise à éviter le "double rideau", volonté également traduite à travers la définition d'une profondeur constructible. En effet, le double rideau aurait l'inconvénient de modifier la logique urbaine actuelle du village (accès direct depuis les rues existantes) et pourrait créer à terme des difficultés de cohabitation sur le village.

Cependant, pour une meilleure gestion de l'existant, cette disposition ne s'applique pas aux parcelles n°243, 244 et 245, qui sont déjà desservies par un accès privatif. Elle ne s'applique pas non plus à la partie de la parcelle n°180 inscrite en zone UB, qui sera desservie par le prolongement de l'accès privatif existant. Le règlement précise que cet axe ne devra présenter qu'une seule entrée et sortie rue du Château. Cette règle est fixée pour des raisons de sécurité ; elle vise à limiter le nombre d'intersection rue du Château, en particulier dans la courbe qui marque l'entrée du village.



Par ailleurs, le règlement interdit tout nouvel accès sur «le « chemin rural dit du Lavoir » à l'exception des accès piétons (soit ceux de moins de 1,20 m de largeur). Cette voie n'a pas vocation à devenir une voie de circulation automobile et cette affiche son caractère de chemin rural.

En outre, le règlement écrit rappelle que les voies et cheminements figurant au plan n°5c doivent être conservés. Il s'agit de la voie communale n°8 de Fay-les-Etangs à Loconville, de la rue des Sables et du Chemin rural dit des Grands Marais.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable pour des raisons de salubrité publique.

La commune de Fay-les-Etangs est en assainissement autonome. Le règlement rappelle que les eaux usées doivent être épurées par un dispositif de traitement individuel agréé, et demande au pétitionnaire de se reporter au zonage d'assainissement pour mettre en œuvre un système adapté.

La Commune a souhaité prévoir l'éventuelle mise en place d'un assainissement collectif. Ainsi, le règlement demande à ce que les installations individuelles soient conçues de manière à pouvoir être mises hors circuit et que la construction puisse être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Par ailleurs, le traitement à la parcelle des eaux pluviales a pour objet d'éviter tout rejet supplémentaire lié à une construction ou à une opération nouvelle. Il est rappelé que les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La Commune sensibilise les habitants à un bon usage de l'eau en les incitant à récupérer et à recycler les eaux de pluie. Ce type de pratique vise également à limiter les volumes d'eaux de ruissellement.

Par ailleurs, pour des raisons esthétiques, le réseau électrique sera aménagé en souterrain, en cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s).

Le règlement écrit rappelle que les fossés figurant au plan n°5c doivent être conservés. Situés à proximité ou dans le village, ces dispositifs tampons jouent un rôle important dans la gestion de l'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que dans la protection des milieux humides contre les pollutions diffuses.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour éviter des soucis d'interprétation à l'instruction des permis, considérant qu'il existe des voies privées ouvertes à la circulation (lotissements), il est précisé que toutes les dispositions relatives à ce paragraphe doivent être appliquées par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique susceptibles de desservir de nouvelles constructions (se référer aux principes d'accès).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise des voies (la chaussée et ses dépendances). Le recul est fixé à 5 m car cette distance ménage suffisamment d'espace pour stationner devant la construction et limiter ainsi les risques de stationnement sur la voie publique. Cette règle s'appuie sur les caractéristiques du tissu bâti existant et sur la volonté de la Commune de faciliter la réalisation de place de stationnement sur le terrain d'assiette des opérations de construction.

Pour une meilleure gestion de l'existant, cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

En outre, aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée au-delà de 25 m de profondeur. Cette règle vise à éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, certaines profondeurs parcellaires laissent la possibilité de réaliser plusieurs habitations l'une derrière l'autre sur un même terrain. Ainsi ces opérations de constructions peuvent créer un deuxième rideau, et présenter un risque de dégradation de la trame bâtie.

La profondeur fixée a été déterminée au regard de la disposition des habitations existantes par rapport à la voie publique qui les dessert.

Cette règle ne concerne que les habitations et donc ni les annexes ni les installations à usage de loisirs à caractère privé qui peuvent être liées à une habitation (piscine, court de tennis,...), ni les bâtiments d'activités autorisées.

En outre, elle ne concerne pas non plus l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que ces extensions ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement. Cette règle tient compte du fait que le développement interne du village passe par le comblement des dents creuses mais également par la réhabilitation du bâti ancien.

Bien entendu, la transformation d'annexes en habitations qui seraient situées au-delà des 25 m est également interdite.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sur une limite séparative sont autorisées. En revanche, elles ne pourront pas être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Celles non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Cette distance est fixée en particulier pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours) mais aussi pour des raisons esthétiques et de densité, afin de maintenir un équilibre dans la trame bâtie.

Les limites latérales sont celles qui coupent l'alignement lorsqu'on les prolonge en ligne droite.

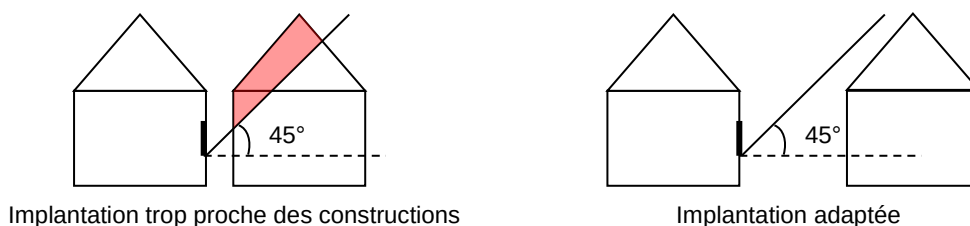
Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions sur une même propriété

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées de manière à ce que chacune d'elles puisse disposer d'un minimum d'ensoleillement.

Ainsi, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

La réglementation est plus souple pour la façade la moins ensoleillée, ou l'angle peut être porté à 60°.



Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée pour l'ensemble de la zone UB. Elle ne doit pas excéder 25 %. Cette disposition a pour but de permettre une densification maîtrisée de la zone urbaine en lien avec les exigences de réseaux (réseau d'eau potable, électricité, accès et voirie...) et dans le respect de la trame bâtie actuelle.

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 maximale de 150 m² sur des terrains déjà bâtis, dans le cas où le pourcentage fixé ci-dessus ne le permettrait pas.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres au faîtage, soit R + C. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées sur l'analyse de l'existant. La hauteur des constructions est moins élevée en zone UB, où domine le pavillonnaire, qu'en zone UA. Les constructions en R+1+C sont très minoritaires. Le conseil municipal a souhaité homogénéiser les hauteurs de faîtage.

Bien que le bâti présente des hauteurs homogènes, il subsiste toujours l'exception (hauteur légèrement plus élevée). Aussi, les élus ne souhaitent pas remettre en cause la gestion de ce bâti et en admettre l'extension à la condition que la hauteur de l'extension ne dépasse la hauteur du bâtiment agrandi (volumétrie homogène).

En outre, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, etc.).

Aspect extérieur des constructions

Les règles fixées traduisent la volonté municipale d'assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions sur l'ensemble du village en encadrant davantage leur aspect (orientation du PADD).

Les règles fixées en zone UB sont plus souples que celles de la zone UA. Cela se justifie du fait que le bâti de la zone UB présente déjà des aspects variés. L'objectif poursuivi n'est donc pas de tendre vers une homogénéisation des bâtiments mais plutôt d'encadrer suffisamment leur aspect pour s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement. En outre, le règlement de la zone UB est plus permissif concernant l'utilisation de matériaux écologiques ou de techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Afin de maintenir l'identité de son village, la Commune a tout de même souhaité interdire toute architecture étrangère à la région. En outre, elle recommande de consulter la charte architecturale Vexin-Sablons et de respecter la palette de couleurs qui figure dans la plaquette « Couleurs et matériaux dans le Canton Chaumont/Vexin » ou dans le document en vigueur le jour de la demande.

En outre, les modifications ou extensions de constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

Cette règle ne s'applique pas pour la réalisation de vérandas ou dans le cas où les modifications sont faites dans un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Pour des raisons esthétiques, les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique qui dessert la construction.

Toujours dans un souci d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le paysage urbain, les annexes doivent être construites en harmonie avec la construction principale, à l'exception des abris de jardin. La véranda fait partie intégrante de l'habitation et ne doit pas être considérée comme une annexe.

En outre, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les sous-sols sont interdits et les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier. Cette règle tient compte de la présence du risque de remontée de nappe sur le village et vise à limiter les enjeux. Le règlement invite les pétitionnaires à réaliser une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Concernant les clôtures sur rue, le règlement, plus souple qu'en zone UA, fixe néanmoins quelques dispositions. En effet, leur rôle reste important dans l'image que renvoie la zone UB compte tenu du fait que les constructions seront construites en retrait de l'emprise publique.

Ainsi, les clôtures sur rue peuvent être minérales, végétales ou mixtes (murs pleins, soubassement surmonté d'une grille ou d'une haie, grillage doublés de haies, lisses doublées ou non de haies). Elles ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins et afficher des teintes de la plaquette « Couleurs et matériaux dans le Canton Chaumont/Vexin ». Le blanc pur est interdit et les clôtures pleines réalisées en plaques béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences variées. Une liste non exhaustive d'essences locales est proposée.

En façade, les exigences portent principalement sur la tonalité des enduits ou des peintures qui devront rappeler les enduits anciens et respecter la palette de couleurs édictées dans la plaquette « Couleurs et matériaux dans le Canton Chaumont Vexin » ou dans le document en vigueur le jour de la demande. Le blanc pur est explicitement interdit.

Concernant les toitures, les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. De plus, les toitures doivent être à 2 versants inclinées à 35° sur l'horizontale au minimum. La Commune souhaite maintenir une certaine homogénéité dans le volume des toitures des pavillons. Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Les précautions sont prises pour permettre la gestion des constructions de type R+1+C existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, pouvant présenter des toitures à 4 versants.

Enfin, les matériaux de toitures autorisés sont répertoriés. Les couvertures pourront être constituées de petites tuiles plates en terre cuite, d'ardoise, ou de tuile mécanique en terre cuite et sans cotes verticales apparentes. Le règlement précise que cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures végétalisées.

Ces règles ne sont pas un obstacle à la pose de panneaux solaires. Toutefois, la Commune souhaite que les panneaux visibles de la voie publique desservant la construction, soient posés au nu du plan de la couverture et présenter les tonalités rappelant celles des matériaux utilisés sur la couverture concernée.

Les projets de construction faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ou utilisant des matériaux écologiques, peuvent déroger aux règles concernant les matériaux en façade et les toitures.

Par ailleurs, la protection de certains éléments bâtis traduit la volonté de la Commune d'affirmer l'identité de son territoire.

Ainsi, le calvaire situé près de l'Eglise devra être conservé. Seules les réparations et restaurations sont autorisées.

Les murs anciens situés au devant de l'Eglise et de la Mairie, ainsi que rue Mousseline, doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Concernant les performances énergétiques et environnementales, les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur (réglementation thermique). En revanche, pour préserver l'aspect traditionnel des constructions anciennes, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, moellons, briques, enduits, silex, etc.). L'isolation thermique par l'intérieur reste autorisée.

Stationnement

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnement en matière de circulation.

La réalisation d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires par tranche de 50 m² de Surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les gîtes ruraux, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par unité d'hébergement.

Enfin, un dimensionnement minimal des places de stationnement est exigé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes par l'ensemble des véhicules.

Espaces libres

Les obligations de planter visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant, et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, l'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Le traitement végétal est conseillé pour le traitement paysager obligatoire des espaces libres de toute construction.



En outre, l'accent est mis sur les constructions implantées sur certaines lisières du village. Ainsi, le règlement écrit rappelle que des plantations devront être réalisées sur certaines limites de la zone UB tel qu'indiqué sur le plan n°5c. Ainsi, les limites des parcelles n°75, 243, 244, 245 et 180 inscrites en zone UB doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal sous la forme de haies végétales. Cette règle vise à assurer une meilleure intégration des constructions existantes ou à venir dans le paysage communal.

Comme en zone UA, un coefficient d'espace non imperméabilisé a été fixé à 30 % de la surface du terrain ; il vise à favoriser la biodiversité.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES	SUPERFICIE
UA	15 ha 06
UB	15 ha 78
TOTAL	30 ha 84

2.2.3 La zone agricole

Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone A couvre les parties du territoire communal constituées de terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue. Elle couvre une très large part du territoire communal dans la vallée comme sur le plateau. Le haras et le corps de ferme situés en entrée est du village sont classés en zone agricole.

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. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles soient implantées sur l'ilot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation. En outre, en cas d'extension d'une habitation existante, celle-ci ne devra pas excéder 10 % de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU, l'objectif est ici de préserver la zone agricole de l'urbanisation.

Les établissements hippiques à usage de loisirs de type manège, randonnée ou promenades sont explicitement autorisés. La Commune a souhaité permettre en zone A, la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de type gîte rural ou de vente de produits à la ferme, etc. L'objectif est de permettre une certaine diversification. Toutefois, ces nouvelles activités doivent constituer un prolongement de l'activité agricole.

La zone A est concernée par un secteur inondable (pour une pluie de retour 100 ans), d'après l'étude de risque réalisée sur le bassin versant de la Troësne. Ce secteur est identifié comme secteur inconstructible en raison de l'existence de risques naturels, au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme. Pour assurer la protection des biens et des personnes, dans ce secteur, toute construction y est interdite.

Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. De plus la mise en place d'accès doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile.

Dans les zones agricoles, le lieu d'implantation des bâtiments agricoles est surtout choisi pour des raisons fonctionnelles. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'entente entre les agriculteurs eux-mêmes.

De plus, en zone agricole, la question de double rideau ne se pose plus. Ainsi, la réglementation en termes d'accès et de voirie ne peut pas être la même qu'en zone urbaine.

Le règlement précise que les cheminements figurant aux plans n°5b et 5c doivent être conservés.

Desserte par les réseaux

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.

Concernant le traitement des eaux usées et des eaux pluviales le règlement est similaire à celui des zones urbaines. Ainsi, les eaux usées doivent être traitées par des dispositifs individuels conformes à la réglementation en vigueur. Le traitement des eaux pluviales doit se faire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le règlement rappelle que les fossés identifiés au plan n°5c doivent être conservés. Situés à proximité ou dans le village, ils jouent un rôle tampon dans l'écoulement des eaux de ruissellement que la Commune souhaite préserver. Ces dispositifs jouent également un rôle dans la protection des milieux humides contre les pollutions diffuses.

En cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain, pour des raisons esthétiques principalement.

Implantation des constructions

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des Routes Départementales (RD), et à moins de 10 m des autres emprises publiques. Cette règle est motivée par des critères de sécurité et d'esthétique afin d'éviter l'effet de masse pouvant être généré par des constructions de grand gabarit.

Par ailleurs l'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Lorsque les constructions ne sont pas contigües elles devront respecter une marge minimale de 3 m.

Afin de prévenir les risques de chutes d'arbres et de favoriser l'expression de la biodiversité en lisière de bois, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m d'un Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour protéger les cours d'eau, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

La zone agricole est concernée par des axes de ruissellement des eaux pluviales (déterminés notamment par l'étude de risque portant sur le bassin versant de la Troësne). Pour des raisons de sécurité et de protection des biens et des personnes, aucune construction ou installation ne pourra être édifiée de part et d'autre de l'axe de transit des eaux pluviales tel que reporté sur les plans de découpage en zones n°5b et 5c (soit 5 ou 10 m de chaque côté). Seuls les aménagements ou ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales pourront être autorisés.

Emprise au sol

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale pour les habitations autorisées est fixée à 9 m.

La hauteur maximale est portée à 15 m pour les constructions à usage d'activités autorisées.

Toutefois, pour les installations de type silo, la hauteur ne pourra excéder 35 m.

Aspect des constructions

Même si les possibilités de construire en zone agricole sont très restreintes, la sensibilité paysagère des espaces concernés – paysage très ouvert et sensible aux volumes – exige que des précautions soient prises quant à l'aspect des constructions.

Ainsi les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux ; c'est le sens de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme qui continue de s'appliquer. Le règlement précise que l'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Concernant les constructions anciennes existantes, les modifications ou extensions doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande. Cette disposition ne s'applique néanmoins pas pour les vérandas ou les modifications visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments.

Les solutions constructives favorisant les économies d'énergie sont autorisées et peuvent déroger aux règles fixées concernant les matériaux et les toitures.

Comme sur l'ensemble du village, en façade, la tonalité des enduits ou des peintures devront rappeler les enduits anciens et respecter la palette de couleurs édictées dans la plaquette « Couleurs et matériaux dans le Canton Chaumont Vexin » ou dans le document en vigueur le jour de la demande. Le blanc pur est explicitement interdit.

Concernant les toitures des habitations, le règlement vise à maintenir des éléments de l'architecture locale. Ainsi, les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits. De plus, les toitures doivent être à 2 versants inclinées au minimum sur 40° sur l'horizontale. Enfin, les matériaux de toitures autorisés pour les habitations sont listés. Les couvertures des habitations pourront être constituées de petites tuiles plates en terre cuite, d'ardoise, de tuile mécanique en terre cuite et sans cotes verticales apparentes ou de matériaux de teinte ardoise.

Toutefois, ces règles ne sont pas un obstacle à la pose de panneaux solaires.

Les sous-sols sont interdits et les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier. Cette règle tient compte de la présence d'une nappe subaffleurante sur le territoire. Le règlement invite les pétitionnaires à réaliser une étude hydrogéologique pour s'assurer que l'édification des constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Pour des raisons esthétiques, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole. L'utilisation de thuyas et d'espèces assimilées est interdite et les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux également, et ce pour des raisons esthétiques.

Le mur ancien situé en entrée est du village, identifié au plan n°5c est protégé ; il devra être conservés ou réparés à l'identique. Toutefois, la démolition partielle est autorisée pour la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction.

Les haies identifiées au plan n°5c devront être conservées ou remplacées. Des trouées sont autorisées dans certains cas, dont l'accès à une construction ou une installation.

Concernant les performances énergétiques et environnementales, les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur (réglementation thermique). En revanche, pour préserver l'aspect traditionnel des constructions anciennes, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions traditionnelles, dont il convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, moellons, briques, enduits, silex, etc.). L'isolation thermique par l'intérieur reste autorisée.

Stationnement des véhicules

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Une liste non exhaustive d'essences locales est donnée pour la constitution des haies végétales.

Les bosquets animant le paysage du plateau agricole sont classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, protection qui assure le maintien de la vocation forestière du sol.

2.2.3.1 Tableau de la superficie de la zone agricole

ZONE	SUPERFICIE
TOTAL de la zone A	563 ha 93

2.2.4 Les zones naturelles

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone N couvre les principaux boisements de la commune, soit le Bois de la Seigneurie, le Bois du Breuil et le Bois des Bouleaux.

Elle comprend par ailleurs deux secteurs :

- un secteur Nzh, qui correspond à la zone à dominante humide identifiée précédemment et située au sud du territoire (cf. point 1.2.13 du présent rapport),
- un secteur Na, qui couvre le château et ses abords, ainsi que l'habitation située à l'arrière de l'église, en marge du village.

La zone N et ses secteurs sont protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Par conséquent, les droits à construire en zone N sont très restrictifs.

Dans le secteur Na, le règlement vise uniquement à une gestion du bâti existant. Ainsi, seules les extensions et les annexes des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sont autorisées. En outre, ces extensions ne devront pas excéder 10 % de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU, et les annexes devront se situer à moins de 30 m de l'habitation existante. L'objectif est ici de préserver avant tout le caractère naturel qui se dégage de ces espaces.

Dans le secteur Nzh, qui permet d'identifier clairement les secteurs potentiellement humides, seuls les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole (à condition que leur surface n'excède pas 50 m²), les installations démontables nécessaires à l'activité de maraîchage, et les équipements d'infrastructure (pylône, transformateur, ...) sont autorisés. Cette règle vise à limiter l'imperméabilisation des sols, sur ce secteur, tout en tenant compte des besoins liés à l'activité agricole.

Dans le reste de la zone N le règlement reprend globalement celui du secteur Nzh, en ajoutant la possibilité d'accueillir des équipements au d'intérêt général au sens large.

La zone N est concernée par un secteur inondable (pour une pluie de retour 100 ans), d'après l'étude de risque réalisée sur le bassin versant de la Troësne. Ce

secteur est identifié comme secteur inconstructible en raison de l'existence de risques naturels, au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme. Pour assurer la protection des biens et des personnes, dans ce secteur, toute construction y est interdite.

Implantation, hauteur, aspect des constructions

Aucune des constructions autorisées ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques.

L'objectif ici poursuivi est de ne pas dénaturer les sites tels qu'ils se donnent à voir depuis le réseau de voies publiques.

Afin de prévenir les risques de chutes d'arbres et de favoriser l'expression de la biodiversité en lisière de bois, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m d'un Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour protéger les cours d'eau, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des berges d'un cours d'eau.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou avec une marge minimal de 5 m.

Dans ces cas, les précautions sont prises pour permettre les extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes qui ne respecteraient pas aujourd'hui ces marges, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire les reculs initiaux.

La zone naturelle est concernée par des axes de ruissellement des eaux pluviales (déterminés par l'étude de risque portant sur le bassin versant de la Troësne). Pour des raisons de sécurité et de protection des biens et des personnes, aucune construction ou installation ne pourra être édifiée de part et d'autre de l'axe de transit des eaux pluviales tel que reporté sur les plans de découpage en zones (soit 5 m de chaque côté). Seuls les aménagements ou ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales pourront être autorisés.

Dans le secteur Na, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle des bâtiments dont ils constituent l'extension.

Dans le secteur Nzh et le reste de la zone N, la hauteur maximale est fixée à 5 m, elle concerne les abris pour animaux.

Dans le secteur Na, les dispositions fixées visent à maintenir la qualité des constructions existantes. Ainsi, les modifications ou extensions des constructions existantes devront avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect identique aux bâtiments objet de la demande. Concernant les constructions anciennes traditionnelles (le château, le pigeonnier), toute restauration, adaptation ou extension devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux.

Ces dispositions ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni dans d'un projet de réduction de la consommation énergétique des bâtiments. Toutefois, les vérandas ne devront pas être visibles de la voie publique.

Pour préserver l'aspect traditionnel des constructions anciennes, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions traditionnelles, dont il

convient de conserver les matériaux et la modénature existante (pierres, moellons, briques, enduits, silex, etc.). L'isolation thermique par l'intérieur reste autorisée.

Dans le reste de la zone N, les abris pour animaux devront être de teinte foncée, et ce afin d'assurer au mieux leur insertion dans le paysage environnant.

En outre, dans toute la zone N, les citernes et installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

De plus, les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé d'éléments végétaux (haies vives ou plantations diverses). Le règlement interdit explicitement le thuya et espèces assimilées, tout comme les clôtures réalisées en béton armé entre poteaux.

Les haies identifiées au plan n°5c doivent être protégées. Toutefois, des trouées sont autorisées dans certains cas.

Certains espaces végétalisés sont protégés au titre de l'article L.151-23 afin de maintenir leur caractère végétalisé (la cressonnière, les abords du château).

Stationnement des véhicules

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m².

Espaces libres et plantations

La qualité paysagère et environnementale de la zone N est liée à la présence d'éléments végétaux particuliers à la base de sa diversité. Ces éléments font l'objet d'une protection spécifique.

Ainsi, les boisements jugés structurants sont identifiés comme Espaces Boisés Classés et sont alors soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les espaces libres de toute construction, ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le règlement exige l'utilisation d'essences régionales pour les haies.

2.2.4.1 Tableau de la superficie de la zone naturelle et forestière

ZONE	SUPERFICIE
TOTAL de la zone N	252 ha 28
Dont Na	04 ha 65
Dont Nzh	181 ha 26
dont EBC	62 ha 30

2.2.5 Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	30 ha 84	3,64 %
A	563 ha 88	66,57 %
N	252 ha 28	29,79 %
TOTAL dont EBC	847 62 ha 30	100 % 7,35 %

2.2.6 Évolution des superficies des zones et des règles

ZONES	PLU	PLU REVISE	VARIATIONS
U	30 ha 94	30 ha 84	- 0 ha 10
AU	6 ha 10	0	- 6 ha 10
A	567 ha 54	563 ha 88	- 3 ha 66
N	242 ha 42	252 ha 28	+ 9 ha 86
TOTAL	847 ha 00	847 ha 00	0

2.2.6.1 Remarques sur les zones urbaines

Les limites des zones urbaines du PLU révisé sont identiques à celles du PLU précédent ; il n'y a donc pas d'évolution des superficies des zones.

Quelques règles ont évolué.

En zone UA, l'emprise au sol a été portée à 40 % au lieu de 25. Quelques précisions ont été apportées à l'article 11 (baies, clôtures, etc.).

En zones UB, les bureaux sont interdits mais autorisés dans une habitation dès lors que leur superficie n'excède pas 25 % de la surface de plancher.

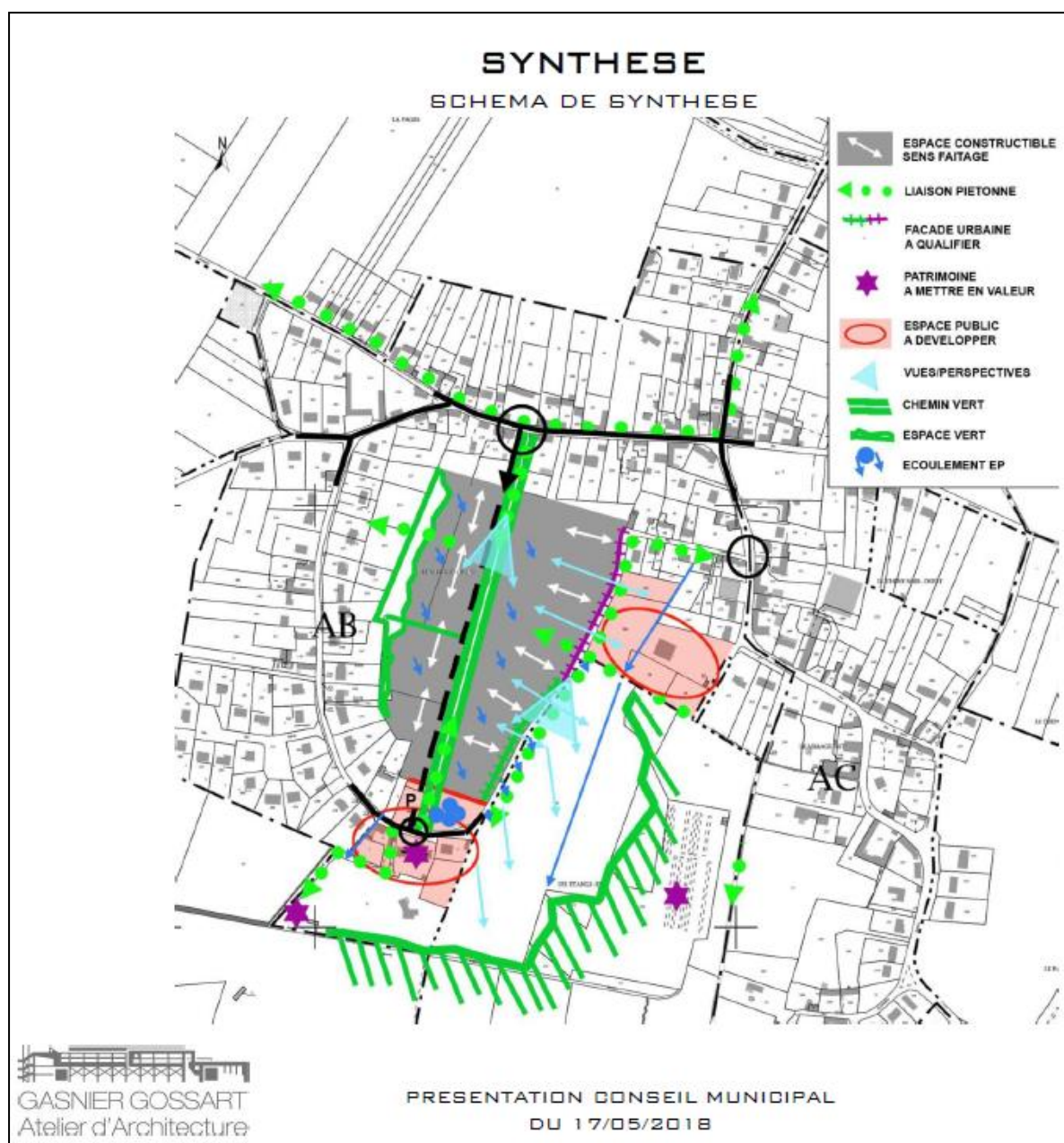
L'implantation des constructions ne peut concerner qu'une seule limite séparative latérale.

2.2.6.2 Remarques sur les zones à urbaniser

La zone AU inscrite au PLU approuvé en 2013 a été supprimée.

A la demande de la municipalité, le secteur qui avait été inscrit en zone 2AU dans le PLU précédent a fait l'objet d'une étude urbaine dont les résultats ont été examinés dans une séance de Conseil Municipal tenue en mai 2018. Cette étude est visible en mairie de Fay les Etangs.

A l'issue de cette réunion, la majorité des membres a décidé de ne pas maintenir la zone 2AU. Les deux scénarios d'aménagement présentés par le cabinet Gasnier Gossart débouchaient sur la réalisation d'une quarantaine de logements en accession à la propriété.



SCENARIO D'AMENAGEMENT

SCENARIO 1

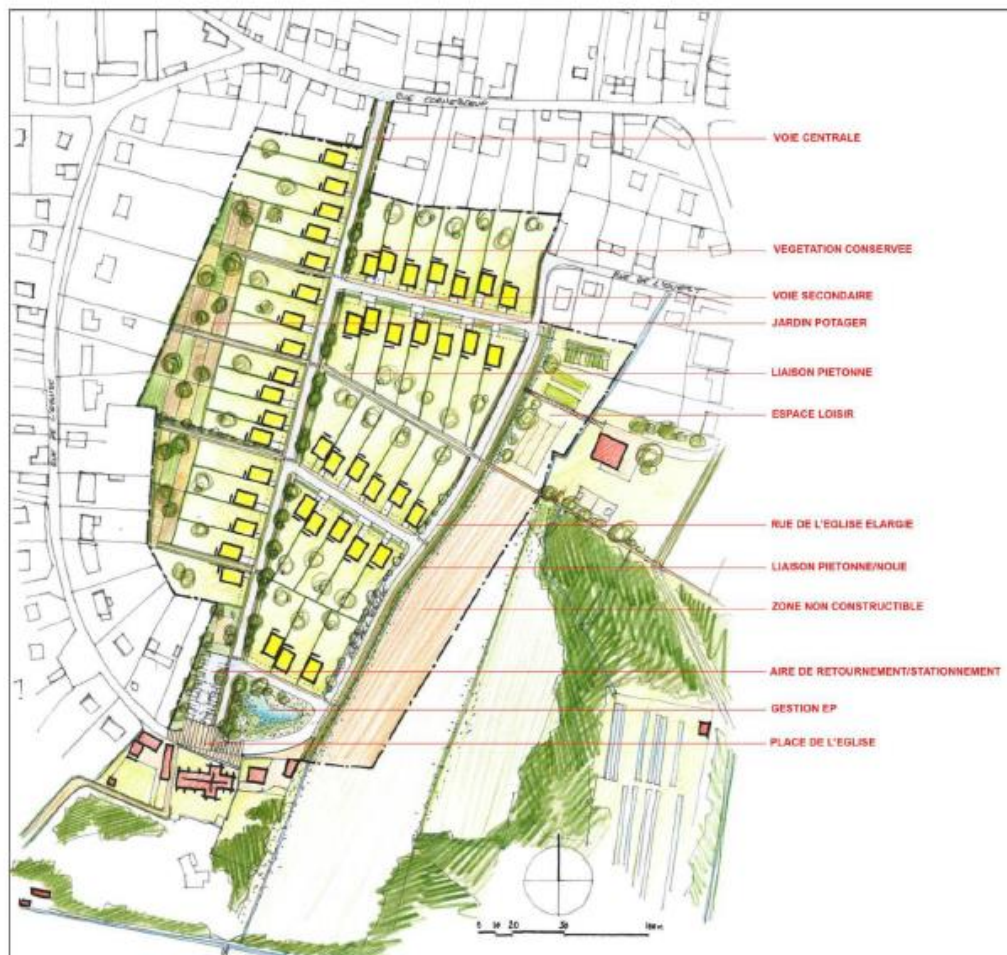
Scénario 1 :

Avantage :

- Mise en valeur de la perspective sur l'église.
- Conservation de la végétation.
- Axe central identitaire de l'extension.
- Amélioration de la circulation de l'ensemble.
- Fonctionnalité / phasage.

Inconvénients :

- Linéaire de voirie



GASNIER GOSSART
Atelier d'Architecture

PRESENTATION CONSEIL MUNICIPAL
DU 17/05/2018

SCENARIO D'AMENAGEMENT

SCENARIO 2

Scénario 2 :

Avantage :

- Mise en valeur du chemin vert.

Inconvénients :

- Identité de l'extension sans relation directe avec l'église.
- Phasage complexe.



GASNIER GOSSART
Atelier d'Architecture

PRESENTATION CONSEIL MUNICIPAL
DU 17/05/2018

2.2.6.3 Remarques sur les zones agricole et naturelle

Aucune modification n'a été apportée aux limites des zones agricoles et naturelles à l'exception des terrains de la zone 2AU reclassés en zone agricole au centre du village. La petite différence constatée ne peut s'expliquer que par une erreur de calcul à l'origine (?).

2.2.7 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »*.

Selon les termes de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

↳ Dans la mesure où le PLU de Fay les Etangs ne comprend pas de zone d'urbanisation future (zone AU), et considérant qu'aucun terrain classé en zone U ne présente d'enjeux singuliers (capacité d'accueil importante, desserte particulière,...), il n'a pas été jugé opportun de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.2.8 Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée au chapitre 1.2.14 du présent rapport.

↳ Rappel des objectifs du PADD

La volonté communale est d'accueillir une vingtaine de logements mais de privilégier les ressources intra-urbaines (dents creuses, division du bâti, etc.). Cette orientation a pour conséquence de n'inscrire aucune zone d'extension future (AU) au PLU et d'afficher un objectif de consommation d'espace agricole ou naturel égal à 0.

↳ Nature des principales dents creuses classées en zone U

Considérant qu'actuellement aucun terrain classé en zone U ne présente d'enjeux particuliers (capacité d'accueil importante, desserte spécifique, ...) il n'a pas été jugé opportun de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les dents creuses relevées lors du diagnostic représentent une douzaine de terrains à bâtir.

↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques de mise en place d'indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont proposés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document d'urbanisme en fonction des évolutions à apporter.

Ce suivi pourra être effectué à fréquence régulière, à compter de l'année d'approbation du PLU (qui pourra être qualifiée d'année « N »).

A minima, et conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

SUIVI ANNEE**- Terrains classés en zone U : suivi du comblement des dents creuses**

nombre de logements construits : ...

surface de m² de plancher : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...

surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone U : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,...)

nombre de logements construits : ...

surface de m² de plancher : ...

type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...

statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...

surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...

nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...

nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

2.2.9 Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

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. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

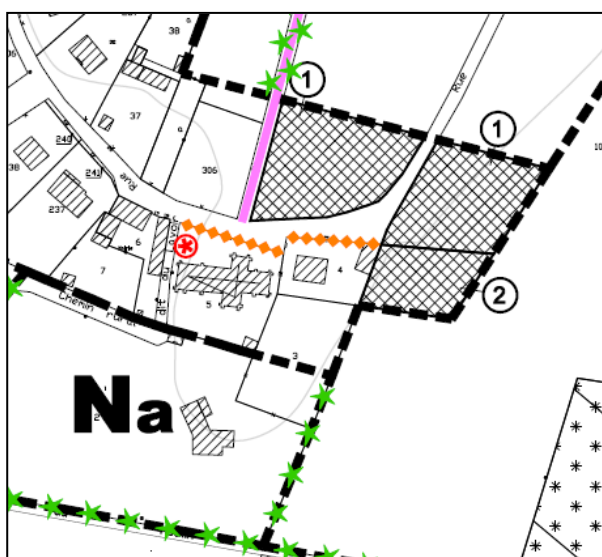
Tous les emplacements réservés (ER) figurant sur la liste ci-après sont inscrits au bénéfice de la Commune.

- **ER n°1** : Cet ER concerne une partie des parcelles n°281 et 105. Il est destiné à la réalisation :

- de places de stationnement,
- d'une voie, et ce dans le prolongement de l'axe perspectif prévu pour la desserte de la zone de développement futur (ancienne zone 2AU).

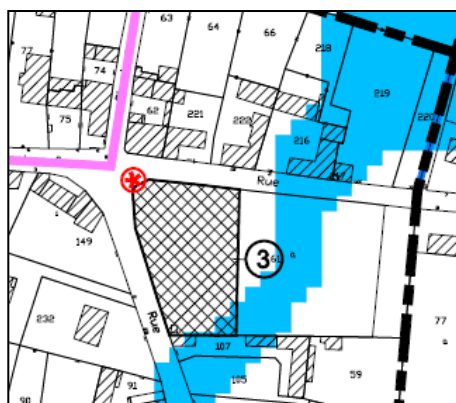
Ces aménagements devront être paysagés afin de mettre en scène l'église et la mairie, un effort sur l'intégration de ces infrastructures est donc nécessaire et attendu.

Le classement de cet ER en zone U permettra la réalisation de ces aménagements à court terme.

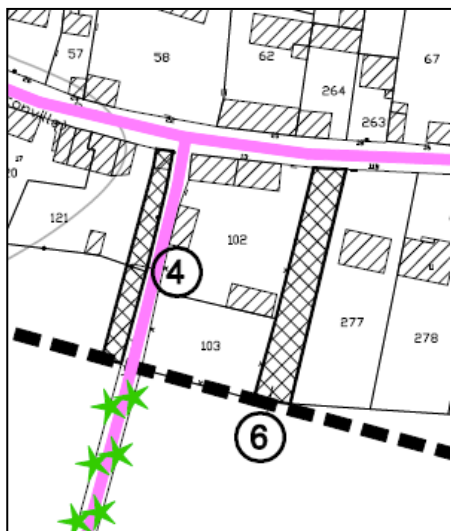


- **ER n°2** : situé sur une partie de la parcelle n°105, il est destiné à la réalisation de bâtiments publics, en particulier pour permettre la réalisation ou l'extension d'annexes à la mairie pour le rangement du matériel communal.

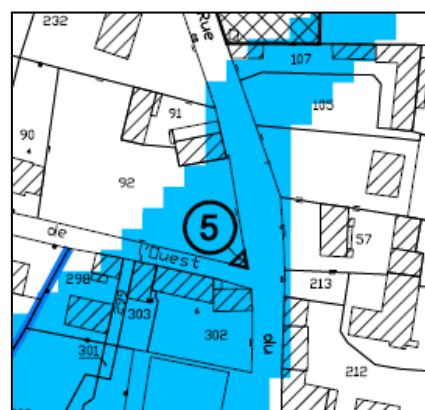
- **ER n°3** : situé sur une partie de la parcelle n°61a, cet ER est destiné à la réalisation d'un aménagement paysager visant à qualifier davantage ce secteur du village, ainsi qu'à la réalisation de places de stationnement, afin de limiter les cas de stationnement anarchiques sur le village.



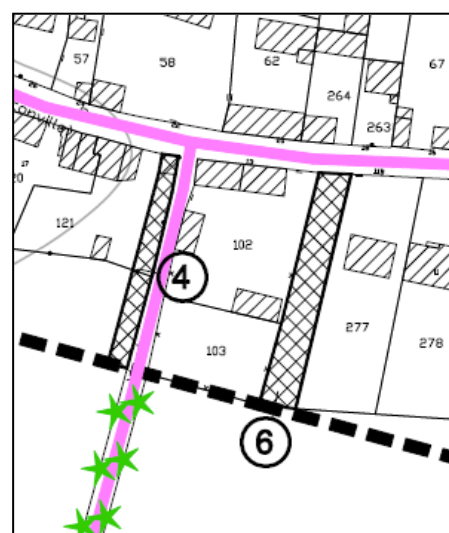
- **ER n°4** : cet ER est destiné à la réalisation d'une voie permettant l'accès vers la future zone de développement, depuis la rue Corneboeuf. Il concerne une partie des parcelles n°41 et 121.



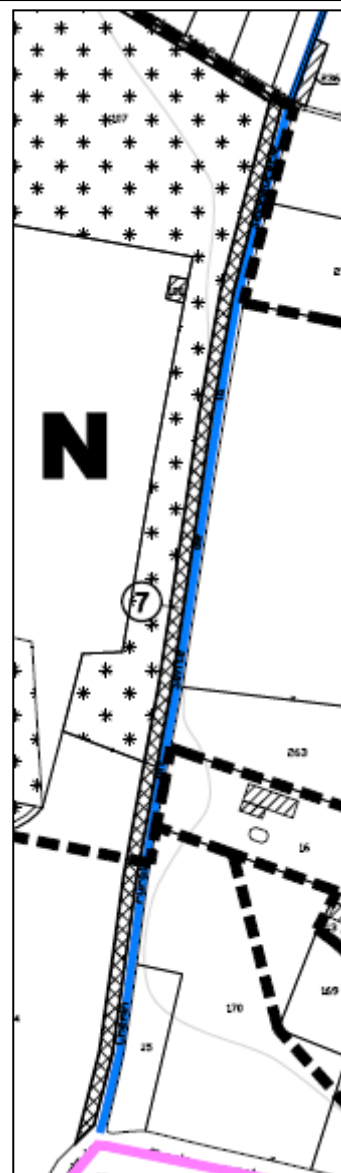
- **ER n°5** : il est destiné à la sécurisation de l'intersection de la rue de l'Ouest avec la rue du Château. Il concerne une partie de la parcelle n°92.



- **ER n°6** : situé sur une partie de la parcelle n°281, il est destiné à la réalisation d'un accès supplémentaire afin de permettre un meilleur aménagement du secteur appelé à recevoir un développement futur en cœur de village.



- **ER n°7** : il est destiné à la réalisation d'un chemin piétonnier afin de créer une liaison entre le chemin rural dit Sente du Moulin et le chemin rural dit des Grands Marais. Il concerne une partie des parcelles n°107 et 114.



- **ER n°8** : il est destiné à la réalisation d'une sente piétonne (qui a dû exister autrefois puisqu'elle figure encore sur le cadastre) entre la rue de l'église à l'Ouest et la rue du château à l'Est.



2.2.10 Les plans d'alignement

La commune ne dispose d'aucun plan d'alignement.

2.2.11 Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Fay-les-Etangs ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, est reporté dans un document annexe intitulé "Servitudes d'Utilité Publique" ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

2.2.12 Les nuisances acoustiques

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

3 - MISE EN OEUVRE DU PLAN

3.1 PREAMBULE

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 suppose de rester 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 taxes d'urbanisme 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 recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

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'urbanisation 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 PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Fay les Etangs), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Fay les Etangs).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée par la Commune, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale stipule que la procédure d'élaboration du PLU de Fay les Etangs n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique », « *considérant qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé* ».

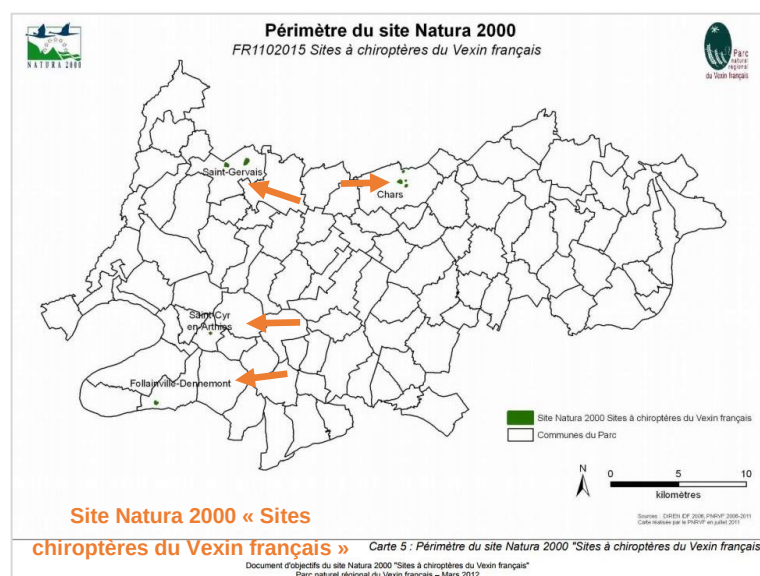
3.4.1 Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de Fay les Etangs n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Toutefois, aux environs de la commune, il est relevé l'existence :
 - du site Natura 2000 « *Sites chiroptères du Vexin français* » (Ile-de-France),.

Ce site Natura 2000 concerne d'anciennes carrières souterraines, ou des cavités naturelles, abritant des chiroptères en hibernation ; il ne prend pas en compte les gîtes estivaux. Il s'étend sur quatre communes situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin français : Chars, Follainville-Dennemont, Saint-Cyr-en-Arthies, et Saint-Gervais. Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 06 mai 2014.

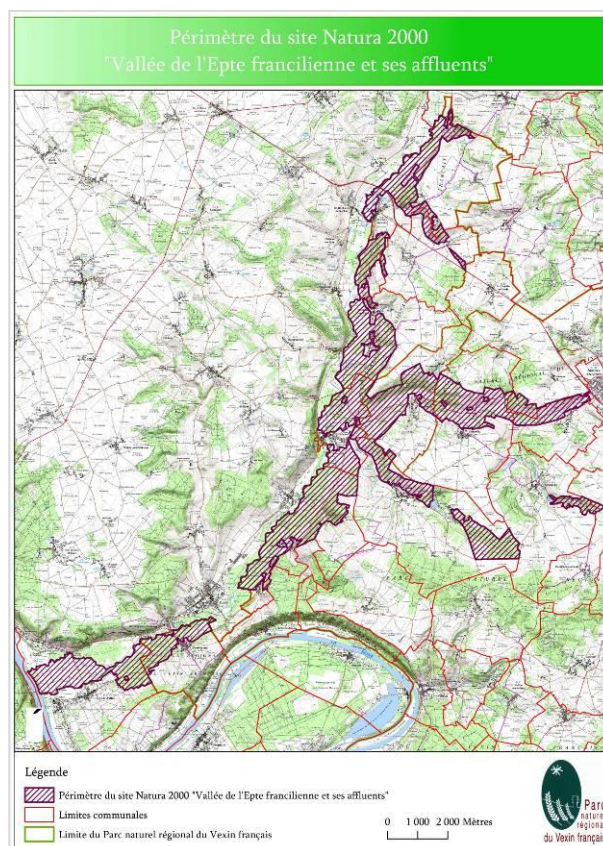


- du site Natura 2000 « *Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents* » (Ile-de-France).

La rivière de l'Epte, sinueuse et rapide, a modelé le paysage par érosion, dessinant des coteaux à pentes relativement fortes qui contrastent avec le fond de vallée. La morphologie de la vallée de l'Epte et de ses affluents, accompagnée d'une activité rurale et agricole importante, se répercute sur les milieux naturels qui présentent une diversité et une richesse remarquables.

Ainsi, les rebords du plateau et les versants accueillent un ensemble de milieux secs (pelouses calcaires, formations arbustives, et boisements thermophiles), des zones marécageuses et des boisements, qui alternent avec des prairies humides pâturées dans le fond de vallée, alors que le lit du cours d'eau est couvert d'herbiers de grand intérêt floristique et piscicole.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 avril 2014.



- du site Natura 2000 « *Vallée de l'Epte* » (Haute-Normandie).

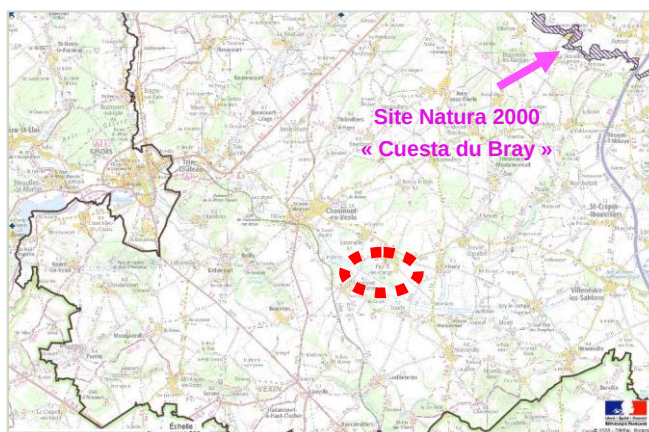
Le site appartient au complexe du bassin parisien constitué ici d'un vaste plateau crayeux, entaillé par la rivière de l'Epte et par la Seine. Le site comprend quatre types de milieux : des coteaux calcicoles avec pelouses à orchidées (Giverny) et des bois calcicoles, des grottes abritant des chiroptères, des herbiers à renoncules au sein de la rivière, et des bois alluviaux. Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 08 avril 2011.



- du site Natura 2000 « *Cuesta du Bray* » (Picardie).

Ce site Natura 2000 constitue un corridor écologique important à la frontière picarde et normande. Cette cuesta surplombe d'une centaine de mètres la région bocagère du pays de Bray, et constitue un site exceptionnel de biodiversité. L'originalité géomorphologique du site, l'affleurement de craie marneuse, les expositions froides nord-est dominantes expliquent le particularisme de cette cuesta. La richesse du site est déterminée par la présence de pelouses de lisières calcicoles, qui sont en voie de disparition car le milieu est en voie de boisement prononcé. De plus, outre ses intérêts floristiques (flore de type montagnarde) et faunistiques (notamment avec la présence d'un papillon exceptionnel en Picardie, le Damier de la Sucisse), le site constitue un véritable couloir de passage privilégié pour de nombreuses espèces.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2013.



↳ Au vu des orientations du projet communal et des dispositions du PLU, et considérant :

- que l'objectif du PLU est de n'envisager un renouvellement et un développement urbains qu'à l'intérieur des espaces agglomérés constitués ;
- que le PLU ne compte par conséquent aucune zone d'urbanisation future,
- que les terrains classés en zone urbaine ne sont pas susceptibles de rendre un service écosystémique,
- que les espaces les plus sensibles font l'objet d'un classement en zone naturelle, en particulier la vallée de la rivière la Troesne,

il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation des sites Natura 2000 localisés aux environs du territoire de Fay les Etangs.

3.4.2 Milieux naturels et biodiversité

Outre les sites Natura 2000 exposés ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

La commune de Fay-les-Etangs n'est concernée par aucune reconnaissance environnementale, de type ZNIEFF ou NATURA 2000 ou par un corridor écologique.

Une grande partie de son territoire a une valeur agricole reconnue et ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

Toutefois, la commune est concernée par une zone à dominante humide. Cette dernière concerne le sud du territoire. Or, les zones à dominante humide sont caractérisées par leur grande diversité et leur richesse, et reconnues pour leur rôle dans la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité des eaux ainsi que la préservation de la diversité biologique. Le classement de cette zone humide en zone Nzh permet d'y limiter les droits à construire et donc l'imperméabilisation des sols.

En outre, la Commune possède sur son territoire des espaces modestes mais qui participent tout de même à la qualité écologique des lieux et au maintien d'une certaine biodiversité. Il s'agit des boisements situés au nord du territoire qui sont susceptibles de présenter une certaine valeur écologique, à la fois faunistique et floristique. Leur classement en zone naturelle et la protection des boisements au titre des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés : EBC) permettent de protéger ce patrimoine environnemental potentiel. De même, le rôle des bosquets et des haies est reconnu dans le maintien de la biodiversité. La protection des éléments les plus structurants est assurée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

3.4.3 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, 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 repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des grandes entités paysagères et à les préserver.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques du territoire de Fay-les-Etangs. Situé au sein de l'entité paysagère du Plateau de Thelle et Vallée de la Troësne, il en présente les traits principaux : un plateau couvert de grandes étendues cultivées, vallonné et animé de boisements, ainsi qu'une vallée, où le village s'est développé entre de grandes étendues agricoles (culture ou prairies) et des peupleraies. Des éléments de paysage plus ponctuels, tels que des haies, marquent également le grand paysage.

Le paysage de Fay-les-Etangs est donc principalement marqué par un paysage agricole. Il est le fruit d'une activité humaine qui entretient les milieux. Dès lors, le maintien de l'activité agricole est une des conditions pour préserver les paysages de culture et d'herbages caractéristiques de la commune.

La Municipalité affiche dans son PADD son souhait de « protéger l'activité agricole, support d'une économie locale et acteur principal pour le maintien des paysages locaux ». Le maintien de l'activité agricole et donc des paysages agricoles, se traduit dans le PLU par le classement en zone agricole de 67 % du territoire communal. En outre, le règlement de la zone A définit les conditions favorables à la poursuite de l'activité agricole. De plus, le règlement de la zone UA autorise les constructions et installations à usage agricole sur les îlots foncier qui supportent déjà ce type de bâtiments.

Les dispositions du PLU visent également à protéger les éléments qui animent le paysage. Ainsi, les principaux boisements sont classés en zone N, ce qui vise à limiter les droits à construire dans des secteurs réputés pour leur qualité esthétique. Ces boisements ont été classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, protection qui assure le maintien de la vocation forestière du sol.

Les bosquets les plus structurants du paysage ont également été classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, protection qui assure le maintien de la vocation forestière du sol. Ils sont situés au nord du territoire, sur le plateau.

Les éléments plus ponctuels mais jugés comme structurant dans le paysage, c'est-à-dire des haies, ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront alors être conservés ou remplacés.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés dans la silhouette actuelle de l'espace aggloméré, de manière à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers. En outre, le PLU prévoit des plantations sur certains fonds de parcelles situées en lisière du village, afin d'assurer une meilleure intégration du village dans son environnement.

Ainsi, les dispositions du PLU de Fay-les-Etangs visent à préserver les grands équilibres paysagers et reconnaît le rôle structurant de certains éléments de paysage plus ponctuels.

D'autre part, le territoire communal est sensible à des phénomènes hydrogéologiques et hydrauliques, notamment les remontées de nappe et le ruissellement des eaux.

La Commune a mis en œuvre dans son PLU différents outils pour tenir compte de ces risques.

En premier lieu, les éléments de l'étude hydraulique réalisée sur le bassin versant de la Troësne ont été pris en compte, à la demande de la Préfecture : les dispositions réglementaires du PLU ont rendu inconstructibles :

- Les principaux axes de ruissellement (talwegs secs agricoles, talwegs secs forestiers, talwegs secs sur prairies),
- Les zones inondables pour une pluie de retour 100 ans,
- Les axes d'aléa « coulée de boue » fort et très fort.

De plus, les principaux fossés sont identifiés et protégés ; ils devront être conservés. En outre, le maintien du caractère naturel de l'ancienne cressonnière est une des volontés affichées de la Commune. Elle est traduite dans le PLU par un classement en zone naturelle et une protection des espaces plantés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les boisements sont protégés par un classement en zone naturelle et au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés : EBC). Ainsi, les dispositifs et les éléments jouant un rôle tampon dans l'écoulement des eaux de ruissellement sont protégés.

Dans les zones urbaines le règlement vise à limiter les enjeux en interdisant les sous-sols et en exigeant que toutes constructions à usage d'habitation soient édifiées sur un radier ou un vide sanitaire. En outre, les emprises au sol fixées sont relativement faibles et permettent un équilibre entre le souhait d'assurer une certaine densité dans l'enveloppe agglomérée et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, le PLU de Fay-les-Etangs met en œuvre plusieurs outils visant à maintenir le caractère naturel que revêtent certains secteurs. En outre, la volonté de tenir compte des sensibilités hydrogéologiques du territoire se traduit par les choix de zonage et les règles fixées.

3.4.4 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 de Fay-les-Etangs est caractérisé par un secteur ancien linéaire et des secteurs plus récents de type pavillonnaire, aux extrémités du village. Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte de ces caractéristiques. Ainsi, des zones urbaines distinctes ont été identifiées afin de reconnaître la vocation et le profil de chacune d'elle.

Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU visent à maintenir les caractéristiques du tissu urbain ancien existant, en particulier dans le secteur UA. Les dispositions du PLU tiennent compte des attentes du Grenelle de l'Environnement en permettant des innovations et des techniques nouvelles dans la construction, notamment dans la zone UB.

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs situés au sein de la partie déjà agglomérée et dans la silhouette actuelle du village. Cette dernière ne devrait donc pas être modifiée.

Le PLU s'attache ainsi à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

3.4.5 Economie et vie locale

Fay-les-Etangs est une commune au profil principalement résidentiel. Elle abrite très peu d'activités. Toutefois, le territoire de Fay-les-Etangs est le support d'une économie agricole et ce même si un seul siège d'exploitation est implanté sur la commune.

Les orientations du PADD de la commune et les dispositions du PLU en général, s'inscrivent dans le maintien de ces deux vocations.

En effet, le développement de l'activité agricole est permis par le zonage adopté (zone A) et par les règles d'urbanisme fixées, et ce même pour les constructions agricoles situées dans le village.

Le profil résidentiel est lui aussi confirmé par le zonage et les règles d'urbanisme fixés. En effet, ils visent d'une part à permettre un développement urbain maîtrisé et d'autre part à maintenir une qualité de vie en limitant les nuisances liées à certains types d'activités dans les zones urbaines.

La Commune vise également à travers son PLU, à conforter les cheminements doux, en protégeant les chemins ruraux inscrits au PDIPR, le chemin Vert, ainsi qu'en complétant à terme le maillage dans le village. Le projet prévoit la création d'un chemin de liaison entre le chemin rural dit Sente du Moulin et le chemin des Grands Marais.

Toujours pour améliorer la qualité du cadre de vie de ses habitants, la Commune projette à long terme de pouvoir rendre accessible le secteur de l'ancienne cressonnière et d'en faire une zone destinée aux loisirs.

Le PLU affirme la vocation résidentielle et agricole du territoire de Fay-les-Etangs. Il vise à préserver, et même à améliorer, la qualité du cadre de vie de ses habitants.

3.4.6 Impact sur l'environnement et protection (synthèse)

L'élaboration du PLU 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 un développement urbain compact, visant à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'espace bâti,
- préserver les espaces naturels et agricoles afin de maintenir une variété de paysages mais aussi certaine biodiversité,
- se prémunir au mieux des risques.

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 grands équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Fay-les-Etangs.

3.4.6.1 Les zones constructibles

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

En effet, le projet communal recherche une optimisation des îlots fonciers disponibles au sein du tissu aggloméré et ce, sans compromettre la poursuite des activités agricoles. Des orientations particulières d'aménagement et de programmation ont été de plus édictées pour garantir la greffe harmonieuse des futures opérations réalisées.

L'urbanisation ne portera pas atteinte à l'équilibre écologique du milieu puisque les zones susceptibles d'être bâties ne sont concernées par aucune reconnaissance environnementale (de type Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ...).

L'exposition de la population aux risques a été prise en compte dans le PLU. Les dispositifs tampons sont protégés et les dispositions du règlement visent à réduire les enjeux sur le village.

Les dispositions du PLU n'engendre pas de risques pour la population en l'absence d'établissement à risques (risques technologiques) sur le territoire ou à proximité.

S'agissant du traitement des eaux pluviales, le projet de PLU prévoit que le traitement se fasse sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le milieu naturel. En outre, la loi sur l'eau s'applique pour veiller aux respects des principes de pérennisation de la ressource en eau.

S'agissant des eaux usées, elles sont traitées à l'aide de dispositifs d'assainissement autonome.

En outre, les zones urbaines forment un ensemble cohérent qui ne remet pas en question la silhouette du village et limite la consommation d'espace. Dès lors, l'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'identité paysagère de la commune.

3.4.6.2 Les zones agricoles

La zone agricole recouvre 67 % de la surface du territoire communal. Toutes les exploitations agricoles peuvent, au regard des règles d'urbanisme, se développer par l'implantation de nouvelles constructions, y compris les exploitations localisées dans le périmètre aggloméré. La recherche d'une intégration paysagère optimale est privilégiée par les dispositions du PLU.

3.4.6.3 Les zones naturelles

La vocation des zones naturelles est d'assurer une protection maximale en fixant des droits à construire très faibles. Par conséquent, les impacts sur l'environnement ne sont pas notables puisque les possibilités d'évolution de l'usage des sols sont très limitées. La vocation de ces zones est parfois renforcée par la protection des boisements au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ou des principales haies au titre de l'article L.151-23 du même code.